



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»

Umzonung Wohnzone 2 Strukturhaltung in Zone mit Planungspflicht

- Änderung Baureglement Art. 328 mit ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» (neu)
- Änderung Zonenplan 1

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Vorprüfung



Bern, 8. März 2024

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3600 Spiez

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Gregor Ledergerber
Xavier Maurhofer
Ladina Schaller
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Lage und Umgebung.....	7
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	7
1.4 Planungsorganisation	8
1.5 Voranfragen	9
2. Planungsziele.....	10
3. Qualitätssicherndes Verfahren.....	11
3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren.....	11
3.2 Richtprojekt	11
4. Planungsmassnahmen	15
4.1 Allgemein	15
4.2 Änderung des Zonenplans.....	15
4.3 Änderung des Baureglements.....	16
5. Planerische Beurteilung.....	18
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	18
5.2 Auswirkungen der Planung.....	21
5.3 Zielerreichung und Würdigung	22
6. Planerlassverfahren.....	23
6.1 Öffentliche Mitwirkung.....	23
6.2 Kantonale Vorprüfung.....	26
6.3 Öffentliche Auflage.....	26
6.4 Beschluss.....	26

Anhang

Anhang 1	Workshopverfahren Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee» Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021
Anhang 2	Richtprojekt vom 31.08.2021, mit Aktualisierung vom 21.05.2022
Anhang 3	Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR vom 11.09.2019
Anhang 4	Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom 07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.
Anhang 5	Bericht bfu vom 14. Januar 2021

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Entwicklungsabsicht

Die Helmlé AG als Projektträgerschaft beabsichtigt eine bauliche Entwicklung der Parzellen Nr. 2110 und 3128 im nördlichen Teil von Faulensee auf Spiezer Gemeindegebiet. Auf dieser Bauzonenreserve soll mit einem interdisziplinären Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Christian Nussbaum AG und mit Beizug von Rösti & Pereira GmbH und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG eine Wohnüberbauung realisiert werden.

Baurechtliche Grundordnung, 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 Nr. 2110 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.

Waldgrenze und Uferschutzplan

Nördlich und westlich grenzt Wald an die Wohnzone. 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 Uferschutzplan-Perimeters.

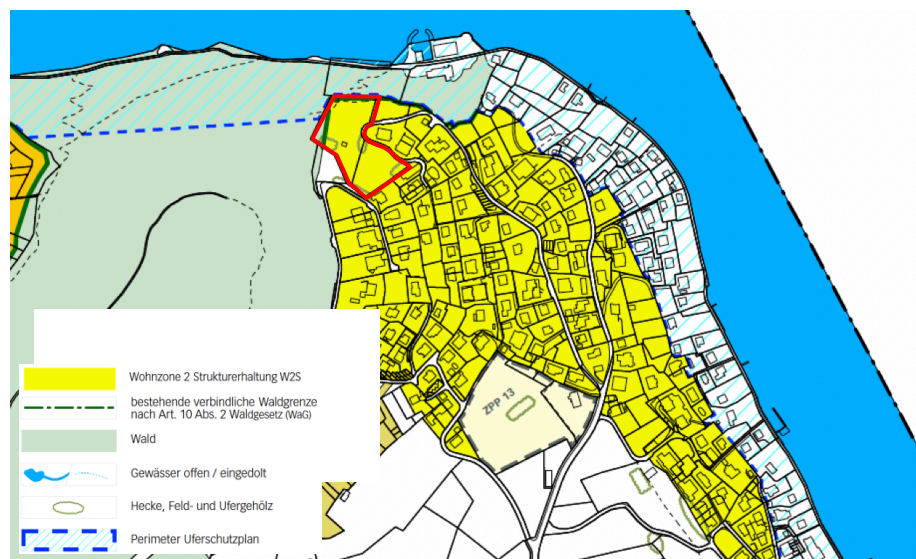


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez («Siedlung»); Planungsgebiet ist rot umrandet

Zonenplan 2

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken/Feldgehölz. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet. Südwestlich zeigt der Zonenplan 2 hinweisend ein Gebiet, das dem Waldnaturschutzinventar (WNI) zugewiesen ist (vgl. auch Kap. 1.3.2). Auf den Parzellen ist mittlerweile ein Feldgehölz aufgewachsen, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.

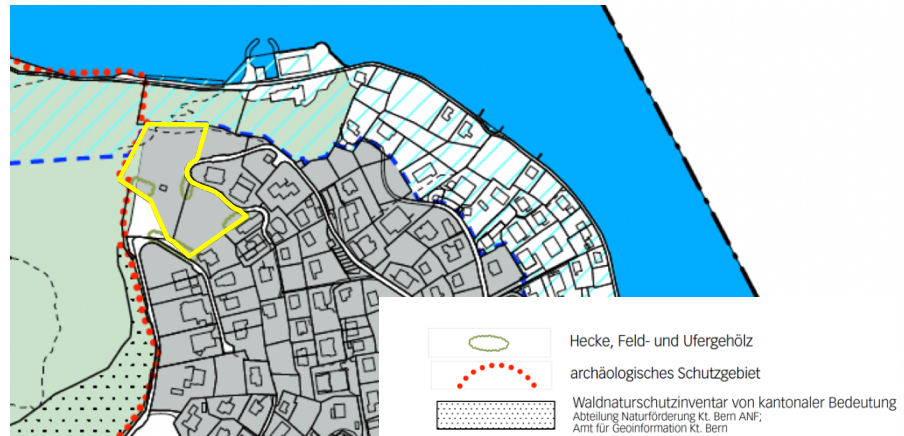


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Spiez («Landschaft»); Planungsgebiet ist gelb umrandet

*Zonenplan
Naturgefahren*

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung.

Ergebnis Projektstudie

Mitte 2018 wurde das Architekturbüro Christian Nussbaum AG in Spiez von der Grundeigentümerschaft mit der Evaluation einer möglichen Wohnüberbauung der Bauzonenreserve «Gygerrain» in Faulensee beauftragt. Aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes von rund 35m alleine innerhalb der beiden Parzellen und unter Berücksichtigung eines Waldabstandes von mindestens 15 m gemäss Vorabsprachen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), gestaltet sich die Planung einer zweckmässigen Überbauung als anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sollte das Variantenspektrum möglicher Überbauungsformen ausgelotet werden.

*Planungsvereinbarung
mit der Gemeinde*

Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung der unbebauten Fläche ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

Die Projektträgerschaft beabsichtigte, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Richtprojekt für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dienen kann. Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert. Dabei wurde festgelegt, dass als Grundlage für die Ausarbeitung eines Richtprojekts und der anschliessenden Änderungen der baurechtlichen Rahmenbedingungen ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Die Planungsvereinbarung wurde am 29. Juni 2020 durch den Gemeinderat beschlossen.

*Durchführung
Workshopverfahren*

Gemeinde und Projektträgerschaft führten zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durch. Es sollten mögliche Bebauungsvarianten identifiziert und das ortsverträgliche Nutzungsmass bestimmt werden. Dies unter Berücksichtigung von Topographie, Hanglage, Parzellenform, der seeseitigen Einsehbarkeit, ökologischen und grünraumrelevanten Aspekten sowie der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.

