



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

Nydeggasse 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, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Iseltwald
Marderbach 15f
3807 Iseltwald

G.-Nr.: 2020.DIJ.7434

4. April 2024

Iseltwald; Revision Ortsplanung, zweite Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Januar 2023 ist bei uns die Revision Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Siedlung 1:2'500 vom 9. Januar 2023
- Zonenplan Landschaft 1:5'000 / 1:7'500 vom 9. Januar 2023
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:5'000 / 1:7'500 vom 9. Januar 2023
- Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege 1:5'000 / 1:7'500 vom 9. Januar 2023
- Baureglement vom 9. Januar 2023
- Änderung Uferschutzvorschriften vom 9. Januar 2023
- Änderung Uferschutzplan 1:1'00 / 1:2'000 vom 9. Januar 2023

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht vom 9. Januar 2023
- Mitwirkungsbericht vom 20. Oktober 2020
- Inventarplan 1:5'000 vom 15. November 2022
- Iseltwald Bericht überbaute Bauzonen vom 9. Januar 2023
- Iseltwald Bericht unüberbaute Bauzonen vom 9. Januar 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrscoordination, Fachbericht vom 15. Februar 2023
- Tiefbauamt, Dienstleistungszentrum, Fachbericht vom 7. März 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat, Email vom 9. März 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 9. März 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 10. März 2023
- LANAT, Abteilung Naturförderung und Fischereiinspektorat, Fachbericht vom 13. März 2023
- Amt für Kultur, Archäologischer Dienst, Stellungnahme vom 13. März 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 14. März 2023
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Stellungnahme vom 24. März 2023
- Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 11. April 2023
- AWA, Fachbereich Grundwasserschutz, Email vom 6. März 2024

Für die lange Bearbeitungszeit des Vorprüfungsverfahrens entschuldigen wir uns.

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

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemischten Gemeinde Iseltwald wurde am 18. Juni 2001 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Angesichts der gesetzlichen Änderungen auf eidgenössischer, kantonaler und regionaler Ebene hat sich die Gemeinde Iseltwald entschieden ihre baurechtliche Grundordnung anzupassen. Die Anpassung erfolgt in zwei Etappen: Die Erste umfasst verschiedene Auszonungen und liegt derzeit beim AGR zur Genehmigung. Die zweite Etappe beinhaltet die vorliegende Revision Ortsplanung. Es handelt sich hierbei um die zweite Vorprüfung.

Die Bevölkerung konnte vom 14. Juni bis am 31. Juli 2019 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

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

3. Wohnbaulandbedarf

3.1 Praxisänderung AGR

Im Rahmen der Arbeiten zur Umsetzung der Motion Freudiger «Sinnvolle raumplanerische Lösungen ermöglichen - Doppelte Kompensationspflicht bei Einzonungen abschaffen» (M 189-2021) hat das AGR Anpassungen der Praxis bezüglich der Kompensation bei der Ausweisung von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) in Gemeinden, die keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen können, vorgenommen. Für die Gemeinde Iseltwald, welche zu den Gemeinden mit deutlich zu grossen Wohnbaulandreserven gehört, gilt neu folgender Praxisgrundsatz: «Diese Gemeinden können Einzonungen WMK mit gleichzeitig mindestens doppelter Kompensation vornehmen. Von nun an wird das AGR auf alle Planungsge-

schäfte dieser Gemeinden eintreten. Diese Gemeinden sind nicht vom übergeordneten Bundesauftrag nach Artikel 15 Absatz 2 RPG «Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren» befreit, der in der baurechtlichen Grundordnung verbindlich umzusetzen ist». Diese Praxisänderung wurde der Gemeinde Iseltwald bereits mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 bekanntgemacht.

Für die Gemeinde Iseltwald bedeutet dies, dass sie Einzonungen von WMK vornehmen kann, wenn gleichzeitig eine mindestens doppelt so grosse WMK-Fläche ausgezont wird. **GV**

Erst wenn die 1. Phase der Ortsplanungsrevision, welche derzeit beim AGR zur Genehmigung vorliegt, abgeschlossen ist, und die Auszonungen in Rechtskraft erwachsen sind, kann beurteilt werden, ob die Gemeinde Iseltwald noch eine Gemeinde mit deutlich zu grossen Bauzonen ist: Kann der Anteil der unüberbauten WMK am Total WMK unter 15% gesenkt werden, sind Einzonungen von WMK mit einem Richtwert von 1:1.5 zu kompensieren. **GV**

