



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

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

Michael Kunz
+41 31 633 59 08
michael.kunz@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Spiez
Postfach 119
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

G.-Nr.: 2024.DIJ.5984

07. Juli 2025

**Spiez; Arealentwicklung Gygerrain, Faulensee, Umzonung Wohnzone 2 Strukturert in Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18, Gygerrain, Faulensee, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. März 2024 ist bei uns die Umzonung Wohnzone 2 Strukturert in Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1 vom 8. März 2024
- Änderung Baureglement vom 8. März 2024
- Erläuterungsbericht inkl. Anhänge vom 8. März 2024
- Bericht unüberbaute Bauzonen vom 26. März 2024
- Mitwirkungsbericht vom 8. März 2024
- Präsentation Mitwirkungsveranstaltung vom 30. August 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA); Oberingenieurkreis I (OIK I), Stellungnahme vom 30. April 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 02. Mai 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz, Fachbericht vom 17. Mai 2024
- Amt für Kultur (AK); Archäologischer Dienst, Stellungnahme vom 21. Mai 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 31. Mai 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 06. Juni 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat, Fachbericht vom 17. Juni 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen 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 und ist zwingend vorzunehmen.

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

2. Ausgangslage

Auf den Parzellen Nr. 2110 und 3128 in Spiez wird eine Wohnüberbauung geplant. Die bestehende Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) soll im Bereich der beiden Parzellen durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ersetzt werden. Die Bestimmungen der neuen ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Spiez festgehalten. Dazu soll das mit Hilfe eines Qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Richtprojekt als massgebend gelten.

Es handelt sich grundsätzlich um eine sorgfältige und qualitative Planung muss aber in einzelnen Punkten noch ergänzt und verbessert werden. Wir gehen im Folgenden auf die verschiedenen Planungsrelevanten Themen ein, zu welchen keine Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Velo-, Fuss- und Wanderwege, IVS: Der Oberingenieurkreis I (OIK I) hat keine Bemerkungen zu den Fachbereichen Velo-, Fuss- und Wanderwegen sowie IVS, welche das vorliegende Vorhaben nicht tangieren.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Umzonung Wohnzone 2 Strukturhaltung in Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baureglement

3.1 Mass der Nutzung (Abs. 3)

Art. 328 Abs. 3 Lemma 1: Die Untergeschosse beziehen sich auf die Fassadenlinie, die Unterniveaubauten jedoch auf das massgebende Terrain. Deshalb muss der Satz wie folgt ergänzt werden: «Untergeschosse und Unterniveaubauten (...) über die Fassadenlinie resp. das massgebende Terrain hinausragen.» **GV**

In den Sektoren 1 bis 3 wurde das massgebende Terrain als Kote definiert. Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 17 ausgeführt, dass es sich bei den drei Koten um das massgebende Terrain nach Art. 1 BMBV handelt. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass es sich um das massgebende Terrain nach Art. 1 Abs. 1 BMBV und nicht um einen Tatbestand nach Art. 1 Abs. 2 BMBV (abweichende Festlegung) handelt. Dieser Nachweis kann im EB integriert werden. **GV**

Das Attika in Sektor 2 muss von der projizierten Fassadenlinie (Fassadenflucht der Vollgeschosse) zurückversetzt sein und nicht von der Fassadenlinie. **GV**

Die Geschosszahl ist in allen drei Sektoren genau zu deklarieren (z.B. 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss; 9 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss). **GV**

3.2 Gestaltungsgrundsatz (Abs. 5)

Im zweiten Lemma wird die Staffelung erwähnt. Ist dies in Bezug zum Staffelungsmass der baupolizeilichen Masse des GBR zu setzen? Korrespondieren die Staffelungen im Richtprojekt mit den Staffelungsmassen des GBR? Wenn nicht, dann könnte die Wortwahl in dieser Formulierung zu unterschiedlichen Auslegungen führen. **H**

Gemäss den ZPP-Bestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen (7. Lemma) kann aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse (Topografie) die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden. Die Gemeinde führt dazu im Erläuterungsbericht aus, dass angesichts der besonderen Topografie mit sehr steilem Gelände im Hinblick auf die Realisierung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche schwierige Grundstücksverhältnisse geltend gemacht würden. Weiter führt die Gemeinde aus, dass die entsprechenden Nachweise und Begründungen auf Stufe UeO beizubringen seien (EB S. 19). Wenn bereits in den ZPP-Bestimmungen verankert wird, dass die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden kann, dann müssen zwingend auch bereits jetzt die Nachweise nach Art. 45 Abs. 3 BauV für die Herabsetzung erbracht werden. **GV**

3.3 Energie (Abs. 7)

Das AUE stellt fest, dass der Anschluss an das im Erläuterungsbericht erwähnte Fernwärmenetz «Fischzucht» (M10) gemäss dem Mitwirkungsbericht vom 08. März 2024 (Nr. 19 bis 30, Stellungnahme der Gemeinde) und der Internetseite des Projektes wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz gemäss Art. 328 Abs. 7 zweiter Punkt GBR erschliesst sich dem AUE daher nicht. Sollte ein anderes Fernwärmenetz realisiert werden, ist die Formulierung entsprechend dem kantonalen Muster anzupassen (Kommunale Energievorschriften). Gestützt auf Art. 13 ff. KEnG beantragt das AUE, dass der zweite Punkt in Art. 328 Abs. 7 GBR gestrichen wird oder das Fernwärmenetz benannt wird. **GV**

4. Zonenplan

Die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WAG) ist im Ausschnitt Zonenplan sowohl im «Zustand alt» als auch im «Zustand neu» korrekt dargestellt. In den Legenden wird diese jedoch jeweils unter «Inhalte» aufgeführt. Da die verbindliche Waldgrenze bereits genehmigt ist und nicht neu festgelegt wird, muss diese in den Legenden der Pläne unter die «Hinweise» verschoben werden. **GV**

Im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 3128 überlagert eine kleinflächig ausgeschiedene Hecke den Wald. Da im Zonenplan eine verbindliche Waldgrenze besteht, handelt es sich bei dieser Fläche rechtlich um Waldareal. Die Hecke im Wald ist bei «Zustand neu» zu entfernen. **H**

Der Perimeter der ZPP 18 grenzt an den Wald und in einem kleinen Abschnitt an das Naturwaldreservat «Bürg». Zudem befindet sich das kantonale Wildschutzgebiet Nr. 35 Thunersee in unmittelbarer Nähe. Diese sind in der Zonenplanänderung hinweisend zu ergänzen. **H**

5. Weitere Themen

5.1 Naturschutz

Die ANF ist mit der Darstellung der geschützten Naturwerte (Hecken/Feldgehölze) einverstanden und begrüsst die Ersatzpflanzung von Hecken im Steilhang unterhalb der Gebäude. Aufgrund der über viele

Jahre nicht genutzten Fläche hat sich die bestockte Fläche ausgedehnt, sodass im Rahmen der UeO insgesamt 2100m² Hecken-Ersatzflächen grundeigentümergebunden gesichert sein müssen. **H**

5.2 Wald

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen weist darauf hin, dass im Erläuterungsbericht unter dem Abschnitt zum Wald zu erwähnen sei, dass ein Grossteil des Bürgwaldes Bestandteil des Naturwaldreservats «Bürg» sei. **H**

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern vom Wald einzuhalten. Im Rahmen einer Voranfrage konnte das AWN mit Stellungnahme vom 11. Mai 2021 eine Ausnahmegewilligung unter Voraussetzungen in Aussicht stellen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands muss auf Stufe UeO eingeholt werden. **H**

5.3 Naturgefahren

Der Standort des Vorhabens liegt in einem gelben Gefahrengebiet durch Dolinen und im nördlichen Teil durch spontane Rutschungen. Das vorliegende Vorhaben wird in Bezug auf Dolinen und spontane Rutschungen nicht als sensibel beurteilt. Daher kann die Abteilung Naturgefahren des AWN dem Vorhaben zustimmen. Jedoch empfiehlt sie, dass im Zuge der Projektierungsarbeiten auch detaillierte Baugrundanalysen durchgeführt werden sollen, welche die Aspekte der Dolinen ebenfalls berücksichtigt. **E**

5.4 Energie

Sollte im Perimeter der ZPP ein gemeinsames Heizwerk erstellt werden, so ist die Formulierung der kantonalen Mustervorschriften zu verwenden. **E**

5.5 Archäologie

Das Areal Gygerrain in Faulensee liegt in der Nähe des archäologischen Schutzgebietes 1153 Bürg, wo prähistorische Funde und Befunde bekannt sind. Daher kann der Archäologische Dienst (ADB) nicht ausschliessen, dass auch im Bereich der ZPP noch archäologische Funde und Strukturen liegen. Der ADB ist in das zukünftige Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Es sei zudem zielführend, wenn der ADB bei allfälligen weiteren Baugrunduntersuchungen beigezogen wird, wodurch schon früh ein Einblick in die Schichtverhältnisse vor Ort gewonnen werden kann. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Funde tangiert oder zerstört werden, müssen die archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Der ADB hält fest, dass die Einschätzung im Schlussbericht des Begleitgremiums (Anhang 4, S. 16) zu revidieren sei. Der Schlussbericht ist jedoch nur ergänzend. Wir empfehlen zusätzliche Ausführungen/Klarstellungen im Erläuterungsbericht aufzunehmen. **E**

5.6 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Die Gemeinde hat den Bericht zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen miteingereicht. Jedoch wurde die Erhebung durch die Gemeinde noch nicht vorgenommen. Dies ist für die vorliegende Planung grundsätzlich nicht relevant/problematisch, da keine Einzonung vorgenommen wird und somit auch kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden muss. Jedoch empfehlen wir der Gemeinde die Erhebung der unüberbauten Bauzonen zeitnah vorzunehmen. Diese kann in einem separaten Verfahren als Voranfrage durchgeführt werden. **E**

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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 Pläne und 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 Gemeindeurnenabstimmung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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 Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt (TBA); Oberingenieurkreis I (OIK I), Stellungnahme vom 30. April 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 02. Mai 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz, Fachbericht vom 17. Mai 2024
- Amt für Kultur (AK); Archäologischer Dienst, Stellungnahme vom 21. Mai 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 31. Mai 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 06. Juni 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat, Fachbericht vom 17. Juni 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- Fachstellen