

ZONENPLANÄNDERUNG ZÖN A "SCHULHAUS"

Einwohnergemeinde Wilderswil | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 15. Januar 2025

Zonenplan und Baureglement | **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Mitwirkungsbericht**



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage und Anlass	3
1.2 Standort der Einzonung	4
1.3 Ziele	6
1.4 Planungsorganisation	6
1.5 Planerische Rahmenbedingungen	7
2. Bedarfs- und Standortnachweis	9
2.1 Bevölkerungswachstum	9
2.2 Neubau Kindergarten und Tagesschule	10
2.3 Alternativstandorte Rasenspielfläche	10
2.4 Künftige Nutzung der Fläche	10
2.5 Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 8a-b BauG	10
3. Planungsmassnahmen	12
3.1 Anpassung Zonenplan	12
3.2 Anpassung Gemeindebaureglement	12
4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt	13
4.1 Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	13
4.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	13
4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
4.4 Beanspruchung von Kulturland	15
4.5 Berücksichtigung der Naturgefahren	15
4.6 Ausgleich von Planungsvorteilen	16
4.7 Verhältnismässigkeit der Planung	16
5. Planerlassverfahren	17
5.1 Mitwirkung (Art. 58 BauG)	17
5.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)	17
5.3 Auflage (Art. 60 BauG)	17
5.4 Beschluss (Art. 66 BauG)	17
Beilagen	18

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Anlass

Die Einwohnergemeinde Wilderswil benötigt innerhalb des bestehenden Schulareals oder daran angrenzend zusätzliche Räumlichkeiten für den Kindergarten und die Tagesschule. Der Neubau der Tagesschule und des Kindergartens wird zum einen aufgrund steigender Schüler*innenzahlen (erwartetes, künftiges Bevölkerungswachstum) und zum anderen wegen des Abrisses der ehemaligen Tagesschule (Allmendstrasse 4) für den Bau der Umfahrungsstrasse Wilderswil notwendig.

Das Gebäude der ehemaligen Tagesschule befindet sich an einer für das Ortsbild sensiblen Stelle zwischen dem historischen Ort "Gsteig" und dem Schulhaus (Stöbjekt 0.0.22 nach ISOS). Es wird deshalb und aufgrund der Lage auf dem Tunneldeckel der Umfahrungsstrasse nach Abschluss des Baus der Umfahrung nicht wieder aufgebaut.

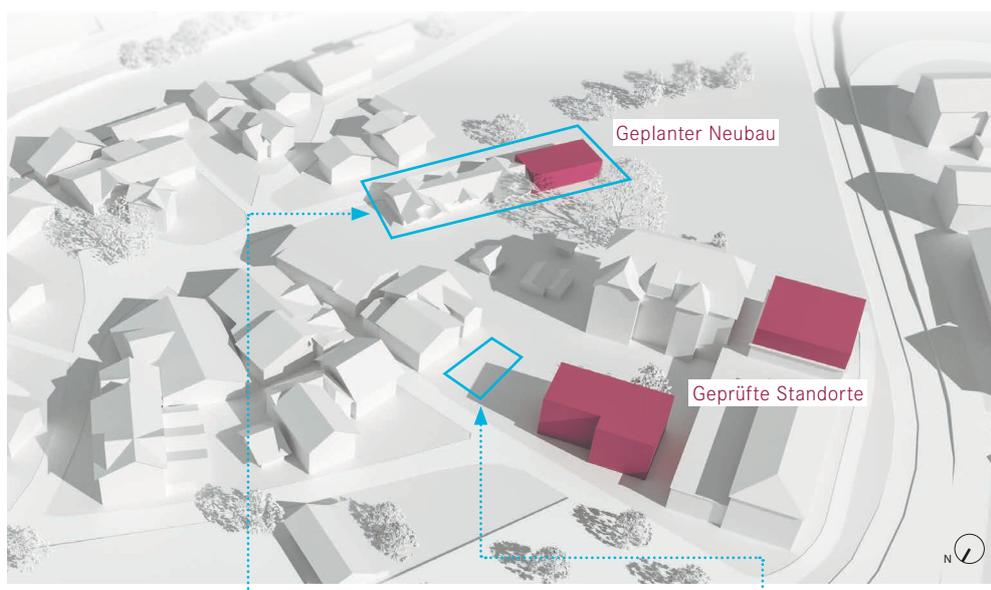


Abb. 1: Standortevaluation Neubau Tagesschule und Kindergarten (Machbarkeitsstudie L2a Architekten, Oktober 2018, vgl. Beilage B1)



Bestehender Doppelkindergarten



Ehemaliger Standort Tagesschule Allmendstr. 4

Abb. 2: Bestehender Doppelkindergarten (links) und ehemalige Tagesschule (rechts)

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie "Schulanlage Wilderswil" (vgl. Beilage B1) wurden unter Berücksichtigung der engen Vorgaben betreffend Ortsbildschutz mehrere poten-

tielle Standorte (vgl. Abb. 1) für zusätzliche Gebäudevolumen identifiziert. Aus diesen möglichen Standorten wurde für den Neubau der Tagesschule inkl. Kindergarten jener an der Alten Staatsstrasse für am besten geeignet befunden. Ein weiterer möglicher Standort im Norden der Parzelle Nr. 1839 wurde aufgrund denkmalpflegerischer Vorbehalte verworfen (vgl. Abb. 5 und Beilagen B2/B3).

Die für den Neubau (vgl. Beilage B4) benötigte Fläche auf der Parzelle Nr. 5 befindet sich bereits in der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN A "Schulhaus" und muss demnach nicht eingezont werden. Allerdings geht durch den Neubau ein Teil der vormals als Spiel- und Sportfläche genutzten Fläche verloren. Diese möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Erweiterung der ZöN A ersetzen.

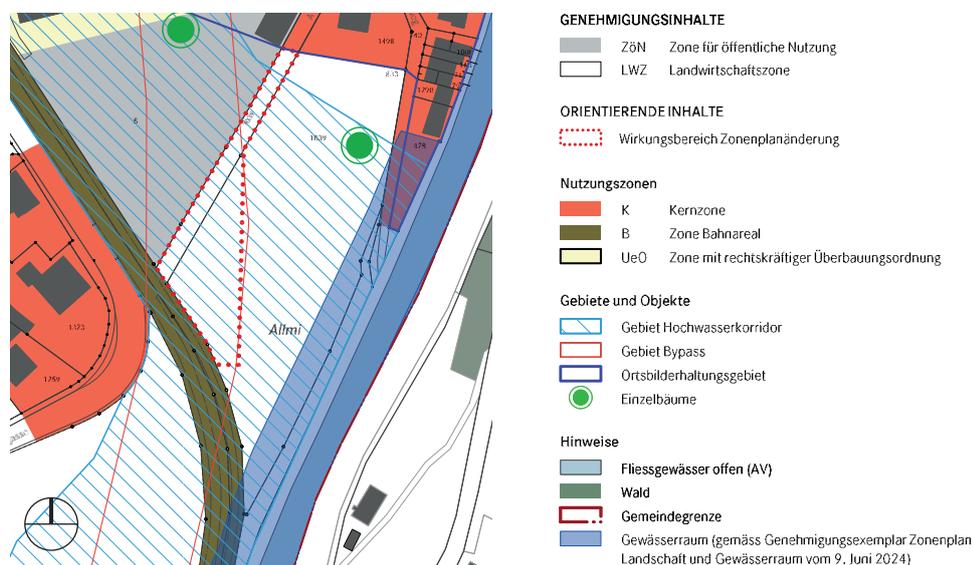


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Dorfgebiet bestehend (freier Masstab)

1.2 Standort der Einzonung

Auf der südlichen Teilfläche der benachbarten Parzelle Nr. 1839 entsteht das Einlaufbauwerk des Hochwasserentlastungskorridors der Lutschine. Bei einem EHQ (Extremereignis: Hochwasser mit $340 \text{ m}^3/\text{s}$) wird der Tunnel der Umfahrungsstrasse als Entlastungsstollen genutzt. Westlich des Einlaufbauwerks verläuft unterirdisch die Umfahrungsstrasse. Die Parzelle Nr. 1839 findet mit dem Bahndamm ihren Abschluss.

Im Dreieck zwischen bestehender ZöN A, dem Einlaufbauwerk und dem Bahndamm soll die ZöN A erweitert werden. Gemäss den mit der Eigentümerschaft der Parz. 1839/2039 (Burgergemeinde Wilderswil) geführten Gespräche besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, dieses Land zu erwerben. Heute befindet sich das Areal in der Landwirtschaftszone. Der über das Einlaufbauwerk führende Unterhalts- und Interventionsweg soll nicht Teil der erweiterten ZöN A werden (vgl. Abb. 6).

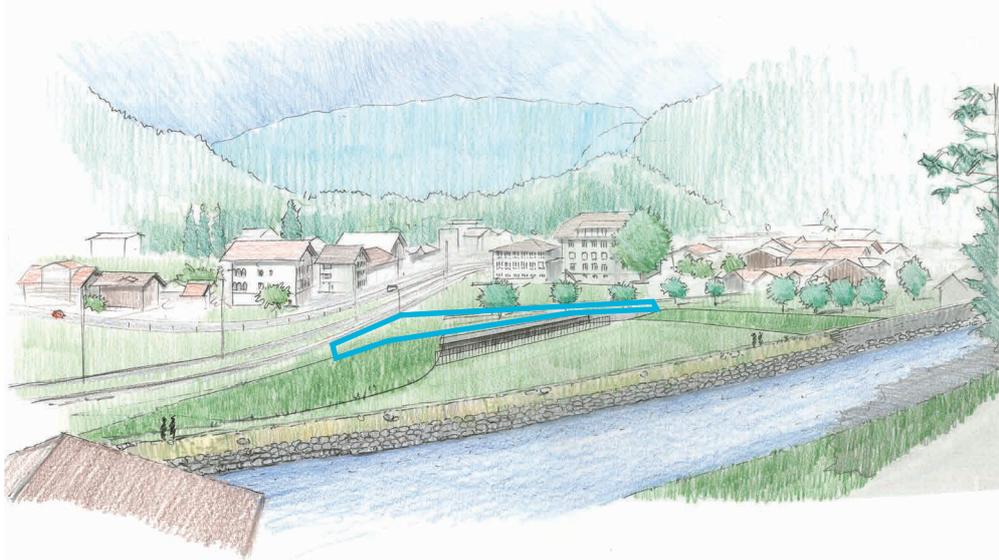


Abb. 4: Visualisierung Einlaufbauwerk Hochwasserentlastungskorridor (Blickrichtung Nordwesten) mit geplanter Einzonung ZÖN A (hellblau umrahmt).

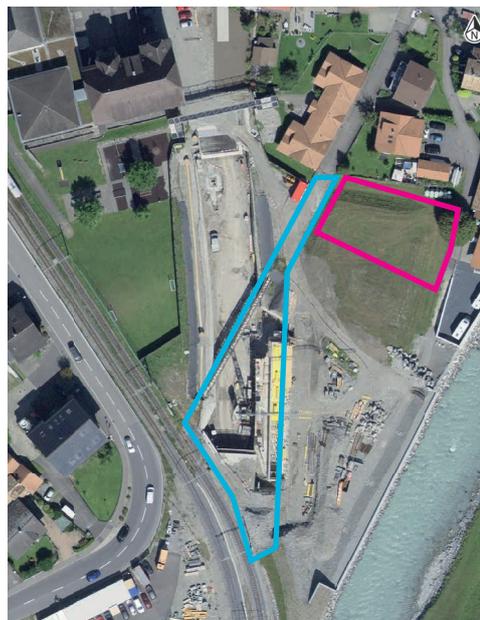


Abb. 5: Gegenüberstellung Luftbilder von 2018 (links) und 2021 (rechts) mit Baustelle Umfahrungsstrasse und Einlaufbauwerk. Hellblau umrahmt die geplante Einzonung. Pink der für den Bau Tagesschule/Kindergarten aufgrund denkmalpflegerischer Vorbehalte verworfene Standort (Grundlage: map.geo.admin.ch) (freier Massstab)

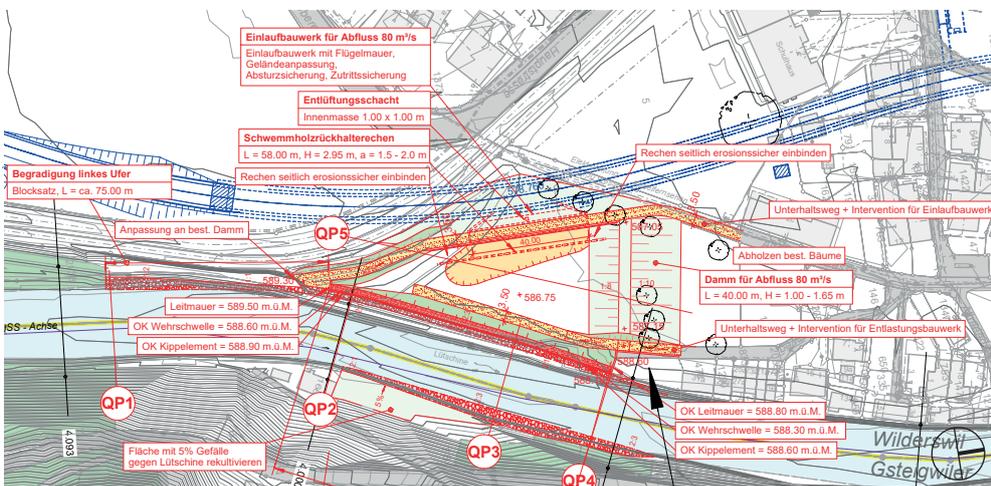


Abb. 6: Ausschnitt Wasserbauplan Hochwasserschutz Bodeli Lutschine Situation (Genehmigungsdossier) (freier Massstab)

1.3 Ziele

Mit der Planung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- > Sicherstellen von ausreichend Rasenspielfläche für Schulkinder und Vereinsnäusse
... ausgelöst durch Wegfall von Flächen aufgrund Neubau Kindergarten/Tagesschule
... durch eine gesteigerte Nachfrage (Neubau, Bevölkerungswachstum)
- > Freihalten der Ebene im Sinne des Ortsbildschutzes (ISOS, Bauinventar)
- > Verkehrliche Erschliessung des Neubaus Kindergarten/Tagesschule

1.4 Planungsorganisation

Die Einwohnergemeinde Wilderswil wird vertreten durch:

- > Urs Räber, Gemeinderat
- > Beat Dinkel, Bauverwalter

Aus raumplanerischer Sicht wird die Planung begleitet durch:

- > Nicola Meier, Panorama AG
- > Raphael Dettling, Panorama AG

Grobterminplanung

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| > Grundlagenerarbeitung | Oktober 2022 |
| > Anpassen ZöN A | Oktober 2022 |
| > Erstellen Erläuterungsbericht | November 2022 |
| > Mitwirkung | Q1 2023 |
| > Vorprüfung (AGR) und Auswertung | Q1 2023 – Q4 2024 |
| > Auflage und Einspracheverhandlungen | Q1 2025 |
| > Beschluss Gemeinderat | Q2 2025 |
| > Beschluss Urnenabstimmung | Q2 2025 |
| > Genehmigung Kanton (AGR) | Q3 2025 |

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die übergeordneten und kommunalen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Für das Vorhaben nicht relevante Planungsinstrumente sind nicht aufgeführt.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gsteig bei Interlaken ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Dadurch bedarf das Ortsbild in besonderem Masse der ungeschmälernten Erhaltung.

Das fragliche Areal befindet sich in der Umgebungszone U-Zo II (orange), welche als "Ebene zwischen Allmend-Dörfli und Bahnhof mit Schulareal und grossem Parkplatz" und "wichtiger Trenngürtel zum Bahnhofquartier von Wilderswil" beschrieben wird. Sie hat zum Ziel, die Sichtbeziehungen und Stellung der schützenswerten Bebauung (Allmend-Dörfli aus dem 16./18. Jahrhundert, grün) sicherzustellen. Es gilt deshalb, die Beschaffenheit der U-Zo II als Freifläche zu erhalten.

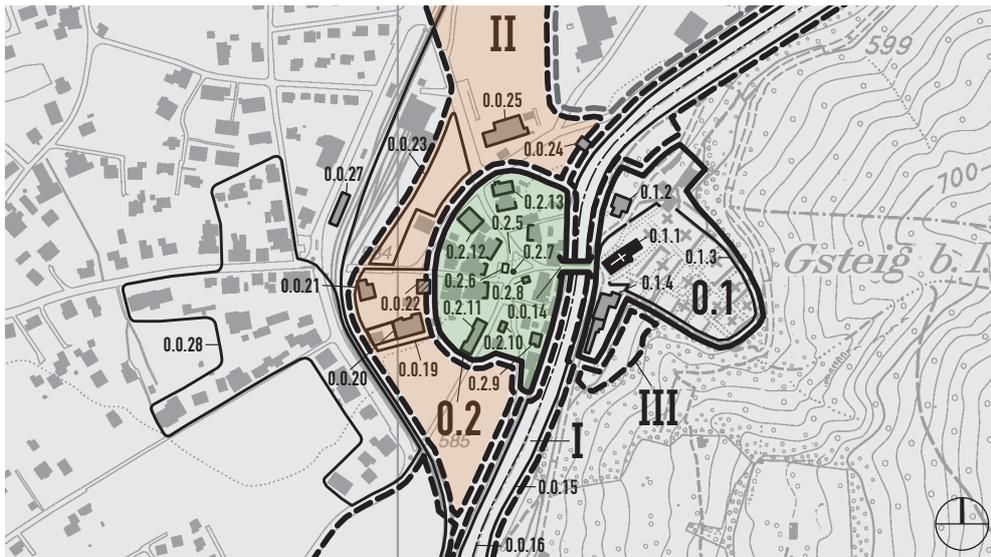


Abb. 7: Ausschnitt ISOS (orange: Umgebungszone U-Zo II; grün: Allmend-Dörfli) (freier Massstab)

Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost 2021

Entlang der Alten Staatstrasse und innerhalb der Parzelle Nr. 1839 verläuft die Siedlungsbegrenzungslinie S-Bgo.1.26 als Festsetzung (vgl. Abb. 9). Demgemäss ist die "für das Ortsbild wichtige Wiese" freizuhalten. Die Siedlungsbegrenzungslinie bezieht sich explizit auf den Ortsbildschutz gemäss ISOS. Im RGSK 2025 wird die Siedlungsbegrenzungslinie beibehalten (Stand Juli 2024).

Zonenplan Landschaft und Gewässerraum (Genehmigungsexemplar 2024)

Durch die geplante Einzonung werden weder Schutzobjekte noch der Gewässerraum der Lutschine tangiert (vgl. Abb. 3, Gewässerraum und Schutzobjekte hinweisend).

Zonenplan Naturgefahren

Das einzuzonende Areal liegt heute zu Teilen in einem Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb) und einem Gebiet mit Restgefährdung (gelb-weiss). Für Gebiete mit geringer Gefährdung gilt gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern: "Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten." Bauten mit sensiblen Nutzungen sollen mit Zurückhaltung bewilligt werden. Dazu gehören unter anderem Schulen. Für Gebiete mit Restgefährdung (gelb-weiss) gilt: "Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität."

