

AUFLAGE

Gemischte Gemeinde Brienzwiler

Ortsplanungsrevision



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan
- Rodungsgesuch

26. September 2025

Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem letzten Stand sind rot dargestellt

Impressum

Auftraggeber:

Gemischte Gemeinde Brienzwiler

Auftragnehmer:

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
Fabian Kälin, Raumplaner BSc
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

Abbildung Titelseite: Luftbild Brienzwiler,

Quelle: Geopotal Kanton Bern

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Ziele und Aufgabenstellung	7
1.3 Organisation und Partizipation	9
2. Analyse und Problemstellung	10
2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
2.2 Bauland und Siedlungsentwicklung	12
2.3 Ortsbild und Landschaft	12
3. Siedlungsentwicklung nach innen	13
3.1 Ausgangslage	13
3.2 Planerische Massnahmen	13
4. Planungsinstrumente	14
4.1 Zonenplan Siedlung	14
4.2 Zonenplan Landschaft	14
4.3 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	20
4.4 Baureglement	20
4.5 Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege	21
5. Schaffung zusätzlicher Gewerbezon	22
5.1 Kommunal	22
5.2 teilregionaler Gewerbebaulandbedarf	22
5.2 Betriebserweiterung Schild AG Landtechnik	23
5.3 Erweiterung Gewerbezone Banholz	28
6. Bauzonen	37
6.1 Zonenplanänderungen	37
6.2 Festlegung verminderter Strassenabstände	47
6.3 Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen)	50
6.4 Beanspruchung Kulturland und haushälterischer Umgang mit dem Boden	51
7. Naturgefahren	56
7.1 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung	56
7.2 Beurteilungsgrundsätze	56
7.3 Interessenabwägung	57
8. Gewässerraum	58
8.1 Ausgangslage	58
8.2 Ermittlung des Gewässerraums	58
8.3 Festlegung im Zonenplan	59
9. Auswirkungen	63
9.1 Erschliessung und Parkierung	63
9.2 Mehrwertabgabe	63
9.3 Baulandreserven	63

9.4	Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter	64
9.5	Gewässer	66
9.6	Wald	67
9.7	Fruchtfolgefleichen und Kulturland	67
9.8	Altlasten und Störfallvorsorge	68
10.	Verfahren	71
10.1	Vorgehen	71
10.2	Information und Mitwirkung	71
10.3	Vorprüfung	72
10.4	Abschliessende Vorprüfung	72
10.5	Öffentliche Auflage	85
10.6	Beschlussfassung und Genehmigung	85
Anhang		86
Anhang A	Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	86
Anhang B	Aus-, Um- und Einzonungen	87
Anhang C	Arbeitszonenbewirtschaftung	89
Anhang D	Nachweise minimales Nutzungsmass	91
Anhang E	Störfallvorsorge	93

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Gemeinde

Die 17.64 km² grosse Gemeinde Brienzwiler befindet sich im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli. Zum Gemeindegebiet von Brienzwiler gehört, neben dem gleichnamigen Ortsteil, auch die südlich gelegene Enklave «Oltscheren». Diese macht rund 60 % der Gemeindefläche aus und befindet sich vollumfänglich im Sömmerungsgebiet. Das Zentrum der Gemeinde bildet die Dorfstrasse, an welcher sich die Gemeindeverwaltung sowie der Dorfladen befinden. Brienzwiler ist ländlich geprägt und weist einen kompakten Siedlungskörper auf.

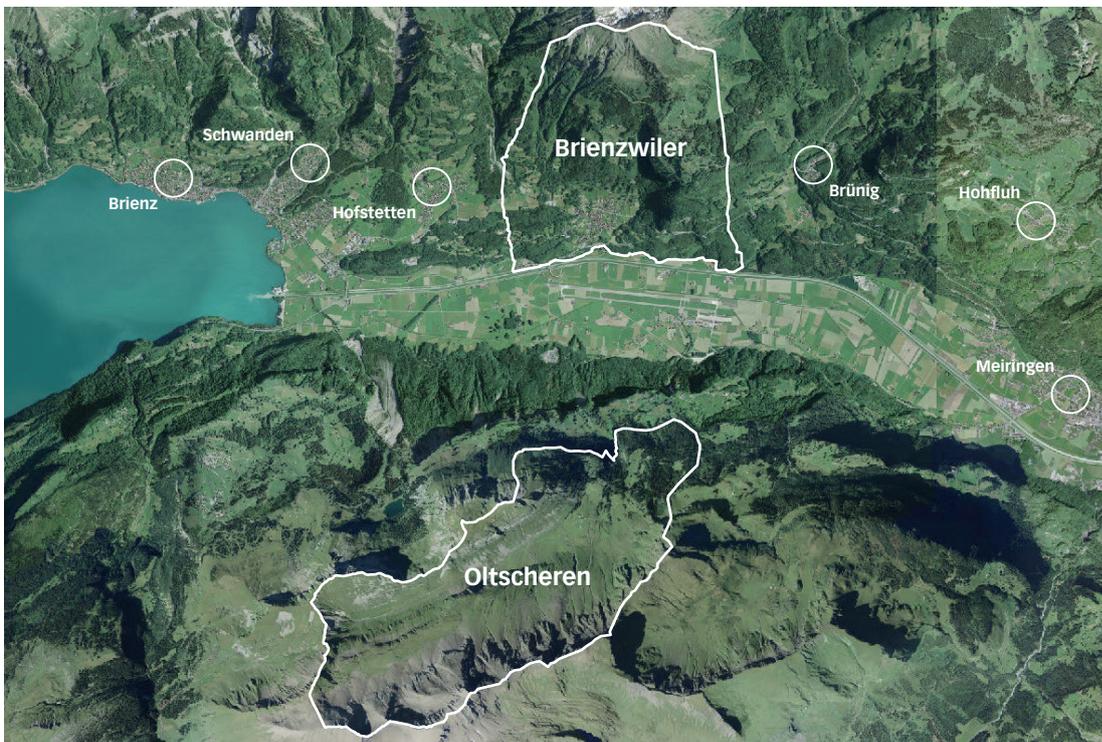


Abb. 1 Luftbild der Gemeinde Brienzwiler mit der Enklave «Oltscheren» auf der gegenüberliegenden Talseite

Die Gemeinde weist knapp 500 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Das Bevölkerungswachstum ist jedoch rückläufig und hat in den letzten 10 Jahren um ca. 10 % abgenommen.

Der kantonale Richtplan 2030 weist der Gemeinde Brienzwiler dem Raumtyp «zentrumnahe ländliche Gebiete» zu. Als benachbarte Zentren sind Brienz (regionales Zentrum 4. Stufe) sowie Interlaken und Meiringen (kantonales Zentrum 3. Stufe) zu nennen.

Grundordnung	Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Brienzwiler besteht aus Baureglement, Bauzonenplan Dorf sowie dem Plan «Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte» und wurde im Juli 1993 erlassen. Seither hat die Gemeinde zwei Teilrevisionen durchgeführt. Die letzte wurde im Februar 2011 genehmigt und ist somit seit über zehn Jahren in Kraft. Der Plan «Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte» wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision 1993 erstellt und blieb seither unverändert bestehen.
Baugebiet	Die Bauzone beschränkt sich auf das Dorf Brienzwiler. Die Gebäude ausserhalb des Ortskerns sowie diverse Einzelhäuser und Hofgruppen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Die eingezonten Flächen sind mehrheitlich der Wohn- und Gewerbezone (WG2) oder der Dorfkernzone (DK) zugewiesen. Der Ballenberg, im Westen der Gemeinde, und der Balmhof beim Bahnhof sind in einer separaten Überbauungsordnung, resp. in einem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften geregelt. Baulücken respektive freie Flächen im Baugebiet weisen ein gewisses Potenzial zur inneren Verdichtung auf.
Ortsbild und Landschaft	Das Dorf Brienzwiler ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Massgebend ist zudem das Bauinventar, welches durch die kantonale Denkmalpflege (KDP) erstellt wurde.
Deponie	Mit der am 16. November 2021 genehmigten Gesamtrevision des regionalen Teilrichtplans Abbau, Deponie, Transport (ADT) Oberland-Ost wurden in Brienzwiler zwei Deponiestandorte bezeichnet. Zum einen den Standort «Trigli» (Festsetzung), zum anderen der Standort «Hobiel» (Zwischenergebnis). Die Umsetzung des Deponiestandortes auf kommunaler Stufe erfolgt nachgelagert an die Ortsplanungsrevision, voraussichtlich im Rahmen einer Überbauungsordnung.
OP-Revision	Angesichts der Tatsache, dass die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung bereits über 25 Jahre zurückliegt und sich das übergeordnete Recht (u.a. BMBV, Wasserbaugesetz) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten (u.a. kant. Richtplan, RGSK) in diversen Bereichen massgebend verändert hat, drängt sich eine Gesamtrevision der Ortsplanung auf. Ziel der Ortsplanungsrevision ist primär die Überprüfung der Planungsinstrumente, deren Anpassung an die neuen gesetzlichen Anforderungen, das Aufzeigen von Möglichkeiten zur inneren Verdichtung, die Mobilisierung bestehender Baulandreserven sowie die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen für den lokalen und teilregionalen Bedarf.

1.2 Ziele und Aufgabenstellung

generelle Zielsetzung	Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde aktualisiert, an die heutigen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst und, soweit nötig, ergänzt werden. Dabei sollen einfach handhabbare und übersichtliche Planungsinstrumente geschaffen werden.
Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	Mit der Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum, insbesondere durch die Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven, sollen die Voraussetzungen für eine überschaubare und kontrollierte bauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei sind unter anderem die Erschliessung sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Der ländlich-dörfliche Charakter der Gemeinde Brienzwiler soll dabei erhalten bleiben.
Baulandreserven	<p>Brienzwiler verfügt über Baulandreserven von rund 1.0 ha. Daraus resultiert, dass die Gemeinde gemäss kantonaler Berechnung aktuell keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf aufweist.</p> <p>Die Bauzonenreserven sowie deren Zonenordnung gilt es zu überprüfen. Es sind Lösungen zu finden, wie die Verfügbarkeit der Baulandreserven verbessert und eine innere Verdichtung erreicht werden kann. Mittels allfälliger Umzonungen sind die Bauzonenreserven möglichst gut an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Einzonungen sind aufgrund des nicht vorhandenen Wohnbaulandbedarfs sowie der geänderten kantonalen Bestimmungen nur sehr gut begründet und/oder mittels flächengleicher Kompensation möglich.</p>
Siedlungsentwicklung nach innen	Mit dem geänderten Baugesetz und dem darauf abgestimmten kantonalen Richtplan hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Für Ein- und Umzonungen sowie für unüberbaute Bauzonen (>1'500 m ²) gelten zudem Mindestdichten, bei Arbeitszonen ist der lokale Bedarf auszuweisen und eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. In einem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen sind die Potenziale sowie allfällige Massnahmen aufzuzeigen.
Baureglement	Das Baureglement ist gemeinsam mit dem Zonenplan zu überprüfen und inhaltlich an die aktuellen Bedürfnisse, die neuen Planinhalte (Gewässerräume, Naturgefahren, Schutzzonen etc.) und die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Dabei sind die harmonisierten Baubegriffe (gemäss BMBV) zu übernehmen.
Erschliessung	Für Einzonungen sowie bestehende unbebaute Bauzonen ist gegebenenfalls ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten. Zudem sind in einem Plan die Rad-, Fuss- und Wanderwege zu bezeichnen.

Gewässerraum	Der Gewässerraum muss gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und der entsprechend angepassten kantonalen Wasserbaugesetzgebung grundeigentümergebunden festgelegt werden. In der Zwischenzeit gelten die verschärften Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.
Gefahrenkarte	Die Gefahrenkarte sowie die weiteren Gefahrenhinweise ausserhalb des Siedlungsgebietes gilt es im Rahmen der OP-Revision grundeigentümergebunden festzulegen.
Natur-Inventar und Zonenplan Landschaft	<p>Die bestehenden Grundlagen bezüglich Natur und Landschaft sind zu überprüfen und in ein neues Instrument zu überführen. Als Grundlage für einen Zonenplan Landschaft dienen der Plan «Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte», das gemäss den Vorgaben des Kantons zu erarbeitende Landschaftsinventar (Inventarplan) und die regionalen Richtpläne. Mit dem Zonenplan Landschaft sind unter anderem die regionalen Landschaftsschutz- und -schongebiete umzusetzen sowie die bedeutenden historischen Verkehrswege gemäss IVS-Inventar grundeigentümergebunden festzulegen. Bei der Festlegung der kommunalen Schutzzinhalte kommt der Gemeinde ein gewisser Spielraum zu.</p> <p>Mit dem Landschaftsinventar (Inventarplan) werden anhand von Felddaufnahmen und Luftbildern die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Strukturelemente erfasst.</p>
ÖREB-Kataster	Nach Abschluss der Planung werden die digitalen Daten dem Geometer für die Aufbereitung nach DM.16-Npl-BE abgegeben, so dass sie für die Integration in GIS-Systeme und den ÖREB-Kataster verfügbar sind.
Verfahren	Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung aktualisiert und an die künftigen Bedürfnisse der Gemeinde sowie an die übergeordneten Vorgaben angepasst. Dabei sind die Bevölkerung und die direkt betroffenen Grundeigentümer im Rahmen der Mitwirkung möglichst frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen.
Mehrwertausgleich	Bei Einzonungen und evtl. bei Um- und Aufzonungen entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, der gestützt auf Art. 142 ff. BauG nach anerkannter Methode zu ermitteln ist. Der Gemeinderat hat zu Beginn der Planung den Beschluss gefasst, nur für Einzonungen gemäss gesetzlichem Minimum eine Mehrwertabschöpfung vorzunehmen. In der Konsequenz wird kein Mehrwertabgabereglement erlassen. Der planungsbedingte Mehrwert wird vor der öffentlichen Auflage durch ein anerkanntes Schätzungsbüro ermittelt und die Betroffenen entsprechend in Kenntnis gesetzt.

1.3 Organisation und Partizipation

Ausschuss	Zu Gunsten einer effizienten Sitzungsführung wurde ein Ausschuss aus acht Personen gebildet, bestehend aus Daniel Schild (Gemeindepräsident bis Ende 2024), Andres von Bergen (Gemeinderat), Andreas Zumstein (Gemeinderat), Fritz Santschi (Gemeinderat), Simon Schild (Bürgerpräsident und ehemaliger Gemeinderat), Daniel Müller (Gemeindeschreiber bis Februar 2025), sowie Beat Kälin und Kevin von Wartburg (ecoptima ag).
Einbezug der Bevölkerung	Die Bevölkerung von Brienzwiler soll von Anfang an in den Prozess der Ortsplanungsrevision eingebunden werden. Von Gesetzes wegen kann sich die Bevölkerung anlässlich der Mitwirkung und der öffentlichen Planaufgabe einbringen.

Die Erarbeitung erfolgte in folgender Projektorganisation:



Abb. 2 Projektorganisation der vorliegenden OP-Revision

2. Analyse und Problemstellung

2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Brienzwiler hat seit 1980 (480 Personen) bis 1995 stetig auf rund 610 Personen zugenommen. In den letzten 30 Jahren sank die Bevölkerungszahl um rund 20 % auf 492 (Stand 2021). Seit 2016 stagniert die Einwohnerzahl und nimmt wieder leicht zu.



Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Brienzwiler 1981 bis 2021

Die Altersstruktur von Brienzwiler ist vergleichbar mit derjenigen des Kantons Bern, wobei die Altersgruppen 0-19 und 20-39 schwächer sowie 40-64 und 65+ stärker vertreten sind. Daraus ist zu schliessen, dass Brienzwiler auf eine Überalterung zusteuert.

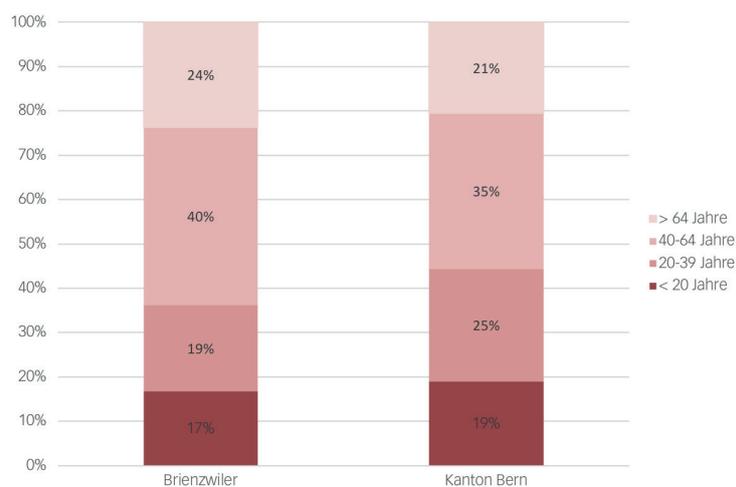


Abb. 4 Altersstruktur 2017

Die Gemeinde Brienzwiler weist Arbeitsplätze aller drei Sektoren auf. Wichtige Arbeitgeber vor Ort sind insbesondere das Freilichtmuseum Bal-lenberg sowie die diversen kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe. Von Total ca. 140 Beschäftigten arbeiten 120 in den Wohn- Misch- und Kernzonen.

Der 1. Sektor, die Land- und Forstwirtschaft/Gärtnerei nimmt mit rund 20 Beschäftigten eine, im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt, überdurchschnittliche Rolle ein. Der zweite Sektor, das Gewerbe erweist sich als konstant. Der 3. Sektor (Dienstleistungen) ist zunehmend.

Im Rahmen der Revision werden die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe ermittelt. Für deren Fortbestand respektive für Erweiterungen sollen zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sollen mit einer sinnvollen Anordnung der Bauzonen erhalten bleiben, wodurch das Kulturland geschont werden kann.

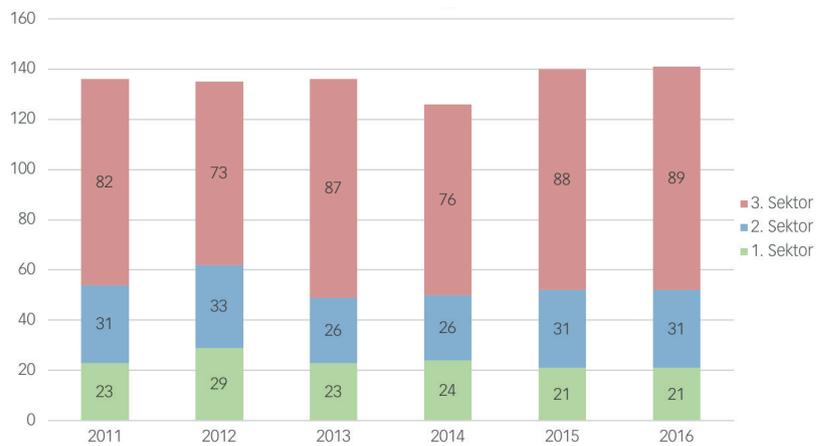


Abb. 5 Beschäftigte nach Sektoren Gemeinde Brienzwiler 2011 bis 2016

Die Beschäftigten im Dienstleistungssektor (63 %) arbeiten überwiegend ausserhalb der Gemeinde (Flugplatz, Büro, Tourismus). Dementsprechend zeigt die Pendlerstatistik einen starken Überhang an Wegpendlern in die näheren Zentren Meiringen, Brienz und Interlaken. Die Zupendler kommen fast ausschliesslich aus den umliegenden Gemeinden.

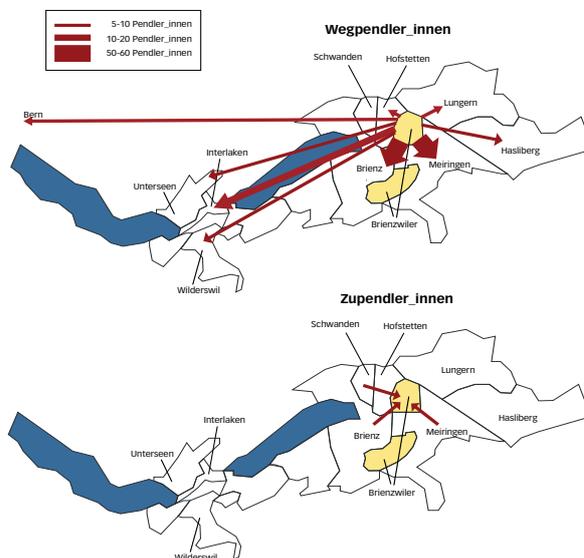


Abb. 6 Weg- und Zupendler

2.2 Bauland und Siedlungsentwicklung

Baulandreserven	Gemäss Berechnung des Kantons auf Basis des revidierten kantonalen Richtplans, der Raumnutzerdichte sowie den bestehenden Baulandreserven verfügt die Gemeinde Brienzwiler über keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf. Einzonungen von unüberbautem Wohnbauland ohne flächengleiche Auszonung sind daher aktuell nicht möglich. Inhaltlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision muss somit die Aktivierung und Überprüfung bestehender Bauzonenreserven sein. Nur so kann der für eine angemessene bauliche Entwicklung erforderliche Wohnraum geschaffen werden. Die Verfügbarkeit attraktive Bauplätze ist für die künftige Entwicklung der Gemeinde Brienzwiler zentral. Als Basis für die Ermittlung der Baulandreserven wurde die Web-GIS gestützte Baulandstatistik aktualisiert.
Siedlungsentwicklung nach innen	Das Potential für die innere Verdichtung in der Gemeinde Brienzwiler liegt insbesondere in der Schliessung vorhandener Baulücken (vgl. Kap. 3).
Schaffung von Gewerbebauland	In der Gemeinde Brienzwiler besteht eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Gewerbebauland. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen gute Voraussetzungen für das lokale Gewerbe zu schaffen und bestehende Betriebe in der Gemeinde halten zu können (vgl. Kap. 5).

2.3 Ortsbild und Landschaft

Das Ortsbild und die Landschaft haben sich seit der letzten Revision der Ortsplanung nicht wesentlich verändert. Der Wert des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der Landschaft soll erhalten werden, indem die Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und mit den Gestaltungsvorschriften die Struktur von Brienzwiler angemessen berücksichtigt wird.

3. Siedlungsentwicklung nach innen

3.1 Ausgangslage

Der Fokus der Raumplanung hat sich insbesondere durch das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Dadurch soll die weitere Zersiedlung vermieden, die Siedlungsqualität gesteigert und die Erschliessbarkeit verbessert werden.

Für Brienzwiler mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung, einem kompakten Siedlungsgebiet sowie einer Vielzahl an erhaltens- und schützenswerten Bauten, soll die weitere bauliche Entwicklung mit Sorgfalt und der nötigen Umsicht erfolgen. Mit der Siedlungsentwicklung nach Innen soll das Dorf Brienzwiler dennoch wachsen können, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird.

3.2 Planerische Massnahmen

Siedlungserweiterungen mittels Einzonungen sollen nur gestützt auf einen nachweislich vorhandenen Bedarf, etwa zur Schaffung von nachfrageorientierten Gewerbeflächen oder für Flächenarrondierung im Bereich des Siedlungsgebietes, erfolgen. Aufzonungen, respektive die Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses bei gleichbleibender Nutzungsart, können die vorhandene Körnigkeit beeinträchtigen und sind daher nicht vorgesehen. Somit liegt das Potential für die innere Verdichtung in der Gemeinde Brienzwiler vorwiegend in der Schliessung vorhandener Baulücken.

Mit der vorliegenden OP-Revision sind insbesondere die folgenden Massnahmen vorgesehen (vgl. Anhang A):

- Auszonung von Bauland, welches sich aufgrund der Lage oder Dimension nicht für eine Überbauung eignet, um Kulturland zu schonen und das Siedlungsgebiet kompakt zu halten (M1);
- Geringfügige Bauzonenerweiterungen zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich bereits bebauten Parzellen (M2);
- Schaffung neuer Gewerbeflächen zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs für Betriebserweiterungen und Umsiedlungen (M3);
- Voraussetzungen schaffen, dass der Werkhof ausgebaut und mit einem zeitgemässen Entsorgungshof ergänzt werden kann (M4);
- Teilweise Änderung der Grundnutzung mittels Umzonung, um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern (M5);
- Festlegung von Mindestdichten bei Einzonungen und grösseren Baulandreserven (>1'500 m²) innerhalb der Bauzone (M6).

4. Planungsinstrumente

4.1 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung legt die Bau- und Spezialzonen im Siedlungsgebiet fest und beinhaltet das Ortsbildschutzgebiet sowie die neuen verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG. Des Weiteren bezeichnet er diejenigen Strassen, für welche ein verminderter Strassenabstand bzw. diejenigen Grundstücke für welche ergänzende Bestimmungen zum Tragen kommen.

Als Hinweise sind im Zonenplan Siedlung dargestellt:

- bestehende verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- schützens- und erhaltenswerte Objekte
- archäologische Fundstellen
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt
- Gemeindegrenze

Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 verwiesen.

4.2 Zonenplan Landschaft

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

4.2.1 Vorgehen

Für diese Planungsarbeiten wurde folgender Ansatz gewählt:

- Beschaffung von Grundlagen (Inventare und Datenbanken)
- Identifikation von Landschaften und Lebensräumen auf Orthofotos 1:5'000 (Vor-Inventar)
- Überprüfung und Ergänzung an Ort und Stelle (Feldarbeit; Inventar).
- Umsetzung des Inventars in einen Zonenplan Landschaft
- Ergänzung der Schutzvorschriften (GBR)

Die Feldaufnahmen wurden im Herbst 2018 durch Dr. R. Luder durchgeführt. Gestützt auf die Rückmeldung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat die Gemeinde Brienzwiler die Naturwerte (insbesondere die Hecken und Feldgehölze) im März 2023 sowie im August 2024 im Feld sowie anhand von aktuellen Luftbildern überprüft. Der Inventarplan sowie der Zonenplan Landschaft wurden entsprechend bereinigt.

4.2.2 Grundlagen

Für die Landschaftsplanung liegen zahlreiche Grundlagen vor. Nachfolgend werden die für die Gemeinde Brienzwiler relevanten und wichtigsten aufgelistet:

- Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Kantonale Inventare (Naturschutzgebiete, Trockenstandorte, geologische Objekte, überregionaler Wildtierkorridor, Gewässerschutzzonen)
- Landwirtschaftliche Kulturen, Ökoelemente (einheimischer Baum / Baumgruppe / Allee, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide, Hecke, Feld- und Ufergehölz mit Krautsaum, Hochstammfeldobstbäume, wenig intensiv genutzte Wiese, Hecke)
- Ökomorphologie der Fliessgewässer (natürlich / naturnah, wenig beeinträchtigt)
- CSCF-Datenbank (Centre Suisse de Cartographie de la Faune)
- Archäologischer Dienst
- Regionales Landschaftsentwicklungskonzept (Regionalplanung Oberland-Ost 2004)
- Regionaler Richtplan (Regionalplanung Oberland-Ost)

4.2.3 Inhalte der Planung

Landschaftsschutz

Mit der Landschaftsplanung soll dafür gesorgt werden, dass besonders schöne Landschaftsteile erhalten bleiben.

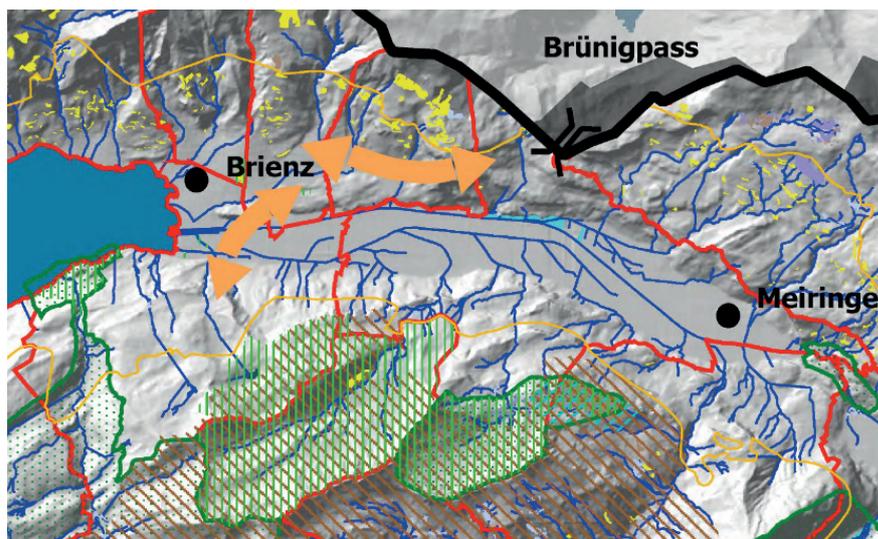


Abb. 7 Übersichtskarte R-LEK Region Oberland Ost von 2003

Das Eidgenössische Jagdbanngebiet Schwarzhorn, das kantonale Wildschutzgebiet Ballenberg und das kantonale Naturschutzgebiet Hinterburg-Oltscheren bezeichnen die Gebiete von übergeordneter Bedeutung, die als Hinweis in die kommunale Landschaftsplanung aufgenommen werden.

