

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Leissigen

Überbauungsordnung «Bad»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Mitwirkungsbericht Mai 2023
- Naturgefarengutachten

16. März 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeindeverwaltung Leissigen
Nythartweg 1, Postfach, 3706 Leissigen

Auftraggeber

AG Balmholz, Steinbrüche und Baustoffe,
3800 Sundlauenen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Abbildung Titelseite: Luftbild des Areal (Quelle:
www.geo.admin.ch)

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Standort	6
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.4	Problemstellung und Ziel der Planung	8
2.	Vorhaben	9
3.	Planungsrechtliche Umsetzung	10
3.1	Zonenplanänderung	10
3.2	Überbauungsordnung «Bad»	10
4.	Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	14
4.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	14
4.2	Ortsbild und Landschaft	17
4.3	Kulturland, Fruchtfolgeflächen	18
4.4	Naturgefahren	18
4.5	Gewässer	19
4.6	Uferschutz	20
4.7	Erschliessung	21
4.8	Störfallvorsorge	21
4.9	Lärmschutz	22
4.10	Energie	22
4.11	Wald	22
4.12	Naturförderung, Artenschutz	22
5.	Standortgebundenheit	22
6.	Verfahren	24
6.1	Termine und Zuständigkeiten	24
6.2	Mitwirkung	25
6.3	Vorprüfung	25
6.4	Öffentliche Auflage	25
6.5	Beschlussfassung und Genehmigung	25
6.6	Mehrwertabgabe	26
Anhang 1	Tabelle mit Baulandreserven in der Region mit Beurteilung der Eignungsreserven	27

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Geschichte

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.



Abb. 1 Luftbild des Fabrikareals am rechten oberen Bereich des Thunersees und des Abbaugebiets (Quelle: www.geo.admin.ch)

Heutige Grundeigentümerschaft und Planungsziel

Die AG Balmholz will den optimal erschlossenen Standort und die dort vorhandenen Maschinen, insbesondere die Steinmühle, zukünftig zur Herstellung von nachhaltigem Steinmehl als Ersatz der Flugasche (Verbrennungsprodukt) im Beton nutzen. Aus dem Werk Balmholz, auf der gegenüberliegenden Seeseite sollen dazu künftig täglich 8 LKW Ladungen Steine zum Areal transportiert und hier zu Steinmehl verarbeitet werden. Das Endprodukt wird regional mittels LKW und überregional mittels

Güterzügen ausgeliefert. Zu diesem visionären Zweck hat die AG Balmholz im Frühjahr 2022 eine Baubewilligung für die Erstellung einer Verladeanlage sowie zum Abbruch von diversen nicht benötigten Gebäudeteilen und Anlagen erhalten. Für die künftige Produktion des Steinmehls wird ein Teil der bestehenden Gebäude, sämtliche Infrastruktur wie der Eisenbahnanschluss, der 40 Tonnen Strassenkorridor und der Transitgasanschluss zwingend benötigt. Neubauten sind momentan nicht vorgesehen.

1.2 Standort

Das Fabrikareal befindet sich in unmittelbarer Ufernähe des Thunersees. Vorgelagert verläuft direkt angrenzend das Strassenviadukt der Nationalstrasse 8. Südlich angrenzend verläuft die Bahnstrecke Spiez - Interlaken Ost, mit dem Portal des Leissigbadtunnels im südwestlichen Teil im Bereich des ehemaligen Förderanlagen-Turms. Der Hang oberhalb des Areals (südlich) und der Bahnlinie sowie das nordwestlich anschliessende Gebiet ist bewaldet. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die ehemalige Hauptstrasse, welche direkt an die Nationalstrasse 8 angeschlossen ist.



Abb. 2 Luftbild mit Planungssperimeter (Quelle: www.geo.admin.ch)

Planungssperimeter Der Planungssperimeter umfasst die durch die ehemalige Gipsfabrik belegte Parzelle Nr. 615, die sich im Besitz der AG Balmholz befindet. Zusätzlich wird ein Teil der Parzelle Nr. 13 im Eigentum des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) sowie Nr. 817, welche sich im Besitz der BLS Netz AG befindet und auch das Anschlussgleis «Gleis 1» für die AG Balmholz mit umfasst, einbezogen. Die Gesamtfläche des Wirkungsbereichs der vorliegenden Überbauungsordnung beträgt 4'445 m².

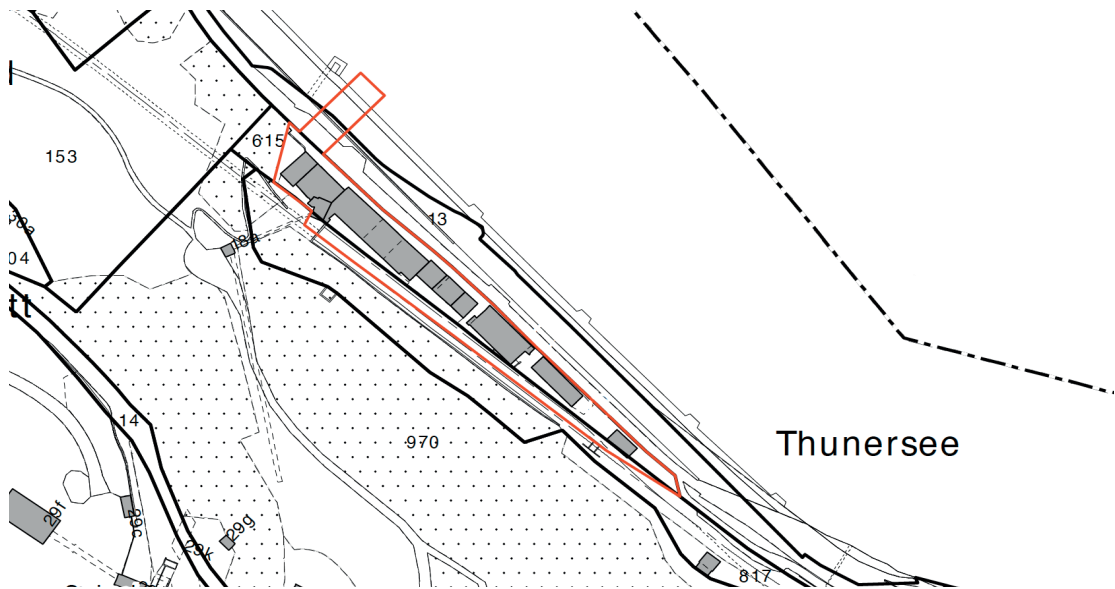


Abb. 3 Ausschnitt amtliche Vermessung mit Planungsperimeter (rot) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.3.1 Gemeinde

Zonenplan

Die Parzelle Nr. 615 mit ihren altrechtlich erstellten Gebäuden ist heute keiner Bauzone zugewiesen (vgl. Abb. 4). Für altrechtliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gelten keine besonderen Vorschriften hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung sowie Gebäudehöhe, die Gebäudevolumen können aber nur sehr beschränkt umgenutzt, ausgebaut und erweitert werden.

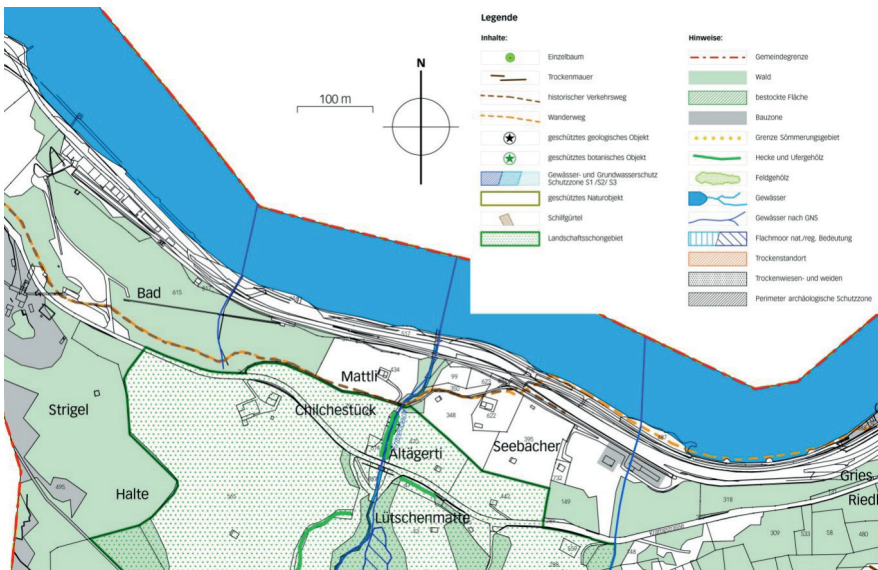


Abb. 4 Auszug baurechtliche Grundordnung Gemeinde Leissigen, Zonenplan Nr. 2.

