BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Anpassung Baureglement an BMBV

Erläuterungsbericht

Die Anpassung des Baureglements an die BMBV besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

26. Juli 2024

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Spiez

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher
Franziska Rösti, Geografin MSc

Inhalt

1. Ausgangslage 4
1.1 Überblick 4
1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 4
1.3 Weitere Änderungen 4
1.4 Vorgehen 5
1.5 Weitere Planungsvorhaben und Abgrenzung 5

2. Revision Baureglement 5
2.1 Leitideen 5
2.2 Erläuterungen zu den wichtigsten neuen Begriffen und Messweisen 6
2.2.1 Nutzungsmass 6
2.2.2 Höhenmasse 7
2.2.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten 9
2.2.4 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile 9
2.2.5 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten 10
2.2.6 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen 10
2.2.7 Verschiedene Anpassungen von Begrifflichen 10
2.3 Zu den einzelnen Änderungen 11
2.3.1 Lesehilfe 11
2.3.2 Art. 211 11
2.3.3 Art. 212 11
2.3.4 Ziffer 22 (ZöN und ZSF) 14
2.3.5 Ziffern 23 und 24 BR 14
2.3.6 Ziffer 3 BR 14
2.3.7 Ziffer 4 BR 16
2.3.8 Ziffer 5 BR 17
2.3.9 Ziffer 6 und 7 BR 17
2.3.10 Anhang 17

3. Auswirkungen 18

4. Verfahren 18
4.1 Terminplan 18
4.2 Mitwirkung 18
4.3 Vorprüfung 19
4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren 24
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung 25

1. Ausgangslage

1.1 Überblick

Das Baureglement der Gemeinde Spiez wurde am 25./29. April 2014 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Gemeinderat der Gemeinde Spiez hat beschlossen, die aufgrund der übergeordneten Rechtsetzung erforderlichen Anpassungen insbesondere betreffend der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) ohne materielle Änderungen vorzunehmen. Entsprechend wird für das Baureglement keine neue Planbeständigkeit ausgelöst und künftige Anpassungen bleiben möglich. Die Ausscheidung der Gewässerräume inklusive Einführung der zugehörigen Baureglementsbestimmungen erfolgt in einem separaten Verfahren. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist lediglich die Anpassung des Baureglements an die BMBV.

1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen BMBV wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt. Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Den Gemeinden wurde zuerst eine Übergangsfrist ursprünglich bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Diese Frist wurde vorerst auf Ende 2023 und Mitte 2023 schliesslich noch einmal bis Ende 2028 verlängert. Eine Missachtung dieser neuen Frist (Ende 2028) würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse dazu führen, dass für Neu- und wesentliche Umbauten faktisch keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten. Die BMBV erfordert formelle Anpassungen des Baureglements.

1.3 Weitere Änderungen

Im Zuge der Anpassung des Baureglements an die BMBV werden weitere kleinere formelle Anpassungen an geändertes übergeordnetes Recht sowie kleinere ebenfalls formelle Präzisierungen vorgenommen.

1.4 Vorgehen

Bei der vorliegenden Anpassung des Baureglements geht es um die formelle Umsetzung der BMBV. Die Umsetzung der BMBV soll deshalb möglichst neutral, das heisst, ohne materiell-rechtliche Änderungen durchgeführt werden. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung gestellten Höhenmasse und Nutzungsziffern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision des Baureglements wird das bestehende Baureglement der Einwohnergemeinde Spiez verwendet.

Die Erarbeitung der Anpassung an die BMBV erfolgte in der Bauverwaltung. Das beauftragte Planungsbüro erarbeitete die behandelten Entwürfe und schlug Lösungen für den Übergang von den bisherigen zu den neuen Messweisen vor.

1.5 Weitere Planungsvorhaben und Abgrenzung

Parallel zur Anpassung des Baureglements an die BMBV aber in einem separaten Verfahren laufen die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Vorgaben des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG; SR 814.20, Ausscheidung der Gewässerräume) (Stand: Mitwirkung) sowie eine Änderung der ZPP 15 «Roggern» (Stand: Entwurfsphase nach QS-Verfahren).

2. Revision Baureglement

2.1 Leitideen

Grundsatz

Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements werden die Bestimmungen im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt werden, soweit sie nicht an die BMBV angepasst werden müssen.

Anpassungen aufgrund der BMBV

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, ist darauf geachtet worden, dass sie in ihrer Anwendung und Auslegung möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, sind die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht worden. Entsprechend den Resultaten sind die Masse derart angepasst worden, dass gegenüber heute möglichst keine grundlegenden Änderungen entstehen. Die Anpassung an die BMBV löst damit die Planbeständigkeit nicht aus. Für folgende Anpassungen oder eine allfällige Revision der Ortsplanung bleibt das Genehmigungsdatum 2014 massgebend.

Darstellung der Änderungen

Die textlichen Änderungen werden im Baureglement rot, resp. ~~rot durchstrichen~~ dargestellt. Die im Anhang geänderten Bestimmungen sind gleichermassen dargestellt. Die bisherigen Skizzen werden durch die neuen BMBV-konformen Skizzen ersetzt ohne die Änderungen besonders hervorzuheben. Massgebend sind die Skizzen wie sie im neuen

Baureglement enthalten sind. Mit Ausnahme der neuen Skizzen bleiben schwarz dargestellte Inhalte des Baureglements unverändert. Die schwarz dargestellten Bestimmungen und Formulierungen sind somit kein Gegenstand der Anpassung des Baureglements an die BMBV, der Auflage und der Beschlussfassung.

2.2 Erläuterungen zu den wichtigsten neuen Begriffen und Messweisen

2.2.1 Nutzungsmass

Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche

Die Ausnützungsziffer (AZ) und die Bruttogeschossfläche (BGF) sind nach BMBV nicht mehr zulässig. Überall, wo noch eine AZ oder eine BGF vorgesehen ist, ist diese durch ein anderes Nutzungsmass zu ersetzen. Der AZ am nächsten kommt die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) entspricht in etwa der BGF. Jedoch kann auch die bisherige AZ nicht unverändert als oberirdische Geschossflächenziffer übernommen werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die bisherige AZ oder BGF mit dem Faktor 1.1 multipliziert werden muss, damit das alte und das neue Nutzungsmass in etwa gleich sind.

Überbauungsziffer und Grünflächenziffer

Die BMBV kennt eine Überbauungsziffer (ÜZ) und eine Grünflächenziffer (GZ). Die BMBV definiert aber abschliessend welche Grundstücksteile als anrechenbar gelten und welche Bauteile an die ÜZ, resp. welche Grünanteile an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. Weder die Überbauungsziffer noch die Grünflächenziffer nach BMBV sind mit derjenigen nach bisherigem Baureglement Spiez identisch. Die Überbauungsziffer ist lediglich in den Arbeitszonen vorgesehen. Dort und in anderen Zonen gilt neben den einzuhaltenden Grenzabständen überdies eine Grünflächenziffer. Da die Masse nicht ohne Weiteres wie bisher beibehalten werden können und die Grünflächenziffer, an welche neu keine begrünten Flachdachflächen oder unversiegelten Flächen angerechnet werden dürfen, die Anforderungen an die Bebauung in der Arbeitszone verschärfen, wird die Umsetzung des Baureglements auf die BMBV zum Anlass genommen die bisherige Überbauungsziffer zu streichen. Die aus planerischer Sicht für die Gemeinde wichtigere Grünflächenziffer soll beibehalten und entsprechend der neuen Messweise (anrechenbare Flächen) reduziert werden.

Mit der Streichung der Überbauungsziffer werden die Überregulierungen aus Grenzabstand, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer und die Auswirkungen der neuen Messweisen gemäss BMBV entschärft. In vielen Fällen führen die einzuhaltenden Grenzabstände oder die einzuhaltende Grünflächenziffer bereits heute zu einer Unterschreitung der zulässigen Überbauungsziffern. In Ausnahmefällen, in denen trotz Grenzabständen und geänderter Messweise bei der Grünflächenziffer durch die Aufhebung der Überbauungsziffer eine Mehrnutzung möglich wird, kann die Streichung mit den seit der Ortsplanungsrevision geänderten Verhältnissen

betreffend Arbeitszonenbewirtschaftung und Siedlungsentwicklung nach Innen (innere Verdichtung) als formelle Anpassung begründet werden.

Nach geltendem Baureglement wurden Grünflächen, sickerfähige (Abstell-) Flächen, begrünte Flachdächer sowie Hochstammbäume mit 25 m² pro Baum an die einzuhaltende Grünflächenziffer angerechnet. Nach BMBV können neu ausschliesslich natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Lager- oder Abstellflächen dienen, an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Diesem Unterschied gegenüber der heutigen Messweise wird dadurch Rechnung getragen, dass die minimal erforderliche Grünflächenziffer in den Mischzonen und den Arbeitszonen halbiert, in den Mischzonen Kern Faulensee und Einigen, wo ohnehin auch eine hohe Dichte besteht und angestrebt wird, ganz aufgehoben wird. Die Gemeinde Spiez hat verschiedene Baugesuche geprüft und kommt zum Schluss, dass die Reduktion um die Hälfte, respektive die Aufhebung erforderlich ist, um die für die Grundeigentümerschaften nachteilige neue Messweise auszugleichen. Entsprechend handelt es sich dabei um eine formelle Änderung zur Ausgleichung der neuen Messweise.

Berechnungsbeispiele für die Grünflächenziffer nach bisheriger und künftiger Messweise aus drei Baugesuchen in der Gemeinde Spiez (weitere Beispiele vgl. Kapitel 4.3):

	Flächenbezeichnung	anrechenbar an GFZ bisher	anrechenbar an GZ künftig
Beispiel 1			
	Grünfläche	155 m²	155 m²
	5 Hochstammbäume	125 m²	0 m²
Total		**280 m² = GFZ 25.5 %**	**155 m² = GZ 14 %**
Beispiel 2			
	Grünfläche	94 m²	94 m²
	Sickerfähiger Belag	113 m²	0 m²
	Kies	12 m²	0 m²
Total		**219 m² = GFZ 28 %**	**94 m² = GZ 12 %**
Beispiel 3			
	Grünfläche	67 m²	67 m²
	Rasengittersteine	101 m²	0 m²
	Begrüntes Flachdach	½ x Fläche (nicht angegeben)	0 m²
Total		**168 m² = GFZ 11 % + ½ Flachdachfläche**	**67 m² = GZ 5 %**

2.2.2 Höhenmasse

Die bisherige Gebäudehöhe ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe

sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) statt Gebäudehöhe

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement der Gemeinde Spiez am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur, wobei die Höhe neu nicht mehr in der Fassadenmitte, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie gemessen wird. Dies kann folglich neu an jeder Stelle der Fassade sein. In absolut ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung. In Spiez sind absolut ebene Flächen jedoch sehr selten. Es ist daher zu erwarten, dass in einem Grossteil der Fälle ein Unterschied zwischen der heutigen Messweise und der Messweise gemäss BMBV entstehen wird. Diese Unterschiede werden durch die neue Regelung der Abgrabungen, welche künftig nur noch auf einer Fassadenseite, respektive über Eck ohne Anrechnung an die traufseitige Fassadenhöhe zulässig sein werden, weiter verschärft. Um dies auszugleichen, wird die zulässige traufseitige Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht.

Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe

Der Begriff der Firsthöhe ist nach BMBV nicht mehr gestattet. An deren Stelle tritt neu die Fassadenhöhe giebelseitig. Dementsprechend wird in Art. 212 Abs. 5 Bst. h, die bisherige Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe traufseitig und die bisherige Firsthöhe durch die Fassadenhöhe giebelseitig ersetzt.

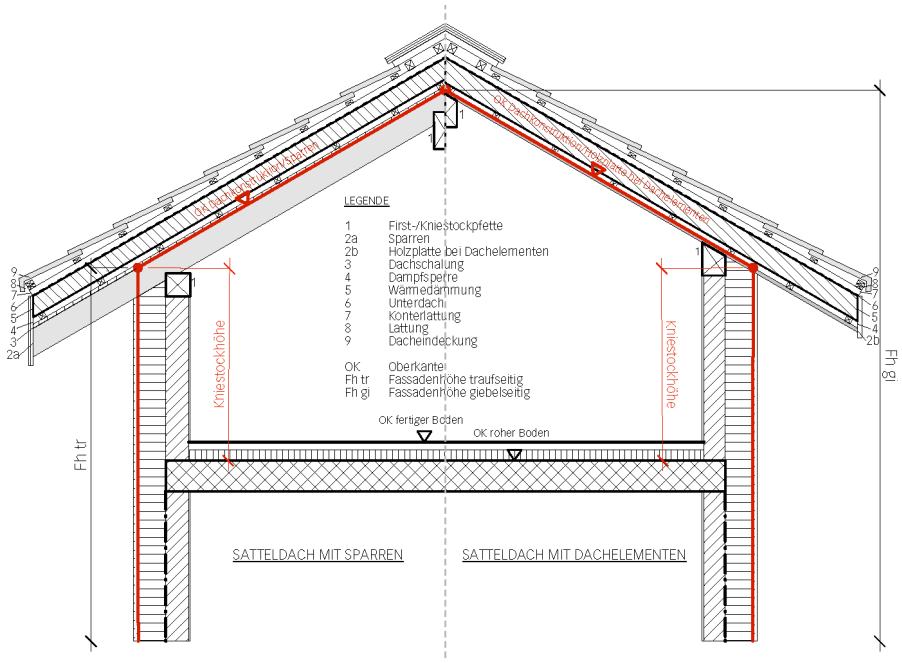
Kniestockhöhe anstelle Kniewandhöhe

Der bisherige Begriff der Kniewandhöhe muss aufgrund der BMBV durch den Begriff «Kniestockhöhe» ersetzt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Messweise (bei der Kniewandhöhe stellte bislang die Oberkante des fertigen Bodens den unteren Referenzpunkt dar, bei der Kniestockhöhe die Oberkante des rohen Bodens), wird das Mass von 1.20 m auf 1.50 m erhöht. Ab einer Kniestockhöhe von mehr als 1.50 m gilt ein Geschoss als Vollgeschoss.

Bei asymmetrischen Schrägdächern und bei Pultdächern gilt überdies neu eine grosse Kniestockhöhe. Diese wird auf der höheren Gebäudeseite, an der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Dadurch wird verhindert, dass bei Pultdächern giebelseitig die giebelseitige Fassadenhöhe angewendet werden kann.

