

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 9 «Ahorni»

Mit Zonenplanänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag
- Zonenplanänderung

25. September 2023

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spiez
Abteilung Finanzen
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Maya und Peter Stoller
Ahornweg 17
3700 Spiez

Planungsbehörde:

Gemeinde Spiez
Abteilung Bau
Sonnenfelsstrasse 4
3700 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:

Franziska Röstli, Geografin MSc
Naina Cavelti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Gebiet Ahorni
(Geoportal des Bundes)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Standort	5
2. Vorhaben	6
2.1 Qualifiziertes Verfahren	6
2.2 Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept	8
3. Planungsrechtliche Umsetzung	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	9
3.2 Überbauungsplan	10
3.3 Überbauungsvorschriften	10
3.4 Ausbau Ahornweg / Zonenplanänderung	13
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	14
4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	14
4.2 Orts- und Landschaftsbild	14
4.3 Naturschutz	15
4.4 Verkehr und Lärm	16
4.5 Störfall	17
4.6 Naturgefahren und Gewässer	17
5. Verfahren	18
5.1 Übersicht und Termine	18
5.2 Vorprüfung	18
5.3 Auflage	19
5.4 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung	19
Anhang	20
Nachweis Spielfläche	20

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Zone mit Planungspflicht «Ahorni» liegt im Gebiet Spiezwiler in Süd-West-Hanglage mit Sicht in das Kander- und Simmental. Bedingt durch die starke Hanglage sowie die Lage am Siedlungsrand ist die Baugestaltung an diesem Ort anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach SIA 143 wurde 2017/2018 deshalb mit drei Architekturbüros das geeignete Bebauungs- und Gestaltungskonzept gesucht. Das Verfahren hat gezeigt, dass die bauliche Entwicklung an diesem Ort schwierig, aber in einer überzeugenden Art machbar ist. Als Siegerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig das Gestaltungs- und Bebauungskonzept der Rykart Architekten AG gewählt.

Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung UeO voraus, die mit der vorliegenden Planung erarbeitet wird. Grundlage der Überbauungsordnung bildet das Siegerprojekt der Rykart Architekten AG, welches parallel zur UeO zum Vorprojekt ausgearbeitet wurde.

1.2 Standort

Die ZPP 9 «Ahorni» befindet sich im Gebiet Spiezwiler oberhalb der Kander in attraktiver Hanglage mit bester Aussicht auf den Niesen. Das rund 5'800 m² (nach Realisierung des Ausbaus des Ahornwegs noch 5'600 m²) grosse, bislang unüberbaute Areal wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt am 28. April 2014) als neues Wohnbauland eingezont und der ZPP 9 zugewiesen. Planungszweck ist eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage am Siedlungsrand.

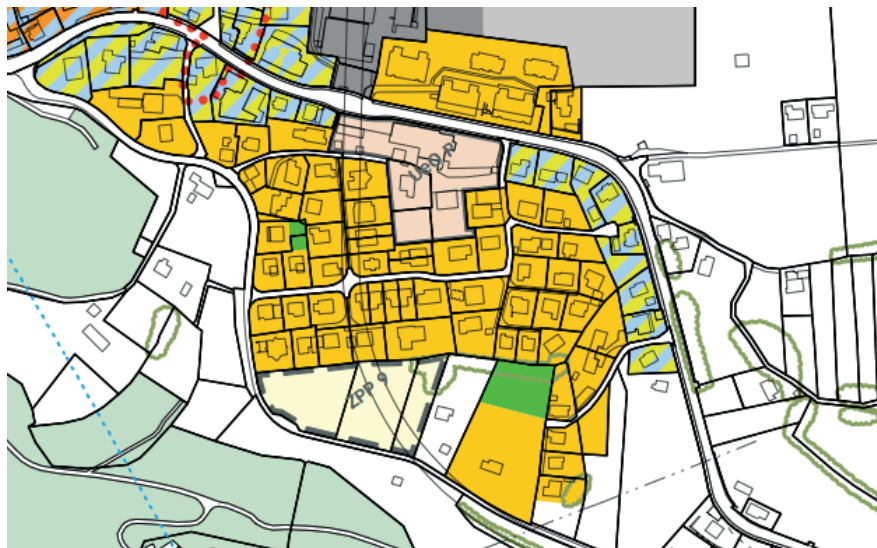


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Areal ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Zonenplan Gemeinde Spiez)

Das Areal besteht aus den drei unüberbauten Parzellen Nrn. 918, 2878 und 6576. Die Parzellen Nrn. 918 und 2878 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Spiez. Die Parzelle Nr. 6576 ist im privaten Eigentum. Die beiden Parteien beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu entwickeln. Die Grundstücke sollen aber möglichst unabhängig voneinander erschlossen und überbaut werden können. Angestrebt wird eine angemessen dichte und nachhaltige Überbauung sowie eine hochwertige Gestaltung des gesamten Areals.



Abb. 2 Areal ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Geoportail des Bundes)

2. Vorhaben

2.1 Qualifiziertes Verfahren

2.1.1 Organisation

Für die bauliche Gestaltung wurde 2017/2018 eine Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8 durchgeführt. Der Studienauftrag erfolgte im Einladungsverfahren mit drei teilnehmenden Architektenteams. Die Entwürfe der Teilnehmenden wurden an zwei Zwischenbesprechungen beurteilt und es wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung abgegeben. An der Schlussitzung wählte das Beurteilungsgremium einstimmig den Beitrag der Rykart Architekten als Siegerstudie aus. Die Resultate wurden in einem Schlussbericht zusammengefasst.