1.2 Lage und Umgebung

Die beiden Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 bilden den Planungsperimeter «Gygerrain, Faulensee», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer Bucht liegt (vgl. Abb. 3). Das Gebiet rund um den «Gygerrain, Faulensee» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an (Holz-)Chalet-Bauten und der Hanglage hin zum Thunersee und der Sicht auf die Berner Alpen geprägt.



Abbildung 3: Orthofoto des Planungsperimeter «Gygerrain» in Faulensee (gelb umrandet)

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für die Wohnzone 2 Strukturhaltung W2S bzw. für den Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Für die künftige Nutzung wird ebenfalls eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II vorgesehen.

1.3.2 Kanton

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Hohe Nutzungsdichte

Gemäss kantonaler Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsperimeter eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gehört gemäss kantonalem Richtplan (vgl.

Massnahmenblatt C_02) zum «Urbanen Kerngebiet der Agglomeration» (Raumtyp). Die Raumzuteilung betrifft die dichter besiedelten, zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Von diesen ist der Ortsteil «Faulensee» explizit ausgenommen. Faulensee ist dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeteilt. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher als Nutzungsdichte bei Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen (vgl. Kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Seite 3). Abweichungen sind zu begründen.

Waldnaturinventar (WNI)

Wald

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets liegt das Waldnaturinventargebiet WNI (Objekt 768007 Bürg, vgl. grüne Fläche in Abb.4). Im Waldnaturinventar des Kantons Bern (WNI) werden die aus Sicht der Waldbiodiversität bedeutenden naturnahen Waldbiotope und Waldbestände erfasst und beschrieben. Es zeigt den Zustand der Wälder zum Zeitpunkt der Kartierung. Beim WNI handelt es sich um ein Inventar mit hinweisender Funktion; es bindet weder Behörden noch Private (Art. 9, 10 NSchG). Aufgrund der vorhandenen Naturwerte, wird hier jedoch darauf hingewiesen.

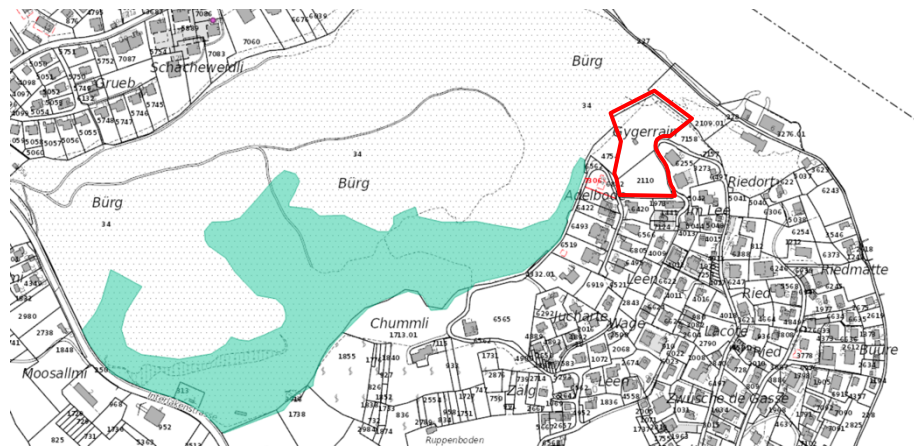


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Waldnaturinventar (Geoportal Kanton Bern); Planungsgebiet ist rot umrandet

Weitere Punkte

Bauinventar

Im Planungsperimeter und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Objekte, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Spiez, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Volksabstimmung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungs-, Umwelt- und Baukommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projekträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und die Projekträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Workshopverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Überbauungsordnung weiter.

1.5 Voranfragen

Voranfrage 2019 an AGR

Die Gemeinde Spiez stellte am 7. Juni 2019 eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bezüglich der Planbeständigkeit, der Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 BauV und dem qualitativen Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV.

Antwort AGR

In seiner Antwort vom 11. September 2019 teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass für den Erlass einer ZPP oder UeO erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können, unter der Voraussetzung, dass dadurch nachweislich eine bessere Ausnutzung der Parzellen erzielt werden kann. Das AGR führt weiter aus, dass bei der Umzonung von Kulturland innerhalb der Bauzone eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.5 anzustreben ist. Hanglage, Ortsbildverträglichkeit und weitere übergeordnete Rahmenbedingungen können dazu führen, dass die Mindestdichte nicht realisierbar ist. Die Gründe sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens festzustellen.

Anpassung Hinweiskarte Kulturland

Inzwischen wurde die Hinweiskarte Kulturland überarbeitet. Kulturland kann gemäss Kanton nicht innerhalb der Bauzone liegen. Die Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 sind somit nicht mehr dem Kulturland zugeteilt. Trotzdem ist gemäss kant. Richtplan (Massnahme C_2) bei Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen.

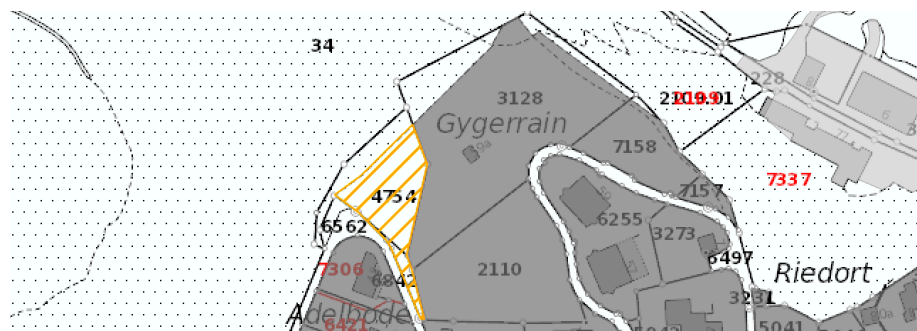


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kanton Bern)

Voranfrage 2021 an AWN, ANF und Procap

Die Gemeinde Spiez stellte am 7. April 2021 eine Voranfrage an das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), an die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur und an die Fachstelle Hindernisfreies Bauen von Procap.

Voranfrage AWN

Laut der Antwort des AWN vom 11. Mai 2021 sind folgende minimalen Waldabstände einzuhalten:

- Zweigeschossiges Wohnhaus oberirdisch: 15 m

- Achtgeschossiges Hochhaus: 20 m
- Unterirdische Einstellhalle: 5 m
- Grillplatz, Spielplatz etc.: 5 m
- Terrassierung, Steinmauern, Fusswege: 2 m

Für die bauliche Umsetzung – insbesondere der unterirdischen Einstellhalle – dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen.

