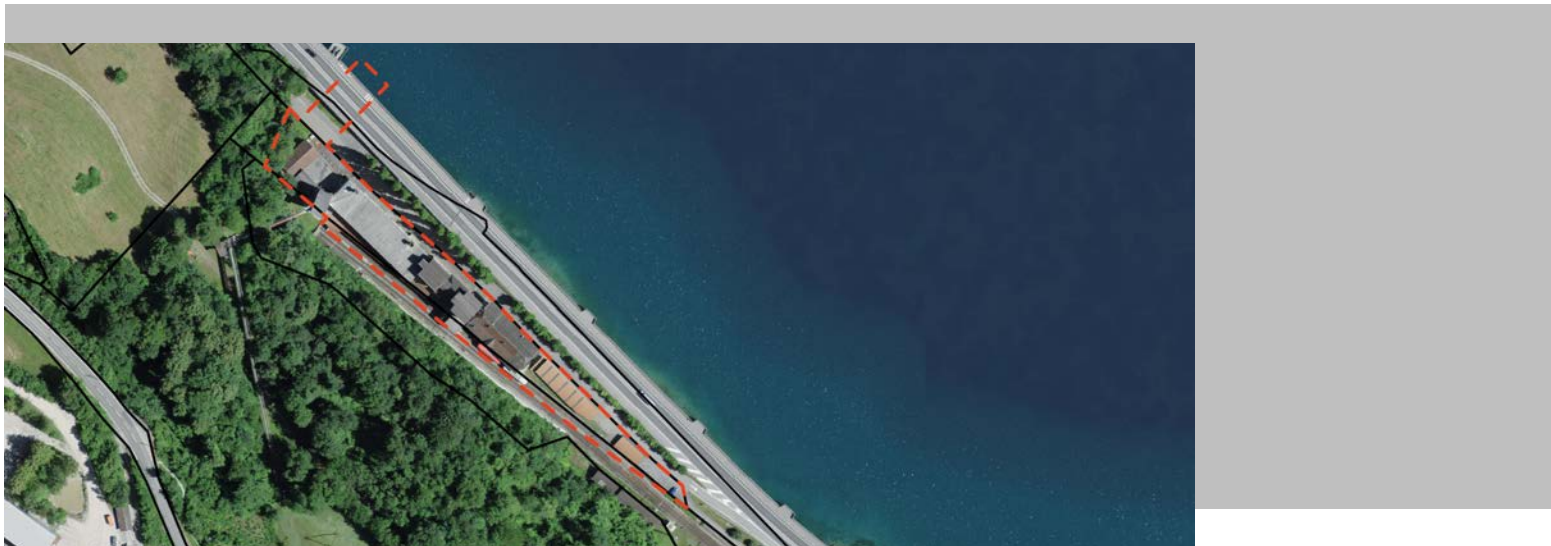


Einwohnergemeinde Leissigen

Überbauungsordnung «Bad»

mit Zonenplan- und Baureglementsänderung



Mitwirkungsbericht

2. Mai 2023

ZUSAMMENFASSUNG.....	3
Ausgangslage und Problemstellung	3
Verfahren und Eingabe.....	3
Folgerungen aus der Mitwirkung	3
VERZEICHNIS DER MITWIRKENDEN.....	4
EINGABEN/STELLUNGNAHMEN.....	5

Zusammenfassung

Ausgangslage und Problemstellung

Das Areal der ehemaligen Gipsfabrik der Rigips AG am Seeufer des Thunersees in Leissigen wurde vor 1980 ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt. Oberhalb des Fabrikareals befindet sich das Abbaugebiet, der Gips-Steinbruch, welcher mit der Überbauungsordnung (UeO) «Rigips» von 2016 planungsrechtlich gesichert ist. Mit dem Verkauf beider Teil-Bereiche des Areals durch die Rigips AG im Herbst 2020, gehört das Fabrikareal neu der AG Balmholz, Tochterfirma der Frutiger Gruppe und der Gips-Steinbruch der Firma Vigier Ciments SA.

