

VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Anpassung Baureglement an BMBV



Erläuterungsbericht

Die Anpassung des Baureglements an die BMBV besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

08. Oktober 2021

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 Röstli, 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	9
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	10
2.3.1 Lesehilfe	10
2.3.2 Art. 211	10
2.3.3 Art. 212	11
2.3.4 Ziffer 22 (ZÖN und ZSF)	13
2.3.5 Ziffern 23 und 24 BR	13
2.3.6 Ziffer 3 BR	13
2.3.7 Ziffer 4 BR	13
2.3.8 Ziffer 5 BR	14
2.3.9 Ziffer 6 und 7 BR	14
2.3.10 Anhang	14
3. Auswirkungen	14
4. Verfahren	15
4.1 Terminplan	15
4.2 Mitwirkung	15
4.3 Vorprüfung	15
4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren	16
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	16

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 Anpassungen des Gewässerraums von Fliessgewässern, der ZPP 9 «Ahorni» (Stand: Genehmigung) und der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» (Stand: Beschlussfassung) erfolgen parallel je 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 in der Zwischenzeit verlängert, neu müssen die Gemeinden ihre Bestimmungen bis spätestens Ende 2023 angepasst haben. Eine Missachtung dieser Frist 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 Anpassungen an geändertes übergeordnetes Recht sowie kleinere 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 wesentliche 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 je 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), eine Änderung der ZPP 9 «Ahorni» (Stand: Genehmigung) und die Planung zum Erlass der neuen ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» (Stand: Beschlussfassung).

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 Änderungen werden im Baureglement **rot**, resp. **rot durchstrichen** dargestellt. Die im Anhang geänderten Bestimmungen sind gleicherart dargestellt, die bisherigen Skizzen werden durch die neuen BMBV-konformen Skizzen ersetzt ohne diese Änderungen besonders hervorzuheben. Massgebend sind die Skizzen wie sie im Baureglement enthalten sind. Soweit weitergehend sind nicht rot und rot durchstrichen dargestellte Inhalte nicht Gegenstand der Änderungen.

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 oberirdische (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 werden.

Mit der Streichung der Überbauungsziffer werden die Überregulierung 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 den Ausnahmefällen, in denen trotz Grenzabständen und geänderter Messweise bei der Grünflächenziffer durch die Aufhebung der Überbauungsziffer eine Mehrnutzung möglich wird, kann die Streichung mit der seit der Ortsplanungsrevision geänderten Verhältnissen betreffend

Arbeitszonenbewirtschaftung und Siedlungsentwicklung nach Innen als formelle Anpassung begründet werden.

Nach geltendem Baureglement wurden Grünflächen, sickerfähige (Abstell-) Flächen, begrünte Flachdächer sowie Hochstamm-bäume mit 25 m² pro Baum an die einzuhaltenden 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 Ausglei-chung der neuen Messweise.

Berechnungsbeispiele für die Grünflächenziffer nach bisheriger und künftiger Messweise aus drei Baugesuchen in der Gemeinde Spiez:

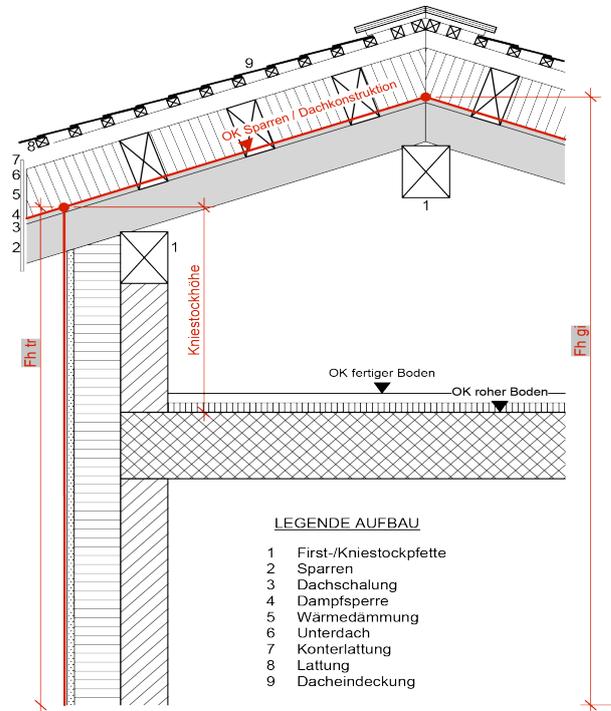
	Flächenbezeichnung	anrechenbar an GFZ bisher	anrechenbar an GZ künftig
Beispiel 1			
	Grünfläche	155 m ²	155 m ²
	5 Hochstamm-bäume	125 m ²	0 m ²
Total		280 m² = GFZ 25.5 %	155 m² = GFZ 14 %
Beispiel 2			
	Grünfläche	94 m ²	94 m ²
	Sickerfähiger Belag	113 m ²	0 m ²
	Kies	12 m ²	0 m ²
Total		219 m² = GFZ 28 %	94 m² = GFZ 12 %
Beispiel 3			
	Grünfläche	67 m ²	67 m ²
	Rasengittersteine	101 m ²	0 m ²
	Begrüntes Flachdach	½ x Fläche (nicht an- gegeben)	0 m ²
Total		168 m² = GFZ 11 % + ½ Flachdachfläche	67 m² = GFZ 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 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. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 4 BR zum Tragen. Damit können die meisten Fälle ausgeglichen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass in einzelnen Fällen der Unterschied der heutigen Messweise zur Messweise gemäss BMBV nicht vollständig ausgeglichen wird.
Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe	Die bisher aus gestalterischen Gründen festgelegte Firsthöhe ist nach BMBV nicht mehr gestattet. An deren Stelle tritt neu die Fassadenhöhe giebelseitig. Diese wird in einer neuen Kolonne der baupolizeilichen Masse dargestellt und ersetzt die Firsthöhe, die bisher gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. h 5 m höher als die bisherige Gebäudehöhe liegen durfte. In Ortsbilderhaltungsgebieten und in der Wohnzone W2S müssen die Dachneigungen zudem zwischen 20° und 40° betragen, was zusätzlich zu einer Beschränkung des obersten Punktes eines Gebäudes führt. Die neue Fassadenhöhe giebelseitig wird angelehnt an die heutige Firsthöhe festgelegt. Dazu werden zur traufseitigen Fassadenhöhe 5 m addiert.
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 eine grosse Kniestockhöhe. Diese wird gegenüber der kleinen Kniestockhöhe, an der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen
Obere Referenzpunkte der Höhenmasse	Die nachfolgende Abbildung zeigt die oberen Referenzpunkte der neuen Höhenmasse am Beispiel des Schrägdaches. 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.

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. Dies soll in Zukunft auch für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile, welche die für die damaligen bewohnten Nebenbauten geltenden Masse nicht überschreiten, weiterhin gelten.

2.2.5 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher 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. i BR).

Die unterirdischen Bauten nach Art. 5 BMBV sind 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 m² sind in der Mischzone Kern auch ohne den Erlass einer Überbauungsordnung zulässig. Der Begriff Erdgeschoss wurde an den BMBV Begriff erstes Vollgeschoss angepasst.

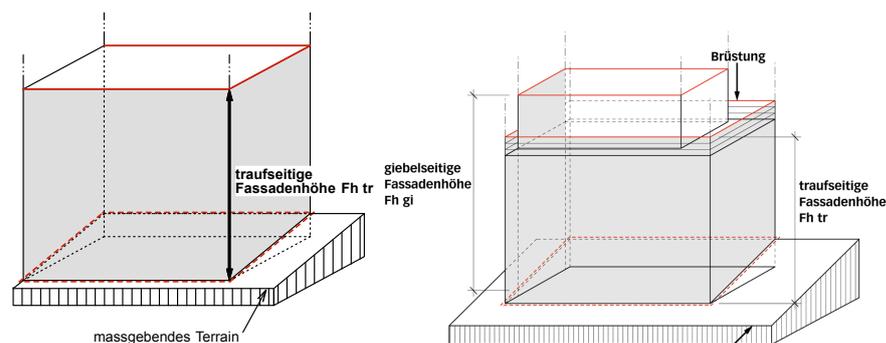
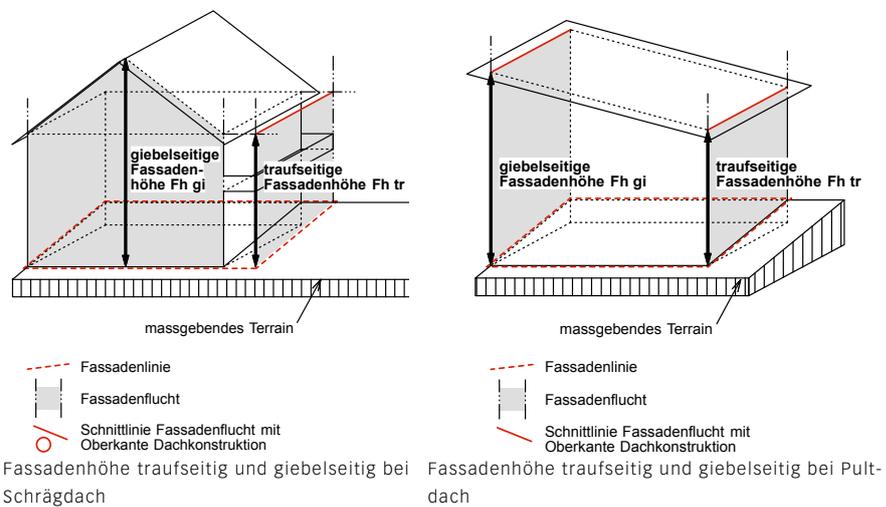
In der Arbeitszone wurden die erlaubten Arbeitstätigkeiten mit Beispielen versehen und der Begriff «Einkaufszentren» gestützt auf die Revision der kantonalen Baugesetzgebung durch «Detailhandelseinrichtungen nach Art. 20 Abs. 3 BauG» ersetzt.

