

ENTWURF MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «Biomassezentrum Schluckhals»

Mit Zonenplan- und Baureglementsänderung inkl. Rodung und Waldfeststellung

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1'000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung ZP 1 1:2'000
- Zonenplanänderung ZP 2 1:2'000
- Baureglementsänderung
- Rodungsgesuch (pendent)
- Umweltverträglichkeitsbericht (Stand Voruntersuchung pendent)
- Entwässerungskonzept, Technischer Bericht, Stand 24. Juli 2023

Oktober 2023

/Volumes/FileServer/DATEN-SERVER/Aufträge aktuell/Spiez/UeO
Biomassenverwertung Schluckhals 2 07348
07930/4_Resultate/01_UeO/03_UeV/07348_UeV_231003_EW-MW.doc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Biomassezentrum Schluckhals» bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung des Biomassezentrums mit den Anlagen zur Aufbereitung und stofflichen und energetischen Verwertung sowie zur Wärmeabgabe an den Fernwärmeverbund Spiez.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Spiez, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Vergärungsanlage mit Begrenzung
- Baubereich für Betriebsgebäude ohne und mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Baubereich für Waagen mit Begrenzung
- Baubereich für Alt- und Restholzheizung ohne und mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Baubereich für Silos ohne und mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Baubereich für überdachte Lagerflächen ohne und mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Arealfläche bestehend / neu
- Betonstrasse
- Waldbaulinie für Gebäude, Kleinbauten und leicht entfernbare Bauten und Anlagen nach Art. 26 KWaG und Art. 90 Abs. 4 BauG

Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- definitive Rodung
- temporäre Rodung
- Böschungsfuss
- Perimeter Altlast
- Wald
- Gewässer
- Gewässerraum
- Gewässerentwicklungsraum Kander (gem. Gewässerrichtplan Kander 2013)

- Kommunales Landschaftsschutzgebiet
- Baulinie Nationalstrasse N06
- Gemeindegrenze
- Projektlinien Alt- und Restholzheizung
- Abbruch Zeltbauten

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zu den Arbeitszonen «Gewerbe» und den Bedürfnissen für den Betrieb des Biomassezentrums zur Aufbereitung sowie stofflichen und energetischen Verwertung von Biomasse.

² Die Baubereiche für Heiz- und Vergärungsanlagen (Baubereiche A und D) sind für Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung und -verteilung (Fernwärme, Dampfturbinen, Transformatoren, etc.) bestimmt.

³ Die Baubereiche für Betriebsgebäude (B1 bis B5) sind für Betriebsgebäude des Biomassezentrums wie Büros, Garagen, Werkstätten, Garderoben, Aufenthaltsräume, gedeckte Lager und Sammelstellen, Containerabstellplätze und dergleichen bestimmt.

⁴ Die Baubereiche für Waagen (C1) sind für unterirdische Bauten und Anlagen zum Wiegen der Fahrzeuge und der Biomasse sowie der dazugehörigen technischen Anlagen für die Eingangskontrolle bestimmt.

⁵ Die Baubereiche für überdachte Lagerflächen sind zur Witterungsgeschützten Verarbeitung und Lagerung von Biomasse bestimmt. Es sind leicht entfernbar Bauten und Anlagen nach Abs. 6 sowie feste Überdachungen und Hallen zulässig.

⁶ Die Arealfläche ist für den Umschlag, die Sortierung, die Entfernung von Störstoffen, die Aufbereitung und die Lagerung der Biomasse, die dazu notwendigen arealinternen Verkehrswege sowie die Erschliessung vorgesehen. Es sind leicht entfernbar Bauten und Anlagen wie Zelte und mobile Wände gestattet.

Art. 6

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung ergibt sich durch die Baubereiche und die zulässige Gesamthöhe. Zudem sind betriebsnotwendige Lagerflächen und leicht entfernbar Bauten gemäss Art. 5 Abs. 5 gestattet.

Art. 7

Baubereiche

¹ Gebäude sind innerhalb der entsprechenden Baubereiche nach Art. 5 zu realisieren. Die Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.

² Ausgehend vom massgebenden Terrain gemäss Art. 12 Abs. 1 gelten folgende maximal zulässigen Gesamthöhen:

Bezeichnung / Baubereich	Max. Gesamthöhe (m)
A	16
B1	
B2	
D2	
C	*
D1	25
E1	30
E2	26
F1	10
F2	
F3	7.5
Unterniveaubauten	**

* über dem massgebenden Terrain sind Anlagen wie Barrieren, Gegensprechanlagen bis max. 2.5 m Höhe zulässig

** max. 1.2 m über massgebendem Terrain

³ Punktueller technische Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Antennen, Sicherheitseinrichtungen, Masten und dergleichen dürfen in den Baubereichen A, D1 und D2 die maximale Gesamthöhe nach Abs. 2 um die technisch erforderliche Höhe, in allen anderen Baubereichen um maximal 1.5 m überragen.

Art. 8

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

3. Gestaltung

Art. 9

Baugestaltung

¹ Die Gebäude sind in Bezug auf Architektur, Material und Farbe nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten, wobei der Gebäudenutzung entsprechend differenzierte Fassaden zulässig sind.