Antwort ANF

In der Antwort vom 4. Juni 2021 gibt die ANF die relevante bestockte, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltende Fläche mit 4200 m² an. Aufgrund des hohen Neophytenanteils müssen 2100 m² Feldgehölz im Rahmen der UeO als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Die Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen. Im unteren Bereich des Perimeters besteht ausserdem ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Formentalwiese). Die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Antwort Procap

In der Antwort vom 18. Mai 2021 weist Procap darauf hin, dass Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ab einer gemeinsamen ebenen Aufenthaltsfläche hindernisfrei erschlossen und sämtliche Wohnungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein müssen. Gebäude mit mehr als acht Wohnungen müssen ausserdem über einen rollstuhlgerechten Personenaufzug verfügen. Des Weiteren muss in der Einstellhalle ein rollstuhlgerechter Parkplatz eingeplant werden und mindestens ein Besucher*innenparkplatz muss rollstuhlgerechte Abmessungen aufweisen. Letzterer ist so anzuordnen, dass eine hindernisfreie Verbindung zu den Hauseingängen garantiert ist.

2. Planungsziele

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128; Überführung von der heutigen Wohnzone 2 mit Strukturhaltung (W2S) in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP).
- Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Areals aus der Ferne.
- Naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der einsehbaren Lage (seeseitig) sowie der Nähe zum Wald und den ortstypischen Quartierelementen.
- Potenzialnutzung für Verbesserungen zugunsten geschützter Arten, schützenswerter Lebensräume und deren Vernetzung.

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren

Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes «Workshopverfahren» zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch Fachgutachter*innen begleitet wird. Die Gutachter*innen übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Das Verfahren dauerte vom August 2019 bis Anfang September 2021. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Programmsitzung, fünf Workshops und eine Schlussitzung durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 9. September 2021 genehmigt.

3.2 Richtprojekt

Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Projektverfassende

Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam in Zusammenarbeit der folgenden Büros erarbeitet:

- Architektur: Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
Ansprechperson: Dominic Nussbaum (Federführung)
- Architektur und Ortsbild: Rösti & Pereira GmbH, Bern
Ansprechperson: Simon Rösti
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern
Ansprechperson: Pascal Weber

Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kap. 5 des Schlussberichts vom 9. September 2021 wie folgt gewürdigt:

Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen

Das ortsbauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee unter den Prämissen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um.

Bebauung

Das Richtprojekt sieht ein Baukonzept in zwei Teilen vor: zum einen die zwei Gebäude, die als Scharnier zur nachbarschaftlichen Bebauung wirken, zum andern der etwas davon abgesetzte Solitärbau.

Der Solitärbau ist eine neue, jedoch ortsverträgliche Typologie in diesem anspruchsvollen Gelände. Das Projekt ist für das Orts- und Landschaftsbild schonend eingebettet und fügt sich stimmig an die Waldrandsituation ein. Auch die Setzung ist ortsverträglich. Der Eingriff im Hang ist schonend und naturerhaltend. Der gering gehaltene Fussabdruck und der durchfliessende,

stark geneigte Freiraum (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus. Nutzungsmässig eignet sich der Solitärbau für alle Arten von Bewohnenden. Eine zu starke Einschränkung auf kleine Wohnungen drängt sich nicht auf.

Die mit dem vorliegenden Richtprojekt hergeleitete und nachgewiesene GFZo von rund 0.5 stellt ein orts- und landschaftsverträgliches Nutzungsmass dar und erfüllt die geforderte Mindestdichte. Dieses Nutzungsmass berücksichtigt einerseits die spezielle topographische Situation mit dem steilen Nordhang und wird andererseits der angestrebten Wohnqualität gerecht.

Insgesamt vermag das Richtprojekt dadurch seine Stärken auszuspielen. Der Solitär am Rand der Siedlung referenziert zum Wald, die zwei sich typologisch und volumetrisch dem Quartier verbindenden Bauten wirken als Scharnier zwischen Quartier und Solitär. Der Abstand zwischen Solitär und den beiden Einzelbauten stimmt.



Abbildung 6: Ortsbauliches Konzept (links) und Grundriss Einstellhalle (rechts);
Quelle: Richtprojekt vom 31. August 2021 (rev. 21. Mai 2022)

Herleitung Geschossfläche oberirdisch

Tabelle 2 dokumentiert die oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts von insgesamt rund 3'405 m², aufgeteilt auf drei Gebäude.

Gebäude / Sektor	1. VG (EG)*	2. VG (1. OG)*	DG (2. OG)	Galerie DG	Total Haus 1 +3
Haus 1 / I	135 m ²	135 m ²	135 m ²	107 m ²	512 m ²
Haus 3 / III	104 m ²	104 m ²	104 m ²	77.1 m ²	389.1 m ²
Gebäude / Sektor	1. VG (Sockel)*	2. VG (EG)*	3.-9. VG je 257.5 m ²	Attika	Total Haus 2
Haus 2 / II	281.9 m ²	271.4 m ²	1'802.5 m ²	148.1 m ²	2503.9 m ²
Gebäude / Sektor	Gesamttotal				
Haus 1 - 3 / Sektoren I-III	–	–	–	–	3'405 m ²

Tabelle 1: Herleitung Geschossflächen
GFo: Geschossfläche oberirdisch, Anrechenbarkeit nach BMBV
* Geschossflächen teilweise in Terrain liegend
VG: Vollgeschoss; DG: Dachgeschoss; Attika: Attikageschoss

Freiraum

Auf diesem sehr steilen Gelände ist es gelungen, ein Wohnbauprojekt zu entwickeln, das sich gut in die Umgebung einbindet, sowohl zum bestehenden Quartier wie auch zum auf zwei Seiten umgebenden Wald. Unter Erfüllung der angestrebten Nutzung bleibt ein grosser Teil des Geländes als Grünraum frei. Dieser wird vor allem als Wiese mit eingestreuten Bäumen bespielt. Als Bänder ausgebildete, hangparallel verlaufende Gehölzflächen bestocken und sichern so die steilsten Böschungsstellen, gleichzeitig begleiten sie die Wege und verlaufen weiter in die Wiese hinein. Auf hangstützende Mauern kann damit weitgehend verzichtet werden.

Der Waldrand wird neu abgestuft mit einem Strauchgürtel und Krautsaum gestaltet und damit ökologisch aufgewertet. Dies ist eine der für die Entfernung der Feldgehölze notwendigen Ersatzmassnahmen. Im Nordosten der Parzelle hat sich eine artenreiche Fromentalwiese entwickelt, die erhalten wird. Durch die ökologische Aufwertung des Waldrands werden die neuen Gebäude auch gegen Norden räumlich sehr gut eingebunden.

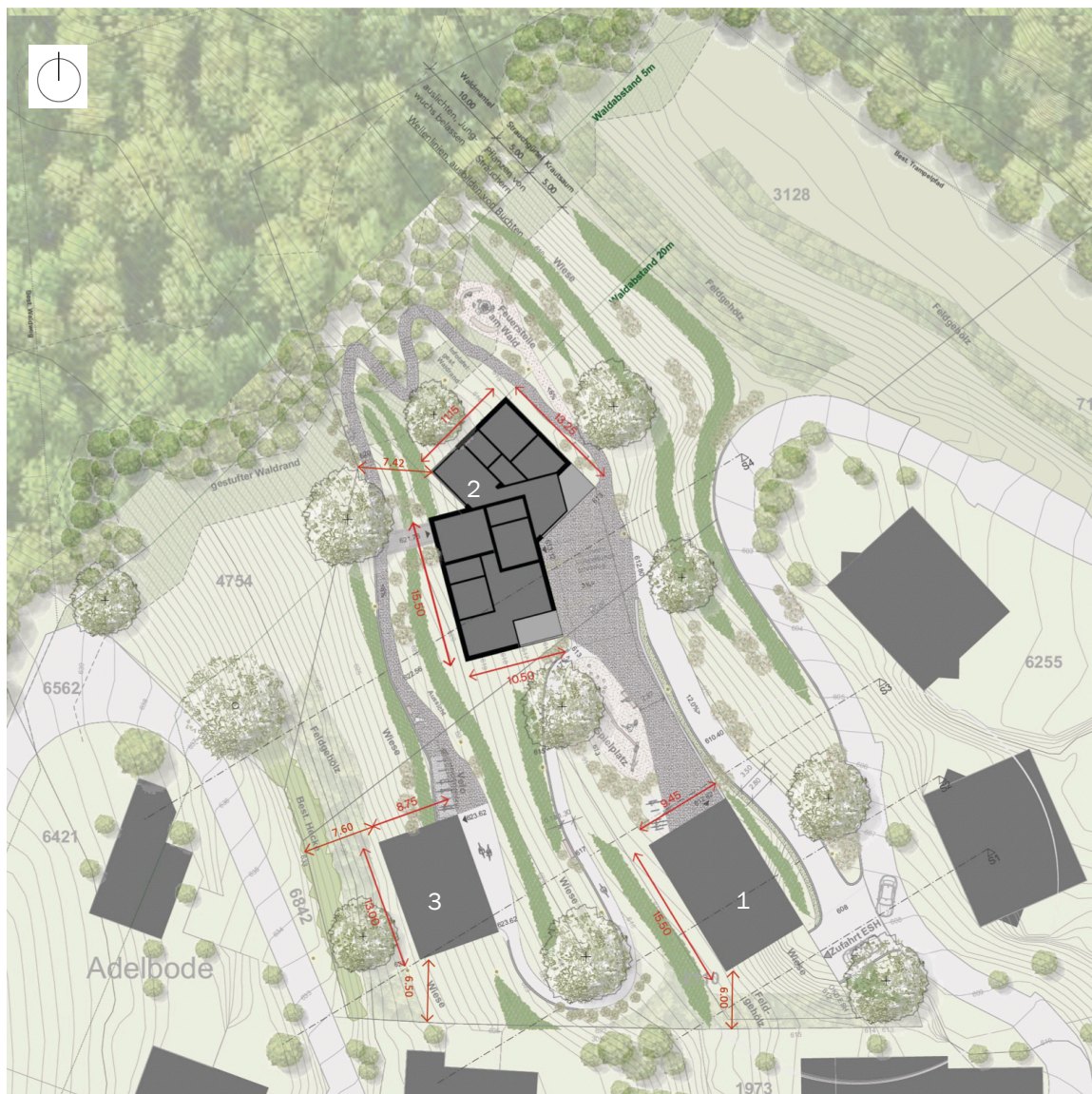
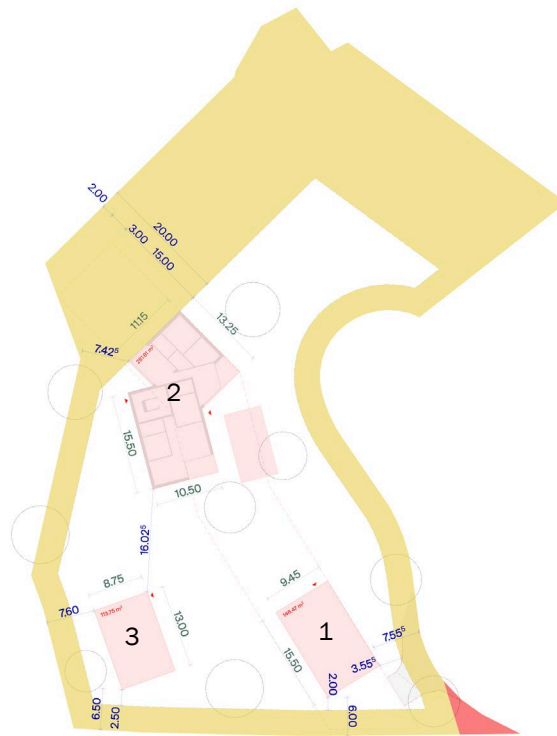


Abbildung 7: Aussenraumkonzept (Richtprojekt)

Grenzabstände



Die nebenstehende Abbildung zeigt in gelb die berücksichtigten und vermassten Grenzabstände gegenüber den benachbarten Parzellen. Der Grenzabstand bei Haus 1 ist 6.00m, bei Haus 3 6.50m. Das Haus 2 berücksichtigt den von der kantonalen Fachstelle gutgeheissenen reduzierten Waldabstand von 20.00m. Gegenüber der Erschliessungsstrasse wird der Strassenabstand überall eingehalten

Abbildung 8: Schema Grenzabstände

Erschliessung

Die Gebäude sind ab dem Riedweg für Fussgänger stufenlos erschlossen. Zwischen Gebäude 1 und 2 sind ein grosser Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz angeordnet. Die Autos biegen vom Riedweg direkt in die Tiefgarage ab, so dass die gesamte Anlage frei von motorisiertem Verkehr bleibt. Ein Netz aus schmalen Wegen mit Treppen verbindet die Gebäude untereinander und mit dem beim Waldrand gelegenen Platz mit Feuerstelle.



Abbildung 9: Visualisierung Richtprojekt

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemein

Die bestehende Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) soll im Bereich der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ersetzt werden. Die Projektträgerschaft (Helmle AG) plant die Realisierung einer Wohnüberbauung mit unterirdischer Einstellhalle. Das Richtprojekt vom 31. August 2021, rev. 21. Mai 2022 aus dem qualitätssichernden Verfahren (Workshopverfahren) ist massgebend.

4.2 Änderung des Zonenplans

Im Zonenplan wird die bestehende W2S im Bereich der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 durch eine neue ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» abgelöst. Die neue ZPP wird in drei Sektoren (I, II und III) unterteilt. Die detaillierten Bestimmungen für die Sektoren sind in den ZPP-Vorschriften zu finden.

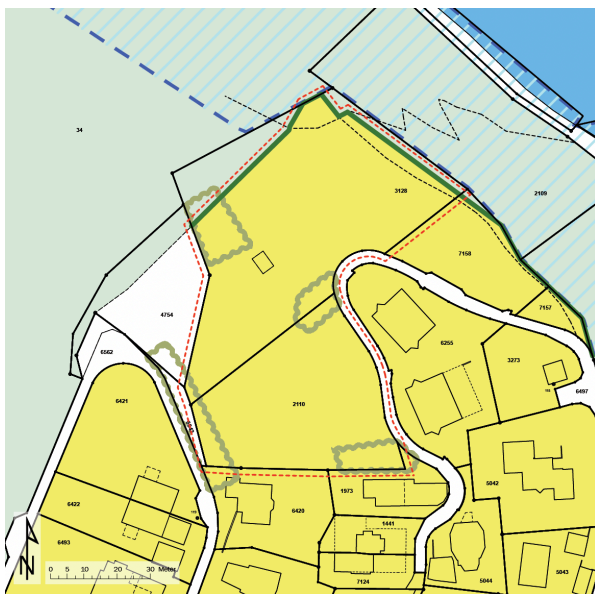


Abbildung 10: Alt: Wohnzone 2 Strukturhaltung (gelb);
Änderungsperimeter rot gestrichelt

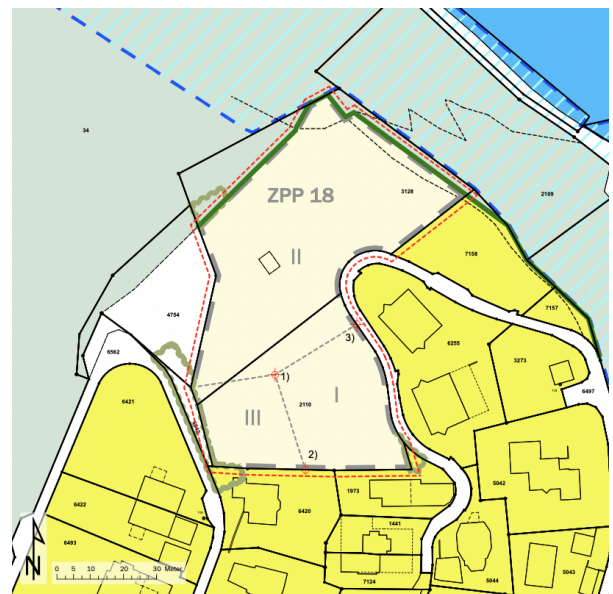










Abbildung 11: Neu: ZPP 18 (hellgelb); Änderungsperimeter rot gestrichelt

Legende

	Änderungsperimeter
Inhalte	
	Wohnzone 2 Strukturhaltung W2S
	Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18 «Gygerrain» inkl. Sektoren I bis III
	Sektorengrenze
	verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG)

Hinweise

	Hecke, Feld- und Ufergehölz vgl. Erläuterungsbericht in Kap. 5.1, Marginalie "Hecken und Feldgehölze"
	Perimeter Uferschutzplan
	Gewässer offen

4.3 Änderung des Baureglements

Abstimmung auf BMBV

Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» wurden generell an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)¹ angepasst. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird verzichtet. Weiter werden sämtliche Inhalte, Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie die Energiebestimmungen, hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren (vgl. Kap. 3.2) abgestimmt.

Planungszweck und Nutzungsart

4.3.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP 18) «Gygerrain, Faulensee»

Ein zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung von hoher Qualität. Der Nutzungsschwerpunkt ist auf das Wohnen ausgerichtet.

Nutzungsmass

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird die maximal zulässige Nutzung gegenüber der geltenden Wohnzone 2 Strukturhaltung leicht erhöht. Die Definition des zulässigen Nutzungsmass pro Sektor erfolgt über die Festlegung folgender Parameter:

- Minimal- und Maximalwert der Geschossflächen oberirdisch
- Höhenkoten für das massgebende Terrain und für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion in Meter ü. M.
- Anzahl Vollgeschosse und Attika- oder Dachgeschoss, sowie
- Bestimmungen zum Attikageschoss

In den Sektoren I und III mit Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (+optionaler interner Galerie) wird der kleine Grenzabstand (kGA) mit 4 m und der grosse Grenzabstand (gGA) mit 8 m festgelegt. Für den Sektor II wird der kleine Grenzabstand (kGA) mit 7 m und der grosse Grenzabstand (gGA) mit der halben Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) festgelegt. Das Mass der Nutzung betreffend Geschossfläche oberirdisch (GFo), der Höhenentwicklung, der Anzahl Vollgeschosse, der Ausgestaltung des Dach- oder Attikageschosses, etc. ist mit dem nötigen Handlungsspielraum auf das Richtprojekt abgestimmt.

Herleitung Geschossfläche oberirdisch

Tabelle 2 dokumentiert die oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts von insgesamt rund 3'405 m². Die anrechenbare Grundstückfläche (aGsF) bemisst sich auf 5'585 m². In den ZPP-Bestimmungen wird ein Spielraum (Minimal- und Maximalmass pro Sektor) festgelegt.

GFo: Geschossfläche oberirdisch
GFZo: Geschossflächen-ziffer oberirdisch, VG: Vollgeschoss
DG: Dachgeschoss, Attika: Attikageschoss

Gebäude/ Sektor	Richtprojekt GFo Total	ZPP GFo min.	ZPP GFo max.	Richtprojekt Geschosse
1 / I	512.0 m ²	350 m ²	545 m ²	2 VG+DG inkl. Galerie
2 / II	2'503.9 m ²	2'300 m ²	2'700 m ²	9 VG + Attika
3 / III	389.1 m ²	270 m ²	415 m ²	2 VG+DG inkl. Galerie
TOTAL	3'405 m²	2'920 m²	3'660 m²	
GFZo	0.61	0.52	0.66	

Tabelle 2: Herleitung Geschossflächen

¹ Gesetzessammlungen des Kantons Bern. Systematische Sammlung. BSG 721.3

Höhenkoten

Nachstehend sind jeweils je Sektor das massgebende Terrain nach Art. 1 BMBV und der höchste Punkt der Dachkonstruktion nach Art. 14 BMBV dargestellt.

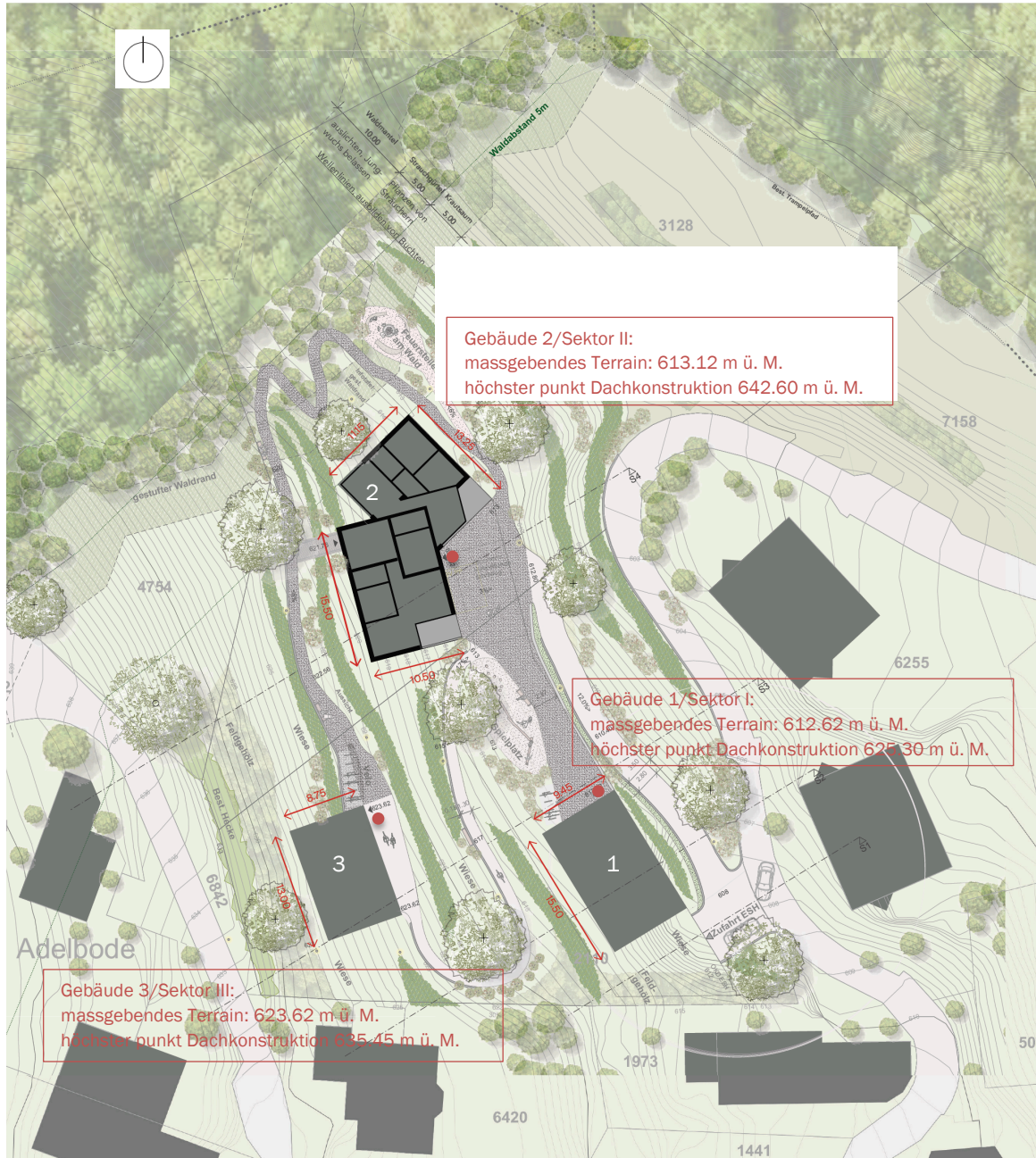


Abbildung 12: Referenzen für massgebendes Terrain je Sektor

Gebäude/ Sektor	massgebendes Terrain	höchster Punkt der Dachkonstruktion	max. Gesamthöhe je Gebäude
1 / I	612.62 m ü. M.	625.30 m ü. M.	12.6 m
2 / II	613.12 m ü. M.	642.60 m ü. M.	29.4 m
3 / III	623.62 m ü. M.	635.45 m ü. M.	11.8 m

Tabelle 3: Höhenkoten in Meter über Meer, max. Gesamthöhe je Gebäude

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die Baugestaltung und Erschliessung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Dies kann mit dem Richtprojekt sichergestellt werden. Wie bereits einleitend in Kap. 3.2 zum Richtprojekt vermerkt, stellt dieses das Ergebnis des Workshopverfahrens dar. Die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze legen die die wichtigen Ergebnisse betreffend Architektur (Fassaden- und Dachgestaltung), Aussenraumgestaltung und Erschliessung fest und verankern sie im Baureglement. Das Richtprojekt wird in der ZPP bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeptionen der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung als massgebend festgelegt. Zentrale Elemente der Gesamtkonzeption des Richtprojekts sind u.a. der schonende (weil gering gehaltener) Fussabdruck der Gebäude mit den fliessenden Freiräumen und der grünen Durchwebung des Gebäudeumfelds sowie der sorgfältigen und stimmigen Gestaltung der Randbereiche mit abgestuftem Waldrand.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Nutzungen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. Im gesamten Perimeter der ZPP 17 gilt die Stufe ES II.

Energie

Das Gebiet der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» liegt gemäss Richtplan Energie Spiez innerhalb des Massnahmegebiets Wärmeverbund «Fischzucht» (M 10). Gemäss ZPP-Bestimmungen sind die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der ZPP-Perimeter auf den Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs erschlossen ist. Zudem verlangt die Gemeinde beim gewichteten Energiebedarf eine Unterschreitung der kantonalen Vorgaben um 15 %.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonalen Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht mit einer qualitätsvollen Überbauung unter anspruchsvollen Voraussetzungen eine Innenentwicklung im Gebiet «Gygerrain» von Faulensee.

Planbeständigkeit

Die aktuell rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Spiez wurde im November 2013 vom AGR genehmigt. Die beiden Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich in der «Wohnzone 2 Strukturhaltung» (W2S) mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.45 gemäss kommunalem Baureglement. Der Erlass einer UeO oder ZPP 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. Gemäss kant. Richtplan (Massnahme A_01) ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungssperimeters eine Mindestdichte sicherzustellen. Faulensee wird dem Raumtyp „Zentrumsnahe ländliche Gebiete“ zugeordnet. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher bei Umzonungen als Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen. Aufgrund dieser neuen übergeordneten Rahmenbedingungen können für den Erlass der ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit Inkrafttreten des neuen RPG vom 1. Mai 2014 hat die Bedeutung der Innenentwicklung für die Gemeinde ein noch stärkeres Gewicht erhalten. Die Gemeinde setzt seither alles daran, ihre inneren Baulandreserven zu mobilisieren. Mit den vorgesehenen bau- und planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» wird eine bessere Ausnutzung der Baulandreserve unter grösstmöglicher Erhaltung der Freiraumflächen sichergestellt. Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» kann gemäss vorliegendem Richtprojekt eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.58 realisiert werden. Dabei sind die Sockelgeschosse des Solitärbaus von rund 400 m² in den oberirdischen Geschossflächen enthalten. Mit der geänderten baurechtlichen Grundordnung wird somit eine hohe ortsbildverträgliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht und damit die Siedlungsentwicklung nach innen begünstigt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde eine möglichst haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das vorliegende Richtprojekt erreicht unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit eine maximale Nutzungsdichte.

Baugesetz, Bauverordnung

In Bezug auf die Mindestflächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche der Wohnüberbauung gelten grundsätzlich die Bestimmungen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV. Angesichts der besonderen Topografie mit sehr steilem Gelände können im Hinblick auf die Realisierung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche schwierige Grundstücksverhältnisse geltend gemacht werden. Die ZPP-Bestimmungen sehen daher in Übereinstimmung mit Art. 45 Abs. 3 BauV vor, dass die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden kann.

Art. 45 Abs. 3: Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die gemäss Absatz 1 und 2 [von Art. 45 BauV] ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre.

Die entsprechenden Nachweise und Begründungen sind auf Stufe Überbauungsordnung beizubringen.

Für die Wohnüberbauung werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den Vorgaben in Art. 16 und 17 BauG und Art. 49-56 BauV erstellt.

Wald, Waldabstand

Nördlich und westlich des Planungsperrimeters besteht Wald. Der Zonenplan 1 weist entlang der Parzelle GB Nr. 3128 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Gemäss Art. 25 und 26 KWaG ist bei Bauten und Anlagen ein Waldabstand von min. 30 m einzuhalten, wobei dieser durch die zuständige Stelle verkürzt werden kann. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) legte in seiner Antwort vom 11. Mai 2021 auf die entsprechende Voranfrage verkürzte minimale Waldabstände fest. Diese werden in der vorliegenden Planung eingehalten.

Hecken und Feldgehölze

Innerhalb des Planungsperrimeters liegen verschiedene Hecken. Im Rahmen von Begehungen durch die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur wurde festgestellt, dass diese mittlerweile zu Feldgehölz aufgewachsen sind. Werden Hecken und/oder Feldgehölze in ihrem Bestand tangiert und müssen aufgrund der Überbauung entfernt werden, so ist eine Ausnahmegewilligung für Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 Abs. 1bis und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes erforderlich. Gemäss der Antwort der ANF vom 4. Juni 2021 auf die entsprechende Voranfrage müssen 2100 m² Feldgehölz als ersatzpflichtig ausgewiesen werden.

Für eine Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze müssen die Ersatzflächen eigentümerverbindlich gesichert und in der Überbauungsordnung festgehalten sein. Zuständige Stelle für das Erteilen von Ausnahmegewilligungen ist das Regierungsstatthalteramt. Aufgrund des vorhandenen Richtprojekts müssen vorhandene Hecken entfernt werden. Aus Gründen der Einheit der Materie werden die bestehenden Hecken und Feldgehölze im Zustand "Neu" des geänderten Zonenplans jedoch weiterhin hinweisend dargestellt, da zum Zeitpunkt des Erlasses der vorliegenden ZPP eine Entfernung bewilligt ist. Dies erfolgt im Planerlassverfahren zur Überbauungsordnung. Ersatzflächen ausserhalb des UeO Perimeters müssen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur eingegriffenen Feldgehölzfläche aufweisen.

Räumliches Entwicklungskonzept

Das Planungsvorhaben steht nicht im Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Spiez. Folgende Entwicklungsziele aus dem REK entsprechen dem vorliegenden Planungsvorhaben:

- Spiez soll auch in Zukunft ein grosses und attraktives Angebot an Wohnraum vorweisen können.
- Es sollen optimale Voraussetzungen für ein qualitatives Wachstum geschaffen werden. Insbesondere sollen die Möglichkeiten für verdichtetes Wohnen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen werden.

Richtplan Energie

Das Gebiet der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» liegt gemäss Richtplan Energie Spiez innerhalb des Massnahmengiets Wärmeverbund «Fischzucht»

(M 10). Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der

Gebäudekategorie/n I-II muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten.

<i>Uferschutzplan</i>	Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez innerhalb des Perimeters Uferschutzplan. Er wird nicht tangiert und hat keine Auswirkungen auf das Planungsvorhaben.
<i>Naturgefahren</i>	Innerhalb des Planungssperimeters befindet sich gemäss Zonenplan Naturgefahren ein Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung (Hangmuren, Absenkung/Dolinen). Dies hat keine planerischen Auswirkungen.

5.2 Auswirkungen der Planung

<i>Siedlungsentwicklung nach innen</i>	Mit dem Richtprojekt vom 31. August 2021, rev. 21. Mai 2022 kann trotz anspruchsvoller Topografie und Parzellenform qualitativvoller Wohnraum realisiert werden. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Es wird eine Nutzungsdichte von mindestens 0.45 GFZo erzielt.
<i>Zusätzliches Wohnraumangebot</i>	Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot in der Gemeinde Spiez in unmittelbarer Nähe zum Thunersee geschaffen. Die Wohnungen der Überbauung sollen mehrheitlich im Eigentum abgegeben werden. Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wurde geprüft. Die topografischen Verhältnisse resp. die ortsbauliche Lage und damit zusammenhängende Infrastrukturen lassen den Bau von preisgünstigem Wohnraum nicht zu.
<i>Zufahrt zum Areal</i>	Die Wohnüberbauung wird über die Einstellhallenzufahrt direkt an den Riedweg angeschlossen, der durch das Quartier führt. Die Einfahrt der Einstellhalle wird im südöstlichen Bereich der Parzelle liegen.
<i>Erschliessung – Bericht bfu</i>	Die Gemeinde hat die Quartiererschliessung zum «Gygerrain» in Faulensee durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu beurteilen lassen. Der Bericht der bfu vom 14. Januar 2021 empfiehlt die Prüfung einer zusätzlichen Ausweichstelle aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Sicherheitsdefizite und Gefahrenstellen wurden im Bereich von Hauszufahrten festgestellt. Vorerst sollen dazu jedoch keine Massnahmen ergriffen werden. Ansonsten genügt die bestehende Erschliessung über den Riedweg den Anforderungen.
<i>Verkehrsaufkommen</i>	Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht ein gewisser Mehrverkehr. Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Riedstrasse. Bei einer Wohnüberbauung rechnet die bfu pro Personenwagen mit einem spezifischen Verkehrspotential von ca. 2.5 Fahrten pro Tag. Da es sich vorwiegend um Pendlerverkehr handelt, treten diese Fahrten zeitlich massiert auf. Weiter rechnet die bfu mit 1 bis 2 Parkfeldern pro Wohnung. Bei ca. 20 Wohnungen ergibt dies einen täglichen Mehrverkehr von ca. 50 bis 100 Fahrten. Gemäss bfu kann dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen als gering bezeichnet werden.
<i>Zweitwohnungen</i>	Der Zweitwohnungsanteil wird in den ZPP-Bestimmungen spezifisch für das vorliegende Planungsgebiet verankert und erstmals überhaupt für ein

Planungsgebiet festgelegt. Der Zweitwohnungsanteil in Spiez liegt insgesamt unter dem vom Bund vorgegebenen Maximalanteil von 20%.

Die vorliegenden ZPP-Bestimmungen regeln, dass für Zweitwohnungen maximal ein GFo-Anteil von maximal 20 %, gemessen an der gesamten im ZPP-Perimeter realisierten GFo, zulässig ist. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der durchschnittliche Zweitwohnungsanteil im Ortsteil Faulensee etwas höher ist als der gemeindeweite Durchschnitt und die Bundesvorgaben eingehalten werden. Was heisst dies konkret? Insgesamt sieht das Richtprojekt die Realisierung von 19 Wohnungen vor (16 Wohnungen im Solitär und 3 Wohnungen in den beiden Gebäuden 1 und 3). Obwohl als Bemessungsgrösse die oberirdische Geschossfläche angewandt wird (welche 20 % der insgesamt realisierten GFo nicht übersteigen darf) und nicht die Wohnungszahl, ist die Anzahl möglicher Zweitwohnungen verständlicher. Bei den vorgesehenen Bestimmungen wären rund 4 Zweitwohnungen zulässig. Dieser Wert kann in Abhängigkeit der Wohnungsgrössen noch leicht variieren (± 1).

Energiebestimmungen

Die Energiebestimmungen berücksichtigen die revidierte Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

5.3 Zielerreichung und Würdigung

Mit der vorgesehenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird die Voraussetzung für eine zeitgemässe Entwicklung der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 geschaffen. Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» kann eine qualitätsvolle Wohnüberbauung realisiert werden.

Für die beiden Parzellen werden die Voraussetzungen für eine zeitgemässe und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und eine bessere Ausnutzung der Baulandreserve geschaffen. Der gering gehaltene Fussabdruck und der durchfliessende, stark geneigte Freiraum (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus.

Mit der Verankerung des Richtprojekts vom 31. August 2021 (rev. 21. Mai 2022) aus dem durchgeführten Workshopverfahren einerseits und der ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» andererseits wird eine ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume sowie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung sichergestellt. Dies unter Berücksichtigung anspruchsvoller Voraussetzungen hinsichtlich Topografie, Hanglage, Parzellenform, seeseitiger Einsehbarkeit, ökologischer und grünraumrelevanter Aspekte sowie der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.

Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» werden die Potentiale für Verbesserungen zugunsten geschützter Arten, schützenswerter Lebensräume und deren Vernetzungen genutzt.

Im Planungssperimeter ist im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Mindestnutzungsmass von 0.52 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) zu realisieren.

6. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planänderungsverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung in einer Volksabstimmung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Vorgesehener Terminplan

Öffentliche Mitwirkung	August/September 2023
Kantonale Vorprüfung	Anfangs 2024
Öffentliche Auflage	2. Halbjahr 2024
Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Beschluss Urnenabstimmung	2025

6.1 Öffentliche Mitwirkung

6.1.1 Durchführung

Der Gemeinderat verabschiedete die Planungsakten am 7. August 2023 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung. Diese lagen vom 21. August bis 20. September 2023 bei der Abteilung Bau an der Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez zur Einsichtnahme auf.

Das Mitwirkungsdossier umfasste die folgenden Dokumente:

- Änderung des Zonenplan 1 vom 7.8.2023
- Änderung Baureglement vom 7.8.2023
- Erläuterungsbericht mit Anhängen vom 7.8.2023
 - Anhang 1: Workshopverfahren Arealentwicklung Gygerrain, Faulensee Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021
 - Anhang 2: Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022
 - Anhang 3: Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR vom 11.09.2019
 - Anhang 4: Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom 07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.
 - Anhang 5: Bericht bfu vom 14. Januar 2021

Zudem sind die Geschäftsunterlagen auf www.spiez.ch in der Rubrik «Aktuelles» aufgeschaltet.

Am 30. August 2023 führte die Planungsbehörde und die Projektträgerschaft in Faulensee eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durch.

Am Mittwoch, 6. September 2023 (08.00 – 12.00h) und am Freitag, 15. September 2023 (08.00 – 17.00h) wurden in Anwesenheit von Vertretern der Gemeinde und Projektträgerschaft Sprechstunden (auf Anmeldung erforderlich bis am Vortag 16.00h) angeboten. Davon wurde kein Gebrauch gemacht.

6.1.2 Mitwirkungseingaben

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 23 schriftliche Eingaben eingereicht. Mehrere Eingaben waren inhaltlich identisch. Einige wurden kollektiv unterschrieben.

Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Auslegeordnung nachfolgenden Themenschwerpunkten zuordnen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat die Eingaben geprüft und dazu Stellung genommen:

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Zonierung, Ortsbild und Gebäudehöhe	<ul style="list-style-type: none"> • Einige Mitwirkende loben das Projekt als vielversprechend; das Richtprojekt überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung. • Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt die Höhe des «Waldhauses» sowie deren Herleitung. Die Akzeptanz der vorgesehenen Gebäudehöhe sei zweifelhaft. • Die Kritik richtet sich ebenso gegen die Umzonung der Parzellen von einer zweigeschossigen Wohnzone Strukturertaltung (W2S) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Zonenplanänderung diene nicht der Erhaltung des Ortsbildes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände vorbildlich umsetzt. • Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Mindestdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und den grünen, natürlich verlaufende Hang beeinträchtigen. Darum haben die Experten im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens eine flächige Bebauung verworfen. • Nebst der raumplanerisch sinnvollen Innenentwicklung ermöglicht der Erlass der ZPP mit massgeschneiderten Vorschriften, Grün- und Aussenraumqualitäten sicherzustellen und dafür zu sorgen, dass die Überbauung sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet wird. • Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass er bei der Projektausarbeitung die öffentlichen Interessen entschlossen vertreten und sich wirksam

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Mitwirkende kritisieren, dass mit dem Projekt teure Eigentumswohnungen realisiert würden. • Ebenso beurteilen sie den in den ZPP-Bestimmungen maximal zugelassenen Zweitwohnungsanteil von 30% als zu hoch. 	<p>eingebraucht hat. Bei künftigen Projekten soll die Quartierbevölkerung aber zu einem früheren Zeitpunkt einbezogen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass eher teurere Wohnungen entstehen, trifft zu. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist der Standort laut Gemeinderat ungeeignet: Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage. • Dem Wunsch nach weniger Zweitwohnungen kommt der Gemeinderat entgegen: Er reduziert den Anteil von max. 30% auf max. 20%. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt.
Umweltthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Mitwirkungseingaben verlangen einen besseren Schutz resp. einen besseren Umgang mit den vorhandenen Naturwerten (Waldrand, Hecken und Magerwiese). 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Projektausarbeitung wurden die zuständigen kantonalen Fachstellen einbezogen und deren Rückmeldungen umgesetzt. Ein qualitätsvoller Umgang mit den Naturwerten ist sichergestellt; der grün bleibende Steilhang wird gegenüber heute aufgewertet.
Verkehr, Parkierung und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Mitwirkende sind der Meinung, der zusätzliche Verkehr sei mit den schmalen Erschliessungsstrassen nicht verträglich. • Mehrere Mitwirkende fordern für das Vorhaben mehr Parkplätze. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde klärt zurzeit die Machbarkeit für Ausweichstellen bzw. den Ausbau von Kreuzungsstellen ab, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. • Die im Richtprojekt ausgewiesenen 25 Parkplätze stellen einen Planungswert dar. Es ist möglich,

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
		<p>die Anzahl Einstellhallenplätze zu erhöhen. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.</p>

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier zusammen mit dem Mitwirkungsbericht anlässlich seiner Sitzung vom 8. März 2024 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

6.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

6.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang → separates Dokument

- Anhang 1** **Workshopverfahren Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021**
- Anhang 2** **Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022**
- Anhang 3** **Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR
vom 11.09.2019**
- Anhang 4** **Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom
07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap
vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.**
- Anhang 5** **Bericht bfu vom 14. Januar 2021**