Die AG Balmholz nutzt den optimal erschlossenen Standort und die dort vorhandenen Maschinen, insbesondere die Steinmühle, seit kurzem zur Herstellung von nachhaltigem Steinmehl als Ersatz der Flugasche (Verbrennungsprodukt) im Beton. Während das oben gelegene Abbaugebiet mit einer UeO (Heute Abbau und Ablagerungszone) planungsrechtlich gesichert ist, befindet sich das Fabrikareal (ehemals Gipsfabrik) bis heute ausserhalb der Bauzone. Diesen Sachverhalt möchte die Gemeinde Leissigen angesichts der heutigen Nutzung korrigieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim Regierungsstatthalteramt im Mai 2021 beantragte die Gemeinde daher, die Baubewilligung, befristet und mit zwei Auflagen zu erteilen: das Areal ist innerhalb von 7 Jahren einzuzonen und eine diesem Zweck dienende Planungsvereinbarung ist abzuschliessen. Ziel ist es, die beiden Areale, Fabrikareal am See und Abbaugebiet, die heute andere Eigentümer haben, vollständig voneinander zu entflechten und langfristig zu sichern. Die Gemeinde erhofft sich vom Erlass der UeO zudem eine Klärung und Aufwertung des Areals.

Verfahren und Eingabe

Die Mitwirkung zur UeO «Bad» wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 9. Februar 2023 bis 13. März 2023 gewährt. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftliche Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt zwei Eingaben ein. Im vorliegenden Bericht werden die Mitwirkungseingaben sowie die Stellungnahmen und Folgerungen des Gemeinderats aufgrund der Eingaben zusammengefasst.

Folgerungen aus der Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Bestimmungen in Art. 7 Abs. 3, 5 und 6 zu Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche sowie in Art. 12 zur Parkierung präzisiert. Mit der Aufnahme des Abs. 7 in Art. 7 wird festgehalten, dass alle Eingriffe und Arbeiten in der Nähe des Bahnareals bzw. der Bahnanlagen der Zustimmungspflicht durch die BLS Netz AG unterliegen. Auf die Gestaltungsanforderungen im SFG-Perimeter wird mit der Anpassung der Art. 8 und 9 eingegangen. Neu ist die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen nicht nur auf Neubauten und Sanierungen beschränkt. Dies soll zur Verbesserung der Gestaltung und Einpassung der Fabrikanlage in die Landschaft beitragen.

Verzeichnis der Mitwirkenden

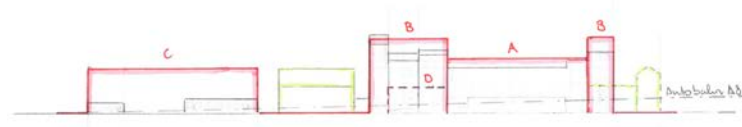
Nr.	Verfasser/-innen
1	BLS Netz AG und BLS Schifffahrt AG vertreten durch Johannes Gemmet, Genfergasse 11, 3001 Bern
2	Uferschutzverband Thuner- und Brienzersee vertreten durch Andreas Fuchs, Unterdorf 6, 3800 Unterseen

Eingaben/Stellungnahmen

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	1	Die Mitwirkenden befürworten die planungsrechtliche Sicherung des Fabrikareals zwischen den Gleisanlagen und dem Thunersee.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	1	Die Mitwirkenden bitten um Aufnahme des folgenden Vermerks zum Bauen in der Nähe der Eisenbahn in den UeV: <u>Genehmigung nach Art. 18 m EBG (Neu):</u> Genehmigung von Bauarbeiten/Projekten, die an das Bahnareal angrenzen (Art. 18 m EBG). Alle Eingriffe und Arbeiten in der Nähe des Bahnareals bzw. der bahnanlagen unterliegen der Zustimmungspflicht durch die BLS Netz AG.	Der gewünschte Vermerk wird in den Vorschriften in Art. 7 neu als Abs. 7 aufgenommen.
3	1	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, Art. 7 Abs. 5 Die Mitwirkenden fordern folgende Präzisierung: Für Ausnahmen betreffend des Freihaltebereichs des Anschlussgleises BLS ist zwingend die <u>Bewilligung</u> (statt Zustimmung) der BLS Netz AG einzuholen.	Die Überbauungsvorschriften (Art.7 Abs. 5) werden entsprechend angepasst.
4	1	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, Art. 7 Abs. 6 Die Mitwirkenden fordern folgende Präzisierung: Ersetzen der Begrifflichkeit « Spannungsführenden Teilen (Fahrleitung/Masten) » durch «Teile der Fahrleitungsanlagen» in der Vorschrift.	Die Überbauungsvorschriften (Art.7 Abs. 6) werden entsprechend angepasst.

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
5	1	Die Mitwirkenden machen aufmerksam, dass die Anlagegrenzwerte gemäss NIS-Verordnung wahrscheinlich nicht überall eingehalten sind. Eine Entfernung empfindlicher Räume aus dem Grenzgebiet wird empfohlen. Für die Prüfung einer allfälligen Nutzung als Büroräumlichkeiten ist eine NIS-Beurteilung in Auftrag zu geben.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Beplanung des Areals und nachfolgender Baubewilligungsverfahren berücksichtigt.
6	1	Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass im Rahmen der Prüfung von Bauvorhaben Angaben zu Sicherheitsmassnahmen gemacht werden, die als Auflage/Bedingung in die Bewilligung aufzunehmen ist. Die generelle Koordination von Bauvorhaben und anderen Vorkehren wird durch die Mitwirkenden gefordert.	Wird zur Kenntnis genommen. Vgl. auch Laufnr.2: Mit der Aufnahme des Artikels zur Genehmigung von Bauarbeiten/Projekten an das Bahnareal angrenzend (Art. 18m EBG), ist die generelle Koordination von Bauvorhaben und anderen Vorkehren mit der Mitwirkenden sichergestellt.
7	2	Standortgebundenheit Die Mitwirkenden haben sich im Rahmen des Baugesuchs für die vorläufig befristete Baubewilligung bereits zur Standortgebundenheit geäussert. Aus ihrer Sicht ist diese am heutigen Standort grundsätzlich nicht gegeben. Die Zustimmung zum Baugesuch basierte auf der Annahme, dass die Lage des UeO-Perimeters zukünftig zum Umschlagplatz von Produkten des Steinbruchs Balmholz mit Transport per Seeweg ausgebaut würde. Falls bei der Suche eines geeigneten Standorts für den Umschlag des Bahnschotter ein anderer Standort innerhalb des 15 km Umkreises gefunden wird, wird die Standortgebundenheit in Frage gestellt.	In der Argumentation des Uferschutzverbandes werden zwei Projekte (Produktion von Steinmehl und Lagerung und Verlad von Bahnschotter) miteinander vermischt, die betrieblich und funktional (Freilager und Hochlager, unterschiedliche erforderliche Infrastruktur sowie unterschiedliche Bearbeitungsprozesse) keine Synergien aufweisen. Das Areal der ehemaligen Gipsfabrik wurde in der Standortevaluation als Umschlagplatz für grosse Mengen an Bahnschotter aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Ausbau der Gleisinfrastruktur sowie fehlender Flächen für Umschlag und Lagerung verworfen. Daher ist die Nutzung des Areals für beide Projekte der AG Balmholz am Standort Leissigen ausgeschlossen. Für die Produktion von Steinmehl ist die bestehende Anlage bereits in Betrieb und bestens geeignet. Die Standortgebundenheit ist im Erläuterungsbericht dargelegt. Da die Suche

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
			nach einem geeigneten Standort für den Umschlag des Bahnschotters auf die Schiene noch nicht abgeschlossen ist, nach heutigem Kenntnisstand nicht abgeschätzt werden kann, wie lange dies noch dauern wird und ob der dann gewählte Standort für die Produktion von Steinmehl ebenfalls geeignet wäre, wird eine Vermischung der beiden Nutzungen ausgeschlossen. Gemäss dem Fachbericht Nr. 2 des Uferschutzverbandes Thuner- und Brienzersee zum Vorhaben der AG Balmholz am Standort Leissigen vom 28.2.2021 wird für eine definitive Betriebsbewilligung das Zustandekommen einer rechtsgültigen Planungsgrundlage vorausgesetzt und gefordert, dass mit dieser zur Verbesserung der Gestaltung und zur Einpassung in die Landschaft beigetragen wird. Dies wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung sichergestellt.
8	2	UeO Plan, Lesbarkeit Baufelder Die Lesbarkeit der Perimeter der Baufelder wird aufgrund überlagerter Linien kritisch betrachtet.	Die Darstellung im UeP wird optimiert.
9	2	UeO Plan, Baufeld C Die das Baufeld C umfassenden Gebäude 8 und 8a gehören zu den Störobjekten und sind aus Sicht der Mitwirkenden für die vorgesehene Nutzung nicht erforderlich. Die Mitwirkende fordert, diese rückzubauen und die Fläche der «befestigten Fläche» zuzuweisen	Gemäss den ausgewiesenen Massnahmen im Objektblatt zum See- und Flussuferrihtplan, Region Oberland-Ost (Seebacher 3 L. 08) sind die störenden Bauwerke durch Gestaltungsmassnahmen mittels Bepflanzung und Farbgebung aufzuwerten. Mit dem geplanten Rückbau des Gebäudes Nr. 9, aufgrund des schlechten baulichen Zustands, fehlen zukünftig Aufenthaltsmöglichkeiten für die Mitarbeitenden vor Ort. Um neue Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen sowie die bestehende Nutzung im Gebäude Nr. 8 (Werkstatt, Parkierung)