Obere Referenzpunkte der Höhenmasse

Die nachfolgende Abbildung zeigt die oberen Referenzpunkte der neuen Höhenmasse am Beispiel des Schrägdaches links mit Sparren, rechts mit Dachelementen ohne Sparren. Für Pult- und Flachdächer wird auf die Abbildungen im Anhang 134 des Baureglements verwiesen.



2.2.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr zulässig. Nach Art. 3 und 4 BMBV sind neu die Begriffe An- und Kleinbauten zu verwenden. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten dürfen. Damit gelten die bisher für unbewohnte An- und Nebenbauten geltenden Regeln neu für die An- und Kleinbauten, wobei auf den Begriff «unbewohnt» verzichtet werden kann. Da die zulässige Höhe bislang ab fertigem Terrain, neu jedoch ab massgebendem Terrain gemessen werden muss, wird die zulässige Höhe um 0.5 m erhöht.

2.2.4 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile

Bisher hatten bewohnte An- und Nebenbauten, wenn sie ein bestimmtes Mass nicht überschritten allseitig bloss den kleinen Grenzabstand einzuhalten. Die Bezeichnung bewohnte An- und Nebenbauten ist in Zukunft nicht mehr zulässig. An- und Kleinbauten sind gemäss BMBV stets unbewohnt. Anstelle der bewohnten An- und Nebenbauten werden neu, an diese angelehnt, reduzierte Masse für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche und eingeschossige Gebäudeteile festgelegt. Für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile, welche die für die damaligen bewohnten Nebenbauten geltenden Masse nicht überschreiten, gilt wie bislang der kleine Grenzabstand der jeweiligen Zone. Auch hier wird die zulässige Höhe neu ab massgebendem Terrain gemessen, weshalb die zulässige Höhe auch hier um 0.5 m erhöht wird.

2.2.5 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Neu muss zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden werden. Die bisher im Baureglement als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden gemäss BMBV neu Unterniveaubauten genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch mit den bisherigen unterirdischen Bauten. Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (vgl. dazu Art. A124 in Verbindung mit Art. 212 Abs. 5 Bst. k BR).

Neu werden die einzuhaltenden Grenzabstände für Gebäudeteile die mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen nach bewohnt und unbewohnt unterschieden und unterschiedlich festgelegt. Damit wird den Bestimmungen des EG ZGB entsprochen, nach welchen bewohnte Gebäudeteile einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten haben. Für bewohnte Gebäudeteile, die als Unterniveaubauten gelten, jedoch mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain ragen, gilt der kleine Grenzabstand der jeweiligen Zone. Unbewohnte Unterniveaubauten die mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen hingegen haben einen Grenzabstand von lediglich mind. 2.0 m einzuhalten. Dort wo Unterniveaubauten, ob bewohnt oder unbewohnt max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, haben sie einen Grenzabstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

Die unterirdischen Bauten sind nach Art. 5 BMBV Gebäude und Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

2.2.6 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen mittels eines mittleren Abstandes. Diese im bisherigen Art. A145 vorgesehene Möglichkeit musste ersatzlos gestrichen werden.

2.2.7 Verschiedene Anpassungen von Begrifflichen

Anstelle des altrechtlich gängigen Begriffs des gewachsenen Bodens darf neu nur noch der Terminus «massgebendes Terrain» verwendet werden (Art. 1 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

Zudem kennt die neue Rechtsordnung nach BMBV nur noch folgende Arten von Geschossen, nämlich: Das Vollgeschoss, das Untergeschoss, das Dachgeschoss und das Attikageschoss. Begriffe wie bspw. das Kellergeschoss oder das Erdgeschoss dürfen nicht mehr verwendet werden.

2.3 Zu den einzelnen Änderungen

2.3.1 Lesehilfe

In der Lesehilfe wird neu auf die BMBV als übergeordnetes Recht verwiesen.

2.3.2 Art. 211

In Art. 211 wird der Begriff freistehendes Einfamilienhaus durch den Begriff «Gebäude mit nur einer Wohnung» ersetzt.

Detailhandelseinrichtungen nach Art. 20 Abs. 3 BauG, d.h. solche mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m^2 sind in der Mischzone Kern auch ohne den Erlass einer Überbauungsordnung zulässig. Der Begriff Erdgeschoss wurde an den BMBV Begriff erstes Vollgeschoss angepasst.

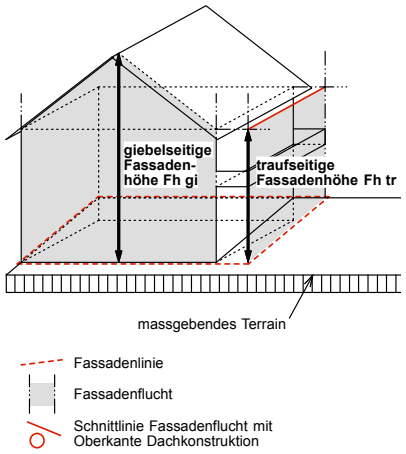
In der Arbeitszone wurden die erlaubten Arbeitstätigkeiten mit Beispielen versehen und der Begriff «Einkaufszentren» gestützt auf die Revision der kantonalen Baugesetzgebung durch «Detailhandelseinrichtungen nach Art. 20 Abs. 3 BauG» ersetzt.

2.3.3 Art. 212

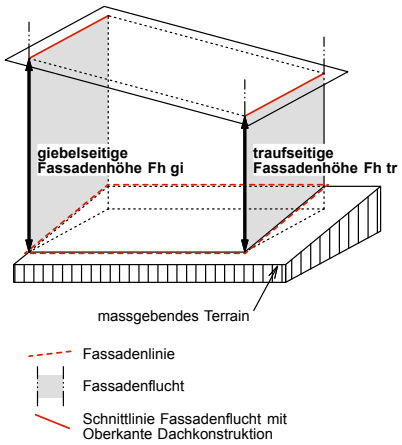
Abs. 1 baupolizeiliche Masse der Zonen

Die Ausnützungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt, auf die Festlegung einer, die Grünflächenziffer ergänzenden Überbauungsziffer wurde, weil kaum ohne materiellen Änderungen überführbar, verzichtet (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2.1.1 hievor).

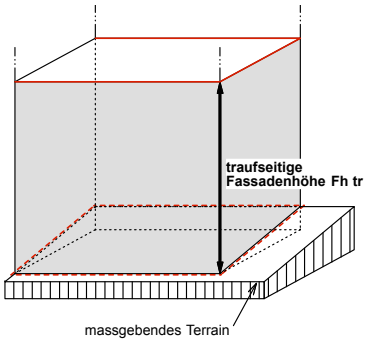
Die bisherige Gebäudehöhe wurde durch die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt. Die zulässigen Masse werden in allen Zonen um 0.5 m erhöht um die leicht geänderte Messweise ab massgebendem Terrain zu kompensieren. Die Firsthöhe wurde durch die Fassadenhöhe giebelseitig ersetzt (vgl. dazu auch die Ausführungen oben unter Ziffer 2.2.2).



