



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

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

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Leissigen
Nyhartweg 1
3706 Leissigen

G.-Nr.: 2023.DIJ.1706

9. Januar 2024

Leissigen; Überbauungsordnung Bad, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Februar 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung Bad erstmals zur Vorprüfung eingegangen. Am 25. Mai 2023 sind weitere Dokumente eingetroffen. Zur Vorprüfung liegen folgende Unterlagen vor:

- Zonenplanänderung 1:1000 vom Januar 2023
- Überbauungsplan 1:750 vom Januar 2023 rev. April 2023
- Überbauungsvorschriften vom Januar 2023 rev. März 2023

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht vom Januar 2023 rev. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht vom Mai 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fischereiinspektorat, Email vom 28. Februar 2023
- Tiefbauamt, OIKI, Strassen, Email vom 3. März 2023
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie, Email vom 3. März 2023
- Tiefbauamt, Dienstleistungszentrum SFG, Fachbericht vom 7. März 2023
- Amt für Kultur, Kantone Denkmalpflege, Fachbericht vom 9. März 2023
- Tiefbauamt, OIKI, Wasserbau, Email vom 9. März 2023
- BLS Netz AG, Mitbericht vom 9. März 2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 10. März 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 14. März 2023
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 16. März 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 3. April 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Stellungnahme vom 26. April 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 4. Juli 2023
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur West, Filiale Thun, Stellungnahme vom 10. Dezember 2023

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

Seit vielen Jahren wird im Steinbruchgebiet zwischen Leissigen und Krattigen Gips abgebaut und verarbeitet: Das Abbauggebiet ist mit der Überbauungsordnung (UeO) «Rigips» planungsrechtlich gesichert, während sich das Areal der ehemaligen Gipsfabrik in Leissigen ausserhalb der Bauzone befindet. 2020 wurden das Areal der Gipsfabrik und das Abbauggebiet an unterschiedliche Eigentümer verkauft. Die beiden Areale sollen nun vollständig voneinander entflechtet werden.

Die neue Eigentümerin des Gipsfabrik-Areals will den Standort und die dort vorhandenen Maschinen und Infrastrukturen für die Produktion, die Zwischenlagerung und für den Vertrieb von nachhaltigem Steinmehl nutzen. Aus dem Werk Balmholz, auf der gegenüberliegenden Seeseite sollen dazu künftig Steine zum Areal transportiert und dort zu Steinmehl verarbeitet werden. Mit der vorliegenden UeO Bad, welche die Parzellen-Nrn. 615, 13 und 817 umfasst, sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Bevölkerung konnte vom 9. Februar bis am 13. März 2023 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Es handelt sich vorliegend um eine pragmatische und sorgfältige Planung. Besten Dank

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Bad zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsplan (UeP)

3.1 Vermassung

Sämtliche Festlegungen sind im UeP zu vermessen/georeferenzieren. Beispielsweise fehlt die Vermassung bei den «Baubereichen für Hauptbauten» und dem «Bereich Erschliessung und Parkierung». Dies ist für alle Festlegungen zu ergänzen. **GV**

3.2 Wald

Aus waldrechtlicher Sicht kann dem UeP mit den Baufeldern im Waldabstand zugestimmt werden. Die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten der Waldabstände ist im Baubewilligungsverfahren zu beantragen. **H**

4. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Art. 7 Abs. 2 AGR	Es ist unklar, was damit gemeint ist, dass «Arbeiten an Fassaden auch ausserhalb des Baubereichs» möglich sind. Dies ist zu verdeutlichen. GV
Art. 7 Abs. 3 AGR	Die Grösse der Überdachungen ist zu definieren und es ist zu generell zu prüfen, ob ausserhalb des Baubereichs Überdachungen (welche nicht als Kleinbauten gelten) erstellt werden können. GV
Art. 11. Abs. 2 AGR	Der Begriff «Nebenbauten» ist nicht BMBV-konform und zu ersetzen. GV
Neuer Artikel	In den Gebäuden 5, 6 und 7 bestehen bekannte Vorkommen der Fledermausart Kleine Hufeisennase. In Gebäude 9 werden Vorkommen vermutet. Bei der Kleinen Hufeisennase handelt es sich um eine geschützte Art, welche auf der Roten Liste als stark gefährdet gilt und der eine sehr hohe nationale Priorität zukommt. Da in den Gebäuden sogenannte Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) mit zahlreichen Weibchen existieren, kommt dem Schutz dieser Tiere eine sehr hohe Bedeutung zu. Dieser Schutz muss zwingend bereits in der UeO berücksichtigt und bei all-fälligen Bauprojekten umgesetzt werden. Daher ist in den UeV ein Artikel zur Fledermaus Thematik aufzunehmen und der Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen. GV Die Abteilung Naturförderung empfiehlt folgende Formulierung zu verwenden: «Zum Schutz der Fledermäuse in den Gebäuden sind geplante Abbruch- und Umbauarbeiten an den Gebäuden frühzeitig der Abteilung Naturförderung zu melden. Vor Baubeginn sind gemeinsam angemessene Schutz-, Wiederherstellungs- oder allenfalls Ersatzmassnahmen festzulegen». H

5. Zonenplanänderung

5.1 Vermassung

Die vorliegende UeO ist nicht parzellenscharf abgegrenzt. Dort, wo der UeO-Perimeter nicht auf einer Parzellengrenze endet/verläuft, ist er entsprechend zu vermessen/georeferenzieren. **GV**

5.2 Zone mit bestehender Überbauungsordnung

Bei der vorliegenden UeO handelt es sich nicht um eine bestehende UeO, sondern um die neue UeO «Bad». Dies ist zu präzisieren. **GV**

5.3 Verbindliche Waldgrenze

In der oberen Darstellung «alter Zustand» ist eine verbindliche Waldgrenze (grüne Linie) eingetragen. Die Waldgrenze wird jedoch erst mit der vorliegenden Zonenplanänderung verbindlich. Sie ist daher im Planausschnitt «Alter Zustand» zu löschen. **GV**

Im Rahmen der Genehmigung wird das Amt für Wald und Naturgefahren eine Waldfeststellungsverfügung erlassen und die verbindlichen Waldgrenzen genehmigen. **H**

6. Naturgefahren

Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) durch Wasser- und Rutschgefahren (Hangmuren). Gemäss Art. 6 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern dürfen in blauen Gefahrengebieten Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Da in der vorliegenden UeO Baubereiche festgelegt werden, muss zum jetzigen Zeitpunkt die Eignung als Baugebiet geklärt werden. Demzufolge ist die Gefährdung durch ein spezialisiertes Naturgefahren-Büro (z.B. Erstellerin der Gefahrenkarte) im Rahmen eines Fachgutachtens im Detail abzuklären. Durch das Fachbüro sind geeignete Schutzmassnahmen zu erarbeiten und in die Planungsdokumente zu integrieren. Die Objektschutzmassnahmen sind in den Plänen gut ersichtlich darzustellen und zu beschriften und in den Vorschriften entsprechend zu dokumentieren. **GV**

Im Kapitel 4.4 des Erläuterungsberichts wurde bezüglich Parzelle 615 korrekt auf das blaue Gefahrengebiet durch Wassergefahren nördlich der bestehenden Bauten verwiesen. Es fehlt jedoch eine Erwähnung des blauen Gefahrengebiets durch Hangmuren nordwestlich der bestehenden Gebäude. Dies ist entsprechend zu ergänzen. **H**

7. Empfehlungen und Hinweise

7.1 Uferschutzplanung

Beitragsberechtigt für einen Kantonsbeitrag aus dem Uferschutzfonds sind gemäss Art. 11 Abs. 1 See- und Flussuferverordnung nur Massnahmen, die der Uferschutzplanung und damit auch dem Realisierungsprogramm von 1996 entsprechen. Der Bereich der vorliegenden UeO Bad wird von der Uferschutzplanung 1996 nicht abgedeckt, folglich liegen auch keine beitragsberechtigten Massnahmen vor. Möchte die Gemeinde Leissigen Kantonsbeiträge aus dem Uferschutzfonds geltend machen, müsste sie zuerst die Uferschutzplanung und das Realisierungsprogramm anpassen. **H**

