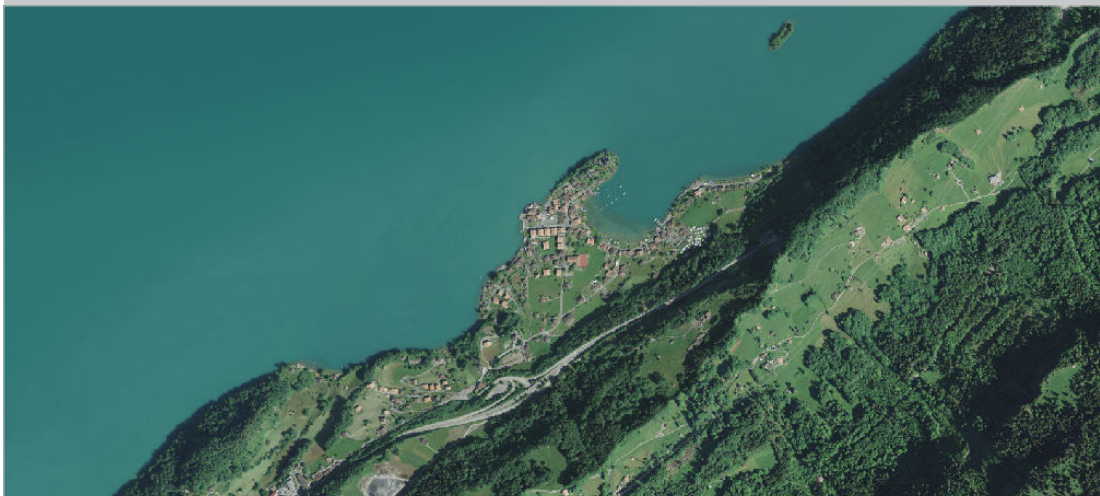


BESCHLUSS

Gemischte Gemeinde Iseltwald

2. Phase Ortsplanungsrevision



Erläuterungsbericht

Die 2. Phase der Ortsplanungsrevision besteht aus:

Grundordnung

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Baureglement
- Änderung Uferschutzvorschriften
- Änderung Uferschutzplan

Richtplanung

- Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege

weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- **Erläuterungsbericht**
- Mitwirkungsbericht

22. Oktober 2025

Impressum

Auftraggeberin:

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Fabian Kälin, Raumplaner BSc
Jessica Biedermann, Geografin MSc
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

*Abbildung Titelseite: Luftbild Iseltwald
(Quelle: GIS Kanton Bern)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3 Herausforderungen	6
1.4 Zielsetzung und Organisation	8
2. Aufteilung der Ortsplanungsrevision in zwei Phasen	9
2.1 Phase 1 der Ortsplanungsrevision	9
2.2 Phase 2 der Ortsplanungsrevision	9
3. Bisherige Entwicklung der Gemeinde	10
3.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
3.2 Bauliche Entwicklung und Gestaltung	12
3.3 Infrastruktur	12
3.4 Erschliessung / Verkehr	12
3.5 Finanzen	13
4. Siedlungsentwicklung nach innen	14
4.1 Ausgangslage	14
4.2 Innenentwicklungspotenzial von Iseltwald	14
4.3 Zielsetzung und Massnahmen	15
5. Revision Planungsinstrumente	16
5.1 Uferschutzplanung	16
5.2 Baureglement	19
5.3 Zonenplan Siedlung	24
5.4 Zonenplan Landschaft	34
5.5 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	37
5.6 Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege	38
6. Naturgefahren	39
6.1 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung	39
6.2 Überprüfung der betroffenen Bauzonen	39
6.3 Festlegung der Naturgefahren im Zonenplan	45
7. Gewässerraum	45
7.1 Rechtsgrundlagen	45
7.2 Bereinigung Gewässernetz	46
7.3 Ermittlung des Gewässerraums	46
7.4 Festlegung im Zonenplan	52
8. Kulturlandschutz und haushälterische Bodennutzung	53
8.1 Ausgangslage	53
8.2 Festlegung des minimalen Nutzungsmasses	53
8.3 Interessenabwägung Beanspruchung Kulturland	56

9.	Baulandverfügbarkeit und Mehrwertabgabe	57
9.1	Sicherstellung Baulandverfügbarkeit	57
9.2	Mehrwertabgabe	57
10.	Auswirkungen	59
10.1	Abstimmung mit übergeordneten Grundlagen	59
10.2	Baulandbedarf und -reserven	59
10.3	Ortsbildschutz	60
10.4	Natur- und Landschaftsschutz	63
10.5	Grundwasser- und Gewässerschutz	63
10.6	Wald	64
10.7	Fruchtfolgeflächen und Kulturland	65
10.8	Altlasten und Störfallvorsorge	65
10.9	Naturgefahren	65
10.10	Erschliessung und Verkehr	66
11.	Verfahren	67
11.1	Vorgehen	67
11.2	Mitwirkung	68
11.3	Vorprüfung	68
11.4	Abschliessende Vorprüfung	69
11.5	Öffentliche Auflage und Einsprachen	69
11.6	Beschlussfassung und Genehmigung	70
Anhang		71
Anhang A	Baulandbedarf Wohnen	71
Anhang B	Konzept Siedlungsentwicklung nach innen	72
Anhang C	Ein-, Um- und Auszonungen	73
Anhang D	Berechnung Gewässerraum	75

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Gemeinde	Die Gemeinde Iseltwald liegt am Südhang des Brienzersees und ist das einzige Dorf am südlichen Seeufer. Der dem Dorf vorgelagerte Felssporn bildet eine idyllische Bucht. Abgeschlossen wird das Dorfbild durch das etwas weiter östlich gelegene Schnäggeninseli. Das Dorfgebiet zieht sich über die Weiler Sengg und Fura gegen das weite Gebiet der Bättenalp hin. Das südlich gelegene Faulhorn bildet mit seinen 2687 m ü.M. den höchsten Punkt der 22,12 km ² grossen Gemeinde.
Entwicklung	In den über 20 Jahren seit der letzten Ortsplanungsrevision verzeichnete die Gemeinde eine mehr oder weniger konstante Einwohnerzahl von ca. 420 Personen. Die Zahl der Arbeitsplätze ist tendenziell rückläufig.
Lage und Umgebung	Iseltwald liegt an der Nationalstrasse N8 und ist mit der regionalen Postautolinie mit Interlaken verbunden. Zudem verfügt Iseltwald mit der Brienzersee-Schiffahrt über attraktive Schiff-Verbindungen und gilt als touristisches Ausflugsziel, insbesondere in Verbindung mit dem Uferweg zum Giessbach.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Baurechtliche Grundordnung	Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Iseltwald besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft sowie der Uferschutzplanung. Die letzte Ortsplanungsrevision wurde am 18. September 2000 genehmigt.
Regionale Planungsinstrumente	Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) wurde am 1. November 2021 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.
Bundesinventare	Iseltwald ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet. Mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde den Inhalten des ISOS (Auszug «Iseltwald» vom August 2006) zu wenig Rechnung getragen. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision gilt es das eidgenössische Inventar angemessen zu berücksichtigen.
Weitere Inventare	Weiter sind für Iseltwald das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP), das zur Zeit überarbeitet wird, und das archäologische Inventar des kantonalen archäologischen Dienstes (AD) massgebend.
Naturgefahren	Iseltwald verfügt über eine ältere Gefahrenkarte, die mit der letzten Revision der Ortsplanung umgesetzt wurde. Neue Erkenntnisse und bessere Methoden erforderten, dass die Gefahrenkarte überprüft und aktualisiert wird.

1.3 Herausforderungen

Deutlich zu grosse Baulandreserven	Der Bundesrat hat am 4. Mai 2016 den kantonalen Richtplan 2030 genehmigt. Mit der Genehmigung sind Auflagen auf kantonaler und kommunaler Stufe verbunden. Unter anderem haben Gemeinden mit deutlich zu grossen Baulandreserven, zu welchen auch Iseltwald vor Start der Ortsplanungsrevision gehörte, Massnahmen vorzusehen, um die unüberbauten Bauzonen zu verkleinern (Massnahmenblatt A_01 des KRP 2030). Die Gemeinde Iseltwald hat entsprechende Massnahmen (Reduktion der Baulandreserven) im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision ergriffen und gehört nach der Genehmigung dieser Phase nicht mehr zu den Gemeinden mit deutlich zu grossen Baulandreserven.
Wohnbaulandbedarf	Gemäss kantonalem Richtplan ist Iseltwald dem Raumtyp «Hügel- und Berggebiet» mit einer massgebenden Bevölkerungsentwicklung von max. 2 % zugeordnet. Gemäss Datenstand AGR vom 1. Januar 2021 besteht ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 0.3 ha (vgl. Anhang A). Aufgrund der unterdurchschnittlichen Raumnutzerdichte in Kombination mit den bestehenden Baulandreserven verfügt die Gemeinde allerdings über keinen tatsächlichen Baulandbedarf.
Siedlungserweiterung	Siedlungserweiterungen sind aufgrund der Reduktion der unüberbauten Bauzonen im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision mit einer entsprechenden Kompensation grundsätzlich wieder möglich. Ebenfalls die Schaffung neuer Arbeits- bzw. Gewerbeflächen. Dies setzt jedoch voraus, dass ein lokaler Bedarf nach solchen Flächen ausgewiesen werden kann.
Siedlungsentwicklung nach innen	Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht (RPG und BauG) hat sich der Fokus der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Für Ein- und Umzonungen sowie unüberbaute Bauzonen gelten Mindestdichten, bei Arbeitszonen ist eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Das Kulturland gilt es zu schonen.
Zweitwohnungen	Iseltwald weist einen Zweitwohnungsanteil von ca. 50 % auf. Die Bestimmungen im Baureglement zum Erstwohnungsanteil wurden 2001 aufgehoben (Genehmigung 23. Januar 2002). Damit wurden sämtliche dem Erstwohnungsanteil unterstellte Liegenschaften von diesen Bestimmungen befreit. Neue Zweitwohnungen sind demnach nur noch bedingt möglich, beispielsweise bei der Aufgabe eines Hotels. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden Massnahmen zur besseren Regelung der Zweitwohnungen geprüft, eine allfällige Umsetzung erfolgt jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Gemeinde konzentriert sich vorerst auf die zwingend umzusetzenden Inhalte gemäss den geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben.
Landschaft	Zum bestehenden Zonenplan Landschaft besteht kein Inventar. Als Grundlage für die kommunale Landschaftsplanung ist gemäss Vorgaben des Kantons ein Landschaftsinventar zu erarbeiten.

Für dieses müssen anhand von Feldaufnahmen und Luftbildern die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Strukturelemente erfasst und anschliessend, soweit geeignet, im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Das heisst, die Inhalte dieses Plans werden für den Grundeigentümer verbindlich.

Fliessgewässer	Die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und die entsprechenden Anpassungen an der kantonalen Wasserbaugesetzgebung verlangen die Festlegung von Gewässerräumen anstelle der bisher bezeichneten Abstände (Frist bis Ende 2018). Die Bezeichnung von dicht überbauten Gebieten soll geprüft und vorgenommen werden.
Naturgefahren	Die Gefahrenkarte von Iseltwald wurde als eine der ersten erarbeitet. Die Gemeinde hat zusammen mit den kantonalen Fachstellen einen Auftrag zur Überprüfung der Gefahrenkarte erteilt. Das Resultat dieser Überprüfung ist im Laufe der OP-Revision in die Grundordnung zu überführen.
Verkehr und Erschliessung	Gemäss Vorgaben des Kantons sind Gemeinden verpflichtet, einen Richtplan Rad-, Fuss- und Wanderwege zu erstellen, welcher zusätzlich auch die Strecken aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) beinhalten kann. Zudem ist das Thema Fusswegplanung im Zusammenhang mit der Schulwegsicherheit zu bearbeiten. Ein entsprechendes Hilfsmittel des Kantons wurde den Gemeinden Anfang 2017 zugestellt. Gemäss Art. 108 Abs. 3 BauG haben die Gemeinden, deren Bauzonen nicht ausreichend erschlossen sind, im Rahmen der Ortsplanung 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. Das Erschliessungsprogramm dient der Gemeinde zudem als Grundlage für die Infrastrukturverträge mit Grundeigentümern.
Baureglement	Das Baureglement muss aufgrund verschiedener Anpassungen im übergeordneten Recht umfassend revidiert werden. Im Zentrum steht dabei die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Weiter zu berücksichtigen sind die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung auf Stufe Bund bzw. die entsprechenden Änderungen in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung sowie die neuen Vorgaben im Bereich Energie. Auch das vom Grossen Rat beschlossene und am 1. April 2017 in Kraft getretenen kantonale Baugesetz hat Auswirkungen auf die kommunalen Bestimmungen, etwa im Bereich der Mehrwertabschöpfung.

1.4 Zielsetzung und Organisation

Planungsziel	Mit der Revision der Ortsplanung soll diese auf die heute gültigen gesetzlichen Grundlagen und Entwicklungsmöglichkeiten abgestimmt und, wo möglich, übersichtlicher gestaltet werden, namentlich bei der Abstimmung zwischen Uferschutzplanung und Grundordnung.
Ausschuss Revision Ortsplanung	Für die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Ausschuss eingesetzt, bestehend aus folgenden Personen: – Gregor Wyss, Gemeinderat (Vorsitz) – Pia Abegglen, Gemeinderätin (ab 2020) – Kurt Kormann, Gemeindeschreiber (bis Sommer 2019) – Gabriela Blatter, Gemeindeschreiberin (ab Frühling 2020) – Brigitte Märki, Bauverwalterin – Beat Kälin, Ortsplaner (bis Oktober 2023) – Hansjakob Wettstein (ab März 2025) – Kevin von Wartburg, Ortsplaner Stv. (bis März 2025) – Jessica Biedermann, Ortsplanerin Stv. (ab März 2025) Für spezielle Themen wie den Gewässerraum wurden lokale Kenner wie der Brunnenmeister und für die Überarbeitung des Baureglements Jurist:innen beigezogen.
Bevölkerung	Neben der von Gesetzes wegen durchzuführenden Mitwirkung, der öffentlichen Planauflage und der Gemeindeversammlung soll die Bevölkerung zu Beginn der Mitwirkung umfassend orientiert werden.

2. Aufteilung der Ortsplanungsrevision in zwei Phasen

Die Ortsplanungsrevision wurde zunächst als Gesamtpaket zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und kantonalen Vorprüfung gebracht. Aufgrund der Rückmeldung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass die Gemeinde ihre deutlich zu grossen Baulandreserven nicht im erforderlichen Umfang reduziert hat. Aus diesem Grund hat das AGR im Februar 2022 empfohlen, die Ortsplanungsrevision in zwei Phasen zu unterteilen.

Dabei werden in der 1. Phase die dringend zu reduzierenden Baulandreserven angegangen. Die übrigen Inhalte der Ortsplanungsrevision sollen in der vorliegenden 2. Phase fortgeführt werden.

2.1 Phase 1 der Ortsplanungsrevision

Mit der ersten Phase der Ortsplanungsrevision werden die von Gesetzes wegen zu reduzierenden Baulandreserven angegangen. Diese Thematik wurde demzufolge vom Gesamtpaket der Ortsplanung losgelöst und gegenüber den übrigen Inhalten der Planung prioritär behandelt. Ziel dieser Phase ist, die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) der Gemeinde Iseltwald zeitnah soweit zu reduzieren, dass die Richtwerte gemäss kantonalem Richtplan eingehalten werden und aktuell blockierte Planungen der Gemeinde weitergeführt werden können.

Als Grundlage für die 1. Phase der Ortsplanungsrevision wurden sämtliche Baulandreserven (unüberbaute Parzellen und Parzellenteile) innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) der Gemeinde erhoben, im kantonalen WebGIS-Tool nachgeführt und mit dem AGR bereinigt. Als Ergebnis liegen die definitiven und exakt erfassten Baulandreserven innerhalb der Gemeinde Iseltwald vor, welche beiden Phasen als Grundlage dienen. Gemäss abgeschlossener Erhebung verfügt Iseltwald am Stichtag vom 26. Januar 2022 über insgesamt 2.23 ha unüberbaute WMK-Flächen.

2.2 Phase 2 der Ortsplanungsrevision

In der vorliegenden zweiten Phase der Ortsplanungsrevision werden die übrigen Pendenzen der Gemeinde angegangen. Bestandteil der 2. Phase sind insbesondere die folgenden:

- Anpassung Baureglement an die BMBV
- Umsetzung der Gefahrenkarte
- Festlegung der Gewässerräume
- Revision des Zonenplans Landschaft
- Abstimmung Uferschutzplanung auf die Grundordnung
- Ein- und Umzonungen mit erforderlichen Kompensation

3. Bisherige Entwicklung der Gemeinde

3.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Iseltwald schwankt seit 1980 zwischen 400 und 450 Personen. Seit 2010 hat sich die Einwohnerzahl bei ca. 430 eingependelt.

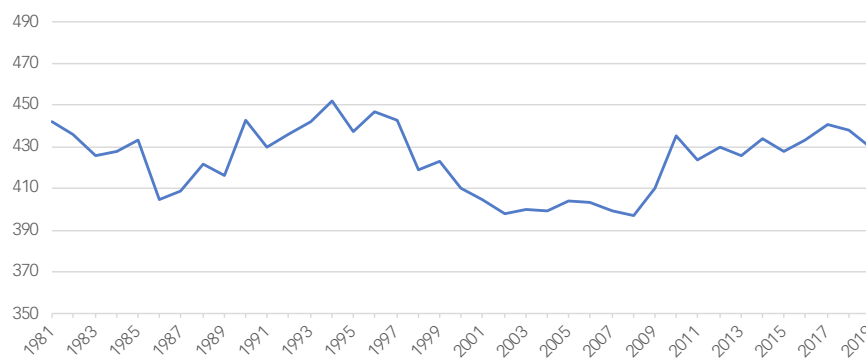


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Iseltwald 1981 bis 2019

Die Altersstruktur von Iseltwald unterscheidet sich relativ stark von derjenigen des Kantons Bern, wobei die Altersgruppen 20-39 deutlich schwächer (junge Familien) und 65+ stärker vertreten sind. Daraus ist zu schließen, dass Iseltwald eine Überalterung aufweist.

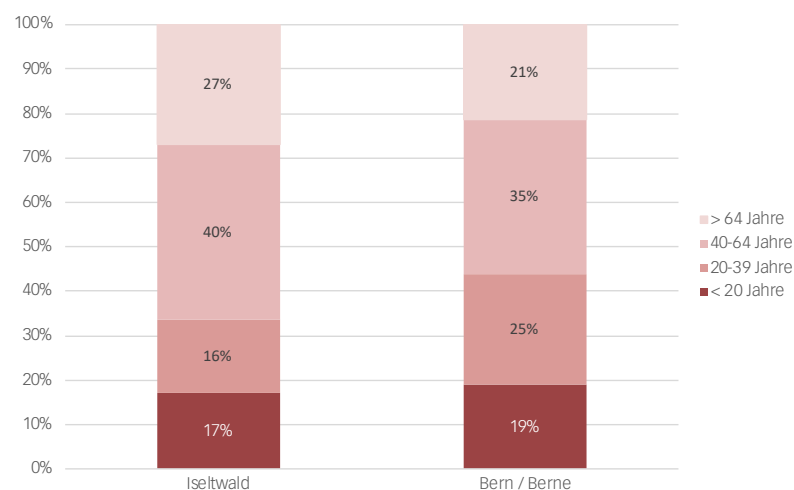


Abb. 2 Altersstruktur 2020

Die Gemeinde Iseltwald verzeichnet Beschäftigte in allen drei Sektoren mit einem starken Einbruch im Dienstleistungssektor zwischen 2014 und 2015 (Wegzug Seeburg). Von heute total ca. 110 Beschäftigten arbeiten ca. 60 % im Dienstleistungssektor. Der 1. Sektor, die Land- und Forstwirtschaft/ Gärtnerei, nimmt mit rund 17 % Beschäftigten eine überdurchschnittliche Rolle ein. Der erste und der zweite Sektor erweisen sich als konstant.

Im Rahmen der Revision werden die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe ermittelt. Für deren Fortbestand, respektive für Erweiterungen werden keine zusätzliche Flächen bereitgestellt, jedoch bestehende Betriebe einzont (Schreinerei und Campingplatz), sowie für den Gastgewerbebetrieb «Lake Lodge» bessere Rahmenbedingungen geschaffen. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sollen mit einer sinnvollen Anordnung der Bauzonen erhalten bleiben, wodurch das Kulturland geschont werden kann.