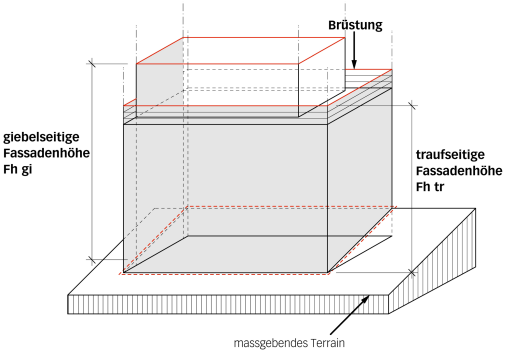
Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig bei Schrägdach



Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig bei Pultdach



Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdach, wenn oberstes Geschoss die Anforderungen nach Art. 212 Abs. 5 Bst. g BR nicht einhält und somit als Vollgeschoss gilt.



Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig bei Flachdach mit Attikageschoss nach Art. 212 Abs. 5 Bst. g

Die Legende von Art. 212 Abs. 1 ist an die neuen Begriffe angepasst worden.

Abs. 2 Die Begriffe wurden gemäss der BMBV angepasst.

Abs. 3 Beim neu aufgenommene Verweis auf die besonderen Abstände nach Art. A144 handelt es sich um eine Klarstellung.

Abs. 4 Die Begriffe wurden an die neuen Begriffe der BMBV angepasst. Neu kann auch bei Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossigen Gebäudeteilen, An- und Kleinbauten am Hang ein Hangzuschlag geltend gemacht werden. Dies weil die zulässige Höhe auch bei diesen neu ab dem massgebenden und nicht mehr dem fertigen Terrain gemessen wird.

Abs. 5 Zu den An- und Nebenbauten vgl. Kapitel 2.2.3 und 2.2.4.
Die BMBV verlangt, dass bei den vorspringenden Gebäudeteilen ein Mass, um welches sie maximal über die Fassadenflucht ragen, festgelegt wird. Da dieses Mass allein in Abhängigkeit vom Grenzabstand begrenzt war, soll es möglichst gross aber auch gebäudeverträglich auf 2.5 m festgelegt werden. Im übrigen werden die Begriffe an die BMBV angepasst.

Die Begriffe bei den gestaffelten Gebäuden, den Abgrabungen und Stützmauern werden an die BMBV angepasst. Abgrabungen bleiben bei der Bestimmung der traufseitigen neu nur noch auf einer Fassadenseite unberücksichtigt, respektive bei Abgrabungen an Gebäudeecken auf beiden Seiten, wenn diese addiert nicht mehr als 5.0 m beträgt. Zulässig bleiben Treppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen. Auch diese werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Zu den Geschossen wird vorab auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.7 verwiesen. Gemäss heutiger Formulierung im Baureglement gilt das Untergeschoss heute auch dann als Geschoss, wenn OK EG Boden im Mittel nicht mehr als 1.20 m über dem fertigen Terrain liegt. Damit die 1.20 m eingehalten werden konnten, durfte das neue Terrain bis anhin künstlich erhöht, respektive abgegraben werden. So kam der sichtbare Fassadenanteil

unter 1.20 m zu liegen. Neu muss der Begriff des fertigen Terrains mit dem massgebenden Terrain ersetzt werden, wodurch keine künstlichen Anschüttungen mehr vorgenommen werden dürfen, respektive keine Abgrabungen mehr abgezogen werden können. Dies hat zur Folge, dass die bisher geltenden 1.20 m häufig nicht mehr eingehalten werden können und die Geschosse somit nicht mehr als Untergeschosse sondern als Vollgeschosse zählen. Um die Auswirkungen der BMBV diesbezüglich zu mindern, soll das Mass von heute im Mittel 1.20 m auf neu im Mittel 1.50 m angehoben werden.

Das Attikageschoss wurde an die nach BMBV erforderliche Definition angepasst. Die BMBV sieht vor, dass das Attikageschoss auf mindestens einer ganzen Fassadenseite gegenüber dem obersten Vollgeschoss um mindestens 2.0 m zurückversetzt werden muss. Die geltende Attikabestimmung wird dementsprechend angepasst. Neu muss ein Attikageschoss nur noch auf mind. einer Fassadenseite vollständig um mind. 2.0 m gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückversetzt werden müssen. Um zu verhindern, dass durch diese Änderung gegenüber heute wesentlich grössere Attikageschosse gebaut werden können, wird überdies die Geschossfläche des Attikageschosses auf maximal 70 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Bei sehr grossen Gewerbebauten könnte diese Einschränkung dazu führen, dass Attikageschosse nicht mehr im heutigen Ausmass zulässig wären, weshalb die Arbeitszonen Gewerbe (AG) und Industrie (AI) von dieser Beschränkung ausgenommen werden.

Die Bestimmung in mehreren ZPPs, welche den Gemeinderat dazu ermächtigte, in diesen Zonen eine abweichende Attikagestaltung zuzulassen, ist wie bisher nicht mehr gesetzeskonform und muss daher ebenfalls angepasst werden. Der Gemeinderat kann in den entsprechenden ZPPs, gestützt auf das Ergebnis von qualitätssichernden Verfahren lediglich noch betreffend zulässiger Geschossfläche gegenüber den generellen Attikabestimmungen abweichende Attikas zulassen sofern dies zu einer besseren Gestaltung führt. Von den Änderungen und der Umsetzung der BMBV ausgenommen wird die ZPP 15, da diese in einem separaten Verfahren mit Urnenabstimmung materiell geändert wird.

Auf die ZPP 6, für welche bereits eine Überbauungsordnung und ein generelles Baugesuch ausgearbeitet wurde (Koordiniertes Verfahren, Stand: Vorprüfung), hat die neue Regelung der Attikageschosse sowie die Tatsache, dass der Spielraum zur Gewährung anderer Attikageschosse durch den Gemeinderat eingeschränkt wird, wesentliche Auswirkungen. Entsprechend müssen die zulässigen baupolizeilichen Masse, gestützt auf das vorliegende generelle Baugesuch, welches nach heutigem Baureglement bewilligungsfähig ist, geändert werden (vgl. Ausführungen in Kap. 2.3.6).

Für Attikageschosse gilt zusätzlich, im Hinblick auf die gewünschte Gestaltung und angelehnt an die heutigen Bestimmungen, eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m. Um die Nutzbarkeit von Attikageschossen in den Arbeitszonen Gewerbe und Industrie zu verbessern, wird gestützt auf die

Mitwirkungseingabe von mehreren Gewerbetreibenden die Geschosshöhe in den Arbeitszonen Gewerbe und Industrie aufgehoben.

Betreffend Firsthöhe wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.2 verwiesen.

Zu den unterirdischen Bauten sowie den Unterniveaubauten wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.5 verwiesen.

2.3.4 Ziffer 22 (ZöN und ZSF)

Die in den Art. 221 und 222 verwendeten Begriffe sind an die Terminologie der BMBV angepasst worden. Betreffend Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig wird auf die Ausführungen oben unter Ziffer 2.2.2 verwiesen.

