Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel / Hannah Adam
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

EINGEGANGEN
-9. JAN. 2023
Abteilung Bau Spiez

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

G.-Nr.: 2021.DIJ.7880

6. Januar 2023

Spiez; Anpassungen Baureglement: Umsetzung der Vorordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. November 2021 ist bei uns das überarbeitete Gemeindebaureglement der Gemeinde Spiez (Umsetzung BMBV) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
- Baureglement vom 8. Oktober 2021
- Erläuterungsbericht vom 8. Oktober 2021
- Mitwirkungsbericht vom 8. Oktober 2021

Wir haben bei folgendem Amt eine Vernehmlassung durchgeführt:
- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht vom 9. November 2022

Gestützt auf diese Stellungnahme und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Das Baureglement der Gemeinde Spiez wurde am 29. April 2014 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und wird vorliegend an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst.

Die Gemeinde nimmt zudem mehrere materielle Änderungen des Baureglements vor. Aufgrund der Tatsache, dass die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez im Jahr 2014 in Rechtskraft erwachsen ist, ist die Planbeständigkeit nicht betroffen.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Baureglementsanpassung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baureglement

Art. 212 Abs. 5 Bst. a	Wir gehen davon aus, dass der kleine Grenzabstand nach Zonenzuweisung eingehalten werden muss. Dies muss präzisiert werden. **(GV)** Die Fassadenhöhe traufseitig kann nicht «im Mittel» festgelegt werden. Der Begriff «im Mittel» ist daher zu streichen. **(GV)**
Art. 212 Abs. 5 Bst. b	Die Fassadenhöhe traufseitig kann nicht «im Mittel» festgelegt werden. Der Begriff «im Mittel» ist daher zu streichen. **(GV)**
Art. 212 Abs. 5 Best. 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. **(GV)**
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. **(H)**
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. Entsprechend sind diese Bestimmungen anzupassen. **(GV)**
Art. 212 Abs. 5 Bst. i	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 EGzZGB zu verweisen. **(H)**
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. **(GV)**
Art. 232 Abs. 5	Bei der Reduktion der Grünflächenziffer von 25% auf 15% handelt es sich um eine materielle Änderung. **(H)**
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 Bauinventarob-

	jekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Diese Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **(GV)** Die aktuelle Formulierung in Absatz 5 «im Ortsbilderhaltungsgebiet und bei K-Objekten sind zudem überdeckte Dacheinschnitte nicht zulässig» ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht korrekt, da alle Dacheinschnitte und Firstoblichter innerhalb der Ortsbildschutzgebiete nicht bewilligungsfähig sind. Diese Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **(GV)**
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)**
A112 Abs. 4	Die unterirdischen Bauten sollten, zur Vervollständigung, erwähnt werden. **(H)**
A114 Abs. 3	Der Satz: «Dies gilt auch für Flächen auf Unterniveaubauten» sollte mit «und unterirdische Bauten» ergänzt werden. **(H)**
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. **(GV)**
A134	Der Messpunkt beim Firstschnitt und Traufschnitt befindet sich an der Oberkante Sparren. Dies muss angepasst werden. **(GV)**

4. Erläuterungsbericht

Gemäss Erläuterungsbericht werden im Baureglement der Gemeinde Spiez nur Anpassungen bezüglich der BMBV und keine materiellen Änderungen vorgenommen. Wir weisen Sie darauf hin, dass ebenfalls materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen werden (siehe Anhang). Daher muss der Erläuterungsbericht dahingehend geändert werden, dass neben der BMBV Anpassung auch materielle Änderungen vorgenommen werden. Diese materiellen Änderungen sind im Erläuterungsbericht aufzuführen und zu begründen. **(GV)**

Wir weisen Sie darauf hin, dass für die materiellen Änderungen die Planbeständigkeit ab dem Zeitpunkt der Genehmigung wieder ausgelöst wird. **(H)**

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Beschlussfassung.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel
Raumplaner

Überzählige Dossiers retour

Fachberichte
– Fachbericht, KDP

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– Planungsbüro ecoptima

Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Thun
– Denkmalpflege des Kantons Bern

Anhang:

Fragen gemäss Überweisungsschreiben

Ist es problematisch, wenn in den ZPP's keine Attikavorschriften festgehalten werden, rsp. wenn in einem Planerlassverfahren der noch nicht überbauten ZPP`s solche noch ergänzt werden würde?

Wenn keine Vorschriften zu Attikageschossen in einer ZPP festgehalten werden, gelten automatisch die Bestimmungen des Baureglements.

Welche von den vorgesehenen Änderungen gelten als materielle Änderungen und würden eine neue Planbeständigkeit auslösen?

Gemäss unserer Beurteilung handelt es sich bei folgenden Punkten um eine materielle Änderung der Bestimmungen im Baureglement:
- Anpassung der Verkaufsfläche in Art. 211 Abs. 3, 7. Lemma GBR
- Ausnahmen Attikageschoss in Art. 212 Abs. 5 Bst. g
- Streichung Firsthöhe in Art. 212 Abs. 5 Bst h (alt)
- Änderung des Nutzungsmasses in der Erhaltungszone in Art. 231 Abs. 1 GBR
- Senkung der Grünflächenziffer in Art. 232 Abs. 5 GBR
- Änderung Bestimmung zu Attikageschoss in Art. 316 Abs. 5, 4. Lemma
- Änderung Bestimmung zu Attikageschoss in Art. 317 Abs. 5, 3. Lemma
- Änderung Bestimmung zu Attikageschoss in Art. 318 Abs. 5, 4. Lemma
- Änderung Bestimmung zu Attikageschoss in Art. 324 Abs. 5, 4. Lemma