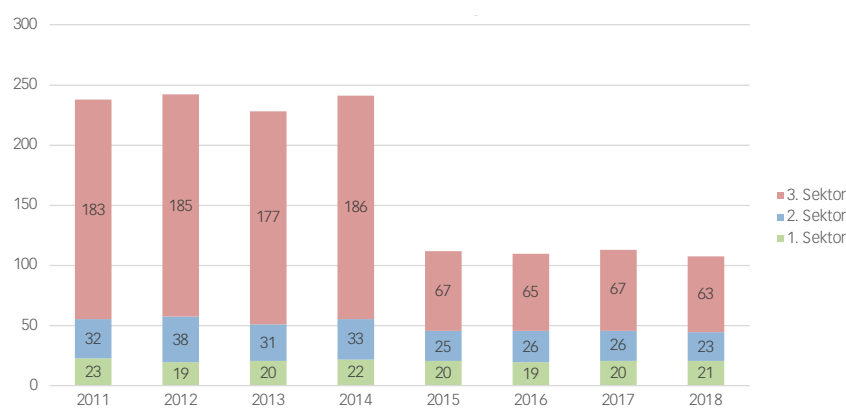


Abb. 3 Beschäftigte nach Sektoren Gemeinde Iseltwald 2011 bis 2018

Die Beschäftigten weisen einen leichten Überhang an Wegpendlern in das Zentrum Interlaken auf. Die Zupendler kommen überwiegend aus den umliegenden Gemeinden.

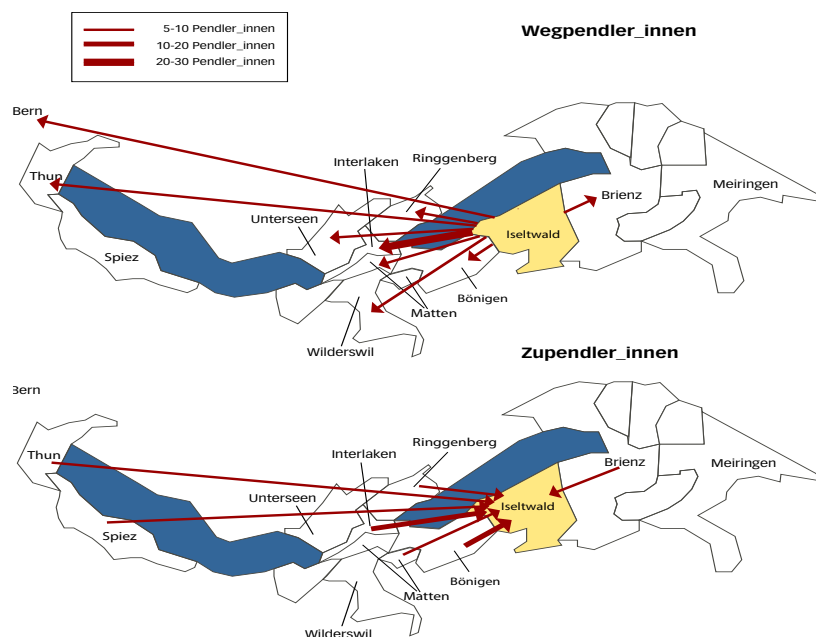


Abb. 4 Weg- und Zupendler

3.2 Bauliche Entwicklung und Gestaltung

Mit der Überbauung des Bärenareals, der Neugestaltung des Dorfplatzes und mit der Erschliessung Glashütte konnte sich die Gemeinde in den letzten 15 Jahren entwickeln. Nicht gelungen ist dies im Bereich der ZPP «Marderbach», welche im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision zur Auszonung vorgeschlagen wird. Mit dem Rückzug der Stiftung Seeburg sind seit einigen Jahren zudem zwei grosse Bauvolumen ungenutzt.

Durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative ist die Entwicklung von Iseltwald auf den Bedarf der Gemeinde zurückgegangen. Es gilt deshalb günstige Voraussetzungen für Familien zu schaffen.

3.3 Infrastruktur

In Anbetracht der isolierten Lage verfügt die Gemeinde Iseltwald über eine gute Infrastruktur:

- Anschluss an die Autobahn N8
- Busverbindung nach Interlaken
- Parkplatz vor dem Dorf und somit verkehrsarmes Siedlungsgebiet
- Schule mit Basis- und Mittelstufe (seit Schuljahr 2022/2023 ist die Schule Iseltwald in die Schule Bönigen integriert. Es findet jedoch weiterhin ein Schulbetrieb in Iseltwald statt.)
- Gemeindeverwaltung zusammen mit der Burgergemeinde
- Werkhof
- ARA

Die Strassen und die Werkleitungen sind in einem allgemein guten Zustand und ausreichend dimensioniert.

3.4 Erschliessung / Verkehr

Die Erschliessung ist bis auf einzelne Hauszufahrten sowie eine oder zwei Detailerschliessungen im Gebiet Feld und Blatta vorhanden. Diverse Erschliessungen, die durch Überbauungsordnungen planungsrechtlich sichergestellt wurden, sind heute bereits umgesetzt. Neu werden sämtliche Strassenflächen (ohne Hauszufahrten) der neu eingeführten Verkehrszone zugewiesen.

Dank dem Parkplatz «Mühle» weist Iseltwald sehr wenig motorisierten Individualverkehr (MIV) im Dorf auf, so auch die Verbindungsstrasse über Sengg nach Bönigen. Der Parkplatz ist mittlerweile – insbesondere in der Sommersaison mit dem grössten Besucheraufkommen und aufgrund des Verlustes von öffentlichen und privaten (Hotel-)Parkplätzen im Dorfzentrum – nicht mehr ausreichend dimensioniert. Als unzureichend gilt zudem

die Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr auf dem Dorfplatz, der nicht ohne rückwärts zu fahren wenden kann. Der Uferweg ist erstellt. Schulwege stellen kein Problem dar.

3.5 Finanzen

Die Steueranlage ist mit 1.85 (Stand: 01.01.2023) relativ hoch, für eine ländliche Gemeinde mit grossem Wegnetz jedoch vertretbar. Das Budget wird zum überwiegenden Teil durch gebundene Ausgaben bestimmt. Der Spielraum für Investitionen ist klein. Die wichtigsten Investitionen für die nächsten Jahre sind die folgenden:

- Diverse Strassensanierungen, insbesondere Sengg und Mühli
- Sanierung der Quellfassungen zum Reservoir Geeren
- Leitungsersatz Wasserversorgung
- Werkhof, Erweiterung Betriebsgebäude

4. Siedlungsentwicklung nach innen

4.1 Ausgangslage

Der Fokus der Raumplanung hat sich insbesondere durch das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Dadurch soll unter anderem die weitere Zersiedlung vermieden, das Kulturland erhalten und die Wirtschaftlichkeit der Erschliessung für Wohn- und Arbeitsplatzgebiete verbessert werden. Auf dieser Grundlage sowie des kantonalen Richtplans 2030 haben die Gemeinden daher den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEiN) bzw. eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum) soll dabei mehrheitlich in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind grundsätzlich nur noch in gut begründeten Ausnahmefällen möglich.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen prioritär zu behandeln. Dabei sind eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden können.

Für Iseltwald mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, einer kleinteiligen Parzellierung sowie einer Vielzahl an erhaltens- und schützenswerten Bauten, soll die weitere bauliche Entwicklung mit Sorgfalt und der nötigen Umsicht erfolgen.

4.2 Innenentwicklungspotenzial von Iseltwald

Das Innenentwicklungspotenzial einer Gemeinde setzt sich aus den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen) sowie aus den Nutzungspotenzialen in bereits bebauten Gebieten innerhalb der Bauzone zusammen. Letztere ergeben sich insbesondere, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht (Aufzonung) oder die Nutzungsart geändert wird (Umzonung). Aufgrund des Ortsbilds von nationaler Bedeutung sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur stehen Aufzonungen nicht zur Diskussion. Der Fokus liegt somit auf den bestehenden Nutzungsreserven bzw. den unüberbauten Bauzonen.

4.3 Zielsetzung und Massnahmen

Siedlungserweiterungen mittels Einzonungen sollen und können grundsätzlich nur im Bereich bereits überbauter bzw. entsprechend genutzter Parzellen erfolgen. Aufzonungen, respektive die Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses bei gleichbleibender Nutzungsart, können die vorhandene Körnigkeit und Höhenentwicklung bzw. das Ortsbild beeinträchtigen und sind daher nicht vorgesehen. Somit liegt das Potential für die innere Verdichtung in der Gemeinde Iseltwald vorwiegend in der Überbauung von unüberbauten Bauzonen bzw. der Schliessung von Baulücken.

Ziele

Durch eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung soll in erster Linie eine haushälterische Bodennutzung gefördert werden. Eine Zersiedlung gilt es zu verhindern, wodurch Kulturland geschont und die Siedlung kompakt gehalten werden kann. Dadurch werden unter anderem kurze Wege geschaffen, was zu einem effizienteren Energieeinsatz sowie geringeren Infrastruktur- und Erschliessungskosten je Einwohner führt.

Massnahmen

Zur Zielerreichung sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision diverse Massnahmen vorgesehen. Diese sollen Aufzeigen, wo sich im Siedlungsgebiet noch Baulandreserven befinden. Schaffung neuer unüberbauter Bauzonen ist in Iseltwald nicht vorgesehen.

Folgende Massnahmen sollen eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung fördern, bzw. zu einer solchen beitragen (vgl. Anhang B):

1. Phase Ortsplanungsrevision

- Reduktion von peripher gelegenen, unerschlossenen oder nicht zweckmässig überbaubarer Parzellen(-teile) zur Reduktion der deutlich zu grossen Baulandreserven der Gemeinde unter Berücksichtigung des ISOS (M1);

2. Phase Ortsplanungsrevision

- Aus- und Umzonung von Parzellen(-teilen), welches sich aufgrund der Lage und/oder Dimension nicht für eine Überbauung eignen, um Kulturland zu schonen und das Siedlungsgebiet kompakt zu halten (M2);
- Aufhebung von realisierten Überbauungsordnungen um die Komplexität der baurechtlichen Grundordnung zu verringern (M3);
- Schaffung einer neuen Überbauungsordnung zur Sanierung und Entwicklung der «Lake Lodge» (M4, vgl. separates Planungsgeschäft sowie Ziff. 11.4);
- Ein- oder Umzonung bebauter bzw. entsprechend genutzter Parzellen(-teile) um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern (M5);
- Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds (M6).

5. Revision Planungsinstrumente

5.1 Uferschutzplanung

Die Uferschutzplanung der Gemeinde Iseltwald umfasst einen grossen Teil des Baugebiets. Die Gemeinde verzichtet jedoch darauf, die Bauzonen und die übrigen Nutzungszonen der Uferschutzplanung in die Grundordnung zu überführen. Im Zonenplan Siedlung wird der Perimeter des Uferschutzplanes, der gemäss SFG-Richtplan die Uferschutzzonen/Uferwege/Spezialinhalte und die Bauzonen umfasst, wie bisher dargestellt.

Aufgrund der zahlreichen Änderungen in den letzten Jahrzehnten werden diese nachgeführt und die Uferschutzplanung teilrevidiert. Das Realisierungsprogramm zur Uferschutzplanung wird ohne Anpassungen übernommen. Nach der Revision der Ortsplanung ist die Uferschutzplanung wieder auf dem aktuellen Stand.

5.1.1 Uferschutzvorschriften

Die Überarbeitung der Uferschutzvorschriften betrifft vor allem die Inhalte zu den «überbauten Gebieten mit Baubeschränkungen». Mit der Überarbeitung werden u.a. die Bestimmungen zu den baupolizeilichen Massen und den Nutzungsvorschriften der einzelnen Sektoren angepasst. Artikel, die im Widerspruch zur Ortsplanungsrevision, bereits aufgehoben wurden oder in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt werden, werden gestrichen.

5.1.2 Überbauungspläne Nr. 1 – 4

Im Zuge der Anpassungen werden die Überbauungspläne 1–4 digital erfasst, von der Teilrevision nicht betroffene Inhalte übernommen und in ihrer Darstellung vereinheitlicht. Ausgelöst durch die Abstimmung der Uferschutzplanung mit der Grundordnung von Iseltwald werden einige vorgesehene bzw. erforderliche Änderungen vorgenommen:

- Anpassungen innerhalb der Zuordnung zu Waldflächen bzw. Kernzonen und Uferschutzzonen (Sektoren a und b).
- Anpassung Perimeter des Uferschutzbereichs an die bestehenden Parzellengrenzen und die verbindlichen Waldgrenzen.
- Mit der Aufhebung der UeO «Glashüttenschopf» (Genehmigung im Jahr 2012) wurden die Parzellen Nrn. 345 und 1149 dem Sektor A3 zugeordnet. Die damals nicht nachgeführte Änderung im Überbauungsplan Nr. 3 wird mit dieser Planung nachgeholt.

Zudem werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Überbauungsplan Nr. 3, Gebiet «Leacherbode»

alter Zustand

neuer Zustand



Abb. 5 Änderung Uferschutzplan; Planausschnitt Überbauungsplan Nr. 3:
alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts)

Begründung

Mit der Ablösung der Zone für Parkhaus / UeP Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften (SBV) vom 18. Oktober 1978 mit Übertrag in die Grundordnung als ZÖN C wird auch der Wirkungsbereich der Uferschutzplanung entsprechend angepasst bzw. im Gebiet «Leacherbode» aufgehoben (vgl. auch Ziff. 5.3.2).

Überbauungsplan Nr. 3, Gebiet «Brügg/Gasse»

alter Zustand

neuer Zustand



Abb. 6 Änderung Uferschutzplan; Planausschnitt Überbauungsplan Nr. 3:
alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts)

Begründung

Mit der Realisierung der Buswendeschleife und dem zukünftigen Haltestellenbereich wird der Sektor B angepasst. Zudem wird die Parzelle Nr. 154 von der Hotelzone in den Sektor A umgezont (vgl. auch Ziff. 5.3.2).

Überbauungsplan Nr. 3, Klärung Zonierung, Gebiete «Ländte» und «Mülibach»

alter Zustand

neuer Zustand



Abb. 7 Änderung Uferschutzplan; Planausschnitt Überbauungsplan Nr. 3:
alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts)



Abb. 8 Änderung Uferschutzplan; Planausschnitt Überbauungsplan Nr. 3:
alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts)

Begründung

Der Bereich der Ländte (Parzelle Nrn. 847 und 848) und am Mülibach (Teilfläche der Parzelle Nr. 1037) waren in der Uferschutzplanung bisher keiner Zone bzw. keinem Sektor zugewiesen. Die Fläche des Mülibachs wird dem Sektor b und die Flächen der Ländte dem Sektor a resp. der Hotelzone zugeteilt.

Überbauungsplan Nr. 3, Gebiet «Seeburg»

Im Perimeter des Uferschutzbereichs ist am Eingang der Bucht auf der überbauten Parzelle Nr. 593, der schützenswerten Seeburg, eine Entwicklung in Richtung Hotelnutzung angedacht. Für die Entwicklung der Parzelle soll zu gegebener Zeit eine separate Überbauungsordnung ausgearbeitet werden.

5.1.3 Realisierungsprogramm

Das Realisierungsprogramm wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung nicht thematisiert. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

5.2 Baureglement

Das Baureglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen des Zonenplans näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

Mit der Anpassung der übrigen Planungsinstrumenten sowie dem Erlass eines Zonenplans Naturgefahren und Gewässerraum wird auch das Baureglement überarbeitet und an übergeordnetes Recht angepasst.

5.2.1 Systematik

Das überarbeitete Baureglement folgt der Systematik des bestehenden Baureglements. Auf eine Überführung des Baureglements in die Systematik des Musterbaureglements des Kantons Bern wird verzichtet.

5.2.2 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass des Reglements im Jahre 2000 revidierten, übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutzgesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2023 in die Grundordnung zu überführen sind.

Dort, wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten dieser Untersuchung wurden die Masse derart angepasst, dass gegenüber der rechtlichen Situation heute keine oder höchstens untergeordnete Änderungen zu erwarten sind.

5.2.3 Anpassungen aufgrund der BMBV

Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion¹ statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff An- und Kleinbauten. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, sofern sie nicht zwei Hauptbauten verbinden (gilt gleichermassen für die eingeschossigen Gebäudeteile, siehe nachfolgend). Die maximale Grundfläche sowie die zulässige Fassadenhöhe wurden nicht angepasst, es wurde lediglich eine Anpassung an die neue Begrifflichkeiten gemäss BMBV vorgenommen.

Vorspringende, geschlossene Gebäudeteile und kleinere Gebäude

Um künftig auch die in der Umgangssprache als «bewohnten An- und Nebenbauten» privilegieren zu können, wird neu die Kategorie vorspringende, geschlossene Gebäudeteile sowie die Kategorie der kleineren Gebäuden geschaffen. Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig beträgt 3.5 m, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche beträgt 30 m². Für kleine Gebäude und Gebäudeteile, welche die zulässigen Masse nicht überschreiten, gilt ein allgemeiner Grenzabstand von 3 m.

Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten (Art. 6 resp. 5 BMBV). Diese Unterscheidung wurde in Art. 12 in die Marginalie des Artikels übernommen, ändert aber nichts an der Bestimmung an sich.

Abgrabungen

Nach konsolidierter Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung müssen auch die Bestimmungen zur Geschossigkeit sowie zu den Fassadenhöhen geringfügig angepasst werden. Nach besagter Praxis dürfen Abgrabungen bei der Geschossigkeit überhaupt nicht mehr berücksichtigt werden und bei der Fassadenhöhe sind Abgrabungen auf max. 5 m und nur noch auf einer Fassadenseite zu privilegieren. Die dazugehörenden Bestimmungen wurden dementsprechend angepasst.

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Zusammenhang mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

5.2.4 (materielle) Anpassungen

Einführung	Der Leserfreundlichkeit halber, mithin zum besseren Verständnis, geht den eigentlichen Artikeln neu eine Einführung vor. Hier wird bspw. das Verhältnis zum übergeordneten Recht, das Verhältnis zum Privatrecht und die Voraussetzungen der Erteilung einer Baubewilligung erläutert. Die Einführung ist kein Rechtssatz, sie ist dementsprechend nicht rechtsverbindlich.
Kapitel 1	Allgemeine Bestimmungen Die allgemeinen Bestimmungen wurden, soweit möglich, in die Einführung übernommen. Die Besitzstandsgarantie wurde etwas umformuliert, hat aber weiterhin im altrechtlichen Sinne Bestand.
Kapitel 2	Allgemeine Voraussetzungen bei Bauvorhaben Anstelle des sehr umfangreichen Katalogs betreffend «allgemeine Voraussetzungen der Überbauung», welche mehrheitlich nun in der Einführungen aufgeführt sind, stehen neu im zweiten Kapitels des Baureglements die baupolizeilichen Vorschriften. Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt. Zur erwähnen sind im Übrigen folgende Änderungen: a) Auf eine Überführung der altrechtlichen Ausnützungsziffer wurde im Sinne einer Liberalisierung verzichtet. Im neuen Reglement wird nur noch auf die neurechtliche minimale Geschossflächenziffer oberirdisch bei der Überbauung von Kulturland hingewiesen (Art. 7). b) In Art. 9 sind die neuen Bestimmungen zum Gewässerraum zu finden. Für die Ausarbeitung der Bestimmung wurde die Arbeitshilfe Gewässerraum des Amtes für Gemeinden und Raumordnung verwendet. c) Die Begriffe Erdgeschoss und Kellergeschoss dürfen nach kantonaler Vorgabe nicht mehr verwendet werden. Als Erdgeschoss gilt neu das sog. «erste Vollgeschoss»; als Kellergeschoss gilt neu das sog. «Untergeschoss» (Art. 19). d) Die Bestimmung über «Antennen und Parabolspiegel» fand in der Praxis kaum mehr Anwendung und wurde als überholt empfunden. Sie wurde daher ersatzlos gestrichen (aArt. 32). e) Art. 34 wurde ebenfalls ersatzlos gestrichen. Für den Lärmschutz finden die bundesrechtlichen Vorgaben Anwendung (Lärmschutzverordnung des Bundes; LSV). Das kommunale Recht darf nur die Zuweisung der einzelnen Zonen in sog. Empfindlichkeitsstufen regeln.
Kapitel 3	Zonenvorschriften Die altrechtliche Zonenzuteilung wurde mehrheitlich übernommen, folglich fand keine Überarbeitung der Zonenvorschriften im eigentlichen Sinne statt. Grundsätzlich wurden die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe ersetzt und es wurden folgende Änderungen/Anpassungen vorgenommen: a) Auf eine Bestimmung in Bezug auf den sog. «Erstwohnungsanteil» (Art. 36) soll zum aktuellen Zeitpunkt verzichtet werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden allerdings Massnahmen zur besseren Regelung der Zweitwohnungen geprüft, eine allfällige Umsetzung erfolgt

- jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Gemeinde konzentriert sich vorerst auf die zwingend umzusetzenden Inhalte gemäss den geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben.
- insb. Uferschutzbestimmungen - erster Teil b) Die Uferschutzbestimmungen wurden überarbeitet und die Bestimmungen mit dem Baureglement abgestimmt. Die bestehenden sowie in der Zwischenzeit entstandenen Zonen für öffentliche Nutzungen, die sich im Wirkungsbereich der USP befindet (z.B. ARA/Werkhof) werden nicht im Baureglement, sondern unter dem Sektor B (Sektor B1–B3) in den Uferschutzvorschriften geregelt.
- insb. Uferschutzbestimmungen - zweiter Teil c) Im Zonenplan und dementsprechend auch im Baureglement findet man neu Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF), zu welcher z.B. der Campingplatz «du Lac» zugewiesen wird. In den Uferschutzbestimmungen hingegen werden ZSF wie der Campingplatz «Strandbad» im Sektor C geregelt.
- Nutzungsmass d) Zu erwähnen ist nochmals, dass im Baureglement künftig kein oberes Nutzungsmass und kein Erstwohnungsanteil mehr enthalten sein wird. Für die Beanspruchung von Kulturland wird mit Art. 7 die Erreichung einer minimalen Nutzung festgelegt, die nur aus Gründen des Ortsbildschutzes unterschritten werden darf.

Schutzgebiete und -objekte

Kapitel 4 In diesem Kapitel wurden kaum Änderungen, jedoch Ergänzungen vorgenommen. Zu erwähnen sind die Aufhebung der Schutzbestimmungen betreffend «Fliessgewässer inkl. Uferbestockung» und in Bezug auf die «Hecken, Feld- und Ufergehölze». Diese Schutzbestimmungen sind neu im Gewässerraum integriert oder werden abschliessend vom Bundesrecht geregelt. In Bezug auf die Schutzgebiete und -objekte wurde zudem ein Landschaftsinventar erstellt. Es kann auf die Ausführungen zum Zonenplan Landschaft in Kap. 5.4 verwiesen werden.

Neu sind die Bestimmungen zu den landschaftprägenden Bäumen, zum archäologischen Schutzgebiet sowie zu gebietsfremden Pflanzen und Tieren (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können.

Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Kapitel 5 Auch bei den Verfahrens- und Schlussbestimmungen sind keine grösseren Veränderungen vorgenommen worden. Die Zuständigkeiten wurden geringfügig angepasst. Hierbei wurde v.a. darauf geachtet, eine möglichst praxisnahe Lösung zu finden.

Grafische Darstellungen und Verzeichnisse

Anhang I Die Skizzen zum Baureglement wurden überarbeitet und an die BMBV angepasst. Es werden Vorlagen aus der BMBV oder aus der BSIG-Weisung verwendet.

Übrige Anhänge Anstelle des sehr umfangreichen Anhangs, der dem alten Baureglement angehängt war, sind neu nur noch folgende – zusätzlich zu den grafischen Darstellungen – Anhänge dem Baureglement beigelegt: Abkürzungsverzeichnis, Hinweis auf sonstige eidg. und kantonale Erlasse und Stichwortverzeichnis.

Auf eine Wiedergabe des EG ZGB wurde verzichtet. Anhang IV «Teilpläne der Feuchtgebiete 1:5000», Anhang V «Schutzbestimmungen zu den Inventaren (behördenverbindlich)» und Anhang VI «Bestimmungen zu den Gefahrengebieten» wurden gestrichen, diese Bestimmungen werden entweder durch übergeordnetes Recht geregelt oder die Bestimmungen konnten in andere Planungsinstrumentarien integriert werden (bspw. im Rahmen der Überarbeitung der Landschaftsplanung).

5.2.5 Verzicht auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht

Im Zuge der Revision des Baureglements wurde eine Reihe von Bestimmungen ersatzlos gestrichen. Dabei handelt es sich um übergeordnetes Recht oder um Verweise auf solche Bestimmungen. Gegenstände, welche im übergeordneten Recht hinreichend resp. abschliessend geregelt sind, bedürfen keiner Regelung im kommunalen Baureglement, weshalb solche Vorschriften grundsätzlich nicht wiederholt werden. Hiermit wird auch die Gefahr der sich widersprechenden Bestimmungen minimiert.

5.2.6 Aufhebung von Plänen und Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der OP-Revision werden aufgehoben:

- Zonenplan, Zonenplan Landschaft und Baureglement vom 18. September 2000
- Überbauungsordnung «Ober Urfer» vom 21. September 1992
- Überbauungsvorschriften zur Uferschutzplanung vom 9. November 1994 mit Änderungen vom 18.06.2001, 03.10.2006, 30.06.2009, 20.03.2013, 07.11.2013 und 25.11.2024 (teilweise)
- Überbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften «Parkhaus» vom 18. Oktober 1978

5.3 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung legt die Bau- und Spezialzonen im Siedlungsgebiet fest und beinhaltet die Ortsbilschutzgebiete sowie die neuen verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG. Des weiteren bezeichnet er diejenigen Gebiete, welche ein minimales Nutzungsmass aufzuweisen haben und verortet den Perimeter des Uferschutzplans.

Die Bauzonen werden vom bisherigen Zonenplan in den neuen Zonenplan Siedlung überführt. Die Uferschutzpläne, bestehend aus den Überbauungsplänen Teil 1–4, bleiben bestehen. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Aus-, Um- und Einzonungen betreffen Flächen innerhalb des Zonenplans Siedlung und des Uferschutzplans, werden gemeinsam abgehandelt und sind in Plänen mit zugehöriger Tabelle im Anhang C aufgeführt.

5.3.1 Auszonungen

Im Rahmen der 2. Phase der Ortsplanungsrevision sind drei Auszonungen vorgesehen:

A1: Auszonung «Am Urfer»

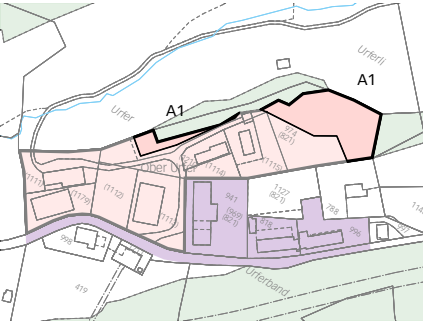
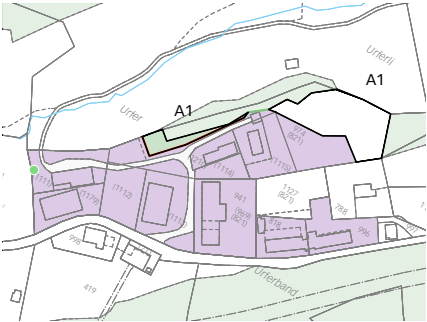
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
974	– Zone mit Überbauungsordnung UeO «Ober Urfer»: 2'399 m²	– Wald: 518 m² – Landwirtschaftszone LWZ: 1'881 m²
		

Abb. 9 Auszonung A1 «Am Urfer»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts)

Begründung

Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung «Ober Urfer» werden die gewerblich genutzten Parzellen mehrheitlich in die Gewerbezone überführt. Teile der Parzelle Nr. 974 werden jedoch auszoniert, da diese ohnehin nicht bebaut werden können. Die westliche auszunehmende Teilfläche (518 m²) stellt seit der OP-Revision aus dem Jahr 2000 Wald im Sinne der Waldgesetzgebung dar. Die Teilfläche befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone mit Überbauungsordnung, und wird künftig als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung bezeichnet.

Für die östliche, auszunehmende Teilfläche (1'881 m²) galt gemäss Überbauungsordnung ein Bauverbot für bauliche Anlagen, Lagerplätze etc., weshalb auch diese Fläche nicht in die Gewerbezone überführt wird.

A2: Auszonung «Leacherboden»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
199, 1052, 1159	– Zone mit Überbauungsordnung UeO «Nr. 1 Parkhaus»: 9 m² – Sektor B3 Uferschutzplan: 593 m²	– Wald: 555 m² – Landwirtschaftszone LWZ: 47 m²

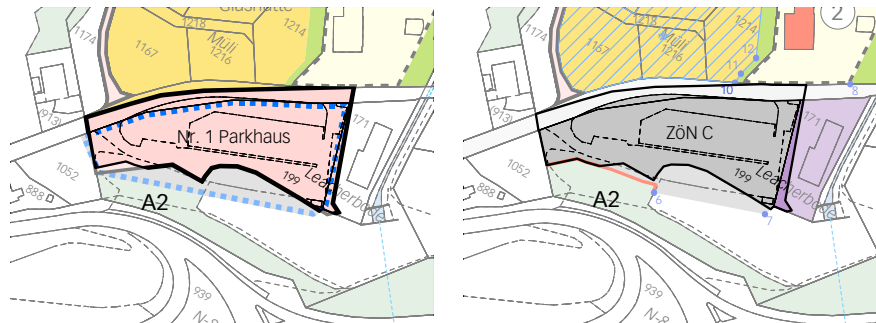


Abb. 10 Auszonung A2 «Leacherboden»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Der Sektor B3 des Uferschutzplans wird mehrheitlich in die ZöN C überführt (vgl. Ziff. 5.3.2). Die teilweise überlagernde Überbauungsordnung Nr. 1 «Parkhaus» wird aufgehoben, da der Parkplatz vollständig erstellt ist. Da ein Teil des westlichen Sektor B3 und der UeO Nr. 1 «Parkhaus» heute Wald im Sinne der Waldgesetzgebung darstellt, wird dieser ausgezont. Im östlichen Bereich wird die Bauzone geringfügig reduziert bzw. an die Parzellengrenze angepasst.

A3: Auszonung «Schleifecha»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
134	– Zone für öffentliche Nutzung ZöN B: 332 m ²	– Landwirtschaftszone LWZ: 332 m ²

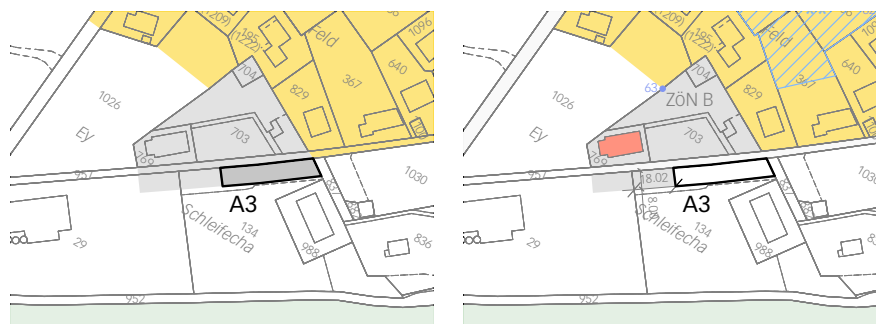


Abb. 11 Auszonung A3 «Schleifecha»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

In der ZöN befinden sich die Kirche, der Friedhof und ein kleiner Platz. Der hangseitige Bereich wird grossflächig durch das erhebliche Gefahrengelände (Sturzprozesse) überlagert. Auf der Parzelle Nr. 134 soll die unüberbaute Fläche neben dem Platz aus diesem Grund ausgezont werden (vgl. Kap. 6.2 und 10.9).

5.3.2 Umzonungen

Die Mehrheit der durch Umzonungen betroffenen Grundstücke sind überbaut bzw. werden bereits heute entsprechend genutzt.

U1: Umzonung «Urfer»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
821, 974, 1111 - 1114, 1179	– Zone mit Überbauungsordnung UeO «Ober Urfer»: 8'693 m ²	– Gewerbezone G: 7'757 m ² – Verkehrszone VZ: 935 m ²



Abb. 12 Umzonung U1 «Urfer»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Die im September 1992 genehmigte Überbauungsordnung «Ober Urfer» (Grundnutzung ebenfalls Gewerbezone) wird aufgehoben. Der Überbauungsplan bzw. die Überbauungsvorschriften regeln insbesondere die Erschliessung, welche erstellt ist, sowie die Baubereiche. Die gemäss Überbauungsplan der Gewerbezone zugewiesenen Flächen bleiben, mit Ausnahme der Erschliessungsflächen, in dieser bestehen. Diejenigen Teilflächen, welche als «nicht Baubereich» bezeichnet sind, werden ausgezont (vgl. A1). Die Erschliessung der Gewerbezone ist in ihrem heutigen Zustand u.a. durch die neue Verkehrszone sichergestellt.

U2: Umzonung «Leacherboden»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
171, 199, 1159	– Zone mit Überbauungsordnung UeO «Nr. 1 Parkhaus»: 4'268 m ²	– Zone für öffentliche Nutzung ZöN C: 3'467 m ² – Gewerbezone G: 150 m ² – Verkehrszone VZ: 651 m ²

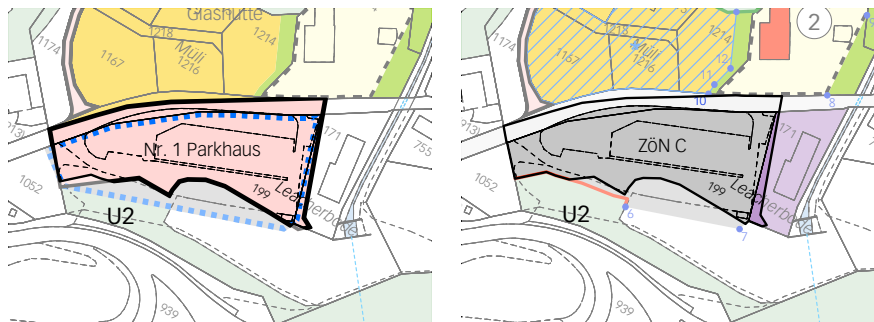


Abb. 13 Umzonung U2 «Leacherboden»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung Die im Juli 1978 genehmigte Überbauungsordnung Nr. 1 «Parkhaus» wird nicht mehr benötigt und daher aufgehoben. Die der Parkierung dienende Fläche wird der ZöN C «Parkplatz/Parkhaus» zugewiesen. Die Teilfläche auf Parz. 171 wird der Nutzung des Areals entsprechend in die Gewerbezone umgezont. Die Strassenparzelle wird der Verkehrszone zugewiesen.

U3: Umzonung «Ländte»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
334, 847, 848	– Uferschutzplan: 618 m ²	– Sektor a: 562 m ² – Hotelzone H: 56 m ²

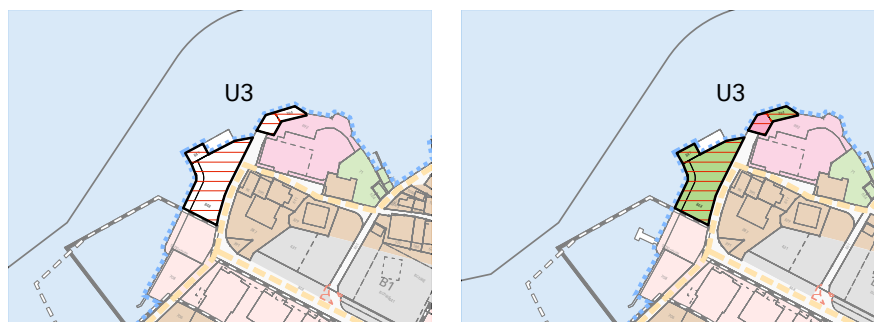


Abb. 14 Umzonung U3 «Ländte»; Planausschnitt Uferschutzplanung (Nr. 3): alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung Die Parzellen Nr. 334, 847 und teilweise Nr. 848 waren bisher im Uferschutzplan weiss und keiner Zone zugeordnet. Sie werden neu der Hotelzone und dem Sektor a zugeordnet. Während sich auf Parzelle Nr. 334 ebenerdig ein teilweise überdachter, direkt mit dem Hotel verbundenen Wartebereich inkl. Ticketautomat für die Schifffahrt befindet, wird die Dachfläche vom Strandhotel als Gastgarten genutzt. Im Bereich nebenan

befindet sich die Ländte der BLS-Schiffahrt und ein öffentlicher Aufenthaltsbereich/Park. Die entsprechenden Flächen sind vollständig überbaut und befestigt.

U4: Umzonung «Mülibach»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
777, 832, 834	– Grünzone 621 m ²	– Wohnzone W2: 621 m ²

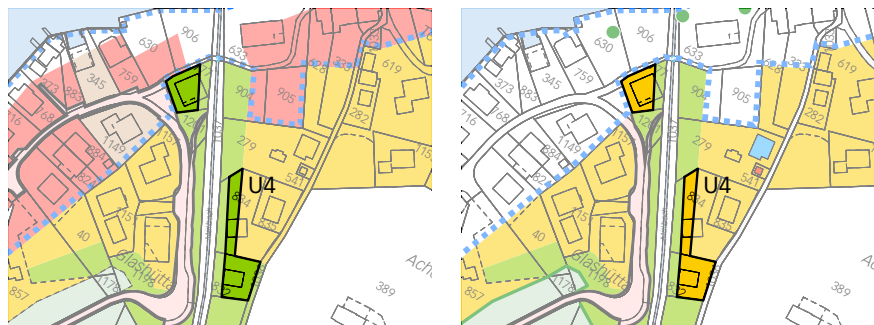


Abb. 15 Umzonung U4 «Mülibach»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Im Bereich des Mülibachs kommen diverse Bauten innerhalb der Grünzone zu liegen. Mit der grundeigentümergebundene Gewässerraumfestlegung wird die Grünzone auf den Gewässerraum reduziert bzw. Teilflächen davon in die Wohnzone W2 umgezont. Die Hochwasserthematik wird vorliegend berücksichtigt, wonach nur diejenigen Flächen umgezont werden, welche durch ein potentielles Hochwasserereignis nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Die neu der Wohnzone zugewiesene und unüberbaute, 63 m² grosse Fläche auf der Parzelle Nr. 834 wird mit der Umzonung U7 «Schoren» von rund 705 m² kompensiert.

U5: Umzonung «Gassa»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
154	– Hotelzone H: 270 m ²	– Kernzone K: 270 m ²



Abb. 16 Umzonung U5 «Gassa»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 154 wird nicht mehr als Hotel sondern als Wohnhaus genutzt. Daher wird die Parzelle in die Kernzone umgezont.

U6: Umzonung «Matta»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
454	– Sektor A1: 212 m ²	– Zone für öffentliche Nutzung ZÖN A: 212 m ²

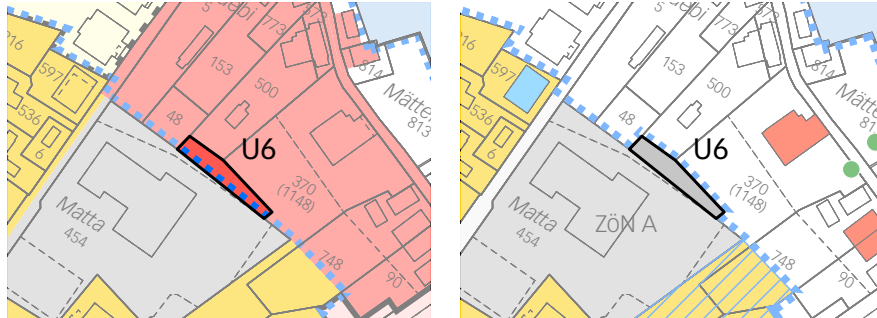


Abb. 17 Umzonung U6 «Matta»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung Die dem Sektor A1 (Uferschutzplan) zugewiesene Fläche auf der Parzelle Nr. 454 wird an die Parzellengrenze angepasst und in die ZÖN A «Schulanlage» umgezont.

U7: Umzonung «Schoren»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
596	– Sektor A1: 705 m ²	– Grünzone GrZ: 705 m ²



Abb. 18 Umzonung U7 «Schoren»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung Die steile und bestockte Böschung auf der Parz. Nr. 596 lässt sich ohne grösseren Eingriff ins Terrain nicht überbauen und soll zur Wahrung des Uferbereichs frei gehalten werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche von 705 m² in die Grünzone umgezont. Damit wird die Freihaltung der für das Ortsbild sensiblen Kuppe und Ortsansicht sichergestellt, indem die Umgebung um die bestehenden, schützenswerten Objekte (Sommerhaus inkl. Nebengebäude) geschützt wird.

5.3.3 Einzonungen

Insgesamt werden sieben Einzonungen vorgenommen. Dabei handelt es sich ausschliesslich um bereits bebaute bzw. entsprechend genutzte Parzellen(teile) bzw. kleinere Bauzonenarrondierungen.

E1: Einzonung «Müligrund»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
1011	– Landwirtschaftszone LWZ: 1'288 m ²	– Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Sektor B3: 1'288 m ²



Abb. 19 Einzonung E1 «Müligrund»; Planausschnitt Uferschutzplanung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Das bereits bestehende und bebaute Areal des Werkhofs bzw. der ARA wird zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten in die ZÖN B3 «ARA/Werkhof» eingezont. Einhergehend wurde die neue statische Waldgrenze durch den Geometer erfasst und in den Uferschutzplan übernommen.

E2: Einzonung «Leacherbode»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
171	– Landwirtschaftszone LWZ: 1'067 m ²	– Gewerbezone G: 1'067 m ²

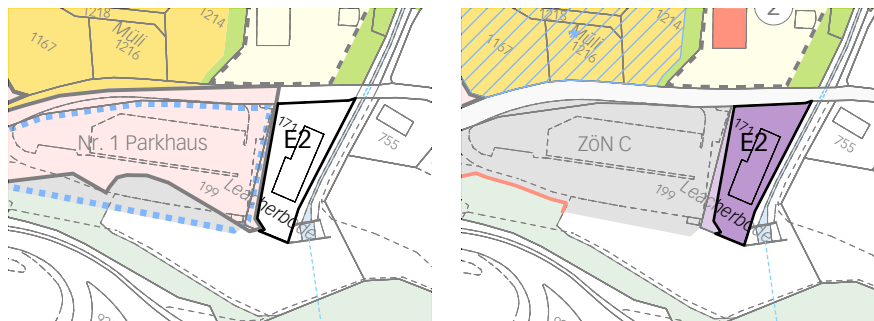


Abb. 20 Einzonung E2 «Leacherbode»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Zur Arrondierung bzw. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten wird das bereits bebaute und entsprechend genutzte Areal (Parz. Nr. 171) in die Gewerbezone G eingezont (vgl. auch U3). Die Baubewilligung für das Gewerbegebäude wurde am 26.09.1967 erteilt.

E3: Einzonung «Camping du Lac»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
827, 951, 1134	– Landwirtschaftszone LWZ: 5'162 m ²	– Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF B: 5'162 m ²



Abb. 21 Einzonung E3 «Camping du Lac»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Der bestehende Camping «du Lac» bzw. die entsprechend genutzten Flächen auf den Parzellen Nrn. 827, 951 und 1134 werden in die ZSF A eingezont. Dadurch soll die Nutzung, resp. der Campingplatz planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Einzonung wird der Campingplatz nicht vergrössert sondern nur die bereits heute durch den Campingplatz genutzte Fläche ihrer Nutzung entsprechend der Bauzone zugewiesen. Da der Camping teilweise durch eine mittlere Lawinengefährdung beeinträchtigt wird, darf dieser nur während den Sommermonaten betrieben werden. Eine Gefährdung durch Sturzprozesse liegt nicht vor, weshalb auch keine Schutzbauwerke notwendig sind (vgl. Kap. 10.9).

E4: Einzonung «Schoren»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
1134, 827	– Landwirtschaftszone LWZ: 99 m ²	– Hotelzone H: 36 m ² – Verkehrszone VZ: 9 m ² – Wohnzone W2: 54 m ²

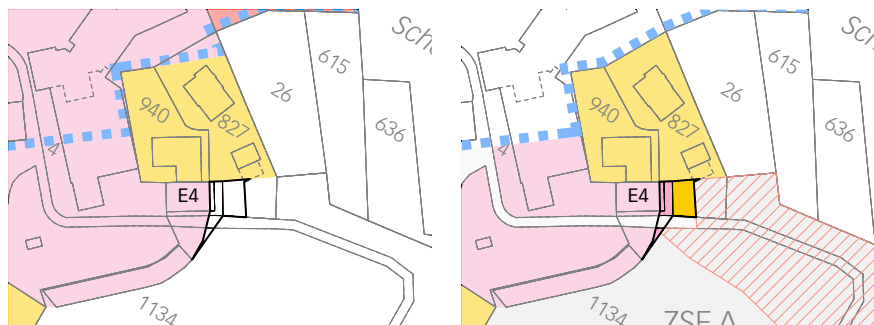


Abb. 22 Einzonung E4 «Schoren»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Die Hotelzone wird im Bereich der Parzelle Nr. 1134 an die Parzellierung bzw. die Zonenabgrenzung angepasst, wodurch 36 m² Bauland und 9 m² Verkehrszone eingezont werden. Der entsprechende Parzellenteil ist im

heutigen Zustand bereits bebaut, durch die Einzonung wird lediglich der rechtmässige Zustand hergestellt. Die Baubewilligung des entsprechenden Gebäudes wurde am 21.03.1963 erteilt. Zudem wird die Hauszufahrt auf der Parzelle Nr. 827 der Wohnzone W2 zugewiesen, um die Erschliessung der Parzelle sicherzustellen.

E5: Einzonung «Marderbach»

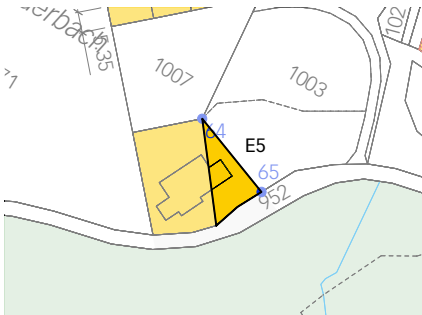
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
1003	– Landwirtschaftszone LWZ: 172 m ²	– Wohnzone W2: 172 m ²
		

Abb. 23 Einzonung E5 «Marderbach»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Gemäss Antrag des AGR aus dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2021 wird zur Arrondierung bzw. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem bereits bebauten und entsprechend genutzten Parzellenteil (Parz. Nr. 1003) die Wohnzone W2 erweitert. Dadurch kommt das entsprechende Gebäude vollständig innerhalb der Bauzone zu liegen. Die Baubewilligung für das Gebäude wurde am 13.01.1986 erteilt.

E6: Einzonung «Camping Strandbad»

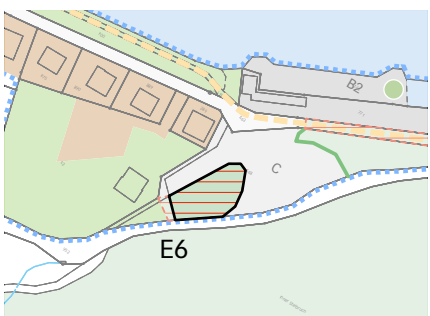
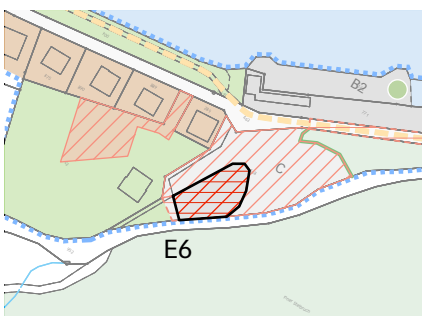
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
448	– Landwirtschaftszone LWZ: 411 m ²	– Sektor C: 411 m ²
		

Abb. 24 Einzonung E6 «Camping Strandbad»; Planausschnitt Uferschutzplan: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Die Zonenabgrenzung des Sektors C (Camping) auf Parz. Nr. 448 soll be-
reingt werden. Dadurch werden insgesamt 411 m² Landwirtschaftszone in
den Sektor C, welche eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen darstellt,
eingezont. Die Fläche wird durch den bestehenden Camping «Strandbad»

bereits entsprechend genutzt. Zur Reduktion der Steinschlaggefährdung wurde ein Gefahrengutachten mit entsprechenden Massnahmen erarbeitet. Diese sollen in den kommenden Jahren umgesetzt werden (vgl. Kap. 6.2.2, Gebiet «Inner Steibruch»).

E7: Einzonung «Blatteschofpf»

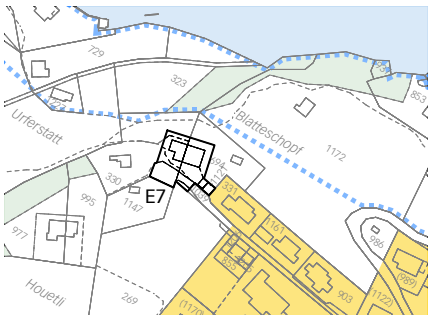
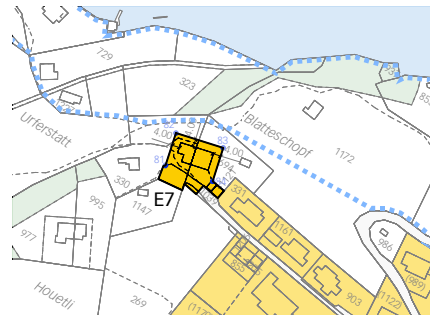
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
1121, 694, 330	– Landwirtschaftszone LWZ: 693 m ²	– Wohnzone W2: 693 m ²
		

Abb. 25 Einzonung E7 «Blatteschofpf»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Begründung

Zur Arrondierung bzw. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten werden die bereits bebauten und entsprechend genutzten Parzellenteile (Parz. Nrn. 1121, 694 und 330) in die Wohnzone W2 eingezont (Gebäude inklusive kleiner Grenzabstand). Die beiden Haushälften wurden um das Jahr 1800 erstellt.

5.3.4 Einführung Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die sogenannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden.

Mit der Schaffung einer neuen Verkehrszone wird ein neuer Zonentyp geschaffen, welcher der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht. Die neue Verkehrszone ist in Art. 34 BZR geregelt und umfasst alle Flächen für den Strassenverkehr innerhalb des Siedlungsgebiets (ohne Hauszufahrten).

5.4 Zonenplan Landschaft

5.4.1 Zielsetzung

Mit der Landschaftsplanung soll dafür gesorgt werden, dass ökologisch wertvolle Flächen und Objekte sowie besondere Landschaftsteile beziehungsweise -kammern erhalten bleiben. Es geht dabei insbesondere um Flächen und Objekte im Kulturland.

5.4.2 Planungsinstrumente

Die Landschaftsplanung besteht aus folgenden Planungsinstrumenten:

Inventarplan

In einem Plan (Massstab 1:5'000 / 1:7'500) sind Flächen und Objekte eingezeichnet, die aus Inventaren (Bund, Kanton und Gemeinde) stammen und bei Aufnahmen im Feld erhoben wurden. Der Inventarplan ist eine Momentaufnahme und dient als Grundlage für den Zonenplan Landschaft (siehe unten). Die Feldaufnahmen von Dr. Roland Luder für die Erarbeitung des Inventarplans erfolgten im Frühherbst 2018. Der Inventarplan hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung.

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft (Massstab 1:5'000 / 1:7'500) sind diejenigen Flächen und Objekte aus dem Inventar enthalten, welche rechtlich verbindlich als Schutzgebiete festgelegt werden. Die Festlegungen im Zonenplan Landschaft sind für jedermann verbindlich. Er beinhaltet die historischen Verkehrswege, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsschongebiete, Naturdenkmäler und landschaftsprägenden Bäume.

5.4.3 Themenfelder Landschaft

Naturschutz

Die Gemeinde Iseltwald ist geprägt durch steil vom Südostufer des Brienersees (560 m ü.M.) bis zum Faulhorn (2'680 m ü.M.) aufsteigendes Gelände. Die besiedelten Gebiete ziehen sich als schmales Band entlang und oberhalb des Seeufers hin, wo auch Landwirtschaft betrieben wird. Ansonsten ist die Gemeinde Iseltwald vom Brienersee bis hinauf auf 1'800 – 1'900 m ü. M. hinauf sehr stark bewaldet. Grosse Teile dieser ausgedehnten Wälder sind abgelegen, steil und kaum begehbar. Sie sind zu einem grossen Teil im kantonalen Wald-Naturinventar verzeichnet. In der Gemeinde Iseltwald gibt es mehrere Trockenstandorte und Feuchtgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung. Mit der Uferschutzplanung wurden seinerzeit Einzelbäume unter kommunalen Schutz gestellt. Diese existieren noch. Die Naturschutzkarte des Kantons zeigt, dass ausser speziellen Waldgesellschaften, Trockenstandorten und wenigen Feuchtgebieten keine Schutzgebiete oder -objekte von kantonaler Bedeutung zu finden sind.

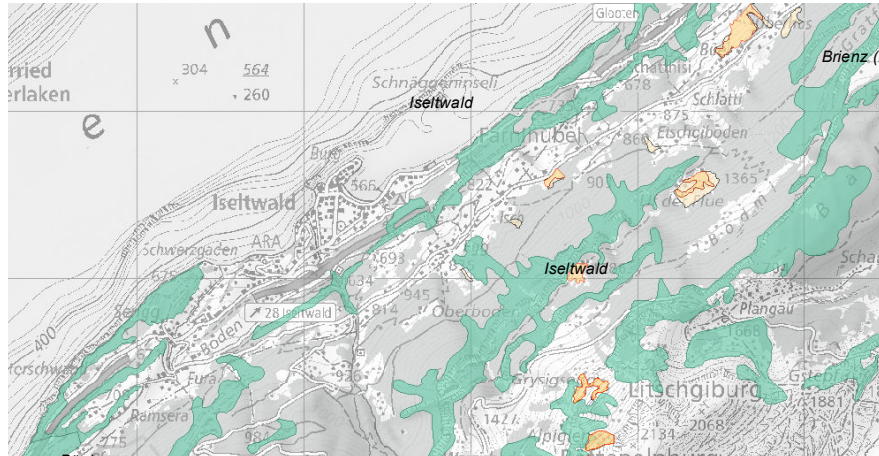


Abb. 26 Naturschutz-Übersichtskarte; Quelle: Geoportal Kanton Bern

Fauna, Vögel und Wild

Die Lebensraum- und Artenvielfalt ist gross und widerspiegelt die grossen Höhenunterschiede zwischen der Montanstufe und der oberen Alpinstufe. Es kommen z.B. folgende grössere Arten von wildlebenden Säugetieren vor:

- | | |
|--|---|
| – Feldhase <i>Lepus europaeus</i> | – Steinmarder <i>Martes foina</i> Dachs |
| – Schneehase <i>Lepus timidus</i> | Meles meles |
| – Eichhörnchen <i>Sciurus vulgaris</i> | – Fuchs <i>Vulpes vulpes</i> |
| – Murmeltier <i>Marmota marmota</i> | – Luchs <i>Lynx lynx</i> |
| – Hermelin <i>Mustela erminea</i> | – Rothirsch <i>Cervus elaphus</i> |
| – Baummarder <i>Martes martes</i> | – Reh <i>Capreolus capreolus</i> |
| | – Gemse <i>Rupicapra rupicapra</i> |

Entlang dem stark bewaldeten Brienzersee verläuft ein Wildtier-Wanderkorridor, der für die grossräumig Ausbreitung von Wildtieren von zentraler Bedeutung ist.

In Iseltwald kommen zahlreiche Brutvogelarten vor, die ihr Auskommen v.a. in den ausgedehnten Wäldern und im naturnahen alpinen Gebiet finden. Aber auch im insgesamt gut durchgrünzten Siedlungsgebiet und in seiner Umgebung brüten verschiedene Arten, namentlich auch Gebäudebrüter. Die folgende (nicht abschliessende) Liste gibt einen Überblick über die reichhaltige Vogelfauna von Iseltwald:

- Alpenschneehuhn *Lagopus muta*
- Birkhuhn *Lyrurus tetrix*
- Stockentre *Anas platyrhynchos*
- Ringeltaube *Colomba palumbus*
- Mauersegler *Apus apus*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Sperlingskauz *Glaucidium passerinum*
- Raufusskauz *Aegolius funereus*
- Waldohreule *Asio otus*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Rotmilan *Milvus milvus*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Grünspecht *Picus viridis*
- Schwarzspecht *Dryocopus martius*
- Dreizehenspecht *Picoides tridactylus*
- Buntspecht *Dendrocopos major*
- Eichelhäher *Garrulus glandarius*
- Elster *Pica pica*
- Tannenhäher *Nucifraga caryocatactes*
- Rabenkrähe *Corvus corone corone*
- Tannenmeise *Periparus ater*
- Haubenmeise *Lophophanes cristatus*
- Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Steinschmätzer *Oenanthe oenanthe*
- Wintergoldhähnchen *Regulus regulus*
- Sommergoldhähnchen *Regulus ignicapillus*
- Alpenbrunelle *Prunella collaris*
- Heckenbraunelle *Prunella modularis*
- Haussperling *Passer domesticus*
- Schneesperling *Montifringilla nivalis*
- Baumpieper *Anthus trivialis*
- Bergpieper *Anthus spinoletta*
- Gebirgsstelze *Motacilla cinerea*
- Alpenmeise *Poecile montanus*
- Blaumeise *Cyanistes caeruleus*
- Kohlmeise *Parus major*
- Feldlerche *Alauda arvensis*
- Mehlschwalbe *Delichon urbicum*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Berglaubsänger *Phylloscopus bonelli*
- Zilpzalp *Phylloscopus collybita*
- Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*
- Gartengrasmücke *Sylvia borin*
- Klappergrasmücke *Sylvia curruca*
- Waldbaumläufer *Certhia familiaris*
- Kleiber *Sitta europaea*
- Zaunkönig *Troglodytes troglodytes*
- Wasserramsel *Cinclus cinclus*
- Star *Sturnus vulgaris*
- Misteldrossel *Turdus viscivorus*
- Singdrossel *Turdus philomelos*
- Amsel *Turdus merula*
- Wacholderdrossel *Turdus pilaris*
- Ringdrossel *Turdus torquatus*
- Grauschnäpper *Muscicapa striata*
- Rotkehlchen *Erithacus rubecula*
- Bachstelze *Motacilla alba*
- Buchfink *Fringilla coelebs*
- Gimpel *Pyrrhula pyrrhula*
- Grünfink *Chloris chloris*
- Bluthänfling *Linaria cannabina*
- Birkenzeisig *Acanthis flammea*
- Fichtenkreuzschnabel *Loxia curvirostra*
- Stieglitz *Carduelis carduelis*
- Zitronenzeisig *Carduelis citrinella*
- Girlitz *Serinus serinus*
- Erlenzeisig *Spinus spinus*
- Goldammer *Emberiza citrinella*

Weiter kommen in Iseltwald einige Reptilien- und Amphibienarten vor:

- Ringelnatter *Natrix natrix*
- Bergeidechse *Zootoca vivipara*
- Blindschleiche *Anguis fragilis*
- Alpensalamander *Salamandra atra*
- Bergmolch *Ichthyosaura alpina*
- Erdkröte *Bufo bufo*
- Grasfrosch *Rana temporaria*

Die bestehenden Naturwerte sind weitgehend ungefährdet.

Lebensräume und Ökologie

Im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises sorgen die Landwirte für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Wies- und Weideland. Sie beteiligen sich u.a. auch an den kantonalen Projekten zur ökologischen Vernetzung und zur Erhaltung der Landschaftsqualität. Die wesentlichen Elemente des ökologischen Ausgleichs sind extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie Einzelbäume und Hochstamm-Feldobstbäume. Viele Biodiversitätsförderflächen erreichen die Qualitätsstufe II. Markante Einzelbäume im Kulturland und Hochstamm-Feldobstbäume sind nicht nur von ökologischer Bedeutung. Sie zieren auch das Landschaftsbild.

5.5 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Es wird ein neues Planungsinstrument, der Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (Massstab 1:5'000 / 1:7'500) geschaffen, welcher die Gefahrenggebiete sowie den Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festlegt. Ergänzend zum neuen Plan werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.

Die verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung) aus der Gefahrenkarte der Gemeinde und die Gefahrenggebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Grundlagen des Kantons werden im ganzen Gemeindegebiet dargestellt (vgl. Kapitel 6). Gefahrenggebiete mit Restgefährdung müssen gemäss Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons Bern vom 2009 hingegen nicht im Zonenplan dargestellt werden.

Der Gewässerraum wird im gesamten Gemeindegebiet (Ausnahmen im Sömmerungsgebiet) als flächige Überlagerung (Korridor) grundeigentümerverbindlich festgelegt (vgl. Kapitel 7).

5.6 Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege

5.6.1 Ausgangslage

Die Fuss-, Rad- und Wanderwege werden in einen Richtplan aufgenommen. Alle diese Wege sind bestehend und werden nicht in Frage gestellt. Falls die freie Begehbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt auf einem Wegabschnitt in Frage gestellt werden sollte, wird die Gemeinde für den betroffenen Abschnitt eine Überbauungsordnung erlassen um das Wegrecht durchsetzen zu können.

5.6.2 Inhalte

Der Richtplan enthält folgende Inhalte:

- Radwege
- Wanderwege/Bergwanderwege
- Wichtige Fuss- und Schulwege

Als Hinweise werden die Buslinien und -haltestellen, die Schiffslinien und -anlegestellen, die Schule sowie die Gewässer, die generalisierten Bauzonen, der Wald und die Gemeindegrenze dargestellt.

5.6.3 Wirkung

Verbindlichkeit	Der Richtplan Fuss- Wander- und Radwege stellt ein Planungsinstrument des Gemeinderates dar. Richtpläne sind behördenverbindlich und haben damit für die Gemeindebehörden, nicht aber die Grundeigentümer, eine rechtliche Bindung (Art. 68 BauG).
Koordinationsstand	Bei allen Inhalten des Richtplans Fuss- Wander- und Radwege ist der verkehrs- und raumplanerische Abwägungsprozess abgeschlossen. Es handelt sich somit um den Koordinationsstand Festsetzung (FS). Auf die Erstellung von Massnahmenblättern wird verzichtet.

