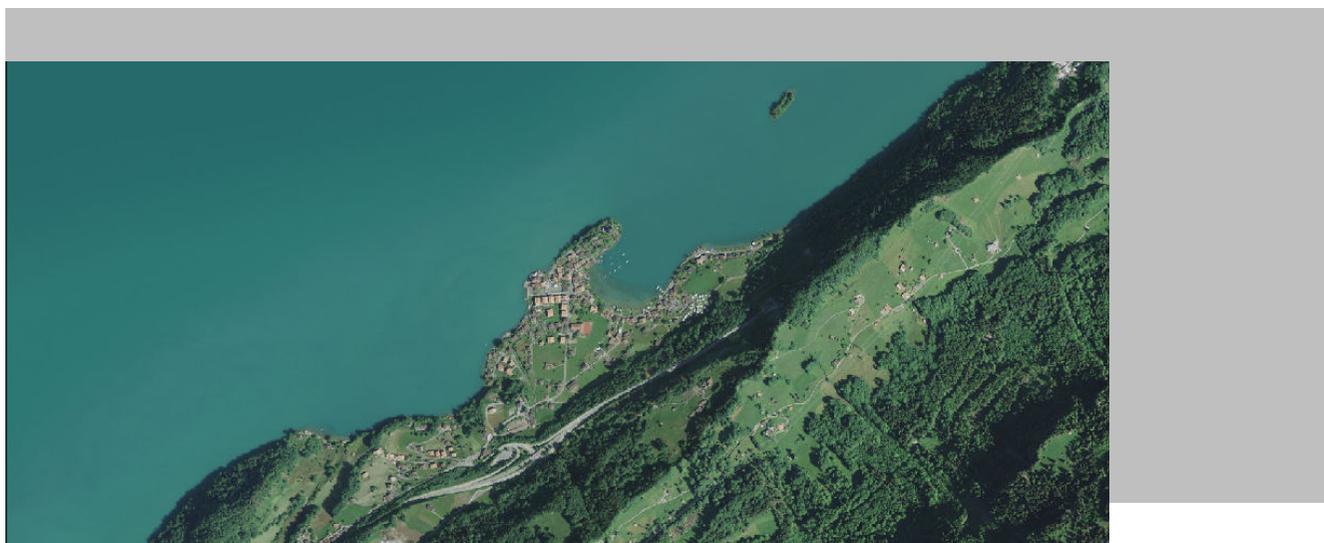


Gemischte Gemeinde Iseltwald

Revision Ortsplanung



MITWIRKUNGSBERICHT

20. Oktober 2020

1.	ZUSAMMENFASSUNG	3
1.1.	Gegenstand.....	3
1.2.	Zonenplan Siedlung und Baureglement.....	3
1.3.	Zonenplan Landschaft.....	3
1.4.	Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum.....	3
1.5.	Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege.....	3
1.6.	Abstimmung Grundordnung und Uferschutzplanung.....	3
1.7.	Verfahren und Eingaben	4
1.8.	Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben.....	4
1.9.	Massnahmen aufgrund der Mitwirkung.....	4
2.	MITWIRKUNGSEINGABEN	5
2.1.	Verzeichnis der Mitwirkenden.....	5
2.2.	Mitwirkungseingaben und Stellungnahme des Gemeinderats.....	6

1. Zusammenfassung

1.1. Gegenstand

Die Gemischte Gemeinde Iseltwald hat die letzte Ortsplanungsrevision im Jahr 2000 abgeschlossen. Die vorliegende Revision der Ortsplanung soll diese auf die heute gültigen gesetzlichen Grundlagen und Entwicklungsmöglichkeiten abstimmen und wo möglich übersichtlicher gestalten.

1.2. Zonenplan Siedlung und Baureglement

Iseltwald weist erheblich zu viele unbebaute Wohnbauzonen auf und muss deshalb seine Wohnbauzonen erheblich reduzieren. Das Baureglement der Gemeinde Iseltwald wird an die BMBV, weitere übergeordnete Vorgaben und an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

1.3. Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft schützt wie bisher die Landschaftsschutz- und Schongebiete, die historischen Verkehrswege sowie die landschaftsprägenden Einzelbäume.

1.4. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung werden die bisher geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Die Gewässerräume sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Mit der Überprüfung der Gefahrenkarte der Gemeinde Iseltwald sind Änderungen aufgetreten, welche in der Revision der Ortsplanung in die Grundordnung zu überführen sind.

1.5. Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege

Ein Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege ist von Gemeinden zu erstellen, wobei die Fusswegplanung im Zusammenhang mit der Schulwegsicherheit zu bearbeiten ist. Zudem ist ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung von unüberbauten Bauzonen, ihr Ausbau oder Ersatz in den einzelnen Etappen erfolgen werden.

1.6. Abstimmung Grundordnung und Uferschutzplanung

Ein Grossteil des Baugebiets liegt heute im Perimeter der Uferschutzplanung. Bereits heute überschneiden sich die Grundordnung und die Uferschutzplanung. Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Uferschutzplanung auf das Nicht-Baugebiet beschränkt. Sämtliche Bauzonen werden mit der Grundordnung im Zonenplan Siedlung erfasst.

1.7. Verfahren und Eingaben

Der Gemeinderat von Iseltwald hat vom 14. Juni bis 31. Juli 2019 die öffentliche Mitwirkung zur Revision der Ortsplanung durchgeführt. Am 28. Juni fand eine öffentliche Orientierung statt. Während der Auflagefrist konnten Interessierte schriftlich Anregungen und Einwendungen zur Planung einreichen. Im Rahmen dieser Mitwirkung gingen 9 schriftliche Eingaben und eine mündliche Eingabe beim Gemeinderat ein. Die eingegangenen Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen sowie die gestützt auf die Eingaben vorgesehenen Massnahmen werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst und durch den Gemeinderat beantwortet.

1.8. Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

Folgende Anliegen wurden im Rahmen der Mitwirkung eingebracht:

- Verzicht auf Auszonung «Marderbach», respektive Umzonung in W2 und Erschliessung von der Umfahrung
- Entfernung Seerestaurant im Zuge der Umzonung Lake Lodge
- Erweiterte Einzonung «Camping du lac»
- Redimensionierung der Auszonung «Schoren»
- Rechtliche Grundlage für ein 4-Generationen-Wohnhaus schaffen
- Auszonung Parzelle Nr. 1127 «Ober Urfer»
- Wiederaufnahme der Diskussion um die Weidhäuser
- Einhaltung des Mindestabstandes zur Hochspannungsleitung

1.9. Massnahmen aufgrund der Mitwirkung

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1171 ist heute nicht sichergestellt. Sie kann mit einem Abbruch der Scheune an der Seestrasse über die Parzelle Nr. 420 realisiert werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, müsste die gesamte Parzellen Nr. 1171 ausgezont werden. Von Seite der Mitwirkenden 1 und 2 wird erwartet, dass sie Hand für die Erschliessung mit dem Abbruch der Stallscheune bieten.

Eine Vergrösserung der Campingzone zum Du Lac auf die Parzellen Nrn. 636 und ggf. auch Nrn. 615 und Nr. 26 kann geprüft werden, sofern von der Betreiberin des Campingplatzes ein Bedarf besteht. Dieser Nachweis ist nicht erbracht. Auf eine Einzonung wird verzichtet.

Die Parzelle Nr. 1127 soll ausgezont werden, soweit das Grundstück nicht mit einem Baurecht belegt ist.

Die zusätzlichen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 751, Mätteli im Uferschutzbereich werden seit langem so genutzt und entsprechen einem ausgewiesenen Bedürfnis.

Die Deponiebetreiberin wird durch die Gemeinde iS Minimalabstand zur Hochspannungsleitung der BKW aufmerksam gemacht.

Die Bauzone auf der Parzelle Nr. 42 wird bis auf einen Bauplatz für ein Doppelhaus reduziert.