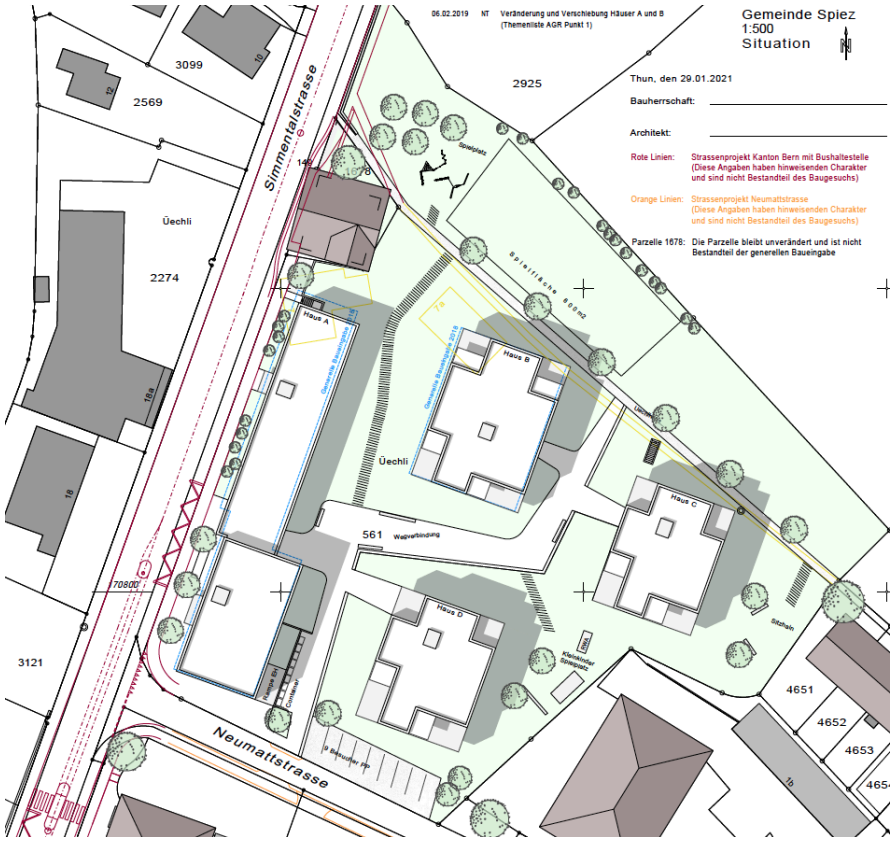
2.3.5 Ziffern 23 und 24 BR

Die Begriffe wurden an die BMBV angepasst.

2.3.6 Ziffer 3 BR

Die Begriffe in den Zonen mit Planungspflicht sind an die BMBV und die speziellen Attikabestimmungen gemäss Kapitel 2.3.3 angepasst sowie die Liste der bestehenden baurechtlichen Ordnungen aktualisiert worden. Von den Änderungen und der Umsetzung der BMBV ausgenommen wird die ZPP 15, da diese in einem separaten Verfahren mit Urnenabstimmung materiell geändert wird.

Wie in Kapitel 2.3.3 dargelegt, hat die neue Regelung der Attikageschosse und der neu eingeschränkte Spielraum des Gemeinderats betreffend Gewährung abweichender Attikabestimmungen auf die in der ZPP 6 mögliche Bebauung wesentliche Auswirkungen. Dies zeigen die in abschliessender Vorprüfung befindliche Überbauungsordnung mit generellem Baugesuch. Die Überbauungsordnung mit generellem Baugesuch sieht den Erhalt des bestehenden Gebäudes an der Simmentalstrasse 5, den Neubau eines Gebäuderiegels entlang der Simmentalstrasse und den Neubau von drei Gebäuden im übrigen, von der Simmentalstrasse zurückversetzten Arealteil vor.



Generelles Baugesuch zur ZPP 6: Situation mit Dachaufsicht

Der Gebäuderiegel entlang der Simmentalstrasse ist als dreigeschossiges Gebäude mit südlich aufgesetztem Attikageschoss geplant. Das Attikageschoss wurde mit Beschluss des Gemeinderats, von den heute geltenden Attikabestimmungen abweichend festgelegt. Da das vorgesehene Attikageschoss den neuen Attikabestimmungen nicht mehr entspricht (kein vollständiger Rücksprung auf mind. einer Fassadenseite) und die abweichende Regulierung durch den Gemeinderat nach Umsetzung der BMBV nicht mehr zulässig ist, gilt dieses neu als Vollgeschoss und muss an die zulässige traufseitige Fassadenhöhe angerechnet werden. Um das Bauprojekt wie vorliegend bewilligungsfähig zu erhalten, müssen die ZPP Bestimmungen abgestimmt auf das vorliegende generelle Baugesuch geändert werden.

Generelles Baugesuch zur ZPP 6: Ansicht Gebäuderiegel entlang der Simmentalstrasse

Neu wird entlang der Simmentalstrasse auf einer Länge von max. 25.0 m ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 14.0 m zugelassen. Ansonsten gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.0 m, was der heute zulässigen Höhe plus der in

allen Zonen gewährten Erhöhung um 0.5 m aufgrund der neuen Messweise entspricht (vgl. auch Kapitel 2.2.2).

Die drei neuen, von der Spiezstrasse zurückversetzten Gebäude, weisen gemäss generellem Baugesuch drei Vollgeschosse und ein, gemäss heutigem Baureglement und von der generellen Regelung abweichenden Beschluss des Gemeinderats, ein in allen Gebäudeecken zurückversetztes Attikageschoss auf. Neu kann das Attikageschoss so nicht mehr bewilligt werden. Damit die von der Gemeinde begrüsste Baugestaltung auch nach Umsetzung der BMBV bewilligungsfähig ist, müssen die ZPP Bestimmungen auch hier entsprechend geändert werden. Dazu wird die zulässige traufseitige Fassadenhöhe um 3.5 m erhöht, was in etwa der zulässigen Höhe der Attikageschosse plus der generellen Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 0.5 m entspricht. So werden 4 Vollgeschosse ermöglicht. Gleichzeitig wird festgelegt, dass das 4. Vollgeschoss in den Ecksituationen gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückweichen muss.

In der ganzen ZPP sind über die zulässige traufseitige Fassadenhöhe keine Attikageschosse mehr zulässig. Damit wird sichergestellt, dass durch die vorliegenden Änderungen lediglich im bisherigen Umfang gebaut werden kann und somit keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke entstehen.

Die Energiebestimmungen zur ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» stimmen mit der neu in Kraft getretenen Energiegesetzgebung nicht mehr überein und mussten geringfügig angepasst werden. Der gewichtete Energiebedarf existiert heute nicht mehr und wird darum durch den neuen Begriff der gewichteten Gesamtenergieeffizienz abgelöst.

Gemäss Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren kann der, durch den Regierungsrat genehmigte, Wald-Alignementsplan «Spiezberg» vom 4. Mai 1930 aufgehoben werden. Der Baulinienplan entspricht nicht mehr der gängigen Praxis. Der Wald hat sich im betroffenen Perimeter dynamisch verhalten, weshalb im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eine Waldfeststellung vorgenommen wurde. Die Waldbegrenzung ist damit grundeigentümerverbindlich festgelegt.

2.3.7 Ziffer 4 BR

Die Begriffe in Kapitel 4 sind an die BMBV angepasst worden. Weil zum Teil nicht klar war, wie das Mass in Art. 414 Abs. 5 (minimaler Abstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitten etc. zur Trauf-, Ort- oder Gratline) genau gemessen wird, wurde dies präzisiert. Gemessen wird in der Dachschräge.