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
			sicherzustellen, ist für den Baubereich C mittel-bis langfristigtfristig ein Neubau geplant, der zur gestalterischen Verbesserung sowie zur besseren Einpassung in das Landschaftsbild beitragen soll.
10	2	UeO Plan, Baufeld, Gebäude 9 Das bestehende Gebäude Nr. 9 ist keinem Baufeld zugeordnet. Da dieses kurz- bis mittelfristig der betriebserforderlichen Büronutzung dienen soll, ist für die Übergangszeit eine Rechtsgrundlage zu schaffen.	Für das Gebäude Nr. 9 gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 des Baugesetzes (BauG) Kantons Bern. Der Fortbestand der bestehenden Nutzung ist somit kurz- bis mittelfristig rechtlich gesichert. Aufgrund der schlechten baulichen Substanz sind ein Erhalt sowie eine Sanierung des Gebäudes nicht zweckmässig.
11	2	Mass der Nutzung, Gesamthöhe, Art. 6 Die Mitwirkenden kritisieren, dass eine Gegenüberstellung der max. festgelegten Gesamthöhen zum heutigen Bestand aufgrund fehlender Informationen nicht möglich ist. Die Aussage zur Anlehnung an die heute bestehenden Höhenverhältnisse wird in Frage gestellt, insbesondere das Baufeld C betreffend.	Für die bessere Verständlichkeit wird die Höhenentwicklung der Bestandsbauten im Erläuterungsbericht mit einer Skizze ergänzt. Die festgelegten Gesamthöhen der Baubereiche A, B und D erfolgten in Anlehnung an die Bestandeshöhen. Die Gesamthöhe des Baufelds C wurde auf eine max. dreigeschossige Bebauung ausgelegt. Dies, um allfällige zusätzliche Nutzungen (vgl. Laufnr. 9) in einen Neubau zu integrieren.
			
12	2	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, Art. 7 Abs. 2 Es wird die Frage aufgeworfen, was mit Arbeiten ausserhalb der Baubereiche gemeint ist.	Gemäss Art. 7 Abs. 2 der UeV sind Arbeiten an Fassaden und Fassadensanierungen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, d.h. für Arbeiten an den Fassaden dürfen Baugerüste

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
			ausserhalb des Baubereichs für die Dauer der Arbeiten gestellt werden. Weiter dürften allfällige am Gebäude angebrachte Wärmedämmungen oder überdeckende Fassadenelemente die Baubereichsbegrenzung gegebenenfalls auch geringfügig überschreiten.
13	2	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, Art. 7 Abs. 3 Die Möglichkeit für das Errichten von Kleinbauten und Anlagen innerhalb der befestigten Fläche wird kritisiert. Sie stellt einen Verstoß gegen die Gestaltungsanforderungen im SFG-Perimeter dar. Gefordert seitens Mitwirkende wird die Errichtung von Kleinbauten und Anlagen auf die Lage gelesseitig der Gebäude zu beschränken.	Auf die Zulässigkeit von leicht entfernbaren Kleinbauten, sofern diese die Funktionen (Wenden, Umschlag sowie notwendigen arealinternen Verkehrswege) nicht beeinträchtigen, wird aufgrund der bestehenden geringen Platzverhältnisse verzichtet. Die Erstellung von Maschinen für Verladeanlagen und Anlagen sowie Überdachungen soll aufgrund der erforderlichen Flexibilität und der Möglichkeit auf geänderte Bedürfnisse eingehen zu können, weiter möglich sein. Eine Beschränkung der Erstellung möglicher Anlagen und Kleinbauten auf die Bahnseite, ist aufgrund des definierten Freihaltebereichs der BLS nicht umsetzbar. Mit Art. 8 Abs. 1 UeV zu den allgemeinen Gestaltungsvorschriften wird sichergestellt, dass auch die Erstellung von Anlagen der Einpassung in das Landschaftsbild entsprechen muss. Leichtentfernbar Kleinbauten werden aus Art. 7 Abs. 3 gestrichen.
14	2	Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Art. 8 Abs. 1 Die Mitwirkenden fordern die Gestaltungsvorschrift für Neubauten zugunsten einer guten Gesamtwirkung auch auf bestehende und weiterverwendete Bauten auszuweiten.	Dem Wunsch der Mitwirkenden wird entsprochen. Der Art. 8 Abs.1 wird dahingehend angepasst, dass die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen in Bezug auf die Materialwahl und Farbe so zu gestalten und anzuordnen sind, dass mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Erscheinung der Gesamtanlage optimiert wird.
15	2	Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Art. 8 Abs. 2	Wird zur Kenntnis genommen.

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		Der Artikel wird seitens Mitwirkenden befürwortet. Gefordert wird der Rückbau der Gebäude 8 und 8a sowie der Aufbau auf dem Silo, Gebäude 7b.	Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG des Kantons Bern. Mit der Ausscheidung des Baubereichs C ist langfristig eine Neubebauung und somit ein Rückbau der Gebäude Nr. 8 und 8a geplant. Im Gebäude Nr. 8 sind heute die Werkstatt sowie gedeckte Autoabstellplätze untergebracht. Im Gebäude Nr. 9 befinden sich Büro- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeitenden. Mit dem geplanten Rückbau, des aus dem Bauinventar entlassenen Gebäudes Nr. 9, sind die Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden neu zu organisieren. Mittel- bis Langfristig ist geplant, die heute bestehenden Nutzungen der Gebäude Nr.8 und 9 im Baubereich C zusammen zu führen.
16	2	Dächer, Art. 9 Die Dachformen haben insbesondere zu einer guten Gesamtwirkung gemäss Art. 8 beizutragen.	Art. 9 der Überbauungsvorschriften lautet neu wie folgt: Die Dachform (Sattel-, Pult- und Flachdach) ist frei wählbar. Sie richtet sich nach den Betriebsanforderungen und soll zu einer guten Gesamtwirkung der Gesamtanlage gemäss Art. 8 beitragen.
17	2	Umgebung, Art. 10 Der Artikel zur Aufwertung und Begrünung wird aufgrund des geringen Grünanteils auf dem Areal kritisiert und in Frage gestellt.	Die Gemeinde ist sich des geringen Anteils der Grünfläche bewusst. Dies ist dem schmalen Zuschnitt der Parzelle, zwischen der Bahnstrecke und dem Strassenviadukt der Nationalstrasse sowie der Erschliessung über die «Alte Hauptstrasse», geschuldet. Mit der Bestimmung gemäss Art. 10 Abs. 2, mit der geforderten Entsiegelung und Aufwertung nicht mehr benötigter Flächen, möchte die Gemeinde eine Verbesserung des Mikroklimas erreichen.
18	2	Parkierung, Art. 12	Gestützt auf Art. 12 der UeV kann die Parkierung sowohl gebäudeintern wie auch -extern vorgesehen werden. Bei einer

Laufnr.	Verfasser/-in Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		Die Festlegungen in Art. 12 zur Parkierung werden hinterfragt. Gemäss der Mitwirkenden wäre eine Parkierung im Baufeld C nicht zulässig.	Anordnung ausserhalb der Gebäude sind die Parkplätze einzig süd-östlich des Baubereichs C zulässig. Zur Verbesserung der Verständlichkeit wird im Art. 12 das «und/oder» durch «und» ersetzt.
19	2	Überlagerung mit SFG Planung Im Zusammenhang mit der Überlagerung mit der SFG-Planung bitten die Mitwirkenden um Überprüfung möglicher Konflikt- und Schnittstellen (Werkverkehr, Publikumsverkehr, Sicherheit).	Bei der Anlieferung von Material ist mit 8 LKW Fahrten/Arbeitstag vom Abbaugelände Balmholz auf der gegenüberliegenden Seeseite zum Areal hin und weg zu rechnen. Der regionale Abtransport erfolgt täglich mit max. 4 LKW-Fahrten. Allfällige Wendemanöver des Werkverkehrs bei Zu- und Wegfahrt vom Areal erfolgen auf dem geschlossenen Betriebsareal. Publikumsverkehr ist auf dem Werkgelände aufgrund einer vorhandenen Schrankenanlage nicht zulässig. Aufgrund des durchschnittlichen Fahrtenaufkommens, der Beschränkung der Fahrten auf Arbeitstage sowie der zweispurigen und übersichtlichen Verkehrssituation sind aus Sicht des Gemeinderats keine weiteren Überprüfungen möglicher Konflikt- und Schnittstellen erforderlich.