Abs. 1 baupolizeiliche Masse der Zonen

2.3.3 Art. 212

Die Ausnützungsziffer wird mit der 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 mit unveränderten Massen ersetzt. Die Firsthöhe wurde durch die Fassadenhöhe giebelseitig ersetzt (vgl. dazu auch die Ausführungen oben unter Ziffer 2.2.2).



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.

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, respektive giebelseitige Fassadenhöhe neu nur noch auf einer Fassadenseite unberücksichtigt. 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 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. Dies hat zur Folge, dass die 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 zu mindern, soll das Mass von heute 1.20 m auf neu 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 zurückversetzt werden muss. Die geltende Attikabestimmung wird so angepasst, dass Attikageschosse neu auf mindestens drei Seiten vollständig um 1.5 m gegenüber dem obersten Vollgeschoss zurückversetzt werden müssen. Diese Regelung ist BMBV-konform und entspricht der heute geltenden Attikaregelung, welche einseitig die Platzierung von Lift und Treppenhaus bündig mit der Fassade des obersten Vollgeschosses zulässt. Die Bestimmung in mehreren ZPPs, welche den Gemeinderat dazu ermächtigte, in diesen Zonen eine abweichende Attikagegestaltung zuzulassen, ist nicht mehr gesetzeskonform und muss daher gestrichen werden. Die Gemeinde Spiez will aber nach wie vor, insbesondere in den entsprechenden ZPPs, gestützt auf das Ergebnis von qualitätssichernden Verfahren abweichende Attikagegestaltungen zulassen sofern dies zu einer besseren Gestaltung führt. Gegebenenfalls wird dafür zu gegebener Zeit die Anpassung verschiedener ZPPs erforderlich sein.

Für Attikageschosse gilt zusätzlich zur giebelseitigen Fassadenhöhe, im Hinblick auf die gewünschte Gestaltung und angelehnt an die heutigen Bestimmungen, eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m. In der Regel

werden Attikageschosse dadurch die giebelseitige Fassadenhöhe nicht erreichen. 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.

2.3.5 Ziffern 23 und 24 BR

Die Anwendung des Baureglements hat gezeigt, dass Bedarf besteht eine Aussage zum zulässigen Mass der Nutzung in den Erhaltungszonen zu machen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Anpassung des Baureglements nachgekommen.

Im Übrigen wurden lediglich die Begriffe an die BMBV angepasst.

2.3.6 Ziffer 3 BR

Die Begriffe in den Zonen mit Planungspflicht sind an die BMBV angepasst sowie die Liste der bestehenden baurechtlichen Ordnungen aktualisiert worden.

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 vorläufig unverändert belassen und sollen nicht an die Kantonale Energieverordnung aus dem Jahr 2016 angepasst werden (übergeordnete Gesetzgebung). Dies weil in den kommenden Jahren bezüglich Energie neue übergeordnete Bestimmungen erlassen werden, die dann eine erneute

Änderung zur Folge hätten. Die Änderung der Energiebestimmungen soll erst dann erfolgen, wenn die künftigen Energiekennzahlen bekannt sind.

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.

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.

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 Vermasung 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 – April. 2022
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat öffentliche Auflage	Mai – Juli 2022
Öffentliche Auflage	August 2022
Evtl. Einspracheverhandlungen	September 2022
Beschluss Grosser Gemeinderat	Anschliessend
Urnenabstimmung	Anschliessend
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 prüft die Anpassungen des BR unter Einbezug allenfalls 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.

4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

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.