Landschaftsplanung		
1	Kantonales Naturschutzgebiet Hinterburg-Oltseren (NS 11)	Für die Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf. Unterstützung der Bewirtschafter bei allfälligen Fragen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Sömmerungsbeitragsverordnung.
2	Eidgenössisches Jagdbanngebiet Schwarzhorn und kantonales Wildschutzgebiet Nr. 3 Ballenberg	Für die Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf.
3	Landschaftsschongebiet Brünigberg-Chilchberg (LS 29)	Die besonderen Werte dieses Gebiets sind seit dem Erlass des Richtplans der Region Oberland-Ost 1984 weitgehend erhalten geblieben. Es besteht heute jedoch ein enormer Nutzungsdruck zur Ermöglichung von Adventure-Sportarten jeglicher Art. Für die Gemeinde besteht Handlungsbedarf, dieses Problem zu lösen, in dem das regionale Schongebiet auf Gemeindeebene Grundeigentümerverbindlich umgesetzt wird.
4	Kantonales geologisches Objekt Blockgruppe Beerihubel (N 24)	Die besonderen Werte dieses Gebiets sind seit dem Erlass des Richtplans der Region Oberland-Ost 1984 erhalten geblieben. Für die Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf.
5	Unterschutzstellung von Flächen und Objekten von lokaler Bedeutung	Nach eigenem Ermessen der Gemeinde, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (u.a. Baugesetz, Naturschutzgesetz).

Abb. 8 R-LEK Beschrieb zu Brienzwiler: Nr. 3 betrifft Brienzwiler nicht

Objektschutz

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat festgelegt, welche Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu inventarisieren und ganz oder teilweise zu schützen sind. Die entsprechenden Themen werden wie folgt berücksichtigt bzw. behandelt:

Einzelbäume,
Baumgruppen

Die Einzelbäume und Baumgruppen im und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind gemäss Art. 52 GBR geschützt und als Inhalt im Zonenplan Landschaft bezeichnet. Alle als Inhalt festgesetzten Einzelbäume wurden aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt. Mit dem bestehenden Teilrichtplan «ökologische Vernetzung» werden die Bewirtschafter ermuntert, Hochstammobstbäume, Einzelbäume und Baumgruppen in den ökologischen Ausgleich einzubeziehen, wofür sie einen Vernetzungsbeitrag und ggf. einen Qualitätsbeitrag erhalten. In den Zonenplan Landschaft wurden jedoch keine Hochstammobstbäume aufgenommen.

Trockensteinmauern

Im Gemeindegebiet von Brienzwiler gibt es einige Trockensteinmauern, welche als landschaftsprägende Elemente sowie als Unterschlüpf- und Brutstätten für Kleintiere im Kulturland von Bedeutung sind. Die noch intakten bzw. als solche erkennbaren Mauern wurden gestützt auf die 1. und 2. kantonale Vorprüfung durch die Gemeinde aufgenommen, in den Inventarplan sowie den Zonenplan Landschaft überführt und mit Art. 44 im Baureglement der Gemeinde verankert. Die Aufnahmen bzw. Festlegungen beschränken sich auf das intensiv genutzte Gemeindegebiet von Brienzwiler, wonach 15 Trockensteinmauern aufgenommen wurden. Einige Beispiele sind nachfolgend abgebildet:



Abb. 9 Trockensteinmauern Gebiet «Hintergumli»



Abb. 10 Trockensteinmauern Gebiet «Auwlig»

Fliessgewässer u. Ufervegetation	Die Gewässer werden als Hinweis im Zonenplan Landschaft aufgeführt. Die Ufervegetation wird grösstenteils dem Wald zugeordnet. Wo dies nicht der Fall ist, wurde die Ufervegetation mittels eigener Signatur in den Zonenplänen bezeichnet. Schutzbestimmungen zu Fliessgewässer und Ufervegetation werden mit Art. 50 GBR, der Gewässerraum von Fliessgewässern wird mit Art. 19 GBR geregelt.
Trockenwiesen und -weiden	Diese Flächen von nationaler Bedeutung sind bundesrechtlich geschützt. Sie werden als Hinweis in den Zonenplan Landschaft aufgenommen.
Historische Verkehrswege	Die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz enthaltenen Verkehrswege in der Gemeinde Brienzwiler werden in den Zonenplan Landschaft aufgenommen und mit Art. 44 GBR geschützt.
Kantonales Naturschutzgebiet	Das Naturschutzgebiet Hinterburg - Oltscheren (NS11) ist kantonal geschützt und wird deshalb als Hinweis in den Zonenplan Landschaft aufgenommen.
Trockenstandorte	Die Flächen sind im kantonalen Inventar enthalten. Zum Schutz der Flächen schliesst die kantonale Fachstelle (Abteilung Naturförderung ANF) mit den Bewirtschaftern Verträge ab. Trockenstandorte sind im Zonenplan Landschaft als Hinweise eingezeichnet und werden mit Art. 49 GBR entsprechend geschützt.
Wildtierwanderkorridore	In Brienzwiler sind zwei nationale Wildtierwanderkorridore vorhanden. Diese werden als verbindlichen Inhalt in den Zonenplan Landschaft übernommen und in Art. 55 GBR geregelt.

Hecken und Feldgehölze

Die Hecken und Feldgehölze im Gemeindegebiet wurden anhand aktueller Luftbilder, gestützt auf die kantonalen Vorprüfungsberichte sowie auf Grundlage mehrerer Feldbegehungen erhoben und hinweisend in den Zonenplan Landschaft aufgenommen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass das Orthofoto im Inventarplan nicht mehr die aktuelle Situation darstellt, wonach für die Erhebung aktuelle Situationsaufnahmen berücksichtigt wurden. Ebenfalls zu erwähnen ist, dass im Gebiet der UeO «Ballenberg» keine Hecken aufgenommen werden. Dies ist damit zu begründen, dass allfällige Festlegungen nicht dazu führen sollen, dass die UeO voreilig eingeschränkt wird. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass der Ballenberg keine herkömmliche Bauzone darstellt. Die Bezeichnung von Hecken erfolgt idealerweise direkt in der UeO (bei einer künftigen Anpassung der UeO zu berücksichtigen).

Unabhängig von einer Bezeichnung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan Landschaft sind diese bundesrechtlich geschützt.

Einzelbäume, Baumgruppen

Mit Feldaufnahmen wurden markante, freistehende Bäume (Landmarken) erfasst. Diese befinden sich vor allem im und um das Siedlungsgebiet. Sie werden als Inhalt in den Zonenplan Landschaft übernommen (Art. 52 GBR).

seltene Waldgesellschaften u. Altholzbestände

Die entsprechenden Flächen wurden durch die zuständige Fachstelle des Kantons erhoben (Wald-Naturschutzinventar) und werden als Hinweis im Zonenplan Landschaft dargestellt.

Artenreiche Wiesen und Weiden

Diese Flächen werden nicht als Schutzobjekte aufgenommen. Eine angepasste Bewirtschaftung dieser Flächen ist Voraussetzung für deren Erhalt. Dies wird auf vertraglicher Basis zwischen der ANF und den Bewirtschaftern gestützt auf die ÖQV-Richtplanung geregelt.

Archäologie

In Brienzwiler sind keine archäologischen Schutzgebiete bekannt. Das Baureglement enthält Vorschriften für den Fall, dass bei Bauarbeiten archäologische Gegenstände gefunden werden (Art. 43 GBR). Zudem wurden die archäologischen Fundstellen bezeichnet.

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere

Im Baureglement wird eine Bestimmung zur Verhinderung einer weiteren Einführung und Verbreitung von gebietsfremden Pflanzen und Tieren aufgenommen (Art. 53 GBR).

4.2.4 Amphibien und Reptilien

Als Grundlage für den Schutz der Amphibien und Reptilien wurden die beim Centre Suisse de la Cartographie de la Faune (CSCF) verfügbaren Daten beigezogen.

Amphibien

In der Datenbank ist als einzige Amphibienart der Grasfrosch verzeichnet. Bei den Angaben der Datenbank des CSCF handelt es sich um Zufallsbeobachtungen bzw. nicht um systematische Erhebungen. Gemäss Mitteilung der ANF soll auf die Aufnahme dieser unsicheren Daten verzichtet werden.

Reptilien

In der Gemeinde Brienzwiler kommen gemäss den Angaben des Centre suisse de la cartographie de la faune 6 verschiedene Reptilienarten vor, nämlich:

- Blindschleiche *Anguis fragilis*
- Ringelnatter *Natrix natrix*
- Kreuzotter *Vipera berus berus*
- Schlingnatter *Coronella austriaca*
- Waldeidechse *Zootoca vivipara*
- Mauereidechse *Podacris muralis*

Die Nachweise sind eher als Zufallsmeldungen zu betrachten (keine systematischen Erhebungen in der ganzen Gemeinde) und konzentrieren sich auf das Siedlungsgebiet und die nähere Umgebung. Naturgemäss gibt es in sonnenexponierten Lagen weitere Lebensräume für Reptilien. Gemäss Mitteilung der ANF soll auf die Aufnahme dieser unsicheren Daten verzichtet werden.

4.2.5 Planungsinstrumente

Die Landschaftsplanung besteht aus folgenden Planungsinstrumenten:

Inventarplan

In einem Plan 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 (Stand Sommer 2018, **aktualisiert anhand aktueller Aufnahmen 2024**) und dient als Grundlage für den Zonenplan Landschaft (siehe unten). Er hat keine grundeigentümergebundene Wirkung.

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft (Massstab 1:5'000 / 1:10'000) sind diejenigen Flächen und Objekte aus dem Inventarplan enthalten, welche rechtlich verbindlich als Schutzgebiete festgelegt werden. Die Festlegungen im Zonenplan Landschaft sind für jedermann verbindlich. Es handelt sich um folgende Kategorien:

- Einzelbaum / Baumgruppe
- Landschaftsschutzgebiet
- Wildtierwanderkorridor
- Trockensteinmauer
- Historische Verkehrswege IVS (national / regional / lokal)

Ergänzend werden folgende Inhalte hinweisend dargestellt: Bauzone (generalisiert), Wald, Waldnaturinventar, Hecken und Feldgehölze, Ufervegetation, geologische Objekte, Gewässer, Gewässerschutzzone S1–S3, Naturschutzgebiet, Feuchtgebiet, Trockenwiesen und -weiden, Trockenstandort, artenreiche Wiesen und Weiden, Jagdbanngebiet und Gemeindegrenze.

Baureglement

Das Baureglement enthält bereits heute verschiedene Bestimmungen zum Landschafts- und Naturschutz. Es wird u.a. mit Bestimmungen zu den Trockenmauren, Trockenstandorten, archäologischen Funden und Wildtierwanderkorridoren ergänzt (vgl. Ziff. 4.2.4). Die Bestimmungen gelten generell und im Speziellen für die im Zonenplan Landschaft festgelegten Flächen und Objekte.

4.3 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Es wird ein neues Planungsinstrument, der «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (Massstab 1:5'000 / 1:10'000) geschaffen, welcher die Gefahrengebiete sowie den Gewässerraum grundeigentümerverschrieben festlegt. Ergänzend zum neuen Plan werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.

Die verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung) aus der Gefahrenkarte der Gemeinde und die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Grundlagen des Kantons werden im ganzen Gemeindegebiet dargestellt (vgl. Kapitel 7). Gefahrengebiete mit Restgefährdung müssen gemäss Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons Bern vom 2009 hingegen nicht im Zonenplan dargestellt werden.

Der Gewässerraum wird im gesamten Gemeindegebiet (ausgenommen Sömmerungsgebiet) als flächige Überlagerung (Korridor) grundeigentümerverschrieben festgelegt (vgl. Kapitel 8).

4.4 Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die wichtigste Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben. Das Baureglement der Gemeinde Brienzwiler von 1993 wurde in den Jahren 2007 und 2011 teilrevidiert.

Zu Beginn der Revision der Ortsplanung wurde festgestellt, dass das Baureglement grundsätzlich zu überarbeiten und zu vereinfachen ist, es jedoch nicht an das aktuelle Muster des Kantons angepasst werden soll. Das Baureglement wird dennoch neu gefasst und an die übergeordneten Vorgaben angepasst, insbesondere betreffend:

- reduzierte Dachvorsprünge bei kleinen Gebäuden
- grösseres Mass von An- und Nebenbauten (von 20 m² auf 60 m²)
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Neu sind unter anderem folgende Bestimmungen:

- Bauen in Gefahrengebiet, Art. 7
- Minimales Nutzungsmass, Art. 9
- Gewässerraum, Art. 19
- Abstand von Wald, Hecken, Feld- und Ufergehölz, Art. 20
- Baupolizeiliche Begriffe gemäss BMBV, insb. Art. 25–27
- Verkehrszone, Art 36
- Einzelbäume, Baumgruppen, Art. 52
- Gebietsfremde Pflanzen und Tiere, Art. 53
- Anhänge (insb. Skizzen und Konzept «Banholz»)

Geändert werden mussten insbesondere auch diverse altrechtliche Begriffe (bspw. bewohnte und unbewohnten An- und Nebenbauten, Kniewandhöhe, Gebäudehöhe, etc.).

Im Weiteren wurden die Bestimmungen zu den ZÖNs präzisiert und insbesondere die Zweckbestimmungen sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der ZÖN B ergänzt. Neu sollen neben den Bildungs-, Sport- und Kulturnutzungen auch Alterswohnen und Pflegeeinrichtungen zulässig sein. Dies ist insbesondere auf die kontinuierlich sinkende Schülerzahl in Kombination mit der Grösse der entsprechenden ZÖN zurückzuführen. Ferner besteht in Brienzwiler schon länger ein Bedarf nach entsprechenden Einrichtungen.

4.5 Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege

Die Wander- und Radwege sowie MTB-Routen und der Zwergliweg werden in einem Richtplan aufgenommen. Diese Wege sind allesamt bestehend und wurden bisher 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.

Weiter werden die wichtigen Fuss- und Schulwege bezeichnet bzw. behördenverbindlich festgelegt.

Koordinationsstand Alle Inhalte des Richtplans Fuss-, Wander- und Radwege sind bestehend (Koordinationsstand «Festsetzung»). Es handelt sich somit um eine Bestandesaufnahme bzw. -sicherung. Massnahmen sind aktuell nicht erforderlich und demzufolge auch nicht geplant.

5. Schaffung zusätzlicher Gewerbezon

5.1 Kommunal

5.1.1 Ausgangslage

In der Gemeinde Brienzwiler besteht ein grosser Bedarf nach zusätzlichem Gewerbebauland, was die diversen Anfragen lokaler Gewerbebetriebe bezeugen. Hinzu kommt, dass die kommunalen Gewerbezon vollständig überbaut sind und auf regionaler Ebene keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Da weder der kantonale Richtplan noch der regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost (RGSK 21) in Brienzwiler einen Entwicklungsschwerpunkt bzw. eine strategische Arbeitszone oder ein Vorranggebiet «Arbeiten» vorsehen, kann zur Schaffung von neuen Gewerbezon grundsätzlich nur ein lokaler oder ein teilregionaler Bedarf geltend gemacht werden.

5.1.2 Anforderungen

Anforderungen
gemäss RPG

Einzonungen von Arbeits- bzw. Gewerbezon müssen alle Anforderungen gemäss Art. 15 RPG erfüllen. Insbesondere sind zu beachten:

- die Abstimmung über die Gemeindegrenze hinweg,
- die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven,
- die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Anforderungen
gemäss Richtplan,
BauG und BauV

Gemäss der Massnahme A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen» des kantonalen Richtplans bzw. den Anforderungen für Einzonungen gemäss kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV) sind bei der Einzonung von Arbeits- bzw. Gewerbezon folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die Entwicklung der Arbeitszon wird schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), die strategischen Arbeitszon (SAZ) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) gelenkt.
- Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszon primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe auszurichten.
- Die haushälterische Bodennutzung ist nachzuweisen. Dazu gehören die flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung und Parkierung) und eine möglichst hohe bauliche Dichte. Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten erhöhte Anforderungen.
- Die Arbeitszon müssen den differenzierten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr genügen.

Betrachtung im
Gesamtrahmen

Die Einzonung von Arbeitszon ist immer im thematischen Gesamtrahmen zu betrachten. Es ist zu vermeiden, dass mit der lokalen Schaffung von Arbeitszon eine potenziell bessere Lösung auf regionaler Ebene verhindert wird.

Interessenabwägung

Für die Schaffung neuer Arbeitszonen gilt es eine umfassende Interessenabwägung inklusive der Prüfung von Alternativstandorten transparent und nachvollziehbar darzustellen.

5.1.3 Vorgehen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision verfolgt der Gemeinderat die folgenden zwei Strategien, um die lokale Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen nachfrageorientiert decken zu können:

- **Einzonung von lokaler Bedeutung:**
Erweiterung bestehender Standorte, um Betriebserweiterungen zu ermöglichen (vgl. Kap. 5.2).
- **Einzonung von (teil-)regionaler Bedeutung:**
Einzonung von neuem Gewerbebauland, um Gewerbeflächen für Betriebe zur Verfügung zu stellen, welche am aktuellen Standort nicht erweitern können und auf eine lokale (Teil-)Umsiedlung angewiesen sind (vgl. Kap. 5.3).

5.2 Betriebserweiterung Schild AG Landtechnik

5.2.1 Ausgangslage

Unternehmen

Die Schild AG Landtechnik wurde im Jahre 1973 gegründet und ist seither in Brienzwiler ansässig. Das Unternehmen ist im Verkauf und der Reparatur von Land-, Bau- und Kommunalmaschinen sowie Kleingräten, Stalleinrichtungen und Schlosserarbeiten tätig. Neben dem Freilichtmuseum Ballenberg ist die Schild AG Landtechnik der grösste Arbeitgeber Brienzwilers und bietet neben lokalen Arbeitsplätzen auch Lehrstellen für Auszubildende an.

Standort

Das Areal der Schild AG Landtechnik liegt unmittelbar oberhalb der Nationalstrasse N8 im Süden der Gemeinde Brienzwiler. Die Platzverhältnisse auf der Parzelle Nr. 403 sind aufgrund der Lage zwischen der Strasse sowie den angrenzenden Waldflächen stark begrenzt.

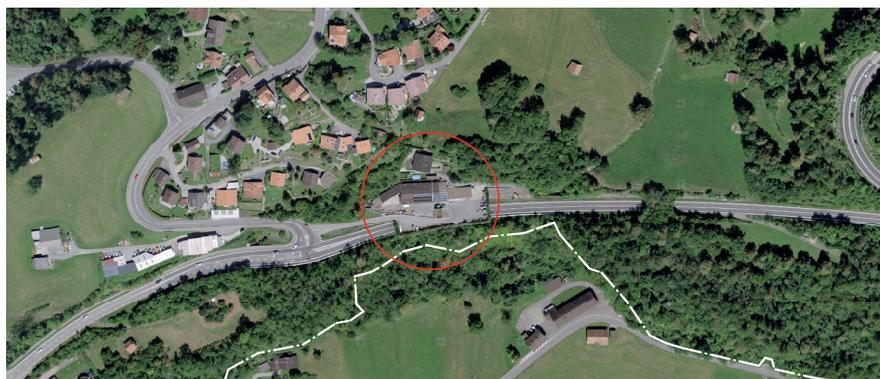


Abb. 11 Standort der Schild AG Landtechnik

Der Standort ist für die Firma jedoch bestens geeignet. Neben der zentralen Lage, einer ausreichend grossen Manövrieffläche sowie einem allgemein hohen Ausbaugrad, ist am aktuellen Standort insbesondere die Erschliessung für schwere Fahrzeuge und Maschinen gegeben.

Problemstellung Die sonst schon knappen Platzverhältnisse reichen aufgrund der stetig grösser werdenden Landmaschinen und Geräte nicht mehr aus. Insbesondere die Reparatur der diversen Maschinen benötigt eine zusätzliche Halle mit Kranbahn von mindestens 5 m Arbeitshöhe sowie genügend Platz für die An- und Ablieferung. Eine bauliche Entwicklung am Standort ist jedoch nur bedingt möglich. Neben den baulichen Einschränkungen durch die Baulinie der Nationalstrasse schränken die Lage am Hang sowie die angrenzenden Waldflächen eine Betriebserweiterung stark ein.

Vorhaben Um eine massvolle Erweiterung des bestehenden Betriebs zu ermöglichen, soll eine Einzonung am aktuellen Standort erfolgen. Vorliegend handelt es sich gemäss Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern» um eine Einzonung von lokaler Bedeutung.

5.2.2 Rodungsvorhaben

Rodungsfläche Um das Vorhaben der Schild AG Landtechnik mit Neubau einer zusätzlichen Werkstatthalle am heutigen Standort realisieren zu können, soll im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ein Teil der heutigen Parzelle Nr. 181, im Westen des Areals, abparzelliert und in die Gewerbezone überführt werden. Dazu sollen insgesamt 273 m² Wald gerodet werden.

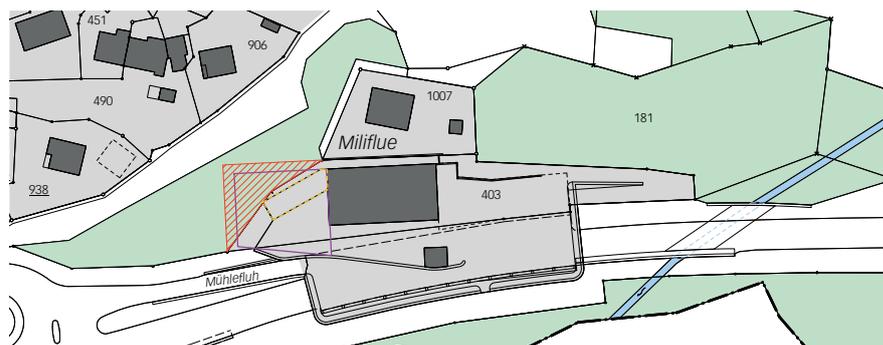


Abb. 12 Detailplan Rodung; rot schraffiert: Rodungsfläche; gelb: Abbruch bestehendes Gebäude; violett: geplantes Gebäude



Abb. 13 Luftbild mit markierter Rodung; rot schraffiert: Rodungsfläche; gelb: Abbruch bestehendes Gebäude; violett: geplantes Gebäude

Ersatzaufforstungsfläche

Nach Art. 7 Abs. 1 WaG gilt es für jede Rodung in derselben Gegend Realaersatz mit standortgerechten Arten zu leisten. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde das Gespräch mit dem Revierförster gesucht, welcher eine potentielle Aufforstungsfläche im Bereich «Hobiel» sieht. Die in der Landwirtschaftszone befindliche Fläche umfasst 282 m².

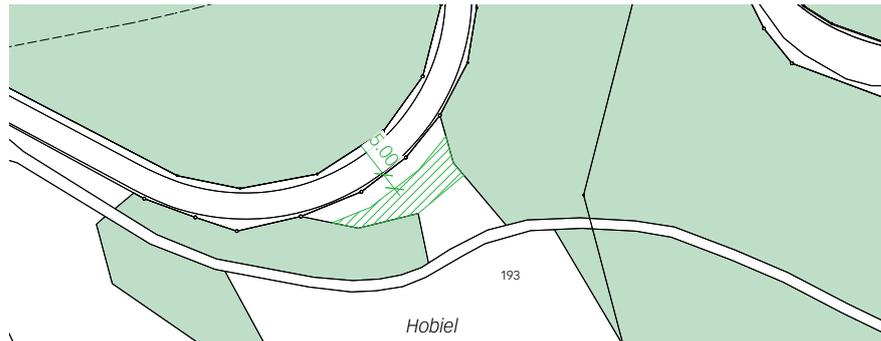


Abb. 14 Detailplan Aufforstung; grün schraffiert: Aufforstungsfläche



Abb. 15 Luftbild mit grün markierter Aufforstungsfläche

5.2.3 Interessenabwägung

Interessen der Gemeinde

Der Gemeinde ist es ein zentrales Anliegen, einer der grössten Arbeitgeber Brienzwilers in der Gemeinde halten zu können. Insbesondere da die Schild AG Landtechnik auch Ausbildungsplätze für Lehrlinge anbietet. Dementsprechend sollen für das Unternehmen Ausbaumöglichkeiten geprüft bzw. geschaffen werden.

Standortnachweis

Die Schild AG Landtechnik ist seit 1973 am aktuellen Standort tätig und wurde insbesondere durch den Ausbau der Nationalstrasse N8 erheblich eingeschränkt. Im Weiteren erschweren die Lage am Hang sowie die angrenzenden Waldflächen den notwendigen Betriebsausbau. Im Norden des Areals befindet sich die Parzelle Nr. 1007, die dem bisherigen Betriebsinhaber als Wohnsitz dient. Aufgrund der topografischen Lage sowie den bestehenden Betriebsgebäuden lässt sich eine sinnvolle Erschliessung für schwere Fahrzeuge nicht realisieren. Auch eine Erweiterung gegen Osten ist aufgrund des starken Gefälles nicht möglich. Eine Neuorganisation des Areals ist ebenfalls ausgeschlossen, da sämtliche Bauten nach wie vor benötigt werden und eine genügend grosse Manövrierfläche für Lastzüge unabdingbar ist. Somit ist eine Betriebserweiterung lediglich Richtung Westen möglich, wodurch eine Abparzellierung der heutigen Parzelle Nr. 181 mit einhergehender Rodung als einzige Möglichkeit gegeben ist.

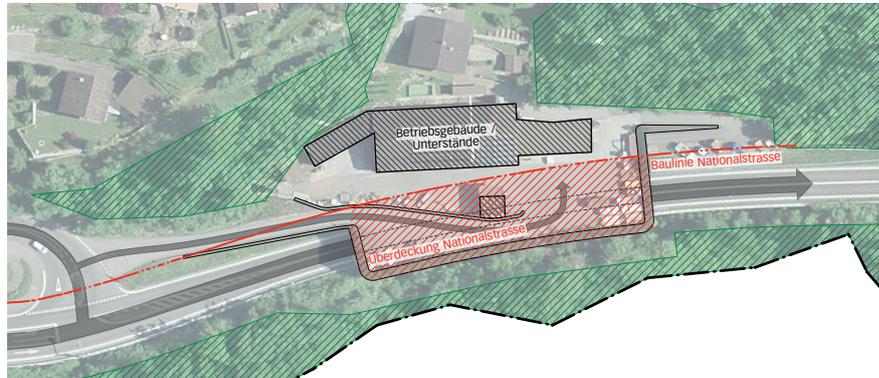


Abb. 16 Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort der Schild AG Landtechnik

Bedarfsbegründung

Bei der geplanten Betriebserweiterung der Schild AG Landtechnik handelt es sich um eine Einzoning von lokaler Bedeutung. Diese ist auf die effektiv benötigte Fläche dimensioniert und von untergeordneter Bedeutung (Einzoning: 273 m² eingezont; ganzes Areal: ca. 3'600 m²). Der geplante Bau der zusätzlichen Werkstatthalle liegt angrenzend an den bestehenden Betrieb und stellt ein konkretes Erweiterungsvorhaben mit einem Realisierungshorizont von weniger als 5 Jahren dar.

Alternative Standorte

Ein Standortwechsel hätte für das langjährig am Standort bestehende Unternehmen erhebliche finanzielle Folgen. Zudem ist der aktuelle Betriebsstandort für das Tätigkeitsgebiet der Schild AG Landtechnik gut geeignet. Eine Aufteilung des kleinen Unternehmens wird als unzumutbar beurteilt, führt zu langen Wegen und macht aus betriebstechnischer Sicht keinen Sinn.

Des Weiteren können innerhalb der Gemeinde Brienzwiler kaum Alternativ-Standorte mit vergleichbarer Grösse und Erschliessung angeboten werden. Wie unter Ziffer 5.3 dargelegt ist unüberbaute Bauland äusserst knapp bzw. nicht vorhanden. Zudem wird das neue Gewerbebauland im Gebiet «Banholz» für lokale Betriebe bereitgestellt, bei denen eine Erweiterung am aktuellen Standort ausgeschlossen ist und somit nur eine (Teil-) Umsiedlung in Frage kommt.

5.2.4 Auswirkungen

Raumplanung

Die Bauzonenerweiterung gegen Westen zu Gunsten des heutigen Betriebs erfolgt im Rahmen der Revision der über 25-jährigen Ortsplanung. Die planerische Massnahme wird somit im Gesamtkontext betrachtet und entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde, lokales Gewerbe zu unterstützen. Nach Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG gilt es unter anderem die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und erhalten. Dieser raumplanerischen Zielsetzung wird mit der vorgesehenen Bauzonenerweiterung Rechnung getragen. Vorliegend überwiegt sie das allgemeine Interesse am ungeschmälernten Walderhalt.

Umwelt

Die vorgesehene Rodungsfläche stellt eine kleine Teilfläche des isoliert gelegenen Waldstücks zwischen Nationalstrasse und Siedlungsgebiet dar. Geprägt durch Fels und Buschwerk erfüllt dieses keine besondere Schutzfunktion. Eine Gefährdung der Umwelt ist durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

- | | |
|-------------|--|
| Lawinen | Gemäss der kommunalen Gefahrenkarte befindet sich das heutige Betriebsareal der Schild AG ausserhalb einer potentiellen Lawinengefährdung. |
| Erosion | Erosionen sind aufgrund des steinigen Untergrunds nicht zu erwarten. Zudem wird der Grossteil der zu rodenden Fläche bebaut. |
| Rutschungen | Die geplante Betriebserweiterung befindet sich gemäss kommunaler Gefahrenkarte ausserhalb des Gefahrenperimeters einer potentiellen Rutschgefährdung. |
| Brand | Von der Betriebserweiterung mittels Realisierung einer zusätzlichen Werkstatthalle geht keine erhöhte Brandgefährdung aus. |
| Windwurf | Das zu rodende Waldstück ist geprägt von kleineren Bäumen und Buschwerk. Eine erhöhte Windwurfgefahr geht durch die Rodung bzw. die Realisierung der zusätzlichen Halle nicht aus. |
| Immissionen | Staub- und Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Mit einer geringfügigen Zunahme an Lärmimmissionen ist hingegen zu rechnen. Durch die vom Siedlungsgebiet abgelegene Lage an der lärmvorbelasteten Nationalstrasse A8 sind diese nicht relevant. |
| Gewässer | Im Bereich der geplanten Betriebserweiterung befinden keine Fliess- oder Stehgewässer. Zudem kommt das Areal weit abseits jeglicher Grundwasserschutz-zonen und -areale zu liegen. |

Natur- und Heimatschutz

- | | |
|----------|---|
| Ortsbild | Brienzwiler weist gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Wie in Abbildung hiernach ersichtlich, wird dieses durch die Bauzonenerweiterung nicht beeinträchtigt. |
|----------|---|

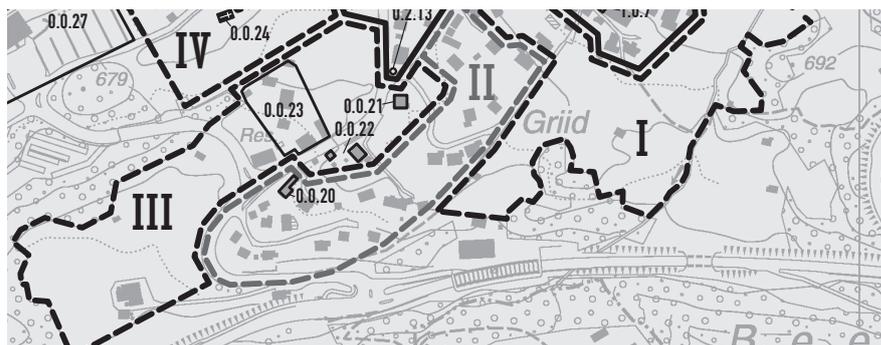


Abb. 17 Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Natur und
Landschaft

Durch die Betriebserweiterung an der Nationalstrasse sind keine grösseren Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft zu erwarten. Die Rodung bezieht sich lediglich auf ein kleines Waldstück an lärmbelasteter Hanglage. Weiter ist die Rodung im Landschaftsbild kaum erkennbar, da diese oberhalb der Strasse zu liegen kommt und vom Siedlungsgebiet her nicht eingesehen werden kann.

Aufforstungsfläche

Mit der zur Aufforstung vorgesehenen Fläche im Umfang von 282 m² kann die Rodung mehr als kompensiert werden. Durch die Aufforstung der teilweise verbuschten Landwirtschaftsfläche unterhalb der Nationalstrasse können zudem die voneinander getrennten Waldflächen verbunden und eine lokale Vernetzung gefördert werden. Des Weiteren schirmt das Vorhaben die südlich gelegene Waldlichtung von der Strasse ab.

Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands

Nach Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern zum Wald einzuhalten. Da dieser Abstand beim geplanten Neubauvorhaben unmöglich eingehalten werden kann, wird gemäss Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung eine Waldbaulinie erlassen.

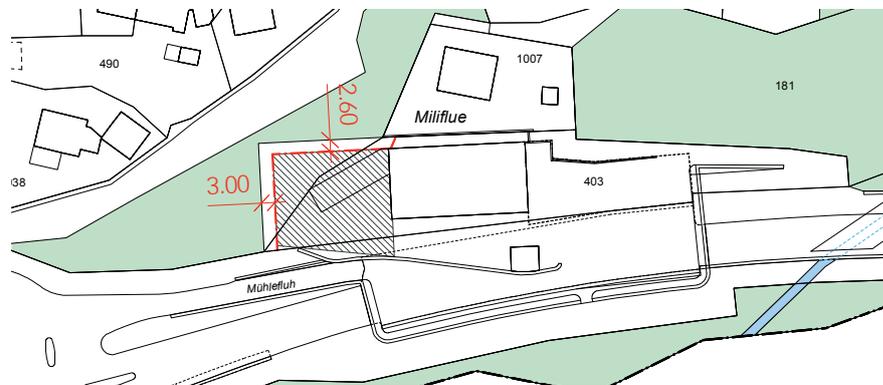


Abb. 18 Durch die Waldbaulinie definierter Waldabstand (rot); schwarz schraffiert: die geplante Werkstatthalle

5.3 Erweiterung Gewerbezone Banholz

5.3.1 Ausgangslage

Neben der Betriebserweiterung der Schild AG Landtechnik weisen weitere lokale Gewerbebetriebe Bedarf nach zusätzlichem Gewerbebauland auf. Für die jeweiligen Unternehmen ist es aufgrund ihres Standortes nicht möglich, eine «herkömmliche Betriebserweiterung» in unmittelbarer Nähe zum Betrieb vorzunehmen, wonach eine Umsiedlung oder Teilumsiedlung erfolgen soll. Dies bedingt die Schaffung von zusätzlichem Gewerbebauland (Einzonung von teilregionaler Bedeutung), wozu eine Erweiterung der bestehenden Gewerbezone «Banholz» geprüft werden soll.

5.3.2 Bedarfsermittlung

Um den Bedarf bzw. die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen ermitteln zu können, hat die Gemeinde Brienzwiler mit zahlreichen Betrieben gesprochen und deren Anliegen entgegengenommen. Folgende lokal verankerte Unternehmen weisen einen effektiven Bedarf nach verfügbaren Gewerbeflächen auf:

- | | |
|------------------------|---|
| Brünig Garage AG | Die Brünig Garage AG ist seit 1996 in der Gemeinde Brienzwiler tätig. Aufgrund der Lage, zwischen der Nationalstrasse und der Kantonsstrasse sowie des starken Gefälles sind die Platzverhältnisse auf dem Areal stark beschränkt. Umschlags- und Parkierungsflächen sind eng bemessen, wonach kaum Platz zum Wenden und Rangieren besteht. Die zur Verfügung stehenden Lagerflächen für Material und Ersatzteile reichen bereits heute nicht mehr aus. Hinzu kommen die stetig steigenden Anforderungen in der Automobiltechnologie, wonach die Gerätschaften zunehmend mehr Platz benötigen. Weiter muss berücksichtigt werden, dass sich der Standort innerhalb der Baulinie der Nationalstrasse befindet. Ein potenzieller Ausbau der Strasse hätte existenzgefährdende Konsequenzen für den Betrieb. Aus diesen Gründen ist das Unternehmen auf der Suche nach einem geeigneten Standort zu Realisierung einer neuen Halle mit Büroflächen, Lagermöglichkeiten, Parkplätzen und Umschlagsflächen. Der aktuelle Standort wird, solange möglich, als solcher weiterbetrieben. |
| Schild
Wärmetechnik | Die Schild Wärmetechnik wurde 1989 als Einzelfirma gegründet und ist stark in der Gemeinde verwurzelt. Der aktuelle Standort der Firma befindet sich im Gebiet «Louweli», unmittelbar an der Kantonsstrasse sowie angrenzend an den Dorfbach. Gewisse Arbeiten führen zu erhöhten Lärmemissionen, wodurch der Betrieb daran gehindert wird, seinen Tätigkeiten ganztags nachzugehen. Des Weiteren sind die aktuell vorhandenen Arbeits- und Lagerflächen deutlich zu klein. Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen für die Mitarbeitenden sind nicht vorhanden und können auch nicht realisiert werden. Das Büro der Firma ist im privaten Wohnbereich untergebracht. Ebenfalls sind keine Unterstände für Fahrzeuge, ausreichend dimensionierte Ablade- und Rangierflächen oder eine zweckmässige Zufahrt für die Anlieferung von Material vorhanden. Daher sieht das Unternehmen vor, den Standort zu wechseln und ein neues Gebäude mit Werkstatt, Lagermöglichkeiten, Büro sowie Parkplätzen zu realisieren. Der heutige Standort wird künftig der Wohnnutzung vorbehalten sein. |
| A. Wirz GmbH | Die A. Wirz GmbH wurde 2015 gegründet. Der Inhaber und Geschäftsführer ist in Brienzwiler wohnhaft und ebenfalls stark in der Region verankert. Durch die vielseitigen Tätigkeiten im Bauwesen, der Forstwirtschaft, im Transport sowie der Schneeräumung ist das Unternehmen auf ausreichend Platz für die Unterbringung von Gerätschaften und Material angewiesen. Die A. Wirz GmbH verfügt aktuell über keinen eigenen Standort, sondern ist als Zwischenlösung bei einer Zweitfirma in Brienz eingemietet. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind stark begrenzt und unbeheizt. Die Werkstatt darf aktuell mitbenutzt werden. Dies ist nur möglich, da der Geschäftsführer ein Teilpensum bei der entsprechenden Firma hat. Um die diversen Betriebstätigkeiten künftig an einem Standort ausführen zu |

können, ist das Unternehmen auf der Suche nach einem neuen Betriebsstandort, an welchem ein Neubau mit Werkstatt, Lagerräumen und Fahrzeugunterständen realisiert werden kann.

Schild Ueli
Bauunternehmung

Das Unternehmen der Schild Ueli Bauunternehmung wurde erst kürzlich gegründet. Der Betrieb ist aktuell auf drei Standorte aufgeteilt, was zu langen Wegen während der Arbeitszeit führt. Zudem sind keine ausreichenden Lagerflächen vorhanden. Das Unternehmen sieht es nicht vor, ein eigenes Gebäude zu realisieren, sondern möchte geeignete Büro- und Lagerräume mieten.

Schmidhauser Naturgarten GmbH

Die Schmidhauser Naturgarten GmbH ist seit 2018 bestehend. Sie ist spezialisiert auf Neugestaltungen in den Bereichen Trockensteinmauern, Holzarbeiten, Metallarbeiten und Gartenpflege. Aktuell beschäftigt die Firma vier Personen, eine Erweiterung ist geplant. Das Unternehmen ist nicht in Brienzwiler, sondern in der Nachbargemeinde Schwanden bei Brienz ansässig. Das zur Verfügung stehende Magazin mit einem überdachten Abstellplatz sowie der Materiallagerplatz im Umfang von 150 m² sind räumliche voneinander getrennt. Zum Unterstellen von Bagger, Lieferwagen etc. reicht dieser Platz heute schon nicht mehr aus. Ebenfalls ist der Materiallagerplatz deutlich zu klein. Wendemöglichkeiten oder Parkierungsflächen sind nicht vorhanden. Das Büro wird aktuell in den privaten Wohnräumen des Firmeninhabers geführt. Da gemäss getroffenen Abklärungen des Betriebs weder in der Standortgemeinde noch in den umliegenden Nachbargemeinden Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, wurde die Gemeinde Brienzwiler nach potenziellen Flächen angefragt. Die Schmidhauser Naturgarten GmbH sieht es vor, seinen Standort zu konzentrieren und sieht es vor, einen Neubau mit Halle und Büroräumlichkeiten zu realisieren.

Gemeinde
Brienzwiler

Die Gemeinde Brienzwiler vermietet im bestehenden Werkhof Banholz, welcher auch der Entsorgung dient, aktuell Flächen an zwei Firmen. Die Gemeinde sieht es vor, den Werkhof zu erneuern und mit einem zeitgemässen Entsorgungshof zu ergänzen. Dazu sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, den entsprechenden Mietern angemessener Ersatz zur Verfügung stellen zu können. Dazu würde die Burgergemeinde Hand bieten, indem ein Neubau realisiert wird und entsprechende Mietflächen angeboten werden können.

5.3.3 Situationsanalyse

Kommunale Situationsanalyse

Die Gemeinde Brienzwiler verfügt aktuell über die folgenden Gewerbegebiete, welche mehrheitlich bebaut sind:

Bifing

Das gewerblich genutzte Gebiet «Bifing» ist in einer separaten Überbauungsordnung geregelt. In Anbetracht der zulässigen Nutzung (Reithalle, Stallungen, Betriebsgebäude und Ausbildungsplatz) ist das Areal vollständig überbaut und nicht für die Ansiedlung «herkömmlicher» Gewerbebetriebe geeignet.

- Banholz** Die Gewerbezone «Banholz» befindet sich im Westen des Siedlungsgebietes und ist über die Hofstettenstrasse gut erschlossen. In der Gewerbezone befindet sich eine unüberbaute Fläche von ca. 1'800 m², welche durch die Detailerschliessungsstrasse vom restlichen Areal abgetrennt wird. Diese Fläche ist die einzige Reserve auf dem Gemeindegebiet und eignet sich aufgrund ihrer geringen Tiefe aktuell nicht für eine Bebauung.
- Hubel** In Flächen innerhalb der kleinen Gewerbezone «Hubel» sind vollständig überbaut. Ein Teil der Gewerbezone ist mittlerweile verwaldet.
- Ziindli** Das Gewerbegebiet «Ziindli» befindet sich zwischen der Nationalstrasse und der Kantonsstrasse und liegt innerhalb der nationalen Baulinie. Aufgrund der Lage am Hang sowie der schmalen Tiefe des Areals sind die Platzverhältnisse knapp. Baulandreserven sind nicht vorhanden.
- WG2 und DK** Abseits der hier vor genannten Gewerbegebiete befinden sich diverse Betriebe innerhalb der in Brienzwiler dominierenden Wohn- und Gewerbezone (WG2) oder der Dorfkerzone (DK), welche beide primär der Wohnnutzung vorbehalten sind und lediglich «mässig störende» Betriebe zulassen.

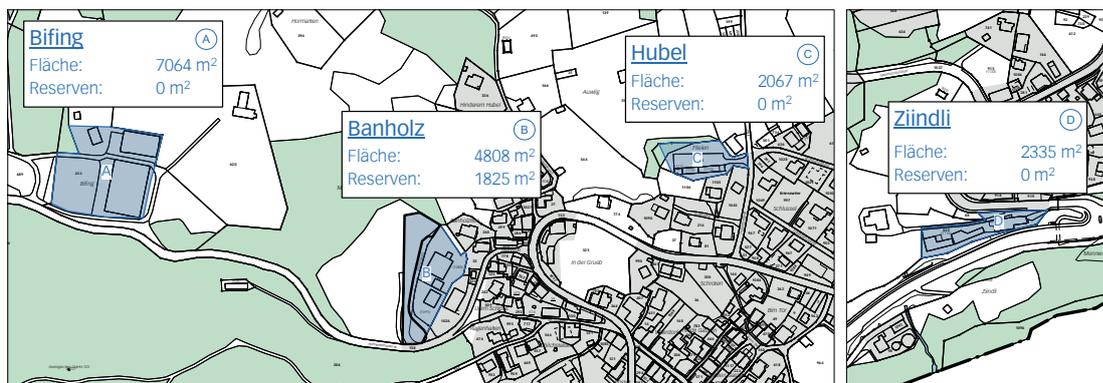


Abb. 19 Übersichtsplan zu den bestehenden Gewerbegebieten in Brienzwiler

Bezeichnung	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche	Reserven
A	Bifing	433	7'064 m ²	-
B	Banholz	184, 1080, 1091	4'808 m ²	1'825 m ²
C	Hubel	701	2'067 m ²	-
D	Ziindli	840	2'335 m ²	-
Total	-	-	16'274 m²	1'825 m²

Die Situationsanalyse zeigt, dass die bestehenden Gewerbezone weitestgehend bebaut sind. Die vorhandenen Reserven belaufen sich lediglich auf 1'800 m² (ca. 11 % der Gewerbeflächen) und können aufgrund der schmalen Restfläche im Gebiet «Banholz» nicht sinnvoll bebaut werden. Somit verfügt die Gemeinde praktisch über kein Gewerbebauland, welches lokalen Betrieben für Geschäftserweiterungen angeboten werden kann.

Teilregionale Situationsanalyse

Da kommunal keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr bestehen, haben die Gemeinde Brienzwiler sowie die nach Bauland suchenden Gewerbebetriebe Abklärungen in den umliegenden Nachbargemeinden getroffen. Die Abklärungen haben ergeben, dass in den umliegenden Gemeinden keine verfügbaren Gewerbeflächen bestehen. Dies ist einerseits auf die von den Gemeinden gestellten Anforderungen (welche die interessierten Gewerbebetriebe nicht erfüllen können) sowie der nicht gegebenen Verfügbarkeit der jeweiligen Gewerbeflächen (Meiringen, Brienz) oder schlicht nicht vorhandene Baulandreserven (Hofstetten und Schwanden) zurückzuführen.

Auch in einem erweiterten Betrachtungsperimeter (ca. 15 km) stehen keine Gewerbeflächen zur Verfügung, wie der Datensatz «unüberbaute Bauzonen» gemäss Geoportal Kanton Bern aufzeigt (Iseltwald, Hasliberg, Schattenhalb). Einzige Ausnahme stellt die unüberbaute Gewerbezone in Oberried dar, welche allerdings durch eine mittlere Lawinengefährdung beeinträchtigt wird.

Fazit

Um den nach Bauland suchenden Gewerbebetrieben Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, kommt gemäss Situationsanalyse nur die Schaffung von neuem Gewerbebauland in Frage.

5.3.4 Bedarfsbegründung

Die Bedarfsbegründung für die Erweiterung der Gewerbezone Banholz von (teil-regionaler) Bedeutung wird anhand der folgenden Kriterien gemäss Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern» nachgewiesen:

Kriterium	Begründung
Ist der Bedarf auch aus regionaler Sicht ausgewiesen?	<p>Die bestehenden Gewerbeflächen in Brienzwiler sowie den Nachbargemeinden sind vollständig überbaut oder stehen für die interessierten Gewerbebetriebe nicht zur Verfügung. Ebenfalls ist eine Umsiedlung nach Brienz oder Meiringen nicht möglich, da die eher kleinen Gewerbebetriebe den diversen Anforderungen betreffend eine potenzielle Neuansiedlung nicht gerecht werden (hohe Landpreise, Fokus auf Dienstleistungsunternehmen, keine Lagermöglichkeiten etc.) oder die jeweiligen Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe reserviert sind. Auch in einem erweiterten Betrachtungsperimeter stehen keine Gewerbeflächen zur Verfügung, wie der Datensatz «unüberbaute Bauzonen» gemäss Geoportal Kanton Bern aufzeigt (Iseltwald, Hasliberg, Schattenhalb). Einzige Ausnahme stellt die unüberbaute Gewerbezone in Oberried dar (mittlere Lawinengefährdung).</p> <p>Mit der Gewerbezonenerweiterung sollen nicht bloss Gewerbeflächen für Brienzwiler Unternehmen, sondern auch für solche aus den Nachbargemeinden geschaffen werden. Es handelt sich dabei ausschliesslich um kleine Lokalbetriebe, für welche die Einzonung dimensioniert bzw. zugeschnitten werden soll.</p>

Kriterium	Begründung
Kann die Arbeitszone nicht in einem Vorranggebiet Siedlungserweiterung «Arbeiten» realisiert werden?	<p>Im Betrachtungsperimeter von 15 Kilometern kommen die folgenden «Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten (S-VA)» zu liegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – S-VA.1.4: Brienz, Erweiterung Industriegebiet Lauimatten – S-VA.1.5: Meiringen, Summerouli (ehemals Urbachsey) – S-VA.1.6: Meiringen, Balmsäge – S-VA.1.7: Meiringen, Balmgieter – S-VA.1.8: Erweiterung Klinikzone – S-VA.1.13: Meiringen, Feldli West – S-VA.1.14: Meiringen, Unterbach, Choley <p>Vor diesen Gebieten ist aktuell keines geeignet für eine Umsiedlung in absehbarer Zeit. Dies ist entweder nutzungsbedingt (S-VA.1.8) oder es bestehen noch diverse ungeklärte Fragen wie bspw. der Schutz vor Naturgefahren oder die ÖV-Erschliessung, wonach keines der Vorranggebiete den Koordinationsstand «Festsetzung» aufweist. Für die entsprechenden Gewerbebetriebe mit nachweislich vorhandenem Baulandbedarf kann somit kein Bauland in absehbarer Zeit innerhalb der hiervoor genannten Vorranggebiete zur Verfügung gestellt werden.</p>
Hat eine überkommunale Abstimmung stattgefunden?	<p>Sowohl die Gemeinde Brienzwiler wie auch die interessierten Gewerbebetriebe standen in Kontakt mit den Nachbargemeinden (Hofstetten, Schwanden, Brienz und Meiringen). Das Ergebnis der Abklärungen hat gezeigt, dass die bestehenden Gewerbebezonen überbaut oder die noch vorhandenen Reserven für Kleinbetriebe nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Weiteren sind gemäss Bedarfsabklärung nicht nur Brienzwiler Betriebe auf zusätzliche Gewerbeflächen angewiesen, sondern auch Kleinbetriebe aus Brienz und Schwanden.</p>

5.3.5 Bedarfsnachweis

Flächenbedarf Gewerbebetriebe

Ausgehend von den lokal und teilregional nicht vorhandenen bzw. verfügbaren Gewerbeflächen, hat die Gemeinde Brienzwiler in Zusammenarbeit mit den interessierten Gewerbebetrieben die effektiv erforderlichen Flächen für Neubauten, Umschlag und Parkierung ermittelt. Dabei wurden insbesondere die aktuell zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Flächen sowie die jeweiligen Entwicklungsabsichten berücksichtigt.

Aus der Erhebung geht hervor, dass vier Gewerbebetriebe an ihrem heutigen Standort über keine Reserven für geplante Betriebserweiterungen verfügen. Weiter plant die Gemeinde den heutigen Werkhof zu erweitern und mit einem zeitgemässen Entsorgungshof zu ergänzen, wodurch ein zusätzlicher Flächenbedarf für zwei eingemietete Firmen entsteht. Der konkrete Flächenbedarf der einzelnen Betriebe kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Betrieb	Gebäude	Umschlag	Flächen Total
Brünig Garage AG	ca. 450 m ²	ca. 650 m ²	ca. 1'100 m ²
Schild Wärmetechnik	ca. 800 m ²	ca. 1'000 m ²	ca. 1'800 m ²
A. Wirz GmbH	ca. 550 m ²	ca. 700 m ²	ca. 1'250 m ²
Schmidhauser Naturgarten GmbH	ca. 450 m ²	ca. 650 m ²	ca. 1'100 m ²
Eingemietete Firmen im Werkhof	ca. 250 m ²	ca. 500 m ²	ca. 750 m ²
Flächenbedarf	ca. 2'500 m²	ca. 3'500 m²	ca. 6'000 m²

Erschliessungs- flächen	Zusätzlich sind ca. 10% der Flächen für die Erschliessung einzukalkulieren:	
	Flächenbedarf	ca. 6'000 m ²
	10% Erschliessungsflächen	ca. 600 m ²
	Flächenbedarf Total:	ca. 6'600 m ²

Flächenbedarf
Total

Unter Berücksichtigung der Flächenbedürfnisse der einzelnen Betriebe sowie den Erschliessungsflächen werden für die (Teil-)Umsiedlung ca. 6'600 m² Bauland benötigt.

5.3.6 Standortnachweis

Aus raum- und verkehrsplanerischer Sicht eignet sich einzig die bestehende Gewerbezone «Banholz» für eine potenzielle Gewerbezonenerweiterung. Das Gebiet liegt etwas abseits vom eigentlichen Siedlungsgebiet, wonach Wohnquartiere von störenden oder lästigen Einflüssen (insbesondere Lärm) verschont werden. Das zur Einzonung vorgesehene Land ist verfügbar und gehört der Burgergemeinde, welche an einer entsprechenden Entwicklung interessiert ist. Des Weiteren kommt im Gebiet «Banholz» die einzige Gewerbebauland-Reserve der Gemeinde im Umfang von ca. 1'800 m² zu liegen, welche aufgrund der geringen Tiefe aktuell nicht bebaut werden kann. Eine Einzonung würde mitunter ermöglichen, dass diese Baulandreserve bebaubar gemacht wird und insgesamt weniger neues Bauland eingezont werden muss. Im Weiteren ist das Areal über die Hofstettenstrasse gut erreichbar und verfügt über die notwendigen Werkleitungsanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird durch die bestehende Bushaltestelle «Banholzfluh» (Kurs Brienzwiler - Brienz) gewährleistet (ÖV-Güteklasse E), wonach den Anforderungen gemäss Art. 11d Abs. 2 BauV Rechnung getragen wird.

Alternativen in
Brienzwiler

Wie bereits aufgezeigt, verfügt Brienzwiler über keine anderweitigen Reserven innerhalb der bestehenden Gewerbezone. Im Sinne einer zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten, unter Berücksichtigung des schützenswerten Ortsbilds von nationaler Bedeutung und in Anbetracht der Grösse und Verfügbarkeit der erforderlichen Fläche steht nur eine Erweiterung im Gebiet «Banholz» zur Diskussion.

Alternativen in
Nachbargemeinden

Verfügbare Gewerbeflächen in den umliegenden Nachbargemeinden sind nicht vorhanden vgl. Ziff. 5.3.3 und 5.3.4.

5.3.7 Planerische Umsetzung

Bebauungskonzept Als Grundlage für die Gewerbezonenerweiterung im Gebiet «Banholz» wurde ein Konzept erarbeitet, welches sich auf die ermittelten Flächenbedürfnisse der einzelnen Betriebe stützt und wogleitend im Anhang II des Baureglements der Gemeinde verankert wird.

Dieses sieht eine Aufteilung der Gewerbezone in fünf Teilgebiete (Parzellen) vor, welche voraussichtlich im Baurecht abgegeben werden. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Im Süden wird diese geringfügig verlegt (Anpassung Baurechtsparzelle Nr. 1091) und um eine Stichstrasse zur Detailerschliessung ergänzt.



Abb. 20 Konzept «Gewerbezone Banholz»

Einzonung Mit der Ortsplanungsrevision soll ein Teil der bestehenden Abbau- und Deponiezone eingezont werden (vgl. Einzonung E10, Ziff. 6.1.2). Mit der Erweiterung der Gewerbezone um ca. 4'800 m² kann der lokale Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen an geeigneter Lage gedeckt und einhergehend eine sinnvolle Bebauung der angrenzenden Baulandreserve ermöglicht werden.

Waldbaulinie Nach Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern zum Wald einzuhalten. Da dieser Abstand keine bedarfsgerechte Einzonung zulassen würde, wird gemäss Empfehlung des AGR im Rahmen der Vorprüfung eine Waldbaulinie (15.0 m ab Waldrand) erlassen. Die Waldbaulinie definiert den minimal einzuhaltenden Abstand von Bauten und Anlagen und geht den Bestimmungen zu den Grenzabständen vor (Art. 21 GBR).

Minimales
Nutzungsmass

Gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV muss für die Einzonung von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Für die Gewerbezone «Banholz» wird dies über die neuen Vorschriften in Art. 9 Abs. 3 GBR gewährleistet, indem es folgende Kriterien zu erfüllen gilt:

- a) Über das gesamte Areal muss mindestens eine Baumassenziffer (BMZ gemäss Art. 29 BMBV) von 1.8 erreicht werden. Offene Gebäudeteile werden dabei zu 100 % zur BMZ angerechnet, wenn sie gedeckt sind und mindestens eine Gebäudelänge geschlossen ist.
- b) Neubauten (exklusive An- und Kleinbauten) haben auf mindestens 30 % der anrechenbaren Gebäudefläche mindestens zwei Geschosse aufzuweisen. Geschosse mit einer Geschosshöhe von 7.0 m oder höher werden zum Mindestanteil gemäss lit. a angerechnet.
- c) Für die Parzellierung, Erschliessung und Bebauung ist das Konzept im Anhang II wegleitend. An der Zonengrenze im Übergangsbereich zum Wald ist eine bauliche (Zaun) oder pflanzliche (Zonenrandbepflanzung) Abgrenzung vorzusehen

Baulandverfüg-
barkeit

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche im Gebiet «Banholz» befindet sich im Besitz der Burgergemeinde Brienzwiler, welche betreffend Erschliessung und Überbauung inkl. Koordination mit den jeweiligen Gewerbebetrieben die Federführung übernimmt. **Um die Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 126a bis 126d BauG sicherzustellen, wird die Fläche für einen Zeitraum von 15 Jahren bedingt eingezont.**

5.3.8 Fazit

Die Gewerbezonenerweiterung im Gebiet «Banholz» erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die planerische Massnahme wird somit im Gesamtkontext betrachtet und entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Brienzwiler.

Weiter werden die Anforderungen gemäss Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern» sowie die übergeordneten Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen»), regionalem Richtplan (RGSK), Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonaler Baugesetzgebung (BauG und BauV) berücksichtigt.

Mit der Einzonung wird der teilregionale Bedarf nach zusätzlichem Gewerbebauland nachfrageorientiert abgedeckt. Es wird ein Angebot für eher kleine Betriebe geschaffen, welche zeitnahe erweitern müssen.

6. Bauzonen

6.1 Zonenplanänderungen

Die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision vorgesehenen Aus-, Um- und Einzonungen werden nachfolgend dargelegt und erläutert. Zudem werden die Zonenplanänderungen zugunsten einer übersichtlichen Darstellung in einem separaten «Änderungsplan» (vgl. Anhang B) aufgeführt.

6.1.1 Auszonungen

Auszonung A1

Parzelle Nr. 975, Uf der Ägeren

Situation



Abb. 21 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Auszonung

Begründung

- Fläche Auszonung: 234 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Die sich in der Bauzone befindliche Teilfläche der Parzelle Nr. 975 ist unerschlossen und eignet sich aufgrund ihrer geringen Tiefe (ca. 8.0 m) kaum für eine sinnvolle Bebauung. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass sich die Teilparzelle gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a befindet, was dazu führt, dass die Parzelle nicht bebaut werden kann. Da die Teilparzelle dennoch als «unbebaut» zu klassieren ist, wirkt sich diese negativ auf den Baulandbedarf der Gemeinde aus. Aus diesen Gründen wird die entsprechende Fläche ausgezont.

Auszonung A2

Parzelle Nr. 926, Uf der Ägeren

Situation



Abb. 22 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Auszonung

Begründung

- Fläche Auszonung: ~~260 m²~~
- Fläche Kulturland: ~~0 m²~~
- Fruchtfolgefläche: ~~0 m²~~

~~Das unbebaute Bauland auf der Parzelle Nr. 962 wird zu Gunsten einer besseren Bebaubarkeit des Grundstücks umgelagert. Dazu werden 260 m² im Süden eingezont und im Osten flächengleich kompensiert bzw. ausgezont (vgl. E9, Ziff. 6.1.2).~~

Auszonung A3 Parzelle Nr. 389, Hinderdorf

Situation



Abb. 23 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Auszonung

Begründung

- Fläche Auszonung: 71 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 389, welcher sich in der Dorfkernzone befindet, wird ausgezont. Der Zonenabstand gegenüber den südlich und westlich angrenzenden Parzellen wird in der Bauzone belassen. Die auszuzonende Fläche ist unerschlossen und lässt sich aufgrund der kleindimensionierten Fläche kaum zweckmässig bebauen.

Auszonung A4 Parzelle Nr. 701, Flielen

Situation



Abb. 24 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Auszonung

Begründung

- Fläche Auszonung: 193 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Der Wald im Gebiet «Flielen» hat sich seit der letzten OP-Revision ausgebreitet und überlagert gemäss durchgeführtem Waldfeststellungsverfahren die Gewerbezone (Parz. Nr. 701). Mit der Waldfeststellung wird verhindert, dass sich der Wald weiter ausbreiten kann. Die durch den Wald überlagerte Fläche muss ausgezont werden.

Auszonung A5 Parzelle Nr. 659, Hubel

Situation



Abb. 25 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Auszonung

Begründung

- Fläche Auszonung: 49 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Diese unüberbaute Fläche auf der Parzelle Nr. 659 kann bauliche nicht genutzt werden und wird daher ausgezont. Die Auszonungsfläche wird für eine über das bestehende Gebäude gehende Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 566 verwendet (gleiche Grundeigentümerschaft; flächengleiche Kompensation der als «unüberbaut» geltenden Einzonungsfläche). Dadurch soll eine kleine und gut in die Umgebung eingegliederte bauliche Erweiterung (An- bzw. Kleinbaute) realisiert werden können (vgl. Ausführungen zur Einzonung E1, Ziff. 6.1.2 hiernach).

6.1.2 Einzonungen

Einzonung E1 Parzelle Nr. 566, Hinderem Hubel

Situation

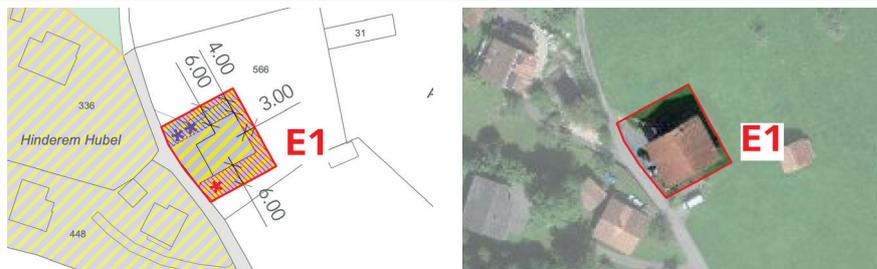


Abb. 26 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 540 m²
- Fläche Kulturland: 243 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude soll zuzüglich eines kleinen Handlungsspielraums eingezont werden. Die Rechtmässigkeit des bestehenden Gebäudes wurde durch die Gemeinde nachgewiesen (die entsprechenden Nachweise liegen dem AGR vor). Die Einzonung befindet sich innerhalb einer Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gemäss ISOS, wozu sich die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung in Form eines Fachberichts geäußert hat. Nach Rücksprache mit dem AGR konnte eine vertretbare Kompromisslösung gefunden werden, welche sowohl den Ausführungen der ENHK als auch den kommunalen Interessen gerecht wird. Gestützt auf die Besprechung mit dem AGR wird die Einzonung wie folgt umgesetzt: Im Süden wird das Gebäude zuzüglich des grossen Grenzabstands eingezont (planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gartennutzung); im Osten wird der kleine Grenzabstand eingezont (Berücksichtigung des einzuhaltenden Zonenabstands gegenüber der Landwirtschaftszone); im Norden wird eine, gegenüber dem herkömmlichen Grenzabstand, grössere Fläche eingezont (dadurch soll die Erstellung eines kleinen, gut in die Landschaft integrierten An- bzw. Kleinbaus ermöglicht werden). Diejenigen Einzonungsflächen, welche über den als «überbaut» geltenden Bereich hinausgehen, werden mittels der Auszonung A5 (vgl. Ziff. 6.1.1) flächengleich kompensiert. Ergänzend werden im GBR Baubeschränkungen (inkl. entsprechender Verortung im Zonenplan) aufgenommen, um dem Erhaltungsziel der im ISOS bezeichneten Umgebungszone bestmöglich Rechnung zu tragen. Im Bereich der roten Schraffur sind keine Hochbauten zulässig (die Gartennutzung ist gestattet). Im Bereich der violetten Schraffur sind Anlagen sowie An- und Kleinbauten zulässig (dieser Bereich liegt abgewandt von der Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gemäss ISOS, angrenzend an das bestehende Gebäude sowie die Strasse). Die Interessenabwägung zur Kulturlandbeanspruchung ist im Kap. 6.4, diejenige zum ISOS unter Ziff. 9.4 dargelegt.

Einzonung E2 Parzelle Nr. 242, Ufem Schloss

Situation



Abb. 27 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 100 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Die Bauzone im Gebiet «Ufem Schloss» wird an die Parzellierung angepasst. Vorliegend handelt es sich um eine allseitig an die Bauzone angrenzende Landwirtschaftszoneninsel im weitestgehend überbauten Siedlungsgebiet, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann. Mit der Einzonung in die Dorfkernzone wird die bestehende und nicht gemäss der heutigen Zonierung nutzbare Baulücke geschlossen und eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbaugbiet gewährleistet. Aufgrund der Tatsache, dass es sich vorliegend um eine Baulücke handelt, muss die Einzonungsfläche nicht mittels Auszonung kompensiert werden.

Einzonung E3 Parzelle Nr. 158, Ufem Schloss

Situation



Abb. 28 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 193 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Die zur Strassenparzelle Nr. 158 gehörende und zwischen zwei Strassen eingeklemmte Fläche befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Diese Zonenzuteilung inmitten des weitestgehend überbauten Siedlungsgebiets macht keinen Sinn, insbesondere da die entsprechende Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann und seit Jahren dem danebenliegenden Werkhof als Lagerfläche dient (vgl. Grundbuchplan 2450,2470 mit Planänderung Nr. 2016-007 vom 21.09.2016) und auch solche benötigt wird. Vorliegend handelt es sich um eine Siedlungslücke. Dieser Tatbestand verstärkt sich mit der Einführung der Verkehrszone (die Fläche wird neu vollumfänglich von Bauzonen umschlossen). Im Sinne des Grundsatzes zur Trennung des Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiets sowie in Anbetracht einer Richtigstellung der tatsächlichen Verhältnisse, wird die entsprechende Teilparzelle in die ZöN W (Werkhof) eingezont. Die Einzonung bzw. der im Vorprüfungsbericht enthaltene Genehmigungsvorbehalt wurde mit dem Kanton besprochen und wird vom AGR in der vorliegenden Form gutgeheissen.

Einzonung E4 Parzellen Nrn. 391 und 848, Stempfi

Situation



Abb. 29 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 1'911 m²
- Fläche Kulturland: 1'730 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Das bereits heute durch die ansässige Stiftung (Terra Vecchia) als Vereinsgarten genutzte Areal soll von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) eingezont werden. Dadurch können die heutige Nutzung sowie die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Die Bestimmungen zur ZSF im Baureglement der Gemeinde berücksichtigen die Schutzziele des ISOS und lassen keine neuen Bauten und Anlagen zu (Bestandeswahrung und -sicherung). Die Nachweise für die bestehenden Bauten, Anlagen und Nutzungen konnten erbracht werden und wurden dem Kanton zugestellt.

Einzonung E5 Parzelle Nr. 146, Mittelgarten

Situation



Abb. 30 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 91 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Die Wohn- und Gewerbezone (WG2) soll um das bestehende und um das Jahr 1800 erstellte Gebäude erweitert bzw. an die Parzellengrenze angepasst werden. Die Rechtmässigkeit der entsprechenden Baute wurde durch die Gemeinde dargelegt. Dem AGR liegen die entsprechenden Nachweise vor. Durch die Einzonung sollen die Nutzungsmöglichkeiten des überbauten Grundstücksteils verbessert respektive die Bauzone an die Parzellierung angepasst werden. Den Schutzzielen des ISOS wird Rechnung getragen, indem bauliche Erweiterungen aufgrund des engen Grenz- und Zonenabstands kaum realisiert werden können.

Einzonung E6 Parzelle Nr. 126, Uf der Ägeren

Situation



Abb. 31 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 582 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 126, inklusive der rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, soll von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone (WG2) eingezont werden, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erhöhen. Die Gemeinde hat die Rechtmässigkeit der entsprechenden Baute nachgewiesen. Die Nachweise liegen dem AGR vor. Gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister wurde das Gebäude vor dem Jahr 1919 erstellt.

Einzonung E7 Parzelle Nr. 181, Miliflue

Situation

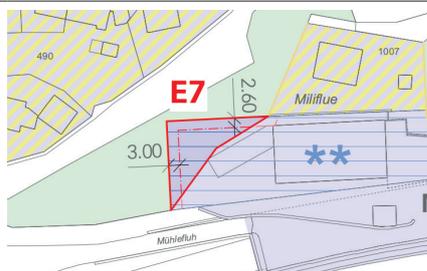


Abb. 32 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 273 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Auf Anfrage der Schild AG Landmaschinen, welche im Westen des bestehenden Areals eine Betriebserweiterung vorsieht, sollen 273 m² Wald gerodet und in die Gewerbezone eingezont werden. Die Details des Vorhabens können Ziff. 5.2 entnommen werden.

Einzonung E8 Parzelle Nr. 193, ARA

Situation

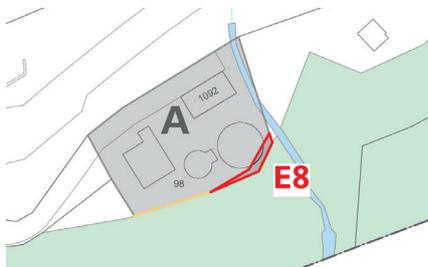


Abb. 33 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 33 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN A) soll bis an den Waldrand erweitert werden, sodass neu sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der ZÖN A zu liegen kommen. Zusätzlich wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, um die statische Waldgrenze bestimmen zu können.

Einzonung E9 Parzelle Nr. 962, Uf der Ägeren

Situation



Abb. 34 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: ~~260 m²~~
- Fläche Kulturland: ~~0 m²~~
- Fruchtfolgefläche: ~~0 m²~~

Das unbebaute Bauland auf der Parzelle Nr. 962 wird zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit des Grundstücks umgelagert. Dazu werden 260 m² im Süden eingezont und im Osten flächengleich kompensiert bzw. ausgezont (vgl. auch Auszonung A2, Ziff. 6.1.1).

Einzonung E10 Parzelle Nr. 184, Banholz

Situation



Abb. 35 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Einzonung

Begründung

- Fläche Einzonung: 4811 m²
- Fläche Kulturland: 4811 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Zur Deckung des kommunalen und teilregionalen Bedarfs nach Gewerbebauland, bedingt durch betriebsbedingte Erweiterungen bzw. Umsiedlungen, wird ein Teil der ehemaligen Deponiezone «Banholz» in die Gewerbezone eingezont. Die konkreten Details zum Vorhaben können Ziff. 5.3 entnommen werden. Einhergehend wird die Deponiezone aufgehoben.

6.1.3 Umzonungen

Umzonung U1 Parzelle Nr. 161, Bim Schuelhus

Situation

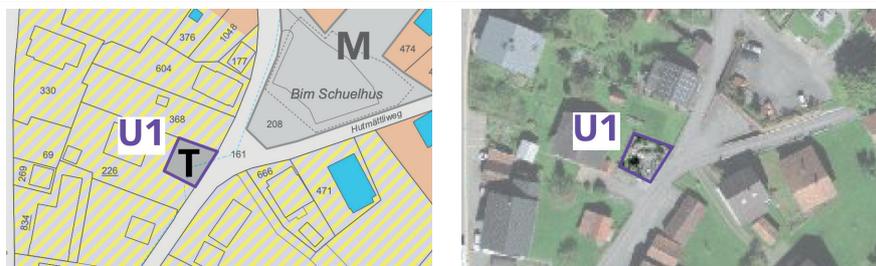


Abb. 36 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Umzonung

Begründung

- Fläche Umzonung: 139 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Der Feuerwehrweier im Gebiet «Bim Schuelhus» soll aufgehoben werden, da für diesen keinen Verwendungszweck mehr besteht. Es ist vorgesehen, die Fläche umzunutzen und als Treff- und Begegnungsort auszugestalten. Daher wird die entsprechende Fläche in die neue ZÖN T mit massgeschneiderten Bestimmungen überführt.

Umzonung U2 Parzelle Nr. 1036, Mittelgarten

Situation



Abb. 37 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Umzonung

Begründung

- Fläche Umzonung: 108 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Das bestehende Reservoir soll von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN R) überführt werden.

Umzonung U3 Parzellen Nrn. 403 und 1094, Miliflue

Situation

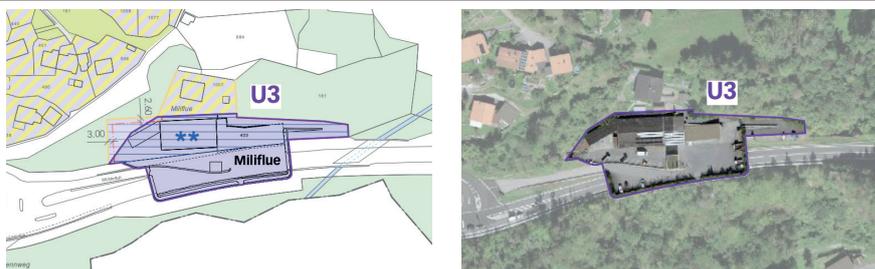


Abb. 38 Planausschnitt neuer Zonenplan Siedlung und Luftbild mit vorgesehener Umzonung

Begründung

- Fläche Umzonung: 3'637 m²
- Fläche Kulturland: 0 m²
- Fruchtfolgefläche: 0 m²

Das Areal der Schild AG Landtechnik befindet sich teilweise auf der Überdeckung der A8. Das Areal wird bereits heute rein gewerblich genutzt und soll von der Wohn- und Gewerbezone (WG2) in die Gewerbezone überführt werden. Dies ermöglicht eine Betriebserweiterung, welche in der heutigen WG2 nicht möglich wäre. Für weitere Details zum Vorhaben wird auf Ziff. 5.2 verwiesen.

6.1.4 Einführung Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen. Neu müssen die 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 eingeführt, welcher der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht. Die neue Verkehrszone ist in Art. 36 BZR geregelt und umfasst alle Flächen für den Strassenverkehr innerhalb des Siedlungsgebiets (ohne Hauszufahrten).

6.2 Festlegung verminderter Strassenabstände

6.2.1 Ausgangslage

Dorfkernzone

Brienzwiler weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) auf. Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur ist gut erhalten und insbesondere im Dorfkern sehr kompakt. Die teilweise unmittelbar angrenzend an die Strassenparzelle stehenden Bauten prägen die historischen Gassen massgebend. Diese Siedlungsstruktur gilt es zwingend zu erhalten, wonach nicht ein herkömmlicher Strassenabstand gemäss kantonalen Strassengesetzgebung (3.60 m) zum Tragen kommen kann.



Abb. 39 Strassenraum im Bereich der Dorfkerzone

Übriges Gemeindegebiet

Auch im übrigen Gemeindegebiet weisen die meisten Bauten einen deutlich kleineren Strassenabstand auf, als es die Strassengesetzgebung im Grundsatz vorschreibt. Ebenfalls bedingt durch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur sowie das teilweise starke Gefälle, welches vielerorts keine andere Bebauung bzw. Erschliessung zulässt, widerspricht ein Strassenabstand von 3.6 m vielerorts der vorherrschenden Bebauungsstruktur. Im Sinne einer auf das Ortsbild abgestützten Siedlungsentwicklung respektive einer fortlaufenden Bebauung in Anbetracht der vorherrschenden Gebäudefluchten muss auch abseits der Dorfkerzone vielerorts ein reduzierter Strassenabstand zum Tragen kommen können. Die kommunale Baukommission hat sämtliche Strassen, für welche ein verringerter Strassenabstand zum Tragen kommen soll, nochmals analysiert und überprüft. Eine entsprechende Festlegung wird nur dort vorgenommen, wo dies unter Abwägung der verschiedenen Interessen zweck- und notwendig ist.



Abb. 40 Strassenraum Brunnenstrasse (links) und Grid (rechts)

6.2.2 Gesetzliche Grundlagen

- Art. 80 SG Gemäss Art. 80 des kantonalen Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 5.0 m, gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein solcher von 3.6 m.
- Art. 81 SG Gestützt auf Art. 81 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.
- Art. 59 SV Ebenfalls wird in Art. 59 der kantonalen Strassenverordnung (SV) präzisiert, dass die Gemeinden in der kommunalen Nutzungsplanung gegenüber von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch andere Abstände vorschreiben kann. Von dieser Möglichkeit soll und muss die Gemeinde Brienzwiler Gebrauch machen.

6.2.3 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung

Gestützt auf die hiervoor dargelegte Ausgangslage sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden in Brienzwiler je nach Gebiet folgende Massnahmen bezüglich Strassenabstände getroffen:

- Dorfkernzone In der Dorfkerzone, wo teilweise gar kein Strassenabstand besteht, wird gestützt auf das historische Dorfbild bzw. das ISOS und zur Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur ein Abstand gegenüber den Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch (Strassenabstand) von 0.5 m eingeführt (Art. 18 Abs. 1 GBR). Dies entspricht weitestgehend der heutigen Regelung, welche bis anhin jedoch nicht derart deutlich im Gemeindebau- reglement verankert war.

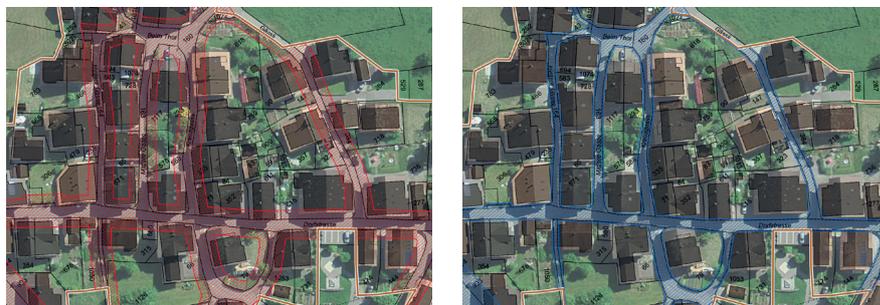


Abb. 41 Planausschnitt Dorfker Brienzwiler; links (rot schraffiert): Strassenabstand gemäss Strassengesetzgebung; rechts (blau schraffiert): reduzierter Strassenabstand in der Dorfkerzone gemäss Gemeindebaureglement

- Weiteres Gemein-
degebiet Gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung, bestehen in Brienzwiler entlang von zahlreichen Gemeinde- und Privatstrassen im öffentlichen Gebrauch (abseits der Dorfkerzone) bereits heute verminderte Strassenabstände. Wie bereits dargelegt, ist dies mit der historischen Bebauungsstruktur sowie dem starken Gefälle, welche vielerorts gar keine

andere Bebauung bzw. Erschliessung der Bauten zulässt, zu begründen. Mit der Ortsplanungsrevision sollen weitere «verringerte Strassenabstände» in den Zonenplan aufgenommen werden. Die bestehenden Festlegungen werden nicht in Frage gestellt (vorbehalten des verringerten Strassenabstands im Bereich der Parzelle Nr. 589, welche aufgehoben wird; gegenüber der Landwirtschaftshone können keine reduzierten Strassenabstände festgelegt werden).

Um die heutige Bebauungsstruktur fortführen zu können und eine sinnvolle Bebauung am Hang zu gewährleisten, werden folgende verringerten Strassenabstände ergänzt:

- Brunnenstrasse
- Hirscherenweg
- Schlüsselstrasse
- Hormattenweg
- Kilchstalden
- Obermoosweg
- Aenderdorfstrasse
- Griidstrasse
- Unterer Rossiweg

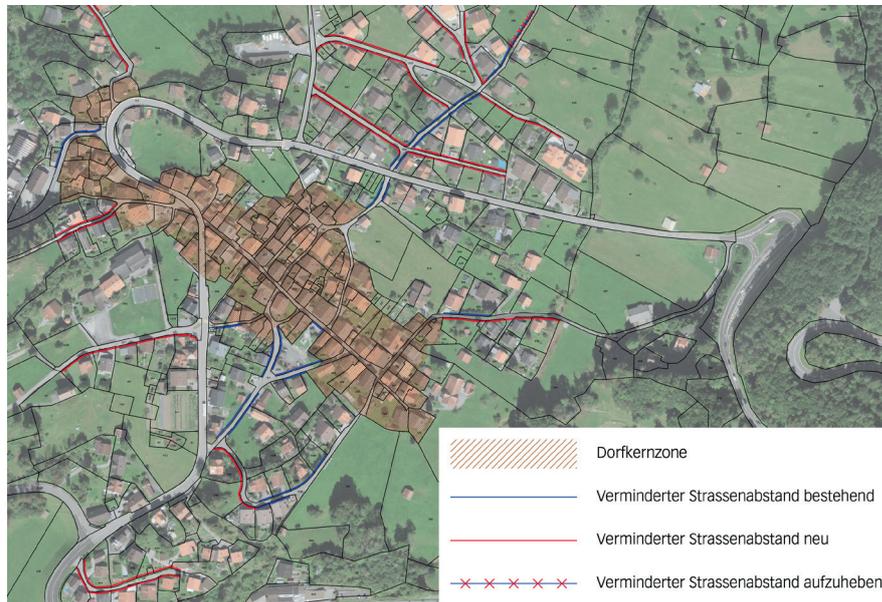


Abb. 42 Planausschnitt zu den verringerten Strassenabständen ausserhalb der Dorfkernzone

Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und/oder umweltschützerische und wohngyienische Aspekte sind nicht zu erwarten, da sich mit der Festlegung der verringerten Strassenabstände faktisch nichts ändert. Die Siedlungsstruktur ist bereits bestehend und das starke Gefälle sowie die bereits heute enge Situation lässt vielerorts kaum eine andere Bebauungsstruktur zu. Ebenfalls werden die Sichtbermen an den Kreuzungen berücksichtigt.

6.3 Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen)

Zur Bestimmung der für die Wohn- Misch- und Kernzonen (WMK) relevanten Flächen wurde das Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans beigezogen. Daraus geht hervor, dass Brienzwiler zwar einen theoretischen Wohnbaulandbedarf aufweist, jedoch den vorgegebenen Raumnutzerdichte-Richtwert für zentrumsnahe ländliche Gemeinden (39 RN/ha) unterschreitet. Hinzu kommt, dass Brienzwiler aktuell über ca. 1.0 ha unüberbaute WMK-Zonen verfügt (gemäss aktualisiertem WebGIS-Tool Kanton Bern; Stand vor abschliessender Vorprüfung), wonach kein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf ausgewiesen werden kann. Dies hat zur Folge, dass Einzonungen von WMK-Zonen flächengleich kompensiert werden müssen.

Durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen werden neue WMK-Flächen geschaffen, was auf die Einzonungen E1, E2, E5, E6 und ~~E9~~ zurückzuführen ist. Mit Ausnahme der Einzonungen ~~E1 und E9~~ muss jedoch bei keiner Zonenplanänderung eine kompensatorische Auszonung vorgenommen werden, da die jeweiligen Grundstücke vollständig überbaut sind **oder es sich um eine Siedlungslücke handelt**. Die erforderliche Flächenkompensation der Einzonungen ~~E1 und E9~~ kann der nachfolgenden Tabelle sowie Anhang B und C entnommen werden:

	Nr.	Parz-Nr.	Fläche	WMK-relevant	theoretisch bebaubar	ergänzende Erläuterung	Kompensations-Fläche WMK
Auszonung	A1	975	234 m ²	ja	234 m ²	unüberbaut	234 m ²
	A2	962	260 m²	ja	260 m²	unüberbaut	260 m²
	A3	389	71 m ²	ja	108 m ²	unüberbaut	71 m ²
	A4	701	193 m ²	nein	-	unüberbaut	-
	A5	659	49 m ²	ja	49 m ²	unüberbaut	49 m ²
anrechenbare Auszonungsfläche (WMK)							354 m²

	Nr.	Parz-Nr.	Fläche	WMK-relevant	zusätzlich bebaubar	ergänzende Erläuterung	Kompensations-Fläche WMK
Einzonung	E1	566	540 m ²	ja	49 m ²	tw. überbaut	49 m ²
	E2	242	100 m ²	ja	-	Baulücke	-
	E3	158	193 m ²	nein	-	Baulücke	-
	E4	391, 848	1'911 m ²	nein	1'730 m ²	tw. überbaut	-
	E5	146	91 m ²	Ja	-	überbaut	-
	E6	126	582 m ²	ja	-	überbaut	-
	E7	181	273 m ²	nein	273 m ²	unüberbaut	-
	E8	193	33 m ²	nein	-	überbaut	-
	E9	962	260 m²	ja	260 m²	unüberbaut	260 m²
	E10	184	4'811 m ²	nein	4'811 m ²	unüberbaut	-
kompensationspflichtige Einzonungsfläche (WMK)							49 m²

Wie die Tabelle hiervor aufzeigt, können die zu kompensierenden Einzonungen (E1 ~~und E9~~) im Umfang von 49 m² durch jeweils flächengleiche Auszonungen (A2 ~~und~~ A5) kompensiert werden. Ferner nehmen die WMK-Flächen zuzüglich der übrigen Auszonungen (im Bereich der Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gemäss ISOS) insgesamt um weitere 305 m² ab.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Gesamt-WMK-Flächen der Gemeinde, durch weitere Zonenplanänderungen (Umzonungen) insgesamt um rund 2800 m² abnehmen.

6.4 Beanspruchung Kulturland und haushälterischer Umgang mit dem Boden

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.

6.4.1 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, gilt es für Einzonungen von Kulturland und bei Umzonungen ein minimales Nutzungsmass in Form einer «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)» oder eine «qualitativ hohe Nutzungsdichte» festzulegen. Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

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 0.5 (für zentrumsnahe ländliche Gemeinden) 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 Baudenkmalern 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. |

Nicht-Kulturland

- | | |
|---------------------|--|
| Kantonale Richtplan | Zur Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist gemäss Massnahmenblatt A_01 bei Ein- und Umzonungen in WMK-Zonen, welche nicht Kulturland betreffen, je nach Raumtyp eine minimale Nutzung vorzusehen, wobei aus wichtigen raumplanerischen Gründen im Einzelfall davon abgewichen werden kann. |
|---------------------|--|

Grössere Baulandreserven

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

6.4.2 Ermittlung der relevanten Kulturlandflächen

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 zwei zusammenhängende Baulandreserven eine Fläche von über 1'500 m² auf.

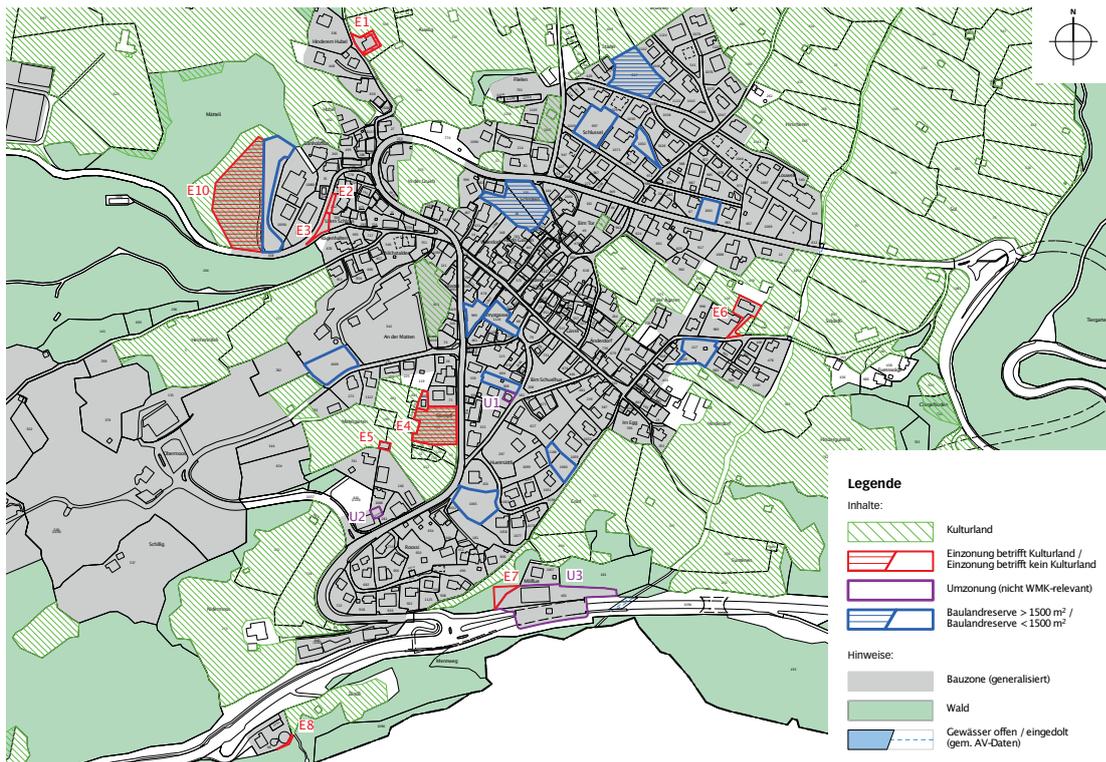


Abb. 43 Übersichtsplan kulturlandbetreffende Ein- und Umzonungen sowie Baulandreserven

6.4.3 Interessenabwägung zur Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses

Verzicht auf die Festlegung	In den folgenden Fällen wird auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet:
Umzonungen U1, U2:	Die entsprechenden Flächen werden in eine Zone für öffentliche Zwecke überführt (U1: Treff- und Begegnungsort; U2: Reservoir), welche sich nur beding zur Bebauung eignet. Die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses ist in Anbetracht der jeweiligen Zweckbestimmungen nicht zweckmässig. Der Treff- und Begegnungsort weist lediglich eine Fläche von 110 m² auf und es kann «nur» ein allseitig offener Unterstand mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m² erstellt werden. Das Reservoir ist bestehend. Der Verzicht auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses wurde mit dem AGR rückbesprochen und als zweckmässig befunden.
Einzonung E1:	Mit der Einzonung E1 wird in erster Linie das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude (zuzüglich der Grenzabstände) sowie einer kleinen zusätzlich bebaubaren Fläche (ca. 40 m²) für An- und Kleinbauten (vgl. Baubeschränkungen im GBR) eingezont. Für diese lediglich sehr beschränkten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wird kein minimales Nutzungsmass festgelegt, was auch dem Erhaltungsziel gemäss ISOS widersprechen würde.
Einzonungen E2, E5, E6, E8:	Bei diesen Einzonungsflächen handelt es sich um bereits bebaute Parzellenteile welche bereits dem künftigen Zonenzweck entsprechend genutzt werden.
Einzonung E3:	Mit der Einzonung E3 wird die im Bereich der Strassenparzelle befindliche Fläche der Zone für öffentliche Nutzungen «Werkhof» zugewiesen. Die Zonen- bzw. Zweckbestimmungen schliessen Hochbauten aus. Es handelt sich um eine bereits bestehende Lager- und Abstellfläche. Die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses ist nicht zweckmässig.
Einzonung E4:	Mit der Einzonung E4 soll die als Vereinsgarten genutzte Fläche in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen überführt werden. Die entsprechenden Zonenbestimmungen lassen keine herkömmlichen Bauten zu, sondern gewährleisten die heute bestehende Nutzung (ein Folientunnel und eine Kleinbaute). Die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses würde dem Zonenzweck widersprechen und macht keinen Sinn, da ohnehin keine neuen Bauten erstellt werden. Dieser Aspekt wurde mit dem AGR rückbesprochen und als gut befunden.
Einzonung E9:	Mit dem Landabtausch (Auszonung A2 / Einzonung E9) wird kein zusätzlicher Bauplatz geschaffen. Die Festlegung eines minimalen Nutzungsmass für die bereits weitestgehend überbaute Parzelle wird nicht als zweckmässig beurteilt.
Baulandreserven < 1'500 m ² :	Für bestehende und zusammenhängende Baulandreserven, welche eine Grösse von 1'500 m ² nicht überschreiten, wird kein minimales Nutzungsmass festgelegt (Hinweis: die Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. 1029 haben mittlerweile begonnen. Die noch bestehende Baulandreserve auf Parzelle Nr. 997 weist für sich betrachtet lediglich eine Fläche von 1'200 m ² auf).

6.4.4 Festlegung im Baureglement und Zonenplan

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

Bezeichnung	Parzellen-Nr.	min. Nutzungsmass	Massgebender Artikel
*	617, 36, 350	GFZo 0.50	Art. 10 Abs. 1 GBR
**	181, 403 (Miliflue)	ÜZ 0.45	Art. 10 Abs. 2 GBR
***	184 (Banholz)	Spez. Anforderungen	Art. 10 Abs. 3 GBR

Baulandreserven (Parz. Nrn. 617, 36, 350) Gestützt auf die Bauverordnung des Kantons Bern wird für die grösseren Baulandreserven ein minimales Nutzungsmass in Form einer GFZo von 0.5 festgelegt.

Miliflue (Parz. Nrn. 181, 403) Gestützt auf den erbrachten Nachweis im Anhang D wird für die Gewerbezone «Miliflue» ein minimales Nutzungsmass in Form einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.45 festgelegt. Dieses minimale Nutzungsmass beschränkt sich auf die einzuzonende (Teil-)Parzelle Nr. 181 (vgl. Ziff. 6.1.2; E7) sowie die zur Umzonung vorgesehene Parzelle Nr. 403 (vgl. Ziff. 6.1.3, U3). Für die ebenfalls zur Umzonung in die Gewerbezone vorgesehene (Teil-)Parzelle Nr. 1094, respektive die Überdeckung der Nationalstrasse, wird auf die Festlegung einer minimalen ÜZ verzichtet. Dies ist mit der Baulinie der Nationalstrasse zu begründen, wonach im entsprechenden Bereich grundsätzlich keine herkömmlichen Hochbauten erstellt werden können.

Banholz (Parz. Nr. 184) Betreffend das minimale Nutzungsmass für die Einzonung im Gebiet «Banholz» wird auf Ziff. 5.3.7 sowie den Nachweis im Anhang D verwiesen.

6.4.5 Interessenabwägung für die Beanspruchung von 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 E1 «Hinderem Hubel» Mit der Einzonung E1 wird das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude am Hormattenweg zuzüglich des grossen Grenzabstands im Süden sowie des kleinen Grenzabstands im Osten in die Wohn- und Gewerbezone eingezont. Zusätzlich wird nach Rücksprache mit dem AGR eine kleine zusätzliche Fläche im Norden (mit ergänzenden Baubeschränkungen im GBR) eingezont, wodurch ein An- oder Kleinbau (ca. 40 m²) erstellt werden kann. Die effektiv neu bebaubare Fläche beläuft sich somit lediglich auf eine sehr kleine Fläche. Im Übrigen umfasst die Einzonung den bestehenden baulichen Bestand sowie die bestehende Gartennutzung (keine weitergehenden Ausbaumöglichkeiten). Dennoch werden theoretisch (trotz nicht bebaubarer Flächen aufgrund von Grenz- und Zonenabständen sowie ergänzenden Baubeschränkungen im GBR) 243 m² Kulturland beansprucht. Die Kulturlandflächen gemäss Geoportal des Kantons Bern verlaufen jedoch bis unmittelbar an die bestehende Fassadenflucht. Diese Flächen können jedoch bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Unter all diesen Aspekten wird die Kulturlandbeanspruchung, bedingt durch die vorgesehene Einzonung, als gerechtfertigt erachtet.

Einzonung E4
«Stempfi»

Mit der Einzonung E4 werden die als Vereinsgarten genutzten Parzellen Nrn. 848 und 391 im Gebiet «Stempfi» der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Dadurch werden Kulturlandflächen im Umfang von 1'730 m² beansprucht (Parzelle Nr. 391). Das Areal bzw. die zugehörigen Baureglementsbestimmungen lassen jedoch keine herkömmliche Bebauung zu, sondern stellen lediglich die heutige Nutzung als «Vereinsgarten» sicher. **Zulässig ist nur eine Kleinbaute auf der Parzelle Nr. 848 (bereits bestehend; keine Kulturlandbeanspruchung) sowie ein Folientunnel auf Parzelle Nr. 391 (ebenfalls bestehend und keine effektive Kulturlandbeanspruchung) mit im Baureglement definierten maximalen Abmessungen.**

Einzonung E10
«Banholz»

Basierend auf dem nachweislich vorhandenen lokalen Bedarf nach zusätzlichem Gewerbebauland für Betriebserweiterungen bzw. zwingend erforderliche Umsiedlungen, sieht es die Gemeinde Brienzwiler vor, solche an geeigneter Lage zu schaffen. In Anbetracht der guten Erschliessung, der Baulandverfügbarkeit sowie unter Berücksichtigung des ISOS eignet sich lediglich die bestehende Gewerbezone «Banholz» für eine entsprechende Erweiterung. Auf Grundlage der durchgeführten Bedarfsermittlung und des erbrachten Bedarfsnachweises wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, welches wiederum als Basis für die Einzonung dient. Dadurch werden nur so viele Flächen eingezont, wie zwingend erforderlich sind (vgl. Ziff. 5.3).

Da abseits der bestehenden Bauzonen nahezu sämtliche Flächen als Kulturland klassiert sind, bestehen keine Alternativen, welche weniger Kulturland fordern würden. Dem mit der Einzonung einhergehende Kulturlandverlust im Umfang von 4'800 m² respektive der sicherzustellenden minimalen Nutzung wird mit den spezifischen Bestimmungen in Art. 9 Abs. 3 GBR Rechnung getragen.

7. Naturgefahren

7.1 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	<p>In Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind die Baumöglichkeiten so zu reglementieren, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist.</p> <p>Für die Ortsplanung bedeutet dies:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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.

7.2 Beurteilungsgrundsätze

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

gelbes Gefahrengebiet	<p>Geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)</p> <p>In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Zeltplätze oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p> <p>In der Regel sind Auszonungen weder für überbaute noch für unüberbaute Gebiete notwendig.</p>
blaues Gefahrengebiet	<p>Mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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 diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

7.3 Interessenabwägung

Die Gefahrenkarte zeigt für Brienzwiler, dass das Baugebiet mit wenigen Ausnahmen ausserhalb der erheblichen und mittleren Gefahrenbereiche zu liegen kommt.

Die bestehende Überbauungsordnung «Balmhof» wird durch eine erhebliche Sturzgefährdung beeinträchtigt. Diese Gefährdung wurde im Überbauungsplan sowie den zugehörigen Überbauungsvorschriften berücksichtigt. Bauten und Anlagen haben einen klar definierten Abstand gegenüber der Gefährdung einzuhalten. Diese Bestimmungen werden als zweckmässig beurteilt und nicht in Frage gestellt.

Weiter werden diejenigen Parzellen unmittelbar am Dorfbach durch eine potentielle Hochwassergefährdung (rotes Gefahrengebiet) beeinträchtigt. Dabei kommt die Gefährdung jedoch ausschliesslich innerhalb des neu festgelegten Gewässerraums zu liegen.

Weitere planerische Massnahmen, respektive Aus- oder Umzonungen, sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht erforderlich.

8. Gewässerraum

8.1 Ausgangslage

8.1.1 Rechtsgrundlagen

Basierend auf den Vorgaben der revidierten eidg. Gewässerschutzgesetzgebung und der kantonalen Wasserbaugesetzgebung mussten die Gemeinden bis Ende 2018 den Gewässerraum in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festlegen und mit neuen Bestimmungen im Baureglement sichern, um so die natürlichen Funktionen und die Nutzung des Gewässers sowie den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Dazu wird der Gewässerraum im neuen «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegt. Da die Frist zur Festlegung der Gewässerräume bereits abgelaufen ist, kommen aktuell die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 gemäss GSchV zum Tragen, welche deutlich grössere Abstände betreffend Baubeschränkungen vorsehen.

8.1.2 Bereinigung Gewässernetz

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, ist der Gewässerraum auf Basis der amtlichen Vermessungsdaten zu ermitteln. Wo sich gezeigt hat, dass diese Lücken aufweisen (vorliegend beim Rossibächli), wurde der Werkleitungsplan des GEP-Ingenieurs beigezogen, um die Lage des Gewässers zu bestimmen und den Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ferner wurde das Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) überprüft und als korrekt befunden. Dieses ist im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» hinweisend dargestellt und ergänzt das lagegenaue Gewässernetz (gem. AV-Daten) der Gemeinde.

8.2 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfen «Gewässerraum» vom 30. März 2015 (rev. 15. 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 (Ökomorphologie) des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzziele (vorliegend nicht vorhanden) ermittelt.

Der Gewässerraum für Gewässer ohne gewässerbezogene Schutzziele errechnet sich gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV wie folgt:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite
< 2.0 m	11.0 m
2.0 - 15.0 m	2.5 x nGSB + 7.0 m
> 15.0 m	eGSB + 30.0 m

8.3 Festlegung im Zonenplan

Festlegung und Darstellung

Der ermittelte Gewässerraum wird im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» grundeigentümerverbindlich festgelegt. Abweichungen von den ermittelten Gewässerräumen sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen) oder in den als «dicht überbaut» bezeichneten Gebieten möglich. Der Gewässerraum wird vorliegend mittig auf die Gewässerachse gelegt, so entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände. Der Gewässerraum wird im gesamten Gemeindegebiet als flächig überlagernder Korridor festgelegt und blau, respektive rot (dicht überbaut) schraffiert dargestellt.

Gewässerraum
Fließgewässer

Bei kleinen Gewässern ($n_{GSB} < 2.0$ m) beträgt die festzulegende Gewässerraumbreite mindestens 11.0 m.

Für diejenigen Fließgewässer, welche eine n_{GSB} von über 15.0 m aufweisen (vorliegend die Aare), ist zur Ermittlung des Gewässerraums die effektive Gerinnesohlenbreite (e_{GSB}) massgebend. Die e_{GSB} stellt die effektive Breite des Fließgewässers dar, zu welcher nach Gewässerschutzverordnung 30.0 m (15.0 m beidseitig des Gewässers) addiert werden. Die Aare weist im Bereich der Gemeinde Brienzwiler eine effektive Gerinnesohlenbreite von gut 24.0 m auf. Addiert mit den geforderten 30.0 m ergibt dies eine Gewässerraumbreite von min. 54.0 m. Aufgrund der klaren räumlichen Verhältnisse wird der Gewässerraum der Aare jedoch auf die Grenze des Bahndamms reduziert (abgestimmt mit der OP-Teilrevision «Gewässerraum» Gemeinde Meiringen). Dieser genießt Besitzstandsgarantie und befindet sich im öffentlichen Interesse und verhindert, dass Düngemittel ins Gewässer gelangen können.

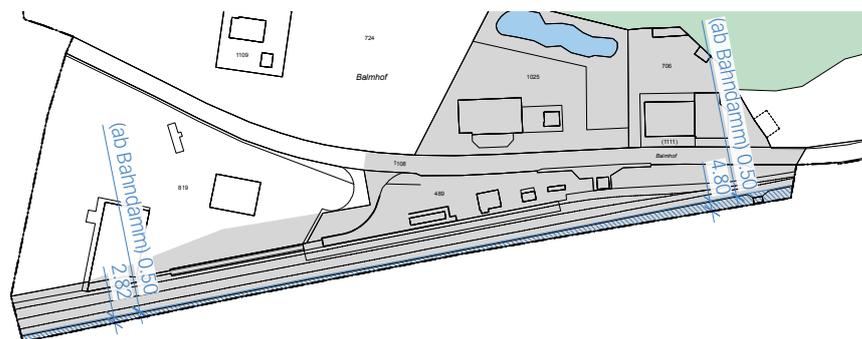


Abb. 44 Gewässerraumfestlegung Aare: blau schraffiert: der Gewässerraum im Bereich der Gemeinde Brienzwiler

Gewässerraum
eingedolte Ge-
wässer

Bei eingedolten Gewässern dient der festzulegende Gewässerraum vorwiegend der Zugänglichkeit sowie dem Hochwasserschutz. Für den eingedolten Abschnitt des Rossibächlis, welches im Bereich der Bauzone zu liegen kommt, wurde ein minimaler Gewässerraum von 11.0 m festgelegt.

Gewässerraum Eistlenbach	<p>Der Gewässerraum des Eistlenbachs beträgt gemäss kantonalem Datensatz «gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite» 44.5 m, was für das kleine Gerinne südlich des Waldes unverhältnismässig gross erscheint. Nach Prüfung der Datengrundlagen anhand des Orthophotos sowie der amtlichen Vermessungsdaten beträgt die effektive Gerinnesohlenbreite des Gewässers 3.0 m. Bei einer fehlenden Breitenvariabilität aufgrund starker Verbauung (Faktor x2) wird für die Berechnung des Gewässerraums eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 6.0 m angenommen. Nach GSchV ist somit ein Gewässerraum mit einer Breite von 22.0 festzulegen (zuzüglich Erhöhungen oberhalb des Staubeckens, vgl. Erläuterung hier-nach).</p>
Erhöhung der Gewässerraumbreite	<p>Abhängig von der spezifischen Situation muss der Gewässerraum in gewissen Fällen erhöht werden. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc..</p>
	<p>Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von übergeordneten Interessen wurden geprüft und nördlich des Staubeckens des Eistlenbachs vorgenommen. Da sich der Gewässerverlauf innerhalb der ca. 35 m breiten Bachsohle stetig verändert und daher nicht genau bestimmt werden kann, wurde der Gewässerraum nicht anhand der Gewässerachse, sondern den räumlichen Verhältnissen entsprechend festgelegt. Der Gewässerraum des Eistlenbachs wurde daher zwischen den beiden bestehenden Wegen aus- geschieden, bzw. um den gesamten Uferbereich erhöht. Somit wird dem Natur- und Hochwasserschutz Rechnung getragen.</p>
	<p>Weitere Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von Ufervegetation wurden bei folgenden Gewässern vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Dorfbach– Luegergraben– Farnigraben– Fulbach
	<p>Entlang dieser Fliessgewässer wurde im Rahmen der Feldaufnahmen (Inventarplan) die bestehende Ufervegetation bestimmt, welche entsprechend im Zonenplan Landschaft sowie dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (hinweisend) aufgenommen wurde. Die jeweilige Gewässerraumerhöhung umfasst die gesamte Ufervegetation zuzüglich eines 3.0 m breiten Pufferstreifens.</p>
Dicht überbaute Gebieten	<p>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.</p>
	<p>In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Gewässerraum bewilligt werden. Bei einer Unterschreitung des Gewässerraums sind der Gewässerunterhalt, der Hochwasserschutz, der Schutz bestehender Ufervegetation und, soweit erforder-</p>

lich, die ökologische Aufwertung des Uferbereichs zu gewährleisten. Das als «dicht überbaut» bezeichnete Gebiet wird im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» rot schraffiert bezeichnet.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Brienzwiler werden lediglich Abschnitte des eingedolten Rossibächlis als «dicht überbaut» festgelegt, was wie folgt begründet werden kann: Das Rossibächli ist im Siedlungsgebiet vollständig eingedolt und verläuft unterhalb der Strasse. Im Weiteren liegt der festzulegende Gewässerraum im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage, die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt und der Standort tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume. Ferner ist ein naturnaher Ausbau des Fliessgewässers nicht vorgesehen und wohl auch kaum umsetzbar. Daher werden diejenigen Abschnitte des eingedolten Fliessgewässers, welche unterhalb der Strasse sich zwischen stark bebauten Gebieten befinden als «dicht überbaut» bezeichnet.

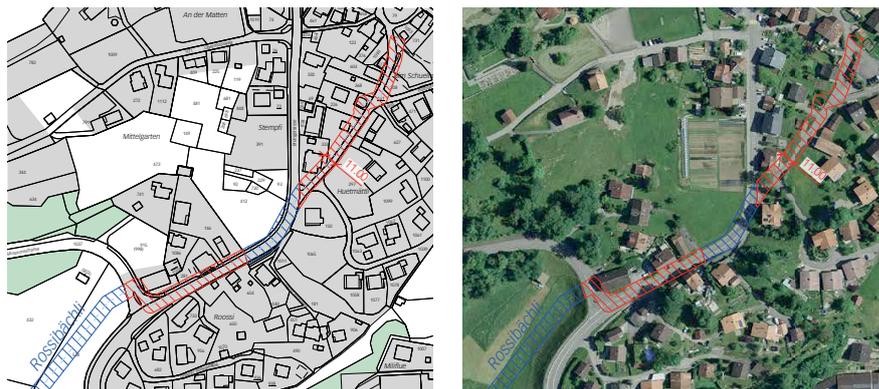


Abb. 45 Festlegung als «dicht überbautes» Gebiet entlang des Rossibächlis; Planausschnitt Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (links) und Luftbild (rechts).

keine abschliessende Festlegung

Es gilt zu berücksichtigen, dass die Bezeichnung als «dicht überbaut» keinen abschliessenden Charakter hat. Demnach ist es möglich, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens weitere Gebiete als «dicht überbaut» zu bezeichnen.

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. Dies gilt für:

- eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone
- Gewässer im Wald
- Gewässer im Sömmerungsgebiet
- künstlich angelegte Gewässer
- stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche

Gewässer im Wald

Bei Gewässern, welche sich gänzlich im Wald und abseits jeglicher Bauten und Anlagen befinden, wurde auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet. Der Wald in seiner Fläche und räumlichen Verteilung bereits ausreichend geschützt. Zudem sind Bauvorhaben grundsätzlich nicht zulässig. Rechtlich und tatsächlich würde sich an der zulässigen Nutzung nichts ändern.

Gewässer im Sömmerungsgebiet

Mit Ausnahme des Oltschibachs, wird bei Fliessgewässern im Bereich des Sömmerungsgebiets konsequent 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. Zudem bilden Gewässer im Sömmerungsgebiet oft kein klar erkennbares Gerinne.

Der Gewässerraum des Oltschibachs wird auf Antrag des Kantons im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung ergänzt. Die Gewässerraumberechnung erfolgt gemäss Ziff. 8.2 des vorliegenden Berichts.

9. Auswirkungen

9.1 Erschliessung und Parkierung

9.1.1 Erschliessung

Grundsätzlich sind sämtliche Bauzonen in Brienzwiler mit öffentlichen Strassen erschlossen. Die künftige Erschliessung der erweiterten Gewerbezone «Banholz» ist im Konzept gemäss Anhang II GBR wegleitend bezeichnet. Die definitive Umsetzung erfolgt unter Federführung der Bürgergemeinde Brienzwiler im Rahmen des konkreten Bauprojekts.

Ferner gilt es zu beachten, dass Hauszufahrten und Hausanschlüsse vollumfänglich durch die Bauherrschaft zu finanzieren sind.

9.1.2 Parkierung

Für Brienzwiler mit einem verhältnismässig schlechten ÖV-Angebot ist die Erhaltung bzw. Schaffung von genügend Parkierungsflächen unerlässlich. Hinzu kommt, dass insbesondere im historischen Ortskern mit den kleinen und dicht bebauten Parzellen kaum genügend Platz für das Erstellen von privaten und öffentlichen Parkplätzen besteht.

Diese dringende Pendeuz wird nachgelagert an die vorliegende Ortsplanungsrevision angegangen. Der Gemeinderat sieht vor, ein Parkplatzreglement zu erlassen.

9.2 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Brienzwiler hat auf ein Gemeindereglement Mehrwertabgabe (MWAR) verzichtet. Gestützt auf die Minimalanforderungen von Art. 142 ff BauG wird der Mehrwert von Einzonungen nach einer anerkannten Methode zu ermitteln sein. Dazu hat die Gemeinde einen Schätzer mit der Ermittlung der planungsbedingten Mehrwerte vor der öffentlichen Auflage beauftragt und die betroffene Grundeigentümerschaft entsprechend orientiert. 90 % der Mehrwertabgabe fallen der Gemischten Gemeinde Brienzwiler zu und 10 % dem Kanton. Die Gemeinde wird für diese Einnahmen eine Spezialfinanzierung schaffen.

9.3 Baulandreserven

Die Baulandreserven sowie die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision vorgesehenen Zonenplanänderungen wurden auf dem kantonalen Web-GIS-Tool überprüft bzw. nachgeführt. Ebenfalls wurden die Vorbehalte aus der 1. kantonalen Vorprüfung berücksichtigt. Lediglich dem Vorbehalt betreffend die Parzelle Nr. 146 wird nicht nachgekommen. Das Grundstück ist als überbaut zu beurteilen. Ein zusätzliches Wohngebäude kann unter Berücksichtigung der Erschliessung, der bestehenden Bauten sowie in Anbetracht des Gefälles nicht realisiert werden.

9.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter

9.4.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Brienzwiler weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

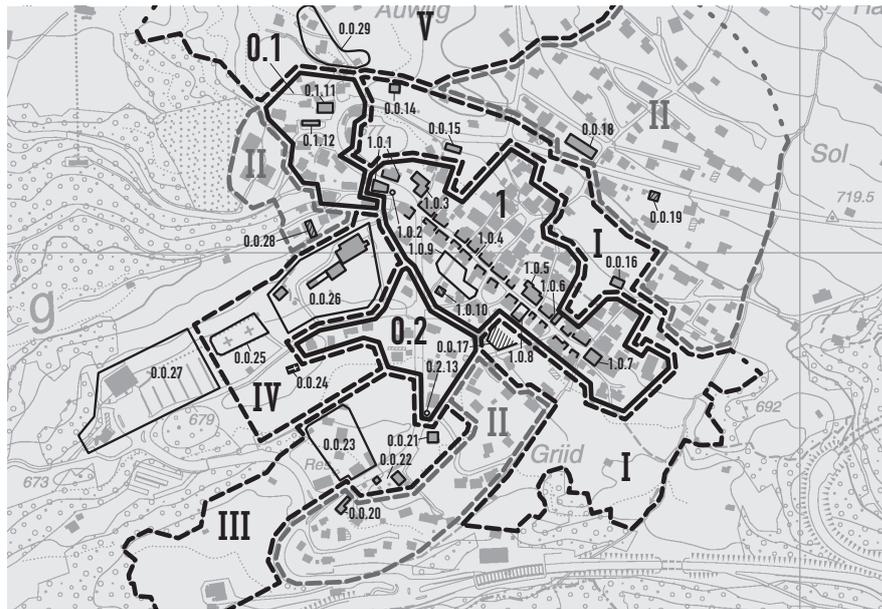


Abb. 46 Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS definiert für Brienzwiler verschiedene Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszonen (U-Zo) 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	Altes Dorf an hangparalleler Dorfstrasse und ansteigenden engen Quergassen aufgereiht, Oberländer Häuser mit weiss gekalkten Mauerwerksockelgeschossen, oft des 16./17. Jh.
B	0.1	Hubel, an der Haarnadelkurve der alten Brünigstrasse gestaffelte Oberländer Häuser, 18./19. Jh.
U-Zo	I	Grüngürtel um die Altbebauung, weitgehend unverbautes, leicht gegen Südwesten abfallendes Wiesland
U-Zo	III	Wieshang mit ein paar älteren und neueren Bauten, Vordergrund von Dorf und Kirchlein
U-Zo	IV	Kirchhubel und Ebene zwischen Dorf und Ballenberg-Eingang mit Friedhof und Schulanlagen
U-Zo	V	Hang und Hangmulde, Weideland mit einzelnen alten Kleinbauernhöfen und Feldställen
E	0.0.24	Reformiertes Kirchlein, schlichter Holzbau auf Natursteinsockel mit Dachreiter, 1939 (Hans Huggler)

Interessenabwägung für das ISOS betreffende Massnahmen

Folgende planerischen Massnahmen bedingen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Inhalten des ISOS, da sie in einem Gebiet mit Erhaltungsziel «A» (respektive «a») zu liegen kommen:

Vorhaben	Interessenabwägung
Einzonung E1	Die Einzonung E1 befindet sich in der Umgebungszone V mit Erhaltungsziel «a». In der Konsequenz gilt es das Gebiet grundsätzlich von zusätzlichen Bauten freizuhalten und den Charakter der Landschaft zu wahren. Mit der vorgesehenen Einzonung wird das bestehende und rechtmässig erstellte Gebäude am Hormattenweg zuzüglich des grossen Grenzabstands im Süden sowie des kleinen Grenzabstands im Osten in die Wohn- und Gewerbezone eingezont (dadurch entsteht kein zusätzlicher Handlungsspielraum; es geht um die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und bewilligten Nutzung). Zusätzlich wird nach Rücksprache mit dem AGR eine kleine zusätzliche Fläche im Norden (mit ergänzenden Baubeschränkungen im GBR) eingezont, wodurch ein An- oder Kleinbau (ca. 40 m ² , Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m) erstellt werden kann. Die effektiv neu bebaubare Fläche beläuft sich somit lediglich auf eine sehr kleine Fläche. Im Übrigen umfasst die Einzonung den bestehenden baulichen Bestand sowie die bestehende Gartennutzung (keine weitergehenden Ausbaumöglichkeiten). Der zusätzlich realisierbare An- oder Kleinbau liegt gut versteckt hinter dem bestehenden Gebäude, angrenzend an die Strasse. Betreffend Eingliederung und Gestaltung gelten für das gesamte Gemeindegebiet von Brienzwiler (gemäss GBR) hohe Anforderungen. Der Charakter des Gebiets innerhalb der Umgebungszone wird dadurch nicht oder nur in sehr geringem Ausmass beeinträchtigt.
Einzonung E4	Die Einzonung E4 befindet sich teilweise in der Umgebungszone III, ebenfalls mit Erhaltungsziel «a». Gemäss zugehörigem Beschrieb gemäss ISOS ist im vorliegenden Gebiet insbesondere die Wahrung des durchgrüneten Charakters («Wieshang») zu gewährleisten. Ebenfalls ist das Gebiet grundsätzlich als «Nichtbaugelände» zu behandeln. Mit der Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird diesen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Das Areal kann nicht gemäss einer herkömmlichen Bauzone überbaut werden, sondern dient der Gartennutzung für die entsprechende Stiftung. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.
Einzonung E5	Die Einzonung E5 befindet sich am Rand der Umgebungszone III mit Erhaltungsziel «a». Bedingt durch die eng an die bestehende Baute anliegende Einzonungsfläche (Anpassung an Parzellierung) sowie des einzuhaltenden Zonenabstands können keine Erweiterungen realisiert werden. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Zu den vorgesehenen Einzonungen hat sich die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung mit dem Bericht vom 29. Januar 2024 geäussert. Die Empfehlungen der ENHK wurden berücksichtigt respektive sind in die Ortsplanungsrevision eingeflossen und wurden mit dem AGR am 15. Oktober 2024 besprochen. Die vorgesehenen Massnahmen werden als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Weitere Massnahmen zur Berücksichtigung des ISOS

Weiter wird dem ISOS im Rahmen der Ortsplanungsrevision insbesondere durch die folgenden Massnahmen Rechnung getragen:

- Auszonungen von unüberbauten Bauzonen innerhalb der Umgebungszone I und V mit Erhaltungsziel «a» (Auszonung A1 und A3).

- Verschärfung der Bestimmungen zur ZÖN K (reformierte Kirche) indem potentielle Aus- und Erweiterungsvorhaben nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Beizug der Denkmalpflege zulässig sind.
- Wahrung des Charakters in der Dorfkernzone, indem sich Neubauten an der vorherrschenden Situation der Gebäudefluchten zu orientieren haben.
- **Reduktion der Strassenabstände zur Wahrung des Charakters der historischen Bebauung an ausgewählten Strassen.**

9.4.2 Bauinventar

Die einzige Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar ist mit dem Zonenplan Siedlung umgesetzt. Ebenfalls werden die erhaltens- und schützenswerten Bauten im Zonenplan hinweisend dargestellt. Die Bauvorschriften sind geeignet, um eine adäquate Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild sicherzustellen.

9.4.3 Archäologie

Gemäss Geoportal des archäologischen Dienstes sind in Brienzwiler drei archäologische Fundstellen bekannt. Diese wurden hinweisend in den Zonenplan Siedlung übernommen.

9.4.4 Landschaftsschutz

Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume wurden erfasst und aus landschaftsästhetischen Gründen verbindlich in den Zonenplan Landschaft aufgenommen. Weitere planerische Massnahmen betreffend Landschaftsschutz können insbesondere dem Kapitel 4.1 entnommen werden.

9.5 Gewässer

Der Gewässerraum wird mit dem Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» grundeigentümergebunden festgelegt und im Art. 19 Baureglement geregelt. Die rechtskräftig ausgeschiedene Grundwasserschutzzone sind im Zonenplan hinweisend bezeichnet.

9.6 Wald

9.6.1 Waldfeststellungsverfahren

Wo eine Bauzone an Wald angrenzt, bedarf es eines Waldfeststellungsverfahrens, um die statische Waldgrenze zu bezeichnen (sofern noch keine verbindliche Waldgrenze genehmigt wurde). Die erforderlichen Waldfeststellungen wurden durch die Firma Flotron AG in Zusammenarbeit mit der Waldabteilung Voralpen durchgeführt. Folgende Gebiete sind betroffen und werden im Zonenplan Siedlung neu mit einer verbindlichen statischen Waldgrenze ergänzt:

- Gebiet «Banholz», Parz. Nr. 184
- Gebiet «Hinderem Hubel», Parz. Nr. 336
- Gebiet «Flielen», Parz. Nr. 701
- Gebiet «Rägenhalten», Parz. Nr. 676
- Gebiet «Mittelgarten», Parz. Nr. 741
- Gebiet «Miliflue», Parz. Nrn. 403 und 1007
- Gebiet «ARA», Parz. Nrn. 98

9.6.2 Waldbaulinie

In den Einzonungsgebieten «Banholz» (E10) und «Miliflue» (E7) wird auf Grundlage der Rückmeldung des AGR bzw. der Waldabteilung Voralpen im Rahmen der 1. kantonalen Vorprüfung jeweils eine Waldbaulinie festgelegt, welche den minimal einzuhaltenden Abstand für Bauten und Anlagen definiert.

9.6.3 Rodungsvorhaben

Betreffend die Einzonung E7 im Gebiet der Schild AG Landtechnik wird auf Kapitel 5.2 verwiesen. Gemäss der Waldabteilung Voralpen kann eine Rodungsbewilligung für das entsprechende Vorhaben in Aussicht gestellt werden.

9.7 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

9.7.1 Fruchtfolgeflächen

Brienzwiler weist einige Fruchtfolgeflächen auf. Diese werden durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen nicht tangiert und können nur bei einem kantonalen Interesse beansprucht werden.

9.7.2 Kulturland

Der Beanspruchung von Kulturland bzw. der Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird Rechnung getragen. Die detaillierte Erläuterung ist dem Kapitel 6.4 zu entnehmen.

9.8 Altlasten und Störfallvorsorge

9.8.1 Altlasten

Gemäss Geoportal des Kantons gibt es in Brienzwiler verschiedene Verdachtsflächen. Die Erweiterung der Gewerbezone «Banholz» kommt im Bereich eines ehemaligen Ablagerungsstandorts (Gemeindedeponee Banholz) zu liegen. Die Deponie wurde im Jahre 1994 aufgegeben und der ehemalige Zustand mittels Rekultivierung wiederhergestellt. In der Konsequenz wurde der Standort auch aus dem RGSK entlassen.

Obwohl der Standort «Banholz» der Deponie von unverschmutztem Aushub sowie der Lagerung von Schutt aus den umliegenden Geschiebesammlern vorbehalten war, besteht der Verdacht auf eine Schadstoffverunreinigung durch Bauschutt. Eine effektive Untersuchung wurde gemäss Geoportal Kanton Bern bisher nicht durchgeführt. Gemäss Art. 8 AltIV weist der Standort den Status «Überwachung» auf. Im Rahmen eines Bauvorhabens (innerhalb der erweiterten Gewerbezone Banholz) gilt es den Boden auf eine potenzielle Verunreinigung zu untersuchen und, sofern erforderlich, allfällige Massnahmen zu treffen.



Abb. 47 Altlast-Verdachtsflächen gemäss Geoportal Kanton Bern

9.8.2 Störfallvorsorge

Allgemeines

Die bei der Produktion, der Lagerung und dem Transport von Treibstoffen, Brennstoffen und chemischen Grundstoffen sowie deren Zubereitung potenziell eintretenden Unfälle werden als «Störfälle» bezeichnet. Durch die Siedlungsentwicklung in der Umgebung einer Anlage (d.h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalles betroffen wären) kann sich das Risiko einer Gefährdung durch Störfälle erheblich erhöhen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt daher, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Triage aufgrund
des Standorts

Eine bedeutende Transitgasleitung liegt auf dem benachbarten Gemeindegebiet von Hofstetten, Brienz und Meiringen. Diese weist einen Gefahrenbereich auf, von welchem auch das Gemeindegebiet von Brienzwiler betroffen ist. Mit Ausnahme der Einzonung E8 (ARA) kommen sämtliche Ein- und Umzonungsvorhaben ausserhalb des Konsultationsbereichs (KoBe) zu liegen. **Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen umgesetzt, welche zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Konsultationsbereichs führen:**

- Bei der Einzonung E8 (vgl. Ziff. 6.1.2) handelt es sich um eine minimal grosse Einzonung im Umfang von 33 m², bedingt durch eine Grenzberreinigung aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens. Diese Einzonung betrifft bereits bebaute bzw. entsprechend genutzte Flächen der bestehenden Abwasserreinigungsanlage von Brienzwiler. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung wird dadurch nicht ermöglicht. Ebenfalls werden dadurch keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen, welche zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte führen würde.
- Weitere Vorhaben, die zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte und oder der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Konsultationsbereichs führen würden, sind mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht vorgesehen (keine Zonenplanänderungen, keine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden Bauzonen, keine Ermöglichung empfindlicher Einrichtungen etc.).

Triage aufgrund der Risikorelevanz

Ein Planungsvorhaben ist dann risikorelevant, wenn der zulässige Referenzwert der Bevölkerung (RefBev) innerhalb des KoBe überschritten wird oder empfindliche Einrichtungen darin neu vorgesehen, resp. erweitert werden. Die Personenbelegung im Ist-Zustand (P_{ist}) und die zusätzliche Personenbelegung durch die Nutzungsänderung (P_{zus}) muss bei linienförmigen Anlagen in mehreren, sogenannten Scanner-Zellen ermittelt werden und mit dem Referenzwert Bevölkerung gemäss Arbeitshilfe AGR (26.03.18) verglichen werden. Der zulässige Referenzwert (Ref_{bev}) für Erdgashochdruckleitungen der Kategorie 24 Zoll \leq DN \leq 48 Zoll beträgt 110 Personen.

Beurteilung der Risikorelevanz

Gemäss Arbeitshilfe können die Personenbelegungen im Ist-Zustand aus den vom Kanton erhobenen Raumnutzerdichten pro Hektare abgeleitet werden. Für die Scanner-Zellen liegen jedoch grösstenteils keine Daten vor. Deshalb wurden für die Gebäude innerhalb der Scannerzellen Annahmen bezüglich der Raumnutzer getroffen (vgl. Tabelle Anhang E). Insgesamt wurde für die Einzonung «Ara» ein P_{ist} von ca. 13 Personen geschätzt.

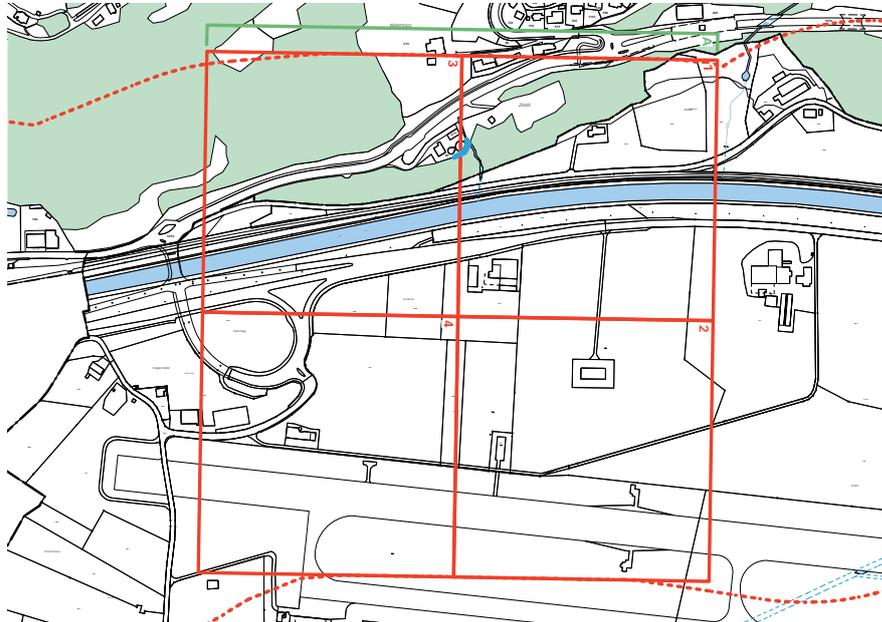


Abb. 48 Planausschnitt der Zonenplanänderung im Gebiet «ARA» (blauer Perimeter); Für die umliegenden Gebiete sind aufgrund ihrer Lage in der Landwirtschaftszone keine Daten zu den Raumnutzerdichten vorhanden; Neben dem Störfallkonsultationsbereich (rot gestrichelt) sind die Scannerzellen (grün) sowie die zugehörigen Hektarzellen (rot; 9 ha) sichtbar

Für die Einzonung «ARA», welche nur die bestehenden Bauten und Anlagen betrifft, ergibt sich keine Personenzunahme. Die Prüfung mittels Referenzwertansatz (Beurteilung Risikorelevanz) hat ergeben:

- Die abgeschätzte, massgebende Anzahl Personen ($P_{\text{ist}} + P_{\text{ZUS}}$) liegt deutlich unter dem Referenzwerte Bevölkerung für Hochdruckgasleitungen 24 Zoll \leq DN \leq 48 Zoll (110 Personen). Die Risikorelevanz aufgrund der Referenzwerte ist nicht gegeben.
- Es sind keine empfindlichen Einrichtungen geplant.

Fazit

Mit der Ortsplanungsrevision sind keine risikorelevanten Vorhaben geplant. Dies trifft auch auf die einzuzonende Parzellenfläche der ARA (Einzonung E7) zu. Ebenfalls führt die vorliegende Planung nicht dazu, dass künftig innerhalb des Konsultationsbereichs empfindliche Einrichtungen geplant und realisiert werden können (in diesem Bereich sind keine Änderungen vorgesehen). Für den weiteren Planungsverlauf ist daher keine weitere Koordination bezüglich Störfallvorsorge erforderlich.

10. Verfahren

10.1 Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung ist im ordentlichen Verfahren durchzuführen. Daraus ergeben sich folgende Termine:

Bis April 2019	Entwurf
9. Mai–11. Juni 2019	1. Mitwirkungsaufgabe
6. Juni 2019	Sprechstunden
Juni 2019	Bereinigung und Beschluss Vorprüfung
28. Oktober– 29. November 2019	2. Mitwirkungsaufgabe
Dez. 2020–April. 2022	Kantonale Vorprüfung
April–Nov. 2022	Abklärungen durch die Gemeinde (Baulandbedarf Gewerbe; Aufnahme Trockensteinmauern etc.)
Nov. 2022–Feb. 2023	Bereinigung aufgrund Vorprüfung
15. Mai 2023	Beschluss abschliessende Vorprüfung
Juni 2023–Mai 2024	Abschliessende kantonale Vorprüfung
Mai–November 2024	Auswertung Vorprüfung, Bereinigung Planungsunterlagen
15. Oktober 2024	Gespräch mit dem AGR
Okt.–Nov. 2024	Schatzung planungsbedingte Mehrwerte
29. September 2025	Beschluss Gemeinderat
31. Okt.–1. Dez. 2025	Öffentliche Auflage
Januar 2026	Evtl. Einspracheverhandlungen
Januar 2026	Beschluss Gemeinderat
März 2026	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

10.2 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 9. Mai bis am 11. Juni 2019. Ergänzend werden am 6. Juni 2019 Sprechstunden angeboten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen insgesamt 10 Mitwirkungseingaben bei der Gemeindeverwaltung Brienzwiler ein. Eine dieser Mitwirkungseingaben war eine Sammeleingabe. Die Eingaben wurden ordnungsgemäss behandelt – es kann auf dem Mitwirkungsbericht vom 2. Oktober 2019 verwiesen werden – und mitunter wegen der Sammeleingabe hat

sich die gemischte Gemeinde Brienzwiler entschieden, ein Infoabend zu veranstalten und sodann die Sache nochmals zur Mitwirkung öffentlich aufzulegen.

Das Planungsgeschäft ist vom 28. Oktober bis am 29. November 2019 nochmals öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind sechs Eingaben eingegangen. Wiederum wurden die Eingaben ordnungsgemäss behandelt – es kann auf dem Mitwirkungsbericht vom 10. Februar 2020 verwiesen werden.

10.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 13. April 2022 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden berücksichtigt bzw. entsprechend in die Planungsinstrumenten eingearbeitet.

10.4 Abschliessende Vorprüfung

Nach Bereinigung und Ergänzung der Planungsunterlagen, wurden diese dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu einer 2. kantonalen Vorprüfung zugestellt. In diesem Rahmen hat das AGR die Unterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen erneut auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Zur Behandlung gewisser Genehmigungsvorbehalte wurde am 15. Oktober 2024 eine Besprechung mit dem AGR durchgeführt. Dazu wird auf die Aktennotiz vom 23. Oktober 2024 verwiesen.

Die im Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2024 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise lauten wie folgt bzw. wurden folgendermassen berücksichtigt (*Stellungnahme des AGR kursiv / Stellungnahme der Gemeinde in blau*):

10.4.1 Zonenplan Siedlung

Allgemein

Vorbehalt	<p>«Entspricht die Zonengrenze nicht der Parzellengrenze, sind diese zu vermessen oder zu georeferenzieren. Dies betrifft u.a. die Parzellen Nrn. 915 und 770 und das Ziindli. Alle neu eingezonten Parzellen sind auf die Vollständigkeit der Georeferenzierung zu überprüfen. Der Genehmigungsvorbehalt aus der Vorprüfung bleibt bestehen.»</p> <p>– Die Bemassung/Georeferenzierung wurde im gesamten Zonenplan überprüft und ergänzt.</p>
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat die Rechtmässigkeit der Bauten auf den als überbaut ausgewiesenen Flächen nachzuweisen. Nur durch diesen Nachweis können die entsprechenden Flächen kompensationslos der Bauzone zugewiesen werden.»</p> <p>– Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.</p>

Strassenabstand

Vorbehalt	<p>«Die gesetzlichen Strassenabstände verfolgen nebst der weitsichtigen Landsicherung für zukünftige Bedürfnisse (z.B. Langsamverkehr) auch noch weitere Zwecke. Sie haben auch eine sicherheitsrelevante, eine umweltschützerische und eine wohngyienische Bedeutung. Sie sollen die Verkehrsübersicht erhalten und dadurch die Verkehrssicherheit gewährleisten. Sie sollen aber auch Anwohnerinnen und Anwohner vor übermässigen Immissionen des Strassenverkehrs wie namentlich vor Abgasen, Lärm, Staub, Erschütterungen, Schneeräumung oder Lichteinwirkungen schützen. Die Gemeinde legt bei diversen Strassen einen verminderten Strassenabstand fest. Es ist nicht nachvollziehbar, wie und warum diese reduziert wurden. Die Gemeinde muss darlegen, wie sie die oben erwähnten Bedürfnisse mit dem reduzierten Strassenabstand eingehalten werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dieser Aspekt wurde mit dem AGR an der Sitzung vom 15. Oktober 2024 besprochen. Mit der vorgenommenen Ergänzung des Erläuterungsberichts wird dem Genehmigungsvorbehalt Rechnung getragen.
Vorbehalt	<p>«Nebst dem verminderten Strassenabstand im Rest der Gemeinde, ist aufzuzeigen, dass 0.5 m in der DKZ nötig sind.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dieser Aspekt wurde mit dem AGR an der Sitzung vom 15. Oktober 2024 besprochen. Mit der vorgenommenen Ergänzung des Erläuterungsberichts wird dem Genehmigungsvorbehalt Rechnung getragen.
Hinweis	<p>«Wenn es beim gewählten Strassenabstand nur um die Absicherung beim Wiederaufbau bestehender Bauten geht, so kann eine Bestimmung zum erweiterten Besitzbestand aufgenommen werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es geht um die Wahrung des historischen Ortsbilds von nationaler Bedeutung.
Hinweis	<p>«Die Gemeinde gibt ihr Planungspotenzial leichtfertig ab, da sie künftig weniger Handlungsspielraum im Bereich der Strasse hat.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde gänzlich anders beurteilt.
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde legt im Bereich Parzelle Nr. 589 einen verminderten Strassenabstand gegenüber der LWZ fest. Gegenüber der LWZ kann kein verminderter Strassenabstand festgelegt werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dieser verminderte Strassenabstand ist rechtskräftig. Er wird dennoch dem Vorbehalt entsprechend aufgehoben.

10.4.2 Rotes Gefahrenggebiet

Hinweis	<p>«Rund die Hälfte der Parzelle Nr. 706 liegt im roten Gefahrenggebiet. In der UeO ist eine Grünzone 10 m ab Parzellengrenze vorgesehen, die von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten und dafür zu sorgen ist, dass dieses Gebiet nicht von unbefugten Dritten betreten werden kann (Art. 5 Abs. 5 UeV). Gemäss Orthofoto im Geoportal befinden sich Lagerplätze in dieser Grünzone. Diese sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Materiallagerplätze sind in dem dafür vorgesehenen Bereich «Lager- und Abstellfläche» zu realisieren bzw. zu verschieben (Art. 5 Abs. 4 UeV) und die Grünzone als solche freizuhalten. Da es sich vorliegend um eine OPR handelt, hat die Gemeinde alle Bauzonen in einem Gefahrenggebiet (insb. roten Gefahrenggebiet) zu überprüfen und gegebenenfalls die Bauzonen auszuzeichnen. Die Gemeinde äussert sich nicht zu den Parzellen Nr. 706 und 1025. Sie hat im EB aufzuzeigen, weshalb die Bereiche, welche durch die Gefahrenzone überlagert werden, in der Bauzone belassen werden (dürfen).»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es handelt sich um eine rechtskräftige UeO mit entsprechenden Überbauungsvorschriften. Diese werden von der Gemeinde nicht in Frage gestellt (vgl. Ziff. 7.3).
---------	--

10.4.3 Ein-, Aus- und Umzonungen

Allgemein

Vorbehalt	<p>«Bei allen Einzonungen, bei welchen die Gemeinde vor hat keinen Wohnbaulandbedarf (WBB) geltend zu machen, hat sie anhand einer rechtskräftigen Baubewilligung aufzuzeigen, dass das Gebäude rechtskräftig bewilligt und gebaut wurde. Ansonsten werden die Einzonungen jeweils vom WBB abgezogen, respektive WBB geltend gemacht.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.
-----------	---

Einzonung E1 «Hinderem Hubel» (Parz. Nr. 566)

Vorbehalt	<p>«Unter der Voraussetzung, dass die Zonengrenze parallel zum heutigen Gebäudevolumen und wenige Dezimeter davon entfernt festgelegt würde, würde die bestehende leichte Beeinträchtigung nicht weiter verstärkt. Der Umfang der Einzonung ist zu reduzieren oder es ist komplett darauf zu verzichten.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Dieser Aspekt wurde mit dem AGR im Rahmen der Sitzung vom 15. Oktober 2024 besprochen und geklärt. Die gestützt auf die Sitzung bereinigten Planungsinstrumente und -unterlagen wurden als genehmigungsfähig beurteilt.
Vorbehalt	<p>«In der 1. Vorprüfung (VP) wurde gefordert, dass die Einzonungsvoraussetzungen inkl. den entsprechenden Nachweisen erbracht werden muss. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde hat für die angepasste Fläche die Nachweise (insb. Baubewilligung inkl. Zufahrt) zu erbringen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.

Einzonung E2 «Ufem Schloss» (Parz. Nr. 242)

Hinweis	<p>«In der 1. VP wurde ausgeführt, dass die Fläche kompensiert werden muss, ausser die Gemeinde könne aufzeigen, dass die Fläche als Baulücke gilt. (...). Diese Aussage stimmt nicht. Wie sie selbst ausführt, handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche (Ziff. 6.1.1). Sie führt aus, dass durch diese von Siedlungsgebiet umschlossene Fläche eingezont werden soll, um die Siedlungslücke zu schliessen. Da sich die Fläche von Bauzonen umgeben ist (der südliche Teil angrenzend an die Fläche wird auch eingezont (E3)), ist die Fläche als Baulücke zu interpretieren und kann ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden. Dies unter dem Vorbehalt, dass die angrenzende Landwirtschaftszone Parzelle Nr. 158 eingezont werden kann.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Einzonung der südlichen Teilparzelle in die ZöN «W» wurde durch das AGR im Rahmen des Gesprächs vom 15. Oktober 2024 als genehmigungsfähig beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die obigen Ausführungen Rechnung getragen wird.
---------	---

Einzonung E3 «Ufem Schloss» (Parz. Nr. 158)

Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde will die Fläche auf der Parzelle Nr. 158 (193 m²) der ZöN P zuweisen. Diese ZöN ist ausschliesslich für Parkplätze vorgesehen. Gemäss EB soll die Fläche jedoch auch als Lagerplatz Werkhof genutzt werden. Diese Nutzung entspricht nicht der Zweckbestimmung der ZöN P gemäss Art. 34 Abs. 3 GBR und ist somit nicht zulässig. Die Gemeinde hat die Zweckbestimmung anzupassen (wobei offen ist, ob diese genehmigungsfähig wäre) oder die im EB erläuterte Nutzung als Lagerplatz Werkhof wird nicht zulässig sein.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Dieser Aspekt wurde mit dem AGR im Rahmen der Sitzung vom 15. Oktober 2024 geklärt. Die entsprechende Parzelle gehört seit Jahren zum Werkhof und soll auch diesem zugewiesen werden (Verzicht auf Einzonung in die ZöN «P»; dafür Einzonung in die ZöN «W»). Das AGR hat die Einzonung als genehmigungsfähig beurteilt. Der Planungsinstrumente und -unterlagen wurden entsprechend angepasst.
-----------	---

Vorbehalt	<p>«Weiter hat die Gemeinde für diese Fläche einen Bedarf nachzuweisen und aufzuzeigen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen diese verworfen worden sind. Auch für diese Parkplätze hat die Gemeinde die Baubewilligung vorzuweisen. Weiter muss die haushälterische Bodennutzung nachgewiesen werden. Die Parkplatzsituation der Gemeinde ist gesamtheitlich zu betrachten.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf eine Einzonung in die ZÖN «P» wird verzichtet (stattdessen Einzonung in die ZÖN «W»).
-----------	--

Einzonung E4 «Stempfi» (Parz. Nrn. 848 / 391)

Vorbehalt	<p>«Die bestehende Nutzung als Vereinsgarten steht im Einklang mit den konkretisierten Schutzziele (...). Das als Betriebsraum und Gemüselager genutzte kleine Gebäude im oberen Bereich des Grundstücks tritt stark hinter die Wohnhäuser der angrenzenden Baugruppe B 0.2 zurück und fällt darum visuell nicht stark ins Gewicht. Im Gegensatz dazu beeinträchtigt der bestehende Folientunnel das konkretisierte Schutzziel (...). Die Kommission bewertet diese Beeinträchtigung noch knapp als leicht. Die geplante Einzonung und die zugehörigen Festlegungen im Baureglement würden es erlauben, «Glashäuser, Treibhäuser und Folientunnels» mit sehr viel grösseren Dimensionen als der heutige Folientunnel zu errichten. Ausserdem wären eingeschossige Bauten mit bis zu 60 m² Grundfläche ohne zahlenmässige Begrenzung möglich. Dies würde zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung führen. Die Einzonung könnte als lediglich leichte Beeinträchtigung beurteilt werden, wenn die Anzahl und die Dimensionen der möglichen Kleinbauten stark eingeschränkt und keine Glashäuser oder Treibhäuser zulässig wären, sondern nur Folientunnels mit den heutigen Dimensionen. Dies würde auch den am Augenschein geäusserten Absichten der Gemeinde entsprechen. Der Art. 34 GBR ist gemäss den genannten Ausführungen anzupassen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dieser Aspekt wurde mit dem AGR im Rahmen der Sitzung vom 15. Oktober 2024 geklärt. Die Planungsinstrumente wurden dem Genehmigungsvorbehalt entsprechend überarbeitet.
Empfehlung	<p>«Es wird der Gemeinde empfohlen, für die Parzelle Nr. 848 eine separate ZSF zu erlassen und nur für diese Kleinbauten im GBR aufzunehmen. Auf der Parzelle Nr. 391 dürften nur Folientunnels mit den heutigen Dimensionen zugelassen sein.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es wird keine separate ZSF erlassen. Jedoch für die beiden Parzellen (innerhalb der gleichen ZSF) verschiedene Bestimmungen.
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat die Rechtmässigkeit der Überbauung nachzuweisen, ansonsten kann diese Fläche nicht kompensationslos eingezont werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.

Einzonung E5 «Mittelgarten» (Parz. Nr. 146)

Hinweis	<p>«Aufgrund der eng um das bestehende Gebäude gezogenen Zonengrenze wird die heutige Baute in ihrem Fortbestand gesichert und eine Umnutzung ermöglicht. Ersatzbauten und weitergehende Nutzungen sind aufgrund der Zonenvorschriften (v.a. Grenzabstände) faktisch ausgeschlossen. Damit stellt die Einzonung keine Beeinträchtigung der konkretisierten Schutzziele (...) dar.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen.
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat die Rechtmässigkeit des Gebäudes nachzuweisen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.

Einzonung E6 «Uf der Ägeren» (Parz. Nr. 430)

Vorbehalt	<p>«Bei Einzonungen von Kulturland gelten die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss BauV Art. 11d. Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle «Brienzwiler, Schlüssel», welche von der Postautolinie bedient wird. Die Haltestelle «Brienzwiler Schlüssel» wird durch weniger als 10 Kurspaare pro Tag angefahren und löst somit keine ÖV-Güteklasse aus. Der Genehmigungsvorbehalt aus der ersten Vorprüfung bleibt bestehen. Auf die Einzonung E6, Uf der Ägeren ist zu verzichten.»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>
Vorbehalt	<p>«Ausserdem ist eine Interessenabwägung und Alternativprüfung vorzunehmen. Die Gemeinde macht dazu keine Ausführungen, ausser dass die Beanspruchung des Kulturlandes als verhältnismässig erachte. Auf die anderen Punkte aus der Vorprüfung ist die Gemeinde nicht eingegangen und dies ist nachzuholen.»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde führt aus, dass das Gebäude um das Jahr 1700 erstellt wurde. Mit dieser Aussage gelingt insbesondere der Nachweis der Fläche des Gebäudes nicht. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, dass dieses Gebäude in der einzuzonenden Fläche baubewilligt ist (gemäss Orthofoto sieht es nach einem neuen Dach aus, evtl. wurde die Fläche des Gebäudes vergrössert).»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>

Einzonung E7 «Uf der Ägeren» (Parz. Nr. 126)

Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat anhand der Baubewilligung aufzuzeigen, dass dieses Gebäude in der einzuzonenden Fläche baubewilligt ist. Die Gemeinde ist archivpflichtig und hat anhand der Baubewilligungen aufzuzeigen, welche Gebäude rechtmässig erstellt wurden.»</p> <p>– Die erforderlichen Nachweise wurde dem AGR zugestellt. An der Sitzung vom 15. Oktober 2024 wurden diese als ausreichend beurteilt.</p>
-----------	--

Einzonung E10 «Balmhof» (Parz. Nr. 819)

Vorbehalt	<p>«Die Zentralbahn führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die Planung zum behindertengerechten Ausbau des Bahnareals Brienzwiler am Laufen ist. Hierbei soll aber der östlichste Teil der Parzelle 819 für den Ausbau beansprucht werden. Damit diese beiden Planungen koordiniert werden können und keine Planbeständigkeit ausgelöst wird, hat die Gemeinde mit der Zentralbahn die Einzonung E10 und Umzonung U5 Balmhof abzusprechen und die Ergebnisse im Erläuterungsbericht festzuhalten.»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde führt aus, dass die Parzelle als überbaut zu betrachten sei, führt dazu jedoch nichts weiter aus. Die Gemeinde muss darlegen, inwiefern die Parzelle über- oder unterbaut ist, ansonsten muss sie eine Mindestdichte festlegen und eine Arbeitszonenbewirtschaftung machen.»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>
Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat diese Parzelle auch im Bedarfsnachweis der Einzonung Banholz E12 mit einzubeziehen. Die Gemeinde hat gesamthaft über das ganze Gemeindegebiet aufzuzeigen, warum und ob sie so viele Arbeitszonen braucht.»</p> <p>– Auf die Einzonung wird verzichtet.</p>
Hinweis	<p>«Die Parzelle gehört der Eidgenossenschaft (Militär). Dessen Planung und Nutzung ist immer übergeordnet.»</p> <p>– Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde hat in ihrem Nachweis das Gebiet Balmhof (E10) nicht mit einbezogen. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, weshalb die Parzelle Nr. 819 Balmhof nicht für die geplanten Nutzungen eignet, da diese Fläche (rund 9522 m²) den gesamten Bedarf der Gemeinde an Gewerbezone sogar übersteigt»</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf die Einzonung wird verzichtet.
-----------	---

Einzonung E11 «Uf der Ägeren» (Parz. Nr. 962)

Vorbehalt	<p>«In den Unterlagen der 1. VP war die gesamte Fläche von 260 m² als unüberbaut aufgeführt. Vorliegend wird zwar geltend gemacht, dass mit der Auszonung A4 flächengleich (260 m²) aus- bzw. eingezont werden, in den Tabellen wird jedoch nur eine Fläche von 185 m² kompensiert. Die 75 m² können als überbaut angerechnet werden, wenn diese Fläche rechtmässig überbaut ist. Die Gemeinde hat die entsprechende Baubewilligung vorzulegen.»</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf die Einzonung wird verzichtet.
-----------	---

Einzonung E12 «Banholz» (Parz. Nr. 184)

Vorbehalt	<p>«Da die Parzelle Nr. 184 gemäss Eigentumsauskunft der Burgergemeinde Brienzwiler gehört, muss die Einwohnergemeinde Brienzwiler die Parzelle rechtlich sicherstellen (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG).»</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Fläche wird bedingt eingezont (Art. 126c BauG).
Vorbehalt	<p>«Die Baumassziffer (BMZ) ist anhand eines Rechnungsbeispiels in Relation zur GFZo zu setzen, damit die besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 11c BauV nachvollzogen werden kann.»</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Rechnungsbeispiel wurde im Anhang des Erläuterungsberichts ergänzt.

Tabelle im Erläuterungsbericht zu den Einzonungen

Vorbehalt	<p>Die Gemeinde hat die Tabelle im Erläuterungsbericht entsprechend der obenstehenden Rückmeldungen anzupassen. Insbesondere sind folgende Punkte (keine abschliessende Liste) zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- E1: Die Einzonung kann nicht in der geplanten Grösse zugelassen werden- E2: Evtl. ist diese Einzonung nicht kompensationslos möglich, wenn die angrenzende Parzelle nicht eingezont werden kann und somit die Fläche nicht als Baulücke gilt.- E4: Diese Einzonung ist entgegen der Ansicht der Gemeinde WMK-relevant- E11: Entgegen der 1. Vorprüfung wird vorliegend aufgeführt, dass nur 185 m² kompensiert werden müssen. Wenn die Gemeinde die Rechtmässigkeit der Baute nicht nachweisen kann, so ist die gesamte Fläche (260 m²) zu kompensieren- E1: Die Einzonung wurde bereinigt (vgl. Ausführungen hiervor)- E2: Einer Einzonung der angrenzenden Parzelle wurde an der Sitzung vom 15.10.2024 zugestimmt. Demnach ist vorliegend keine Kompensation erforderlich.- E4: Eine ZSF ist nicht WMK-relevant, da die Wohnnutzung nicht zulässig ist.- E9 (ehemals E11): Auf die Einzonung wird verzichtet.
-----------	---

Auszonung A4 «Hinderdorf» (Parz. Nr. 389)

Hinweis	<p>Mit der Auszonung wird die in Art. 23 GBR festgehaltene Grenzabstand zur Landwirtschaftszone nicht mehr eingehalten. Dies kann Auswirkungen auf die Baubewilligungsfähigkeit der angrenzenden in Bauzone bestehenden Gebäude haben.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Hinweis wird berücksichtigt.
---------	---

Umzonung U1 «In der Grueb» (Parz. Nr. 1017)

Vorbehalt	<p>«In der 1. Vorprüfung wurde gefordert, dass die Umzonung von WG2 in ZÖN nur zugelassen werden kann, wenn der Bedarf nachgewiesen ist und aufgezeigt wird, welche Alternativen geprüft und weshalb diese verworfen worden sind. Dies ist nicht erfolgt. Weiter hat die Gemeinde nicht aufgezeigt, welche Flächen privat vermietet werden, welche als öffentliche Parkplätze genutzt werden können. Weiter muss die haushälterische Bodennutzung nachgewiesen werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf die Umzonung wird verzichtet.
-----------	---

Umzonung U5 «Balmhof» (Parz. Nr. 819)

Vorbehalt	<p>«Die Zentralbahn führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die Planung zum behindertengerechten Ausbau des Bahnareals Brienzwiler am Laufen ist. Damit diese beiden Planungen koordiniert werden können und keine Planbeständigkeit ausgelöst wird, hat die Gemeinde mit der Zentralbahn die Einzonung E10 und Umzonung U5 Balmhof abzusprechen und die Ergebnisse im Erläuterungsbericht festzuhalten.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf die Umzonung wird verzichtet.
Vorbehalt	<p>«Weiter hat die Gemeinde mit der Zentralbahn abzusprechen, ob eine Umzonung von Bahnareal in die Gewerbezone aus Sicht der Bahn möglich ist und die Resultate ebenfalls festzuhalten.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf die Umzonung wird verzichtet. Eine Rücksprache erübrigt sich.
Hinweis	<p>«Die Parzelle gehört der Eidgenossenschaft (Militär). Dessen Planung und Nutzung ist immer übergeordnet.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen.

Interessenabwägung minimales Nutzungsmass

Vorbehalt	<p>«U1-U2: Auch wenn bei Parkplätzen nicht ein minimales Nutzungsmass erforderlich ist, ist in den Bestimmungen aufzunehmen, dass die haushälterische Nutzung des Bodens durch die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen sichergestellt werden muss.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf die Umzonung U1 wird verzichtet. – Für die Umzonung U2 wird kein minimales Nutzungsmass festgelegt. Dies wurde mit dem AGR im Rahmen der Sitzung vom 15. Oktober 2024 entsprechend geklärt. Für eine kleine nur als «Treffpunkt» nutzbare Fläche macht ein minimales Nutzungsmass keinen Sinn.
Vorbehalt	<p>«U4: Zu dieser Umzonung macht die Gemeinde keine Ausführungen. Bezüglich der Erweiterung (E8) führt sie aus, dass gemäss Vorhaben des Unternehmens das Grundstück ausgenutzt wird. Dies ist jedoch keine grundeigentümerverbindliche Regelung. Die Gemeinde hat für diese Parzelle ein minimales Nutzungsmass festzuschreiben (vgl. Ausführungen zu E8 unten).»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Umzonung U3 (ehemals U4) wird ein minimales Nutzungsmass in Form einer ÜZ festgelegt (vgl. dazu die Ausführungen im entsprechenden Kapitel des vorliegenden Berichts sowie den Anhang).
Vorbehalt	<p>«U5: Die Gemeinde macht keine Ausführungen zur Nutzungsdichte bei dieser Umzonung. Es ist eine minimale Nutzungsdichte festzulegen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf die Umzonung U5 wird verzichtet.
Vorbehalt	<p>«E1: Die geplante Einzonung ist nicht in diesem Rahmen genehmigungsfähig.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Einzonung E1 wurde gestützt auf die Rückmeldung der ENHK bereinigt und mit dem AGR rückbesprochen. Die nun umgesetzte Einzonung wurde als genehmigungsfähig beurteilt.

Vorbehalt	<p>«E4: Weil Kulturland betroffen ist, muss die Gemeinde auch für diese Parzelle die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherstellen (z. B. kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen; Art. 11c Abs. 5 BauV).»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dieser Aspekt wurde mit dem AGR im Rahmen der Sitzung vom 15. Oktober 2024 geklärt. Für eine ZSF in welcher keine zusätzlichen Bauten und Anlagen erstellt werden können, wird kein minimales Nutzungsmass festgelegt.
Vorbehalt	<p>«E8: Die Gemeinde führt aus, dass gemäss Vorhaben des Unternehmens das Grundstück ausgenützt wird. Dies ist jedoch keine grundeigentümerverbindliche Regelung. Die Gemeinde hat für diese Parzelle ein minimales Nutzungsmass festzuschreiben. (vgl. Ausführungen zu U4 oben).»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Einzonung E8 respektive die Gewerbezone «Miliflue» wird ein minimales Nutzungsmass in Form einer ÜZ festgelegt (vgl. die Ausführungen im entsprechenden Kapitel des vorliegenden Berichts sowie den Anhang).
Vorbehalt	<p>«Die Reduktion im Gebiet des ISOS auf 0.4 ist zu begründen. Siehe GV zu Art. 10 Abs. 1.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf eine entsprechende Reduktion wird verzichtet.

Baulandreserven

Hinweis	<p>«In den mit dem Erhaltungsziel «a» (...) belegten Umgebungszonen U-Zo I, U-Zo III und U-Zo IV sind verschiedene heute unbebaute Grundstücke einer Bauzone zugewiesen und zudem als Baulandreserve ausgewiesen. Dem Erläuterungsbericht ist nicht zu entnehmen, weshalb diese Flächen vor dem Hintergrund der Festlegungen des ISOS unverändert in einer Bauzone verbleiben sollen. Die absehbare Bebauung dieser Grundstücke steht folglich in einem grundlegenden Widerspruch zu den Vorgaben gemäss Art. 9 Abs. 4 Bst. a der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS): (...).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. Aussonnungen in einem solchen Umfang möchte die Gemeinde nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision bewältigen. Auch ist sie dazu nicht verpflichtet.
---------	---

Arbeitszonen

Vorbehalt	<p>«Die Gemeinde macht eine Prüfung der Arbeitszonenflächen. Sie macht Ausführungen, weshalb die geplante Gewerbefläche im Bereich Banholz geeignet sei. Weiter möchte sie jedoch eine neue Arbeitszone im Bereich Balmhof (E10) schaffen, die zusätzliche 8564 m² Gewerbefläche bedeutet. Es ist unabdingbar, diese auch in der Arbeitszonenbewirtschaftung mit einzubeziehen, was bisher nicht bzw. zu wenig erfolgt ist (wurde bereits im Rahmen der 1. VP gefordert, S. 4). Es genügt nicht, wenn die Gemeinde diese Fläche nur in der Tabelle Arbeitszonenbewirtschaftung (Anhang C) als überbaut aufführt. Gemäss Orthofoto ist die Fläche nicht vollständig bebaut (die Gemeinde hat in der 1. VP in der Tabelle Arbeitszonenbewirtschaftung selbst ausgeführt, dass die Parzelle teilweise unüberbaut ist. Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist als unvollständig zu beurteilen. Insbesondere muss die Gemeinde auch aufzeigen, weshalb im Bereich Banholz 4809 m² Kulturland eingezont werden soll, wenn im Bereich Balmhof weitere 8564 m² eingezont werden sollen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Arbeitszonenbewirtschaftung wurde überarbeitet. Auf die Einzonung «Balmhof» wird verzichtet. Der Fokus wird auf das Gebiet «Banholz» gelegt.
-----------	---

10.4.4 Zonenplan Naturfahren und Gewässerraum

Oltschibach

Vorbehalt	<p>«In Sömmerungsgebieten, die eine gute Erschliessung aufweisen, erachten wir die Ausweisung eines Gewässerraums als angebracht. Die Alp Oltscheren stellt ein derartig gut erschlossenes Sömmerungsgebiet dar. Für den Oltschibach ist auf der gesamten Länge ein Gewässerraum auszuscheiden.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Für den Oltschibach wurde ein Gewässerraum ausgeschieden.
-----------	--

Aare

Vorbehalt	<p>«Dem ausgeschiedenen Gewässerraum für die Aare kann zugestimmt werden. Allerdings ist die Vermessung von 0.5 m für den östlichen Bereich nicht korrekt. Der Gewässerraum beträgt in diesem Bereich einige Meter. Die Vermessung des Gewässerraums der Aare ist im östlichen Bereich anzupassen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Dafür einen Genehmigungsvorbehalt auszusprechen ist unverständlich. Die entsprechende Bemessung wurde ab Bahndamm bemessen. Eine zusätzliche Bemessung (ab Gemeindegrenze) wurde ergänzt.
-----------	---

Ausschnitt Oltscheren

Hinweis	<p>«Im Gebiet Oltscheren werden die Gewässerläufe mit unterschiedlichen Signaturen dargestellt (hellblau, intensiv blau und als dunkle Linie). Sofern es keine nachvollziehbaren Gründe für diese Darstellungsweise gibt und diese nicht in der Legende aufgeführt werden, sind alle Gewässer einheitlich darzustellen. Die Darstellung soll mit der Legende übereinstimmen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Dabei handelt es sich um die Unterscheidung des kantonalen Gewässernetzes und des Gewässernetzes gemäss den amtlichen Vermessungsdaten. Die Darstellung wurde vereinheitlicht.
---------	--

Legendeneintrag

Hinweis	<p>«In der Legende wird die Ufervegetation aufgeführt. Im Zonenplan wird keine Ufervegetation definiert. Diese kann gestrichen werden.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Ufervegetation ist im Zonenplan hinweisend bezeichnet. Der Gewässerraum wurde teilweise ab Rand der Ufervegetation (zuzüglich Pufferstreifen) festgelegt.
Vorbehalt	<p>«Die dunkelgrünen Flächen sind nicht in der Legende aufgeführt. Wahrscheinlich handelt es sich um eine Überlagerung von verschiedenen Layers. Dies ist anzupassen, damit der Plan verständlich ist.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Vorbehalt ist unverständlich. Sämtliche Planinhalte sind auch in der Legende enthalten. Vermutlich wird hier die «Ufervegetation» gemeint (vgl. Stellungnahme hiervoor).

10.4.5 Inventarplan

Hecken

Vorbehalt	<p>«Gegenüber der ersten Vorprüfung wurden zahlreiche Hecken und Feldgehölze aufgenommen. Allerdings wurden, beurteilt nach dem Luftbild, längst nicht alle Hecken und Feldgehölze aufgenommen. Nach welchen Kriterien vorgegangen wurde, ist nicht klar. Beispielsweise wurden im Gebiet Ballenberg keine Hecken aufgenommen, in Üsserfeld und Hasli zahlreiche aber nicht alle. Die ANF verweist diesbezüglich auf Definition von Hecken und Feldgehölzen aus dem Kapitel 2 der «Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Heckenrichtlinie» des Kantons Bern. Alle Hecken und Feldgehölze sind in der korrekten Ausdehnung in den Inventarplan zu übertragen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinde hat insgesamt 3x Feldbegehungen durchgeführt und jeweils die aktuellen Luftbilder beigezogen. Nicht jede dunkelgrüne Fläche im Luftbild stellt auch eine Hecke dar. Dennoch wurden einige zusätzliche Hecken gefunden, welche auch in den Inventarplan und den Zonenplan Landschaft überführt wurden. Im Gebiet der UeO «Ballenberg» werden bewusst keine Hecken aufgenommen. Das Gebiet ist stark verwaldet und weist eine Vielzahl an Bestockungen auf. Eine Festlegung der Hecken soll in der entsprechenden UeO erfolgen. Der Inventarplan / Zonenplan Landschaft soll nicht dazu führen, dass die UeO unnötig eingeschränkt wird. Hecken sind ohnehin bundesrechtlich geschützt.
-----------	---

Trockensteinmauern

Vorbehalt	<p>«Im Erläuterungsbericht wird auf Seite 16 erwähnt, dass auf dem gesamten Gemeindegebiet diverse ökologisch wertvolle Trockenmauern vorhanden sind. Diese seien durch die Gemeinde aufgenommen und in den Landschaftsplan überführt worden. Sowohl im Inventar- als auch im Landschaftsplan sind jedoch nur zwei Trockenmauern entlang Wegen im Waldgebiet eingetragen. Trockenmauern in intensiver genutzten Gebieten wurden jedoch keine in den Plänen aufgenommen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Es wurden weitere Begehungen/Aufnahmen durchgeführt und sämtliche erkennbaren Trockensteinmauern aufgenommen.
Vorbehalt	<p>«Im Gebiet Oltscheren ist ein eidgenössische Jagdbanngebiet, welches nicht dargestellt wird. Dieses ist im Inventarplan darzustellen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Jagdbanngebiet wurde ergänzt.

10.4.6 Zonenplan Landschaft

Hecken

Vorbehalt	<p>«Die in Kapitel 7.1 geforderten Anpassungen des Inventarplans bezüglich Hecken und Feldgehölze sind auch im Zonenplan Landschaft umzusetzen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Vgl. Stellungnahme hiervoor zum Inventarplan.
-----------	--

Trockenmauern

Vorbehalt	<p>«Mit der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sind Kleinstrukturen wie Trockenmauern und Lesesteinhaufen aber auch die darin lebenden Tiere stark zurückgegangen. Wertvolle Trockenmauern und Lesesteinhaufen sind als Richtplaninhalte in den Zonenplan Landschaft zu übernehmen. Eine Auswahl an ökologisch wertvollen und daher schützenswerten Trockenmauern ist in den Zonenplan Landschaft aufzunehmen. Besonders die südausgerichteten besonnten Mauern sind wichtige Lebensräume.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Es wurden zahlreiche Trockensteinmauern in den Zonenplan Landschaft aufgenommen (vgl. Stellungnahme zum Inventarplan).
-----------	---

Hinweis	<p>«Im Gebiet Oltscheren ist ein eidgenössische Jagdbanngebiet, welches nicht dargestellt wird. Dieses ist im Zonenplan Landschaft als Hinweis aufzunehmen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Jagdbanngebiet wurde hinweisend in den Zonenplan Landschaft aufgenommen.
---------	---

10.4.7 Störfallvorsorge

Vorbehalt	<p>«Auch wenn zurzeit keine empfindlichen Einrichtungen geplant sind, enthalten die Vorprüfungsunterlagen keine Aussagen dazu, ob mit der Anpassung der Nutzungsplanung empfindliche Nutzungen und Einrichtungen (wie z.B. Kindergarten) im Konsultationsbereich (KoBe) zonenkonform und infolgedessen zukünftig zulässig wären. Für alle Planungsareale, welche von einem KoBe überlagert werden, hat sich die Planungsbehörde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzuschreiben. Der Genehmigungsvorbehalt aus der ersten Vorprüfung bleibt bestehen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Kapitel zur Störfallvorsorge wurde dem Vorbehalt entsprechend präzisiert bzw. ergänzt. Die OP-Revision führt nicht dazu, dass empfindliche Nutzungen/ Einrichtungen innerhalb des Konsultationsbereichs erstellt werden können.
-----------	---

10.4.8 Gemeindebaureglement

Vorbehalt	<p>Art. 8 GBR: «Die Mehrwertabgabe darf nicht im Gemeindebaureglement geregelt werden. Dies soll gemäss dem politischen Willen explizit nicht der Genehmigung unterstehen. Dieser Punkt wurde nicht in der 1. VP erwähnt. Dennoch ist der gesamte Artikel 8 aus dem Baureglement zu streichen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Artikel wurde gestrichen.
Vorbehalt	<p>Art. 10 Abs. 1 GBR: «Es wird ein Gebiet mit einer GFZo 0.4 ausgeschieden. Eine Abweichung von der GFZo von 0.5 wird nur dann positiv beurteilt, wenn sie das Ortsbild schwerwiegend beeinträchtigen würde. Dies lässt sich mit den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf eine Unterscheidung GFZo 0.4/0.5 wird verzichtet.
Empfehlung	<p>Art. 10 Abs. 1 GBR: «Die KDP schlägt vor, dass die Gemeinde beide Varianten der GFZo (0.4 – 0.5) schematisch in Bezug auf Volumen (Fussabdruck, Geschossanzahl und Dachgestaltung) darstellt, um die Auswirkungen der Abweichung auf das Ortsbild beurteilen zu können.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf eine Unterscheidung GFZo 0.4/0.5 wird verzichtet.
Vorbehalt	<p>Art. 19 Abs. 3 und 4 GBR: «Der Abs. 3 und 4 widersprechen sich. Die Gemeinde hat sich für eine Definition der GFZo zu entscheiden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend bereinigt.
Vorbehalt	<p>Art. 19 Abs. 3 GBR: «Der Artikel ist gegebenenfalls gemäss den Überarbeitungen aufgrund der Genehmigungsvorbehalte in Kapitel 3.2 anzupassen.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Strassenabstandsthematik wurde mit dem AGR geklärt (vgl. Stellungnahme zum entsprechenden Genehmigungsvorbehalt)
Vorbehalt	<p>Art. 21 Abs. 2 GBR: «Der Artikel wurde mit den Massen, welche Flächen noch zu Hecken und Feldgehölzen gehören, angepasst. Dafür wurden die einzuhaltenden Mindestabstände (ehemals erster Satz von Art. 21 Abs. 2) gelöscht. Diese müssen auch genannt werden.»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend ergänzt.

Hinweis	<p>Art. 22 Abs. 1 GBR: «Bestimmung ist neu. Im Zonenplan Siedlung ist diese unter den Festlegungen und es wird im ZP Siedlung auf Art. 34a KWaV und Art. 22 GBR verwiesen. Der Verweis auf Art. 34a KWaV ist vollständigheitshalber auch im Art. 22 Abs. 1 aufzuführen.»</p> <p>– Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 22 Abs. 2 GBR: «Der Artikel legt fest, dass sich das maximale Mass für das Hinausragen über die Waldbaulinie für vorspringende Gebäudeteile und Dachvorsprünge nach Art. 24 Abs. 11 GBR richtet. Im Bereich der Waldbaulinie Banholz ist dies unproblematisch. Im Bereich der Waldbaulinie Miliflueh / Schild Landtechnik kann dem nicht zugestimmt werden. Der Waldabstand der Waldbaulinie beträgt lediglich 2.6 Meter, ein weiteres «Hinausragen» von Gebäudeteilen noch näher zum Wald ist nicht möglich. Art. 22 Abs. 2 ist entsprechend zu präzisieren oder zu löschen.»</p> <p>– Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend angepasst.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 24 Abs. 5 GBR: «Die projizierte Fassadenlinie springt automatisch nach Vorne, weil die vorspringenden Gebäudeteile mehr als 50 % ausmachen. Aus diesem Grund kann dieser Absatz gestrichen werden.»</p> <p>– Der Absatz wird gelöscht.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 28 Abs. 4 GBR: «Der Artikel verbietet Dachaufbauten, die nicht in Art. 28 Abs. 2 und 3 BR genannt wurden. Dieses Verbot schränkt die Nutzung von Sonnenenergie unnötig ein und ist somit nach Art. 17 KEnG nicht zulässig. Das AUE beantragt daher, dass Solaranlagen als explizite Ausnahme aus dem Verbot von Dachaufbauten aufgeführt werden.»</p> <p>– Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend bereinigt.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 28 Abs. 5 GBR: «Auch der Ausschluss von Sonnenenergienutzungsflächen bei einer «Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Dachgestaltung oder des Orts- und Landschaftsbildes» wird als unnötig einschränkend im Sinne von Art. 17 KEnG angesehen, da er für das gesamte Gemeindegebiet gelten soll. Der zweite Satz ist zu streichen oder durch einen Verweis auf die kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» zu ersetzen»</p> <p>– Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend bereinigt.</p>
Hinweis	<p>Art. 33 GBR: «Es ist nicht nachvollziehbar, welche Gewerbezone jeweils gemeint ist. Da sich der Zweck der jeweiligen Gewerbezone nur aus der Bezeichnung ableiten lässt (Art. 33 Abs. 1 GBR), ist im ZP Siedlung klar ersichtlich festzuhalten, welche Gewerbezone welcher Nutzung in Art. 33 Abs. 2-6 GBR zugeordnet ist bzw. im GBR festzuhalten, welche Parzelle (mit Parzellenummer) zu welcher Gewerbezone gehört. Dies insbesondere auch wichtig, damit klar wird, dass es sich z. B. bei der Bestimmung in Art. 33 Abs. 6 GBR um die Gewerbezone Balmhof und nicht um eine Regelung für die UeO Balmhof handelt.»</p> <p>– Die einzelnen Gewerbezone wurden im Zonenplan beschriftet.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 33 Abs. 3 GBR: «Die Gemeinde ändert nichts an dieser Bestimmung. Da sie anlässlich der OPR das GBR gesamtheitlich neu erlassen, hat sie alle Bestimmungen zu prüfen. Die Formulierung betreffend Nebennutzung in Art. 33 Abs. 3 (Gewerbegebiet Banholz) ist zu offen gewählt. Die Gemeinde hat zu definieren, welche Nebennutzungen zulässig sein sollen (bzw. nicht zulässig sind).»</p> <p>– Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend präzisiert.</p>
Vorbehalt	<p>Art. 33 Abs. 5 GBR: «Im Bereich Miliflueh ist darauf zu achten, dass keine vorspringenden Gebäudeteile und Dachvorsprünge in den Bereich zwischen Waldbaulinie und Wald geraten. Der Absatz 3 und 5 ist dementsprechend zu präzisieren.»</p> <p>– Der Artikel wurde dem Vorbehalt entsprechend präzisiert.</p>

Vorbehalt	<p>Art. 33 Abs. 6 GBR: «Die Parzelle Balmhof soll der Gewerbezone zugewiesen werden. Dabei wird festgehalten, dass andere Nutzungen zulässig sind, soweit sie den Hauptzweck nicht beeinträchtigen. Es ist nicht festgehalten, was der Hauptzweck ist. Weiter ist die Formulierung über die Nebennutzungen zu allgemein gewählt. Die Gemeinde muss näher definieren, was sie mit Nebennutzungen meinen und dies auch so aufnehmen. Ausserdem muss die Wohnnutzung ausgeschlossen werden (höchstens die sog. «Betriebsleiterwohnung» zulässig), ansonsten muss geprüft werden, ob die Einzonung WMK-relevant wird.»</p> <p>– Auf die Ein- und Umzonung im Gebiet «Balmhof» wird verzichtet.</p>
Empfehlung	<p>Art. 34 Abs. 3 GBR: «Wir empfehlen der Gemeinde bei der Überschrift der Spalten anstelle «Gebiet» als Begriff «Bezeichnung» oder «ZÖN» zu verwenden.»</p> <p>– Die Empfehlung wurde berücksichtigt.</p>
Vorbehalt	<p>Anhänge GBR: «Es ist zu definieren, welche Anhänge lediglich hinweisend sind und welche grundeigentümerverbindlich.»</p> <p>– Die Verbindlichkeit der Anhänge wurde definiert.</p>
Vorbehalt	<p>Anhang, Ziff. 1.1 GBR: «Es wird nicht klar, ob die Gemeinde die Anbauten zur Gebäudelänge rechnen möchte oder nicht. Einerseits gilt die Praxis, dass wenn die Gemeinde nichts erwähnt, die Anbaute zur Gebäudelänge gerechnet werden muss. In Ziff. 1.1 des Anhangs wird aber eine «Gebäudelänge der Anbaute» dargestellt. Dies deutet darauf hin, dass die Anbaute nicht dazu gerechnet wird. Dies ist klar zu regeln.»</p> <p>– Das Baureglement wurde präzisiert.</p>
Vorbehalt	<p>Anhang, Ziff. 2.2 GBR: «Die Darstellung der Flächen der vorspringenden Gebäudeteile ist nicht erforderlich. Entweder ist die Skizze gemäss Anhang zur BMBV darzustellen oder sie kann weggelassen werden. Die gewählte Skizze führt zur Verwirrung.»</p> <p>– Die Skizze wurde gelöscht.</p>

10.4.9 Erläuterungsbericht

Hinweis	<p>«Die Bestimmung zur Mehrwertabschöpfung muss gestrichen werden, weshalb dies aus der Liste des Kapitels 4.4 des Erläuterungsberichts gestrichen werden kann.»</p> <p>– Der Hinweis wurde im Erläuterungsbericht berücksichtigt.</p>
---------	--

10.4.10 Rodung

Hinweis	<p>«Für die Genehmigung der Rodung werden folgende Unterlagen benötigt und sind im Rahmen der Genehmigung miteinzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Unterzeichnetes Rodungsgesuchformular – Rodungsplan (2-fach) – Übersichtsplan 1:25'000 – Zustimmung Grundeigentümer <p>Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen wird im Rahmen der Genehmigung einen Amtsbericht erstellen und die Rodung wird durch das AGR mittels Verfügung genehmigt.»</p> <p>– Die gewünschten Unterlagen werden zusammen mit der Genehmigungsunterlagen eingereicht.</p>
---------	--

10.5 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind und berechtigte Organisationen Einsprache erheben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach einer Lösung.

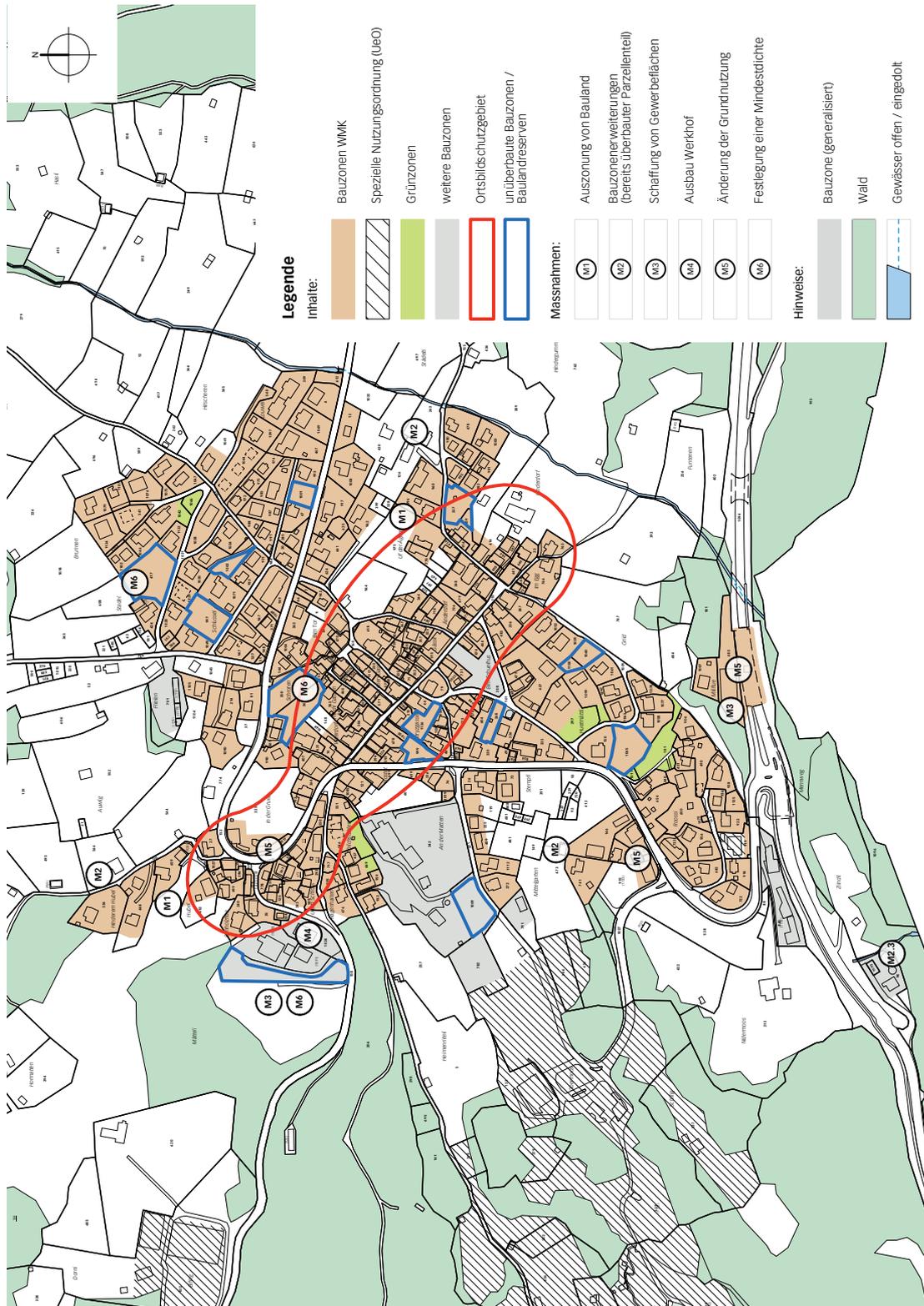
10.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Gestützt auf die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang

Anhang A Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)



Anhang

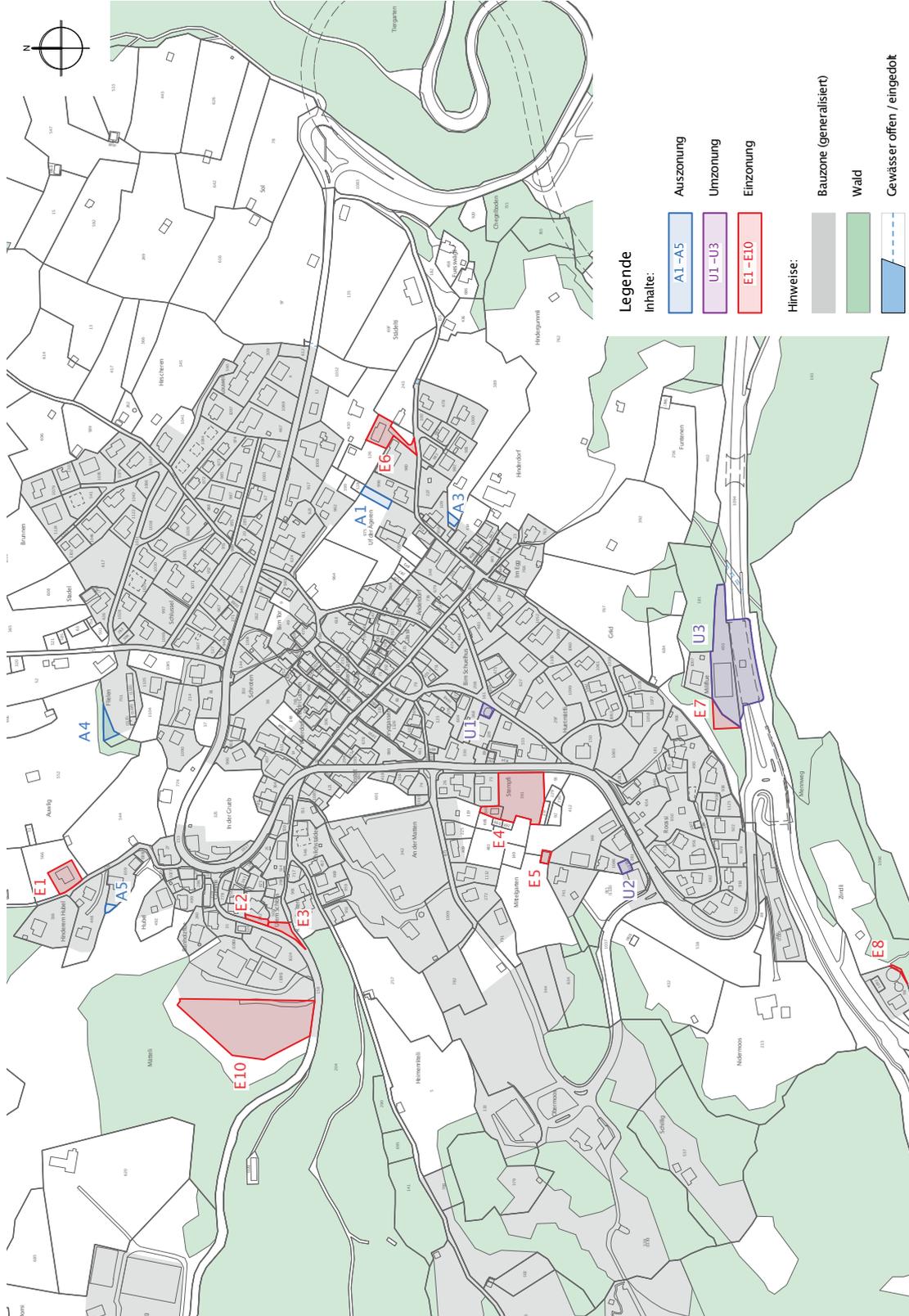
Anhang B Aus-, Um- und Einzonungen

Stand September 2025 Brienzwiler/OP-Revision 00379/L_Resultate/Berechnungen/6379_Berechnungen_250926

Auszonung	Ein-/Um-/Auszonungs-Nr.	Orsteil / Quartier	Parzelle	Zone bisher	Zone neu	Ein-/Um-/Auszonungsfläche	bebaut	unbebaute Fläche	WMK (ja/nein)	zusätzliche WMK (ja/nein)	Kulturland (ja/nein)	Anteil Kulturland	FF (ja/nein)	Für WMK-Kompensation relevant	Kompensation WMK (Eh-/Ausz.)	Bemerkung
Total Auszonungen																
E1		Hirderen-Hübel	566	LWZ	WG2	540	teilweise	49	ja	540	ja	243	nein	nein	49	Kompensation mit AS-
E2		Ufem Schloss	242	LWZ	DKZ	100	ja	-	ja	100	nein	-	nein	nein	-	Schliessung einer Baublöcke
E3		Ufem Schloss	198	LWZ	ZON W	193	ja	-	nein	-	nein	-	nein	nein	-	Schliessung einer Baublöcke
E4		Stempfl	391, 848	LWZ	ZSF	1911	teilweise	1730	nein	-	ja	1730	nein	nein	-	bestehende Gartennutzung
E5		Mittelgarten	146	LWZ	WG2	91	ja	-	ja	91	nein	-	nein	nein	-	vollständig bebaut
E6		Uf der Ageren	126	LWZ	WG2	583	ja	-	ja	583	nein	-	nein	nein	-	vollständig bebaut
E7		Milflue	181	Wald	G	273	nein	-	nein	-	nein	-	nein	nein	-	Rodungsvorhaben (vgl. Ziff. 5.2 EB)
E8		ARA	193	LWZ	ZON A	33	ja	-	nein	-	nein	-	nein	nein	-	Anpassung an Waldfeststellung
E10		Bantholz	184	LWZ	G	4811	nein	4809	nein	-	ja	4809	nein	nein	-	neue Gewerbezone (vgl. Ziff. 5.3 EB)
Total Einzonungen																
						8'535		6'861		1'314		6'782			49	
Umzonungen																
U1		Bim Schuelhus	161	ZON	ZON T	110	nein	-	nein	-	nein	-	nein	nein	-	ehemaliger Feuerwehrtweilber
U2		Mittelgarten	1036	WG2	ZON R	108	ja	-	ja	108	nein	-	nein	nein	-	Bestehendes Reservat
U3		Milflue	403, 1094	WG2	G	3'637	ja	-	ja	3'637	nein	-	nein	nein	-	reine Gewerbenutzung
Total Umzonungen																
						3'855		110		3'745						
Total																
						12'937		7'081		2'785		6'782			207	
						1,29		0,68		-0,28		0,68			-0,02	

* Die unbebaute (zu kompensierende) Fläche beläuft sich auf 49 m². Zudem sind mit der Einzonung E1 aufgrund von Baubeschränkungen im GBR lediglich 36 m² mittels An- und Kleinbauten zusätzlich bebaubar.

Anhang



Anhang

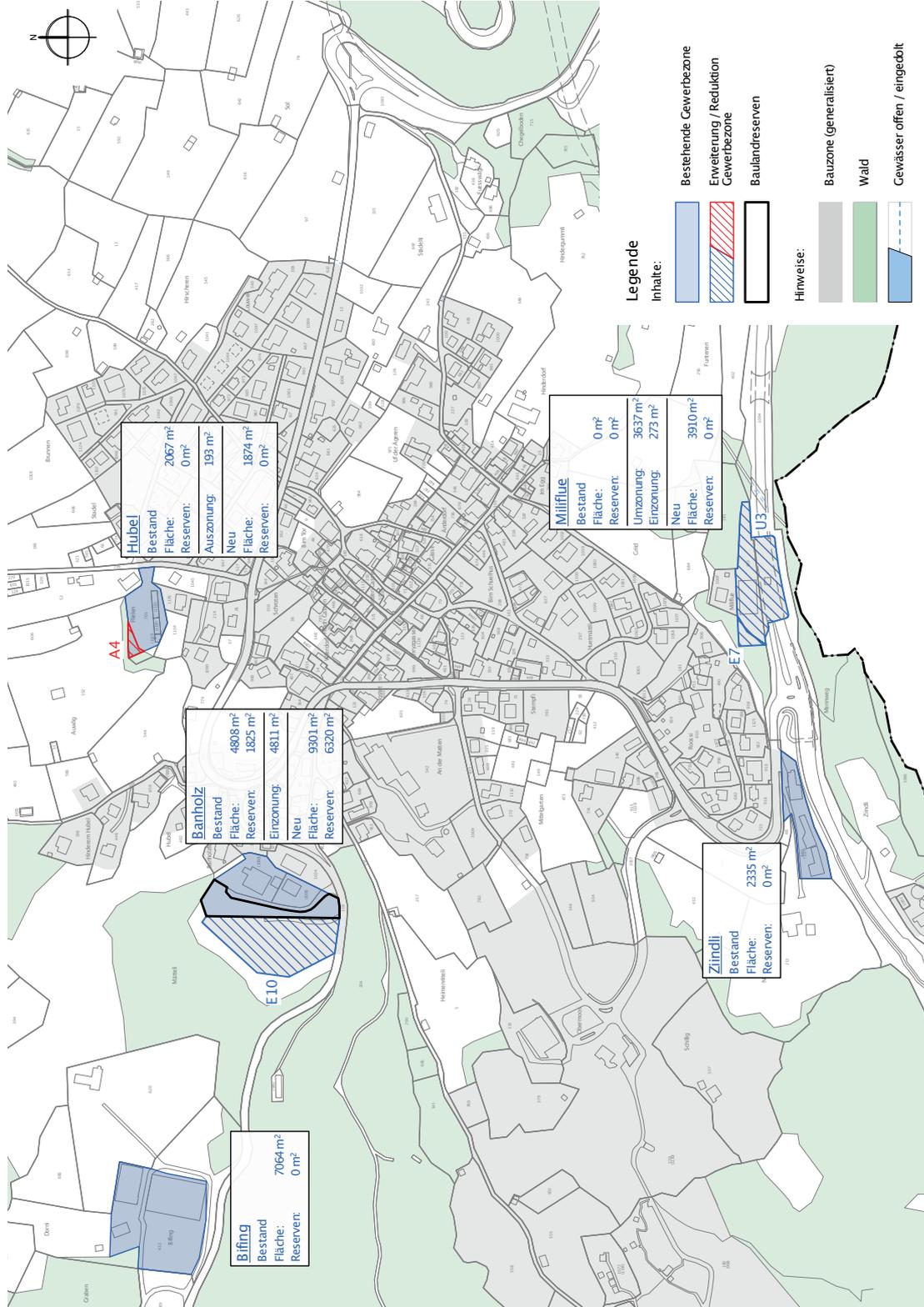
Anhang C Arbeitszonenbewirtschaftung

Übersicht Arbeitszonen

Stand Oktober 2024 Brienzwiler/OP-Revision 06379/4_ Resultate/Berechnungen/6379_Berechnungen_241023

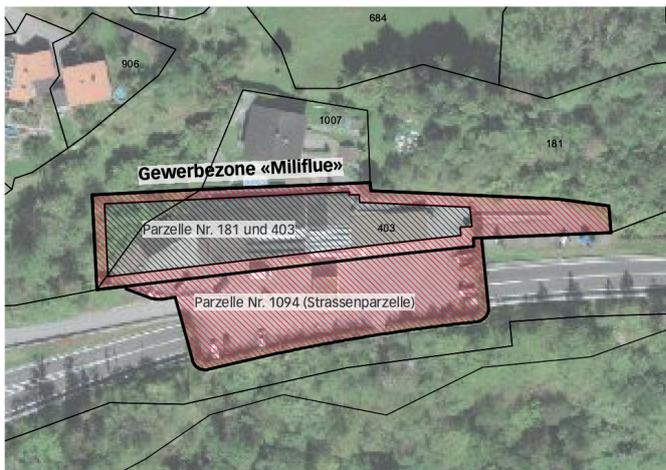
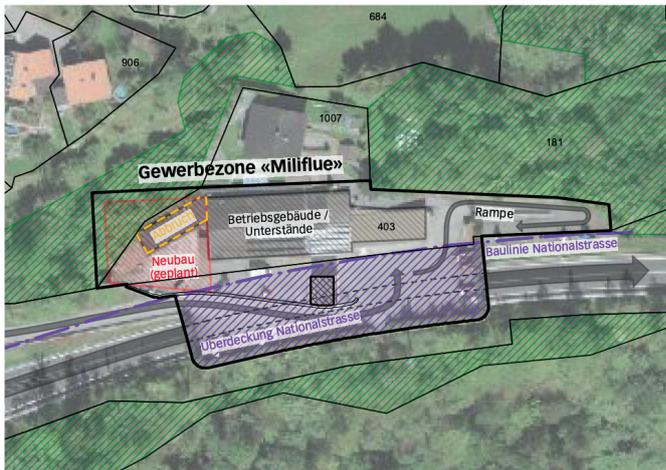
bestehende Gewerbeblächen	1	2	3	4	Total
Bezeichnung	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche (m ²)	bebaut	Reserven (m ²)
	Bifing	433	7'064	ja	-
	Banholz	184, 1080, 1091	4'808	teilweise	1'825
	Hubel	701	2'067	ja	-
	Ziindli	840	2'335	ja	-
	Total		16'274		1'825
geplante Änderungen					
Einzonung E10	Banholz	184	4'811	nein	4'809
Auszonung A1	Hubel	701	193	nein	-
Umzonung U3	Miliflue	403, 1094	3'637	ja	-
Einzonung E7	Miliflue	181	273	nein	273
Total			8'528		5'082
Total Gewerbebezonen			24'802		6'907

Anhang



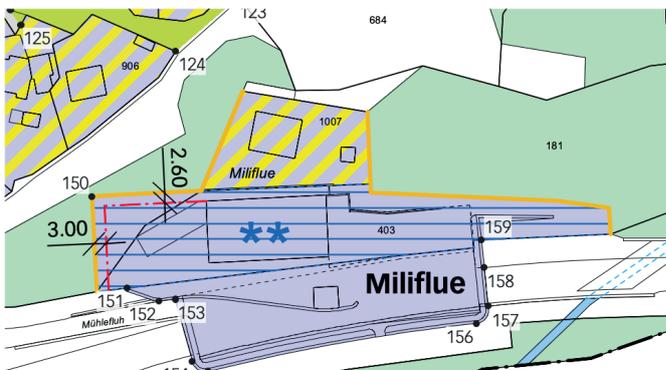
Anhang D Nachweise minimales Nutzungsmass

Gewerbezone «Miliflue»



Bebaubare Fläche	
	Parzellen-Fläche: 2249 m ²
	davon nicht bebaubar: 939 m ²
	davon bebaubar: 1310 m ²

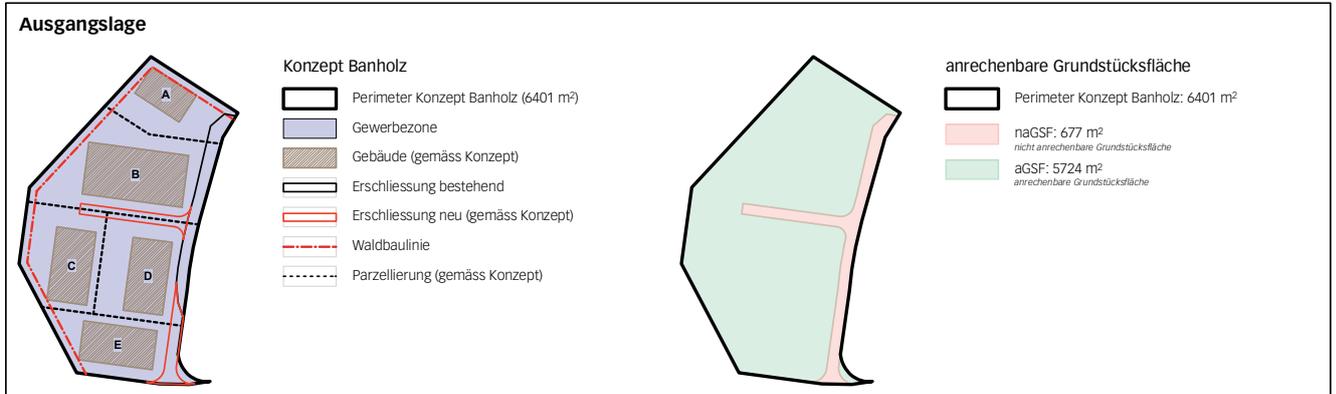
Minimales Nutzungsmass (ÜZ)	
Parzellen-Fläche:	2249
Minimale ÜZ:	0.45
zu realisierende aGbF:	1012 m ²



Auszug Legende	
	Gewerbezone
	Minimales Nutzungsmass gemäss Art. 9 Abs. 2 GBR

Anhang

Gewerbezone «Banholz»



Gegenüberstellung minimale Nutzungsmasse «GFZo» und «BMZ»

minimales Nutzungsmass in WMK-Zonen = GFZo 0.5

GFZo = GfO / aGSF
 GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
 GfO Geschossfläche oberirdisch
 aGSF anrechenbare Grundstücksfläche

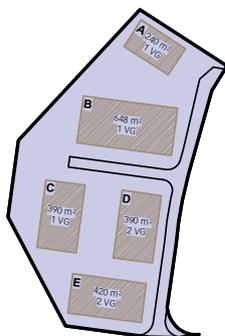
bei einer aGSF von 5724 m² und einem minimalen Nutzungsmass GFZo von 0.5 muss mind. eine GfO von 2872 m² realisiert werden.

minimales Nutzungsmass Gewerbezone Banholz = BMZ 1.8

BMZ = oBV / aGSF
 BMZ Baumassenziffer
 oBV oberirdisches Bauvolumen
 aGSF anrechenbare Grundstücksfläche

bei einer aGSF von 5724 m² und einem minimalen Nutzungsmass BMZ von 1.8 muss mind. ein oBV von 10303 m³ realisiert werden.

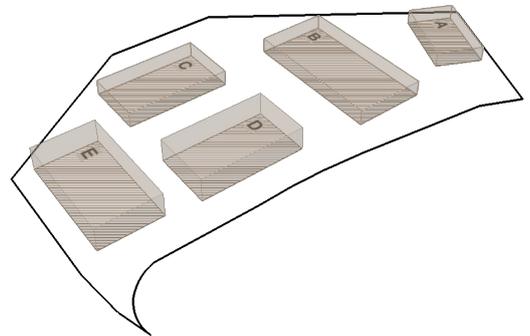
Nachweis minimales Nutzungsmass GFZo 0.5



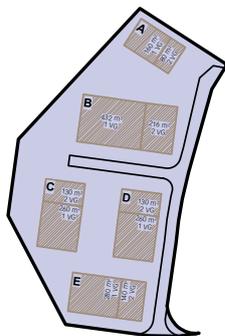
Nachweis GFZo 0.5

GH Gesamthöhe
 VG Vollgeschoss
 GfO Geschossfläche oberirdisch
 GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch

Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C
aGbF: 240 m ²	aGbF: 648 m ²	aGbF: 390 m ²
GH: 4.0 m	GH: 4.0 m	GH: 4.0 m
VG: 1	VG: 1	VG: 1
GF: 240 m ²	GF: 648 m ²	GF: 390 m ²
Gebäude D	Gebäude E	GFZo
aGbF: 390 m ²	aGbF: 420 m ²	GfO: 2898 m ²
GH: 7.0 m	GH: 7.0 m	aGSF: 5724 m ²
VG: 2	VG: 2	<u>GFZo: 0.50</u>
GF: 780 m ²	GF: 840 m ²	



Nachweis minimales Nutzungsmass BMZ 1.8

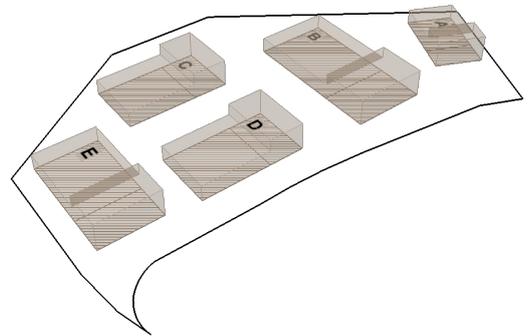


Nachweis BMZ 1.8

GH Gesamthöhe
 VG Vollgeschoss
 oBV oberirdisches Bauvolumen
 BMZ Baumassenziffer

ergänzend müssen gemäss Art. 9 GBR mind. 30 % der realisierten aGbF mind. eine 2-geschossige Bauweise (oder eine GH von 7.0 m) aufweisen.

Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C
aGbF: 240 m ²	aGbF: 720 m ²	aGbF: 420 m ²
GH: 4.0/7.0 m	GH: 4.0/7.0 m	GH: 4.0/7.0 m
VG: 1/2	VG: 1/2	VG: 1/2
oBV: 1200 m ³	oBV: 3240 m ³	oBV: 1950 m ³
Gebäude D	Gebäude E	BMZ
aGbF: 420 m ²	aGbF: 720 m ²	oBV: 10440 m ³
GH: 4.0/7.0 m	GH: 4.0/7.0 m	aGSF: 5724 m ²
VG: 1/2	VG: 1/2	<u>GFZo: 1.82</u>
oBV: 1950 m ³	oBV: 2100 m ³	



Eine GFZo von 0.5 (welche für Gewerbegebiete nur bedingt geeignet ist) entspricht weitestgehend einer BMZ von 1.8

Anhang

Anhang E Störfallvorsorge

**Brienzwiler Revision der Ortsplanung, Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung (Triage)
 Abschätzung der massgebenden Anzahl Personen**

vorgesehene Einzonzonen «ARA»

Scannerzelle	Hektarzelle	RN/ha	Personen P(ist)	Personen P(zus)	Quelle/Grundlagen
A	1	-	ca. 6	0.0	Annahme: P von kleinem + grösserem Bauernhof
	2	-	ca. 3	0.0	Annahme: P von kleinem Bauernhof
	3	-	ca. 1	0.0	Annahme: P von ARA
	4	-	ca. 3	0.0	Annahme: P von Bauernhof
Total A			13:0	0.0	