Der Erläuterungsbericht ist entsprechend anzupassen. **GV**

3.2 Einzonungen in WMK

Bei der Einzonung E8 «Blatta» wird neu eine unbebaute Fläche im Umfang von 14m² in die WMK eingezont. Gemäss den Ausführungen im vorigen Kapitel ist folglich eine doppelt so grosse Fläche auszonungen. **GV**

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht, dass diese Einzonung mit der Umzonung U8 «Schoren» in eine Grünzone kompensiert werden kann, sind nicht richtig: Diese Einzonung ist durch eine Auszonung zu kompensieren. Dies und die Tabelle auf Seite 74 des Erläuterungsberichts sind entsprechend zu bereinigen. **GV**

Bei den Einzonungen E5 «Marderbach» und E7 «Blatteschof» werden bereits überbaute Parzellen in die WMK eingezont. Diese müssen nicht kompensiert werden. **H**

3.3 Umzonungen in WMK

Umzonungen von anderen Bauzonen in WMK sind flächengleich zu kompensieren. Dies kann durch Aus- oder Umzonungen erfolgen.

Bei der Umzonung U4 «Mülibach» östlich des Mülibachs ist der nördliche Teil der Parzelle Nr. 834, welcher in die W2 umgezont werden soll, unüberbaut und daher flächengleich zu kompensieren. **GV**

3.4 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Die erstmalige Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzone der Gemeinde Iseltwald ist erfolgt und wurde durch das AGR am 2. Februar 2022 bestätigt. Vorliegend wurden nun die vorgesehenen Ein-, Um- und Auszonungen im WebGIS-Tool nachgetragen. Einige Änderung konnten (noch) nicht akzeptiert werden. Dies ist zu bereinigen (vgl. hierzu die Bemerkungen im WebGIS-Tool). **GV**

Die Parzelle Nr. 216 wurde im WebGIS-Tool als Umzonung in die Grünzone erfasst. Da diese Umzonung nicht Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist, ist die Parzelle Nr. 216 als unüberbaute WMK zu erfassen. **GV**

Da die Schnurgerüstabnahme auf den Parzellen Nr. 40 und Nr. 1222 erfolgt ist, bitten wir Sie, die beiden Parzellen im Tool als «überbaut» zu bezeichnen. Das AGR wird dies danach prüfen und bestätigen. **E**

4. Naturgefahren

4.1 Allgemeines

Die Naturgefahrensituation ist detailliert zu prüfen. Dabei gilt es die Vorgaben aus dem Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans und Art. 6 BauG einzuhalten.

In roten Gefahrengebieten dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Nichtüberbaute Bauzonen sind grundsätzlich auszuzonen.

Eine Einzonung von blauen Gefahrengebieten ist nur ausnahmsweise und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung möglich (vgl. Kapitel 4 der Arbeitshilfe Naturgefahren). In blauen Gefahrengebieten dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Objektschutzmassnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 2 BauG). Die Gefährdung ist durch ein auf Naturgefahren spezialisiertes 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.

In gelben Gefahrengebieten ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG).

4.2 Gebiet «Glashütta»

Bei der Naturgefahren-Interessenabwägung beim Gebiet «Glashütta» hat die Gemeinde zu viele Parzellen zusammen abgehandelt. Für die Parzelle Nr. 904 wird nicht klar, weshalb diese nur zu einem sehr kleinen Teil noch in einer Wohnzone (W2) gelassen werden sollte. Dies ist zu begründen. **GV**

4.3 Gebiet «Gässli»

Die Parzelle Nr. 1006 liegt teilweise im blauen Gefahrengebiet durch Lawinengefahr. Es ist gemäss Massnahmenblatt D_03 aufzuzeigen, weshalb diese unüberbaute (Teil-)Parzelle in der Wohnzone verbleiben kann. **GV**

Ein Teil der (teil-)überbauten Parzelle Nr. 852 liegt im blauen und ein Teil im roten Gefahrengebiet durch Lawinengefahr. Es ist gemäss Massnahmenblatt D_03 aufzuzeigen, weshalb dieser unüberbaute Teil der Parzelle in der Wohnzone verbleiben kann. **GV**

4.4 Gebiet «Inner Steibruch»

Die Parzelle Nr. 42 liegt teilweise im blauen Gefahrengebiet durch Lawinen. Gemäss Ausführungen im Erläuterungsbericht wird im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanung ein Teil der Parzelle Nr. 42 ausgezont. Eine Fläche von ca. 550m² verbleibt als «Bauplatz» im Sektor A1 (Uferschutzbestimmungen). Der vorgesehene Bauplatz liegt im blauen Gefahrengebiet durch Fliesslawinen. Bei nicht überbauten Bauzonen, welche im blauen Gefahrengebiet belassen werden sollen, ist eine Interessensabwägung (evtl. mittels eines Gefahrengutachtens) im Erläuterungsbericht erforderlich. Dies ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

4.5 Gebiet «Schleifechä»

Die Parzelle Nr. 134 liegt teilweise im roten Gefahrengebiet durch Steinschlag. Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt (S. 45), dass von einer Auszonung abgesehen wird, da es sich um einen Parkplatz handelt. Auch auf einem Parkplatz halten sich jedoch Personen auf und Sturzprozesse sind jederzeit möglich.

