

3. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Leissigen

Teilrevision Ortsplanung: Anpassung BR an BMBV / Ausscheidung Gewässerräume mit Zonenplanänderung Zweigarten und ZÖN C

Änderungen im
Genehmigungsverfahren

30. März 2026

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Leissigen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektur
Balthasar Marx, lic. phil Geograf, Rauplaner
MAS ETH FSU

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
2.	Dritte öffentliche Auflage	4
2.1	Übersicht über die Änderungen	4
3.	Änderungen im Baureglement (Änderungen blau)	6
3.1	Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR zum Mass der Nutzung	6
3.2	Art. 414 Abs. 6 und 7 BR zur Dachgestaltung	7
3.3	Art. Anhang 121 Abs. 2 BR zu An- und Kleinbauten, kleine Gebäude	8
3.4	Art. Anhang 144 Abs. 5 BR zum Gebäudeabstand	9
3.5	Art. 212 Abs. 5 Bst. c BR zum Mass d. Nutzung: vorspringende Gebäudeteile	10
3.6	Art. Anhang A111 Abs. 2 BR zum massgebenden Terrain	11
3.7	Art. Anhang 131 Abs. 3 zur Gebäudelänge und -breite	12
3.8	Art. Anhang 132 zur Traufseitigen Fassadenhöhe: Skizze Kniestockhöhe	12
3.9	Artikel 311 BR zur Aufhebung von Vorschriften «Zweigarten» und Artikel 705 BR zu Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften	13
4.	Änderungen im Zonenplan Gewässerraum	15
4.1	Gebiet «am See»	15
	Genehmigungsvermerke	16

1. Ausgangslage

Beschluss Teil-
revision

Die Teilrevision der Ortsplanung Leissigen zur Anpassung des Baureglements an die BMBV wurde am 24. Juni 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Das Genehmigungsdossier wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Oktober 2024 zur Genehmigung eingereicht.

Anhörung im
Genehmigungsver-
fahren

Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurde der Gemeinde am 24. November 2025 mitgeteilt, dass die Planung nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Das AGR empfiehlt der Gemeinde die Änderungen im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV anzupassen. Der Gemeinderat stimmt diesem Vorgehen zu. Er beabsichtigt die nachfolgenden Änderungen im Verfahren für geringfügige Änderungen zu beschliessen.

2. Dritte öffentliche Auflage

2.1 Übersicht über die Änderungen

Der Gemeinderat beabsichtigt folgende Änderungen gegenüber dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 24. Juni 2024 zu beschliessen:

1. Änderung im Baureglement, Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR zum Mass der Nutzung; insb. zum «Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche»

Der Begriff des «Gebäudes mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche» existiert nicht. Hingegen existiert der Begriff des «kleinen Gebäudes». Die Begrifflichkeit wird im Baureglement BMBV-konform korrigiert.

2. Änderung im Baureglement, Art. 414 Abs. 6 und 7 BR zur Dachgestaltung; Korrektur des Begriffs zum «Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche»

Wie unter Pkt. 1 erwähnt, wird die Begrifflichkeit im Baureglement BMBV-konform korrigiert.

3. Änderung im Baureglement, Art. Anhang A121 Abs. 2 BR zu An- und Kleinbauten, kleine Gebäude; Korrektur des Begriffs zum «Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche»

Wie unter Pkt. 1 erwähnt, wird die Begrifflichkeit im Baureglement BMBV-konform korrigiert.

4. Änderung im Baureglement, Art. Anhang A144 Abs. 5 BR zum Gebäudeabstand; Korrektur des Begriffs zum «Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche»

Wie unter Pkt. 1 erwähnt, wird die Begrifflichkeit im Baureglement wird BMBV-konform korrigiert.

5. Änderung im Baureglement, Art. 212 Abs. 5 Bst. c BR zum Mass d. Nutzung; in Bezug auf die vorspringenden Gebäudeteile

Die Bestimmung zu den vorspringenden offenen Gebäudeteilen wird um einen Passus ergänzt, der deren Mass innerhalb von Ortsbildschutzgebieten separat regelt.

6. Änderung im Baureglement, Art. Anhang A111 Abs. 2 BR zum massgebenden Terrain

Die Bestimmung, dass in Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise das Trottoir-, Strassenniveau als massgebendes Terrain festgelegt wird, wird gestrichen.