Folgende Architekturbüros waren zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, 3700 Spiez
- HMS Architekten und Planer AG, Seestrasse 20, 3700 Spiez
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

Die Ideenstudien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Moderation (ohne Stimmrecht)

- Rudolf Thomann, Vorsteher Planung, Umwelt, Bau, Gemeinde Spiez

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Ursula Zybach, Vorsteherin Finanzen, Gemeinde Spiez, Grundeigentümerin Parz. Nrn. 918 und 2878
- Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Urs Ewald, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg
- Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Experten (ohne Stimmrecht)

- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern
- Bruno Wegmüller, Exakt Kostenplanung AG, Worb

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die ecoptima ag.

2.1.2 Aufgabenstellung

Mit dem Studienauftrag wurde nach Lösungsvorschlägen gesucht, die den komplexen Herausforderungen, insbesondere der starken Hanglage und der bestehenden Hecke im Planungssperimeter Rechnung tragen und eine gut gestaltete, angemessen dichte Bebauung des Areals sowie eine attraktive und nachvollziehbare Gestaltung des Siedlungsrandes sicherstellt. Angestrebt wurden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte, die in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Wirtschaftlichkeit überzeugen und durch ihre Raumabfolgen und Wohntypologien die Grundlage für eine aktive Nachbarschaft bilden. Das im Rahmen der Ideenstudie entstandene Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Änderung der ZPP-Bestimmungen, den Erlass der Überbauungsordnung und das Bauprojekt.

2.2 Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept

Das an der Schlussbeurteilung des Studienauftrages vom 16. Februar 2018 einstimmig gewählte Bebauungs- und Gestaltungskonzept der Rykart Architekten AG wurde parallel zur Erarbeitung der Überbauungsordnung zum Vorprojekt ausgearbeitet.



Abb. 3 Situation Vorprojekt der Rykart Architekten AG, Stand März 2020

Konzeptbeschreibung

Das in starker Hanglage liegende Areal ist südlich und westlich durch den Ahornweg begrenzt und bildet hier sowie süd-östlich die Siedlungsgrenze zur Landwirtschaftszone.

Das Konzept sieht vier gestaffelte Baukörper vor, die in zwei Zwillingbauten organisiert sind. Die vertikale Ausrichtung der Gebäude führt dazu, dass die Wohnungen allesamt über eine überdurchschnittliche Belichtung verfügen und attraktive Wohnungsgrundrisse aufweisen. Für die Materialisierung ist ein mit Natursteinen ausgefachtes Beton-Raumgerüst vorgesehen, das sich in das von Wiesen, Bäumen und Felsen geprägte Umfeld einfügt.

Siedlungsstruktur

Die in sich gestaffelten, terrassierten Gebäude sind in zwei unabhängigen, vertikal orientierten Zwillingbauten organisiert. Durch die vertikale Anordnung der Baukörper werden die topographischen Gegebenheiten im Bearbeitungsperimeter aufgenommen und Eingriffe in das Gelände sowie die bestehende Bepflanzung können auf ein Minimum reduziert werden. Die Hangkante wird sehr schön freigespielt, wodurch die Fernsicht der Nachbarparzellen kaum eingeschränkt wird. Die vergleichsweise schmalen Frontfassaden wiegen die Wirkung der eher massiven Seitenfassaden bei angemessener Bepflanzung mehr als auf und führen zu einer überzeugenden Fernwirkung am sensiblen, von weitem einsehbaren Siedlungsrand.

Frei- und Aussenraum

Das stark geneigte Terrain bleibt mit dem Bebauungs- und Gestaltungs-konzept erlebbar. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der Baukörper bleibt die Hangkante weitgehend frei. Eingriffe in das Terrain können auf ein Minimum reduziert werden. Der Raum zwischen den beiden Gebäud-eppaaren wird als Siedlungs- und Spielplatz ausgestaltet. Die starke Hang-lage führt dazu, dass eine grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung praktisch ausgeschlossen wird.



Abb. 4 Ansicht auf die schmalen Fassaden, gut erkennbar ist die Aufnahme der Hangkante, Stand 30. November 2020

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt über den Ahorniweg. Die Fussgängerschliessung erfolgt über zwei Treppenkaskaden zwischen den gepaarten Gebäuden. Ein rollstuhlgängiger Zugangsweg führt zu den halböffentlichen Plätzen. Alle weiteren Ebenen werden von diesen Plätzen über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Hier können Begegnungen stattfinden. Jede Zwillingbaute verfügt über eine separate Einstellhalle mit Auto- und Veloparkplätzen.

Das Konzept überzeugt durch eine wohlüberlegte Setzung der Bauten, eine hohe Nutzungsdichte, attraktive Wohnungsgrundrisse und eine Grünraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Areal «Ahorni» wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2014 einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 9) zugewiesen. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an die der Wohnzone sowie anderer ZPPs in vergleichbarer Lage festgelegt.

Die Umsetzung des Gestaltungs- und Bebauungskonzepts der Rykart Architekten AG erforderte aufgrund der speziellen Bauweise eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen. Die Änderungen, welche das Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze betreffen, erfolgten in einem der UeO vorgelagerten, separaten Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage (ordentliches Verfahren). Die ZPP-Änderung wird vor dem Erlass der Überbauungsordnung genehmigt.

3.2 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst den gesamten Perimeter der ZPP 9 (Parz. Nrn. 918, 2878 und 6576), welche sich heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Spiez sowie im privaten Eigentum befindet.

Die Lage der Baukörper wird gestützt auf das Vorprojekt der Rykart Architekten AG sowie unter Berücksichtigung des Ausbau des Ahornwegs festgelegt. Unterteilt werden die Baubereiche 1 bis 4. Mit dem Überbauungsplan werden ausserdem die Flächen für den Umgebungsbereich, den gemeinschaftlich genutzten Aussenraum, die Hauszugänge, die Einstellhallenzufahrt und die oberirdischen Besucherparkplätze, Höhenlinie des unteren Referenzpunkts ausgedehnt.

Hinweisend werden im UeP die Projektlinien, der ungefähre Abholstandort Container, die Sichtbermen, die äussersten Stämme des Feldgehölzes mit Entfernung/Ergänzung sowie der Wald dargestellt.

3.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zur Art und Mass der zulässigen Nutzung. Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung und Parkierung, zur Energie sowie zur Entwässerung präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Wohnüberbauung.

3.3.1 Nutzung

Art und Mass der Nutzung

Die vorliegende Planung bezweckt eine dichte Bauweise unter Berücksichtigung der Hanglage und des Siedlungsrandes. Das Mass der Nutzung wird gemäss ZPP-Bestimmungen auf eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 und eine maximale GFZo von 0.95 festgelegt.

Mit der Überbauungsordnung soll die nördliche Hangkante von einer Überbauung weitgehend frei bleiben. Die Gebäudehöhen sowie der höchste Punkt der Stufen der Hauszugänge werden folglich mit einer maximalen Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion/Oberkante Brüstung) im Überbauungsplan pro Baubereich und (Einzelbau-)Stufe festgelegt.

Die Erstellung eines Attikageschosses ist nicht zugelassen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich vorspringende Bauteile im Eingangsbereich sowie bei Briefkastenanlagen zulässig. Das Mass wird in Art. 7 UeV geregelt.

Des Weiteren sind im gemeinschaftlichen Aussenraum und in den Bereichen für Hauszugänge nur gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingegliederte leicht entfernbar beschattungseinrichtungen wie beispielsweise Sonnensegel sowie gemeinschaftlich nutzbare Bauten und Anlagen (bspw. Grillstelle, Geräteboxen, Spielgeräte) zulässig. Private Kleinbauten sind nicht zulässig.

Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle, den oberirdischen Besucherparkplätzen und dem Containerstandort wie z.B. Stützmauern, Zugänge oder Überdachungen sind in den Bereichen Einstellhallenzufahrt und oberirdische Besucherparkplätze bis zum technisch im Umgebungsbereich gestattet, sofern sie sich in die Gestaltung eingliedern lassen.

Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Spiez.

3.3.2 Baugestaltung

- | | |
|-----------------------|---|
| Qualitätssicherung | Das Vorprojekt der Rykart Architekten vom 30. November 2020, welches die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung bildet, wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 143 erarbeitet (vgl. Kap. 2.1) und ist deshalb für die Beurteilung der Qualität im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens massgebend. |
| Gestaltung der Bauten | Die Überbauung soll von weitem dezent und stimmig wirken. Für die Gestaltung der Bauten sind daher naturnahe Farbtöne und möglichst wenig unterschiedliche Materialien zu verwenden. Sonnenstoren/Geländer sind einheitlich und zurückhaltend auszugestalten. |
| Dachgestaltung | Es sind nur Flachdächer zulässig, wobei sich die Ausgestaltung nach dem Baureglement der Gemeinde Spiez zu richten hat. Die Dachflächen sollen, sofern technisch und wirtschaftlich vertretbar zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Die Dachflächen sollen, sofern sie nicht durch Dachfenster, Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung belegt sind, begrünt werden. |

3.3.3 Aussenraumgestaltung

Aufgrund des stark geneigten Terrains ist der Aussenraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken und die Hängeingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Bodenversiegelungen sind daher zu minimieren und die Höhe der Stützmauern im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum wird auf 1.00 m begrenzt. Die Stützmauern sind als unverfugte Trockenmauern auszugestalten (vgl. Art. 13 UeV). Durch eine Begrünung und Beschattung ist einem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken.

Um eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung sicherzustellen, ist zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Umgebungsbe- reich	Der Umgebungsbereich umfliesst die beiden terrassierten Gebäude und ist vorwiegend als unversiegelte oder begrünte Fläche naturnah und extensiv auszugestalten.
Gemeinschaftlich genutzter Aussen- raum	Mit einem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum werden im Perimeter der Überbauungsordnung gemeinsam nutzbare Aufenthalts- und Begungs- orte geschaffen. Als private Aussenräume dienen die Loggien und/oder Terrassen auf der südwestlich orientierten Fassade.
Bepflanzung	<p>Innerhalb der UeO sind standortgerechte und einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden. Zudem ist eine angemessene Anzahl lichte, nicht zu hoch wachsende einheimische und standortgerechte Hochstamm bäume zu setzen. Der heute bestehende Kischbaum ist auf dem Areal zu ersetzen. Die Setzung ist in einem Umgebungsgestaltungs- plan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen (vgl. Art. 14 UeV).</p> <p>Angrenzend an die Hecke sowie angrenzend an die Gartenanlage der Fa- milie Stoller befinden sich zwei kleinere Wiesenstücke, die als subatlanti- sche Halbtrockenrasen (Lebensraum) schützenswert sind. Schützenswerte Lebensräume sind nach Möglichkeit zu erhalten, wiederherzustellen oder falls dies nicht möglich ist zu ersetzen. Gestützt auf das Bebauungskon- zept muss davon ausgegangen werden, dass die Flächen bei den Bauar- beiten tangiert werden. Entsprechend wird in den Vorschriften festgehal- ten, dass wenn sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermei- den lässt, der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmög- lichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen muss. Der Fachbereich Umwelt der Gemeinde Spiez und die kantonale Abteilung Naturförderung sind dabei einzubeziehen.</p>
Feldgehölze	Das nordöstlich gelegene Feldgehölz ist in seinem Bestand geschützt. Die geplante Umlegung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Regierungsstatthalteramt zu bewilligen sein. Das Feldgehölz ist teilweise mit Neophyten durchsetzt. Diese sind zu entfernen und das Feld- gehölz durch die Eigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und unterhal- ten. Die Gesamtsituation ist mit der Umlegung und durch eine Ergänzung aufzuwerten.
Grössere Spiel- fläche	Aufgrund der Hanglage ist die Erstellung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV im Planungsareal ohne starke Terraineingriffe nicht möglich. Mit einer Voranfrage vom 15. April 2019 wurde das AGR deshalb ersucht, Stellung zu einer Auslagerung der grösseren Spielfläche zu nehmen. Mit dem Schreiben vom 4. Juni 2019 stimmte das AGR unter dem Vorbehalt einer angepassten Benutzungsordnung des Schulhausplatzes Spiezwiler zu. Die erforderlichen Nachweise zur Auslagerung der Spielfläche sind im Anhang 1 dargestellt.

3.3.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem auszubauenden Ahorniweg. Der Ausbau des Ahorniwegs ist nicht Teil der vorliegenden Planung (vgl. Kap. 3.4).

Die exakte Anzahl der zu errichtenden Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49 ff BauV festgelegt. Bei ca. 35 Wohnungen ergibt sich für die Überbauung zulässige Parkplatzbandbreite von 18 bis 70 Parkplätzen (im Vorprojekt sind 43 PP in den Einstellhallen vorgesehen).

Sämtliche Autoabstellplätze sowie die Motorradabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze werden mit dem Überbauungsplan und Art. 19 UeV geregelt. Zur Sicherung der Einstellhallenzufahrt und der Besucherparkplätze sind Stützmauern und allfällige Absturzsicherungen bis zur technisch erforderlichen Höhe zulässig.

Fahrradabstellplätze sind in den Baubereichen und im gemeinschaftlichen Aussenraum zu integrieren.

3.3.5 Weitere Bestimmungen

Energie	Mit der Vorschriften zur Überbauungsordnung «Ahorni» wird festgelegt, dass die Neubauten bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen um mindestens 15% zu unterschreiten haben.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt nach dem GEP der Gemeinde. Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist dabei nach Möglichkeit zu versickern.

3.4 Ausbau Ahorniweg / Zonenplanänderung

Im Bereich der UeO zur ZPP Nr. 9 «Ahorni» ist ein Ausbau des Ahorniwegs geplant. Der Ausbau bildet nicht Teil der vorliegenden Planung und wird mit einem separaten Verfahren baubewilligt. Die vorliegende Planung wird aber auf den geplanten Ausbau abgestimmt. Für den Ausbau des Ahorniwegs wird ein randlich ein Streifen der ZPP «Ahorni» dauerhaft beansprucht. Gleichzeitig wird im Bereich der heutigen Ausweichstelle eine kleine Fläche künftig nicht mehr für die Strasse genutzt. Mit einer geringfügigen Zonenplanänderung soll die Situation bereinigt werden, so dass die Flächen auf die künftige Situation nach dem Ausbau des Ahorniwegs abgestimmt werden (vgl. Abb. 5).