Die Gemeinde muss eine rechtmässige Bewilligung vorlegen können, um sich auf den Besitzstand berufen zu können. Ansonsten ist der Bereich im roten Gefahrengebiet auszuzonen. **GV**

Wenn die Gemeinde eine rechtmässige Baubewilligung vorlegen kann und/oder die Bereiche rechts und links des Gefahrengebiets einzonen will, dann muss sie den Bedarf an der Tiefe der Parkplätze von 8m aufzeigen. **GV**

Wir empfehlen Ihnen im Erläuterungsbericht zu erwähnen, dass wegen der Gefährdung ein Verbot für Hochbauten im Gemeindebaureglement (Art. 31 Abs. 3 GBR) aufgenommen wurde. **E**

5. Aus-, Um- und Einzonungen

5.1 A3: Auszonung «Schleifecha» (Parzelle Nr. 29)

Die Gemeinde hat darzulegen, warum sie keinen Bedarf mehr an dieser Teilfläche der ZöN B hat. Und es ist aufzuzeigen, dass die Nutzungen in der ZöN B weiterhin - und ohne die Teilfläche auf der Parzelle Nr. 29 - ausgeübt werden können. **GV**

Wir machen die Gemeinde darauf aufmerksam, dass nach der Genehmigung der vorliegenden Planung, aufgrund der Planbeständigkeit, für längere Zeit keine ähnlichen ZöN - Flächen eingezont werden können. **H**

5.2 U1: Umzonung «Urfer» und U2: Umzonung «Leacherboden»

Aufgrund des haushälterischer Umgangs mit dem Boden empfehlen wir Ihnen bei den beiden Umzonungen U1 und U2 eine Mindestdichte festzulegen. **E**

5.3 U3: Umzonung «UeO Glashütte»

Die Gemeinde hält im Erläuterungsbericht fest, dass die UeO Glashütte aufgehoben werden könne, weil die Strasse erstellt sei. Die Detailerschliessungs-UeO wurde im KoG mitsamt Baugesuch genehmigt. Die UeO kann somit nicht aufgehoben werden, ohne dass die Baubewilligung auch dahinfällt. Eine Umzonung ist demzufolge nicht möglich. Dies ist zu bereinigen. **GV**

5.4 U4: Umzonung «Mülibach»

Die Parzelle Nr. 777 ist nicht Teil der Uferschutzplanung und kann somit nicht der Kernzone der Uferschutzplanung zugewiesen werden (vgl. hierzu Kapitel Änderung Uferschutzplanung). Wird beabsichtigt die Parzelle einer weiteren Kernzone zuzuweisen, ist im Gemeindebaureglement ein entsprechender Artikel aufzunehmen. **GV**

Allenfalls könnte die Parzelle Nr. 777 der Uferschutzplanung zugewiesen werden. **H**

5.5 U7: Umzonung «Lake Lodge»

Es handelt sich beim Erlass der UeO «Lake Lodge» um ein separates Planungsgeschäft. Es kann daher nicht in die vorliegende Revision Ortsplanung integriert werden. Die Umzonung ist im vorliegenden Geschäft zu löschen und der Perimeter der UeO ist im Zonenplan Siedlung als «von der Planung ausgenommen» zu markieren. **GV**

5.6 U8: Umzonung «Schoren»

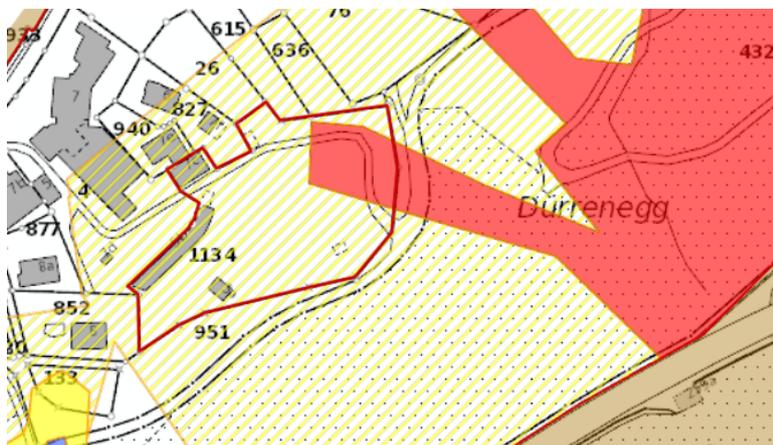
Der Zweck der Grünzone gemäss Art. 79 BauG sind die Gliederung der Siedlung, Freihaltung von Grünzonen im Ortsinnern, der Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie die Freihaltung wichtiger Ortsan-

sichten und Aussichtsanlagen. Es ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, welchen Zweck die Grünzone an dieser Stelle erfüllen soll. **GV**

5.7 E3: Einzonung «Camping du Lac»

Das Haus auf der Parzelle Nr. 827 ragt teilweise in die ZSF. Dies ist nicht möglich. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die Erschliessung der Parzelle Nr. 827 sichergestellt wird: Wenn die Hauszufahrt nicht der W2 zugewiesen wird und dadurch das Haus vollständig in die W2 zu liegen kommt, hat die Gemeinde zumindest den Grenzabstand um das Haus der W2 zuzuweisen. Die neue Zonengrenze ist zu vermassen. **GV**

Beim Camping handelt es sich um eine sensible Nutzung. Die vorgesehene Einzonung liegt im nordöstlichen Bereich teilweise im blauen und im roten Gefahrengebiet durch Lawinen- und/oder Sturzgefahren. Eine Einzonung des roten Gefahrengebiets durch Sturzgefahren (vgl. untenstehende Abbildung aus dem Geoportal, Naturgefahrenkarte) ist gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG nicht möglich: Es sind in diesem Bereich keine Bauten oder Anlagen zulässig, auch keine Stell- und Residenzplätze. Auf diesen Teil der Einzonung ist daher zu verzichten. **GV**



Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die restliche ZSF in verschiedene Sektoren aufzuteilen und die betreffenden Bestimmungen grundeigentümergebunden im Gemeindebaureglement festzuhalten: Im Sektor des roten und blauen Gefahrengebiets durch Lawinen sind in den Wintermonaten keine Bauten und Anlagen zulässig. Im Bereich ohne Gefahrenstufe sind Bauten und Anlagen zulässig. Dies ist entsprechend zu überarbeiten. **GV**

5.8 E6: Einzonung «Camping Strandbad»

Die gesamte Parzelle liegt im roten Gefahrengebiet durch Sturzgefahren. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans sind Parzellen in roten Gefahrengebieten grundsätzlich auszuzonen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel Naturgefahren). Die Gemeinde führt aus, dass sie Massnahmen gegen die Naturgefahren geplant habe und in den nächsten Jahren realisieren wolle. In den Unterlagen ist weder ein Bericht über die geplanten Massnahmen, noch ein Gefahrgutachten, das aufzeigt, wie sich die Gefahrensituation nach der Realisierung der geplanten Massnahmen darstellt, vorhanden. Die Gemeinde hat entweder mit einem Gefahrgutachten den Nachweis zu erbringen, dass sich die Parzelle in naher Zukunft nicht mehr im roten Gefahrengebiet befindet oder auf die Einzonung ist zu verzichten. **GV**

In Bezug auf eine Alternativenprüfung für die Beanspruchung von Kulturland wird lediglich ausgeführt, dass das Camping bereits bestehend ist. Dies ist keine Alternativenprüfung. Eine solche ist vorzunehmen. **GV**

Die Zone liegt innerhalb der Uferschutzplanung und ist dort entsprechend anzupassen. **GV**

5.9 E8: Einzonung «Blatta»

Die einzuzonende Fläche befindet sich in der Uferschutzplanung. Der Uferschutzplan ist auf die neue Zonengrenze anzupassen. Die einzuzonende Fläche kann nicht im Zonenplan Siedlung als W2 und im Uferschutzplan als Kernzone festgesetzt werden. Dies ist zu bereinigen. **GV**

Die Gemeinde hat eine Interessenabwägung betreffend Beanspruchung von Kulturland vorgenommen. Es wird jedoch keine wirkliche Alternativenprüfung vorgenommen. Es ist eine Alternativenprüfung vorzunehmen und u.a. zu begründen inwiefern diese Erschliessung nicht über die angrenzenden (der Gemeinde gehörenden) Parzelle erfolgen kann (evtl. gemeinsame Erschliessung planen). **GV**