6. Naturgefahren

6.1 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung

Gefahrenstufen	Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering (gelb), mittel (blau) und erheblich (rot) unterteilt. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Kombination von Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit eines Ereignisses.
Konsequenzen für die Nutzungsplanung	In Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind die Baumöglichkeiten so zu reglementieren, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist. Für die Raumplanung in der Gemeinde Iseltwald bedeutet dies: – Die Gefahrengebiete sind bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten. Gebiete mit erheblicher Gefährdung dürfen nicht, Gebiete mit mittlerer Gefährdung nur ausnahmsweise eingezont werden. – Die bestehenden Bauzonen sind aufgrund der aktuellen Kenntnisse der Gefahrensituation zu überprüfen und, sofern notwendig, anzupassen.

6.2 Überprüfung der betroffenen Bauzonen

6.2.1 Beurteilungsgrundsätze

Die Bauzonen sind in Bezug auf die Gefahrensituation zu prüfen. Dabei unterscheiden sich die Beurteilungsgrundsätze je nach Grad der Gefährdung:

gelbes Gefahrengebiet	Geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Kläranlagen oder Campingplätze sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In der Regel sind Auszonungen weder für überbaute noch für unüberbaute Gebiete notwendig.
blaues Gefahrengebiet	Mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Bei nicht überbauten Gebieten ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Ist dies nicht der Fall, sind die entsprechenden Gebiete auszuzonen. Überbaute Gebiete können nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung in der Regel in der Bauzone belassen werden.

rotes Gefahren-
gebiet

Erhebliche Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)

Im roten Gefahrengebiet 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. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Bauzonen, welche nicht überbaut sind und innerhalb einer erheblichen Gefährdung liegen, sind in der Regel auszuzonen. Bei überbauten Gebieten ist eingehend zu prüfen, ob diese in der Bauzone belassen werden können. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind verschiedenen Faktoren (Gefährdungs- und Risikopotential, vorhandene Alternativen, Überbauungsgrad, etc.) zu klären und gegeneinander abzuwägen.

braunes Gefahren-
gebiet

Nicht bestimmte Gefahrenstufe (braunes Gefahrengebiet)

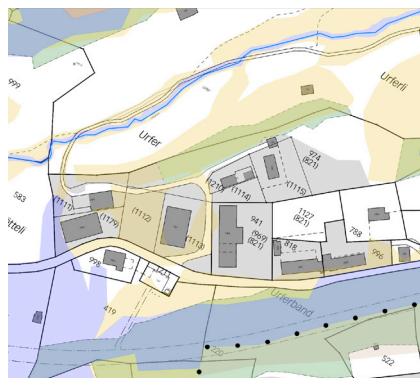
In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) ist der Grad der Gefährdung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

6.2.2 Interessenabwägung für einzelne Gebiete

Innerhalb der Gemeinde Iseltwald kommen nur wenige unbebaute Bauzonen im mittleren oder erheblichen Gefahrengebiet zu liegen. Die Beeinträchtigung der - unüberbauten oder bebauten - Grundstücke ist mehrheitlich auf eine Sturz- oder Lawinengefährdung zurückzuführen. Auf die betroffenen Parzellen wird in den nachfolgenden Interessenabwägung eingegangen:

Gebiet «Uferband»

Im Gebiet «Uferband» kommen zwei Parzellen teilweise im mittleren Gefahrengebiet zu liegen. Dabei handelt es sich um die projektierten Parzellen Nrn. 1111 und 1179, welche sich in der Gewerbezone befinden. Da die Grundstücke erschlossen sind und lediglich minimal durch das blaue Gefahrengebiet überlagert werden, wird eine Auszonung nicht in Betracht gezogen.



Gebiet «Blattelloch»

Im Gebiet «Blattelloch» werden die innerhalb der Bauzone befindlichen Parzellen Nrn. 130 und 553 in geringem Masse durch das mittlere Gefahrengelände überlagert. Da die entsprechenden Grundstücke nur minimal tangiert werden sind keine planerischen Massnahmen erforderlich.

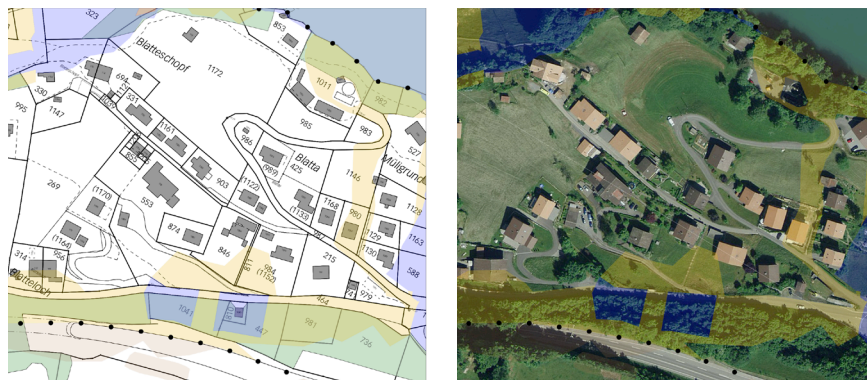


Abb. 28 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Blattelloch; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Glashütte West»

Im Gebiet «Glashütte West» sind die Parzellen Nrn. 170 und 16 in geringem und teilweise mittleren Mass durch ein potentielles Hochwasserereignis vom Brienersee betroffen. Das Grundstück Nr. 170 liegt im Perimeter der Uferschutzplanung und ist via Parzelle Nr. 16 erschlossen und mehrheitlich überbaut.



Abb. 29 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Glashütte; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Glashütte Ost»

Die mittlere und teilweise erhebliche Gefährdung im Gebiet «Glashütte Ost» ist ebenfalls auf ein potentielles Hochwasserereignis, ausgehend vom Mülibach und/oder den Brienersee, zurückzuführen. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 279, 633, 904 und 905. Die Grundstücke Nr. 633 am See und Nr. 279 an der Tenn sind erschlossen und weitgehend überbaut. Zwischen den beiden Grundstücken befinden sich die unüberbauten Parzellen Nr. 904 und 905. Die beiden erschlossenen Parzellen liegen nahe am Dorfzentrum und innerhalb des überbauten Siedlungskörpers. Dadurch grenzen sie, abgese-

hen vom Mülibach, an drei Seiten an die Bauzone. Gesamtheitlich betrachtet erscheint nur eine gemeinsame Überbauung der zusammen 583 m² grossen Parzellen zielführend. Eine Auszonung würde zu einer Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets führen und ist daher nicht möglich. Zudem wird der Hochwassergefährdung mit der bestehenden und in den entsprechenden Bereichen nicht in Frage gestellten Grünzone genügend Rechnung getragen.



Abb. 30 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Glashütte; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Schönbüel / Ischlag»

Die teilweise durch das mittlere Gefahrengbiet überlagerten Baulandparzellen Nrn. 56, 94, 172, 216, 340 590, 692, 706, 708, 787, 815, 848 und 1044 im Gebiet «Schönbüel / Ischlag» sind erschlossen und bebaut. Um- oder Auszonungen erübrigen sich.



Abb. 31 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Schönbüel / Ischlag; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Burg / Mätteli»

Die Baulandparzellen im Gebiet «Burg / Mätteli» werden, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 709 (Sturzgefährdung), teilweise durch ein potentielles Hochwasserereignis beeinträchtigt. Betroffen sind die Parzellen 20, 50, 75, 135, 262, 263, 300, 512, 709 und 742. Da diese jedoch vollständig bebaut sind, werden keine Um- oder Auszonungen in Betracht gezogen.



Abb. 32 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Burg / Mätteli; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Gässli»

Die Beeinträchtigung durch Naturgefahren im Gebiet «Gässli» ist insbesondere auf eine Lawinen- und/oder Hochwassergefährdung zurückzuführen. Durch das mittlere und teilweise erhebliche Gefahrenggebiet werden die Parzellen Nrn. 4, 66, 81, 305, 337, 470, 549, 634, 786, 877, 852, 1002, 1003 und 1006 überlagert. Sämtliche Parzellen sind erschlossen und bebaut, wonach keine Auszonungen in Betracht gezogen werden. Die Kleinbaute auf der Parzelle Nr. 1006 war aufgrund ihrer Grundfläche nicht bewilligungspflichtig, wurde aber rechtmässig erstellt. Die Einzonung E5 «Marderbach» auf der Parzelle 1003 (vgl. Ziff. 5.3.3) kommt im geringen und mittleren Gefahrenggebiet zu liegen. Das AGR hat diese Einzonung im Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2021 empfohlen. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle wird inkl. des kleinen Grenzabstands in die Wohnzone W2 eingezont.

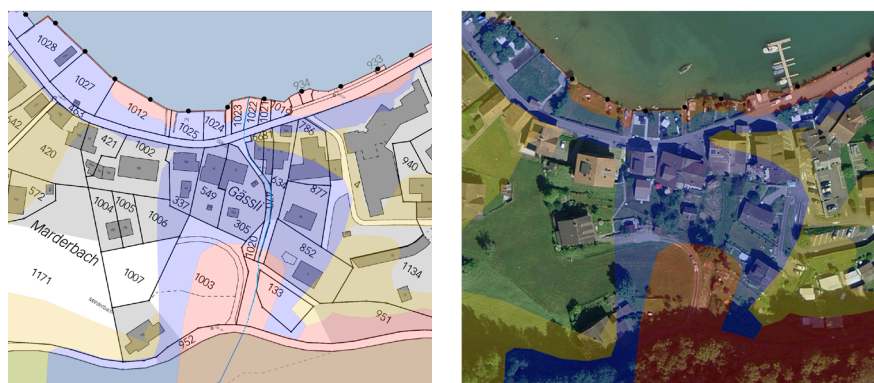


Abb. 33 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Gässli; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Schoren»

Der Campingplatz «du Lac» wird grossflächig durch das mittlere bzw. erhebliche Gefahrenggebiet überlagert. Die Gefährdung ist insbesondere auf ein potientiell Lawinenereignis zurückzuführen. Da es sich bei Campingplätzen um eine sensible Nutzung handelt, ist das Schadenspotential als

hoch einzustufen. Der Camping ist jedoch nur während 7 Monaten (April bis Ende Oktober) geöffnet, wonach keine Gefährdung für Personen durch Lawinen besteht. Eine Auszonung wird nicht in Betracht gezogen.



Abb. 34 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Schoren; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Inner Steibruch»

Im Gebiet «Inner Steibruch» werden diverse Baulandparzellen durch eine mittlere und/oder erhebliche Gefährdung, hervorgerufen durch ein potentiellles Hochwasser- oder Sturzereignis, beeinträchtigt. Die in der Hotel- und Kernzone befindlichen sowie erschlossenen und bebauten Parzellen Nrn. 288, 289, 875, 889, 890, 910, 1016 und 1017 werden in der Bauzone belassen. Die erschlossene Teilparzelle Nr. 42 wurde im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision teilweise ausgezont und auf einen Bauplatz reduziert, wodurch keine Beeinträchtigung durch das erhebliche Gefahrenggebiet mehr besteht.

Im Weiteren ist der Campingplatz «Strandbad» (Parz. Nrn. 448, 771 und 1124) besonders schwer durch eine erhebliche Sturzgefährdung beeinträchtigt. Da es sich bei Campingplätzen um eine sensible Nutzung handelt, ist das Schadenspotential als hoch einzustufen. Zum Schutz des Campingplatzes wurde das Schutzkonzept «Steinschlagschutz Strandbad, Iseltwald» (Vorstudie) vom 11. Februar 2022 erarbeitet. Erstellt werden zwei Steinschlagschutznetze oberhalb der Schorenstrasse, wodurch der Campingplatz wie auch das Strandbad künftig nicht mehr im roten Gefahrenggebiet zu liegen kommt.

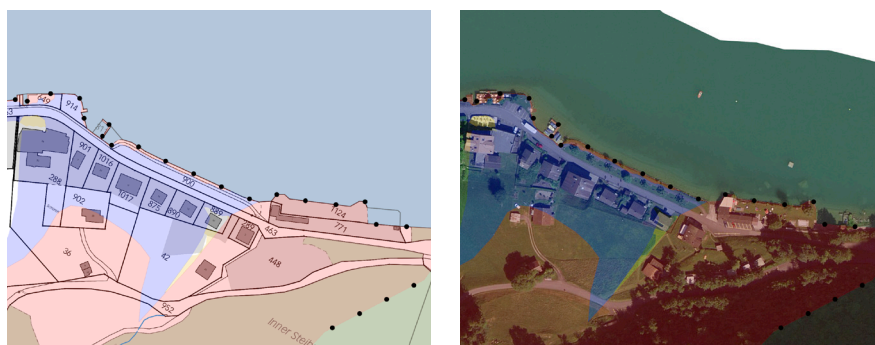


Abb. 35 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Inner Steibruch; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Schleifecha»

Im Gebiet «Schleifecha» wird die in der Bauzone befindliche Teilfläche der Parzelle Nr. 134 teilweise durch eine erhebliche Sturzgefährdung überlagert. Der vom roten Gefahrengebiet überlagerte Bereich der ZÖN B wird deshalb bis zum Platz ausgezont. Im Baureglement (Art. 31 Abs. 3 GBR) wird ein Verbot für Hochbauten aufgenommen.



Abb. 36 Interessenabwägung betreffend Naturgefahren im Bereich Schleifecha; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

6.3 Festlegung der Naturgefahren im Zonenplan

Die Gefahrengebiete der Naturgefahren werden im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dazu wurde der seit August 2020 verfügbare Datensatz verwendet.

Festlegung als
überlagernde
Schraffur

Die verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung sowie das Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe) werden mittels unterschiedlich eingefärbten Schraffuren grundeigentümerverbindlich festgelegt.

7. Gewässerraum

7.1 Rechtsgrundlagen

Gemäss dem geänderten Gewässerschutzgesetz (GschG) und der Gewässerschutzverordnung (GschV) müssen die Kantone und Gemeinden den Raumbedarf oberirdischer Gewässer so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Kantone und Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die Gewässerschutzverordnung GschV regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung.

7.2 Bereinigung Gewässernetz

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, ist der Gewässerraum auf Basis der amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) zu ermitteln. Dazu wurde die AV-Daten in einem ersten Schritt mit dem kantonalen Datensatz «Gewässernetz GNBE» abgeglichen, um mögliche Lücken zu erkennen. Anschliessend wurden die fehlenden Fliessgewässer, resp. Fliessgewässerabschnitte überprüft und sofern möglich, lagegenau aufgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind diejenigen Gewässerabschnitte aufgeführt, welche lagegenau bestimmt wurden und dadurch grössere Differenzen zur Datengrundlage «Gewässernetz Kanton Bern» entstehen:

Gewässer	Abschnitt (Parz. Nr.)	Bemerkung
Gräbli Färriich (ID 30400)	444	Gewässer versickert gemäss Aufnahmen im Wald
Gräbli Steinera (ID 30371)	228	Auf dem Orthofoto ist ein anderer Ursprung des Gräbli zu erkennen
Steinerebächli (ID 30374)	762, 131 und 574	Der Beginn des Gewässers ist auf den Orthofotos nicht ausmachbar.
Gräbli Steinera (ID 30371)	432	Das Gewässer fliesst höchstwahrscheinlich in das Steinerebächli
Steinerebächli (ID 30374)	432, 952, 448, 463 und 900	Neuer, durch Aufnahmen definierter Verlauf des Gewässer
Brandgräbli (ID 30330)	476 (Gloota)	Neuer, durch Aufnahmen definierter Verlauf des Gewässer
Büelgräbli (ID 30322)	1093, 87, 534, 477, 280, 917, 453 und 476	Der Anfang des Gewässers (Rohrausgang) kann auf Parzelle 1093 ausgemacht werden, jedoch ist infolge kein Gewässer oder eine Ufervegetation auffindbar, weshalb kein Gewässer eingezeichnet wird.

Eindolungen im Bereich der N8

Zwei Spezialfälle bilden der eingedolte Mülibach und das Brandgräbli im Bereich der Nationalstrasse N8. Bei beiden Wasserbauwerken unterhalb der Nationalstrasse wurde der Gewässerverlauf anhand von Bauplänen kontrolliert und für die Gewässerraumfestlegung berücksichtigt.

7.3 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung Fliessgewässer

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern vom 30. März 2015 (rev. September 2021) beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Breitenvariabilität des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus

dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt.

Bei kleinen Gewässern beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus Uferbereich beidseitig) je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB) mindestens 11.0 m.

Eine Tabelle mit den Berechnungen des Gewässerraums aller Fliessgewässer der Gemeinde Iseltwald befindet sich im Anhang D.

Berechnung stehender Gewässer

Die Gewässerraumbreiten von stehenden Gewässern (vorliegend der Brienzersee) wird anhand von Art. 41b Abs. 1 GSchV festgelegt. Der Gewässerraum ist ab der Uferlinie zu messen und wird mit einer Breite von 15.0 m festgelegt.

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Artikel 41a Abs. 3 und Artikel 41 b Abs. 2 GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen erhöht werden muss. Erhöhungen sind unter anderem Notwendig zur Gewährung des Schutzes vor Hochwasser, bei Gewässerrevitalisierungen, gewässerbezogenen Schutzzielen und bei Vorhandensein von Ufervegetation.

Zur Beurteilung einer Erhöhung der Gewässerraumbreite bei Stehgewässern stellt der potenziell natürliche Uferraum (PNU) eine wichtige Grundlage dar. Dieser wurde vorliegend berücksichtigt. Der Perimeter des PNU deckt sich grösstenteils mit dem minimal festzulegenden Gewässerraum (15.0 m ab Mittelwasserlinie), wonach am Brienzersee keine Gewässer-raumerhöhung vorgenommen wurde.

Demgegenüber wurden Gewässerraumerhöhungen entlang von zwei Fliessgewässern vorgenommen:

- Gebiet «Hag/Jüsti», Parzelle Nr. 616/235
- Gebiet «Urferli», Parzelle Nr. 243/396

In den entsprechenden Gebieten wurde die bestehende Ufervegetation erfasst und hinweisend in den Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» aufgenommen. Der Gewässerraum wird um die entsprechende Ufervegetation zuzüglich eines 3.0 m breiten Pufferstreifens erhöht.



Abb. 37 Erhöhung der Gewässerraumbreite in den Gebieten «Hag/Jüsti» und «Urferli»; Planausschnitt «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum»

Dicht überbaute
Gebiete

Innerhalb der dicht überbauten Gebieten können für zonenkomforme Bauten und Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 GSchV Ausnahmen gewährt werden. Zur Beurteilung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann, wurde die Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 30. Oktober 2017 beigezogen.

Der Gewässerraum des Brienzersees tangiert im Siedlungsgebiet von Iseltwald mehrere Gebiete, die durch Bauten und Anlagen versiegelt sind und/oder für die Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt werden sollen. Diese Gebiete werden im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» als dicht überbaut festgelegt und violett schraffiert dargestellt.

Schiffsanlegestelle / Schönbühl

Der Brienzersee ist im Bereich der Schiffsanlegestelle hart verbaut und weitestgehend versiegelt. Diverse Hotelanlagen, Bauten, befestigte Plätze sowie Strassen kommen unmittelbar am Gewässer zu liegen, weshalb der Gewässerraum im Abschnitt Par. Nr. 216 - 172 als «dicht überbaut» festgelegt wird. Die Festlegung stützt sich auf die nachfolgenden Kriterien:

Perimeter	Der Gewässerraum im Betrachtungsperimeter ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50 % befestigte Strukturen).	ja
Kriterien	– Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makroperimeter);	ja
	– Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung;	tw.
	– Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage;	nein
	– Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt;	ja
	– Der Standort tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume;	ja
	– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig;	ja
	– Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.	nein

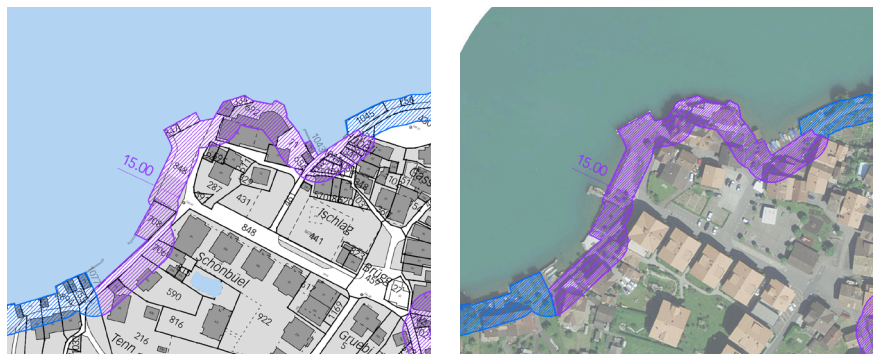


Abb. 38 Festlegung Gewässerraum als «dicht überbaut» im Gebiet der Schiffsanlegestelle (rot schraffiert); Planausschnitt «Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Hubel / Burg

Das Ufer des Brienzersees an der Bucht im Bereich Hubel / Burg ist ebenfalls stark verbaut. Durch den auszuseidenden Gewässerraum sind zahlreiche Bauten und Anlagen betroffen. Um künftige Neu- oder Erweiterungsprojekte in einem vereinfachten Verfahren realisieren zu können, soll der Gewässerraum des Brienzersees im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 814 und 593 als «dicht überbaut» bezeichnet werden. Die Festlegung stützt sich auf die nachfolgenden Kriterien:

Perimeter	Der Gewässerraum im Betrachtungsperimeter ist weitgehend von Bauten und Anlagen betroffen (mehr als 50 % befestigte Strukturen).	ja
Kriterien	– Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makroperimeter);	ja
	– Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung;	tw.
	– Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage;	nein
	– Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt;	ja
	– Der Standort tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume;	ja
	– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig;	ja
	– Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.	nein



Abb. 39 Festlegung Gewässerraum als «dicht überbaut» im Gebiet Hubel / Burg (rot schraffiert); Planausschnitt «Gewässerraum» (links) und Luftbild (rechts)

Verzicht	Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. In Iseltwald gilt dies für: – Gewässer im Wald – Gewässer im Sömmerungsgebiet – eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone – künstlich angelegte Gewässer – stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde von diesen Möglichkeiten gebrauch gemacht und in den nachfolgenden Fällen auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet:
----------	--

Gewässer im Wald

Für Fliessgewässer, welche komplett innerhalb des Waldes zu liegen kommen und der festzulegende Gewässerraum auch nicht über diesen hinausragt, wurde auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet. Der Wald ist in seiner Fläche und räumlichen Verteilung bereits ausreichend geschützt. Zudem sind Bauvorhaben im Wald grundsätzlich unzulässig. Rechtlich und tatsächlich würde sich an der zulässigen Nutzung nichts ändern.

Fliessgewässer im Sömmerungsgebiet

Für Fliessgewässer im Bereich des Sömmerungsgebiets wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet. Bauvorhaben sind ohnehin nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich (da keine Bauzonen im Sömmerungsgebiet vorhanden sind) und für die landwirtschaftliche Nutzung gelten besondere Bestimmungen. Auf Empfehlung des Fischereiinspektorats wird im Gebiet «Wetzisboden» für den Mülibach und das Bärglibächli dennoch ein Gewässerraum von 12 m (im Sömmerungsgebiet) festgelegt.

Eingedolte Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone, bei welchen der Verlauf der Dolung nicht ermittelt werden konnte und auch keine Bauten im Bereich der Dolung zu liegen kommen, wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.

Sehr kleine Fliessgewässer

Basierend auf einer Interessenabwägung wird bei den nachfolgend aufgeführten «sehr kleinen» Fliessgewässern nach Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchV auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.

Gewässer	Abschnitt	Erläuterung
Gräbli «Steinera»	Parz. Nr. 574 - 12	Der eingedolte Teil des Gräbli Steinera ist in seiner genauen Lage nicht bekannt und führt nur durch landwirtschaftliches Gebiet mit einem Feldweg.
Gräbli «Schwendi»	Parz. Nr. 326 - 921	Der Gewässerverlauf des Gräbli «Schwendi» kommt in einem weitestgehend bewaldeten Gebiet zu liegen, dessen Verlauf sich kaum ermitteln lässt. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist nicht erkennbar.
Gräbli «Geeren»	Parz. Nr. 163 - 267	Im Bereich «Geeren» lässt sich lediglich oberhalb der Strasse ein wenige cm breites Rinnsal erkennen. Zudem ist weder eine Ufervegetation noch eine Hochwassergefährdung ersichtlich.
Gräbli «Büel»	Parz. Nr. 1093 - 534	Das Gräbli «Büel» ist entgegen der kantonalen Gewässernetzkarte weitestgehend eingedolt. Weder eine Ufervegetation noch eine Gefährdung durch Hochwasser deuten auf ein Fliessgewässer hin.
Gräbli «Hohflue»	Parz. Nr. 1104 / 593	Das kleine Gerinne misst im Bereich «Hohflue» max. 20 cm und führt nur in Ausnahmefällen Wasser. Es liegt ausserhalb des hochwassergefährdeten Gebiets und weist keine Ufervegetation auf.
Schwendigäbli	Parz. Nr. 78 - 694	Das Schwendgräbli ist abschnittsweise nicht auffindbar. Von einer Gewässerraumfestlegung wird daher abgesehen.

Schwendigräbli West	Parz. Nr. 1084 - 604	Das westliche Nebengerinne des Schwendigräblis (gemäss Gewässernetz GNBE) ist vor Ort nicht auffindbar. Eine Gewässerraumfestlegung erübrigt sich.
Gräbli «Färrich»	Parz. Nr. 483 - 809	Im Bereich «Färrich» ist kein Gerinne auffindbar. Das entsprechende Gebiet stellt gemäss der UeO eine Ersatzfläche dar und ist teilweise zur Aufforstung vorgesehen.

Konsequenzen Wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, so kommt Art. 9 Abs 6. GBR zum Tragen:

«Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV)».

7.4 Festlegung im Zonenplan

Der ermittelte Gewässerraum ist im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» grundeigentümerverbindlich festgehalten. Abweichungen von den ermittelten Gewässerraumbreiten sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen) oder in den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten möglich. Der Gewässerraum wird mittig auf die Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände. Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

8. Kulturlandschutz und haushälterische Bodennutzung

8.1 Ausgangslage

Mit dem revidierten Baugesetz vom 1. April 2017, hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlands gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderung an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden. Iseltwald gehört zum Gemeindetyp «Hügel- und Berggebiet» und weist keine Fruchtflächflächen auf.

8.2 Festlegung des minimalen Nutzungsmasses

Um den Anforderungen einer haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, gilt es unter anderem für Einzonungen, welche Kulturland betreffen, ein minimales Nutzungsmass in Form einer «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)» oder eine «qualitativ hohe Nutzung» festzulegen. Im Weiteren gilt es gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans auch für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland eine minimale GFZo von 0.4 sicherzustellen bzw. festzulegen.

Beanspruchung von Kulturland

Art. 11c Abs. 1 BauV Wird Kulturland durch eine Einzonung von Wohn-, Misch- oder Kernzonen beansprucht, so ist nach Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFZo von 0.4 (für Gemeinden der Hügel- und Berggebiete) festzulegen.

Art. 11c Abs. 2 BauV Nach Art. 11c Abs. 2 kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist.

Art. 11c Abs. 5 BauV Im Weiteren gilt es nach Art. 11c Abs. 5 BauV für die Einzonung von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen (bspw. ZÖN) eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen. Dies erfolgt mit Bezeichnung im Zonenplan sowie der Verankerung im Baureglement.

keine Beanspruchung von Kulturland

Massnahmenblatt A_01 Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gilt es auch für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland eine minimale GFZo von 0.4 (Hügel- und Berggebiete) festzulegen.

Zur Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Baulands ist gemäss Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bei zusammenhängenden Baulandreserven ab 1'500 m² eine minimale GFZo festzulegen.

8.2.1 Ermittlung der relevanten Flächen

Zur Festlegung des geforderten minimalen Nutzungsmasses gilt es zunächst zu prüfen, für welche Flächen diese Bestimmungen relevant sind. Dazu wurde die «Hinweiskarte Kulturland» gemäss Geoportal Kanton Bern (GIS-Informationssystem) beigezogen und mit den bestehenden Baulandreserven sowie den vorgesehenen Um- und Einzonungen überlagert.

Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision bei drei Einzonungen Kulturlandflächen beansprucht. Zudem weisen drei Gebiete zusammenhängende Baulandreserven eine Fläche von über 1500 m² auf.

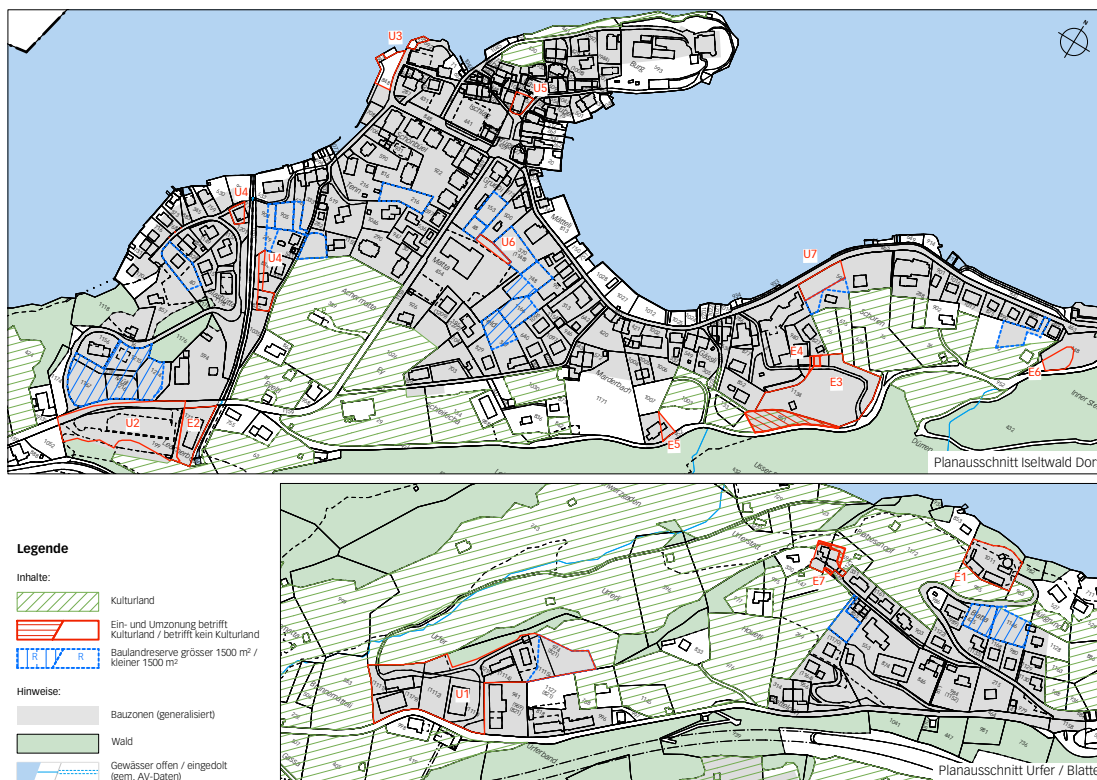


Abb. 40 Übersichtsplan zu den Ein- und Umzonungen, welche Kulturland beanspruchen und zu Baulandreserven, welche grösser als 1500 m² sind

8.2.2 Interessenabwägung

Ausgehend von der Grundlagekarte hiervor wird im Rahmen der nachfolgenden Interessenabwägung aufgezeigt, in welchen Fällen auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet wird. Im Weiteren werden Abweichungen von den gesetzlich festzulegenden Mindestwerten (GFZo 0.4 für Gemeinden der Hügel- und Berggebiete) aufgezeigt bzw. begründet.

Verzicht auf die
Festlegung

In den folgenden Fällen wird auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet (vgl. Abb. 40):

- Bei der den Umzonungen, welche durch die Aufhebung einer Überbauungsordnung ausgelöst werden (U1, U2), da sich die Grundnutzung in diesen Fällen nicht ändert.
- Bei den Umzonungen, welche bereits überbaute und der neuen Grundnutzung entsprechende genutzte Parzellen(-teile) entsprechen (U4, U5, U6).
- Bei der Umzonung U6 «Lage Lodge», da die spezifischen Nutzungsmasse im Rahmen der entsprechenden Überbauungsordnung festgelegt werden, welche aktuell erarbeitet wird.
- Bei der Umzonung U7 «Schoren» in die Grünzone, da die entsprechende Fläche ohnehin nicht überbaut werden kann.
- Bei den Einzonungen in die Zone für öffentliche Nutzungen (innerhalb des USP) sowie die Zone für Sport und Freizeitanlagen. Die Einzonung E1 betrifft ein bereits vollständig überbautes und der neuen Zone entsprechend genutztes Areal. Die Einzonungen E3 und E6 betreffen die beiden Campingplätze, welche nicht im Sinne einer Regelbauzone überbaut werden können. Für potentielle Neubauten lassen die BauR-Bestimmungen lediglich einen kleinen Handlungsspielraum zu.
- Bei den Einzonungen E4, E5 und E7, da es sich vorliegend lediglich um eine kleinflächige Bauzonenerweiterung im Rahmen der bereits bestehenden Bauten handelt. Die entsprechenden Flächen sind vollständig überbaut.
- Bei (zusammenhängenden) Baulandreserven welche eine Fläche von weniger als 1500 m² aufweisen sowie solchen, welche im Bereich des historischen Ortskerns bzw. schützenswerten Objekten zu liegen kommen.

Somit wird lediglich in drei Gebieten (Blatte, Müli und Feld) mit zusammenhängenden Baulandreserven ein minimales Nutzungsmass festgelegt.

Abweichung von
den gesetzlich ge-
forderten Mindest-
massen

Die Baulandreserven im Gebiet «Feld» betreffen eine Vielzahl an kleinen Parzellen, mitten im historischen Ortsbild. Gemäss ISOS handelt es sich hierbei um die Umgebungszone IV mit Erhaltungsziel «a» an sensibler Lage. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage wird die minimale GFZo von 0.4 auf 0.3 reduziert.

8.2.3 Festlegung im Baureglement und Zonenplan

Diejenigen Parzellen(teile), für welche ein minimales Nutzungsmass zum Tragen kommt, werden im Zonenplan Siedlung mit einer blauen Umrandung sowie einem Stern bzw. zwei Sternen bezeichnet. Die Stern-Bezeichnung verweist dabei auf das relevante Nutzungsmass und/oder den entsprechenden Artikel im Baureglement.

Festlegung im Zonenplan	Festlegung im Baureglement
minimales Nutzungsmass GFZo 0.4	Art. 7 Abs. 1
minimales Nutzungsmass GFZo 0.3	Art. 7 Abs. 2

8.3 Interessenabwägung Beanspruchung Kulturland

Nach Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Daher werden die zur Einzonung vorgesehenen Flächen fallweise im Rahmen einer Interessenabwägung behandelt.

Einzonung E3 «Camping du Lac»	Mit der Einzonung E3 wird die bereits heute als Campingplatz genutzte Fläche des Campings «du Lac» der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Dadurch werden 919 m ² Kulturland beansprucht. Vorliegend gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass die entsprechende Flächen nicht im Sinne einer Regelbauzone überbaut werden können. Für potentielle Neubauten lassen die Baureglementsbestimmungen nur einen kleinen Handlungsspielraum zu. Die entsprechenden Kulturlandflächen bleiben somit weitestgehend bestehen.
Einzonung E6 «Camping Strandbad»	Auch die bereits heute als Campingplatz genutzte Fläche auf dem Camping Strandbad wird innerhalb der Uferschutzplanung dem Sektor C, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, zugewiesen. Mit der Einzonung werden knapp 450 m ² Kulturland beansprucht. Wie beim Camping du Lac kann die entsprechende Fläche nicht im Sinne einer Regelbauzone überbaut werden, da die Baureglementsbestimmungen für potentielle Neubauten nur einen kleinen Handlungsspielraum zulassen. Strandbad und Camping, welche sich beide seit Anfang der 1980er Jahre an diesem Standort zwischen See und Schorenstrasse befinden, werden zusammen geführt und bilden eine funktionale Einheit mit entsprechender Infrastruktur, schattenspendender Vegetation, etc. Die Einzonung der Teilfläche in den Sektor C stützt sich auf diese räumlichen Voraussetzungen sowie die nicht zur Verfügung stehenden, alternativen Standorte.
Einzonung E7 «Blatteschoopf»	Mit der Einzonung E7 werden die beiden erhaltenswerten Haushälften im Gebiet Blatteschoopf in die Wohnzone W2 eingezont. Dadurch sollen die Nutzungsmöglichkeiten im bereits überbauten Teilbereich der betroffenen Parzellen erhöht werden, wodurch 148 m ² Kulturland beansprucht werden. Vorliegend werden lediglich die bereits überbauten Parzellenteile zuzüglich des kleinen Grenzabstands (4.0 m) inklusive der versiegelten und zur Parkierung genutzten Flächen eingezont. Es ist fraglich, ob die entsprechenden Flächen überhaupt Kulturland darstellen.

9. Baulandverfügbarkeit und Mehrwertabgabe

9.1 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde Iseltwald stellt die Baulandverfügbarkeit nach Art. 126b-d (neu) BauG wie folgt sicher:

- Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b)
- Bedingte Einzonung (Art. 126c)
- Anordnung der Bauverpflichtung (Art. 126d)

Da aktuell keine Einzonungen von unüberbautem Bauland vorgesehen sind, erübrigen sich Massnahmen nach Art. 126 b und c BauG. Falls zu einem späteren Zeitpunkt bei ausgewiesenem Bedarf kein Bauland für Erstwohnungen zur Verfügung stehen sollte, kann die Gemeinde für Baulandreserven eine Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 5 bis 15 Jahren, verbunden mit einer jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe, anordnen.

9.2 Mehrwertabgabe

Durch die Ein-, Um- und Aufzonung entsteht auf diversen Grundstücken ein planungsbedingter Mehrwert. Die Bemessung des Ausgleichs ist gesetzlich mit Art. 142f BauG geregelt. Nach Art. 142a Abs. 4 BauG wird bei einem Mehrwert von weniger als CHF 20'000.– keine Abgabe erhoben. Der Gemeinderat hat auf ein Reglement zur Mehrwertabschöpfung verzichtet. Somit kommen die Minimalanforderungen für Einzonungen gemäss BauG zum Tragen.

Gestützt auf Art. 142 Abs. 2 BauG sind Bund, Kanton und Gemeinden bei eigenen Grundstücken in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben von der Mehrwertabgabe entbunden. Vorliegend betrifft dies die Einzonung der ZöN Sektor B3 (E1).

Bei den folgenden Einzonungen gilt es den planungsbedingten Mehrwert zu ermitteln:

- Einzonung E2 «Leacherbode» (Gewerbezone)
 - Parzelle Nr. 171 (1'067 m²)
- Einzonung E3 «Camping du Lac» (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)
 - Parzelle Nr. 827 (83 m²)
 - Parzelle Nr. 951 (919 m²)
 - Parzelle Nr. 1134 (4'160 m²)
- Einzonung E4 «Schoren» (Hotelzone, Wohnzone)
 - Parzelle Nr. 1134 (36 m²)
 - Parzelle Nr. 827 (54 m²)
- Einzonung E5 «Marderbach» (Wohnzone W2)
 - Parzelle Nr. 1003 (172 m²)

- Einzonung E6 «Strandbad» (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)
 - Parzelle Nr. 448 (411 m²)
- Einzonung E7 «Blatteschof»
 - Parzelle Nr. 330 (332 m²)
 - Parzelle Nr. 694 (337 m²)
 - Parzelle Nr. 1121 (24 m²)

Der planungsbedingte Mehrwert für die hiervor aufgeführten Flächen wird parallel zur abschliessenden Vorprüfung durch ein anerkanntes Schätzungsbüro ermittelt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die jeweiligen Grundeigentümer orientiert.

10. Auswirkungen

10.1 Abstimmung mit übergeordneten Grundlagen

10.1.1 Bund

Iseltwald ist durch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Dorf mit nationaler Bedeutung bezeichnet. Dieses wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt (vgl. Ziff. 10.3.1).

Der Ausbau der A8 durch den Bund hat dazu geführt, dass in Iseltwald eine grosse Deponie eingerichtet worden ist. Weitere Auswirkungen von Bedeutung sind nicht zu erwarten.

10.1.2 Kanton

Von kantonaler Bedeutung für Iseltwald ist der kantonale Richtplan mit den Massnahmenblättern A_01 (Baulandbedarf Wohnen), A_05 (Baulandbedarf Arbeiten bestimmen) und A_07 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) fördern sowie C_02 (Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton Bern), D_03 (Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen) und D_04 (Technische Risiken in der Ortsplanung berücksichtigen [Störfallvorsorge]). Den diversen Vorgaben wird mit der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen.

10.1.3 Region

Die Festlegungen des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost werden mit der vorliegenden Ortsplanung umgesetzt.

10.2 Baulandbedarf und -reserven

10.2.1 Ausgangslage (1. Phase Ortsplanungsrevision)

Die Baulandreserven (unüberbaute Parzellen und Parzellenteile innerhalb der Bauzone) wurden im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision auf dem kantonalen Web-GIS-Toll überprüft, nachgeführt und mit dem AGR bereinigt.

Die unüberbauten WMK-Zonen können durch die vorgesehenen Um- und Auszonungen (1. Phase Ortsplanungsrevision) um 0.68 ha reduziert werden. Dadurch beläuft sich der Anteil der unüberbauten WMK-Zonen am WMK total der Gemeinde auf 14.5 %. Iseltwald verfügt somit wieder über einen gewissen Handlungsspielraum für Ein- und Umzonungen von WMK-Zonen.