Neu wird ein «Baubereich Seewasserefassung und Infrastrukturanlagen» eingezont. Das Dienstleistungszentrum SFG des Tiefbauamts weist darauf hin, dass bei der Erstellung von zukünftigen, unterirdischen Bauten und Anlagen (z.B. Seewasser-Wärmepumpe, Anlagen für Materialtransport) die Durchgängigkeit des Uferwegs gewährleistet bleiben muss. **H**

7.2 Nichtionisierende Strahlung

Die BLS Netz AG macht in Ihrem Fachbericht darauf aufmerksam, dass die Anlagegrenzwerte gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) bei diesem Vorhaben wahrscheinlich nicht überall eingehalten sind. Daher empfiehlt die BLS Netz AG empfindliche Räume aus diesem Grenzgebiet zu entfernen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte (Baubewilligung) ist nachzuweisen, dass für empfindliche Räume die NISV eingehalten wird. **H**

Im Rahmen der Prüfung von Bauvorhaben werden seitens der BLS Netz AG und BLS Schifffahrt AG detailliertere Angaben zu Sicherheitsmassnahmen gemacht, welche als Auflage/Bedingung in die Bewilligungen aufzunehmen sind. **H**

7.3 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

7.4 Nationalstrasse

Die Planung umfasst teilweise Bereiche innerhalb der eidgenössischen Baulinien der Nationalstrasse N08 sowie das Nationalstrassengrundstück-Nr.13 in der Gemeinde Leissigen.

Das ASTRA weist in seinem Bericht darauf hin, dass die rechtlichen Bestimmungen betreffend Nationalstrasse grundsätzlich der kantonalen/kommunalen Planung vorgehen. Die Baulinien entlang der Nationalstrasse dienen u.a. dem Interesse eines künftigen Ausbaus, einer Erweiterung oder Änderung der Nationalstrasse. Grundsätzlich sind Gesuche für die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der eidgenössischen Baulinien im Sinne eines Ausnahmebegehrens zu behandeln (vgl. Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 3. Juli 1959) und dementsprechend zu beurteilen.

Vorliegend bedeutet dies, dass allfällige Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien der Nationalstrasse den zu wahrenden öffentlichen Interessen, welche sich aus der Nationalstrassengesetzgebung ergeben, nicht entgegenstehen dürfen. Die Interessen der Nationalstrasse werden, wie dies das Gesetz vorsieht, u.a. mittels nationalstrassenrechtlicher Bewilligungen gewahrt, weshalb die Überbauungsvorschriften im Perimeter der Nationalstrasse gegenüber dem ASTRA respektive, als Rechtsgrundlage nur bedingt angewendet werden können. Es ist ein entsprechender Artikel in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen und der Erläuterungsbericht ist zu ergänzen. **GV**

Betreffend Erschliessung des Areals gilt anzumerken, dass die bestehende Durchfahrt 1980 als Erschliessung der damaligen Gipsfabrik im nationalstrassenrechtlichen Plangenehmigungsverfahren genehmigt wurde. Es gilt zu berücksichtigen, dass im Falle eines Unfalles auf der Stammstrecke der N08, eines Naturereignisses, bei Brücken- und Fahrbahnunterhalt auf der Stammstrecke, bei Gesamterneuerungen und Ausbau der Stammstrecke etc. die Durchfahrtstrecke jederzeit temporär oder bei Vorankündigung für längere Zeitphasen für den Nationalstrassenverkehr geöffnet werden können muss. Dies ist in den UeV entsprechend zu ergänzen. **GV**

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung 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).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation muss zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Depozonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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 **8-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 8-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 Gemeindeversammlung
- 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 www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen