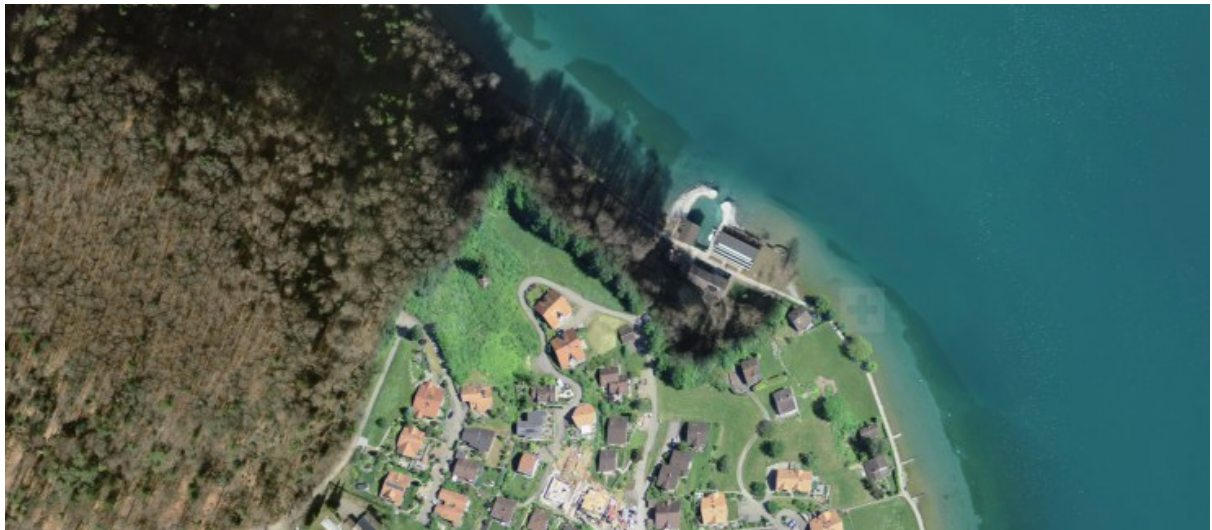


Gemeinde Spiez

Gemeinde Spiez Arealentwicklung «Gygerrain»

Voranfrage AGR



Bern, 22. Mai 2019

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Spiez
Bauverwaltung
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Christian Nussbaum AG
Dominic Nussbaum
Sodmattweg 4
Postfach 233
3700 Spiez

Verfasser

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	4
1.1 Planungsgebiet.....	4
1.2 Entwicklungsabsichten.....	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez	5
2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	6
3. Planungsziele.....	7
4. Voranfrage an das AGR	7
4.1 Planbeständigkeit.....	7
4.2 Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 BauV	8
4.3 Qualitativer Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV	8
 Anhang 1 Projektstudie «Gygerrain».....	 9

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Planungsgebiet
«Gygerrain»

Die Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 auf Spiezer Gemeindegebiet befinden sich nördlich der Ortes Faulensee. Die beiden Parzellen bilden das Planungsgebiet «Gygerrain», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer See- bucht liegt (vgl. Abb. 1). Das Gebiet rund um den «Gygerrain» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an (Holz-) Chalet- bauten und der Hanglage hin zum Thunersee und den Berner Alpen geprägt.



Abb. 1 Orthophoto des Planungsgebiets «Gygerrain» in Faulensee (rot markiert).

1.2 Entwicklungsabsichten

Projektstudie Über-
bauung «Gygerrain»

Mitte des vergangenen Jahres 2018 wurde das Architekturbüro Christian Nussbaum AG in Spiez von den Grundeigentümern mit der Evaluation einer möglichen Wohnüberbauung der Bauzonenreserve «Gygerrain» beauftragt. Mit der Projektstudie vom Oktober 2018 (siehe Anhang 1) wurden verschiedene Bebauungsvarianten, ob als Terrassen- oder Einzelhäuser, geprüft. Im Zusammenhang mit der Projektstudie hat das dazu beauftragte Geometer- büro zudem die Situation bezüglich Waldabstand und der geschützten He- cken vor Ort geklärt.

Topographie und Waldabstand

Aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes von rund 35 m alleine innerhalb der beiden Parzellen und unter Berücksichtigung eines Waldabstandes von mindestens 15m, gestaltet sich die Planung einer zweckmässigen Überbauung auf den Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 als anspruchsvoll. Im Fokus der Projektträgerschaft steht aufgrund dieser spezifischen Situation daher die Realisierung von Terrassenhäusern.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez

Zonenplan 1

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die beiden Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der „Wohnzone 2 Strukturhaltung“ (W2S). Gemäss Art. 212 des kommunalen Baureglements gilt für die W2S eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45.

Die Gebiete nördlich und westlich des Planungsgebiets gelten als Wald. Der Zonenplan 1 weist daher entlang der Parzellen GB Nr. 3128 und 7158 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters Uferschutzplan.

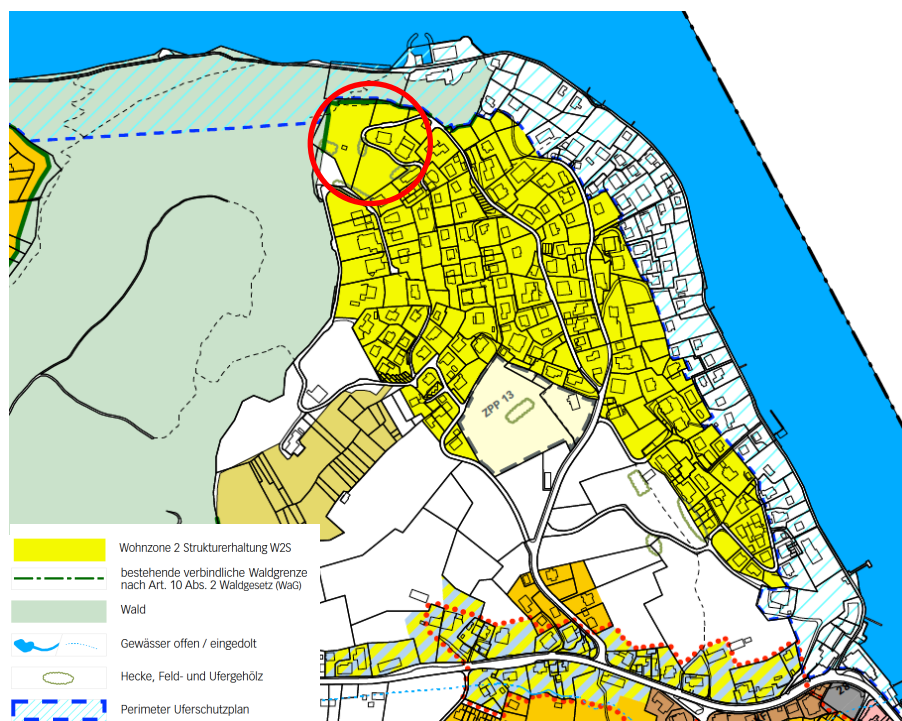


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez („Siedlung“)

Zonenplan 2

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet.

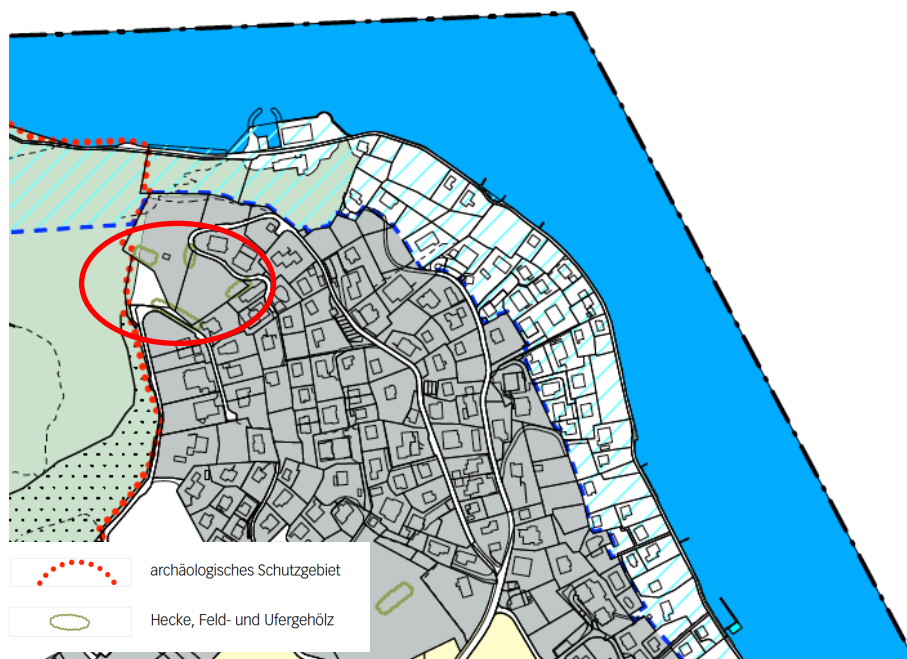


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 („Landschaft“).

Zonenplan
Naturgefahren

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengiets mit geringer Gefährdung.

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Kulturland

Art. 11c Abs. 6 BauV

Das gesamte Planungsgebiet gilt gemäss Hinweiskarte des Kantons Bern als „Kulturland innerhalb der Bauzone“ (vgl. Abb. 4).

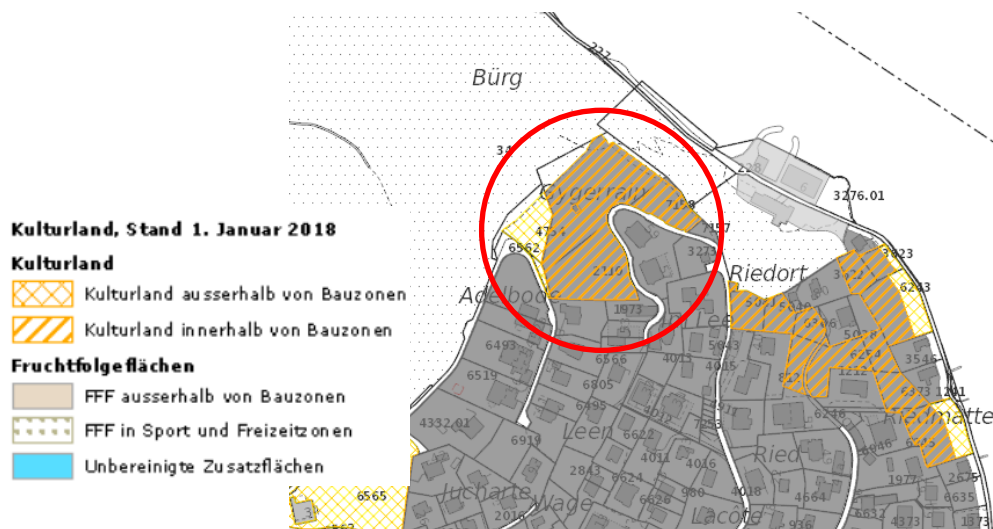


Abb. 4 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kt. Bern).

*Besonders hohe
Nutzungsdichte*

Gemäss Artikel 11c der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine Mindestdichte sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gilt gemäss kantonalem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C_02, als „Urbanes Kerngebiet der Agglomeration“ (Raumtyp). Die Raumzuteilung betrifft die dichter besiedelten, zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Von diesen ist Ort „Faulensee“ explizit ausgenommen. Faulensee hat die Mindestdichte des Raumtyps „Zentrumsnahe ländliche Gebiete“ zu erfüllen. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher als Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.5 *qualitativ* nachzuweisen.

3. Planungsziele

Ausgangslage

Gestützt auf die in Kapitel 1.2 dargelegten Absichten sowie unter Berücksichtigung sämtlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2) beabsichtigt die Projektträgerschaft die Realisierung einer Wohnüberbauung mit Terrassenhäusern innerhalb des Planungsgebiets. Gestützt auf Art. 19/20 BauG resp. Art. 19 BauV ist für Terrassenhäuser eine Überbauungsordnung zu erlassen.

Ziele

Die Projektträgerschaft beabsichtigt nach Rücksprache mit der Gemeinde Spiez für die planungsrechtliche Sicherung ihres Vorhabens folgende Ziele:

1) Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens

- Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der Topographie, Hanglänge, Parzellenform etc.
- Prüfung und Beurteilung des verträglichen Nutzungsmasses
- Erarbeitung eines Richtprojekts

2) Erarbeitung und Erlass einer Überbauungsordnung

- Klärung Überbauungsordnung nach Art. 88 oder Art. 93 BauG
- Erarbeitung und Erlass der Überbauungsordnung auf Basis des Richtprojekts.
- ggf. vor Erlass der UeO Erarbeitung und Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP nach Art. 92 BauG

4. Voranfrage an das AGR

4.1 Planbeständigkeit

Ausgangslage

Die aktuell rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom AGR genehmigt. Im Hinblick auf die Realisierung von Terrassenhäusern ist gemäss Art. 19 Abs. 1 BauG eine Überbauungsordnung zu erlassen. Der Erlass einer UeO ist gleichbedeutend mit einer Umzonung und hat daher den Grundsatz der Planbeständigkeit zu berücksichtigen (Art. 21 RPG). Nach aktueller Praxis dürfen Planungsinstrumente frühestens ca. sieben bis acht Jahre nach deren Genehmigung überarbeitet oder geändert werden. Im Falle der Gemeinde Spiez wäre dies frühestens im Herbst 2020 der Fall.

*Erheblich geänderte
Verhältnisse*

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bund sowie der Revision der kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV) liegen neue planungsrechtliche und gesetzliche Grundlagen vor, die eine Siedlungsentwicklung nach innen resp. die haushälterische Nutzung des Bodens fordern und nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez erlassen wurden. Mit den Bestimmungen in Art. 11a ff. BauV liegen insbesondere neue Vorgaben bezüglich Mindestnutzung von Kulturland vor.

Frage 1

Teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass aufgrund der oben erwähnten Sachverhalte betreffend Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen für das vorliegende Vorhaben (Erlass einer ZPP oder UeO) erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können?

4.2 Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 BauV

Ausgangslage

Gemäss Kapitel 2.1 gilt für die „Wohnzone 2 Strukturhaltung“ (W2S) eine Ausnützungsziffer von max. 0.45. Da es sich beim gesamten Planungsgebiet um Kulturland innerhalb der Bauzone handelt (vgl. 2.2.1), ist bei dessen Beanspruchung gemäss Art. 11c Abs. 1, resp. 6 BauV jedoch neu eine GFZo von mind. 0,50 qualitativ nachzuweisen.

Frage 2

Kann die Ausgangslage, dass neu eine GFZo von mind. 0.5 qualitativ nachgewiesen werden muss, bestätigt werden?

4.3 Qualitativer Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV

*Qualitätssicherndes
Verfahren*

Die Projektträgerschaft beabsichtigt zusammen mit der Gemeinde Spiez die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Kapitel 3). Im Rahmen dieses Verfahrens soll die besonders hohe Nutzungsdichte nach BauV geprüft und vom Fachgremium auf deren Verträglichkeit beurteilt werden. Im Spannungsfeld von landschaftlicher Einbettung und haushälterischer Bodennutzung ist es beim vorliegenden Vorhaben konkret zu prüfen, ob ein Projekt mit einer Mindestdichte von GFZo 0,5 an dieser steilen Hanglage als ortsverträglich und adäquat beurteilt werden kann resp. welche Bebauungsdichte als verträglich beurteilt wird.

Frage 3

Wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Workshopverfahren), in dessen Rahmen die besonders hohe Nutzungsdichte geprüft und von einem unabhängigen Fachgremium (Beurteilungsgremium) beurteilt wird, als qualitativer Nachweis gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV anerkannt?

Anhang

Anhang 1 Projektstudie «Gygerrain»

Christian Nussbaum AG

Spiez, 26. Oktober 2018

Die Projektstudie «Gygerrain» hat den Stellenwert einer Vorstudie, in welcher die generelle Machbarkeit zur Realisierung von Terrassenhäusern überprüft wurde.

Basis dazu bildeten die Bestimmungen des geltenden Baureglements, d.h. die altrechtliche Ausnützungsziffer von 0.45 der Zone WS2.

Erst im Rahmen des Qualität sichernden Verfahrens werden die Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Mindestdichtung zur Qualität gemäss Art. 11c BauV evaluiert.

EINGEGANGEN

13. SEP. 2019

Abteilung Bau Spiez

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 634 51 58
www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Volker Wenning-Künne
2019.JGK.4110
volker.wenning-kuenne@jgk.be.ch

11. September 2019



Spiez Arealentwicklung Gygerrain Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Juni 2019 haben Sie uns die Voranfrage zur Arealentwicklung «Gygerrain» zugestellt. Die unüberbauten Parzellen Nrn. 2110 und 3128 befinden sich gemäss der am 25. April 2014 vom AGR genehmigten baurechtlichen Grundordnung in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S).

Im Rahmen einer Projektstudie stellten sich Terrassenhäuser als möglicher Bautyp für die Überbauung der Parzellen heraus. Da für die Realisierung von Terrassenhäusern gemäss Art. 19 BauG eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden muss, sollen vor der weiteren Projekterarbeitung mit der eingereichten Voranfrage grundsätzliche Fragen geklärt werden.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen folgendermassen:

Teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass aufgrund der Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen für das vorliegende Vorhaben (Erlass einer ZPP oder UeO) erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können?

Wie eingangs erwähnt, wurde die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez am 25. April 2014 genehmigt und unterliegt somit der Planbeständigkeit.

In der Voranfrage der Gemeinde wird ausgeführt, dass durch die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 und der Genehmigung des kantonalen Richtplans 2030 die Siedlungsentwicklung nach Innen und ein schonender Umgang mit der Ressource Boden an Bedeutung gewonnen habe. Insbesondere die Revision des kantonalen Baugesetzes vom 1. April 2017 bemesse dem Kulturlandschutz einen besonders hohen Stellenwert zu und verlange die Einhaltung einer besonders hohen Nutzungsdichte.

Gemäss Hinweiskarte Kulturland handelt es sich bei den beiden betroffenen Parzellen um Kulturland innerhalb der Bauzone, weshalb eine besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 6 BauV qualitativ nachgewiesen werden muss. Da die W2S die maximale Ausnutzung (AZ) bei 0.45 begrenzt, erachten wir die erheblich geänderten Verhältnisse als gegeben, sofern mit der Realisie-

rung der Terrassenhäuser nachweislich eine bessere Ausnutzung der Parzellen erzielt werden kann.

Welche Mindestdichte muss nachgewiesen werden? Wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, in dessen Rahmen die besonders hohe Nutzungsdichte geprüft und von einem unabhängigen Fachgremium beurteilt wird, als qualitativer Nachweis gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV anerkannt?

Wie in der Voranfrage korrekterweise festgehalten wird, wird der Ortsteil Faulensee dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinden» zugeteilt. Bei der Umzonung von Kulturland innerhalb der Bauzone sieht die aktuelle Praxis des Kantons vor, dass eine vergleichbare Mindestdichte wie bei Neueinzonungen nach Art. 11c Abs. 1 BauV anzustreben ist. Im vorliegenden Fall entspräche dies einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.5.

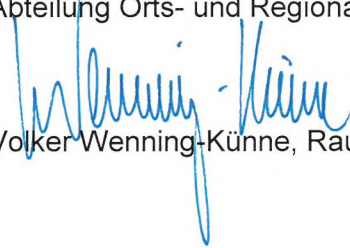
Wenn aufgrund der Hanglage, der Ortsbildverträglichkeit und weiterer übergeordneter Rahmenbedingungen im Verlaufe des angestrebten qualitätssichernden Verfahrens festgestellt werden sollte, dass eine Nutzungsdichte von 0.5 GFZo nicht realisierbar sei, können diese Gründe zur Reduktion der anzustrebenden Nutzungsdichte anerkannt werden. Voraussetzung hierfür sind allerdings die Nachweise, dass das Fachgremium tatsächlich unabhängig agieren konnte und mit anerkannten Fachpersonen besetzt war.

Falls die Nutzungsdichte deutlich unterhalb der anzustrebenden GFZo von 0.5 und somit auch unterhalb der aktuell in der W2S zulässigen max. AZ von 0.45 läge, müsste zur Geltendmachung der erheblich geänderten Verhältnisse i.S.v. Art. 21 Abs.2 RPG zusätzlich nachgewiesen werden, dass mit einer zonenkonformen Bebauung nach der W2S keine ähnliche Nutzungsdichte erreicht werden könnte.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Rückmeldung zu dienen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Volker Wenning-Künne, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour