

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Spiez

### Überbauungsordnung «Biomassezentrum Schluckhals»

Mit Zonenplan- und Baureglementsänderung inkl. Rodung und Waldfeststellung

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1'000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung ZP 1 1:2'000
- Zonenplanänderung ZP 2 1:2'000
- Baureglementsänderung
- Rodungsgesuch
- Umweltverträglichkeitsbericht vom  
31. August 2026
- Technischer Bericht vom  
31. August 2026

31. August 2026

/Volumes/FileServer/DATEN-SERVER/Aufträge aktuell/Spiez/UeO  
Biomassenverwertung Schluckhals 2 07348 07930/4\_Resultate/01\_U  
UVB/03\_UeV/07930\_UeV\_260824\_AL.docx



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Biomassezentrum Schluckhals» bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung des Biomassezentrums mit den Anlagen zur Aufbereitung und stofflichen und energetischen Verwertung sowie zur Wärmeabgabe an den Fernwärmeverbund Spiez.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Spiez, sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Vergärungsanlage mit Begrenzung
- Baubereich für Betriebsgebäude / mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Baubereich für Waagen mit Begrenzung
- Baubereich für Alt- und Restholzheizung / mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Baubereich für Schnitzzellagergebäude mit Begrenzung
- Baubereich für überdachte Lagerflächen / mit reduzierter Höhe, mit Begrenzung
- Arealfläche
- Betonstrasse
- Sektoren mit min. Nutzungsdichte, mit Sektorengrenze und Sektorenbeschriftung
- Waldbaulinie für Kleinbauten und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen nach Art. 26 KWaG und Art. 96a BauG

Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- definitive Rodung
- temporäre Rodung
- Böschungsfuss
- Perimeter Altlast
- Wald
- Gewässer
- Gewässerraum
- Kommunales Landschaftsschutzgebiet

- Baulinie Nationalstrasse N06
- Gemeindegrenze
- Projektlinien Alt- und Restholzheizung
- Abbruch Zeltbauten
- Hauptwanderweg regional innerhalb / ausserhalb Wirkungsbereich UeO
- Ergänzungswanderweg

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

#### Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zu den Arbeitszonen «Gewerbe» und den Bedürfnissen für den Betrieb des Biomassezentrums zur Aufbereitung sowie stofflichen und energetischen Verwertung von Biomasse.

<sup>2</sup> Die Baubereiche für Heiz- und Vergärungsanlagen (Baubereiche A und D) sind für Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung und -verteilung (Fernwärme, Dampfturbinen, Transformatoren, etc.) bestimmt.

<sup>3</sup> Die Baubereiche für Betriebsgebäude (B1, B2) sind für Betriebsgebäude des Biomassezentrums wie Büros, Garagen, Werkstätten, Garderoben, Aufenthaltsräume, gedeckte Lager und Sammelstellen, Containerabstellplätze und dergleichen bestimmt.

<sup>4</sup> Die Baubereiche für Waagen (C) sind für unterirdische Bauten und Anlagen zum Wiegen der Fahrzeuge und der Biomasse sowie der dazugehörigen technischen Anlagen für die Eingangskontrolle bestimmt.

<sup>5</sup> Der Baubereich für Schnitzzellagergebäude (E) ist für die Erstellung eines Brennstofflagers für die Alt- und Restholzheizung in den Baubereichen D1 und D2 bestimmt. Nicht zu diesem Zweck überbaute Flächen können als Baubereich F nach Abs. 6, mit entsprechenden baupolizeilichen Massen, genutzt werden.

<sup>6</sup> Die Baubereiche für überdachte Lagerflächen (F1, F2) sind zur Witterungsgeschützten Verarbeitung und Lagerung von Biomasse bestimmt. Es sind leicht entfernbare Bauten und Anlagen nach Abs. 7 sowie feste Überdachungen und Hallen zulässig.

<sup>7</sup> Die Arealfläche ist für den Umschlag, die Sortierung, die Entfernung von Störstoffen, die Aufbereitung und die Lagerung der Biomasse, die dazu notwendigen arealinternen Verkehrswege (inkl. dazu erforderlichen geringfügige Terrainanpassungen) sowie die Erschliessung vorgesehen. Es sind leicht entfernbare Bauten und Anlagen wie Zelte, Zäune und mobile Wände gestattet. Zusätzlich ist eine Förderband-Anlage zur Beförderung von Holzbrennstoffen zwischen den Baubereichen E und D1/D2 zulässig.

## Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Das Mass der Nutzung ergibt sich durch die Baubereiche und die zulässige Gesamthöhe. Zudem sind betriebsnotwendige Lagerflächen und leicht entfernbare Bauten gemäss Art. 5 Abs. 6 gestattet.

<sup>2</sup> Die Förderband-Anlage nach Art. 5 Abs. 7 ist entsprechend den technischen Erfordernissen der beiden Gebäude möglichst direkt und Bodenunabhängig (Sicherstellung Befahrbarkeit Areal) zu erstellen.

## Art. 7

Baubereiche <sup>1</sup> Gebäude sind innerhalb der entsprechenden Baubereiche nach Art. 5 zu realisieren. Die Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.

<sup>2</sup> Ausgehend vom massgebenden Terrain gemäss Art. 11 Abs. 1 gelten folgende maximal zulässigen Gesamthöhen:

| Bezeichnung / Baubereich | Max. Gesamthöhe (m) |
|--------------------------|---------------------|
| A                        | 16                  |
| B1                       |                     |
| B2                       |                     |
| D2                       |                     |
| C                        | *                   |
| D1                       | 25                  |
| E                        | 22                  |
| F1                       | 10                  |
| F2                       | 7.5                 |
| Förderband-Anlage        | 16                  |
| Unterniveaubauten        | **                  |

\* über dem massgebenden Terrain sind Anlagen wie Barrieren, Gegensprechanlagen bis max. 2.5 m Höhe zulässig

\*\* max. 1.2 m über massgebendem Terrain

<sup>3</sup> Punktuelle technische Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Antennen, Sicherheitseinrichtungen, Masten und dergleichen dürfen in den Baubereichen A, D1 und D2 die maximale Gesamthöhe nach Abs. 2 um die technisch erforderliche Höhe, in allen anderen Baubereichen um maximal 1.5 m überragen.

#### **Art. 8**

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

#### **Art. 9**

Minimale Nutzungsdichte

In den Sektoren mit minimaler Nutzungsdichte 1 und 2 gilt je eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5.

### **3. Gestaltung**

#### **Art. 10**

Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind in Bezug auf Architektur, Material und Farbe nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten, wobei der Gebäudenutzung entsprechend differenzierte Fassaden zulässig sind.

<sup>2</sup> Die Dachform ist frei wählbar und richtet sich nach den Betriebsanforderungen.

#### **Art. 11**

Arealfläche

<sup>1</sup> Die befestigte Arealfläche mit den Baubereichen entspricht dem Betriebsareal und darf mit einer maximal 2.5 m hohen Umzäunung umgeben werden.

<sup>2</sup> Im Bereich der Altlast ist die Arealfläche vollständig zu versiegeln und über das bestehende Entlüftungssystem mit zu entlüften.

#### **Art. 12**

Terraingestaltung, Böschungen

<sup>1</sup> Das massgebende Terrain wird auf 618.0 Meter über Meer festgelegt.

<sup>2</sup> Das Betriebsareal kann auf das Niveau des massgebenden Terrain nach Abs. 1 (+/- 50 cm) angehoben werden.

### **4. Erschliessung**

#### **Art. 13**

Erschliessung und Zufahrten

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Notzufahrt erfolgen ab der Betonstrasse über die bestehenden Arealzufahrten.

<sup>2</sup> Die Betonstrasse ist als Gemeindestrasse freizuhalten. Für Hochbauten gilt grundsätzlich ein Strassenabstand von 3.6 m. Davon ausgenommen sind die Waage inkl. zugehörige Anlagen im Baubereich C, Kamine im Baubereich D1 sowie Zäune im gesamten Perimeter, welche einen minimalen Strassenabstand von 0.5 m einhalten müssen. Weitere Hochbauten im Strassenabstand sind nur mit Zustimmung der Strasseneigentümerin zulässig.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 14

Waldabstand

<sup>1</sup> Der Abstand für Kleinbauten sowie leicht entfernbare Bauten und Anlagen zum Wald wird durch die Waldbaulinie nach Art. 26 Abs. 2 KWaG festgelegt. Es gilt ein Waldabstand von 0 m.

<sup>2</sup> Für allfällige Schäden an Bauten und Anlagen, die vom Wald ausgehen oder von dessen Bewirtschaftung verursacht werden, ist die Haftung des Waldeigentümers wegbedungen und liegt beim Eigentümer der Bauten und Anlagen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist (vgl. Art. 27 KWaG).

### Art. 15

Neophyten-  
bekämpfung

<sup>1</sup> Es ist ein Neophytenbekämpfungskonzept zu erstellen und ab Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung laufend umzusetzen. Dieses wird durch die zuständige Stelle geprüft.

<sup>2</sup> Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Perimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.

### Art. 16

Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung befestigter, nicht überdachter Flächen hat mittels Ableitung über ein Rückhaltebecken zu erfolgen.

<sup>2</sup> Mit geeigneten Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass Austritte von mit Biomasse kontaminiertem Platzwasser nach Abs. 1 in die Kander auf ein Minimum reduziert werden. Dies ist mittels Entwässerungskonzept zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung nachzuweisen und laufend zu überwachen.

<sup>3</sup> Dachabwasser ist zu versickern oder in die Kander einzuleiten. Die Qualität des einzuleitenden Wasser ist laufend zu überwachen.

### Art. 17

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 9. Nov. – 11. Dez. 2023  
Vorprüfung vom 2. Juni 2026

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...  
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat ...  
am ...  
Angenommen an der Urnenabstimmung vom ...

Die Präsidentin Der Sekretär

.....  
Jolanda Brunner Beat Graf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum .....

.....  
Beat Graf

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**