7. Änderung im Baureglement, Art. Anhang A131 Abs. 3 BR zur Gebäudelänge und -breite

Eingeschossige Gebäudeteile werden nicht mehr an die Gebäudelänge resp. -breite angerechnet.

8. Änderung im Baureglement, Art. Anhang A132 BR zur Traufseitigen Fassadenhöhe: Skizze Kniestockhöhe

Die Abbildung zur Kniestockhöhe inkl. Messpunkt wird dahingehend korrigiert, dass alle Elemente oberhalb der Sparren nicht zur Dachkonstruktion zählen.

9. Änderung im Baureglement, Art. 311 BR (Aufhebung von Vorschriften «Zweigarten») und Art. 705 BR (Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften)

Seitens AGR wurde im Rahmen der Anhörung darauf hingewiesen, dass die Daten der Unterlagen zum Teil nicht korrekt sind. Dementsprechend werden in Art. 705 BR und Art. 311 BR die Jahresangaben korrigiert, sowie im Erläuterungsbericht die Aussagen wo nötig präzisiert.

10. Änderung im Zonenplan Gewässerraum, Gebiet «am See»

Aufgrund der aktualisierten Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» beurteilt das AGR das Gebiet «am See» nicht mehr als dicht überbaut. Der Zonenplan Gewässerraum wird dahingehend angepasst.

Einsprachen im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können sich nur gegen die im Folgenden **in blau dargestellten Änderungen** richten.

3. Änderungen im Baureglement (*Änderungen blau*)

3.1 Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR zum Mass der Nutzung

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR
Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. 212 Mass der Nutzung

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse:

~~Bewohnte An- und Nebenbauten- Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnte Gebäudeteile~~

a) ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche:

vgl. A121 Abs. 2 BR

- Grenzabstand mindestens: 3 m
- ~~Grundfläche maximal~~ anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
- ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe maximal: 3.5 m
- ~~Transparente Brüstungen werden bei bewohnten An- und Nebenbauten nicht zur Gebäudehöhe gezählt.~~

Zusätzlich sind pro Gebäude maximal 2 eingeschossige bewohnte Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von zusammengerechnet maximal 40 m² gestattet, wenn deren traufseitige Fassadenhöhe 3.5 m nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 8 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten.

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse:

~~Bewohnte An- und Nebenbauten-Kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnte Gebäudeteile~~

a) ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ **Kleine** Gebäude mit **kleiner** anrechenbarer Gebäudefläche:

vgl. A121 Abs. 2 BR

- Grenzabstand mindestens: 3 m
- ~~Grundfläche maximal~~ anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
- ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe maximal: 3.5 m
- ~~Transparente Brüstungen werden bei bewohnten An- und Nebenbauten nicht zur Gebäudehöhe gezählt.~~

Zusätzlich sind pro Gebäude maximal 2 eingeschossige bewohnte Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von zusammengerechnet maximal 40 m² gestattet, wenn deren traufseitige Fassadenhöhe 3.5 m nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 8 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten.

Begründung der Änderung

Der Begriff des «Gebäudes mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche» entspricht nicht den Definitionen der BMBV. Es gibt jedoch den Begriff des «kleinen Gebäudes», das bewohnt und beheizt werden kann, aber in seinen Dimensionen beschränkt ist. Der Gemeinderat kann der Argumentation des AGR folgen. Die Begrifflichkeit wird korrigiert, Art. 221 Abs. 5 Bst. a BR wird dahingehend angepasst, dass nicht mehr von «Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche» die Rede ist, sondern von «Kleinen Gebäuden mit anrechenbarer Gebäudefläche».

Die im Art. 212 Abs. 5 Best. a erwähnte Anpassung der Begrifflichkeit des «Kleinen Gebäudes mit anrechenbarer Gebäudefläche» betrifft ebenfalls auch Art. 414 Abs. 6 und 7 im BR sowie im Anhang A121 Abs. 2 und A144 Abs. 5. Die aufgeführten Artikel werden dementsprechend angepasst.