Die Energiebestimmungen der Gemeinde Spiez in Art. 432 und 433 werden an die neue Kantonale Energiegesetzgebung angepasst (Anpassung an übergeordnete Gesetzgebung). Der bisherige Absatz 2 des GBR 432 wird ersatzlos gestrichen, da das kantonale Energiegesetz den Gemeinden nicht erlaubt, den Energierichtplan generell als «Vorgabe» einzusetzen.

Die Gemeinden sind lediglich dazu legitimiert, einen niedrigeren gewichteten Energiedarf bei Neubauten zu fordern oder einen bestimmten Energieträger vorzuschreiben. Da mit der neuen Energiegesetzgebung für Neubauten erneuerbare Energieträger vorgeschrieben sind, verliert Art. 432, Abs. 3 seine Wirkung (Vorgaben GBR liegen unter den übergeordneten Vorgaben der Energiegesetzgebung) und wird deshalb ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Die Art. 433 und 434 werden der neuen Energiegesetzgebung entsprechend formell angepasst. Da die Anforderungen gemäss neuer Energiegesetzgebung in sich bereits wesentlich strenger sind, als die bisherige Regelung im Baureglement wird der, für die Konsumation des Nutzungsbonus entscheidende Prozentsatz für die Unterschreitung der Anforderungen, basierend auf einer Berechnung der HSR Ingenieure AG vom 8. April 2024 auf neu 20 % festgesetzt.

In Art. 434 wird zusätzlich zum Anschluss an ein Fernwärmenetz die Möglichkeit eines Anschlusses an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie aufgenommen.

2.3.8 Ziffer 5 BR

Unter Ziffer 5 war lediglich eine begriffliche Anpassungen an die BMBV erforderlich (Erdgeschoss ersetzen mit erstem Vollgeschoss). weiter wurde die Kommentarspalte zu den historischen Verkehrswegen aktualisiert.

Die Anpassung der Bestimmungen über die Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren.

2.3.9 Ziffer 6 und 7 BR

Ziffer 6 enthielt keine Begriffe, die an die BMBV angepasst werden mussten. Ergänzt wurden lediglich die Bestimmungen zum Inkrafttreten und der Aufhebung von Vorschriften.

2.3.10 Anhang

Soweit erforderlich wurde der Anhang an die BMBV angepasst. Da die BMBV noch nicht allen, in Baubewilligungsverfahren und dessen Vorbereitung (Planung von Bauvorhaben) involvierten Personen bekannt ist, werden zur Vereinfachung auch Skizzen der BMBV wiedergegeben.

Der Gebäudeabstand gegenüber Kleinbauten auf demselben Grundstück wird vorbehältlich der Einhaltung der Brandschutzbestimmungen auf min. 1 m festgelegt. Dies entspricht der Praxis, welche die Gemeinde heute bei der Beurteilung entsprechender Bauten angewandt hat und mit der Umsetzung der BMBV klar verankern will.

Die Strassenabstandsskizze beinhaltete bislang einen Fehler. Die Vermassung war ab Trottoir und nicht ab Fahrbahnrand eingezeichnet. Dieser Fehler wurde korrigiert.

3. Auswirkungen

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Bestimmungen der BMBV hat keine Auswirkungen auf Umwelt, Natur- und Heimatschutzanliegen. Die bewährten Bestimmungen zur Qualität des Bauens (Ziffer 4 BR) sowie der zu diesem Zweck statuierten Bau- und Nutzungsbeschränkungen (Ziffer 5 BR) bleiben bestehen.

4. Verfahren

4.1 Terminplan

Die vorliegende Anpassung des Baureglements an die BMBV erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat und die Stimmberechtigten an der Urne. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	17. Juni bis 15. August 2021
Auswertung und Anpassungen aufgrund Mitwirkung	Sept. – Okt. 2021
Verabschiedung zur Vorprüfung	Oktober 2021
Kantonale Vorprüfung	Nov. 2021 – Januar 2023
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat öffentliche Auflage	Februar 2023 – April 2024
1. öffentliche Auflage	April – Mai 2024
2. öffentliche Auflage	Juni – Juli 2024
Beschluss Grosser Gemeinderat	02. September 2024
Urnenabstimmung	24. November 2024
Genehmigung	Anschliessend

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 17. Juni bis 15. August 2021 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten interessierte Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. In der besagten Frist gingen bei der Gemeinde Spiez 6 Mitwirkungseingaben ein. Die Eingaben, die Stellungnahmen des Gemeinderats und die nach der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht erfasst.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Anpassungen des BR unter Einbezug weiterer betroffener Fachstellen im Rahmen von Art. 118 BauV vor.

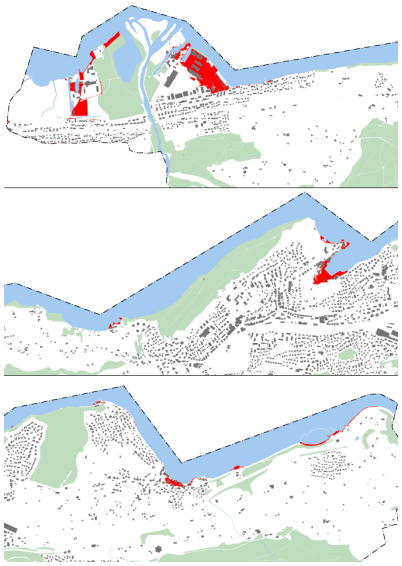
Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Mit Vorprüfungsbericht vom 6. Januar 2023 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigungsvorbehalte mit. Nachfolgend werden die Genehmigungsvorbehalte und die entsprechende Reaktion darauf erläutert.

Art. Nr.	Genehmigungsvorbehalt	Erläuterung/Reaktion Gemeinde
Art. 212 Abs. 5 Bst. a	Wir gehen davon aus, dass der kleine Grenzabstand nach Zonenzuweisung eingehalten werden muss. Dies muss präzisiert werden.	Es wird präzisiert, dass der kleine Grenzabstand der jeweiligen Zone eingehalten werden muss.
	Die Fassadenhöhe traufseitig kann nicht «im Mittel» festgelegt werden. Der Begriff «im Mittel» ist daher zu streichen	Die Fassadenhöhe traufseitig wird für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile von 4.0 m auf 4.5 m erhöht um der neuen Messweise gerecht zu werden.
Art. 212 Abs. 5 Bst. b	Die Fassadenhöhe traufseitig kann nicht «im Mittel» festgelegt werden. Der Begriff «im Mittel» ist daher zu streichen	Die Fassadenhöhe traufseitig wird für An- und Kleinbauten von 4.0 m auf 4.5 m erhöht um der neuen Messweise gerecht zu werden.
Art. 212 Abs. 5 Bst. e Anhang A136	Abgrabungen werden bei der Beurteilung der Geschossigkeit nach BMBV immer beachtet. Daher muss der Satzteil «sowie zur Bestimmung eines Untergeschosses nicht berücksichtigt» gelöscht werden.	Wurde so angepasst.
Art. 212 Abs. 5 Bst. f	Im Satz: «...weniger als drei Viertel der Fassadenhöhe traufseitig oder weniger als 5.0 m ...» sollte das **oder** ergänzt werden.	Wurde so angepasst.
Art. 212 Abs. 5 Bst. g Anhang A138	Die Attikageschosse können mit folgenden 3 Varianten geregelt werden: - Rückversatz auf einer ganzen Seite um mindestens 2.0 m; - Rückversatz auf allen Seiten um mindestens 1.5 m; - Rückversatz auf 3 Seiten um mindestens 1.5 m und zusätzlich eine Flächenbeschränkung, da auf keiner Seite das minimale Staffelmass von 2.0 m eingehalten wird.	Gestützt auf die vorhandenen Möglichkeiten zur Regulierung des Attikageschosses hat sich die Gemeinde dazu entschieden, für Attikageschosse auf mindestens einer ganzen Fassadenseite ein minimales Staffelmass von 2.0 m und gleichzeitig eine Flächenbeschränkung von 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses festzulegen.

	Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.	
Art. 212 Abs. 5 Bst. k	Werden Unterniveaubauten mit einem Mittelmass über dem massgebenden Terrain geregelt, so können diese grundsätzlich auf der vollständig freiliegenden Fassadenseite bewohnt werden. Ein Grenzabstand von 1.0 m reicht in diesem Fall nicht aus. Wir empfehlen, auf das EGZGB zu verweisen.	Die einzuhaltenden Grenzabstände werden je nach Höhe und ob bewohnt oder unbewohnt differenziert festgelegt.
Art. 231	Beim geänderten Mass der Nutzung in der Erhaltungszone handelt es sich um eine materielle Änderung und keine Anpassung an die BMBV. Gemäss Absatz 2 sind auch Neubauten zulässig. Demnach müssen Masse wie beispielsweise Höhe/Länge oder Höhe/Grenzabstände festgelegt werden.	Die Präzisierung wurde in den Kommentar überführt und ist somit keine materielle Änderung mehr.
Art. 232 Abs. 5	Bei der Reduktion der Grünflächenziffer von 25% auf 15% handelt es sich um eine materielle Änderung.	Die Gemeinde Spiez teilt diese Einschätzung nicht. Die Reduktion der einzuhaltenden Grünflächenziffer ist auf die geänderte Messweise zurückzuführen und stellt lediglich eine formelle Angleichung an die bisherige Messweise dar. Die Gemeinde hat dazu 14 Baugesuche in Zonen mit Grünflächenziffer seit 2015 analysiert: - Parz. Nr. 389, M3, 2016: Hier wurde bereits eine Ausnahmebewilligung erteilt, da die Parzelle aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse kaum begrünt werden kann. - Parz. Nr. 2413, M2, 2017: nach alter Messweise GFZ 25.5 %, nach neuer Messweise GFZ 14 %, da Hochstammbäume nicht mehr mit 25 m^2 angerechnet werden können. - Parz. Nr. 2303, M3, 2016: nach alter Messweise GFZ 28 %, nach neuer Messweise GFZ 12 %, da unversiegelte Abstellplätze nicht mehr angerechnet werden können. - Parz. Nr. 6788, AG, 2015: nach alter Messweise GFZ 14 % + Flachdachfläche, nach neuer Messweise GFZ 5 %, da Flachdachfläche und unversiegelte Abstellplätze wegfallen. - Parz. Nr. 6427, AI, 2015: nach alter Messweise GFZ 10 %, nach neuer Messweise GFZ 10 %. - Parz. Nr. 5928, M3, 2018: nach alter Messweise GFZ 44 %, nach neuer Messweise GFZ 23 %, da begrünte Flachdachfläche nicht mehr angerechnet werden kann. - Parz. Nrn. 674, 4671, 5294 und 5295, AI, 2018: nach alter Messweise GFZ 40 %, nach neuer Messweise GFZ 8 %, da Flachdachflächen und unversiegelte Abstellplätze wegfallen.

		- Parz. Nr. 2225, M2, 2017: nach alter Messweise GFZ 42 %, nach neuer Messweise GFZ 42 %. - Parz. Nr. 599, AG, 2020: nach alter Messweise GFZ 20 %, nach neuer Messweise GFZ 19 %, da die Hochstammbäume nicht mehr mit 25 m² angerechnet werden können. - Parz. Nr. 3551, M3, 2022: nach alter Messweise GFZ 30 %, nach neuer Messweise GFZ 19 %, da begrünte Flachdachfläche nicht mehr angerechnet werden kann. - Parz. Nr. 1075, M2, 2022: nach alter Messweise GFZ 54 %, nach neuer Messweise GFZ 54 %, - Parz. Nr. 7242, AG – AI, 2023: nach alter Messweise GFZ 14 %, nach neuer Messweise GFZ 5 %, da Hochstammbäume nicht mehr mit 25 m² angerechnet werden können. - Parz. Nr. 7191, AG – AI, 2022: nach alter Messweise GFZ 20.7 %, nach neuer Messweise GFZ 11.4 %, da das begrünte Flachdach nicht mehr angerechnet werden kann. - Parz. Nr. 7379, M2, 2021: nach alter Messweise GFZ 25.8 %, nach neuer Messweise GFZ 18.9 %, da das begrünte Flachdach, der Hochstammbaum und die unversiegelten Flächen nicht mehr angerechnet werden können. Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere bei Gewerbebauten die vorgesehene Reduktion um 50% mit den überprüften Baugesuchen übereinstimmt und gerechtfertigt ist. Nach neuer Berechnung reduziert sich hier die GFZ teilweise sehr stark, weil die begrünten Flachdächer, die sickerfähigen Flächen und Hochstammbäume nicht mehr angerechnet werden können. Bei Wohnbauten mit teilweise grossen Grenzabständen und Gartenanlagen ist dieses Problem etwas kleiner. Damit ist ausreichend belegt, dass es sich bei der Reduktion der Grünflächenziffer um eine formale Änderung handelt.
Art. 414 Abs. 5	In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventarobjekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Diese Bestimmung ist entsprechend anzupassen. Die aktuelle Formulierung in Absatz 5 «im Ortsbilderhaltungsgebiet und bei K-Objekten sind zudem überdeckte Dacheinschnitte nicht zulässig» ist aus	Für diese generelle Regelung besteht keine gesetzliche Grundlage. Dies ist überdies nicht Gegenstand der Anpassungen an die BMBV und wäre daher eine materielle Änderung. Auf eine Übernahme der Forderungen wurde darum verzichtet.

	denkmalpflegerischer Sicht nicht korrekt, da alle Dacheinschnitte und Firstoblichter innerhalb der Ortsbildschutzgebiete nicht bewilligungsfähig sind. Diese Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	
A111	Das massgebende Terrain ist in Art. 1 BMBV definiert. Die abweichenden Bestimmungen in Art. A111 Abs. 2, 3, 4 und 5 sind generell gehalten. Eine Abweichung muss jedoch immer im Einzelfall und objektbezogen beurteilt werden. (GV)	An der Bestimmung wird unverändert festgehalten. Die Bestimmung ist schon heute Teil des Baureglements und wurde lediglich von Anhang A132 in den Anhang A111 verschoben. Die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains in Absatz 2 und 3 erfolgt als Reaktion auf die Hochwassergefährdung in Gebieten unmittelbar am Thunersee. Hier muss das Terrain zum Schutz vor Hochwasser in der Regel auf die schutzrelevante Höhenkote von 559.25 m ü. M. angehoben werden. Um die, durch die naturgefahrenbedingte Geländeerhöhung entstehenden Nachteile für die Überbauung zu kompensieren wurde hier das massgebende Terrain auf die Hochwasserschutzkote angehoben. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, welche Gebiete (rot) davon betroffen sind.  Bei der abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains für die ZPP4 in Absatz 4 handelt es sich um eine gestalterische Massnahme, da die Gebäude auf das Strassenniveau ausgerichtet werden soll.
A112 Abs. 4	Die unterirdischen Bauten sollten, zur Vervollständigung erwähnt werden (H)	Wurde so angepasst.
A114 Abs. 3	Der Satz: «Dies gilt auch für Flächen auf Unterniveaubauten» sollte mit «und unterirdische Bauten» ergänzt werden.	Wurde so angepasst.