Mit dem Bau des Einlaufbauwerks und des Hochwasserentlastungskorridors verändert sich das Gefahrenpotenzial. Ausserdem kann die Gsteigbrücke bei einem Hochwasserereignis angehoben werden, was bei Bauvorhaben als Linienmassnahme berücksichtigt werden darf. Im bestehenden Zonenplan Naturgefahren sind diese Massnahmen noch nicht berücksichtigt. Gemäss einem Fachgutachten (vgl. Beilagen B6/B7) kann der Perimeter bei Berücksichtigung der Massnahmen für Bauvorhaben als geschützt betrachtet werden.

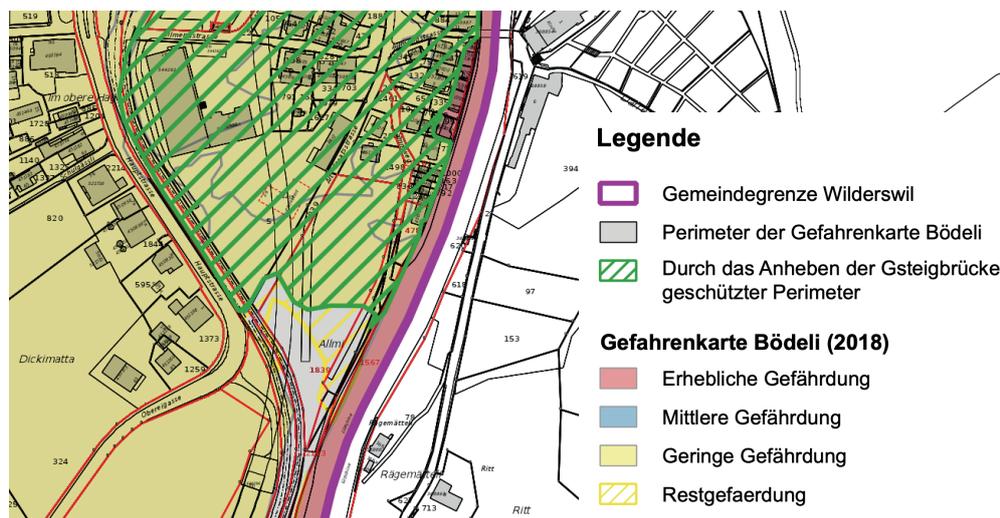


Abb. 8: Ausschnitt Fachgutachten Naturgefahren (Beilage B6, freier Massstab, genordet)

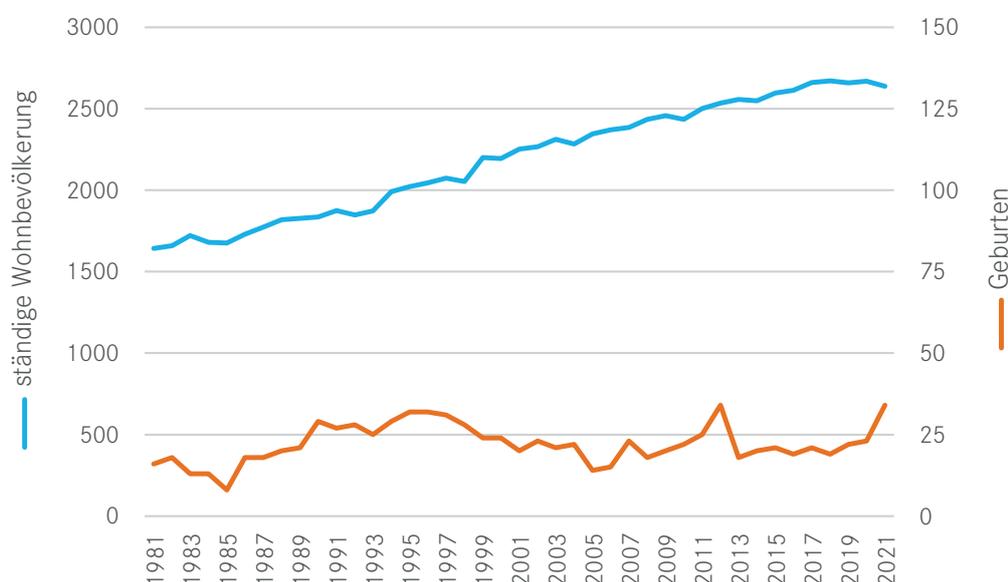
Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV

Da die Berner Oberland-Bahn (BOB) mit Gleichstrom fährt und somit kein signifikantes Magnetfeld erzeugt, kommt die NISV nicht zur Anwendung.

2. BEDARFS- UND STANDORTNACHWEIS

2.1 Bevölkerungswachstum

Seit Beginn der standardisierten Erhebung durch das Bundesamt für Statistik (BfS) im Jahr 1981 ist die Bevölkerung von Wilderswil stetig gewachsen. Wie an der stabil bleibenden Geburtenzahl ersichtlich, ist dieses Wachstum in erster Linie auf Zuzüger:innen zurückzuführen. Unter der auf statistischen Daten der Gde. Wilderswil getroffenen Annahme, dass jährlich 1% der Bevölkerung eingeschult wird, erreichen momentan jedes Jahr ca. 26 Kinder das schulpflichtige Alter.



Im Jahr 2022 gibt es in der Gemeinde Wilderswil ca. 4.4 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Unter Annahme der Einwohnenden-Dichte von 50 Personen/ha ist im Rahmen der Überbauung dieser Flächen mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 220 Personen zu rechnen (entspricht durchschnittlich ca. 2 zusätzlich eingeschulten Kindern pro Jahr).

Nicht nur aufgrund des Abrisses der ehemaligen Tagesschule ist somit Bedarf an zusätzlichem Schulraum vorhanden. Pro Jahrgang gibt es in Wilderswil (mitsamt Kindern aus Gsteigwiler) heute zwischen 15 und 25 schulpflichtige Kinder. Bei einer leichten Zunahme kommt die bestehende Schulanlage an ihre Grenzen. Es ist damit zu rechnen, dass vereinzelt zusätzliche Klassen gebildet werden müssen.

2.2 **Neubau Kindergarten und Tagesschule**

In der Machbarkeitsstudie Schulraumplanung von 2018 (vgl. Beilage B1) wurden verschiedene Standorte im Bereich des heutigen Schulhausareals für den Neubau Kindergarten/Tagesschule gegeneinander abgewogen. Hinsichtlich den Vorgaben des ISOS zum grösstmöglichen Freihalten des Trenngürtels zwischen Allmenddorf und Bahnareal wurde der Standort an der Alten Staatsstrasse, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Doppelkindergarten gewählt, womit ein Teil der heute als Rasenspielfläche genutzten Fläche wegfällt.

Nebst den neuerdings bebauten und versiegelten Flächen wird auch ein Teil der Rasenspielfläche abgetrennt und kann nicht weiter für bspw. Ballspiele genutzt werden (vgl. Abb. 9). Insgesamt gehen somit **990 m²** Rasenspielfläche verloren.

2.3 **Alternativstandorte Rasenspielfläche**

Die durch den Neubau zum Teil beanspruchte Rasenspielfläche wird heute vor allem von Schulkindern genutzt. Insofern ist die Nähe der Rasenspielfläche zum Schulhaus essenziell. Die ZöN B "Sport- und Freizeitanlagen" dient hingegen Sport- und Freizeitaktivitäten. Sie befindet sich in grosser Distanz zum Schulhaus. Mehrmals müssten die Schulkinder Strassen überqueren - die Verkehrssicherheit ist nicht gegeben. Zudem wird die ZöN B ausschliesslich als Sportplatz genutzt. Aus diesen Gründen kommt die ZöN B für Pausenaktivitäten der Schulkinder nicht in Frage.

2.4 **Künftige Nutzung der Fläche**

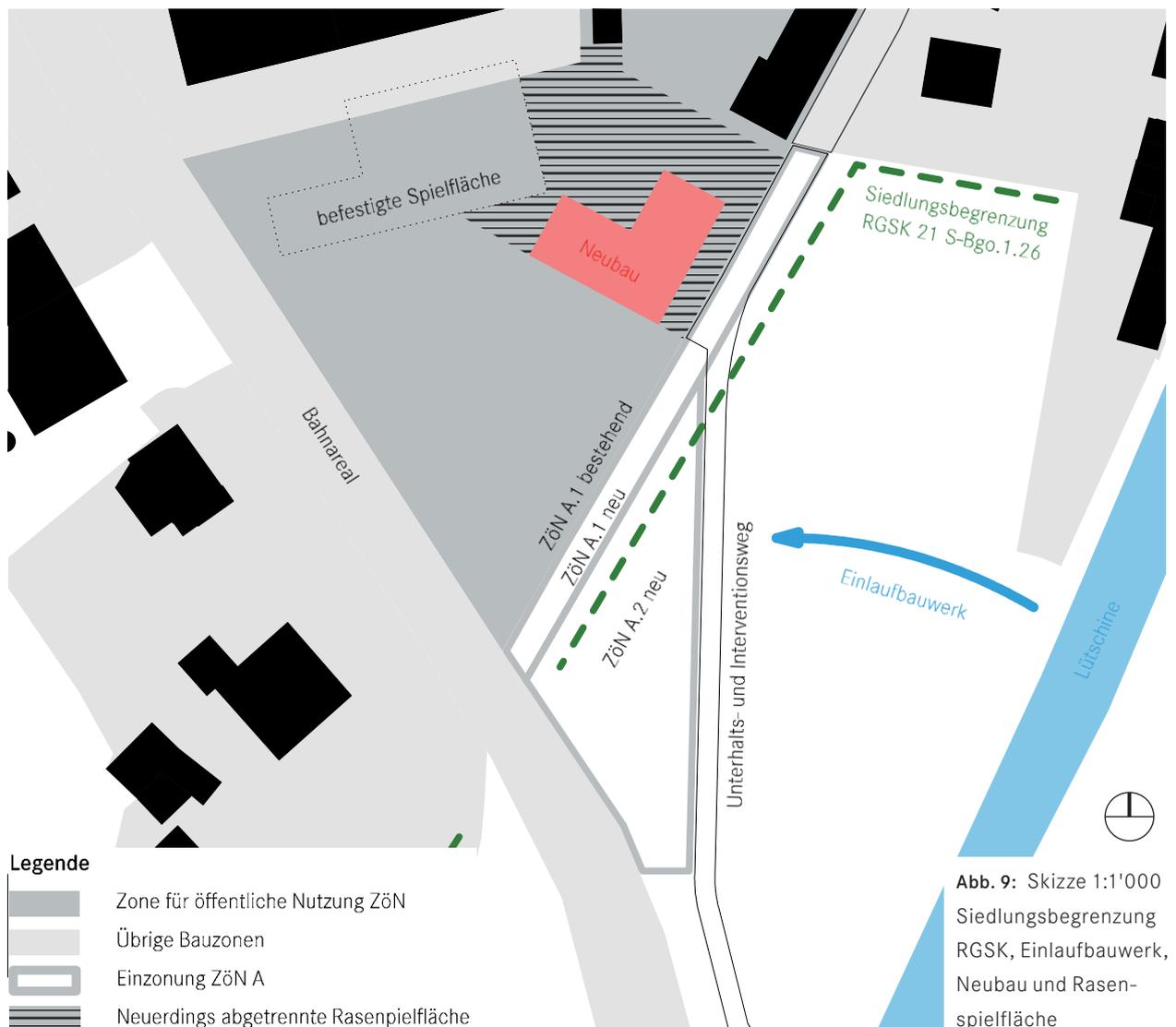
Das einzuzonende Gebiet hat eine Fläche von **1430 m²**. Die Fläche bezweckt:

- > Rasenspielfläche
- > Fläche für Vereinsanlässe
- > Erschliessung des Neubaus

2.5 **Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 8a-b BauG**

Kulturland darf nur eingezont werden, wenn ansonsten keine zweckmässigen Alternativen bestehen. Dies ist bei der ZöN A der Fall. Gemäss Art. 8a Abs.2 Bst. b BauG ist ausserdem eine flächensparende Anordnung und eine besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen.

Die Besonders hohe Nutzungsdichte ist in Art. 11c BauV näher umschrieben. In den "Gemeinden der zentrumsnahen ländlichen Gebiete" ist demnach für Wohn-, Misch- und Kernzonen eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.50 zu erreichen. In übrigen Bauzonen ist die besonders hohe Nutzungsdichte u.a. durch kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen. Ausserdem kann



zur Wahrung geschützter Ortsbilder von der besonders hohen Nutzungsdichte abgewichen werden. Von dieser Ausnahme ist im vorliegenden Fall Gebrauch zu machen. Die eingezonte Fläche A.2 wird künftig gemäss den neuen Bestimmungen im Baureglement aus Gründen des Ortsbildschutzes von Bauten und Anlagen freigehalten. Ebenfalls bleibt das Kulturland in dem Sinne erhalten, da es sich auch künftig um eine Rasenfläche handelt. Anderweitige Nutzungen, welche die Versiegelung oder den Bau von festen Bauten und Anlagen nach sich ziehen würden, sind im neu eingezonten Bereich A.2 nicht zulässig. Aus diesen Gründen erscheint die Beanspruchung von Kulturland aus Sicht der Planungsbehörde zulässig. Beim einzuzonenden Areal handelt sich ausserdem nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF), was mit weiterführenden Anforderungen einhergehen würde.

3. PLANUNGSMASSNAHMEN

3.1 Anpassung Zonenplan

Südöstlich der bestehenden ZöN A soll diese bis zum sich im Bau befindlichen Einlaufbauwerk erweitert werden. Die Erschliessung des Neubaus Kindergarten/Tagesschule soll ebenfalls im Rahmen der Erweiterung der ZöN A berücksichtigt werden.

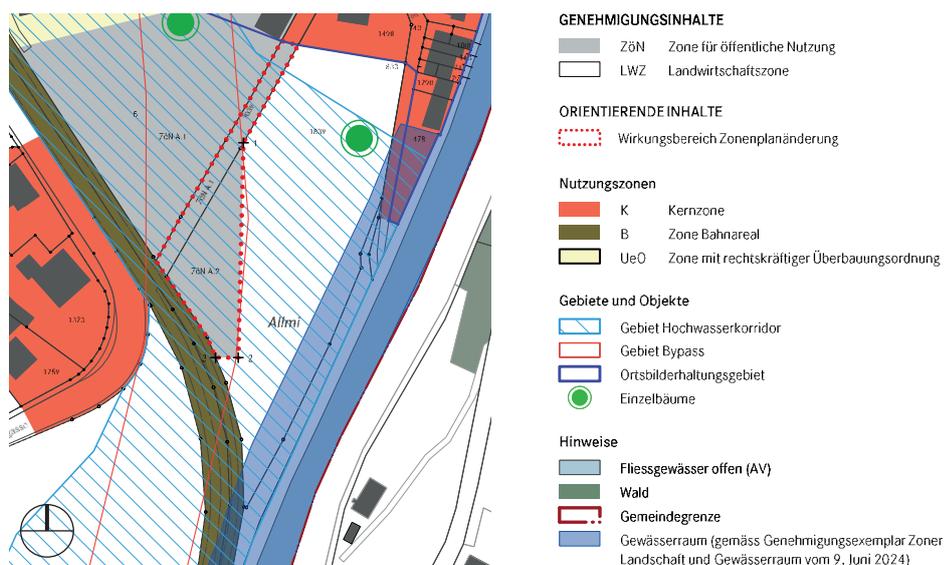


Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan neu (freier Massstab)

3.2 Anpassung Gemeindebaureglement

Die vorgesehene Erweiterung der ZöN A findet ausserhalb einer Siedlungsbegrenzungslinie von regionaler Bedeutung und innerhalb der Umgebungszone U-Zo II gemäss ISOS statt. Es ist sicherzustellen, dass diese übergeordneten Vorgaben durch die Planungsmassnahme berücksichtigt und nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung der neu eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 1839 wird deshalb stark eingeschränkt. Die ZöN A wird dafür in zwei Bereiche A.1 (bestehend und Neueinzonung Parz. Nr. 2039) und A.2 (neu Teilparz. Nr. 1839) eingeteilt. Im A.2 sind keine permanenten Bauten erlaubt:

"Bereich A.2: Die Fläche darf einzig als Rasenspielfläche oder für Gemeinde- und Vereinsanlässe genutzt werden. Es sind keine permanenten Bauten und Anlagen erlaubt. Ausgenommen sind zurückhaltend gestaltete Umzäunungen, mobile und feste Sport- und Spielgeräte sowie technisch bedingte Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz und die Umfahrungsstrasse."

Gleichzeitig ist die Erschliessung des Neubaus "Tagesschule/Kindergarten" über die Parzelle Nr. 2039 sicherzustellen. Diese wird dem Bereich A.1 zugeschlagen. Die Befestigung der Erschliessungsstrasse im Bereich der ZöN ist somit möglich.

4. AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

4.1 Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mit dem Neubau Kindergarten/Tagesschule und den Projekten Umfahrung Wilderswil, Hochwasserschutz Lüttschine werden neue Rahmenbedingungen geschaffen. Die vorliegende Planung ist abgestimmt auf die beiden Projekte "Umfahrung und Hochwasserschutz". Bei der eingezonten Fläche handelt es sich um eine Restfläche, für welche mit der vorliegenden Planung die Nutzungszugehörigkeit sinnvoll geklärt wird.

Die vorliegende Planung ist ebenfalls kongruent mit der Planung der Schularealentwicklung. Diese wurde mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie 2018 sorgfältig aufgeleitet. Südlich des Schulhauses befindet sich bereits heute eine grosse Rasenfläche, welche als Rasenspielfläche und gleichzeitig dem Freihalten im Sinne des Ortsbildschutzes dient. Die Erweiterung der ZÖN A ermöglicht es, die Rasenspielfläche nach Süden hin zu erweitern. Damit kann die Gemeinde Wilderswil den Schulkindern auch weiterhin eine ausreichend grosse Rasenspielfläche zur Verfügung stellen.

Die neuen Bestimmungen im Gemeindebaureglement sorgen überdies dafür, dass die Funktion des Areals als Freihaltefläche nicht verloren geht.

4.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Mit der Nutzung des Areals als Rasenspielfläche ohne permanente Bauten und Anlagen wird deren äussere Erscheinung nur marginal verändert. Als Sport- und Spielgeräte gelten beispielsweise Fussballtore (mobil) und eine Rutschbahn o.Ä. (fest) (zusätzlich allenfalls Umzäunung und Belichtungsanlage). Der Charakter als Freifläche bleibt damit erhalten. Das Orts- und Landschaftsbild wird aus Sicht der Planungsbehörde nicht beeinträchtigt und die Schutzziele gemäss ISOS sind eingehalten (vgl. Beilage B5).

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Planung bezweckt unter anderem die Verbesserung der Erschliessung des Neubaus Kindergarten/Tagesschule über die Alte Staatsstrasse. Zwar könnte dieser alternativ auch über das bestehende Schulareal erschlossen werden, dies würde jedoch bedeuten dass entweder ein relativ langes, neues Wegstück geteert werden oder die Erschliessung am Rande des bestehenden Pausenplatzes durchgeführt werden muss. Beide Varianten sind nicht ideal. Mit der Einzonung kann die Erschliessungssituation des Neubaus "Kindergarten/Tagesschule" deutlich verbessert und für die Gemeinde kostengünstiger gelöst werden.

Über die Alte Staatsstrasse bzw. die Erschliessung des Neubaus Kindergarten/Tages-
schule ist auch die Rasenspielfläche optimal angebunden. Sie kann ausserdem bereits
heute über das Schulareal (vgl. Abb. 11, V2/V3) erreicht werden.

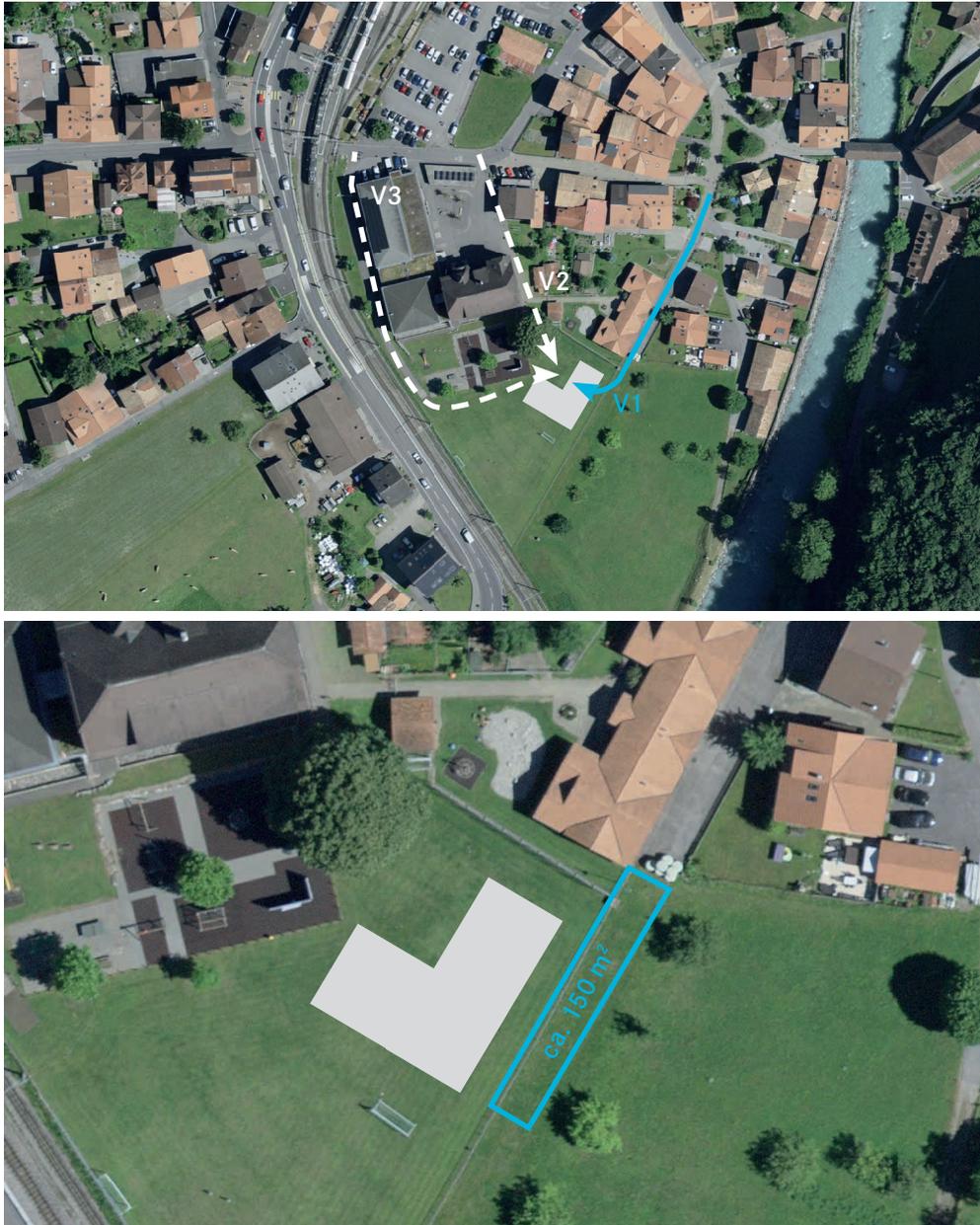


Abb. 11: Varianten Er-
schliessung der neuen
Tagesschule und des
Kindergartens (**oben**)
sowie der in V1 neu zu
erstellenden Detailer-
schliessungsfläche
(**unten**, ca. 150 m²).

Im Rahmen der Realisierung des Einlaufbauwerks für den Hochwasserschutz wird ein
Unterhalts- und Interventionsweg über das Bauwerk erstellt (vgl. Abb. 12, in gelb). Die-
ser verbindet die Alte Staatsstrasse mit dem Flusssdamm.

Der Weg selbst ist, mit Ausnahme des Teilstücks auf der Parzelle 2039 (Erschliessung Tagesschule/Kindergarten), nicht Teil der erweiterten ZöN A.

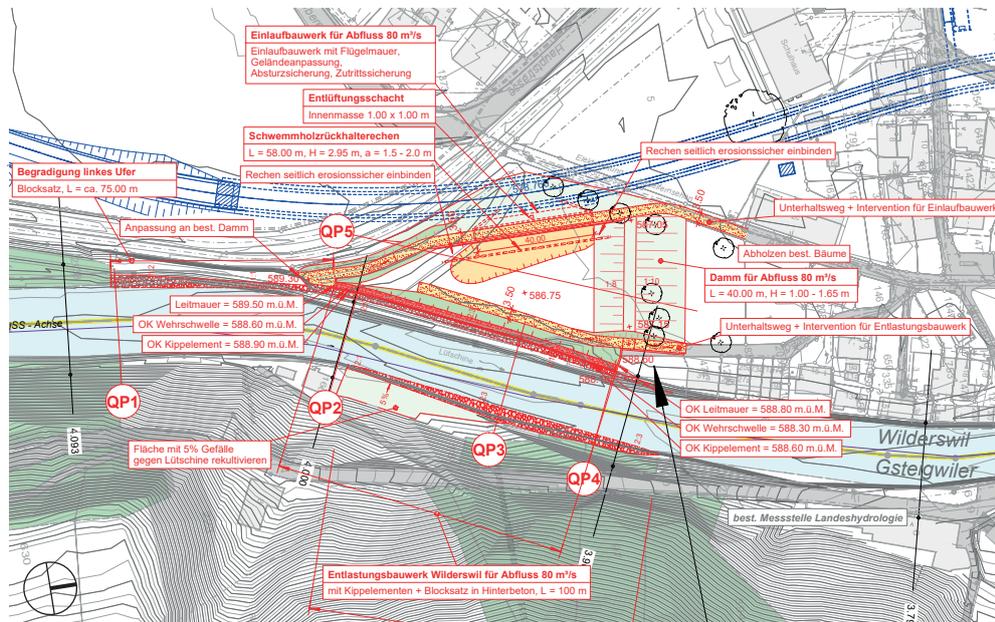


Abb. 12: Ausschnitt Wasserbauplan Hochwasserschutz Bödeli Lüttschine Situation (Genehmigungsdossier) (freier Massstab)

4.4 Beanspruchung von Kulturland

Für die Einzonung wird Kulturland beansprucht. In Kap. 2.5 wurde dargelegt, dass die Fläche optimal genutzt wird und keine zweckmässigen Alternativen bestehen. Insofern trägt die Planung den übergeordneten Vorschriften gemäss Art. 8a-b BauG Rechnung.

4.5 Berücksichtigung der Naturgefahren

Zum Teil befindet sich das Areal in einem Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (gelb) und zum Teil im Gefahrengbiet mit Restgefährdung (gelb-weiss). Der Neubau Kindergarten/Tagesschule befindet sich in der bestehenden Bauzone ZöN A. Diese liegt im Gebiet mit geringer Gefährdung. Schulen gelten als sensible Nutzungen, welche in Gefahrengbiet mit Zurückhaltung bewilligt werden sollen. Die geplante Neueinzonung der Rasenspielflächen muss aufgrund der Nutzung durch Schulkinder ebenfalls als sensibel bezeichnet werden. Gemäss Fachgutachten (vgl. Beilagen B6/B7) ist unter Berücksichtigung des Entlastungsbauwerks und der getätigten Dammverstärkungen allerdings davon auszugehen, "dass das Anheben der Gsteigbrücke ausreichend ist, um eine Überflutung [der] Parzellen bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis in der Lüttschine zu vermeiden, so dass keine zusätzlichen Massnahmen zum Schutz von Menschen und Sachwerten erforderlich sind." Diese Massnahmen sind im aktuell gültigen Zonenplan Naturgefahren noch nicht berücksichtigt.

Eigens für Unterhalt und Betrieb des Einlaufbauwerks wurde ein Unterhalts- und Interventionsweg gebaut. Dieser ist nicht Teil des neuen Bereichs A.2 der ZÖN. Deshalb müssen keine Abstandsvorschriften festgehalten werden. Technisch bedingte Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz und die Umfahrungsstrasse sind zulässig.

4.6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Die ZÖN A dient unmittelbar öffentlichen Zwecken. Somit gelten die entsprechenden Grundstücke als Verwaltungsvermögen und sind gemäss Art. 142 Abs. 2 BauG von der Mehrwertabgabe befreit.

4.7 Verhältnismässigkeit der Planung

Beim Erlass einer ZÖN muss das Verhältnismässigkeitsprinzip beachtet werden, da für diese Fläche ein Enteignungstitel dem Gemeindewesen zukommt. In Wilderswil wächst mit der Gesamtbevölkerung auch die Anzahl Schulkinder (vgl. Kap. 2.1). Aus diesem Grund muss zusätzlicher Schulraum gebaut werden (vgl. Kap. 2.2), womit wiederum Rasenfläche für die Schulkinder verloren geht (vgl. Abb. 9). Diese wird durch die Vergrösserung der ZÖN A kompensiert. Andernorts ist dies nicht praktikabel realisierbar (vgl. Kap. 2.3). Die von der Einzonung betroffene Fläche ist kaum anders nutzbar: Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist sie zu klein und durch die Untertunnelung ausserdem massiv anthropogen überprägt. Eine Bebauung ist aufgrund der Schutzziele des ISOS und der Siedlungsbegrenzungslinie nicht möglich. Aus diesen Gründen wird der Eingriff als verhältnismässig beurteilt.

5. PLANERLASSVERFAHREN

5.1 Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die Mitwirkung fand vom 3. Februar 2023 bis 6. März 2023 statt. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen. Deshalb wurde kein Mitwirkungsbericht erstellt.

5.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Am 16. März 2023 hat die Gemeinde die Akten zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR hat sieben Fachberichte und Stellungnahmen eingeholt und den Vorprüfungsbericht am 17. Juni 2024 der Gemeinde zugestellt. Nachfolgende Elemente der Planung mussten überarbeitet werden.

- > Siedlungsbegrenzungslinie war im Vorprüfungsexemplar falsch abgebildet, ist nun korrekt abgebildet und befindet sich ausserhalb des ZöN-Sektors A.1. Somit besteht kein Widerspruch mehr zur Siedlungsbegrenzung (vgl. Kap. 1.5 und Abb. 9)
- > Verträglichkeit mit Einlaufbauwerk aufzeigen: Unterhalts- und Interventionsweg befindet sich ausserhalb der ZöN (vgl. Kap. 4.5)
- > Verhältnismässigkeit aufzeigen (vgl. Kap. 4.7)
- > Standortwahl Rasenspielfläche begründen (vgl. Kap. 2.3)
- > Naturgefarengutachten ausarbeiten (vgl. Kap. 1.5, 4.5 und Beilagen B6/B7)
- > Beleuchtungsanlagen werden nicht mehr vorgesehen (vgl. Gemeindebaureglement)
- > Planlegende korrigieren (vgl. Zonenplan)

Detailliertere Ausführungen zu den vorgenommenen Änderungen können der Beilage B7 entnommen werden.

5.3 Auflage (Art. 60 BauG)

folgt

5.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

folgt

BEILAGEN

- B1** L2A Architekten AG: Schulanlage Wilderswil. Bericht zur Machbarkeitsstudie. Oktober 2018.
- B2** Vorabklärung Einzonung für öffentliche Zwecke im Bereich ISOS natioal, Gsteigwiler, Allmi, Wilderswil vom 9. Dezember 2021 **mit** Fachbericht Denkmalpflege vom 24. Januar 2022.
- B3** Voranfrage Einzonung für ZöN A Schulanlage, Parzellen Nrn. 1839 und 2039 vom 9. Juli 2021 **mit** Stellungnahme des AGR vom 14. Juli 2021.
- B4** ateliermarti architekten ag: Vorabzug Ersatzneubau Tagesschule Wilderswil.
- B5** Vorabklärung Wilderswil: Erweiterung ZöN A Schulhaus (Einzonung in ISOS nat.) per Mail vom 27. September 2022 **mit** Antwort der KDP vom 28. September 2022.
- B6** Flussbau AG SAH: Fachgutachten Naturgefahren Hochwassergefährdung Zonenplanänderung ZöN "Schulhaus" vom 5. Dezember 2024 **mit** Beilage.
- B7** Stellungnahme zum Fachgutachten, Wasserbau OIK 1 per Mail vom 23. Dezember 2024.
- B8** Zusammenstellung Bereinigung Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2024.