² Die Dachform ist frei wählbar und richtet sich nach den Betriebsanforderungen.

Art. 10

Arealfläche

¹ Die befestigte Arealfläche mit den Baubereichen entspricht dem Betriebsareal und darf mit einer maximal 2.5 m hohen Umzäunung umgeben werden.

² Im Bereich der Altlast ist die Arealfläche vollständig zu versiegeln und über das bestehende Entlüftungssystem mit zu entlüften.

Art. 11

Terraingestaltung,
Böschungen

¹ Das massgebende Terrain wird auf 618.0 Meter über Meer festgelegt.

² Das Betriebsareal kann auf das Niveau des massgebenden Terrain nach Abs. 1 (+/- 50 cm) angehoben werden.

³ Die Böschungen zur Kander sind als Teil der Gewässerlandschaft sorgfältig zu gestalten und aufzuforsten.

4. Erschliessung

Art. 12

Erschliessung und
Zufahrten

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Notzufahrt erfolgen ab der Betonstrasse über die bestehenden Arealzufahrten.

² Die Betonstrasse ist als Gemeindestrasse freizuhalten. Für Hochbauten gilt grundsätzlich ein Strassenabstand von 3.6 m. Davon ausgenommen sind die Waage inkl. zugehörige Anlagen im Baubereich C sowie Kamine im Baubereich D1. Weitere Hochbauten im Strassenabstand sind nur mit Zustimmung der Strasseneigentümerin zulässig.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 13

Rodungen, Wieder-
aufforstungen

¹ Die als definitive Rodung gekennzeichnete Waldfläche ist gleichwertig zu ersetzen.

² Die als temporäre Rodung gekennzeichnete Waldfläche ist mit dem Abschluss der Bauarbeiten wieder aufzuforsten.

³ Die Aufforstungen haben nach Vorgabe der zuständigen Fachstelle des Kantons Bern zu erfolgen.

Art. 14

Waldabstand

¹ Der Abstand für Gebäude und Kleinbauten sowie leicht entfernbare Bauten und Anlagen zum Wald wird durch die Waldbaulinie nach Art. 26 Abs. 2 KWaG festgelegt. Es gilt kein Waldabstand.

² Für allfällige Schäden an Bauten und Anlagen, die vom Wald ausgehen oder von dessen Bewirtschaftung verursacht werden, ist die Haftung des Waldeigentümers wegbedungen und liegt beim Eigentümer der Bauten und Anlagen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist (vgl. Art. 27 KWaG).

Art. 15

Neophyten-
bekämpfung

¹ Baubewilligungen setzen die Erstellung und Umsetzung eines Neophytenbekämpfungskonzepts voraus. Dieses ist durch die zuständige Stelle prüfen zu lassen.

² Mindestbestandteile des Neophytenbekämpfungskonzepts sind:

- Regelmässige Begehung und Reinigung der Umgebung von Neophyten bis zu den im Überbauungsplan als Hinweise dargestellten Böschungsfüssen unter Einbezug des zuständigen Försters
- Umgang mit Monolieferungen von Neophyten
- Umgang mit Neophyten in Mischlieferungen
- Zulässige Dauer der Zwischenlagerungen von Lieferungen
- Mindstdauer der Vergärung zur Tötung von Keimen
- Einzelne Massnahmen bei Bauvorgängen, die mit Neophyten belastete Standorte betreffen
- regelmässige Wirkungskontrolle der Neophytenbekämpfung

Art. 16

Entwässerung

¹ Die Entwässerung befestigter, nicht überdachter Flächen hat mittels Ableitung über ein Rückhaltebecken zu erfolgen.

² Mit geeigneten Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass Austritte von mit Biomasse kontaminiertem Platzwasser nach Abs. 1 in die Kander auf ein Minimum reduziert werden. Insbesondere sind folgende Massnahmen zwingend und spätestens zum bezeichneten Zeitpunkt umzusetzen:

Massnahme	Zeitpunkt
Regelmässige (mehrmals pro Woche) mechanische Reinigung der Platzflächen zur Reduktion der Abtragung von Feinstaubpartikeln	Ab Inkrafttretung der UeO
Vergösserung des bestehenden Rückhaltebeckens auf 300 m ³	Vor einer Erweiterung der bestehenden Alt- und Restholzheizung
Flankierende Massnahmen zur Bewirtschaftung des Rückhaltebeckens,	Zeitgleich zur Vergrösserung des Rückhaltebeckens

damit jederzeit die volle Rückhaltekapazität zur Verfügung steht

Überdachung eines möglichst grossen Teils der Biomasse- und Kompostlagerflächen inkl. Trennung, Rückhaltung und Wiederverwertung der Sickersäfte	Spätestens 2 Jahre nach erfolgter Erweiterung der Arealfläche in südöstliche Richtung
--	---

³ Dachabwasser ist zu versickern oder in die Kander einzuleiten. Die Qualität des einzuleitenden Wasser ist laufend zu überwachen.

Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Namens der Einwohnergemeinde ...

Der/Die PräsidentIn

Der/Die GemeindeschreiberIn/Sek-
retärIn

.....
Name

.....
Name

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum

.....
Name

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**