1.3.2 Region

RGSK 2021 Gemäss Richtplankarte des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost sind für das Areal keine Massnahmen definiert. Einzig für den Langsam- und motorisierten Individualverkehr sind ausserhalb des Areals Massnahmen definiert.

1.3.3 Kanton

Richtplan 2030 Die Einzonung von Arbeitszonen ist gemäss Massnahmenblatt A_05 (Baulandbedarf Arbeiten) des kantonalen Richtplans zu beurteilen. Die Anforderungen sind danach differenziert, ob es sich um eine Einzonung von lokaler oder um eine von regionaler respektive kantonaler Bedeutung handelt. Bei Einzonungen von regionaler Bedeutung wird unterschieden zwischen Einzonungen in Vorranggebieten SE Arbeiten (RGSK) und Arbeitszonen mit (teil-)regionaler Bedeutung.

Arbeitszonen mit (teil-)regionaler Bedeutung wie vorliegend, haben eine untergeordnete Bedeutung und dienen dem eher regional ausgerichteten Gewerbe. Mit dem Einzonungsbegehren ist der Bedarf aus regionaler Sicht zu begründen und aufzuzeigen, dass die Arbeitszone nicht in einem Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten realisiert werden kann. Weiter sind Alternativen in unüberbauten Arbeitszonen von regionaler Bedeutung innerhalb der Gemeinde oder im davon ausgehenden funktional-räumlichen Zusammenhang (15 km Radius) zu prüfen.

1.4 Problemstellung und Ziel der Planung

Während das oben gelegene Abbaugebiet mit einer UeO (Heute Abbau- und Ablagerungszone) planungsrechtlich gesichert wurde, 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 vorerwähnten 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. Die Gemeinde erhofft sich von der Einzonung zudem eine Klärung und Aufwertung des Areals. Dies bedeutet auch, dass alle nicht mehr erforderlichen Anlagenteile (Förderband, Turm, sowie Gebäude Nr. 3 und 4) stillgelegt oder rückgebaut werden und sich die Anlage (exkl. Verladeeinrichtungen Bahn) künftig auf die Parzelle Nr. 615 beschränken wird.

2. Vorhaben

Mit der Einzonung des bereits überbauten Areals und dem Erlass einer Überbauungsordnung soll die neue Nutzung der bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Damit können die bestehenden Anlagen der ehemaligen Gipsfabrik mit Silos und Steinmühle weitergenutzt und neu zur Produktion, der Zwischenlagerung und zum Vertrieb von Steinmehl eingesetzt. Der AG Balmholz dient das Areal somit zur Produktion eines nachhaltigen Produkts für die ganze Region und die Schweiz. Da für die Produktion des Steinmehls Steine aus dem, am rechten Ufer des Thunersees befindlichen Steinbruch Balmholz benötigt werden, stehen die beiden Anlagen in einer Beziehung zueinander. Am rechten Thunerseeufer wird insbesondere Bahn- und Strassenschotter gewonnen. Die oberste Gesteinsschicht des dort abgebauten Gesteins kann dazu jedoch nicht verwendet werden und findet stattdessen neu in der Produktion von Steinmehl einen nachhaltigen Verwendungszweck.

Für die Produktion des Steinmehls benötigt die AG Balmholz neben einer Steinmühle, eine Verladeanlage mit Anschluss an das Strassen- und Schienennetz, mehrere Silos zur Lagerung des Steinmehls vor dem Vertrieb und verschiedene Betriebsräume. Alle diese Anlagen sind im Bereich der ehemaligen Gipsfabrik vorhanden. Ebenso ist hier ein Gas-Anschluss vorhanden, welcher den für den Betrieb der Steinmühle vorhandenen grossen Energiebedarf decken kann.



Abb. 5 Situation mit Abbruch (Auszug AV-Situationsplan Baugesuchsdossier 2021)

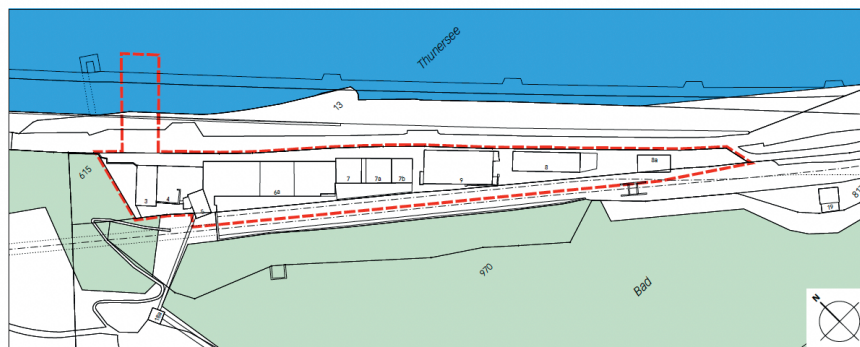
Die AG Balmholz hat für die Umnutzung der bestehenden Anlagen 2021 eine befristete Baubewilligung erhalten. Ein Teil der künftig nicht mehr benötigten Gebäude- und Anlagenteile (Leissigen Bad Nr. 3 und 4, Förderband) sind bereits rückgebaut. Die bestehende Halle (Bad 6a) mit dem ehemaligen Förderturm (Nr. 5) beherbergen die Steinmühlanlage. Zusammen mit den Silobauten (7, 7a, 7b) bleiben die Bauten und Anlagen langfristig erhalten. Das heutige Betriebsgebäude (9) sowie die Werkstatt (8) und der Autounterstand (8a) bleiben kurzfristig erhalten, mit dem Gedanken langfristig in diesem Bereich Anpassungen vorzunehmen.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplanänderung

Da eine Überbauungsordnung nach Art. 88 die bestehende Grundordnung ablöst, ist eine Zonenplanänderung erforderlich. Im Zonenplan ist folglich auf den betroffenen Parzellen neu der Perimeter der Überbauungsordnung einzutragen. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung sollen die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für eine langfristige Nutzung des Fabrikareals geschaffen werden. Die Fläche ist bereits heute bis auf einen Waldstreifen und eine kleine Fläche auf dem Tunneldach im nordwestlichen Teil der Parzelle befestigt. Die Einzonung bedingt eine ordentliche Änderung des Zonenplans 1 nach Art. 58 ff. BauG.

Alter Zustand



Neuer Zustand

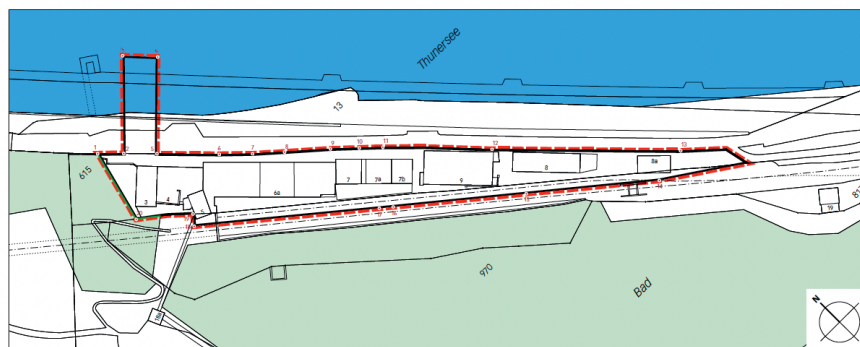


Abb. 6 Ausschnitt Änderung Zonenplan 1 (Änderungssperimeter rot)

3.2 Überbauungsordnung «Bad»

Allgemein

Die vorliegende UeO besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die UeO muss einerseits die rechtlichen Anforderungen an eine UeO gemäss kantonalem Recht erfüllen, andererseits soll die UeO keine Festlegungen enthalten, die eine sinnvolle Weiterentwicklung des Bauprojekts verunmöglichen. Eine Abstimmung auf den Gewässerraum

und den Waldabstand kann im Rahmen der Planung sichergestellt werden. Ebenso können Vorgaben betreffend Baugestaltung aufgenommen werden, um so der Uferschutzgesetzgebung Rechnung tragen zu können.

Überbauungsplan

Überbauungsplan Der Perimeter der Überbauungsordnung umfasst das Grundstück Nr. 615 (im Eigentum der AG Balmholz), Nr. 13 (im Eigentum des Bundesamtes für Strassen) sowie einen Teilbereich der Bahnparzelle Nr. 817 (im Eigentum der BLS Netz AG). Der Wirkungsbereich weist eine Fläche von 4'445 m² auf.

Für die Hauptbauten und Siloanlagen werden Baubereiche festgelegt sowie Bereiche für Verladeanlagen für Bahn und Lastwagen ausgeschieden. Zusätzlich regelt die UeO Massnahmen im Bereich der Verkehrserschliessung. Für die südlich des Areals verlaufende Bahnstrecke Spiez - Interlaken Ost und das Anschlussgleis ist ein Freihaltebereich definiert, der die in diesem Bereich zulässigen Anlagen regelt.

Ebenfalls werden Bereiche für den Aussenraum, die Umgebung, den Erschliessungsweg sowie Seewasserefassung und Infrastrukturanlagen festgelegt. Die verbindliche Waldgrenze, der Wald, die abzubrechenden Gebäude, das Gewässer, das Strassenviadukt, die Eisenbahnlinie sowie der Gewässerraum, die Baulinie Nationalstrasse und bestehende Bauten werden, dem besseren Verständnis des Plans dienend, hinweisend dargestellt.

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan festgelegten Elementen. Sie enthalten insbesondere Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie weitere Bestimmungen, beispielsweise zur Entwässerung oder Energie.

Art der Nutzung Die Art der Nutzung beschränkt sich auf Nutzungen im Zusammenhang mit der Verarbeitung und dem Umschlag mit Gesteinen sowie betriebsnotwendige an den Standort gebundene Dienstleistungsnutzungen.

Mass der Nutzung Die zulässige Höhe der einzelnen Gebäudeteile wird mittels maximaler Gesamthöhen pro Baubereich festgelegt. Über die maximale Gesamthöhe hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Lüftungsauslässe) zulässig. Die zulässigen Gesamthöhen sind an die heute bestehenden Höhenverhältnisse angelehnt. Im Bereich B, Sektor für Silobauten, ist die mögliche Maximalhöhe auf 25 m beschränkt. Länge und Breite sind innerhalb der Baubereiche frei.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche Über die Baubereiche hinausragen dürfen Dachvorsprünge und technische Einrichtungen wie beispielsweise Lüftungsschächte und dergleichen. Fassadensanierungen inklusive Aussenisolationen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die befestigte Fläche dient der Erschliessung und dem Umschlag. Sofern es die Erschliessung und den Umschlag nicht

beeinträchtigt, sind leicht entfernbare Kleinbauten, Maschinen für Verladeanlagen sowie Überdachungen gestattet. Für Überdachungen gilt eine Fh tr von maximal 6 m (Sicherstellung der Unterfahrbarkeit für LKW inkl. Entladung) sowie eine Grundfläche von maximal 40 m² und sie dürfen die Baubereiche um maximal 3 m überragen. Die ausgeschiedenen Verladeanlagen müssen für LKW und Bahn unterfahrbar sein. Im südwestlichen Bereich des UeO Perimeters ist ein Freihaltebereich für das Anschlussgleis der BLS zu sichern. Im Freihaltebereich (5 m ab Mittelachse Hauptgleis) sind nur Anlagen zum Betrieb der Gleisanlage oder des Anschlussgleises zulässig.

Baugestaltung	Im SFG Richtplan ist das Fabrikareal als Störobjekt verzeichnet. Im Grundsatzartikel der UeV zur Baugestaltung wird geregelt, dass neue Bauten und Anlagen sowie Fassadensanierungen mit einer einheitlichen Materialwahl und Farbgestaltung so zu gestalten sind, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Dachgestaltung	Die zulässigen Dachformen richten sich nach den Betriebsanforderungen. Es sind Flachdächer, flachgeneigte Sattel- sowie Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15 Grad zulässig.
Umgebungsgestaltung	Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften und mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrs-, Lager- oder Umschlagfläche genutzt werden, sind sie zu entsiegeln und als Grünflächen auszugestalten (ökologische Aufwertung, Förderung Biodiversität).
Erschliessung	Die Erschliessung des Areals erfolgt über die ehemalige Hauptstrasse mit beiden Anschlüssen an die Nationalstrasse. Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der Zu- und Wegfahrt zu den Bauten und dem Areal, sowie der Anlieferung, dem Abtransport und als Parkierungsfläche für Motorfahrzeuge und LKW.
Parkierung	Die Parkierung kann sowohl Gebäudeintern wie auch -extern vorgesehen werden. Bei einer Anordnung ausserhalb des Gebäudes sind die Parkplätze süd-östlich des Baubereichs C zulässig. Die maximale zulässige Anzahl Parkplätze für Mitarbeitenden und Besucher ist auf 8 beschränkt.
Massnahmen zugunsten Fledermäuse	Zum Schutz der bekannten und vermuteten Vorkommen der Fledermausart «Kleine Hufeisennase» sind im Art. 13 UeV Massnahmen definiert. Geplante Abbruch- und Umbaumassnahmen der betroffenen Gebäude Nrn. 5, 6, 7 (bekannte Vorkommen) und Nr. 9 (vermutetes Vorkommen) sind der Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur frühzeitig mitzuteilen. Falls erforderlich sind vor Baubeginn entsprechende Massnahmen zum Schutz, zur Wiederherstellung oder allenfalls zum Ersatz des Lebensraums festzulegen (vgl. Kapitel 4.12 Naturförderung, Artenschutz).

Seewasserfassung und Infrastruktur-anlagen	Der ausgeschiedene Baubereich dient unterirdischen Bauten und Anlagen möglicher neuer Infrastrukturanlagen im Bereich des Seeufers des Thunersees (Bsp. Seewasser-Wärmepumpe als erneuerbare Energiequelle, Anlagen für Materialtransport). Die in den Überbauungsvorschriften getroffenen Festlegungen beschränken sich auf den im UeO-Plan festgelegten Baubereich. Auf Festlegungen zum Korridor respektive zur allfälligen Leitungsführung wurde aufgrund fehlender Projektierungskenntnisse verzichtet. Für Regelungen zu unterirdischen Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereichs kommt das Baureglement von Leissigen, Art. A122 und Art. 212 Abs. 2 zum Zug. Die Durchgängigkeit des Uferwegs muss weiterhin gewährleistet werden.
Nationalstrasse	Der Bereich Erschliessung und Parkierung sowie die nördliche Verladeanlage beim Baubereich B tangieren die Baulinie Nationalstrasse. Bei Baubereichen innerhalb der eidgenössischen Baulinie der Nationalstrasse N08 gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrasse und der Verordnung über die Nationalstrasse. Grundsätzlich werden Gesuche für die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der eidgenössischen Baulinien im Sinne eines Ausnahmebegehrens behandelt und dementsprechend beurteilt. Betreffend der Erschliessung des Areals wird angemerkt, dass die bestehende Durchfahrt 1980 als Erschliessung der damaligen Gipsfabrik im nationalstrassenrechtlichen Plangenehmigungsverfahren genehmigt wurde. 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. ist die Durchfahrtstrecke jederzeit temporär oder bei Vorankündigung für längere Zeitphasen für den Nationalstrassenverkehr zu öffnen.
NIS	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für Räume mit empfindlicher Nutzung nachzuweisen, dass die Anlagegrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden.
Waldabstand	Der Abstand zur verbindlichen Waldgrenze für Gebäude muss mindestens 10 m betragen und wird mit der Festlegung der Baubereiche gesichert. Für neue Erschliessungs- und Parkieranlagen wird der minimale Waldabstand auf 2 m festgelegt. Allfällige Sanierungen und Neubauten im Waldabstandsbereich von 30 m sind der Abteilung Walderhaltung der Region Alpen vorgängig zur Prüfung zu unterbreiten.
Weiteres Bestimmungen	Betreffend Energieversorgung gilt die übergeordnete kantonale Gesetzgebung. Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung der Gemeinde.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der UeO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau eines heute bereits bestehenden und weitgehend überbauten Fabrikareals geschaffen. Der Perimeter umfasst das Areal der alten Gipsfabrik sowie das Anschlussgleis der BLS.

Bund	Eine Neueinzonung muss die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) erfüllen. Diese sind im kantonalen Richtplan 2030 konkretisiert.
Kanton	Der kantonale Richtplan 2030 ist ein Führungsinstrument des Regierungsrats für die Steuerung der räumlichen Entwicklung des Kantons. Die kantonale Richtplankarte mit Stand 13. September 2023 weist neu für den Standort die Massnahme Verladeanlagen auf. Gemäss Massnahmenblatt ist «Leissigbad» als Annahmehaus mit Koordinationsstand Ausgangslage verzeichnet. Da die vorliegende Planung keine Anpassungen an der Verladeanlage sowie dem Anschlussgleis vorsieht, wird die Sicherstellung des Erschliessungsgrundsatzes mit der vorliegenden Planung nicht tangiert.



Abb. 7 Auszug Richtplankarte, Kanton Bern, Stand 13. September 2023

Bei Einzonungsbegehren der Gemeinden wird gestützt auf den kantonalen Richtplan Massnahme A_05 geprüft:

- Baulandbedarf Arbeitszonen gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans und Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung
- Im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist darzulegen, dass der Boden haushälterisch genutzt und der Bedarf nachgewiesen ist.

In den folgenden Kapiteln wird dargelegt wie diese Anforderungen erfüllt werden.

Region	Für das Gebiet sind keine Massnahmen definiert.
Kommunale Ortsplanung	Die UeO entspricht den Vorgaben der revidierten baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Die Neueinzonung wird mit der Änderung im Zonenplan abgebildet.

4.1.1 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen fallen gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV unter die Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB). Bei der Einzonung «Bad» handelt es sich um eine Einzonung von (teil-)regionaler Bedeutung. Im Rahmen der kantonalen Vorschriften ist in diesen Fällen eine räumliche Abstimmung auf regionaler Ebene vorzunehmen. Dazu sind der Bedarf der Einzonung zu begründen und abzustimmen sowie Alternativen auf unüberbauten regionalen Arbeitszonen zu prüfen.

Begründung des Bedarfs	Beton weist heute eine sehr schlechte Klimabilanz auf. Heute wird dem Beton Flugasche als Zusatzstoff beigegeben. Flugasche entsteht aus Kohleverbrennungsrückständen. Diesen Zusatzstoff möchte die AG Balmholz künftig durch nachhaltigeres Steinmehl ersetzen und dieses mit Steinen aus dem eigenem Steinbruch Balmholz herstellen. Vorliegend handelt es sich um ein überbautes Fabrikareal, das zur Produktion von Steinmehl umgenutzt werden soll. Zwar steht das Steinmehl nicht mehr in direkter Verbindung zur Gipsgrube oberhalb des Areals, die für die Produktion erforderlichen Anlagen und Maschinen sind jedoch dieselben. Zur Herstellung von Steinmehl braucht es folgende Elemente und Anlagen: – Steine, die mit LWKs zugeliefert werden können, – eine LKW-taugliche Erschliessung und eine Lage ausserhalb von Wohngebieten, – eine Steinmühle, die mit Erdgas oder einem anderen, in ausreichender Menge vorhandenen Energieträger, optimalerweise einem nachhaltigen betrieben werden kann, – Silos zur Zwischenlagerung der Steine und des fertigen Produkts, – eine Verladeanlage für den Verlad des fertigen Produkts auf die Schiene und die Strasse, – eine Anbindung an das Schienennetz für den Vertrieb des fertigen Produkts.
------------------------	--

Alle diese Voraussetzungen erfüllt der Standort Leissigen Bad optimal.

Prüfung von Alternativen und regionale Reserven	Bei Einzonungen von regionaler Bedeutung sind unüberbaute Arbeitszonen mit regionaler Bedeutung sowohl innerhalb der Gemeinden als auch auf davon ausgehenden Entwicklungs- und Verkehrsachsen innerhalb eines Radius von ca. 15 km zu prüfen.
---	--

Aufgrund des zwingend erforderlichen Bahnanschlusses, beschränkt sich der räumliche Betrachtungsperimeter auf die Gemeinden auf der südlichen Seeuferseite (Leissigen, Därligen, Matten, Interlaken, Spiez, Frutigen und Thun). Als Grundlage für die Überprüfung dient die Erhebung der unüber-

bauten Arbeitszonen (AGR) und der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete gemäss Geoportal Kanton Bern (Stand: 16.12.2021), die dazu erhobenen Merkmale durch die Region sowie aktuelle Ergänzungen der Grundeigentümer.

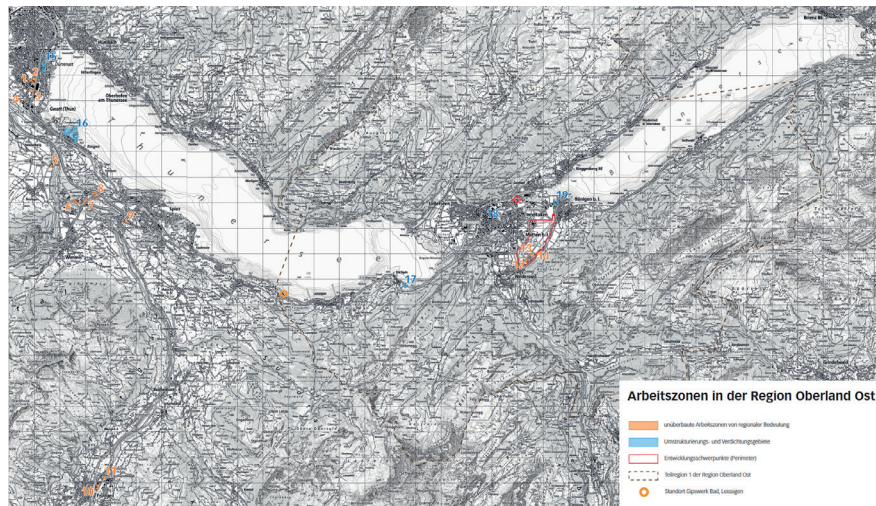


Abb. 8 Übersicht möglicher alternativer Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Arbeitszonenbewirtschaftung; unüberbaute AZ regionale Bedeutung (orange), Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (blau))

Im oben bezeichneten Perimeter gibt es insgesamt 19 unüberbaute Arbeitszonen und Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete als mögliche Alternativstandorte. Diese wurden unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien untersucht:

- Parzellengrösse mindestens 0.3 ha
- Bahnanschluss
- Strassenanschluss
- eigene Energieproduktion (Seeanschluss für Seewasser-Wärmepumpe) oder Anbindung an das Transitgasnetz
- Naturgefahren
- Schutzgebiet / Inventarisierte Objekte
- Immissionsschutz (angrenzende Wohngebiete)

In der nachfolgender Übersicht wurden die alternativen Standorte beurteilt. Keiner der geprüften alternativen Standorte kann die Mindestanforderung an gleichzeitigen Bahn- und Strassenanschluss gewährleisten.