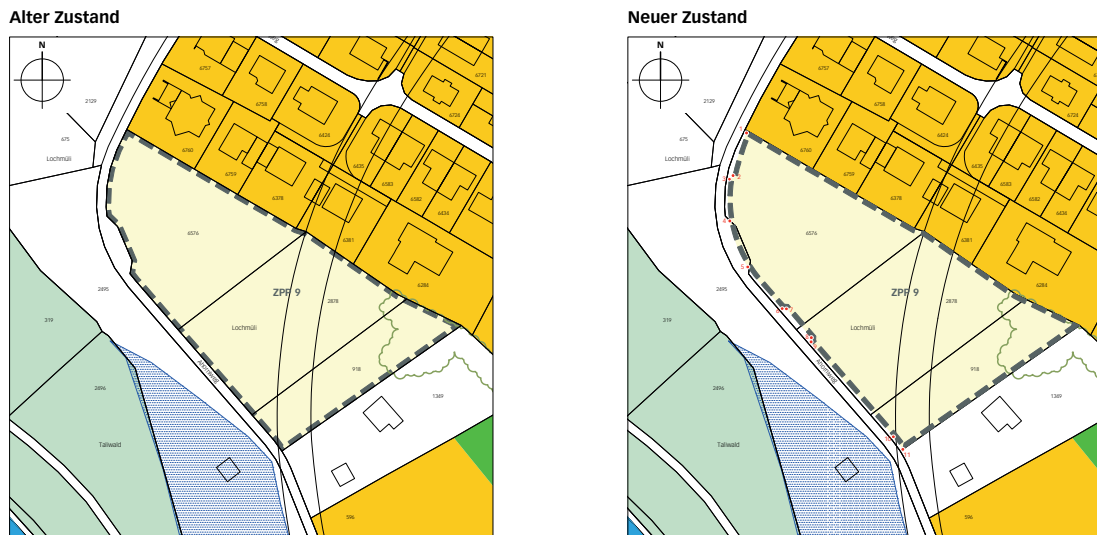


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplanänderung: Abstimmung ZPP-Perimeter auf den geplanten Ausbau des Ahorniwegs

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 9 «Ahorni» stimmt mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes, sowie mit der kantonalen Gesetzgebung und dem kantonalen Richtplan überein und stellt eine ganzheitliche und angemessen verdichtete Überbauung am Siedlungsrand sicher.

Die ZPP 9 «Ahorni» ist rechtskräftig eingezont und betrifft kein Kulturland nach Art. 11 BauV.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie unmittelbar angrenzen befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerte Bauten.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept der Rykart Architekten AG, welches die Grundlage für vorliegende Überbauungsordnung bildet, wurde in einem qualifizierten Verfahren nach SIA 143 vom Beurteilungsgremium einstimmig als Siegerprojekt gewählt und anschliessend zum Vorprojekt ausgearbeitet.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept besteht durch die wohlüberlegte Setzung und Gliederung der Bauten. Trotz dichter Bebauung bleibt die sensible Hangkante weitgehend frei und die Eingriffe in das bestehende Terrain sind auf ein Minimum reduziert, wodurch der Lage am Siedlungsrand angemessen Rechnung getragen werden kann. Die vertikale

Ausrichtung der Gebäude führt dazu, dass die Wohnungen allesamt über eine überdurchschnittliche Belichtung verfügen und attraktive Wohnungsgrundrisse aufweisen.

Nicht orts- und landschaftsbildverträglich wäre jedoch die Anordnung einer grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV auf dem Areal mit der bestehenden Hanglage. Diese wird auf den nahe gelegene Schulhausplatze Spiezwiler ausgelagert (vgl. Kap. 3.3.3).

4.3 Naturschutz

Bewertung der vorhandenen Naturwerte

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde eine Beurteilung zu den vorhandenen Naturwerten im Gebiet Ahorni vorgenommen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammengefasst (Quelle: nateco, Okt. 2020). Gestützt auf den Bericht werden folgende Punkte mit der UeO verbindlich geregelt:

- Art. 12 Abs. 1: Der Charakter der Umgebung ist zu erhalten und die ökologische Vernetzung darf nicht zu stark beeinträchtigt werden.
- Art. 15: Regelung zur Wiederherstellung oder angemessenem Ersatz des subatlantischen Halbtrockenrasen.
- Art. 14 Abs. 2: Bei der Bepflanzung sind magere Wiesenflächen zu verwenden. Intensiv gepflegte Rasenflächen sind zu vermeiden. Der bestehende Kirschbaum ist gleichwertig, auch in Hinblick auf seine Ökologie, zu ersetzen.

Feldgehölze

Feldgehölze

Entlang der nordöstlichen Zonengrenze ist im Zonenplan der Gemeinde Spiez ein Feldgehölz verzeichnet. Es handelt sich um ein Feldgehölz mit vielen dornentragenden Sträuchern und befallenen Eschen. Es kommen folgende Arten vor:

- *Galeopsis tetrahit* (Stechender Hohlzahn);
- *Solanum nigrum* (Schwarzer Nachtschatten);
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel);
- *Corylus avellana* (Haselnuss);
- *Cotoneaster horizontalis*** (Korallenstrauch);
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weissdorn);
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen);
- *Ligustrum vulgare* (Liguster);
- *Prunus laurocerasus*** (Kirschlorbeer);
- *Prunus spinosa* (Schwarzdorn);
- *Rosa canina* (Hundsrose);
- *Rosa sp.* (Wildrose);
- *Rubus armeniacus*** (Armenische Brombeere);
- *Tamus communis* (Schmerwurz);
- *Fraxinus excelsior* (Esche).