A133 Abs. 2	Dies stimmt nur dann, wenn ein grosser und ein kleiner Kniestock angewendet wird. Bei einem symmetrischen Satteldach wird der Kniestock auf allen Traufseiten gemessen. Dies muss präzisiert werden.	Die Formulierung wurde präzisiert.
A134	Der Messpunkt beim Firstschnitt und Traufschnitt befindet sich an der Oberkante Sparren. Dies muss angepasst werden.	Die Skizze wurde entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Vorprüfung teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Gemeinde Spiez mit, welche Änderungen als materielle Änderungen beurteilt würden. Die Gemeinde erläutert nachfolgend, weshalb sie diese Einschätzung nicht teilt und weshalb es sich dabei nicht um materielle Änderungen sondern lediglich formelle Änderungen aufgrund der Umsetzung der BMBV handelt oder wie sie reagiert hat.

Art. Nr.	Begründung/Reaktion Gemeinde
211 Abs. 3, Anpassung der Verkaufsfläche	Die Anpassung der Verkaufsfläche (neu 1'000m^2 Geschossfläche oberiridisch) erfolgt gestützt auf die Änderung des Baugesetzes des Kantons Bern. Die Bestimmung zur Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen und deren Beschränkung auf 500 m^2 in der Mischzone Kern hatte stets zum Ziel, die Grenze für Verkaufsnutzungen die ohne Erlass einer Überbauungsordnung zulässig sind festzuhalten. Durch die Änderung der gesetzlichen Vorgaben (Art. 20 Abs. 3 BauG) zur Grenze für Verkaufsnutzungen ohne Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung von 500 m^2 Verkaufsfläche auf 1'000 m^2 Geschossfläche oberiridisch (Lagerflächen, Kassenflächen, Verkehrsflächen und Nebenräume werden neu angerechnet) wird die vorliegende Änderung erforderlich. Dementsprechend handelt es sich um eine formelle Anpassung des Baureglements an die übergeordnete Gesetzgebung.
212 Abs. 5 Bst. g	Die Definition der Attikageschosse wurde gestützt auf den Vorprüfungsbericht angepasst. Die nun gewählte Formulierung stellt eine formelle Anpassung an die BMBV dar.
212 Abs. 5 Bst. h	Die bisherige Firsthöhe wird neu nicht mehr gestrichen, sondern an die BMBV angepasst. Somit handelt es sich auch hier um eine formelle Anpassung an die BMBV.
Art. 231 Abs. 1	Die Präzisierung wurde in den Kommentar überführt und ist somit keine materielle Änderung mehr.
Art. 232 Abs, 5	Die Reduktion der Grünflächenziffer erfolgt aufgrund der mit der BMBV geänderten Definition der anrechenbaren Flächen. Bislang durften neben Grünflächen, Hochstammbäume (25 m^2 je Hochstammbaum), wasserdurchlässige Abstellplätze und begrünte Flachdächer an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Gestützt auf die Definition der Grünflächenziffer gemäss BMBV sind neu nur noch natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks (mind. 30 cm natürlicher Bodenaufbau), die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen, angerechnet werden. Die Überprüfung verschiedener Baugesuche der letzten Jahre hat gezeigt, dass aufgrund der Änderung betreffend der anrechenbaren Flächen, ohne Reduktion des Werts der einzuhaltenden Grünflächenziffer viele heute bestehende Überbauungen die Grünflächenziffer nicht mehr einhalten können. Dementsprechend handelt es sich bei der Reduktion der Grünflächenziffer um eine formelle Anpassung aufgrund der Änderung betreffend der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Flächen.
Art. 316 Abs. 5	Die Möglichkeit in bestimmten ZPPs, mit Gemeinderatsbeschluss von den generellen Attikabestimmungen abweichende Bestimmungen zu definieren, wird neu

	nicht mehr gestrichen. Die Formulierung wird lediglich an die BMBV angepasst. Der Gemeinderat kann neu nur noch mehr Geschossfläche zulassen. Der Rücksprung von mind. 2.0 m auf einer ganzen Fassadenseite bleibt zwingend. Somit handelt es sich auch hier um eine formelle Anpassung an die BMBV.
Art. 317 Abs. 5	Siehe oben.
Art. 318 Abs. 5	Siehe oben.
Art. 324 Abs. 5	Siehe oben.

4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

Die 1. öffentliche Auflage erfolgte vom 25. April bis zum 27. Mai 2024. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging fristgerecht eine Einsprache ein. Der Einsprechende machte glaubhaft und nachvollziehbar geltend, dass die Beschränkung der Grösse der Attikageschosse auf 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses bei sehr grossen Gebäuden in den Arbeitszonen zu einer Benachteiligung gegenüber heute führt. Die Gemeinde Spiez entschied sich daraufhin, gestützt auf die Einsprache, die Arbeitszonen Gewerbe und Industrie von dieser Beschränkung auszunehmen und Art. 212 Abs. 5 Bst. g entsprechend zu ergänzen.

Der Einsprechende monierte zudem, dass der Begriff Distanz in Art. 212 Abs. 5 Bst. h nicht eindeutig sei. Obschon der Begriff nicht Gegenstand der Umsetzung der BMBV ist und dieser in der Praxis der Gemeinde stets im Sinne des Einsprechenden verwendet wurde, hat sich die Gemeinde Spiez entschieden, hier Klarheit zu schaffen. Art. 212 Abs. 5 Bst. h wird durch die Gemeinde so ausgelegt, dass der Begriff Distanz die Höhendifferenz zwischen der Fassadenhöhe traufseitig und der Fassadenhöhe giebelseitig meint. Dies wird durch die Begriffsänderung neu eindeutig festgelegt.

Die Änderung von Art. 212 Abs. 5 Bst. g und Bst. h erforderte eine erneute öffentliche Auflage. Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage vom 20. Juni bis 22. Juli 2024 waren einzig die oben genannten Änderungen. Personen, die von dieser Änderung betroffen sind, und berechtigte Organisationen konnten im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage gegen die Änderung von Art. 212 Abs. 5 Bst. g, nicht aber gegen alle übrigen Änderungen im Rahmen der Umsetzung der BMBV Einsprache erheben.

Während der Einsprachefrist der 2. öffentlichen Auflage ging bei der Gemeinde Spiez weder eine Einsprache noch eine Rechtsverwahrung ein. Die Einsprache aus der 1. öffentlichen Auflage wurde, gestützt auf die oben dargelegten Änderungen mit Schreiben vom 21. Juni 2024 rechtsgenüglich

zurückgezogen. Somit verbleiben aus den beiden Auflagen keine unerledigten Einsprachen.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten an der Urne wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden und die Anpassungen, sofern sie rechtmässig sowie mit dem übergeordneten Recht vereinbar sind, genehmigen.