Nr.	Name, Gemeinde	Fläche Areal (ha)	Davon bebaut	Bahnanschluss	Strassenanschluss und Zufahrt	In ESP-Perimeter	In RGSK-Perimeter (Arbeiten)	Nature Gefahren	Schutzgebiet und Inventar	Seeanchluss (Energie)	Immissionsschutz	Eigentumsverhältnisse und Absicht
	Gipswerk Bad, Leissigen	0.34	ca. 2/3	Ja, Stumpengleis	Direkte Zufahrt zu Autostrasse	Nein	Nein	geringe und mittlere Gefährdung	Erhaltenswertes Gebäude, wird aus Inventar entfernt	ja	ausserhalb von Wohngebiet	Gemäss Bericht
1	Industrie- und Gewerbezone Schoren I, Thun	0.62	ca. 1/4	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnanschluss in ca. 3,5km, erreichbar über Gemeindestrassen	Nein	Nein	keine	Erhaltenswertes Gebäude	nein	< 200m von Wohngebiet entfernt	Private Eigentümer, nicht an Überbauung interessiert
2	Industrie- und Gewerbezone Schoren II, Thun	3.24	ca. 1/2	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnanschluss in ca. 3,5km, erreichbar über Gemeindestrassen	Nein	Nein	keine	keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft und Unternehmen/ Stiftung, kein Vorhaben bekannt und keine Nachfrage
3	Wirtschaftspark Schoren, Thun	1.37	unbebaut	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnanschluss in ca. 3,5km, erreichbar über Gemeindestrassen	Nein	Nein	keine	keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben in Bau
4	Gewerbezone Gwatmoos, Thun	0.37	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 350m	Autobahnanschluss in ca. 3,5km, erreichbar über Gemeindestrassen	Nein	Nein	keine	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Private Eigentümer, kein Vorhaben bekannt und keine Nachfrage
5	Gewerbezone Hani, Reutigen	0.59	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 1100m	Autobahnanschluss in ca. 4km, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Nein	geringe und mittlere Gefährdung	keine	nein	< 200m von Wohngebiet (Mischzone) entfernt	Off.-rechtl. Körperschaft und Unternehmen/ Stiftung, kein Vorhaben bekannt
6	Industriezone Au I, Spiez	2.07	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 100m	Autobahnanschluss in ca. 2km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrieverkehr)	Nein	Nein	keine	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, wird als Fussballplatz genutzt, kein Vorhaben bekannt
7	Industriezone Au II, Spiez	1.76	ca. 1/10	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnanschluss in ca. 2km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrieverkehr)	Nein	Nein	keine	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, wird als Kampfbahn genutzt, kein Vorhaben bekannt
8	Arbeitszone Lattigen, Spiez	3.06	ca. 1/15	Nein, aber durchgehendes Gleis gegenüber Industriezone	Autobahnanschluss in ca. 1,5km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrieverkehr)	Nein	Nein	keine	Erhaltenswertes Gebäude	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Private Eigentümer und Unternehmen/ Stiftung, Teilweise überbaut, teilweise Vorhaben bekannt
9	Angolder, Spiez	1.11	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 700m	Direkt an Autobahnanschluss Spiez	Nein	Nein	keine	keine	nein	angrenzend an Wohngebiet (Mischzone)	Off.-rechtl. Körperschaft, Vorhaben bekannt
10	Unders Widli, Frutigen	1.30	unbebaut	Nein, aber Stumpengleis von Bf Frutigen in unmittelbarer Nähe	Autostrasse in <500m, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrie)	Nein	Nein	geringe Gefährdung	keine	nein	< 200m von Wohngebiet entfernt	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben bekannt
11	Wengmatt, Frutigen	0.71	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autostrasse in <500m, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrie)	Nein	Nein	keine	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben bekannt
12	RUAG Wilderswil, Wilderswil	0.96	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnanschluss in ca. 0,8km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrasse	Ja	Nein	Restgefährdung	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, kein Vorhaben bekannt
13	Eichelti Wilderswil, Wilderswil	1.19	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 500m	Autobahnanschluss in ca. 0,8km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrasse	Ja	Nein	Restgefährdung	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben bekannt
14	Eichelti Matten b. Interlaken	0.42	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 350m	Autobahnanschluss in ca. 0,8km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrasse	Ja	Nein	keine	keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, Realisierungswunsch vorhanden, aber kein konkretes Vorhaben bekannt
15	Gwatstrasse, Thun	5.30	alles, Wohn- und Arbeitszone	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 100m	Autobahnanschluss in ca. 2,7km, erreichbar über Kantons- und Gemeindestrasse, durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein	Rest- und geringe Gefährdung	Erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude	nein	angrenzend an Wohngebiet	Mehrere private Eigentümer, ZPP mit dichter Mischnutzung, Nutzungsreserven werden in Op-Revision erhoben
16	Oberes Kandergraben, Spiez	21.24	ca. 1/3	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 200m	Autobahnanschluss in ca. 4,3km, erreichbar über Kantonsstrasse, teilw. durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein, wird in RGSK TOW 21 sistiert	geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung	keine	ja	angrenzend an Wohngebiet	Ein grosser, weitere kleine private Eigentümer, Areal dient bis auf weiteres dem Kiesabbau
17	Ehem. Industriegebiet CWD, Därigen	2.28	ca. 2/3	Nein, aber durchgehendes Gleis gegenüber Dorfstrasse	Autostrasse in ca. 800m, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Ja, APS Oberland Ost (in Planung)	geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung	keine	ja	< 200m von Wohngebiet entfernt	Juristische Person ist Eigentümerin, keine weiteren Vorhaben bekannt
18	Rosenparkplatz, Interlaken	0.24	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnanschluss in ca. 2km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrassen, durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein	keine	keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Private Eigentümer, rechtskräftige ZPP, keine weiteren Schritte
19	BLS-Werkstätte, Bönigen	4.39	alles	Ja, Stumpengleis	Autobahnanschluss in ca. 1,2km, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Ja, APS Oberland Ost (in Planung)	Rest- und geringe Gefährdung	keine	ja	angrenzend an Wohngebiet	BLS als Eigentümerin, Vorhaben realisiert

Abb. 9 Tabelle der Baulandreserven in der Region mit Beurteilung der Eignungsreserven

4.2 Ortsbild und Landschaft

Bauinventar

Das heute als erhaltenswert eingestufte Gebäude «Bad 9» wird mit der Teilrevision des 2021/2022 des Bauinventars aus dem Inventar entlassen. Aufgrund der vorliegenden schlechten Substanz soll das Gebäude mittel- bis langfristig rückgebaut werden.

Bei den weiteren Gebäuden handelt es sich um bestehende, unvorsichtig in das Landschaftsbild gesetzte Bauvolumen mit sehr unterschiedlicher Fassadengestaltung. Die vorliegende Überbauungsordnung macht betreffend Gestaltung die Vorgabe, dass neue Gebäude und bestehende Gebäude bei deren Fassadensanierung besser aufeinander und das Orts- und

Landschaftsbild abzustimmen sind. Die vorliegende Überbauungsordnung und die neue Nutzung wirken sich somit mittel- bis langfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

4.3 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Der grössere Teil der Fläche im Wirkungsbereich der UeO ist heute überbaut. Die wenigen, nicht überbauten Arealteile werden bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt. Vorliegend werden somit weder Fruchtfolgeflächen noch landwirtschaftliche Nutzflächen im Sinne von Art. 11a BauV beansprucht.

In der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern ist oberhalb des Leissigbadtunnels ein minimaler Bereich 27 m² der einzuzonenden Fläche (Teil der Parzelle Nr. 615) als Kulturland ausgewiesen. Die Fläche wird jedoch weder bewirtschaftet noch speziell gepflegt. Es handelt sich um eine geringe Beanspruchung im Sinne von Art. 11b Abs. 2 BauV, wobei die entsprechende Fläche auch künftig nicht überbaut werden kann. Die qualitative Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte für Einzonen von Kulturland zu Arbeitszonen gemäss Art. 11c Abs. 4 BauV und Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

4.4 Naturgefahren

Der Wirkungsbereich der UeO befindet sich im Gefahrengebiet mittlerer (blau) bzw. geringer Gefährdung (gelb) durch Wasser- und Rutschgefahren (Hangmuren).

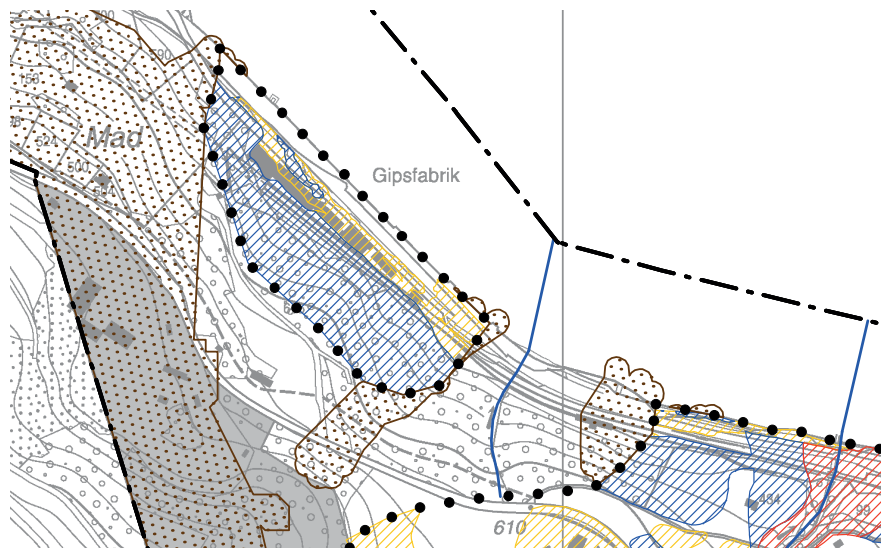


Abb. 10 Auszug baurechtliche Grundordnung Gemeinde Leissigen, Zonenplan Naturgefahren.

Im Kanton 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. Für die Klärung zur Eignung als Baugebiet wurde ein Naturgefarengutachten erstellt, welches die Gefährdung auf der Parzelle Nr. 615 im Detail klärt und allenfalls erforderliche Schutzmassnahmen definiert.

Südlich des UeO-Perimeters verläuft vorgelagert zu den bestehenden Bauten und Anlagen die Bahnlinie der BLS. Das Bahntrassees der BLS weist eine Breite von rund 8 m auf. Nordöstlich des Bahntrassees befindet sich eine 1.2 – 1.5 m hohe Laderampe, an welche die Gebäude der Gipsfabrik anschliessen. Durch das Trassees der BLS wird ein ausreichend grosser «Rückhalteraum» von 8 m Breite gebildet.

Erkenntnisse Wasser- und Rutschgefahren

Die Detailbeurteilung für die Parzelle Nr. 615 ergibt lokal eine geringe Gefährdung (geringe Intensität bei seltenen Ereignissen) durch Hangmuren bzw. Oberflächenabfluss mit verschwemmtem Erdmaterial in den peripheren Bereichen der Parzelle 615 (vgl. Naturgefarengutachten). Baugesetzlich ist in gelben Gefahrenbereichen kein Objektschutz zwingend.

Weitere Gefährdungen

Für die südlich der Parzelle 615 eingetragene lokale Gefährdung durch Stein-/Blockschlag wurde keine Massnahme aufgenommen. Geschützt durch den Wald und das Gleistrassees, kommt das Naturgefarengutachten zum Schluss, dass die Sturzkomponenten die Parzelle 615 nicht erreichen.

4.5 Gewässer

Gewässerraum

Für den nördlich der Parzelle Nr. 615 gelegenen Thunersee wird gestützt auf das Gewässerschutzgesetz im grundeigentümergebundenen Zonenplan Gewässerraum ein Gewässerraum von 15 m ab Uferkante festgelegt (Stand: Beschlussfassung). Der festgelegte Gewässerraum tangiert die Parzelle nur minimal im nord-westlichen Randbereich, im Bereich der bestehenden Erschliessung. Gebäude oder Baubereiche werden durch den festgelegten Gewässerraum nicht tangiert, mit Ausnahme des ausgeschiedenen Korridors für unterirdische Infrastrukturanlagen. Dieser ermöglicht ua. eine unterirdische Leitungsführung für die Nutzung von Seewasser zur Wärmegegewinnung, als erneuerbare Energiequelle.

Grundwasser-schutz

Die Parzelle Nr. 615 befindet sich im Grundwasserschutzbereich A_u. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

4.6 Uferschutz

Gemäss See- und Flussufergesetz SFG und dem entsprechenden Richtplan für die Region Oberland Ost befindet sich das Areal der ehemaligen Gipsfabrik innerhalb des Detailplanungsgebiets 3L.08 Seebacher. Die Bauten der ehemaligen Gipsfabrik werden als Störobjekt ausgewiesen. Laut Objektblatt zum «Uferabschnitt Seebacher 3 L. 08» sind folgende Grundsätze in einer Detailplanung zu berücksichtigen:

- Aufschüttung im Gebiet Seebach zur Schaffung eines naturnahen Ufers bzw. zur Anlage eines Rastplatzes
- neuer Uferweg von Verkehrsanlagen grosszügig mit Bepflanzung abgetrennt (z.B. aufgehängt an Autobahnbrücke)
- Surfstandort vorsehen
- Gestaltung der störenden Bauwerke mittels geeigneter Bepflanzung und Farbgebung.

Die drei erstgenannten Grundsätze respektive Massnahmen wurden bereits ohne Erlass einer Uferschutzplanung im Zuge des Baus der Nationalstrasse umgesetzt. Einzig die Gestaltung der störenden Bauwerke ist noch nicht umgesetzt und wird darum in der vorliegenden UeO berücksichtigt. Hierzu wird in den Überbauungsvorschriften ein Gestaltungsartikel aufgenommen der sicherstellen soll, dass bei Neubauten oder Fassadensanierungen die Erscheinung der Gesamtanlage verbessert wird.

Die Gemeinde Leissigen beabsichtigt aufgrund aktueller Planungsabsichten im Gemeindegebiet die Uferschutzplanung zu überarbeiten. Eine Aufnahme des Gebietes der vorliegenden Überbauungsordnung «Bad» in die Uferschutzplanung wird im Rahmen der anstehenden Überarbeitung geprüft.



Abb. 11 Auszug SFG Richtplan Nr. 8- Region Oberland Ost, Detailplanungsgebiet (grobe schwarze Kreis-Linie), Störobjekt (Stern)

4.7 Erschliessung

Motorisierter
Verkehr

Die Parzelle Nr. 615 ist über die ehemalige Hauptstrasse für den motorisierten Verkehr direkt an die Nationalstrasse 8 angeschlossen und somit optimal erschlossen. Entlang der nördlichen Parzellengrenze verläuft die Baulinie Nationalstrasse.

Nutzungen und
Fahrtenaufkom-
men

Bei der Anlieferung von Material ist mit 8 LKW Fahrten/Arbeitstag vom Abbaugbiet Balmholz auf der gegenüberliegenden Seeseite zum Areal und weg zu rechnen. Der Abtransport des Endprodukts erfolgt überregional per Bahn und regional per LKW. Es werden 50% des Endprodukts mit der Bahn transportiert. Hierfür wird das Produkt so lange gelagert, bis ein Zug gefüllt werden kann. Der regionale Abtransport erfolgt täglich mit 4 LKW-Fahrten.

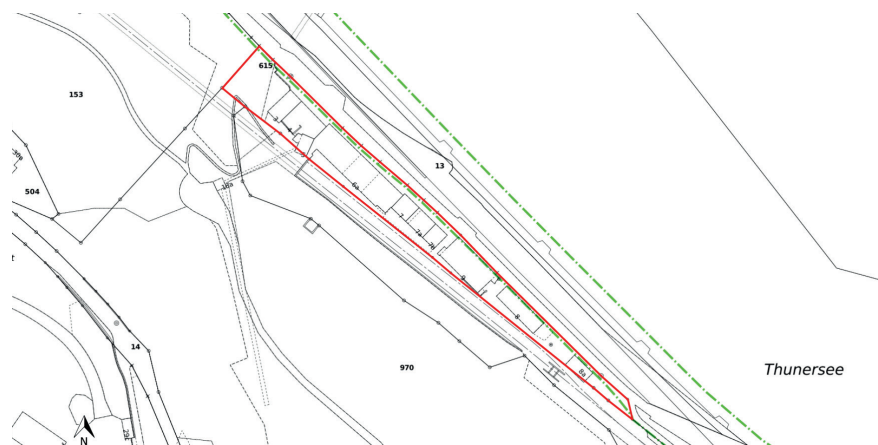


Abb. 12 Auszug ÖREB-Kataster mit Parzelle Nr. 615, Baulinien Nationalstrasse in Kraft (grün gestrichelt)

Bahnverkehr

Für den Gütertransport bestehen an der Bahnstrecke Krattighalde - Leissigen zwei Anschlussgleise (Gleis 1 und 3). Diese befinden sich auf der Parzelle Nr. 817. Für die Nutzung des Anschlusses wurde ein Anschlussvertrag zwischen der BLS Netz AG und der AG Balmholz abgeschlossen.

Die weiter östlich gelegene Parzelle Nr. 884 mit Seitengleis befindet sich im Besitz der AG Balmholz. Das auf dieser Parzelle gelegene Gleis bietet eine Abstellmöglichkeit für Güterwagons der Firma AG Balmholz. Einzige Einschränkung ist, dass ein Rangieren zwischen Fabrikareal und Abstellgleis nur in der Nacht möglich ist, wenn der Bahnbetrieb unterbrochen ist.

4.8 Störfallvorsorge

Gemäss Konsultationsbereichskarte (Geoportal) sind keine störfallrelevanten Anlagen im Perimeter verzeichnet. Aufgrund der stark begrenzten Anzahl Personen mit ständigem Aufenthalt auf dem Areal, sollte die Anlage auch im Falle einer störfallrelevanten Anlage in der Umgebung unproblematisch sein.

4.9 Lärmschutz

Die Steinmühle arbeitet relativ langsam und relativ leise. Die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III werden eingehalten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart «Arbeiten» gilt dennoch für den Perimeter der Überbauungsordnung die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV.

4.10 Energie

Für die Überbauungsordnung «Bad» gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Zudem wird geprüft, ob langfristig eine Seewasserserpumpenpumpe für die Wärmegewinnung mit Kühlfunktion einsetzbar ist.

4.11 Wald

Die verbindliche Waldgrenze aus dem rechtskräftigen Zonenplan wird im Überbauungsplan hinweisend eingetragen. Ein Teil der Parzelle Nr. 615 ist durch Wald belegt. Dieser Teil des Areals soll nicht dem Wirkungsbereich der UeO zugewiesen werden. Zum Waldareal wird eine Waldfeststellung vorgenommen. Die Bauten weisen bereits heute einen stark reduzierten Waldabstand auf. Mit der UeO werden keine Baubereiche vorgesehen, die den Waldabstand noch mehr unterschreiten würden.

4.12 Naturförderung, Artenschutz

Fauna

Fledermäuse

In den Gebäuden Nrn. 5, 6 und 7 bestehen bekannte Vorkommen der geschützten Fledermausart Kleine Hufeisennase. Im Gebäude 9 werden Vorkommen vermutet. Im Zusammenhang mit Abrissgesuchen für die Gebäude ist dies zu überprüfen und falls erforderlich sind entsprechende Massnahmen zum Erhalt oder Ersatz des Lebensraums zu schaffen.

5. Standortgebundenheit

Es handelt es sich um die baurechtliche Sicherstellung eines bestehenden Betriebsareals, um dessen Umnutzung zur Produktion von Steinmehl sicherzustellen. Die rechtliche Einzonung und damit die Bestätigung des Standorts in Leissigen Bad ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

1. Nachhaltigkeit im Sinne der Weiternutzung bestehender Anlagen

Die bestehenden Gebäude und Anlagen der ehemaligen Gipsfabrik werden durch die AG Balmholz künftig zur Herstellung von Steinmehl genutzt. Das hergestellte Steinmehl dient als Flugaschenersatz und wird für

die Frischbetonherstellung benötigt. Die seit einigen Jahren nicht mehr genutzte Anlage, wird einer neuen Nutzung zugeführt, welche die bestehende Steinmühle erhält und weiterbetreibt. Im Hinblick auf den Aspekt der Nachhaltigkeit ist die Weiternutzung einer funktionierenden Anlage ressourcenschonend und positiv zu werten.

2. Direkte Strassenerschliessung von der Nationalstrasse, ohne lange Ortsdurchfahrten und damit ohne grossen Störeinfluss auf die Wohnqualität

Der Vertrieb des regionalen Produkts innerhalb des Kantons Bern erfolgt per Lastwagen. Die Gemeinde Leissigen fordert, dass keine zusätzlichen LKW-Fahrten durch den Ort entstehen. Mit der Lage des Areals ausserhalb der Wohngebiete und mit dem direktem Anschluss an die Nationalstrasse/ Autobahn kann dem Wunsch der Gemeinde nachgekommen werden. Dies führt dazu, dass raumplanerischen Aspekte wie Lärmbelastung, Verkehrsbelastung Ortskern, etc. nicht tangiert werden.

3. Nutzung des bestehenden Bahnanschluss

Der schweizweite Export des regional hergestellten Steinmehls erfolgt per Bahn. Die AG Balmholz ist hierfür auf eine Verlademöglichkeit vor Ort angewiesen. Mit dem bestehenden Gleisanschluss an die Bahnstrecke Krattighalde - Leissigen sind diese Rahmenbedingungen gegeben.

4. Keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Eine Renaturierung des Areals, respektive umfassendere Aufwertung des Uferbereichs im Gebiet, ist aufgrund der Lage zwischen der Bahnlinie Bern - Interlaken und der, dem Ufer vorgelagerten Nationalstrasse unwahrscheinlich. Eine andere Umnutzung des Areals ist aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts und der Lage zwischen Nationalstrasse und Bahnlinie unwahrscheinlich.

5. Förderung regionaler Produkte und Nutzung Gasanschluss

Mit der regionalen Produktion von Steinmehl am Ort soll ein nachhaltiges Produkt entstehen, mit möglichst klimaneutraler Herstellung. Hierzu soll künftig, sofern technisch und rechtlich machbar, auch Energie aus dem See per Seewasser-Wärmepumpe gewonnen werden. Die Nähe zum Wasser ist mit der Lage der ehemaligen Gipsfabrik am Thunersee gegeben. Bis dahin, oder falls dies nicht möglich sein sollte, ist man für die Produktion auf Gas angewiesen, welches über die bestehende Transitgasleitung vor Ort vorhanden ist.

6. Ein Standort innerhalb der bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde ist nicht möglich.

Sämtliche bestehenden Gewerbebezonen in der Gemeinde Leissigen sind vollständig bebaut und in der Region finden sich keine weiteren vollständig geeigneten Arbeitszonenreserven.

Interessensabwägung

Für die nachhaltige Produktion von Steinmehl ist eine entsprechende Anlage mit Steinmühle, Bahn- und Strassenanschluss sowie – aufgrund des hohen Energiebedarfs – eigener Energieproduktion oder Anbindung an das Transitgasnetz erforderlich. Alle diese Punkte sind vor Ort gegeben. Abklärungen zeigen, dass in der Region keine ähnlich geeigneten Areale in der Bauzone verfügbar wären. Mit den erforderlichen Anschlüssen und der Möglichkeit zur Umnutzung einer bestehenden Anlage ist die Standortgebundenheit ausreichend nachgewiesen. Für die Gemeinde Leissigen überwiegt eine Weiternutzung der bestehenden Anlagen zur Produktion eines nachhaltigen Produkts das Interesse am Zerfall der Anlage, respektive deren Rückbau, da ein solcher aufgrund der örtlichen Situation mit dem vorgelagerten Nationalstrassenviadukt kaum Mehrwert bieten würde.

Erschliessungsgüteklasse

Bei Einzonungen von Arbeitszonen bis 0.5 ha besteht gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV keine Mindestanforderung an die Erschliessungsgüteklasse. Darüber hinaus entfällt aufgrund der geringen Beanspruchung von Kulturf lächen grundsätzlich der Nachweis betreffend Erschliessungsgüteklasse.

6. Verfahren

6.1 Termine und Zuständigkeiten

Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt gestützt auf Art. 88 BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Zonenplanänderung erfolgt mit der Überbauungsordnung, ebenfalls im ordentlichen Verfahren.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Überbauungsordnung	bis Dezember 2022
Bereinigung, Freigabe durch Gemeinde	Januar 2023
Mitwirkung	9. Februar – 13. März 2023
Vorprüfung	3. 2.2023 – 9.1.2024
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – September 2024
Öffentliche Auflage	April/Mai 2026
evtl. Einspracheverhandlungen	Mai 2026
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	27.11.2026
Genehmigungsverfahren	anschliessend

6.2 Mitwirkung

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.

Die Mitwirkungseingaben wurden anschliessend ausgewertet und sind soweit möglich und sinnvoll in die Planung eingeflossen. Der Mitwirkungsbericht vom Mai 2023 wird der Planung im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens beigelegt.

6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurden im Anschluss in den Überbauungsvorschriften verschiedene nicht BMBV-konforme Begriffe durch BMBV konforme Begriffe ersetzt. Dazu wurde ein Naturgefarengutachten (September 2024) erarbeitet, um die Detailgefährdung zu untersuchen. In den Vorschriften und im Erläuterungsbericht wurden Präzisierungen hinsichtlich der rechtlichen Bestimmungen zur Nationalstrasse, NIS und Massnahmen zum Schutz vor Fledermäusen vorgenommen.

6.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wird die Überbauungsordnung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist der Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie dazu berechnigte Organisationen Einsprachen erheben.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Überbauungsordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

6.6 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist gestützt auf Art. 142 BauG und das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe ein Teil des planungsbedingten Mehrwerts abzuschöpfen, wobei eine Freigrenze von 20'000.– Fr. gilt.

Im vorliegenden Fall orientiert sich, die neu zu erlassende UeO hinsichtlich dem Mass der Nutzung am Bestand und lässt grundsätzlich keine Mehrnutzung zu. Der planungsbedingte Mehrwert wird durch ein anerkanntes externes Büro geschätzt und falls vorhanden gemäss kommunalem Reglement abgeschöpft.

Anhang

Anhang 1 Tabelle mit Baulandreserven in der Region mit Beurteilung der Eignungsreserven

Nr.	Name Gemeinde	Fläche Areal (ha)	Davon bebaut	Bahnanchluss	Strassenanschluss und Zufahrt	In ESP-Perimeter	In RGSK-Perimeter (Arbeiten)	Naturgefahren	Schutzgebiet und Inventar	Seeanschluss (Energie)	Immissionsschutz	Eigentumsverhältnisse und Absicht
	Gipswerk Bad, Leissigen	0.34	ca. 2/3	Ja, Stumpengleis	Direkte Zufahrt zu Autostrasse	Nein	Nein	Geringe und mittlere Gefährdung	Erhaltungswertes Gebäude, wird aus Inventar entfernt.	Ja	ausserhalb von Wohngebiet	Gemäss Bericht
1	Industrie- und Gewerbezone Schoren I, Thun	0.62	ca. 1/4	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnananschluss in ca. 3.5km, erreichbar über Gemeindestrasse	Nein	Nein	Keine	Erhaltungswertes Gebäude	nein	< 200m von Wohngebiet entfernt	Private Eigentümer, nicht an Überbauung interessiert
2	Industrie- und Gewerbezone Schoren II, Thun	3.24	ca. 1/2	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnananschluss in ca. 3.5km, erreichbar über Gemeindestrasse	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft und Unternehmen/ Stiftung, kein Vorhaben bekannt und keine Nachfrage
3	Wirtschaftspark Schoren, Thun	1.37	unbebaut	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnananschluss in ca. 3.5km, erreichbar über Gemeindestrasse	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben in Bau
4	Gewerbezone Gwatmoos, Thun	0.37	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 350m	Autobahnananschluss in ca. 3.5km, erreichbar über Gemeindestrasse	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Private Eigentümer, kein Vorhaben bekannt und keine Nachfrage
5	Gewerbezone Hani, Reutigen	0.59	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 1100m	Autobahnananschluss in ca. 4km, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Nein	Geringe und mittlere Gefährdung	Keine	nein	< 200m von Wohngebiet (Mischzone) entfernt	Off.-rechtl. Körperschaft und Unternehmen/ Stiftung, kein Vorhaben bekannt
6	Industriezone Au I, Spiez	2.07	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 100m	Autobahnananschluss in ca. 2km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Indusriefverkehr)	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, wird als Fussballplatz genutzt, kein Vorhaben bekannt
7	Industriezone Au II, Spiez	1.76	ca. 1/10	Nein, aber durchgehendes Gleis angrenzend	Autobahnananschluss in ca. 2km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Indusriefverkehr)	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, wird als Kampfplatz genutzt, kein Vorhaben bekannt
8	Arbeitszone Lattigen, Spiez	3.06	ca. 1/15	Nein, aber durchgehendes Gleis gegenüber Industriestrasse	Autobahnananschluss in ca. 1.5km, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Indusriefverkehr)	Nein	Nein	Keine	Erhaltungswertes Gebäude	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Private Eigentümer und Unternehmen/ Stiftung, Teilweise überbaut, teilweise Vorhaben bekannt
9	Angolder, Spiez	1.11	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 700m	Direkt an Autobahnanschluss Spiez	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	angrenzend an Wohngebiet (Mischzone)	Off.-rechtl. Körperschaft, Vorhaben bekannt
10	Unders Wildi, Frutigen	1.30	unbebaut	Nein, aber Stumpengleise von Bht Frutigen in unmittelbarer Nähe	Autostrasse in <500m, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrie)	Nein	Nein	Geringe Gefährdung	Keine	nein	< 200m von Wohngebiet entfernt	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben bekannt
11	Wengmatti, Frutigen	0.71	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autostrasse in <500m, erreichbar über Gemeindestrasse (mehrfach Industrie)	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben bekannt
12	RUAG Wilderswil, Wilderswil	0.96	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnananschluss in ca. 100m, erreichbar über Gemeindestrasse Kantonsstrasse	Ja	Nein	Restgefährdung	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, kein Vorhaben bekannt

Anhang

13	Eicheltl Wilderswil, Wilderswil	1.19	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 500m	Autobahnschuss in ca. 0.8km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrasse	Ja	Nein	Restgefährdung	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Unternehmen/ Stiftung, Vorhaben vorhanden
14	Eicheltl, Matten b. Interlaken	0.42	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 550m	Autobahnschuss in ca. 0.8km, erreichbar über Kantonsstrasse	Ja	Nein	Keine	Keine	nein	ausserhalb von Wohngebiet	Off.-rechtl. Körperschaft, Realisierungswunsch vorhanden, aber kein Vorhaben bekannt
15	Gwattstrasse, Thun	5.30	alles, Wohn- und Arbeitszone	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 100m	Autobahnschuss in ca. 2.7km, erreichbar über Kantons- und Gemeindestrasse, durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein	Rest- und geringe Gefährdung	Erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude	nein	angrenzend an Wohngebiet	Mehrere private Eigentümer, ZPP mit dichter Mischnutzung, Nutzungsreserven werden in Op- revision erhoben
16	Oberes Kandergrien, Spiez	21.24	ca. 1/3	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 200m	Autobahnschuss in ca. 4.3km, erreichbar über Kantonsstrasse, teilw. durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein, wird in Rosk in ROW ZT sistiert	Geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung	Keine	ja	angrenzend an Wohngebiet	Ein grosser, weitere kleine private Eigentümer, als Umstrukturierungsgebiet zu streichen, dient bis auf weiteres dem Kiesabbau
17	Ehem. Industriegebiet CWD, Därigen	2.28	ca. 2/3	Nein, aber durchgehendes Gleis gegenüber Dorfstrasse	Autosstrasse in ca. 800m, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Ja, APS Oberland Ost (in Planung)	Geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung	Keine	ja	< 200m von Wohngebiet entfernt	Juristische Person ist Eigentümerin, keine weiteren Vorhaben bekannt
18	Rosenparkplatz, Interlaken	0.24	unbebaut	Nein, Nähe zu Gleis: ca. 250m	Autobahnschuss in ca. 2km, erreichbar über Gemeinde- und Kantonsstrassen, durch Siedlungsgebiet	Nein	Nein	Keine	Keine	nein	angrenzend an Wohngebiet	Private Eigentümer, rechtskräftige ZPP, keine weiteren Schritte
19	BLS-Werkstätte, Bönigen	4.39	alles	Ja, Stumpengleis	Autobahnschuss in ca. 1.2km, erreichbar über Kantonsstrasse	Nein	Ja, APS Oberland Ost (in Planung)	Rest- und geringe Gefährdung	Keine	ja	angrenzend an Wohngebiet	BLS als Eigentümerin, Vorhaben realisiert