Das Feldgehölz ist teilweise mit Neophyten durchsetzt. Diese sind durch die Eigentümerschaft fachgerecht zu entfernen. Um zu den Hochbauten einen Abstand von 8.0 m wahren zu können, ist eine teilweise Entfernung des Feldgehölzes und angrenzende Ergänzung erforderlich. Ziel ist dabei eine Aufwertung der Gesamtsituation und die Sicherstellung des, im Rahmen eines Studienauftrags als ortsbauliche Bestvariante für die Bebauung am sensiblen und gut einsehbaren Siedlungsrand entwickelten Bebauungskonzepts. Über die Verlegung entscheidet abschliessend das Regierungstatthalteramt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



Abb. 6 Bestehendes Feldgehölze entlang der nordöstlichen Parzellengrenze Nr. 918

4.4 Verkehr und Lärm

Der Ahornweg wird mit einem separaten Baubewilligungsverfahren ausgebaut.

Unter der Annahme, dass bei einer Überbauung der ZPP Nr. 9 «Ahorni» jeder Parkplatz täglich 1.5 mal umgeschlagen wird, ergeben sich bei den geplanten 35 Wohnungen maximal 210 Fahrten pro Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom ausgebauten Ahornweg problemlos aufnehmen.

In Bezug auf die Lärmsituation und die Luftreinhaltung ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen von max. 210 Fahrten pro Tag unproblematisch.

4.5 Störfall

Die ZPP «Ahorni» wird durch einen Konsultationsbereich für Störfälle überlagert. Die Gefährdung geht von zwei Betriebsstandorten der Nitrochemie Wimmis AG aus. Da es sich vorliegend um eine rechtskräftig eingezonte Bauzone handelt, ist gemäss Störfallverordnung keine Konsultation mehr erforderlich.

4.6 Naturgefahren und Gewässer

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 9 «Ahorni» sind keine Gefahrengebiete verzeichnet und es befinden sich keine Oberflächengewässer im Gebiet.

Das Areal liegt aber im Gewässerschutzbereich A_U. Dieser umfasst Gebiete, deren Grundwasservorkommen geringmächtig sind. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

5. Verfahren

5.1 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen, die gestützt auf eine Zone mit Planungspflicht erlassen werden, liegen in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates. Dazu sieht das Baugesetz keine öffentliche Mitwirkung vor. Der Ablauf des Verfahrens zum Erlass der Überbauungsordnung ergibt sich wie folgt:

Bis April 2021	Entwurf Überbauungsordnung
Mai - Juni 2021	Bereinigung, Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
Juli - Okt. 2021	Vorprüfung AGR
Nov. 2021 - April 2022	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat
14. April bis 17. Mai 2022	Öffentliche Auflage
07. Juli 2022	Einspracheverhandlungen
15. August 2022	Beschlussfassung Gemeinderat
August 2022	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Nach der Vorprüfung wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Festlegung der Höhenlinie des unteren Referenzpunkts (Inhalt statt Hinweis)
- Festlegung der Anzahl Baustufen, max. Höhenkoten pro Baustufe und max. Anzahl Vollgeschosse pro Baustufe in Art. 6 Abs. 4 UeV
- Verweis auf den Anhang in Art. 8 UeV
- Geringfügige Vergrösserung des Bereichs für Hauszugänge Richtung Südwesten
- Vermassung der aufzuhebenden Ausweichstelle in der Zonenplanänderung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde verlangt, dass die kommunale Benutzungsordnung der Spiel- und Sportplätze (s. Anhang) explizit die Nennung der UeO Ahorni enthalte oder dass eine anderweitige vertragliche Regelung für die Benutzung des Spiel- und Sportplatzes der Schule Spiezwiler

durch die Bewohnenden der UeO Ahorni getroffen werde. Die Gemeinde Spiez wird mit den Grundeigentümerschaften bis zur Einreichung der Planung zur Genehmigung eine entsprechende vertragliche Regelung treffen.

5.3 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen wurde die Planung vom 14. April bis 17. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten berechnete Organisationen und von der Planung betroffene Personen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Fristgerecht gingen 3 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom 07. Juli 2022 suchte die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen. Die Einsprechenden hielten jedoch vollumfänglich an ihren Einsprachen fest.

5.4 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 3. April 2023 und der Bekanntmachung der Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 8 BauV, wurde die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Dieses wird abschliessend über die unerledigten Einsprachen entscheiden.

Mit Anhörungsschreiben vom 18. September 2023 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit, dass die Planung in zwei Punkten nicht genehmigungsfähig sei. Dies weil die Verpflichtung zur Erstellung von Photovoltaikanlagen nicht zulässig sei. Überdies wurde mit Inkrafttreten des revidierten Energiegesetzes am 1. Januar 2023 das veraltete Berechnungssystem betreffend gewichteten Energiebedarfs durch die gewichtete Gesamtenergieeffizienz ersetzt. Im Rahmen der Genehmigung wurden darum die Artikel 10 Abs. 2 und 20 an die neue Gesetzgebung angepasst. Die Änderung kann im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 – 3 mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaften vorgenommen werden. Nach dem die entsprechenden Änderungen vorgenommen, die Zustimmung der betreffenden Grundeigentümerschaften vorliegt und der Beschluss des Gemeinderats die Änderung im Verfahren nach Art. 122 BauV vorzunehmen bekannt gemacht wurden, erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

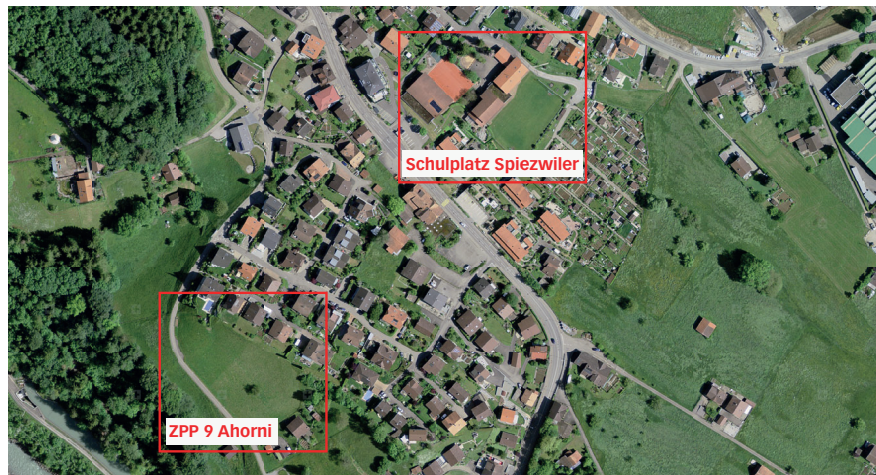
Anhang

Anhang

Nachweis Spielfläche

Ausgangslage

Anhand der eingereichten Studien im Rahmen des Studienauftrages nach SIA 143 konnte aufgezeigt werden, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der sensiblen Lage die erforderliche grössere Spielfläche im Areal ZPP 9 «Ahorni» nicht ortsbildverträglich realisiert werden kann. Die Erstellung der grösseren Spielfläche kann nur unter starken Eingriffen (Stützmauer, Abgrabungen, etc.) in das gewachsene Terrain vorschriftsgemäss erstellt werden, wodurch die gesamte Gestaltung, die Aussenraumqualität und die gute Eingliederung ins Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden. Gestützt auf Art. 46a BauV soll die Bauherrschaft deshalb von der Erstellungspflicht im Areal befreit werden. Voraussetzung für eine Befreiung ist der Nachweis, dass in der Nähe des Areals eine gut erreichbare grössere Spielfläche vorhanden ist, die innert 2 Jahren ab Baubewilligung erstellt und rechtlich gesichert werden kann.



Luftbild Gebiet Spiezwiler mit ZPP 9 «Ahorni» und Schul- und Kindergartenanlage Spiezwiler
(Geoportal des Bundes)

Prüfung Ersatzfläche Schulhausplatz Spiezwiler

Die Kinderspielplatzflächen werden auf dem Areal realisiert. Ausgelagert werden soll lediglich die grössere zusammenhängende Spielfläche von mind. 600 m². In Umgebung des Gebiets «Ahorni» befindet sich das Schulhaus Spiezwiler mit einem mehr als 1'800 m² grossen Rasenspielfeld, Ping-Pong-Tisch, Spiel- und Klettergeräten sowie rund 600 m² Allwetterplatz. Nachfolgend werden die Kriterien an eine Befreiung der Erstellungspflicht gemäss Art. 46a BauV für eine grössere Spielfläche geprüft. Der Vollständigkeit halber und zum Vergleich werden auch die Kriterien für eine Auslagerung der Kinderspielplätze dargelegt.

Anhang

Nutzergruppe	Kinderspielplätze	Grössere Spielfläche
Nähe zum Baugrundstück (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)	– Schulhausplatz Spiezwiler liegt ca. 442 m Fussdistanz von der ZPP Ahorni entfernt.	– Schulhausplatz Spiezwiler liegt ca. 442 m Fussdistanz von der ZPP Ahorni entfernt.
gut erreichbar (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)	<ul style="list-style-type: none"> – Der Weg zum bestehenden Schulhausplatz Spiezwiler wird von Kindern und Jugendlichen als Schulweg genutzt und muss daher als ausreichend sicher beurteilt werden. – Der Ahornweg, der Talbodenweg und die Hintere Gasse sind Quartiersstrassen ohne Gehwege, mit einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von weit weniger als 1'000 Fahrzeugen. Die Anlage und der Betrieb gewährleisten somit die Sicherheit (vgl. Standards Kantonsstrassen des Kantons Bern¹). 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Weg zum bestehenden Schulhausplatz Spiezwiler wird von Kindern und Jugendlichen als Schulweg genutzt und muss daher als ausreichend sicher beurteilt werden. – Der Ahornweg, der Talbodenweg und die Hintere Gasse sind Quartiersstrassen ohne Gehwege, mit einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von weit weniger als 1'000 Fahrzeugen. Die Anlage und der Betrieb gewährleisten somit die Sicherheit (vgl. Standards Kantonsstrassen des Kantons Bern¹).
	– Die Frutigenstrasse muss überquert werden. In direkter Wunschlinie ist kein Fussgängerstreifen vorhanden. Mit einem DTV von weniger als 3'000 Fahrten pro Tag ist die Strasse jedoch nur schwach befahren ² .	– Die Frutigenstrasse muss überquert werden. In direkter Wunschlinie ist kein Fussgängerstreifen vorhanden. Mit einem DTV von weniger als 3'000 Fahrten pro Tag ist die Strasse jedoch nur schwach befahren ² .
genügend gross (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)	– Bei einer Geschossfläche Wohnen von rund 5'130 m ² müssen ca. 770 m ² Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Der Schulhausplatz Spiezwiler weist eine wesentlich grössere Fläche auf.	– Der Schulhausplatz Spiezwiler weist eine Hartplatzfläche, einen Ping-Pong-Tisch, eine Rasenspielfläche von rund 1'800 m ² und einen zusätzlichen Allwetterplatz von rund 600 m ² auf.
gut ausgerüstet (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)	<ul style="list-style-type: none"> – Der Schulhausplatz Spiezwiler verfügt über einen gut proportionierten, zusammenhängenden und ebenen Fussball- und Hartplatz. – Es sind verschiedene Spielgeräte vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Schulhausplatz Spiezwiler verfügt über einen gut proportionierten, zusammenhängenden und ebenen Fussball- und Hartplatz. – Es sind verschiedene Spielgeräte vorhanden.

Anhang

Nutzergruppe	Kinderspielplätze	Grössere Spielfläche
Bestand, Be- nützung und Zugänglichkeit sichergestellt (Art. 46a Abs. 1 Bst. c BauV)	– Die Zugänglichkeit ist gesi- chert. Die Spielfläche steht der Öffentlichkeit zur Verfü- gung und ein entsprechen- des Benutzungsreglement, bzw. eine Platzordnung ist vorhanden.	– Die Zugänglichkeit ist gesi- chert. Die Spielfläche steht der Öffentlichkeit zur Verfü- gung und ein entsprechen- des Benutzungsreglement, bzw. eine Platzordnung ist vorhanden.

1) Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA) 2017: Standards Kantonsstrassen, Arbeitshilfe (revidierte Ausgabe 2017). Bern.

2) Die Angaben zum DTV stammen aus dem spezialisierten Strasseninformationssystem LOGO des Tiefbauamtes des Kantons Bern.

Fazit Kinderspielplatz

- Aufgrund der zurückzulegenden Distanz und der ohne Querungshilfe zu querenden Hauptstrasse eignet sich der Schulhausplatz Spiezwiler für eine Auslagerung der Kinderspielplätze nicht (vgl. AGR-Merkblatt Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen). Entsprechend sind diese arealintern in der ZPP 9 «Ahorni» zu erstellen.

Fazit grössere Spielfläche

- Der Schulhausplatz Spiezwiler liegt ca. 440 m Fussdistanz vom Planungsareal entfernt. Somit sind die Anforderungen für eine Auslagerung der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV knapp eingehalten (Distanz von rund 400 m).
- Der vorgesehene Weg zum Schulhausplatz Spiezwiler wird von den Kindern und Jugendlichen im Gebiet als Schulweg genutzt. Er führt grösstenteils über Quartiersstrassen in der 30er Zone, die gefahrenlos begangen werden können. Die Querung der Frutigenstrasse erfolgt in der Wunschlinie ohne Querungshilfe, was aufgrund der tiefen Frequenz (weniger als 3'000 Fahrzeuge pro Tag) für Jugendliche als zumutbar erachtet werden kann.
- Die Zugänglichkeit wird mit einer angepassten Benutzungsordnung sichergestellt.
- Sinn und Zweck der Möglichkeit eine Bauherrschaft von der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche nach Art. 15 BauG zu befreien ist es, im Spannungsfeld zwischen der Forderung nach Verdichtung, dem Umgang mit den Ortsbildern und der strikten Pflicht zur Erstellung eines Spielplatzes eine gestalterisch und planerisch optimale Lösung für alle Akteure zu finden (vgl. Vortrag zur BauG-Änderung S. 10; Art. 15 Abs. 4 und 5 wurden am 9. Juni 2016 beschlossen und sind am 1. April in Kraft getreten).

Der Schulplatz Spiezwiler eignet sich für eine Auslagerung der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauV, nicht jedoch für eine Auslagerung der Kinderspielplätze. Die Zugänglichkeit ausserhalb der Schulzeiten ist mittels Anpassung der Benutzungsordnung sicherzustellen.

Benutzungsordnung

Unter Vorbehalt der Belegung durch die Schule stehen die Spiel- und Sportplätze Seematte, Hofachern, Dürrenbühl, Räumli, Spiezwiler, Einigen, Byfang/Hondrich und Blinden/Faulensee der Öffentlichkeit zur freien Verfügung. Es gelten folgende Regeln:

- Öffnungszeiten:
 - Mo bis Fr während der Schulzeit: 10.00 – 12.00 und 14.00 – 21.30 Uhr
 - Mo bis Fr während den Schulferien: 10.00 – 21.30 Uhr
 - Samstag/Sonntag: 10.00 – 21.30 Uhr

- Schulen, Vereine und Private entscheiden nicht über die Begehbarkeit der Plätze. Diese Entscheidung wird durch die Liegenschaftsverwaltung und den zuständigen Hauswart gefällt.

- Der Hauswart kann den Rasen oder Teile davon sperren.

- Schuhe mit Stollen sind verboten.

- Rauchen und Konsum von alkoholischen Getränken sowie Drogenkonsum sind verboten.

- Es ist untersagt, auf dem Gelände ein Feuer zu entfachen.

- Das Laufen lassen von Hunden ist verboten.

- Die Anlage ist sauber zu halten. Der Kehricht ist in den dafür vorgesehenen Mülleimern zu entsorgen.