10.2.2 Baulandbedarf

Trotz Auszonungen im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision verfügt Iseltwald nach wie vor über keinen tatsächlichen Baulandbedarf. Allerdings fällt die Gemeinde nicht mehr in die Kategorie «Gemeinde mit deutlich zu grossen Baulandreserven», wonach Einzonungen von Wohn-Misch- und Kernzonen mit merklich grösserer Kompensation (Auszonung, Richtwert 1:1.5) wieder möglich sind.

10.2.3 Bilanz der WMK-Flächen

Die WMK-Flächen der Gemeinde Iseltwald werden durch die 2. Phase der Ortsplanungsrevision um 839 m² erhöht (vgl. Tabelle Anhang C). Durch die vorgesehenen Ein- und Umzonungen wird mit Ausnahme der Umzonung am Mülibach (U4 «Mülibach») kein WMK-Bedarf geltend gemacht. Alle weiteren zusätzlichen Bauzonen sind überbaut oder zählen bereits heute zu den WMK-relevanten Flächen. Die unüberbaute Teilfläche der Umzonung U4 «Mülibach» (63 m²) wird durch die Umzonung U7 «Schoren» (705 m²) mehr als kompensiert.

Die im Rahmen der OP-Revision vorgenommenen Zonenplanänderungen wurden gemäss kantonomer Praxis im WebGIS-Tool des Kantons nachgeführt.

10.3 Ortsbildschutz

10.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist Iseltwald als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet.

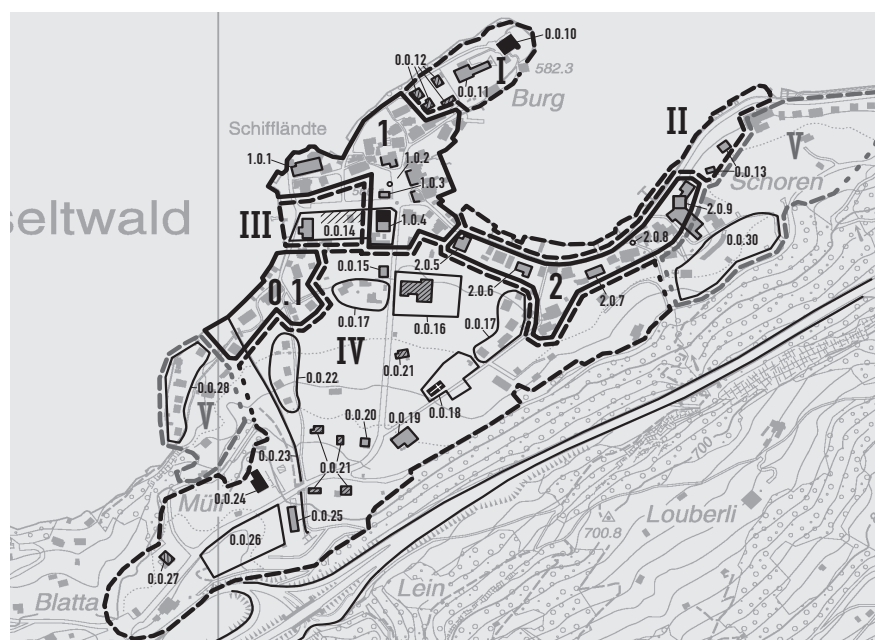


Abb. 41 Situationskarte ISOS-Aufnahme von 2006

Das ISOS definiert für Iseltwald verschiedene Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszonen (U-Zo), Umgebungsrichtungen (U-Ri) und Einzelelemente (E). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es insbesondere diejenigen Elemente mit Erhaltungsziel «A» (respektive «a») angemessen zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich unter anderem um die folgenden:

Art	Nummer	Benennung
G	1	Dichter alter Ortskern mit Fischer- und Schiffshäusern am Dorfplatz und an verwinkelten Gässchen, Bauten des 18./19. Jh.
G	2	Seebucht, Uferbebauung aus locker gereihten ehem. Bauern- und Fischerhäusern, dazwischen Tourismus- und Nebenbauten, 18.–20. Jh.
B	0.1	Seefront, ehemalige Fischerhäuser mit Bootshäusern und Tourismusbauten um 1900
U-Zo	I	Auf der Burg, in den See ragende, begrünte Felsrippe mit schlossähnlicher Villa als Wahrzeichen von Iseltwald, weitgehend überbaut
U-Zo	II	Seeufer mit Bootsanlegeplätzen, Promenaden und Hausgärten
U-Zo	III	Dorfanger, innerer, zum See hin offener Freiraum, teilweise zur Überbauung freigegeben
U-Zo	IV	Partiell überbauter Hang oberhalb des Ortskerns, wichtiger Ortsvordergrund
U-Zo	V	Einfamilien- und Ferienhäuser ausserhalb der Seebucht und am Hang gegen Blatta
E	1.0.4	Ehemaliges Hotel «Bären», Blockbau auf gemauertem Sockelgeschoss mit Elementen des Schweizer Holzstils, 1908, angebaut an Oberländer Haus von 1792
E	0.0.10	Villa Seeburg, in Formen der französischen Renaissance von 1907
E	0.0.18	Kirche umgeben von Friedhof und kleiner Grünanlage, kleiner Holzbau mit Dachreiter über Satteldachgiebel, 1939
E	0.0.24	Ehemaliger Landsitz Solitude, 3-geschosiger Massivbau mit hohem Mansardwalm-dach und historisierendem Eckturm, erb. 1825–1828, hierher versetzt 1906

Umsetzung mit der Ortsplanungsrevision

Das ISOS wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision insbesondere durch die folgenden Massnahmen berücksichtigt:

- Auszonung von unüberbauten Bauzonen im Bereich der Umgebungszonen mit Erhaltungsziel «a» (erfolgt im Rahmen der 1. Phase der OP-Revision)
- Umzonung von unüberbauten und nicht erschliessbaren Bauzonen in eine Grünzone im Bereich der Umgebungszonen mit Erhaltungsziel «a» (erfolgt teilweise im Rahmen der 1. Phase der OP-Revision)
- Überarbeitung der Bestimmungen betreffend «Schutzgebiete und -objekte» im Baureglement (u.a. Ortbildschutzgebiet, Geschützte Bauten etc.)
- Reduktion des festzulegenden minimalen Nutzungsmasses (GFZo 0.4 auf 0.3) im Gebiet «Feld»

10.3.2 Bauinventar

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte werden gemäss aktuellem Stand des kantonalen Bauinventars hinweisend in den Zonenplan Siedlung der Gemeinde übernommen. Bei schützenswerten Gebäuden und K-Objekten gemäss Bauinventar ist wie bisher die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Im Weiteren ist insbesondere Art. 10b BauG zu berücksichtigen.

Die Baugruppen wurden durch die Kantonale Denkmalpflege (KDP) überprüft und werden als Ortsbildschutzgebiete in den Zonenplan Siedlung überführt und im Baureglement geregelt.

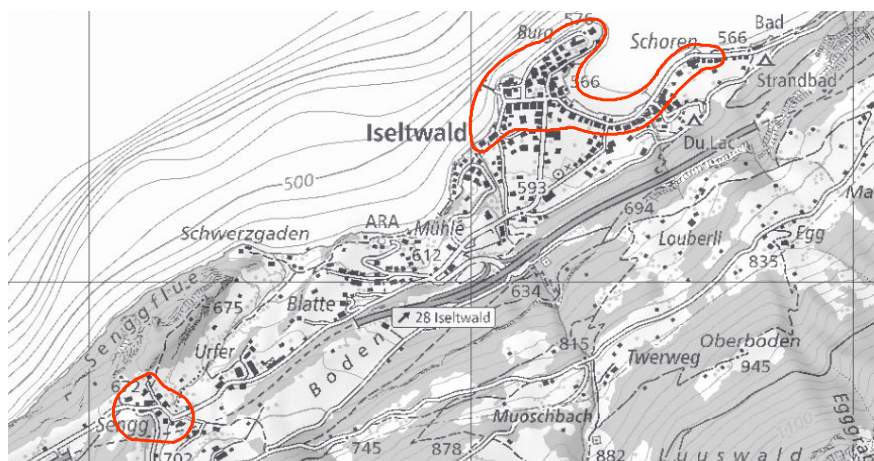


Abb. 42 Baugruppen gemäss Bauinventar Kanton Bern; Quelle: Geoportal Kanton Bern

10.3.3 Archäologie

Gemäss Mitteilung des Archäologischen Dienstes vom 5. März 2019 besteht in Iseltwald nur ein Schutzgebiet. Es handelt sich um das Objekt 204.001. Burg (mittelalterliche Burgstelle). Das entsprechende Schutzgebiet wird im Zonenplan Siedlung hinweisend bezeichnet. Unweit des Seeufers befindet sich die zweite Fundstelle Glashütte, ein ehemaliger Gewerbestandort.



Abb. 43 Archäologische Fundstellen; Quelle: Geoportal Kanton Bern

10.4 Natur- und Landschaftsschutz

Grosse Teile der Gemeinde Iseltwald werden durch menschliche Nutzungen nicht oder kaum beeinflusst und sind in einem naturnahen Dauerzustand. Diese Gebiete bedürfen keines besonderen Schutzes. Die Gemeinde Iseltwald anerkennt die in den Landschafts- und Biotopinventaren des Bundes, des Kantons und der Regionalkonferenz Oberland-Ost enthaltenen Flächen und Objekte und fügt diese in geeigneter Form, in der Ortsplanung ein. Die Gemeinde unterstützt auch die Umsetzung der landwirtschaftlichen Programme im Bereich Biodiversitätsförderung (ökologische Vernetzung, Landschaftsqualität), welche von der Regionalkonferenz Obderland-Ost als Regionale Koordinationsstelle betreut werden. Die Gemeinde speist den regionalen Landschaftsfonds anteilmässig mit einem jährlichen Beitrag und unterstützt damit auch die Umsetzung des Regionalen Landschaftsentwicklungskonzepts 2004. Bei der Festlegung von Schutzgebieten und Schutzobjekten übt die Gemeinde Iseltwald Zurückhaltung und beschränkt sich auf den Schutz von markanten Einzelbäumen und Baumreihen im Kulturland und am Seeufer (Uferschutzplanung).

10.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

10.5.1 Grundwasser

Iseltwald ist grossräumig dem Gewässerschutzgebiet Au zugewiesen und weist bedeutende gefasste Quellen auf. Die Grundwasserschutzzonen S1–S3 werden im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellt.

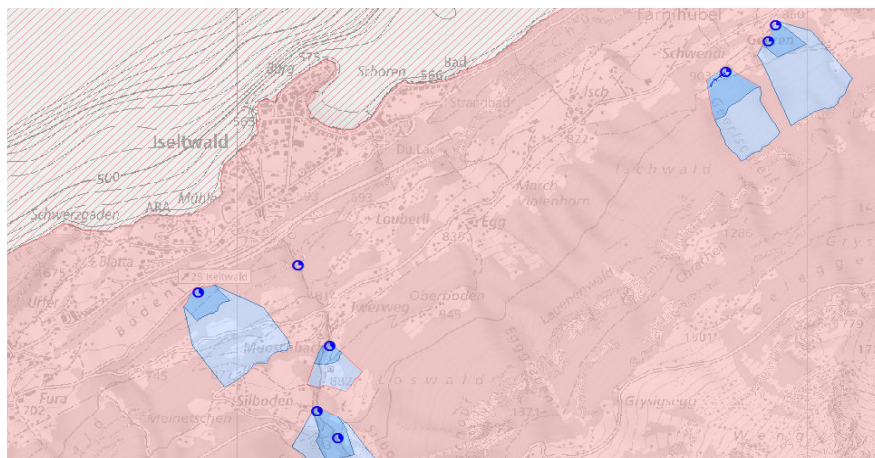


Abb. 44 Gewässerschutzkarte; Quelle: Geoportal Kanton Bern

10.5.2 Gewässerraum

Ein wesentlicher Beitrag zum Gewässerschutz erfolgt über die grundeigentümerverbindliche Gewässerraumfestlegung im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum». Dadurch wird sichergestellt, dass See- und Bachufer vor Bauten und Anlagen freigehalten werden und der Schadstoffeintrag ins Gewässer minimiert werden kann.

10.5.3 Dicht überbaute Gebiete im Gewässerraum

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Teile des Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts als «dicht überbaut» festgelegt. In den im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegten Gebieten können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei des Tiefbauamtes ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand.

Es ist zu beachten, dass die als «dicht überbaut» festgelegten Gebiete keinen abschliessenden Charakter haben. Demnach ist es möglich, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Gebiete als «dicht überbaut» festzulegen.

10.6 Wald

Mit der Ortsplanungsrevision gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wald einher. Allerdings müssen, bedingt durch die vorgesehenen Aus- und Einzonungen, einige verbindliche Waldgrenzen aufgehoben, bereinigt oder neu erlassen werden:

- Die ZÖN E (Parkhaus) und die ZÖN Sektor B3 (ARA), beide bisher nur in der Uferschutzplanung enthalten, grenzen an Wald. Hierzu gilt es eine Waldfeststellung mit einhergehenden Bezeichnung der neuen statischen Waldgrenze vorzunehmen.
- Durch die Aufhebung der UeO «Ober Urfer» mit einhergehenden Teilauszonung gilt es die bestehende verbindliche Waldgrenze im Osten der Parzelle Nr. 974 aufzuheben.
- Zudem wird die bestehende verbindliche Waldgrenze im Gebiet «Ober Urfer» im Bereich der Erschliessung bereinigt.



Abb. 45 Übersicht der aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenze im Zonenplan Siedlung;
Planausschnitt Zonenplan Siedlung

Die entsprechenden Waldfeststellungen wurden durch den Geometer durchgeführt und sind mit der Waldabteilung «Alpen» abgesprochen.

Für die übrigen an Wald angrenzenden Bauzonen bestehen rechtskräftige verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz.

10.7 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

10.7.1 Fruchtfolgeflächen

Gemäss kantonalem Geoportal weist Iseltwald keine Fruchtfolgeflächen auf.

10.7.2 Kulturland

Der Umgang mit dem Thema Kulturland wird unter Kap. 8 detailliert abgehandelt.

10.8 Altlasten und Störfallvorsorge

10.8.1 Altlasten

Gemäss Geoportal des Kantons Bern sind im Baugebiet von Iseltwald keine Altlastverdachtsfälle verzeichnet.

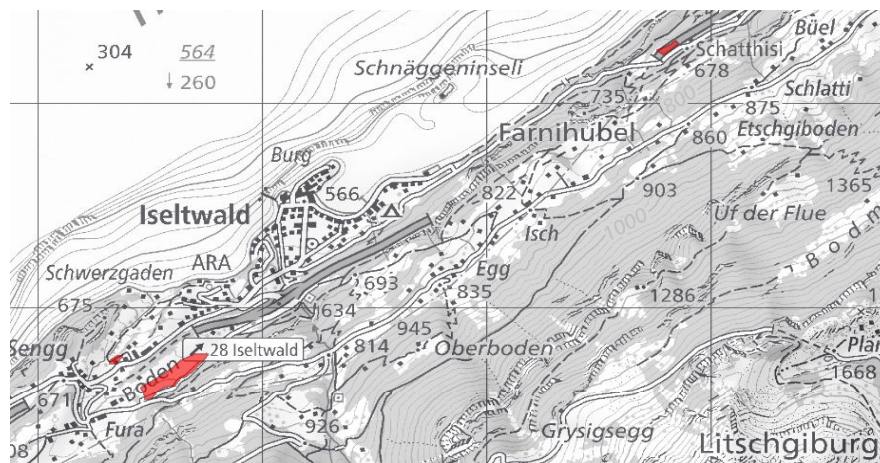


Abb. 46 Auszug Kataster belasteter Standorte; rot: Ablagerungsstandort; Quelle: Geoportal Kanton Bern

10.8.2 Störfallvorsorge

Iseltwald ist von keinen erheblichen potentiellen technischen Störfällen wie Rohrleitungen, Betriebe oder Gefahrgut-Transportrouten betroffen.

10.9 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde überarbeitet und liegt seit August 2020 vor. Diese wurde in die Nutzungsplanung überführt. Eine Interessenabwägung zu den von Naturgefahren betroffenen Bauzonen wurde durchgeführt (vgl. Ziff. 6.2).

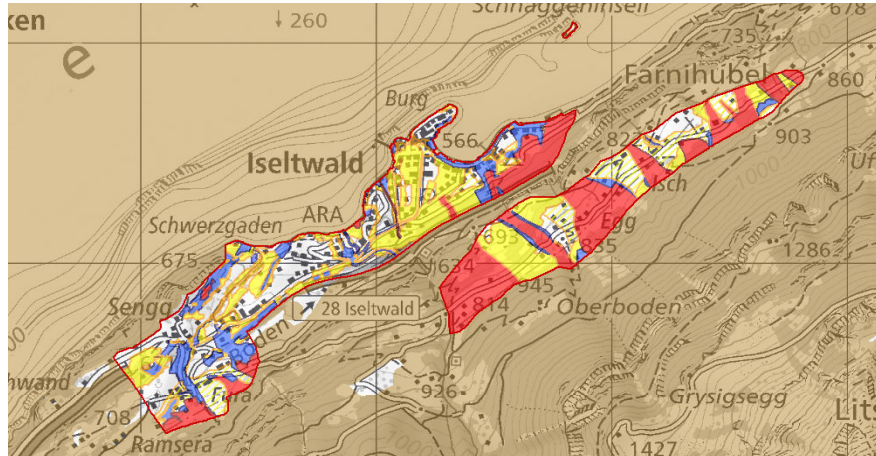


Abb. 47 Naturgefahrenkarte mit synoptischer Gefährdung; Quelle: Geoportal Kanton Bern

Die Lawinengefahr betreffend den Campingplatz «du Lac» bedingt, dass nur ein Sommerbetrieb gestattet ist (vgl. Art. 31 BauR). Das Gefahrengutachten der Impuls AG vom 7. Oktober 2025 kommt zum Schluss, dass für den Camping du Lac keine Gefährdung durch Sturzprozesse besteht.

Betreffend der bestehenden Sturzgefährdung beim Camping «Strandbad» wurde eine Vorstudie mit entsprechenden Massnahmen erarbeitet. Die bestehende Gefährdung beim Camping wird mit der Umsetzung eines Steinschlagschutzwurks behoben.

Dadurch, dass die ZÖN B «Kirche» teilweise durch eine erhebliche Sturzgefährdung beeinträchtigt wird, werden im Baureglement Bestimmungen erlassen, wonach auf der Parzelle Nr. 134 keine Hochbauten erstellt werden dürfen.

Die diversen Zonenplanänderungen wurden unter Berücksichtigung der kommunalen Naturgefahrenkarte vorgenommen.

10.10 Erschliessung und Verkehr

10.10.1 Erschliessung

Die Erschliessung der diversen Bauparzellen ist gewährleistet. Einige nicht erschlossene oder nur schwer erschliessbare Baulandreserven wurden im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision ausgezont oder in eine Grünzone umgezont.

10.10.2 Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Ortsplanungsrevision nicht zu erwarten.

11. Verfahren

11.1 Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung. Durch die Auftrennung der Planung in zwei Phasen gelangt die vorliegende 2. Phase separat bzw. nachfolgend an die 1. Phase zur öffentlichen Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung.

Die Ortsplanungsrevision (1. und 2. Phase) gliedert sich wie folgt:

Gesamtrevision der Ortsplanung

Bis Mai 2019	Entwurf Planungsinstrumente Ortsplanungsrevision
6. Juni 2019	Beschluss Mitwirkung durch den Gemeinderat
14. Juni – 31. Juli 2019	Öffentliche Mitwirkung
28. Juni 2019	Informationsveranstaltung
Bis Oktober 2020	Bereinigung Aufgrund Mitwirkung
November 2020	Beschluss Vorprüfung durch Gemeinderat
Nov. 2020 – Juni 2021	Kantonale Vorprüfung
Juli 2021 – Okt. 2022	Bereinigung Baulandreserven
Dezember 2020	Voranfrage AGR
10. März 2022	Beschluss Aufteilung Ortsplanungsrevision in 2 Phasen

1. Phase Ortsplanungsrevision

März – April 2022	Aufteilung Ortsplanungsrevision / Erarbeitung Planungsinstrumente 1. Phase Ortsplanungsrevision
21. Juni 2022	Beschluss öffentliche Auflage durch Gemeinderat
15.08.–13.09.2022	Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision 1. Phase
6. Oktober 2022	Einspracheverhandlungen 1. Phase
25. November 2022	Gemeindeversammlung 1. Phase
16. Jan. – 14. Feb. 2023	Nachträgliche öffentliche Auflage
anschliessend	Genehmigung 1. Phase durch AGR

2. Phase Ortsplanungsrevision

Januar – Dez. 2022	Aufteilung Ortsplanungsrevision / Bereinigung 2. Phase aufgrund Vorprüfung / Abstimmung mit 1. Phase
5. Januar 2023	Beschluss abschliessende Vorprüfung durch Gemeinderat
Jan. – April 2024	Abschliessende kantonale Vorprüfung 2. Phase
Nov. 2024 – Juni 2025	Bereinigung aufgrund abschliessender Vorprüfung
7. August 2025	Beschluss öffentliche Auflage durch Gemeinderat

15. Aug. – 15. Sept. 2025	Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision 2. Phase
21. Oktober 2025	Einspracheverhandlungen 2. Phase
5. Dezember 2025	Gemeindeversammlung 2. Phase
anschliessend	Genehmigung 2. Phase durch AGR

Verschiedene Ursachen haben zu einer erheblichen Verzögerung im Planungsprozess der Ortsplanungsrevision geführt:

- Personalwechsel in der Gemeinde und in der Begleitgruppe
- Aktualisierung der Gefahrenkarte
- Auftrennung der Ortsplanung in zwei Phasen
- Diverse zeitintensive Abklärungen (Gewässeraufnahmen, Gefahrengutachten etc.)

11.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 14. Juni bis 31. Juli 2019 mit einer Aktenauflage und mit der Aufschaltung auf der Internetseite der Gemeinde gewährt. Zudem wurde am 28. Juni 2019 die Gesamtrevision Ortsplanung vorgestellt.

Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben wurden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Ergebnis der Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen bei der Gemeindeverwaltung von Iseltwald insgesamt 10 Mitwirkungseingaben ein. Diese werden je Eingabe im separaten Mitwirkungsbericht behandelt. Die Eingaben und Anregungen wurden soweit sinnvoll und möglich in die Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision aufgenommen.

11.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter Einbezug weiterer Fachstellen die Ortsplanung auf deren Rechtmässigkeit geprüft.

Das AGR nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2021 Stellung zu den Entwürfen der Ortsplanungsrevision. Dabei macht es unter anderem darauf aufmerksam, dass die Gemeinde ihrer Pflicht zur Reduktion der deutlich zu grossen Baulandreserven nicht in genügendem Umfang nachgekommen ist. Diese Pendezenz wurde im Rahmen der losgelösten 1. Phase der Ortsplanungsrevision angegangen.

Die übrigen Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden weitestgehend berücksichtigt bzw. in den entsprechenden Planungsinstrumenten umgesetzt.

11.4 Abschliessende Vorprüfung

Während die 1. Phase der Ortsplanungsrevision zur öffentlichen Auflage gelangte (vgl. separater Planungsbericht), wurde die vorliegende 2. Phase der Planung zu einer abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter Einbezug weiterer Fachstellen die Inhalte der 2. Phase der Ortsplanungsrevision erneut auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Der zweite Vorprüfungsbericht datiert vom 4. April 2024. Im September 2024 fand ein Bereinigungsgespräch zwischen der Gemeinde und dem AGR statt, an dem einzelne Fragen geklärt und verschiedene Vorbehalte ausgeräumt werden konnten. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der verbleibenden Vorbehalte angepasst.

Auf Grundlage der Rückmeldung der 2. Vorprüfung wurde auf die Überführung der Uferschutzplanung in den Zonenplan Siedlung und in das Baureglement verzichtet. Des Weiteren wurde auf die Einzonungen «Blatta», des Spickels auf der Parz. Nr. 1146, und «Hubel», des Bootshauses auf der Parz. Nr. 1048, sowie die Umzonung der Detailerschliessungs-UeO «Glashütte» verzichtet. Die Umzonung «Lake Lodge» erübrigt sich, da die Überbauungsordnung «Lake Lodge» in einem separaten Planungsgeschäft parallel zur 2. Phase der Ortsplanungsrevision überarbeitet und genehmigt wurde. Im Zusammenhang mit der erheblichen Sturzgefährdung wurde ein Teil der ZöN B «Kirche» auf der Parz. Nr. 134 ausgezont. Zudem werden im Zonenplan jene Gebiete ausgewiesen, in denen im Baureglement unter Art. 3 Abs. 5 ergänzende Schutzbestimmungen erlassen wurden, um bei Bauvorhaben die Berücksichtigung der blauen und roten Gefahrengebieten sicherzustellen.

Weiter wurden nach der 2. Vorprüfung folgende zusätzliche Änderungen vorgenommen: Einerseits wurde die Uferschutzplanung digitalisiert und in den Bereichen Ländte (U3) und Mülibach die Zonierung bzw. Sektorzuweisung ergänzt. Andererseits wurde im Zonenplan Siedlung der Perimeter mit einem minimalem Nutzungsmass gemäss Art. 7 Abs. 3 BauR im Gebiet Matta/Schleifecha aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Überbauung angepasst.

11.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision fand vom 15. August bis 15. September 2025 statt. Dabei konnten Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG, Einsprache erheben.

Während der Auflagefrist ist insgesamt 1 Einsprache eingegangen. Der Gemeinderat hat mit der Einsprachepartei am 21. Oktober 2025 eine Einspracheverhandlung durchgeführt und nach Lösungen gesucht. Bisher wurde die Einsprache nicht zurückgezogen.

11.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der 2. Phase der Ortsplanungsrevision erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Anschliessend wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Dieses entscheidet über unerledigte Einsprachen.

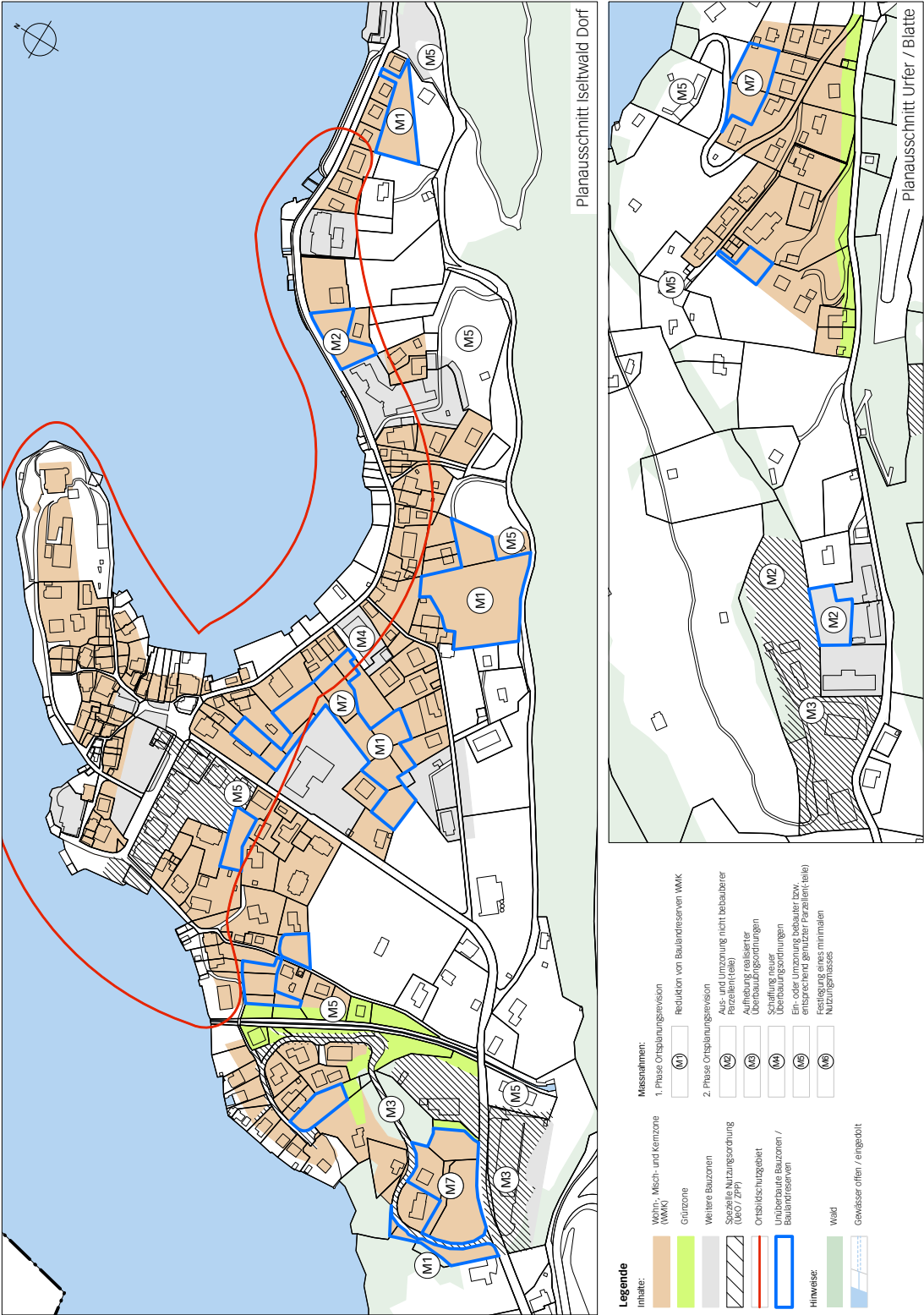
Anhang

Anhang

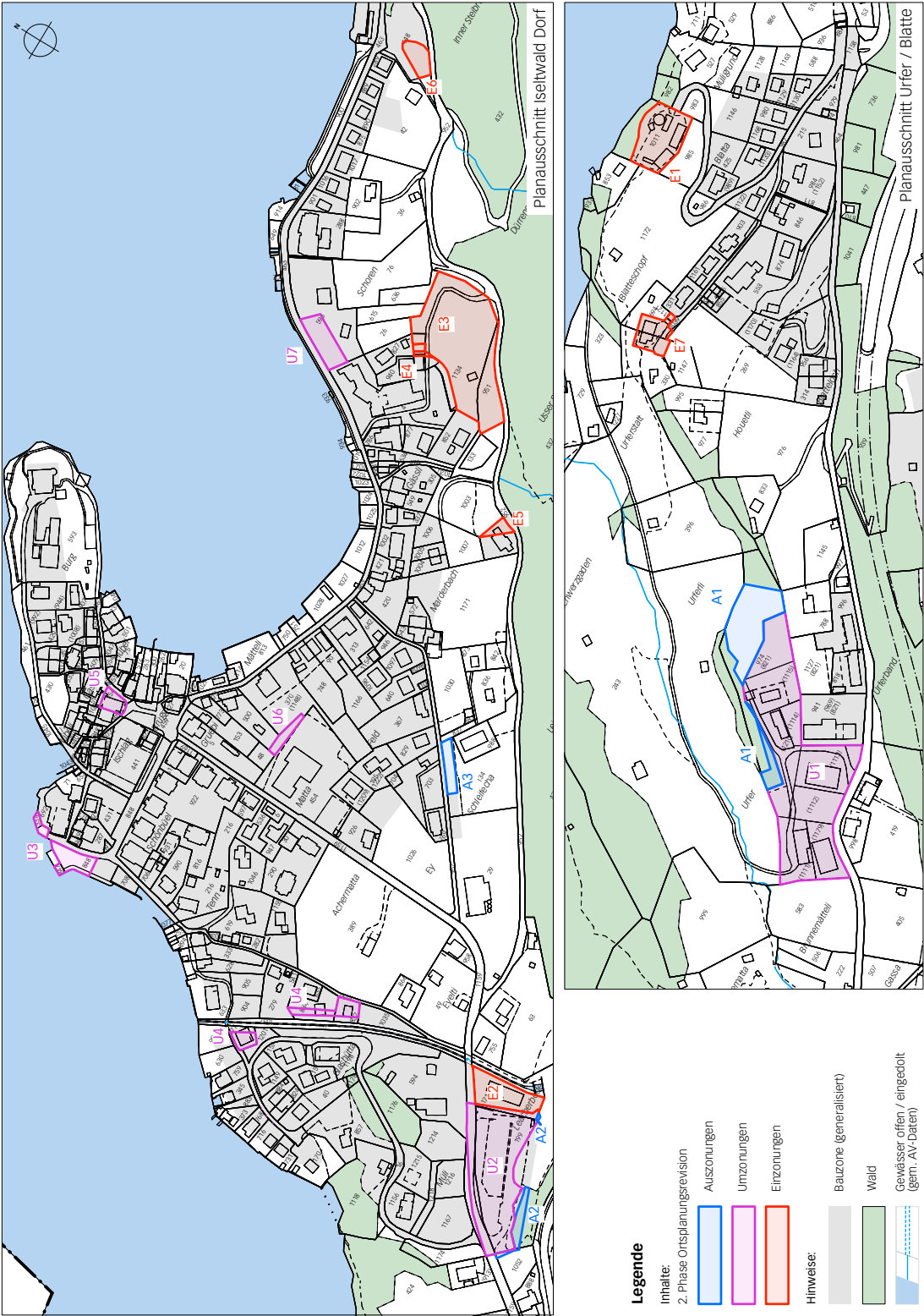
Anhang A Baulandbedarf Wohnen

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Iseltwald
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		582
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2019 [GAPTO])	426
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2019 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	253
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	173
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	41%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2018 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	46
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	299
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	10.7
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	28.0
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	11.4
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	HB
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	2%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	9
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	34
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	0.3
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	ja
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Erhebung durch die Gemeinde, im Jahr Ja: Erhebung ist durch Gemeinde erfolgt gemäss der «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» (AGR 2018). Allfällige Erhebungen durch die Gemeinde seit 1.1.2021 sind nicht berücksichtigt; Nein: Erhebung ist durch AGR erfolgt gemäss Methodenbeschrieb «Erhebung unüberbaute Bauzonen» (AGR 2015). Stand 1.1.2021.	1.9 Nein
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-1.7
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); Stand 1.1.2021	-0.6
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha		0.0
Kompensation WMK	Ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf WBB = 0, dann besteht kein Nettoeinzonungsbedarf von WMK. Damit ein Handlungsspielraum für die Gemeinden besteht, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher oder mindestens doppelter Kompensation von WMK unter gewissen Umständen möglich (s. Merkblatt AGR zum MB A_01 vom 1. September 2016). Es werden dabei die folgenden Fälle unterschieden:	
	Einzonungen mit flächengleicher Kompensation von WMK möglich A10 < 10 ha oder G1/K7x100 < 200 %	nein
	Einzonungen mit gleichzeitig mindestens doppelter Kompensation von WMK möglich G1/K7x100 >= 200 % und A10>=10	nein
	Gemeinde mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven Gemäss Schreiben des AGR vom 31. August 2016 gehört die Gemeinde zu den Gemeinden mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die deutlich zu grossen Bauzonenreserven reduziert werden können (s. dazu Schreiben AGR an die betroffenen Gemeinden vom 31. August 2016).	ja

Anhang B Konzept Siedlungsentwicklung nach innen



Anhang C Ein-, Um- und Auszonungen



Aus-, Um- und Einzonungen

Stand: Juli 2025

Iseltwald/ OP Rev. Iseltwald 06010/4_Results/2_ Phase OP-Revision/Berechnungen/6010_Berechnungen_250717

Auszonung	Ein-/Um-/Auszonungs-Nr.	Parzellen-Nr.	Strasse / Quartier	Zone (bisher)	Fläche in m² (bisher)	Zone (neu)	Fläche in m² (neu)	davon bebaut	davon Kulturland	Zusätzliche WMK-Fläche	kompensations-relevant
A1	974	Urfen	UeO	Wald	2399	LWZ	518	-	1881	-	-
A2	199, 1052, 1159	Leacherbode	UeO	Wald	9	LWZ	555	-	12	-	-
A3	134	Schleifecha	ZÖN	LWZ	332	LWZ	332	-	-	-	-
Total (A1 - A3)					3333		3333	0	1893	0	0
Umnzonungen											
U1	821, 974, 1111, 1112, 1113, 1114, 1179	Urfen	UeO	Gewerbezone	8693	Verkehrszone	7757	5616	-	-	-
U2	171, 199, 1159	Leacherbode	UeO	ZÖN	4268	Gewerbezone	3467	4268	-	-	-
U3	334, 847, 848	Ländle	-	Sektora	618	Hotelzone	562	562	-	-	-
U4	777, 834, 832	Müllbach	Grünzone	Wohnzone W2	621	Wohnzone W2	56	56	-	-	-
U5	154	Gassa	Hotelzone	Kernzone	270	Kernzone	270	558	-	621	63
U6	454	Matte	Sektor A1	ZÖN	212	ZÖN	212	212	-	-212	-
U7	596	Schoren	Sektor A1	Grünzone	705	Grünzone	705	-	-	-705	-705
Total (U1 - U7)		777, 834, 832			15387		15386	11542	0	-26	-642
Einzonungen											
E1	1101	Müllgrund	LWZ	ZÖN	1288	ZÖN	1288	1288	-	-	-
E2	171	Leacherbode	LWZ	Gewerbezone	1067	Gewerbezone	1067	1067	-	-	-
E3	872, 951, 1134	Camping du Lac	LWZ	ZSF	5162	ZSF	5162	-	919	-	-
E4	1134, 827	Schoren	LWZ	Hotelzone	36	Hotelzone	36	99	-	-	-
E5	1003	Marderbach	LWZ	Wohnzone W2	172	Wohnzone W2	172	172	-	172	-
E6	448	Camping Strandb.	LWZ	ZSF	411	ZSF	411	-	-	-	-
E7	330, 694, 1121	Blatteschof	LWZ	Wohnzone W2	693	Wohnzone W2	693	693	148	693	-
Total (E1 - E7)					8892		8892	3319	1067	865	0
Total Zonenplanänderungen										839	-642

Anhang

Anhang D Berechnung Gewässerraum



Berechnung Gewässerraum

Samstag, 1. Mai 2022

Nr.	Gewässer	Abschnitt (Parz. Nr.)	Schutzziele	Berechnung Gewässerraum				Gewässerraumerhöhungen*5		Bemerkung Aufnahmen*6	Festlegung	
				eGSB*1	BVAR*2	nGSB*3	GWR*4	Hochwasserschutz	Natur- und Landschaft Ufervegetation		GWR*4	Erhöhung*5 Parz. Nr. 243
1	Senggräbli	Parz. Nr. 1059 - 600	nein	0.5 m	I & II	>2.0 m	11.0 m	-	Ufervegetation	+	11.0 m	-
2	Brattgräbli	Parz. Nr. 887 - 527	nein	0.5 m	II	>2.0 m	11.0 m	-	-	+	11.0 m	-
3	Müllbach	Parz. Nr. 645 - 220	nein	2.0 m	I	2.0 m	12.0 m	-	-	-	12.0 m	-
4	Bargilbächli	Parz. Nr. 220 - 633	nein	1.6 m	III	3.2 m	15.0 m	-	-	-	15.0 m	-
5	Tuffgraben	Parz. Nr. 452	nein	2.0 m	I	2.0 m	12.0 m	-	-	-	12.0 m	-
6	Steinerbächli	Parz. Nr. 939 - 1022	nein	0.5 m	I & II	>2.0 m	11.0 m	-	-	+	11.0 m	-
7	Gräbli "Steinera"	Parz. Nr. 952 - 900	nein	0.5 m	I & II	>2.0 m	11.0 m	-	-	+	11.0 m	-
8	Schilbächli	Parz. Nr. 228 - 574	nein	0.5 m	II	>2.0 m	11.0 m	-	-	-	11.0 m	-
9	Schwendigräbli	Parz. Nr. 935 - 476	nein	0.5 m	II	>2.0 m	11.0 m	-	-	+	11.0 m	-
10	Brandgräbli	Parz. Nr. 78 - 1084	nein	0.5 m	I	>2.0 m	11.0 m	-	-	-	11.0 m	-
11	Gräbli Hag	Parz. Nr. 604 - 350	nein	0.5 m	I	>2.0 m	11.0 m	-	-	-	11.0 m	-
		Parz. Nr. 876 - 476	nein	0.2 m	I & II	>2.0 m	11.0 m	-	-	+	11.0 m	-
		Parz. Nr. 235 - 616	nein	0.2 m	I & II	>2.0 m	11.0 m	-	Ufervegetation	-	11.0 m	Parz. Nr. 235 & 616

*1 effektive Gerinnesohlenbreite (effektive Breite des Fließgewässers)

*2 Breitenvariabilität (I = grosse BVAR / II = eingeschränkte BVAR / III = fehlende BVAR)

*3 natürliche Gerinnesohlenbreite (ermittelt aus eGSB und BVAR)

*4 Gewässerraum (ermittelt gemäss Gewässerschutzverordnung anhand nGSB)

*5 Die Gewässerraumbreite gilt es unter gewissen Voraussetzungen zu erhöhen (vgl. Erläuterungsbericht):
- Hochwasserschutzprojekte, Uferverbauungen, Sperren, Geschlebesammler etc.
- Der Uferbereich weist Ufervegetation auf (GWR wird um Ufervegetation zusätzlich eines 3.0 m Pufferstreifens erhöht)

*6 An gewissen Gewässern mussten Gewässeraufnahmen durchgeführt werden, um den Gewässerraum (eslegen zu können (vgl. Erläuterungsbericht))
- Gewässeraufnahmen durch den Geometer
- Gewässeraufnahmen anhand Projektpläne von Hochwasserschutzprojekten
Zusatz: Verzichtsfälle des Gewässerraums werden im Erläuterungsbericht unter Ziff. 7.3 behandelt.