5.10 E9: Einzonung «Hubel»

Die Gemeinde führt im Erläuterungsbericht aus, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf dieser Parzelle erhöht werden sollen. Dies widerspricht der Uferschutzplanung (vgl. Art. 18 und 22 USV). Ausserdem liegt die Parzelle zu mehr als der Hälfte im roten Gefahrengebiet durch Wassergefahren: Das Bootshaus liegt im Sektor a und es darf erhalten werden, unterliegt jedoch Art. 24 RPG (vgl. Art. 22 USV) und bedarf einer Bewilligung nach Art. 5 SFG. Eine Einzonung ist aufgrund von Art. 6 Abs. 1 BauG und des Massnahmenblattes D_03 des kantonalen Richtplans nicht genehmigungsfähig. **GV**

6. Wald

6.1 Aufhebung verbindlicher Waldgrenzen

In der vorliegenden Nutzungsplanung werden verbindliche Waldgrenzen aufgehoben. Alle aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen sind in einem separaten Plan und im Erläuterungsbericht – und nicht im Zonenplan - aufzuführen. **GV**

Der Plan mit den aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen ist mit der Ortsplanungsrevision ebenfalls öffentlich aufzulegen. In der Publikation ist die «Aufhebung von verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG» zwingend aufzuführen. **GV**

Das Amt für Wald und Naturgefahren wird die neuen und die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision verfügen. **H**

6.2 Neue verbindliche Waldgrenzen / Waldfeststellung

Nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen dort eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Wie im Erläuterungsbericht unter Kapitel 10.6 aufgeführt ist, wurde im Bereich der ZöN E und der ZöN F eine Waldfeststellung durchgeführt. Im Zonenplan sind diese Waldgrenzen nicht korrekt dargestellt. Entsprechend der Waldfeststellung reichen beide Waldgrenzen nicht direkt an die Bauzonen. Es gibt verschiedene Optionen, die Situation zu bereinigen:

- Erweiterung der ZöN bis an die Walgrenze > Waldgrenze wird verbindlich festgelegt
- Einrichtung einer Grünzone zwischen Wald und ZöN > Waldgrenze wird verbindlich festgelegt
- Landwirtschaftszone zwischen Wald und ZöN > keine verbindliche Waldgrenze

Der Verlauf der Waldgrenze im Zonenplan ist gemäss Waldfeststellung und mittels einer der obgenannten Varianten darzustellen. **GV**

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen empfiehlt - aufgrund der Planungssicherheit - eine der ersten beiden Varianten zu wählen. **E**

6.3 Waldareal betreffende Aus-, Um- und Einzonungen

6.3.1 A1: Auszonung «Am Urfer»

Im Zonenplan Siedlung wird die bestehende verbindliche Waldgrenze korrekt dargestellt. **H**

Zwischen Wald und neuer Landwirtschaftszone kann die verbindliche Waldgrenze in zwei Bereichen aufgehoben werden. Die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen werden auch im Zonenplan dargestellt, was nicht korrekt ist: Sie sind in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht aufzuführen. **GV**

6.3.2 A2: Auszonung «Leacherboden»

Die Waldgrenze wird im Zonenplan Siedlung nicht so dargestellt, wie sie in der Waldfeststellung festgelegt wurde. Die Bestockung am südwestlichen Rand ist neu als Wald eingestuft. Sie grenzt jedoch nicht direkt an die ZöN. Der Zonenplan ist entsprechend einer der obgenannten Varianten anzupassen. **GV**

6.3.3 E1: Einzonung «Müligrund»

Die Waldfeststellung wurde durchgeführt. Die Waldgrenze wird im Zonenplan nicht so dargestellt, wie sie in der Waldfeststellung festgelegt wurde. Sie grenzt nicht direkt an die ZöN. Der Zonenplan ist entsprechend einer der obgenannten Varianten anzupassen. **GV**

7. Änderungen Uferschutzplanung (USP)

In der vorliegenden zweiten Vorprüfung plant die Gemeinde neu, die Bestimmungen zu den Nutzungszonen im Uferschutzplan zu streichen, indem sie die Festlegungen betreffend Zonen im Uferschutzplan in die Hinweise verschieben und die dazugehörigen Bestimmungen aus den Uferschutzvorschriften streichen. Dies ist nicht zulässig, weil die USP gemäss Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 7 Abs. 2 SFV als Überbauungsplan/-ordnung zu erlassen ist und nicht in den Zonenplan Siedlung überführt werden kann. Aus diesem Grund sind alle damit zusammenhängenden Änderungen (insb. Verschiebung der Zonenbezeichnungen im Uferschutzplan unter die Hinweise) rückgängig zu machen bzw. entsprechend anzupassen. **GV**