Auswirkung der Änderung

Im Gegensatz zu den früher üblichen «An- und Nebenbauten» sind in der BMBV «An- und Kleinbauten» als Gebäude(teile) mit nur Nebennutzflächen definiert. Mit dem Begriff "Kleine Gebäude" können auch Bauten mit Hauptnutzflächen einbezogen werden.

3.2 Art. 414 Abs. 6 und 7 BR zur Dachgestaltung

Ausschnitt Art. 414 Abs. 6 und 7 BR (Dachgestaltung)

Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. 414 Dachgestaltung

⁶Für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnte Gebäudeteile, vorspringende Gebäudeteile und An- und Nebenbauten Kleinbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b, bei Gewerbebauten und in Zonen für öffentliche Nutzung sowie in der ZSF kann die Bau- polizeibehörde andere Dachformen gestatten.

⁷Die Dachvorsprünge von Schrägdächern müssen der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes angepasst sein; sie müssen für Hauptgebäude mindestens 120 cm, bei Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnten Gebäudeteilen und An- und Nebenbauten Kleinbauten mindestens 50 cm betragen.

Ausschnitt Art. 414 Abs. 6 und 7 BR (Dachgestaltung)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 414 Dachgestaltung

⁶Für **kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnte Gebäudeteile, vorspringende Gebäudeteile und An- und Nebenbauten Kleinbauten** im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b, bei Gewerbebauten und in Zonen für öffentliche Nutzung sowie in der ZSF kann die Baupolizeibehörde andere Dachformen gestatten.

⁷Die Dachvorsprünge von Schrägdächern müssen der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes angepasst sein; sie müssen für Hauptgebäude mindestens 120 cm, bei **kleinen Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, eingeschossig bewohnten Gebäudeteilen und An- und Nebenbauten Kleinbauten** mindestens 50 cm betragen.

Begründung der Änderung

Wie bereits unter Kapitel 3.1 erläutert wird die Begrifflichkeit im Baureglement korrigiert.

3.3 Art. Anhang 121 Abs. 2 BR zu An- und Kleinbauten, kleine Gebäude

Ausschnitt Art. Anhang 121 Abs. 2 BR (An- und Kleinbauten, kleine Gebäude)

Stand *Beschluss Gemeindeversammlung*

Art. A121 An- und Nebenbauten Kleinbauten, kleine Gebäude

²Bewohnte **An- und Nebenbauten Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile** dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen dürfen aber die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Als **bewohnte An- und Nebenbauten Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile** gelten z.B. **gedeckte Sitzplätze**, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst a BR. **Anbauten An das Hauptgebäude angebaute Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche** gehen über das für vorspringende **Bauteile Gebäudeteile** zulässige Mass hinaus.

Ausschnitt Art. Anhang 121 Abs. 2 BR (An- und Kleinbauten, kleine Gebäude)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. A121 An- und Nebenbauten Kleinbauten, kleine Gebäude

²Bewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen dürfen aber die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten.

Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst a BR. ~~Anbauten~~ An das Hauptgebäude angebaute kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche gehen über das für vorspringende Bauteile Gebäudeteile zulässige Mass hinaus.

Begründung der Änderung

Wie bereits unter Kapitel 3.1 erläutert wird die Begrifflichkeit im Baureglement korrigiert.

3.4 Art. Anhang 144 Abs. 5 BR zum Gebäudeabstand

Ausschnitt Art. Anhang 144 Abs. 5 BR (Gebäudeabstand)

Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. A144 Gebäudeabstand

⁵Kleinbauten und Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche haben auch gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben grössere zivilrechtliche Abstände.

Ausschnitt Art. Anhang 144 Abs. 5 BR (Gebäudeabstand)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. A144 Gebäudeabstand

⁵Kleinbauten und kleine Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche haben auch gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben grössere zivilrechtliche Abstände.

Begründung der Änderung

Wie bereits unter Kapitel 3.1 erläutert wird die Begrifflichkeit im Baureglement korrigiert.

3.5 Art. 212 Abs. 5 Bst. c BR zum Mass d. Nutzung: vorspringende Gebäudeteile

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. c BR (Mass d. Nutzung: vorspringende Gebäudeteile)

Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. 212 Mass der Nutzung

Anlagen und Bauteile im Grenzstand Vorspringende offene Gebäudeteile	c) Maximales Mass über die Fassadenflucht	3.0 m	vgl. A123 BR: Vorspringende Gebäudeteile
	Maximales Mass für die Breite pro Fassadenabschnitt:	50 %	Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Verbauten vorspringende offene Gebäudeteile höchstens
	Zudem gelten die folgenden Beschränkungen:		bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m
	- Dorfkernzone		hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit
	- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal:	1-2 2.0m	mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.
	- Übrige Zonen		
	- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal	1.5 m	

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. c BR (Mass d. Nutzung: vorspringende Gebäudeteile)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung

Anlagen und Bauteile im Grenzstand Vorspringende offene Gebäudeteile	c) Maximales Mass über die Fassadenflucht	3.0 m,	vgl. A123 BR: Vorspringende Gebäudeteile
	in Ortsbildschutzgebieten	2.5 m	Nach Art. 79b EG ZGB dürfen
	Maximales Mass für die Breite pro Fassadenabschnitt:	50 %	Verbauten vorspringende offene Gebäudeteile höchstens
	Zudem gelten die folgenden Beschränkungen:		bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m
	- Dorfkernzone		hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit
	- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal:	1-2 2.0m	mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.
	- Übrige Zonen		
	- zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal	1.5 m	

Begründung der Änderung

Auf Forderung der kantonalen Denkmalpflege hin werden die Bestimmungen zu den vorspringenden offenen Gebäudeteilen mit einem Passus ergänzt, der deren Mass über die Fassadenflucht innerhalb von Ortsbildschutzgebieten auf max. 2.5 m beschränkt (ansonsten gilt unverändert 3.0 m).

3.6 Art. Anhang A111 Abs. 2 BR zum massgebenden Terrain

Ausschnitt Art. Anhang A111 Abs. 2 BR (Massgebendes Terrain)
Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. A111 Massgebendes Terrain

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. Strassenniveau.

Ausschnitt Art. Anhang A111 Abs. 2 BR (Massgebendes Terrain)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. A111 Massgebendes Terrain

~~² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. Strassenniveau.~~

Begründung der Änderung

Ursprünglich sollte an der bestehenden Festlegung des Trottoir-, Strassenniveau als massgebendes Terrain in Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise festgehalten werden. Im Rahmen der Anhörung konnte der Kanton den dargelegten planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen nicht folgen. Er ist der Auffassung, dass die annähernd geschlossene Bauweise keinen Einfluss auf den Verlauf des massgebenden Terrains hat. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wo sich das annähernd geschlossene Gebiet in der Gemeinde überhaupt befindet, d.h. auf welche Baugesuche Ihre Bestimmung Anwendung finden würde, da dieser Perimeter in keinem Plan festgelegt und gemäss Art. 412 Abs. 1 generell die offenen Bauweise vorgegeben ist. Der Gemeinderat hat sich in Absprache mit dem Kanton für die Streichung der Bestimmungen in Art. A111 Abs. 2 BR entschieden. Im Einzelfall kann weiterhin nach Art. 1 Abs. 2 BMBV das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

3.7 Art. Anhang 131 Abs. 3 zur Gebäudelänge und -breite

Ausschnitt Art. Anhang 131 Abs. 3 (Gebäudelänge und -breite)
Stand Beschluss Gemeindeversammlung

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

³ Nicht zur GL resp. GB zählen

- a) das Hauptgebäude überragende **Unterniveau-**
bauten sowie
- b) sowie **eingeschossig bewohnte Gebäudeteile**
und An-~~und Klein~~bauten gemäss Art. 212 Abs. 5
Bst. a und b.

Ausschnitt Art. Anhang 131 Abs. 3 (Gebäudelänge und -breite)
Stand 3. öffentliche Auflage

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

³ Nicht zur GL resp. GB zählen

- a) das Hauptgebäude überragende **Unterniveau-**
bauten sowie
- b) ~~sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile-~~
~~und An-~~und Klein~~bauten~~ gemäss Art. 212 Abs. 5
Bst. ~~a und b.~~

Begründung der Änderung

Gemäss der Weisung des AGR können bewohnte Anbauten nicht von der Bemessung der GL und GB ausgenommen werden.

3.8 Art. Anhang 132 zur Traufseitigen Fassadenhöhe: Skizze Kniestockhöhe

Ausschnitt Art. Anhang 132 (Traufseitige Fassadenhöhe: Skizze Kniestockhöhe)

Stand Beschluss Gemeindeversammlung | 3. öffentliche Auflage

A132 Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. unverändert

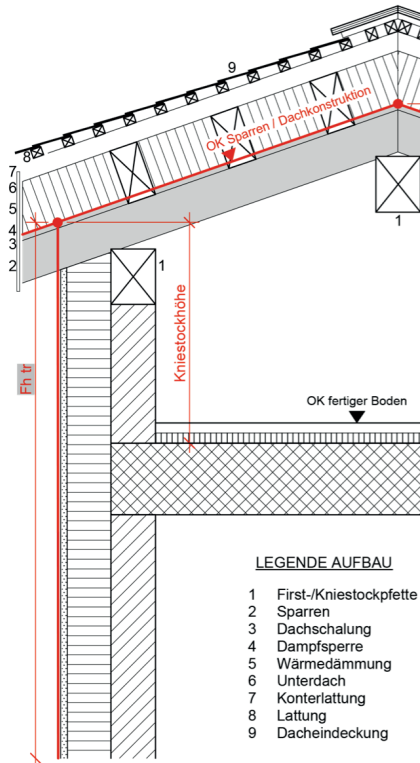


Abb. 1 Skizze A132
 Stand Beschluss Gemeindeversammlung

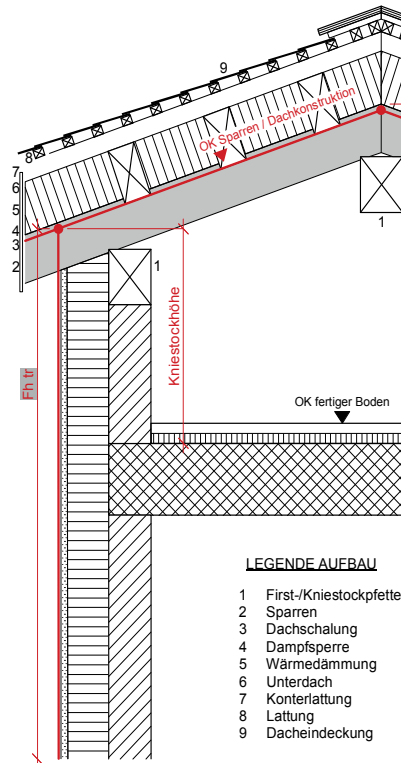


Abb. 2 Skizze A132 neu
 Stand 3. öffentliche Auflage

Begründung der Änderung

Gemäss Art. 16 BMBV ist die Kniestockhöhe der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Gemäss der kantonalen Praxis zur BMBV ist als Dachkonstruktion das Tragwerk, d.h. der Sparren gemeint, d.h. alle Elemente oberhalb der Sparren zählen nicht zur Dachkonstruktion. Die Skizze zur Kniestockhöhe A132 wird dahingehend korrigiert.

3.9 Artikel 311 BR zur Aufhebung von Vorschriften «Zweigarten» und Artikel 705 BR zu Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften

Ausschnitt Artikel 311 BR (Aufhebung von Vorschriften «Zweigarten») und Ausschnitt Artikel 705 BR (Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften)

Stand Beschluss Gemeindeversammlung

Art. 311 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften

Die folgenden Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Datum erste Genehmigung
«Zweigarten» Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1 mit SBV,: Gültig bleibt der Plan Detailerschliessung von 1998 als auch Art. 7 – 9 SBV	02.06.1977

Art. 705 Aufhebung von Vorschriften (Revision Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume 2023)

Mit Inkrafttreten der Anpassungen an die BMBV sowie die Ausscheidung von Gewässerräumen werden aufgehoben:

- Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1 mit SBV «Zweigarten», wobei der Plan Detailerschliessung von 1998 und die Art. 7 – 9 SBV nicht aufgehoben werden und weiterhin gültig bleiben	02.06.1977
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Ausschnitt Artikel 311 BR (Aufhebung von Vorschriften «Zweigarten») und Ausschnitt Artikel 705 BR (Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 311 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften

Die folgenden Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Datum erste Genehmigung
«Zweigarten» Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1 mit SBV vom 2. Juni 1976,: Gültig bleibt der Plan Detailerschliessung von 1989 1998 als auch Art. 7 – 9 SBV	02.06.1977 02.06.1976

Art. 705 Aufhebung von Vorschriften (Revision Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume 2023)

Mit Inkrafttreten der Anpassungen an die BMBV sowie die Ausscheidung von Gewässerräumen werden aufgehoben:

- Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1 mit SBV «Zweigarten» vom 2. Juni 1976, wobei der Plan Detailerschliessung von 1989 1998 und die Art. 7 – 9 SBV nicht aufgehoben werden und weiterhin gültig bleiben	02.06.1977 02.06.1976
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Begründung der Änderung

Mit der Zonenplanänderung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung soll die Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften «Zweigarten» aufgehoben und durch die Wohnzone W2a abgelöst werden. Weiterhin gelten aber die Bestimmungen zur Erschliessung, da diese Grundlage für die bewilligte Strasse sind. Der Kanton hat im Rahmen der Anhörung darauf hingewiesen, dass die Daten der Unterlagen teilweise zu korrigieren sind. Dementsprechend werden in Art. 705 BR und Art. 311 BR die Jahresangaben korrigiert sowie im Erläuterungsbericht die Aussagen wo nötig präzisiert.

4. Änderungen im Zonenplan Gewässerraum

4.1 Gebiet «am See»



Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum und EB
Stand Beschluss Gemeindeversammlung

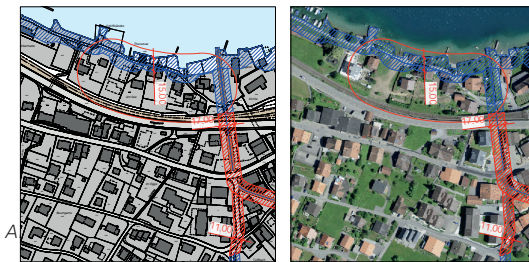


Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum und EB
Stand 3. öffentliche Auflage

Begründung der Änderung

Im Rahmen der Anhörung argumentierte der Kanton, dass zwischen dem Gebiet am See und der Hauptsiedlung durch die Bahngleise und die Hauptstrasse eine klare Zäsur besteht. Die Arbeitshilfe zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete wurde im Februar 2025 aktualisiert und das Kriterium «Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makroperimeter) bzw. im Hauptsiedlungsgebiet» ist neu als eigenständiger Beurteilungsschritt aufgeführt. Wird dieses Kriterium mit «Nein» beantwortet, handelt es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c GSchV. Dies trifft nach Einschätzung des Kantons in diesem Fall auf das Gebiet «am See» zu. Dementsprechend wird im Zonenplan Gewässerraum die Ausscheidung «dicht überbaut» im Gebiet «am See» entfernt.

Auswirkung der Änderung

Grundsätzlich sieht die Gewässergesetzgebung vor, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden können. In «dicht überbauten Gebieten» des Gewässerraums kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Mit der Festlegung des Gewässerraums kann weiterhin im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren die Prüfung des Gebietes als dicht überbaut beantragt werden. Dies ist dann im Einzelfall zu prüfen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 16. August – 17. September 2018
Kantonale Vorprüfung vom 26. September 2019

1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt 16. August 2023
Publikation im amtl. Anzeiger vom 17. Aug. / 24. Aug. 2023
Öffentliche Auflage 17. Aug. – 18. Sept. 2023

Einspracheverhandlungen vom 14. Dezember 2023
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom Verzicht auf erneute Publikation
Publikation im amtl. Anzeiger vom 8. Feb. / 15. Feb. 2024
Öffentliche Auflage 9. Feb. - 11. März 2024

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. März 2024
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. Juni 2024

3. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 2026
Publikation im amtl. Anzeiger vom 2026
Öffentliche Auflage vom – 2026

Einspracheverhandlungen am ...
Unerledigte Einsprachen ...
Erledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
mit Publikation im amtl. Anzeiger vom ...

Namens der Einwohnergemeinde Leissigen

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Letizia Müller

Cynthia Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt, Leissigen
Gemeindeschreiberin

Cynthia Krebs

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am