2. Mitwirkungseingaben

2.1. Verzeichnis der Mitwirkenden

Nr.	VerfasserInnen	Gegenstand
1	Rohmann Martin, Burgmatt 11, 6340 Baar	Auszonung «Marderbach» Umzonung «Lake Lodge»
2	Rohmann-Walthard Irma, Bannstrasse 2, 6312 Steinhausen; Rohmann Martin, z.H. Rohmann-Walthard Irma, Burgmatt 11, 6340 Baar	Auszonung «Marderbach» Einzonung «Camping du lac»
3	Baumgartner Peter, Dr. med., Mühlegrund 103c, 3807 Iseltwald	4-Generationen-Wohnen
4	Stähli Adolf, Mätteli 22, 3807 Iseltwald	Auszonung «Schoren»
5	Abegglen Hans, Urfer 250F, 3807 Iseltwald	Auszonung «Ober Urfer», Parzelle 1127
6	Berner Heimatschutz, Heinrich Sauter, Wellenacher 32, 3800 Unterseen	Areal «Lake Lodge» Diskussion Weidhäuser
7	Nydegger Reto, Gässli 14, 3807 Iseltwald	Parkierung auf Parzelle 751
8	Davis G. Scott, 3112 Windsor Boulevard, Oklahoma City, Oklahoma 73122	Auszonung «Marderbach»
9	Bürgergutsverwaltung Iseltwald, Kormann Kurt	Auszonung Parzelle 1052
10	Swissgrid AG, BKW Energie AG, Engineering Netze, Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen	Hochspannungsleitung

2.2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahme des Gemeinderats

Auszonung «Marderbach»

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	1 und 2	<p>Der Mitwirkende beantragt, dass die Parzellen Nr. 1171 und 1007 nicht ausgezont werden. Eine Überbauung, sowie der Neubau einer Erschliessungsstrasse für die Parzelle Nr. 1171 sei bereits geplant.</p> <p>Eine Erschliessung der redimensionierten Bauparzelle Nr. 1171 sei angesichts des Flächenbedarfs auf Parzelle Nr. 420, und der dadurch entstehenden Wertminderung, unverhältnismässig.</p> <p>Eine Erschliessung vom Feldsträsschen her sei aufgrund der sehr engen Strassenverhältnisse nicht zweckmässig und würde übermässige Störungen für die Anwohnerschaft des Feldsträsschens bewirken. Deshalb sei eine Erschliessung von der Umfahrungsstrasse sinnvoller.</p> <p>Die Mitwirkende beantragt eine Umzonung der gesamten Parzelle Nr. 1171 in Wohnzone W2.</p> <p>Erfolge die Teilauszonung der Parzelle Nr. 1171 trotzdem, so beantragt die Mitwirkende, dass die Trennungslinie weiter südlich verläuft, dort wo das Gelände steil wird.</p> <p>Der Mitwirkende beantragt eine verbindliche Festlegung und eine abschliessende Begründung für die künftige verkehrstechnische Erschliessung der (ggf. redimensionierten) Bau-Parzelle Nr. 1171.</p>	<p>Wie eingehend dargestellt, kommt die Gemeinde Iseltwald nicht darum herum, ihre viel zu grosse Bauzone zu redimensionieren. Bis heute hat die Gemeinde keine Kenntnis einer Erschliessungsstrasse für die Parzelle Nr. 1171. Konkrete Bauabsichten wurden der Gemeinde für die Parzelle Nr. 1171 nicht unterbreitet, welche die Planung der Erschliessung ausgelöst hätten. Die Erschliessung der Bauzone wäre durch die Gemeinde in Absprache mit der Grundeigentümerin zu planen.</p> <p>Die verbleibende Wohnzone W2 auf Parzelle Nr. 1171 ist abgestimmt auf das Ortsbild an der Seestrasse und einen zweckmässigen Siedlungsrand.</p> <p>Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1171 hat von der Seestrasse her unter Einbezug der Parzelle Nr. 420 zu erfolgen (Abbruch der Stallscheune). Falls dies nicht möglich ist, muss eine Auszonung der gesamten Parzelle Nr. 1171 in Betracht gezogen werden.</p> <p>Eine Erschliessung der Parzelle Nr. 1171 vom Feldgässchen (Strassenparzelle Nr. 957) wurde im Rahmen eines UeO-Entwurfs zur ZPP «Marderbach» geprüft und als kaum realisierbar verworfen.</p>
2	1	<p>Der Mitwirkende beantragt die Erlaubnis für eine Umnutzung der Stallscheune durch einen ortsbildgerechten Wohnbau aufgrund der neu geltenden Mindestnutzung auf der Parzelle Nr. 420. Diese Erlaubnis könne als Teilkompensation gewertet</p>	<p>Eine solche Erlaubnis liegt nicht im Ermessen der Gemeinde als Planungsbehörde. Grundsätzlich entfällt mit einer Umnutzung eines Gebäudes die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Die Stallscheune steht ohne Abstand an der Seestrasse und am Feldgässli und verunmöglicht eine zweckmässige Erschliessung</p>

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		werden, für die massive Wertminderung durch eine ggf. künftig notwendige Erschliessung der redimensionierten Bau-Parzelle.	der rückwärtigen unüberbauten Grundstücksteile. Somit liegt es in der Hand der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 420 und 1171 mit dem Abbruch der Stallscheune die Erschliessung von der Seestrasse her zu realisieren.
3	8	Der Mitwirkende beantragt, dass sein Grundstück Nr. 1007 nicht umgezont wird, da sich eine Umzonung wertmindernd auf das Grundstück auswirken würde, und ihm eine Bebauung erschweren oder verunmöglichen.	Das Grundstück Nr. 1007, Marderbach ist nur über einen viel zu steilen Bewirtschaftungsweg über Parzelle Nr. 1003 durch die Landwirtschaftszone zugänglich. Diese Erschliessung ist ungenügend und ein Ausbau ist nicht möglich. Vgl. auch Stellungnahme zu Lauf-Nr. 1.

Umzonung «Lake Lodge»

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
4	1	Der Mitwirkende beantragt die Entfernung von sämtlichen den geltenden Vorschriften des Uferschutzplanes nicht entsprechenden Anlagen und Geräte, sowie touristische Dienstleistungsangebote von der Parzelle 1028. Diese sollen in der geplanten Umzonung «Lake Lodge» integriert werden.	Die Parzelle Nr. 1028 mit dem Gartenrestaurant ist nicht Bestandteil der geplanten UeO «Lake Lodge». Das Gartenrestaurant wurde mit der Alpenruhe in den 50er Jahren errichtet und wird seither als solches betrieben. Dieser Betrieb entspricht einem öffentlichen Interesse und ermöglicht den Seezugang.
5	6	Die Mitwirkende beantragen Auskunft zum qualitätssichernden Verfahren und der Überbauungsordnung für das Areal Lake Lodge. Sie fragen, wie weit das Verfahren ist und wer daran beteiligt ist.	Zur UeO «Lake Lodge» und zum Verfahren wurde die Bevölkerung separat informiert. Sie ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung und wurde im März 2020 zur Vorprüfung eingereicht.

Einzonung «Camping du lac»

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
6	2	Die Mitwirkende beantragt eine Einzonung der Parzelle Nr. 636 (und ggf. auch Parzellen Nr. 615 und Nr. 26) in die neue Zone ZSF B «Camping du lac».	Dem Anliegen kann soweit es die Gefahrensituation ermöglicht und ein Bedürfnis seitens des Campingplatzes besteht Rechnung getragen werden. Der Bedarf müsste durch den Campingplatz erbracht werden. Mit einer Einzonung wäre die vertragliche Verfügbarkeit des Baulands nach Art. 126b BauG sicherzustellen und eine Mehrwertabgabe nach Art. 142ff BauG geschuldet.

Auszonung «Schoren»

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
7	4	Der Mitwirkende beantragt, die erneute Überprüfung der Auszonung der Parzelle 42. Er weist darauf hin, dass nach Abzug der roten Bereiche (Naturgefahrenkarte) noch immer genügend Baufläche zur Verfügung stehe.	Der nicht im roten Gefahrenbereich liegende Teil der Parzelle Nr. 42 befindet sich im blauen Gefahrenbereich. Unerschlossenes Bauland, das sich im blauen Gefahrenbereich befindet, ist gemäss Wegleitung «Naturgefahren» in aller Regel auszuzonen. Vorliegend ist die Erschliessung sichergestellt und ein Bedarf seitens der ortsansässigen Grundeigentümer ist gegeben. Zudem wird die Gemeinde gestützt auf die aktualisierte Gefahrenkarte ohnehin Massnahmen zum Schutz vor Steinschlag treffen müssen.

4-Generationen-Wohnen

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
8	3	Der Mitwirkende beantragt die Schaffung von ortsplanerischen, rechtlichen und ökonomischen Voraussetzungen, damit in den nächsten Jahren in Iseltwald familien- und altersfreundlicher	Geeignetes Bauland besteht in Iseltwald genügend, um ein solches Vorhaben zu realisieren, z.B. im Gebiet Mühli oder im «Haus Burg» (ZPP Nr. 2). Beim Anliegen handelt es sich um eine

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		Wohnraum für mindestens acht bis zwölf Familien und mindestens zwanzig ältere Menschen realisiert werden könnte.	Wohnnutzung, für die keine spezielle Bauzone erlassen werden kann. Ein solches Vorhaben müsste auf privater Basis realisiert werden. Die Gemeinde ist am Altersheim Ringgenberg beteiligt.
9	3	Der Mitwirkende beantragt, dass im Bereich Blatte – Blatteschof eine ZPP zu schaffen sei, welche zweckgebunden ist für die Errichtung von familien- und altersfreundlichem, bezahlbarem Wohnraum.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 8
10	3	Der Mitwirkende beantragt, dass im Bereich Burg (Parzelle 1167) eine ZPP zu schaffen sei, welche zweckgebunden ist für die Errichtung von familien- und altersfreundlichem, bezahlbarem Wohnraum.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 8
11	3	Der Mitwirkende beantragt die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Freizeithauses BURG (Parzelle 594) in einem «earn-out» Modus zu bezahlbarem Familienwohnraum.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 8

Auszonung «Ober Urfer»

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
12	5	Der Mitwirkende beantragt die Auszonung seiner Parzelle Nr. 1127.	Diesem Anliegen kann Rechnung getragen werden, soweit das Grundstück nicht mit einem Baurecht belegt ist.

Weidhäuser

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
13	6	Die Mitwirkenden regen dazu an, die im Oktober 2018 an der Tagung in Iseltwald geführte Diskussion zu den	Wie richtig festgestellt wird, kann der Erhalt der Weidhäuser durch Umnutzung nicht im Rahmen der Revision der

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		landschaftsprägenden Weidhäusern fortzusetzen und gemeinsam mit dem AGR mögliche Lösungen zu diskutieren.	Ortsplanung gelöst werden. Die Gemeinde wird dieses Thema im Rahmen der Regionalplanung unterstützen.

Parkierung auf Parzelle Nr. 751

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
14	7	Der Mitwirkende weist darauf hin, dass die neu geplanten 3 Parkplätze auf der Parzelle 751 im Widerspruch mit der Parkbeschränkung Iseltwald Bucht (Bestandesgarantie SFG 3.7 Art. 16) stehen. Im Sinne des Orts- und Dorfbildes findet er es nicht richtig, wenn durch die Revision neue Parkplätze entstehen.	Dieser Platz wird seit vielen Jahren zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt. Die 3 zusätzlichen Parkplätze auf der Parzelle 751 hinter den Bootsplätzen entsprechen einem Bedürfnis der angrenzenden Liegenschaften, die sonst in vertretbarer Distanz zum Haus keine Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen haben.

Auszonung der Parzelle Nr. 1052

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
15	9	Die Mitwirkenden erklären sich mit der geplanten Auszonung der Parzelle Nr. 1052 einverstanden.	Kenntnisnahme

Hochspannungsleitung

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
16	10	Die BKW weist darauf hin, dass bei der geplanten Inertstoffdeponie (welche teils unter der Hochspannungsleitung vorgesehen ist) der horizontale Minimalabstand von 5 m nicht eingehalten werde. Die BKW stehe gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Die Deponie ist nicht Gegenstand der Revision der Ortsplanung. Das Anliegen wird an das zuständige Unternehmen / die zuständige Betreiberin weitergeleitet.