7.1 Uferschutzpläne

Der Uferschutzplan Nr. 2 stimmt seit der Aufhebung der UeO Glashütte im Bereich der Uferschutzplanung nicht mehr (Genehmigung im Jahr 2012). Die Parzelle Nr. 345 und 1149 sind mit Aufhebung der UeO bereits in den Sektor A3 gefallen. Der USP wurde damals nicht nachgeführt, dies ist nachzuholen und entsprechend im EB zu erwähnen. **GV**

Im Zonenplan Landschaft sind Bäume innerhalb des Uferschutz-Perimeters festgelegt. Auch in den Uferschutzplänen sind geschützte Bäume festgelegt. Die Planungen sind aufeinander abzustimmen und entsprechen zu bereinigen. **GV**

Abschnitte von IVS-Wegen liegen im Uferschutz-Perimeter. Diese sind als Hinweise in die USP aufzunehmen. **GV**

7.2 Änderung Uferschutzvorschriften (USV)

Da die Gemeinde die Änderung im Uferschutzplan betreffend Übernahme der Zonenvorschriften im Baureglement nicht vornehmen kann, sind die Bestimmungen zu den Spezialzonen (u.a. ZSF A, ZöN D, UeO «Lake Lodge», ZPP 1, ZöN F) in den USV anstatt im Gemeindebaureglement aufnehmen. **GV**

Art. Nr. Eingabestelle	Bemerkung
Art. 7 - 11 AGR	Diese Bestimmungen wurden bereits mit Genehmigung der OP im Jahr 2020 aufgehoben. Diese sind demzufolge nicht als Änderung zu bezeichnen. GV
Art. 15 Abs. 1 Art. 16 Abs. 1 AGR	Es ist weder im USP, noch im Zonenplan Siedlung ersichtlich, wo sich der Dorfplatz befindet. Es ist analog der anderen Parzellen die Parzellenummer aufzuführen. H
Art. 38 Abs. 3 AGR	Die Formulierung ist anzupassen: Es sollte heissen «... tritt am Tag nach...». H

8. Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die geplanten Auszonungen der ersten Etappe der Ortsplanungsrevision, welche sich derzeit beim AGR zur Genehmigung befinden, als Festlegungen erfasst. Es handelt sich dabei um ein separates Geschäft, welches nicht in die vorliegende Revision Ortsplanung integriert werden kann. Die Parzellen, welche für die Auszonung vorgesehen sind, sind im Zonenplan Siedlung als «von der Planung ausgenommen» zu bezeichnen. Erst wenn die Auszonungen rechtskräftig sind, dürfen sie im Zonenplan Siedlung als Festlegungen bezeichnet werden. Dies ist entsprechend zu korrigieren. **GV**

Alle Festlegungen sind zu vermessen (u.a. Zonengrenze auf Parzelle Nr. 832 und 834). Dies ist grundsätzlich für alle Änderungen zu überprüfen und entsprechend anzupassen. **GV**

Die Festlegungen innerhalb der Uferschutzplanungen können nicht doppelt (Zonenplan und Uferschutzplan) festgelegt werden. Dies ist zu bereinigen (vgl. Ausführungen unter Änderungen USP). **H**

Gemäss Art. 42 GBR handelt es sich bei den Bezeichnungen N1 und N2 um Naturobjekte. Da sie bereits im Zonenplan Landschaft als Naturdenkmal festgelegt sind, sind sie im Zonenplan Siedlung in der Legende unter den Hinweisen aufzuführen oder zu streichen. Dabei sind im GBR und im Zonenplan die gleichen Begriffe zu verwenden. **H**

9. Zonenplan Landschaft / Inventarplan

9.1 Abstimmung mit RGSK

Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete gemäss den regionalen Richtplänen/RGSK müssen in der Nutzungsplanung verbindlich über kommunale Schutz- respektive Schongebiete mit zweckdienlichen Bestimmungen im Gemeindebaureglement umgesetzt werden, soweit sie nicht anderweitig geschützt sind (z. B. Naturschutzgebiete). Es sind vorliegend nicht alle Perimeter adäquat (Fläche, Bestimmungen) übernommen worden: So fehlt beispielsweise der Bereich zwischen Ischli, Schwendi und Wurf südlich des Farnihubels (Landschaftsschongebiet gem. RGSK, weder Landschaftsschutz-, noch Landschaftsschongebiet in OP). Weiter ist der Bereich des Sägistals einem Landschaftsschongebiet zugeteilt (gem. RGSK handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet).

Die regionalen Vorgaben aus dem RGSK sind in der Ortsplanung umzusetzen. Abweichungen sind zu begründen. **GV**

Gemäss Kap. 10.1.3 des Erläuterungsberichts «enthält das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost mit der Richtplankarte für Iseltwald

keine speziellen Festlegungen, die nicht bereits umgesetzt sind». Diese Aussage ist vor dem Hintergrund der oben genannten, noch fehlenden vollständigen Umsetzung der Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete nicht korrekt. Bei vollständiger Umsetzung könnte sie lauten: «Die Festlegungen des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost werden mit der vorliegenden Ortsplanung umgesetzt». Der Erläuterungsbericht ist entsprechend anzupassen. **H**

9.2 Quellen

In den Inventar- und Zonenplan wurden die Quellen aus der Gewässerschutzkarte übernommen. Dabei handelt es sich um gefasste Quellen. Für den Bereich Naturschutz sind insbesondere ungefasste Quellen interessant. Diese sind in der Karte Gewässerqualität im kantonalen Geoportal zu finden. Sie sind in den Inventarplan und in den Zonenplan Landschaft aufzunehmen. Falls Quellflurvegetation vorhanden ist, ist auch ein Gewässerraum auszuscheiden. Demzufolge sind natürliche und wenig beeinträchtigte Quellen in den Inventarplan und den Zonenplan Landschaft aufzunehmen. Falls Quellflurvegetation vorhanden ist, sind entsprechende Gewässerräume auszuscheiden. **E**

9.3 Inventarplan

Aus Sicht der Abteilung Walderhaltung Region Alpen ist die Darstellung der Waldnaturinventarflächen verwirrend, da nicht ersichtlich ist, welche Seite der grün gestrichelten Linie eine Fläche darstellt. Dies ist entsprechend anzupassen. **E**

Die Abteilung Naturförderung des LANAT bedauert, dass weder Feldobstbäume noch artenreiche Wiesen und Weiden (ausser den Inventarflächen) aufgenommen wurden. **H**

10. Zonenplan Naturgefahren

10.1 Gefahrenggebiete

Die schraffierte Darstellung der Gefahrenggebiete schränkt die Lesbarkeit der Karte ein. Es könnte zudem zu einer Verwechslungsgefahr mit der Zone für Restgefährdung kommen, welche normalerweise gelb schraffiert dargestellt wird. Wir empfehlen Ihnen eine füllige Darstellung der Gefahrenggebiete vorzunehmen. **E**

11. Gemeindebaureglement (GBR)

11.1 Allgemeines

Es sind alle Verweise innerhalb des GBR zu prüfen und der aktuellsten Nummerierung anzupassen. Dies gilt insbesondere in Art. 10/1, 16/4, 17, 18/2, 24/3, 25/1, 25/3, 27/3. **GV**

Wie bereits im Kapitel Änderung Uferschutzplanung ausgeführt, ist eine Überführung der Uferschutzplanung in das GBR und den Zonenplan Siedlung nicht möglich. Die Überführung ist im GBR rückgängig zu machen, respektive zu entfernen (vgl. Ausführungen unter Änderungen USP). **H**

11.2 Spezifisches

Art. Nr. Eingabestelle	Bemerkung
Art. 7 Abs. 3 AGR	Für die Bestimmung der minimalen GFZo wird auf Art. 11c Abs. 3 BauV verwiesen. Aus systematischer Sicht wäre es angebracht, die Absätze 3 und 1 umzustellen, so dass Abs. 3 der neue Abs. 1 wäre, da der Grundsatz in Art. 11c Abs. 1 in Verbindung mit Art. 11c Abs. 3 BauV festgehalten ist. H

Art. 25 AGR	Der Inhalt der Klammer ist zu löschen, da mit der Parzelle Nr. 777 auch eine Parzelle ausserhalb der USP der Kernzone zugeteilt wird. GV
Art. 30 Abs. 4 AGR	Es gibt zweimal den Buchstaben a). Dies ist anzupassen. H
Art. 31 Abs. 3 AGR	Es ist festgehalten, dass auf der Parzelle Nr. 134 das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet sei. Dies ist zu absolut formuliert und es könnte dadurch der Eindruck entstehen, es betreffe die gesamte Parzelle Nr. 134. Vorliegend ist jedoch nur der Teil der ZöN B auf der Parzelle Nr. 134 betroffen. Die Formulierung ist anzupassen. GV
Art. 32 Abs. 2 AGR	Die ZSF A liegt in der Uferschutzplanung. Die Bestimmung ist dort zu belassen und abzuändern (vgl. hierzu ebenfalls die Ausführungen zur E6 «Camping Strandbad»). GV Anstelle von «Nebenbauten» sind «Kleinbauten» zu definieren. GV
Art. 32 Abs. 3 AGR	Vgl. hierzu die Ausführungen zur E3: Einzonung «Camping du Lac». H Anstelle von «Nebenbauten» sind «Kleinbauten» zu definieren. GV
Art. 36 AGR	In der Tabelle werden die ES gestrichen. Folglich ist auch in der Legende der entsprechende Eintrag zu streichen. GV
Art. 38 Abs. 1 AGR	Es ist festgehalten, dass im Zonenplan Siedlung Gebiete A und B bezeichnet werden. Diese sind jedoch im Zonenplan nicht zu finden. Entweder sind im GBR die Gebiete A und B zu streichen und mit einer anderen Formulierung (z.B. die im Zonenplan Siedlung als Ortsbildschutzgebiet bezeichnet) zu ersetzen oder im Zonenplan Siedlung sind die beiden Gebiete zu bezeichnen. GV
Art. 42 AGR	Hier wird der Begriff Naturobjekt verwendet, im Zonenplan Landschaft der Begriff Naturdenkmal. Es sind die gleichen Begrifflichkeiten zu verwenden. GV
Art. 52 AGR	Im 3. Lemma wird festgehalten, dass die UeV zur USP aufgehoben wird. Es werden jedoch nicht alle Änderungen aufgehoben. Dies ist entsprechend teilweise zu ergänzen. GV Die im 5. Lemma erwähnte UeO «Erschliessung Glashütte» kann nicht aufgehoben werden (vgl. hierzu die Ausführungen zur U3: Umzonung «UeO Glashütte»). GV
Neuer Artikel ANF	Zum Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist ein Artikel gemäss Art. A 126 des Musterbaureglements aufzunehmen. GV

12. Empfehlungen und Hinweise

12.1 Erläuterungsbericht

In Kapitel 5.3.3 wird erwähnt, dass es acht Einzonungen vorgenommen werden. Es handelt sich jedoch um neun Einzonungen (E1-E9). Dies ist entsprechend anzupassen. **H**

12.2 Uferschutzplanung

Beitragsberechtigt für einen Kantonsbeitrag aus dem Uferschutzfonds sind nur Massnahmen, die der Uferschutzplanung und damit auch dem Realisierungsprogramm vom Februar 1994 entsprechen. Bei den in den Uferschutzvorschriften unter Punkt 8.1 und Punkt 8.2 aufgeführten Massnahmen für die Uferwegabschnitte L1 07 — 09 (Überbauungsplan Nr. 4, «Hohflue») und L1 10— 11 (Überbauungsplan Nr. 3, «Iseltwald») ist dies nicht der Fall. Eine Anpassung des Realisierungsprogramms ist zu prüfen. **H**

12.3 Unterlagen zum Gewässerraum

Bitte dem Tiefbauamt, OIK I, sobald die Planung eine rechtliche Verbindlichkeit (Vorwirkung) erhält, die Unterlagen zum Gewässerraum digital zustellen. So dass der OIK I auf diese in seiner Beurteilung von Baugesuchen zugreifen kann. **E**

12.4 Wildruhezonen

Das Jagdinspektorat würde es begrüessen, wenn die Planung vorsehen würde, Wildruhezonen bzw. Wildschutzgebiete auf dem Gemeindegebiet von Iseltwald zu definieren. **H**

12.5 Archäologische Fundstelle

Der archäologische Dienst empfiehlt die Fundstelle Glashütte in der Abbildung 45 des Erläuterungsberichts auf Seite 62 zu ergänzen. **E**

12.6 Abwasser

Es sind verschiedene grössere und kleinere Ein-, Um- und Auszonungen vorgesehen. Diese bedingen eine Anpassung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde. **H**

Die Zonenplanänderungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung mit dem GEP der Gemeinde abzustimmen. Der GEP und die zugrundeliegenden GEP-Daten sind auf die neuen Verhältnisse hin anzupassen und durch den GEP-Ingenieur zu planen und zu überprüfen. **E**

13. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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 die Waldfeststellung aufliegt.

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.

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 **9-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 9-fach
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- überzählige Dokumente zurück
- Fachberichte
- Erhebung der überbauten Bauzonen, 28. März 2024
- Erhebung der unüberbauten Bauzonen, 28. März 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro: info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen