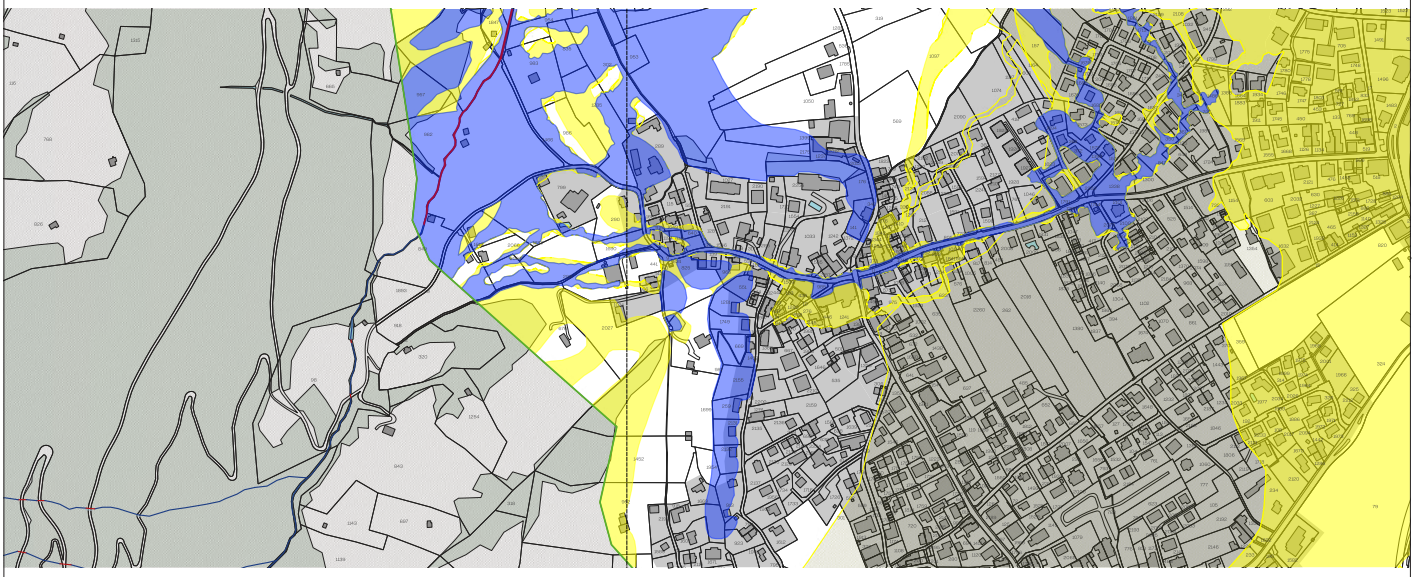
panorama



Aktualisierung Zonenplan Naturgefahren
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Wilderswil | Kanton Bern
Fassung vom 14. September 2026

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Wilderswil
Kirchgasse 31
3812 Wilderswil

Planungsbüro
Panorama AG
Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhalt

1.	**Planungsgegenstand**	**4**
1.1.	Ausgangslage und Planungsauslöser	4
1.2.	Revision Gefahrenkarte Teil Massenbewegung	4
1.3.	Planungsziel	4
1.4.	Projektorganisation	5
1.5.	Projektablauf	5
2.	**Umsetzung Zonenplan Naturgefahren**	**6**
2.1.	Gefahrenkarte als planerische Grundlagen	6
2.2.	Pflicht zur Integration der Naturgefahrenkarte in die Grundordnung	6
2.3.	Zonenplan Naturgefahren	6
2.4.	Gemeindebaureglement	8
3.	**Auswirkungen auf Raum und Umwelt**	**9**
3.1.	Interessensabwägung - Bauzonen im gelben, blauen & roten Gefahrengebiet	9
3.2.	Gebiet um den Wengelacherweg	10
3.3.	Gebiet im Bereich Büelgässli	13
3.4.	Gebiet im Bereich der Oberdorfstrasse	20
3.5.	Gebiet im Bereich der Rugenstrasse	24
3.6.	Bereich Haltenweg	28
4.	**Planerlassverfahren**	**32**
4.1.	Mitwirkung	32
4.2.	Vorprüfung	32
4.3.	Öffentliche Auflage	32
4.4.	Genehmigung	32
5.	**Beilagen**	**33**

1. Planungsgegenstand

1.1. Ausgangslage und Planungsauslöser

Die Einwohnergemeinde Wilderswil hat sich im Frühling 2023 dazu entschlossen, die Gefahrenkarte Massenbewegung aus dem Jahr 2007 zu revidieren. Dieser Prozess wurde Anfang 2025 abgeschlossen. Die neu beurteilte und revidierte Gefahrenkarte Massenbewegung - bestehend aus den Gefahrenprozessen «Rutschungen» und «Sturz»- wurde von der Abteilung Naturgefahren (Amt für Wald- und Naturgefahren) des Kantons Bern am 10. Januar 2025 anerkannt und der Gemeinde Wilderswil zur Umsetzung empfohlen. Liegt eine neue, vom Kanton anerkannte Gefahrenkarte vor, ist diese innert 2 Jahren in die Ortsplanung umzusetzen (RBB Nr. 1076). Der Teil „Wasserprozesse“ der Gefahrenkarte ist aufgrund der umgesetzten Hochwasserschutprojekte bereits 2019 revidiert worden. Deshalb wurde im Februar 2022 der Zonenplan Naturgefahren schon einmal geändert und genehmigt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen kommt die Planbeständigkeit jedoch nicht zum Tragen.

Im Vergleich zur Revision der Wassergefahren, bei der es aufgrund der umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen zu einer Reduktion der gefährdeten Gebiete gekommen ist, führt die Revision der Gefahrenprozesse „Rutschungen“ und „Sturz“ zu einer Ausweitung und/oder Aufstufung der Gefahrengebiete. Die Gründe für die Ausweitung/ Aufstufung der Gefahrengebiete sind divers. Nebst Klimawandel (Starkregenergeignisse, Permafrost) sind lokalen Änderungen der Gefahrensituation aufgrund von Verbauungen, neuen Grundlagen, Erkenntnissen aus Ereignissen, Geländeveränderungen, weiterführenden Untersuchungen und auf die Anwendung der aktuellsten methodischen Ansätze zurückzuführen.

1.2. Revision Gefahrenkarte Teil Massenbewegung

Die Gefahrenkarte ist kein statisches, unabänderliches Dokument. Bedrohungen durch Naturgefahren können sich im Laufe der Zeit ändern. Deshalb wird die Gültigkeit der Gefahrenkarte periodisch geprüft und gegebenenfalls angepasst. Aufgrund klimatischer Veränderungen hat sich die Gefahrensituation der Sturzprozesse (Permafrost) und Rutschungen (Starkregenereignisse) deutlich verschärft. Die Revision der Gefahrenkarte, Teil Massenbewegung, wurde von Kellerhals + Häfeli AG im Auftrag der Gemeinde Wilderswil vorgenommen, vgl. Beilage 1 - 3. Im Rahmen der Revision des Teils Massenbewegungen werden gravitative Prozesse berücksichtigt. Namentlich sind dies Sturzprozesse wie „Steinschlag, Felssturz oder Eisschlag“ und Rutschprozesse, wie „Hangmuren oder permanente Rutschungen“. Nicht neu beurteilt wurden die Prozesse „Wasserprozesse“, „Lawinen“ und „Absenkungen/Einsturz/Doline“. Letztere Prozessart ist in der Gemeinde Wilderswil nicht vorliegend, da keine Gesteine vorliegen, welche für Dolinen prädestiniert sind.

1.3. Planungsziel

Mit geeigneter Berücksichtigung der Gefahrengebiete bei der Festlegung der Bauzonen kann die Gemeinde Menschenleben schützen und Sachschäden und Folgekosten verhindern. Die vorliegende Planung übersetzt die revidierte, behördenverbindliche Gefahrenkarte «Rutsch und Sturz» in den grundeigentümerverbindlichen Zonenplan Naturgefahren. Im Zonenplan Naturgefahren wird die synoptische Gefahrenkarte, das heisst das kumulierte Bild aller Naturgefahren, grundeigentümerverbindlich abgebildet. Im Gemeindebaurelgment ist im dazugehörigen Art. 27 Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich geregelt, was beim Bauen im Gefahrengebiet zu berücksichtigen ist. Der Artikel im Baureglement wird nicht angepasst.

1.4. Projektorganisation

Im Zentrum der Projektorganisation steht der Projektleitungsausschuss (PLA) mit Mitgliedern aus der Gemeindeverwaltung. Dieser wird unterstützt vom Planungsteam von Panorama AG. Hier werden Entwürfe erarbeitet, Zwischenentschiede im Vorgehen gefällt, die Sitzungen der Baukommission (Bauko) und des Gemeinderates (GR) vorbereitet und allfällige Konsultationen des AGR und des OIK sichergestellt.

Die Baukommission (Bauko) begleitet die Umsetzung der Gefahrenkarte in den Zonenplan „Naturgefahren“ (ZP N) als Fachgremium im Rahmen ihrer Sitzungen. Sie ist vorberatende Kommission des Gemeinderates und stellt diesen Antrag. Die Baukommission wird periodisch über den Stand der Arbeiten informiert, berät Zwischen- und Schlussergebnisse und unterbreitet diese dem Gemeinderat stufengerecht zur Information oder zum Beschluss.

Die politische und planungsrechtliche Verantwortung obliegt dem Gemeinderat (GR). Sämtliche Schritte werden vom Gemeinderat verabschiedet und die weiteren Projektschritte ausgelöst.

Die Bevölkerung wird im weiteren Planungsprozess während der Mitwirkung in angemessenem Rahmen miteinbezogen und informiert. Sie beschliesst über den aktualisierten Zonenplan „Naturgefahren“ an der Urne.

1.5. Projektablauf

Für den Entwurf des Planungsinstrumentes und für das ordentliche Planerlassverfahren wird eine Dauer von ca. 1.5 Jahren ausgegangen:

_ Entwurf Planungsinstrument	Sommer 2026
_ Startgespräch AGR	Sommer/Herbst 2026
_ Mitwirkung	Herbst/Winter 2026
- Vorprüfung	Winter 2026 - Sommer 2027
_ Öffentliche Auflage	Herbst 2027
_ ev. Einspracheverhandlungen	Herbst 2027
_ Beschluss Gemeinde	Herbst/Winter 2027
_ Genehmigung Kanton	anschliessend

2. Umsetzung Zonenplan Naturgefahren

2.1. Gefahrenkarte als planerische Grundlagen

Mit der Revision der Gefahrenkarte durch Kellerhals + Haefeli AG wurden die Grundlagen für eine Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan Naturgefahren) gelegt. Die Ergebnisse der Revision der Gefahrenkarte sind in Karten und in einem technischen Bericht zusammengefasst (vgl. Beilage 1). Die Revision der Gefahrenkarte orientiert sich am vorhandenen Schadenpotential. In der Erarbeitung wurden zwischen den Bearbeitungstiefen «detailliert» („Bödeli“ mit Dorfgebiet) und «mittel» (Hanglagen/ Bergflanken, Sömmerungsgebiet und dgl.) unterschieden.

Die genehmigte Gefahrenkarte wird durch den Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Der Zonenplan Naturgefahren zeigt die synoptische Darstellung von Gefahrengebieten, welche aus allen Gefahrenprozessen (Wasserprozesse und Massenbewegungen) resultiert.

2.2. Pflicht zur Integration der Naturgefahrenkarte in die Grundordnung

Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan und Baureglement ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümerverbindliche Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

2.3. Zonenplan Naturgefahren

Die rechtskräftige Naturgefahrenkarte wird aufgrund der Lesbarkeit in einem separaten Zonenplan Naturgefahren (ZP N) dargestellt. In diesem werden die Baugebiete grau dargestellt. Zudem werden der Wald und die Gewässer als Hinweise aufgeführt. Die verschiedenen Gefahrengebiete (rot, blau, gelb, braun) werden unter den Festlegungen grundeigentümerverbindlich aufgeführt.

Der bestehende Zonenplan Naturgefahren aus dem Jahr 2021 wird mit der Genehmigung der vorliegenden Planung aktualisiert. Innerhalb des Siedlungsgebietes treten verschiedene Gefahrenstufen auf, sie werden in der Planung unterschiedlich behandelt.

Für alle Bauzonen in roten und blauen Gefahrengebieten gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 des kantonalen Baugesetzes (BauG). Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. Unüberbaute Flächen, die im roten oder blauen Bereich sind, sind umzuzonen oder nur ausnahmsweise in der Bauzone zu belassen. Dies liegt aufgrund der aktualisierten Gefahrenkarte mehrfach vor, weshalb eine umfassende Interessenabwägungen gemacht wird. Nachfolgend findet sich eine Übersicht über die verschiedenen Gefahrengebiete:

Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung)
Im roten Gefahrengebiet dürfen keine neuen Bauzonen erlassen werden. Nicht überbaute Grundstücke sind in die Nichtbauzone umzuzonen. Für bereits bestehende Bauten gelten beschränkte Ausbaumöglichkeiten gem. Art. 6 BauG. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden. Überbaute Bauzonen werden in der Regel in der Bauzone belassen.

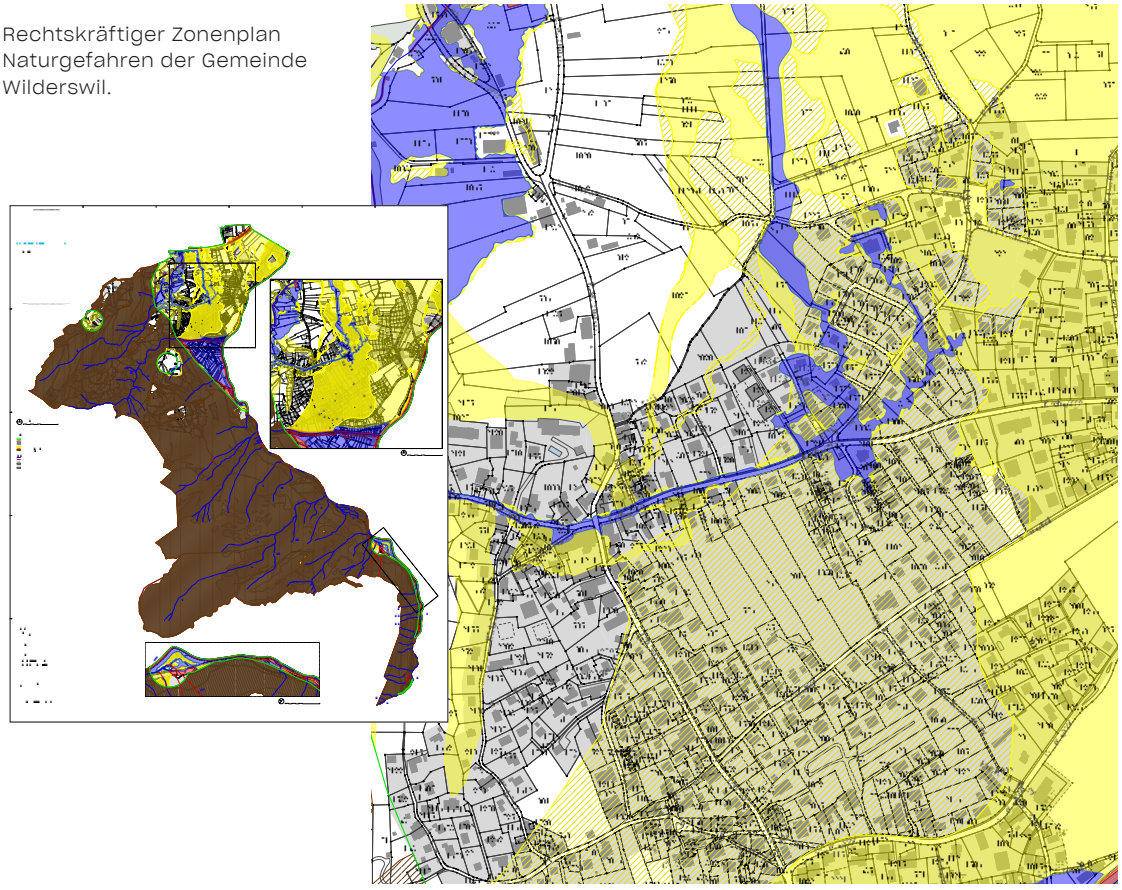
Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung)
Im blauen Gefahrengebiet dürfen nur ausnahmsweise neue Bauzonen erlassen werden. Nicht überbaute Grundstücke dürfen nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Für bereits bestehende Bauten gelten beschränkte Ausbaumöglichkeiten gem. Art. 6 BauG. Bei einer Änderung von Art und Mass der zulässigen Nutzung darf das Risiko nicht erhöht werden. Überbaute Bauzonen werden in der Regel in der Bauzone belassen.

Ausnahmen sind nur gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessensabwägung möglich. Deshalb sind die betroffenen Gebiete in der vorliegenden Planung im Detail zu prüfen

Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung)
Bauten mit sensiblen Nutzungen sollen mit Zurückhaltung bewilligt werden.

Gefahrengebiet nicht bestimmter Gefährdung (braun schraffiert)
Im restlichen Gemeindegebiet (ausserhalb von dauerhaft bewohnten Siedlungen) werden die Gefahrengebiet mithilfe der Gefahrenhinweiskarte als Gebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt.

Rechtskräftiger Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Wilderswil.



2.4. Gemeindebaureglement

Der rechtskräftige Artikel im Baureglement wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert, da die Bestimmungen nach wie vor ihre Gültigkeit haben:

D GEFAHREN

Art. 27 Gefahrengebiete

[1] Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungs-behörde die kantonale Fachstelle bei.

[4] Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

[5] Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten.

[6] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden. Je nach Situation bleiben weitere Auflagen vorbehalten. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

[7] In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Abs. 3).

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind:

- *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 Baubewilligungsdekret.

Rechtskräftiges Baureglement mit dem Art. 27 zu den Gefahrengebieten.

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1. Interessensabwägung - Bauzonen im gelben, blauen & roten Gefahrengebiet

Nachfolgend werden alle Gebiete innerhalb der Bauzone dargestellt, welche aufgrund der beiden revidierten Einzelgefahrenkarten (Sturz- und Rutschprozesse) neu in einem Gefahrengebiet zu liegen kommen oder die von einer Aufstufung der Gefahrenstufe betroffen sind.

Gestützt auf die Arbeitshilfe „Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung“ (Ausgabe 2009) wird eine raumplanerische Interessensabwägung vorgenommen. Hierbei wird geprüft, ob bei denjenigen Parzellen, welche neu in einem blauen oder roten Gefahrengebiet liegen, eine Einschränkung der Nutzung vorzusehen ist. Dies ist der Fall, wenn in der Interessenabwägung zum Schluss gekommen ist, dass der Schutz von Menschen, Tiere und Sachwerte nicht gewährleistet werden kann.

Gemäss der Arbeitshilfe sind für Ausnahmen bei roten und blauen Gefahrengebiete in der Interessensabwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Möglichkeit der Gemeinde, an anderen Standorten Bauzonen für die vorgesehene Zweckbestimmung zu bezeichnen
- Lage der Bauzone im Siedlungdsgebiet: Eine Bauzone ist eher möglich im bereits weitgehend überbauten Gebiet als am Siedlungsrand
- Gefahrenstufe: Eine Bauzone ist eher zulässig an der Grenze zum gelben als an der Grenze zum roten Gefahrengebiet
- Schutzmassnahmen, technische Machbarkeit, die räumliche Verträglichkeit und Folgekosten von Schutzmassnahmen

Kommt die Planungsbehörde im Rahmen der Interessenabwägung zur Erkenntnis, dass eine bis anhin für sicher gehaltene Bauzone in einem Gebiet mit Gefahr für Mensch, Tier und Sachwerten liegt, stellt dies eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 RPG dar. Sie macht die rasche Überprüfung der Planung nötig. Eine gestützt darauf vorgenommene Anpassung der Planung stellt keine Verletzung der Planbeständigkeit dar.

Die Auszonung und die Änderung von Zonenvorschriften, die den Schutz von Personen und Sachwerten vor Naturgefahren bezweckt, stellen nach ständiger Rechtspraxis keine materielle Enteignung dar und haben daher keine Entschädigungspflicht zur Folge.

3.2. Gebiet um den Wengelacherweg

Ausgangslage

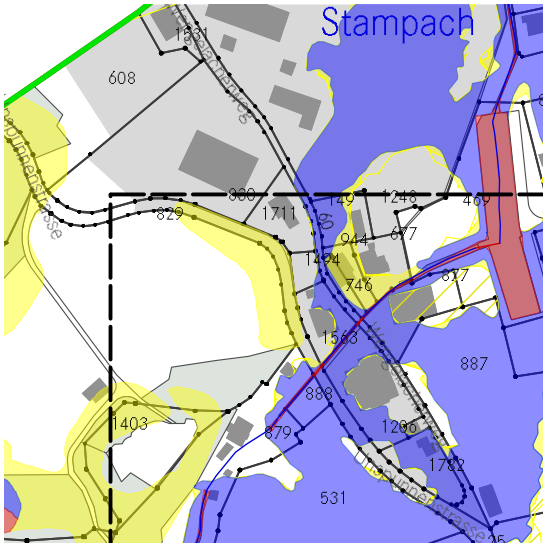
Das Gebiet liegt am Fuss des Hangs im Breich „Wynegg/Uspunne“. Von der Änderung der Gefahrenkarte betroffen ist ein Gewerbegebäude mit einem Landmaschinenmechanikbetrieb (Parz. Nr. 830) und ein einstöckiges Wohngebäude (Parz. Nr. 171).



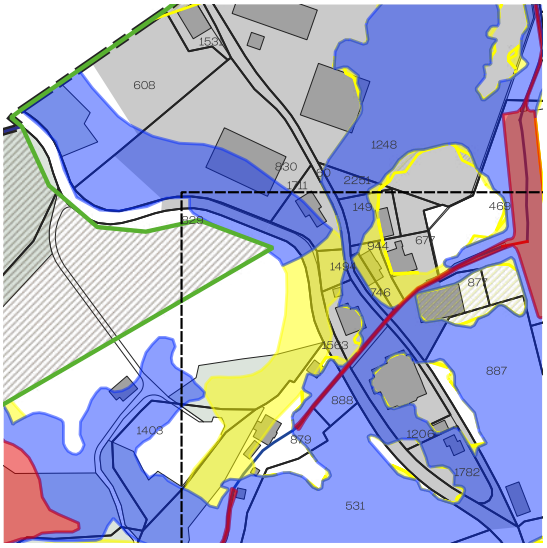
Orthofoto



Zonenplan Dorfgebiet



Zonenplan Naturgefahren alt



Zonenplan Naturgefahren neu

Einzelbetrachtung Parzellen Wengelacherweg

Die folgende Einzelparzellen sind neu von Naturgefahren betroffen.

Parzelle Nr. 608	Arbeitszone A
Beschrieb	Betroffen ist ein kleines Stück im Süd-Osten der Parzelle. Die Parzelle ist bebaut. Die geringfügige Überlappung kann in der Bauzone belassen bleiben.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 830	Arbeitszone A
Beschrieb	Die Topografie und der Stassenabstand zur Unspunnenstrasse verunmöglicht eine Bebauuung im Bereich des blauen Gefahrengebiet. Um bauliche Anpassungen am Bestand zu ermöglichen und damit der baubewilligte, bestehende Aussenraum erhalten werden kann, wird die Bauzone blassen. Durch die Belassung in der Bauzone werden keine Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte gefährdet. Zudem befindet sich das Grundstück an der Grenze vom blauen Gefahrengebiet zu keinem Gefahrengebiet.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1711	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist nur teilweise vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Durch die Topographie und den Strassenabstand zur Unspunnenstrasse im Süden ist eine andere Bebauung des Grundstücks nicht möglich. Zudem befindet sich die Parzelle an der Grenze vom blauen zu keinem Gefahrengebiet. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone ist wenig zweck- und verhältnismässig und würde zu einer Lücke in der Bauzone entlang des Wengelacherwegs führen.
Planerische Massnahme	keine

Gesamtinteressensabwägung Bereich Wengelacherweg

Gefahrenbeurteilung	Das betroffene Gebiet (Parzellen Nrn. 608, 830, 171) liegt mit der Revision der Gefahrenkarte neu in einem mittleren Gefährdungsgebiet der Einzelgefahrenkarte Rutschung des Gefahrenprozesses flachgründige Rutschungen und Hangmuren mit einer Jährlichkeit von 300 Jahren. Auf den betroffenen Parzellen befindet sich ein Gewerbegebäude mit einem Landmaschinenmechanikbetrieb (Parz. Nr. 830) und ein einstöckiges Wohngebäude (Parz. Nr. 171). Die heutige Personendichte ist entsprechend tief und der Sachwert bereits vorhanden.
Lage und Gefahrenstufe	Die betroffenen Parzellen innerhalb der Bauzone liegen in einem zusammenhängenden Bereich am Rand des bebauten Siedlungsgebietes. Alle betroffenen Parzellen sind bereits bebaut. Das Gebiet ist komplett erschlossen. Die Gefährdung resultiert aus der Steigung im Bereich der Unspunnenstrasse. Allerdings ist das betroffene Gebiet räumlich begrenzt, beschränkt sich ausschliesslich auf eine mittlere Gefährdung und befindet sich an der Grenze von mittlerer zu keiner Gefährdung. Bei einer Auszonung der neu von den Naturgefahren betroffenen Flächen in eine Nicht-Bauzone wären die bestehenden Gebäude planungsrechtlich nicht mehr konform, da die geforderten Zonenabstände nicht eingehalten werden würden.
Alternativstandort	Eine Verlagerung der betroffenen Flächen führt anderswo zu zusätzlicher Landbeanspruchung und führt zu einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Dies widerspricht der haushälterischen Bodennutzung und Innenentwicklung. Somit ist die Beibehaltung der bestehenden Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeit in dem Gebiet zweck- und verhältnismässig.

Schadenpotential	Die betroffene Fläche weist aufgrund der heutigen Nutzung kein erhöhtes Schadenpotential auf. Die neu von der mittleren Gefährdung betroffenen Flächen ausserhalb der bestehenden Gebäude werden nicht (Hanglage, Abstand Zonengrenze) oder extensiv als Lager- oder Erschliessungsfläche sowie Garten genutzt. Zudem verunmöglichen oder erschweren die Grenz- und Strassenabstände eine weitere Bebauung. Dies trifft insb. auf die Einfamilienhausparzelle zu. Hinzu kommt die schwierige topografische Situation zur Unspunnenstrasse hin, welche eine weitere Bebauung zusätzlich erschwert. Das Schadenpotential kann in Zukunft aufgrund der erläuterten, beschränkten Bebaubarkeit nicht deutlich erhöht werden.
Schutzmassnahmen	Es handelt sich um Grundstücke mittlerer Gefährdung, in welchen die Risiken durch geeignete Schutz- und Objektschutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden können. Bauten und Anlagen sind nach den Anforderungen an die Sicherheit von Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und unterhalten. Je nach Bauvorhaben können zusätzliche Nachweise oder Fachgutachten erforderlich sein. Die konkreten Festlegungen der erforderlichen Schutzmassnahmen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren.

Fazit Gesamtinteressensabwägung

Die betroffenen Grundstücke sind bereits überbaut und vollständig erschlossen. Es handelt sich um einen räumlich klar begrenzten Bereich am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets. Eine wesentliche Erhöhung des Risikos durch zusätzliche Nutzungsintensivierung ist aufgrund der Grenz- und Strassenabstände, der Topografie sowie der bestehenden baulichen Rahmenbedingungen nur sehr eingeschränkt zu erwarten. Aufgrund der örtlichen Begrenzung und dem Gebiet von keiner Gefährdung um die betroffenen Parzellen ist eine Umzonung in Nicht-Bauzone nicht zweck- und verhältnismässig. Die Verlagerung der bestehenden Bauzone und Nutzungen an Alternativstandorte würde zusätzliche Landbeanspruchung verursachen. Dies widerspricht den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen. Im Gebiet mit mittlerer Gefährdung gelten eingeschränkte Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG. Geeignete Schutzmassnahmen können im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden, womit die Gemeinde grundeigentümerverbindliche Instrumente besitzt.

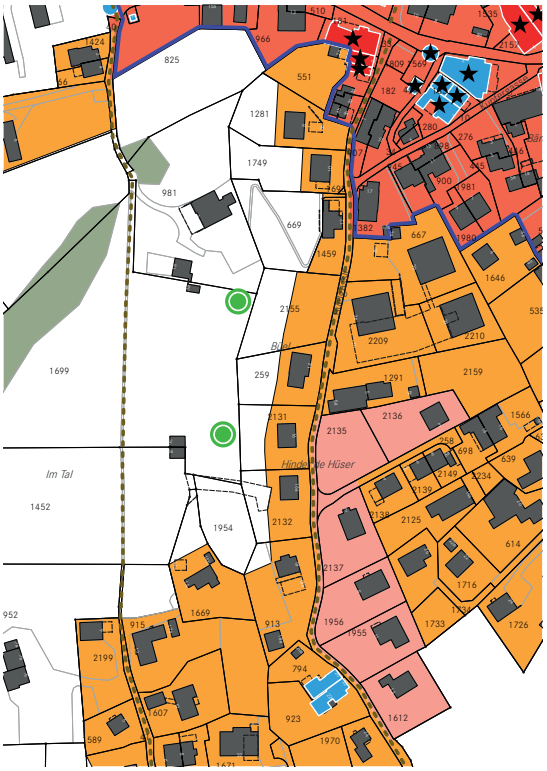
3.3. Gebiet im Bereich Büelgässli

Ausgangslage

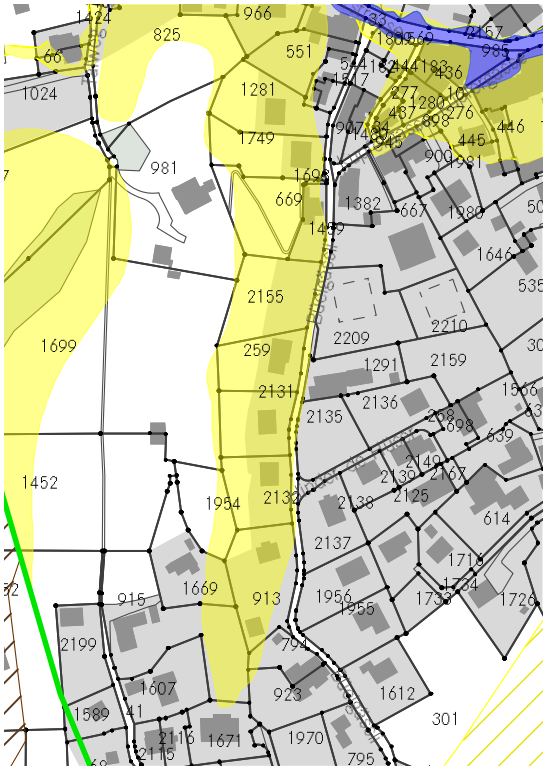
Das betroffene Gebiet umfasst 13 Parzellen in Hanglage entlang dem Büelgässli, wovon eine Parzelle nicht bebaut ist.



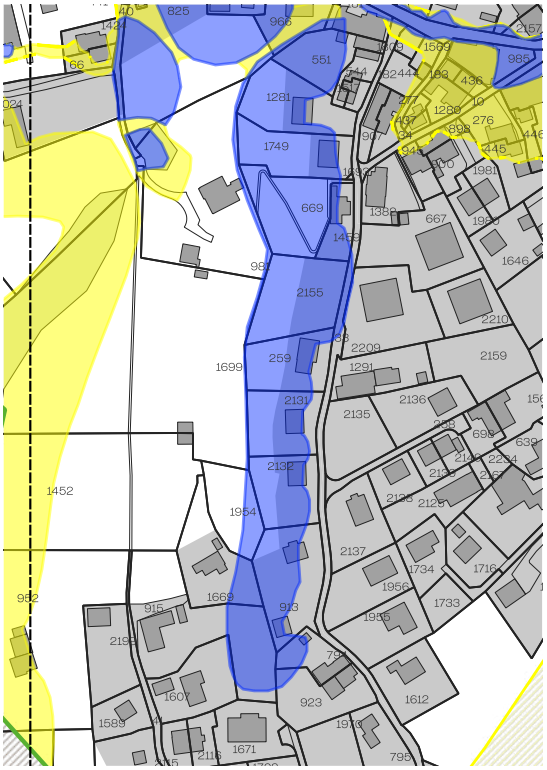
Orthofoto



Zonenplan Dorfgebiet



Zonenplan Naturgefahren alt



Zonenplan Naturgefahren neu

Einzelbetrachtung Parzellen Büelgässli

Parzelle Nr. 551	Mischzone B / Ortsbilderhaltungszone / Schützenswertes K Objekt
Beschrieb	Die Bauzone im westlichen, unüberbauten Teil der Parzelle ist flächig vom Gefahrengebiet mit erheblicher Gefahr betroffen. Rund die Hälfte der Fläche wird als Garten genutzt. Die Topografie, die Erschliessungssituation und der Umgebungsschutz der K-Objekte (Prz. Nr. 181) lässt keine dichte Bebauung zu. Die Auszonung des privaten Grünraums wird als nicht zweckmässig erachtet. Das Risiko für Mensch, Tier und Sachwerte bei einem Verbleib in der Bauzone wird als vertretbar beurteilt.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1281	Mischzone B
Beschrieb	Die Bauzone und das Gebäude befinden sich an der Grenze der blauen und keiner Gefahrenstufe. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle hat gemäss einen positiven Einfluss auf das Gefahrenrisiko. Ein Vergleich der alten und neuen Gefahrengebiete zeigt dies. Durch die Grenzabstände und die Topographie ist eine andere Bebauung der Parzelle nicht möglich. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht verhältnis- und zweckmässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1749	Mischzone B
Beschrieb	Die bebaute Parzelle ist nur teilweise vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Die Parzelle bzw. das Gebäude befinden sich auf der Grenze vom blauen Gefahrengebiet zu keinem Gefahrengebiet. Durch die Topographie und den Strassenabstand zum Büelgässli im Osten ist eine andere Bebauung des Grundstücks nicht möglich. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist wenig zweckmässig und würde zu einer Lücke in der Bauzone des Siedlungsgebietes führen.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1459	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist nur teilweise vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Die Parzelle ist bereits bebaut. Durch eine Umzonung der Parzelle in Nicht-Bauzone würde Lücke im Siedlungsgebiet entlang dem Büelgässli entstehen. Die Parzelle kann in der Bauzone belassen werden. Zudem befindet sich die Parzelle an der Grenze vom blauen zu keinem Gefahrengebiet. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone wäre nicht verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 2155	Mischzone B
Beschrieb	Das bestehende Siedlungsgebiet entlang dem Büelgässli weist hier die einzige Baulücke auf. Die Parzelle ist nicht bebaut, kann aber durch eine zukünftige Entwicklung die Lücke entlang dem Büelgässli schliessen. Das Siedlungsgebiet in diesem Bereich ist weitestgehend überbaut. Ein Schliessung der Lücke des Siedlungsgebietes ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und verträglich. Die Parzelle befindet sich an der Grenze vom blauen Bereich zu keinem Gefahrengebiet. Mit technischen Massnahmen (verstärkte Aussenwand, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern) kann die von mittlerer Intensität betroffene Parzelle bebaut werden. Es gelten beschränkte Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG. Im Baubewilligungsverfahren muss aufgezeigt werden, wie diese das Schadenpotential reduzieren können. Die Planungsbehörde hat somit grundeigentümerverbindliche Regelungen, um stufengerecht im Planungsverlauf zu reagieren.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 259	Mischzone B
Beschrieb	Zudem befindet sich die Parzelle an der Grenze vom blauen Gefahrengebiet zu keinem Gefahrengebiet. Die Parzelle ist bereits bebaut und kann in der Bauzone belassen werden. Eine weitere Bebauung der Parzelle ist durch Strassen- und Grenzabstände nicht möglich.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 2131	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist bereits bebaut. Die Parzelle ist von bereits bebauten Parzellen umgeben. Durch eine Umzonung in Nicht-Bauzone würde eine Lücke der Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes entstehen. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig. Eine andere, dichtere Bebauung der Parzelle ist durch Strassen- und Grenzabstände kaum möglich. Somit kann die Parzelle in der Bauzone belassen werden.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 2132	Mischzone B
Beschrieb	Eine andere Bebauung der Parzelle ist durch Strassen- und Grenzabstände kaum möglich. Ein kleiner Anbau wäre theoretisch möglich, erhöht das Risiko für Mensch, Tier und Sachwerte jedoch nicht unverhältnismässig. Zudem ist die Parzelle von bereits bebauten Parzellen umgeben. Durch eine Umzonung in Nicht-Bauzone würde eine Lücke der Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes entstehen. Die Parzelle ist bereits bebaut und kann somit in der Bauzone belassen werden. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 913	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle befindet sich teilweise im blauen Gefahrengebiet. Dabei ist angrenzend kein Gefahrengebiet vorhanden. Die Parzelle ist im weitestgehend überbauten Siedlungsgebiet. Die Parzelle ist bereits bebaut. Eine andere Bebauung wäre möglich. Die Strassen- und Grenzabstände und die Topografie limitieren die Bebaubarkeit dennoch. Mit technischen Massnahmen kann die Parzelle bebaut werden und zudem einen Beitrag zur Minderung des Gefahrenpotentials leisten, da die Hangstabilität verbessert wird. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone wäre nicht zweck- oder verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1669	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist im östlichen Teil vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone in diesem Gebiet hätte eine schwer nachvollziehbare Abgrenzung der Bauzone als Folge. Zusätzlich würde eine zukünftige Bebauung im westlichen Teil erschwert durch die Einhaltung neuer Grenzabstände.Die Belassung der Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 915	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist bereits bebaut. Eine zusätzliche Bebauung im östlichen Bereich wäre aufgrund der Topografie erschwert. Eine Erschliessung wäre über die gleiche Parzelle von Westen her möglich. Daher wäre eine Bebauung im östlichen Teil technisch machbar und kann einen positiven Einfluss auf die Stabilität des Hanges haben und dadurch die unteren Parzellen schützen. Das Schadenpotential wird verringert. Bei einem konkreten Bauvorhaben sind Massnahmen zu ergreifen. Somit hat die Planungsbehörde grundeigentümerverbindliche Regelungen, um stufengerecht im Planungsverlauf zu reagieren. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone führte zu einer kleinen Insel Nicht-Bauzone in der Bauzone und wäre nicht verhältnis- und zweckmässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 794	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist nur zu einem geringen Teil vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Der grösste Teil der Parzelle befindet sich in keinem Gefahrengebiet. Die Parzelle ist bereits bebaut und kann daher in der Bauzone belassen werden. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 923	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist nur zu einem geringen Teil im Nord-Westen vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Der grösste Teil der Parzelle befindet sich in keinem Gefahrengebiet. Die Parzelle ist bereits bebaut und kann daher in der Bauzone belassen werden. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1607	Mischzone B
Beschrieb	Die Parzelle ist nur mit einem schmalen Streifen im Westen vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Die Parzelle ist bereits bebaut und kann daher in der Bauzone belassen werden. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	keine

Gesamtinteressensabwägung Bereich Büelgässli

Gefahrenbeurteilung	Die betroffenen Parzellen befinden sich mit der Revision der Gefahrenkarte neu in einem mittleren Gefährdungsgebiet gemäss Einzelgefahrenkarte Rutschung (Gefahrenprozess Rutschung und Hangmuren) mit einer Jährlichkeit von 300 Jahren. Die vorhanden Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohnbauten mehrheitlich Einfamilienhäuser mit dazugehörigen Erschliessungsanlagen. Die Personendichte ist tief und der Sachwert ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorhanden.
Lage und Gefahrenstufe	Entlang des Büelgässli befindet sich weitestgehend überbautes Siedlungsgebiet. Diese Häuserreihe bildet im mittleren Bereich den Siedlungsrand gegen Westen. Alle Parzellen sind erschlossen und bis auf eine bereits bebaut. Im Norden grenzt die Ortsbilderhaltungszone mit schützenswerten Bauten an das Gefahrengebiet. Die Gefahrenstufe ist auf das Gefälle im Westen der mittleren Gefahrenstufe zurückzuführen und beschränkt sich ausschliesslich auf eine mittlere Gefährdung. Es gibt weder Bereiche des roten oder des gelben Gefährdungsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist es zweckmässig, dass die betroffenen Parzellen in der Bauzone bleiben. Eine Umzonung einzelner Bereiche/ Parzellen in Nicht-Bauzone führt aus raumplanerischen Sicht zu einer nicht nachvollziehbaren Abgrenzung entlang des Büelgässli zudem würden einzelne Umzonungen zu Baulücken im Siedlungsgebiet bzw. -rand führen.

Alternativstandort	Die betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen und grösstenteils überbaut. Eine Verlagerung bestehender Nutzungen ist nicht verhältnismässig. Eine Verlagerung der unüberbauten Bauzone an einen anderen Standort würde zusätzliche Landreserven beanspruchen und den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen. Angesichts der bestehenden Nutzung und der bereits vorhandenen Erschliessung erscheint die Beibehaltung der heutigen Bauzonen als verhältnismässig. Zudem kann die Bebauung des Hangs (Stabilisierung) sogar zu einer Minimierung der Gefahr dienen, vgl. alte und neue Berechnung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1281.
Schadenpotential	Das Schadenpotenzial wird aufgrund der bestehenden Nutzungen als begrenzt bis mässig beurteilt. Die Grundstücke sind bereits weitgehend bebaut und weisen nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Aufgrund der Parzellenstruktur, Grenz- und Strassenabstände, der bestehenden Bebauung sowie der Erschliessungssituation und Topografie ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Personen- oder Sachwertpotenzials zu rechnen. Daher wird das Schadenpotential durch eine Belassung in der Bauzone nicht zusätzlich erhöht und kann in Einzelfällen, im Falle der Parzelle Nr. 1281 sogar zu einer Minimierung des Gefahrenrisiko beitragen.
Schutzmassnahmen	Es handelt sich um Grundstücke mittlerer Gefährdung, in welchen die Risiken durch geeignete Schutz- und Objektschutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden können. Bauten und Anlagen sind nach den Anforderungen an die Sicherheit von Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und unterhalten. Je nach Bauvorhaben können zusätzliche Nachweise oder Fachgutachten erforderlich sein. Die konkreten Festlegungen der erforderlichen Schutzmassnahmen (verstärkte Aussenwand, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren. Schutzmassnahmen werden im Gefahrengutachten (Beilage 1) umfassend erläutert.

Fazit Gesamtinteressensabwägung

Die Gefährdung beschränkt sich auf einen schmalen, zusammenhängenden Bereich mittlerer Gefährdung infolge spontaner, flachgründiger Rutschungen und Hangmuren. Gebiete mit erheblicher Gefährdung sind nicht vorhanden. Die betroffenen Grundstücke sind nahezu vollständig überbaut und erschlossen. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone würde zu einer raumplanerisch wenig zweckmässigen und schwer nachvollziehbaren Bauzonenabgrenzung führen. Zudem würde sie teilweise Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsrandes schaffen. Das zusätzliche Schadenpotenzial einer Belassung in der Bauzone ist gering, da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der bestehenden Bebauung, der Topografie sowie der Grenz- und Strassenabstände beschränkt sind. Zudem können die Risiken durch geeignete Objekt- und Schutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden. Einzelne bestehende Bauten tragen bereits heute zu einer Reduktion der Gefahr (Stabilisierung Hang) bei. In Gebieten

mit mittlerer Gefährdung gelten eingeschränkte Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG. Geeignete Schutzmassnahmen können im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden, womit die Gemeinde in nachfolgenden Planungsphasen grundeigentümerverbindliche Instrumente besitzt, um Menschen und erhebliche Sachwerte nicht zu gefährden.

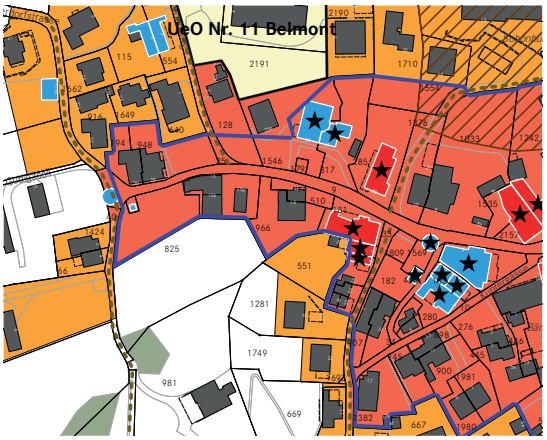
3.4. Gebiet im Bereich der Oberdorfstrasse

Ausgangslage

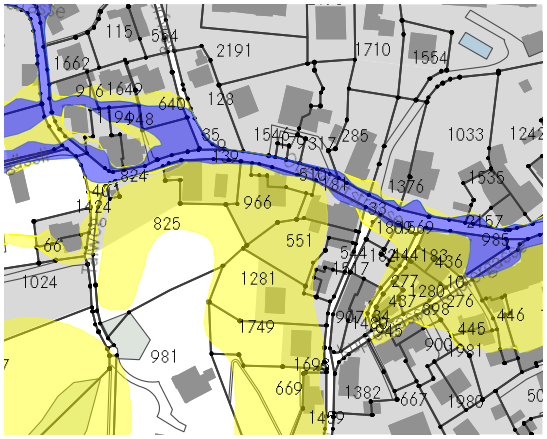
Das betroffene Gebiet befindet sich am Kreuzuungspunkt des Büelgässli (vgl. vorangehendes Kapitel) und der Oberdorfstrasse. Es handelt sich um eine kleine Hügelkuppe am Hangfuss.



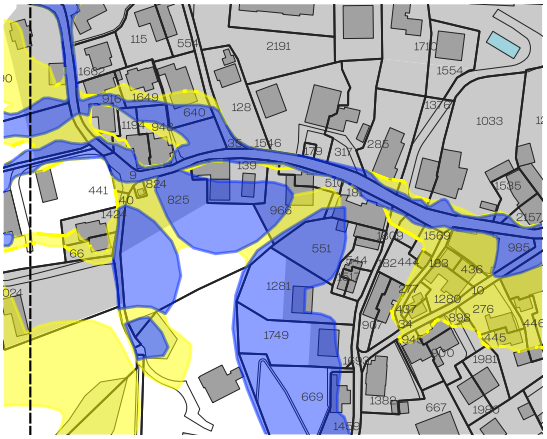
Orthofoto



Zonenplan Dorfgebiet



Zonenplan Naturgefahren alt



Zonenplan Naturgefahren neu

Einzelbetrachtung Parzellen Oberdorfstrasse

Parzelle Nr. 1024	Mischzone B
Beschrieb	Die bebaute Parzelle ist nur geringfügig vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Die Parzelle ist bereits bebaut. Zudem befindet sich die Parzelle an der Grenze vom blauen zu keinem Gefahrengebiet. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone wäre nicht verhältnismässig. Die Parzelle kann in der Bauzone belassen werden.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 825	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone
Beschrieb	Die Parzelle Nr. 825 liegt als letzte Parzelle entlang des Strassenzugs und ist unbebaut. Auf der Nachbarsparzelle Nr. 824 befindet sich ein erhaltenswertes Türmchen, das der Versorgung mit Elektrizität dient. Die Parzelle ist aufgurnd der Hanglage nur erschwert zu bebauuen. Bei einer Auszonung würden jedoch die Parzellen Nrn. 66, 441 und 1424 eine Bauzoneninsel bilden, die planungsrechtlich nicht direkt an das restliche Siedlungsgebiet angeschlossen wäre. Mit technischen Massnahmen (verstärkte Aussenwand, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern) bei der Planung eines Bauprojektes ist aufzuzeigen, wie das Schadenpotential minimiert werden kann.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 139	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone
Beschrieb	Die Parzelle ist nur zu einem Teil vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Zudem ist die Parzelle weitestgehend überbaut. Die Parzelle befindet sich im Siedlungsgebiet entlang der Oberdorfstrasse. Zudem befindet sich die Grenze der Gefahrenstufe von blau zu keiner Gefahrenstufe auf der Parzelle. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 966	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone
Beschrieb	Die Parzelle ist nur zu einem kleinen Teil vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Zudem ist die Parzelle weitestgehend überbaut und befindet sich im Siedlungsgebiet. Auf der Parzelle befindet sich die Grenze vom blauen und gelben zu keiner Gefahrenstufe. Die unüberbaute Fläche wird als Garten genutzt. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 181	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone / schützenswertes K-Objekt

Beschrieb	Die Parzelle ist nur zu einem kleinen Teil vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Zudem ist die Parzelle weitestgehend überbaut und befindet sich im Siedlungsgebiet. Auf der Parzelle befindet sich ein schützenswertes K-Objekt. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Gesamtinteressensabwägung Bereich Oberdorfstrasse

Gefahrenbeurteilung	Das betroffene Gebiet (Parzellen Nrn. 825, 139, 966, 181) liegt mit der Revision der Gefahrenkarte neu in einem mittleren Gefährdungsgebiet der Einzelgefahrenkarte Rutschung des Gefahrenprozesses flachgründige Rutschungen und Hangmuren mit einer Jährlichkeit von 300 Jahren. Das Gefahrengebiet beschränkt sich auf eine sehr lokale Fläche. Das Gebiet ist weitgehend bebaut in der Ortsbilderhaltungszone mit einem schützenswerten und einem erhaltenswerten Objekt. Die vorhandenen Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohnbauten mit dazugehörigen Erschliessungsanlagen und privaten Freiräumen. Die Personendichte ist dementsprechend tief und der Sachwert bereits grösstenteils vorhanden. Aufgrund der Situation ist eine intensivere, dichtere Nutzung des Gebiets nur sehr beschränkt (Bebauung Parzelle Nr. 825) möglich.
Lage und Gefahrenstufe	Die betroffenen Parzellen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Zudem sind die Parzellen weitgehend bebaut oder funktional in das bestehende Siedlungsgebiet eingebunden und erschlossen. Eine Umzonung der unüberbauten Parzelle Nr. 825 in Nicht-Bauzone führt zu einer Lücke und isoliert die Parzellen Nrn. 1424, 66 und 1024 zu einer Bauzoneninsel am Talweg. Die Gefahrenstufe ist auf das Gefälle dieser lokalen Hügelkuppe zurückzuführen und beschränkt sich auf die geringe und mittlere Gefahrenstufe. Ein Ereignis würde kleinräumig auftreten, womit nur Schäden an einzelnen Objekten und keine Betroffenheit eines grösseren Gebiets erwartet wird. Aus raumplanerischer Sicht ist es deshalb verhältnismässig, wenn die betroffenen Parzellen in der Bauzone bleiben.
Alternativstandort	Die betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen und grösstenteils überbaut. Eine Verlagerung bestehender Nutzungen an andere Standorte würde zusätzliche Landreserven beanspruchen und steht den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen. Angesichts der bestehenden Nutzung und Erschliessung wird die Beibehaltung der heutigen Bauzonen als verhältnismässig erachtet.
Schadenpotential	Die Parzellen sind bereits weitgehend überbaut beziehungsweise in ihrer Entwicklung durch bestehende Bauten, Strassen- und Grenzabstände und die topografischen Verhältnisse eingeschränkt. Eine wesentliche Erhöhung des Personen- oder Sachwertpotenzials ist deshalb nicht zu erwarten.

Schutzmassnahmen	Es handelt sich um Grundstücke mittlerer und geringer Gefährdung, in welchen die Risiken durch geeignete Schutz- und Objektschutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden können. Bauten und Anlagen sind nach den Anforderungen an die Sicherheit von Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und unterhalten. Die notwendigen objektspezifischen Massnahmen werden im Rahmen künftiger Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei Bedarf sind ergänzende Nachweise oder Fachgutachten beizubringen. Aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten zur Risikoreduktion sowie der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überwiegen die Interessen an der Erhaltung der Bauzone.

Fazit Gesamtinteressensabwägung

Die von der geringen und mittleren Gefärdung betroffenen Grundstücke (Ereignis mit mittlerer Intensität) befinden sich innerhalb eines bestehenden und weitgehend überbauten Siedlungsgebiets und sind erschlossen. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone würde zu einer raumplanerisch wenig zweckmässigen und schwer nachvollziehbaren Bauzonenabgrenzung führen sowie den bestehenden Siedlungszusammenhang beeinträchtigen. Das zusätzliche Schadenpotenzial einer Belassung in der Bauzone ist gering bis mässig, da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der bestehenden Bebauung, der Parzellenstruktur, der Topografie sowie der Erschliessungssituation beschränkt sind. Eine wesentliche Erhöhung des Personen- oder Sachwertpotenzials ist auch bei der Überbauung der heute unüberbauten Parzelle Nr. 825 nicht zu erwarten. Zudem können die Risiken durch geeignete Objekt- und Schutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden. In Gebieten mit mittlerer Gefährdung gelten eingeschränkte Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG. Geeignete Schutzmassnahmen können im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden, womit der Gemeinde grundeigentümerverbindliche Instrumente zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Möglichkeit geeigneter Schutzmassnahmen wird die Belassung der Bauzone als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

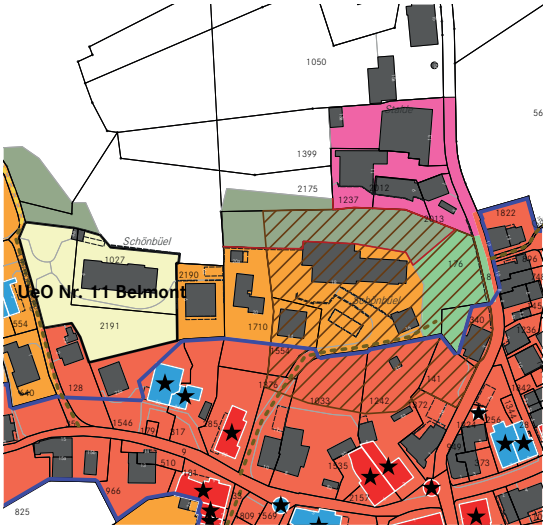
3.5. Gebiet im Bereich der Rugenstrasse

Ausgangslage

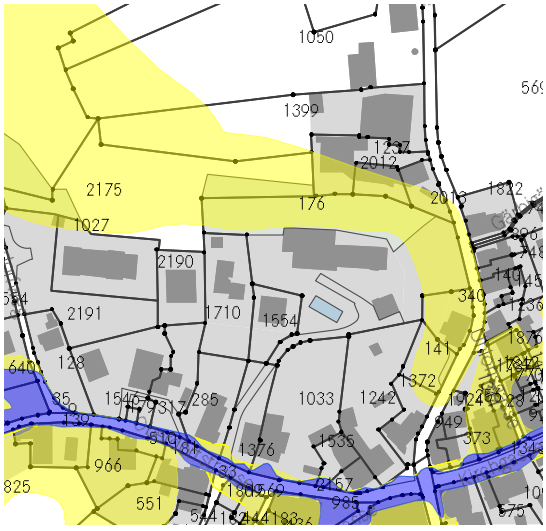
Das betroffene Gebiet liegt rund um eine kleine Hügelkuppe im Bereich der Rugenstrasse und Oberdorfstrasse.



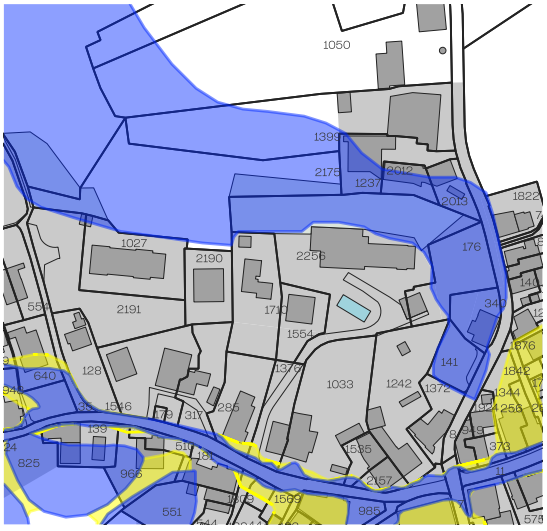
Orthofoto



Zonenplan Dorfgebiet



Zonenplan Naturgefahren alt



Zonenplan Naturgefahren neu

Einzelbetrachtung Parzellen Rugenstrasse

Parzelle Nr. 1399	Mischzone C
Beschrieb	Die Parzelle ist nur minimal in der nordwestlichen Ecke vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Die Parzelle ist bereits bebaut. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone wäre nicht verhältnismässig. Die Parzelle kann in der Bauzone belassen werden.
Planerische Massnahme	keine

Parzelle Nr. 1237	Mischzone C
Beschrieb	Die Parzelle ist nur teilweise vom blauen Gefahrengebiet betroffen. Die Grenze der blauen und keiner Gefahrenstufe befindet sich auf der Parzelle. Die Parzelle ist im Siedlungsgebiet und bereits bebaut. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 2012	Mischzone C
Beschrieb	Die Grenze der blauen und keiner Gefahrenstufe befindet sich auf der Parzelle. Die Parzelle ist im Siedlungsgebiet und bereits bebaut. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 2013	Mischzone C
Beschrieb	Die Grenze der blauen und keiner Gefahrenstufe befindet sich auf der Parzelle. Die Parzelle ist im Siedlungsgebiet und bereits bebaut. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 176	Grünzone
Beschrieb	Ist faktisch ein Nicht-Bauzone für Hochbauten. Es sind nur unterirdische Bauten oder Bauten für die Pflege der Grünzone erlaubt. Das Schadenpotential ist gering.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 340	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone
Beschrieb	Die Parzelle ist innerhalb des Siedlungsgebiets und ist bereits bebaut. Eine dichtere Bebauung ist aufgrund der Erschliessung, Topografie und Grenzabstände erschwert, womit nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Personen oder Sachwerten zu rechnen ist. Eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone ist nicht zweck- und verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 141	Kernzone / Ortsbilderhaltungszone
Beschrieb	Die Parzelle ist nicht bebaut und liegt im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit technischen Massanahmen (verstärkte Aussenwände, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern) kann das Schadenpontential auf ein vertretbares Minimum beschränkt werden. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone ist nicht zweck- oder verhältnismässig.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 1822	Kernzone
Beschrieb	Die bebaute Parzelle ist nur geringfügig mit einem schmalen Streifen im Westen vom mittleren Gefahrengebiet betroffen (blau). Die Parzelle ist bereits bebaut. Zudem befindet sich die Parzelle an der Grenze vom blauen zu keinem Gefahrengebiet. Eine Umzonung in Nicht-Bauzone wäre nicht verhältnismässig. Die Parzelle kann in der Bauzone belassen werden.
Planerische Massnahme	keine

Gesamtinteressensabwägung Bereich Rugenstrasse

Gefahrenbeurteilung	Das betroffene Gebiet (Parzellen Nrn. 1237, 2012, 2013, 176, 342, 141) liegt mit der Revision der Gefahrenkarte neu in einem mittleren Gefährdungsgebiet der Einzelgefahrenkarte Rutschung des Gefahrenprozesses flachgründige Rutschungen und Hangmuren mit einer Jährlichkeit von 300 Jahren. Die Bauzonen sind grösstenteils bebaut. Eine weitere Bebauung ist - mit Ausnahme der Prz. Nr. 141 - nicht möglich (Grenzabstand), womit mit einer Auszonung keine Veränderung in der Gefährdung erreicht werden würde. Die Parzelle Nr. 176 befindet sich in einer Grünzone und ist dadurch faktisch eine Nicht-Bauzone. Die vorhandenen Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohnbauten mit dazugehörigen Erschliessungsanlagen sowie aus Handwerkerbetrieben. Die Personendichte und der Sachwert sind tief.
Lage und Gefahrenstufe	Die betroffenen Parzellen liegen im bestehenden Siedlungsgebiet und bilden den Eingang zum Dorf. Die Grundstücke sind erschlossen und bilden zusammen mit den angrenzenden Parzellen einen zusammenhängenden Siedlungsbereich. Die Gefährdung beschränkt sich auf eine kleinräumige Fläche mit mittlerer Gefährdung. Bereiche mit erheblicher oder geringer Gefährdung sind nicht vorhanden.
Alternativstandort	Eine Verlagerung bestehender Nutzungen an einen anderen Standort würde zusätzliche Landreserven beanspruchen und den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen widersprechen.

Schadenpotential	Das Schadenpotenzial wird aufgrund der bestehenden Nutzungen als begrenzt bis mässig beurteilt. Die Grundstücke sind bereits überbaut und erschlossen. Aufgrund der Parzellenstruktur, Grenz- und Strassenabstände und der Topografie und der damit einhergehenden erschwerten Bebaubarkeit, ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Personen- oder Sachwerts zu rechnen. Die unüberbaute Prz. Nr. 141 ist von mittlerer Intensität betroffen und weist ein Entwicklungspotential auf, dessen Schadenpotential mit Schutzmassnahmen jedoch auf ein vertretbares Minimum reduzierbar ist.
Schutzmassnahmen	Es handelt sich um Grundstücke mit mittlerer Gefährdung, bei denen die Risiken durch geeignete Schutz- und Objektschutzmassnahmen auf ein vertretbares Mass reduziert werden können. Die konkreten Anforderungen und allfälligen Schutzmassnahmen (verstärkte Aussenwand, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern) werden im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Je nach Bauvorhaben können zusätzliche Nachweise oder Fachgutachten erforderlich sein. Für eine Entwicklung der Parzelle Nr. 141 sind verstärkte Aussenwände, keine Gebäudeöffnungen bergseits und Ablenkmauern mögliche Schutzmassnahmen. In der Beilage 1 sind umfassende Schutzmassnahmen erläutert.

Fazit Gesamtinteressensabwägung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im bestehenden Siedlungsgebiet und bilden den Dorfeingang zu Wilderswil. Ereignisse beschränken sich auf die lokale Hanglage. In mittelbarer Nähe befinden sich verschiedene schützens- oder erhaltenswerte Objekte. Ein Umzonung in Nicht-Bauzone von einzelnen Parzellen würde zu einer raumplanerisch schwer nachvollziehbaren Bauzonenabgrenzung führen. Zudem widerspricht eine Umzonung in Nicht-Bauzone der übergeordneten Gesetzgebung (Siedlungsentwicklung nach innen). Die Belassung in der Bauzone führt auch langfristig nicht zu einer wesentlichen Erhöhung von Personen oder Sachwerten, womit das zusätzliche Schadenpotential durch die Belassung in der Bauzone als gering bis mässig beurteilt werden kann. Im blauen Gefahrengebiet gelten eingeschränkte Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG. Mit Schutzmassnahmen, welche im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden können, kann das Schadenpotential auf ein vertretbares Minimum reduziert werden. Die Gemeinde hat somit ausreichende grundeigentümerverbindliche Instrumente. Das Gebiet ist bereits bebaut oder nicht bebaubar (Grünzone), wobei die Parzellen Nr. 141 die Ausnahme bildet. Die Parzelle Nr. 141 kann mit den vorgenannten Massnahmen entwickelt werden. Eine Belassung des Gebietes in der Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht zweck- und verhältnismässig.

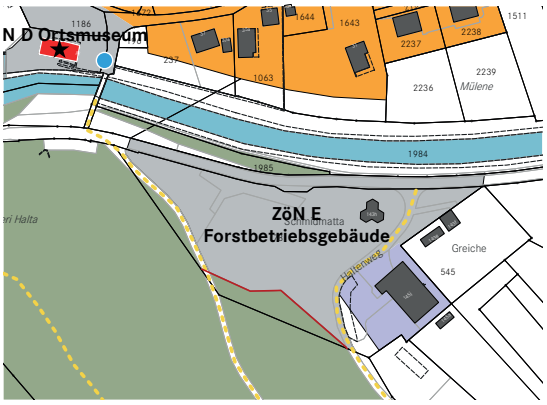
3.6. Bereich Haltenweg

Ausgangslage

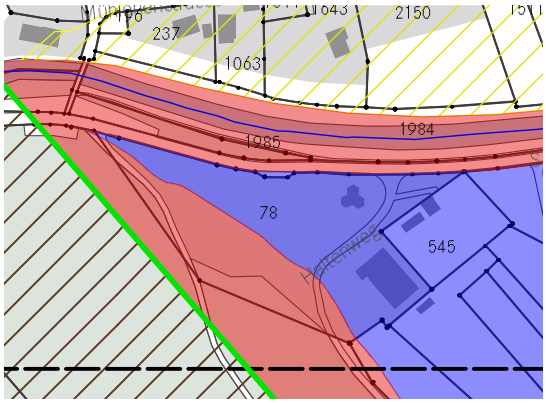
Das betroffene Gebiet liegt im Bereich des Haltenwegs. Betroffen sind die Zone für öffentliche Nutzung ZöN E „Forstbetriebsgebäude“. Das ehemalige Forstbetriebsgebäude südlich des Haltenwegs wurde 2022 in eine Arbeitszone umgezont. Hierbei wurden Teile der Bauzone im Westen entlang der Strasse bereits ausgezont, da sich diese damals im roten Gefahrengebiet befunden haben. Mit der Aktualisierung der Gefahrenkarte verändert sich die Gefährdungssituation an dieser Stelle erneut.



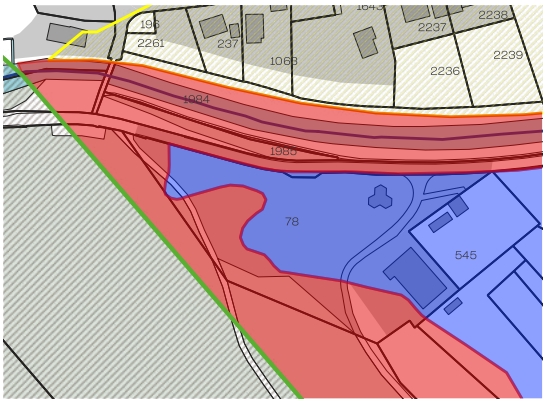
Orthofoto



Zonenplan Dorfgebiet (rechtskräftig)



Zonenplan Naturgefahren alt



Zonenplan Naturgefahren neu

Einzelbetrachtung Parzelle Haltenweg

Parzelle Nr. 78	Bereich Arbeitszone
Beschrieb	Der Bereich östlich des Haltenwegs befindet sich in der Arbeitszone (AA). Das ehemalige Forstbetriebsgebäude wird seit der Umzonung von der ZöN E in die AA von einer privaten Firma als Betriebsstandort genutzt.
Planerische Massnahme	Keine

Parzelle Nr. 78	Bereich Zone für öffentliche Nutzung ZöN E
Beschrieb	Der Bereich westlich des Haltenwegs befindet sich in der ZöN E. Die Fläche dient der Öffentlichkeit als Freiraum und Freizeitanlage. Die im roten Gefahrengebiet befindlichen Flächen werden nicht mehr genutzt und wurden mit einem Zaun abgesperrt.
Planerische Massnahme	Umzonung betroffener Flächen in Landwirtschaftszone

Gesamtinteressensabwägung Bereich Haltenweg

Gefahrenbeurteilung	Das betroffene Gebiet betrifft nur die Parzelle Nr. 78. Mit der Revision verändert sich die Gefahrensituation. Die Revision der Gefahrenkarte zeigt insgesamt keine deutliche Verschärfung der Gefährdungssituation. Die Gefährdung hat sich in einzelnen Teilbereichen gegenüber der bisherigen Beurteilung sogar reduziert. Der südwestliche Teil der Parzelle (Aussenlagerfläche) ist neu noch mehr in einem erheblichen Gefährdungsgebiet gemäss der Einzelgefahrenkarte Sturzprozesse (Stein- und Blockschlag, Felssturz) mit einer Jährlichkeit von 30, 100 und 300 Jahren mit jeweils einer starken Intensität. Das Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blau) ist auf die Revision der Gefahrenkarte Wasserprozesse zurückzuführen, welche bereits 2022 in die baurechtliche Grundordnung überführt wurde.
Lage und Gefahrenstufe	Bauzone westlich des Haltenwegs: Das betroffene Gebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets und grenzt unmittelbar an Waldflächen. Die vorhandene Nutzung besteht aus einem Freiraum und einem Pavillon. Die Zone für öffentliche Nutzung E «Forstgebäude» wurde bis zur Anerkennung der Gefahrenkarten 2025 teilweise als Spielplatz genutzt. Die Spielgeräte innerhalb des neu ausgewiesenen Gefahrengebiets wurden inzwischen teilweise entfernt. Die Fläche wird mit dem Freiraum und dem Pavillon extensiv genutzt. Der Parzellenteil westlich der Strasse dient als Freiraum. Die Spielgeräte des Spielplatzes wurden nach der Revision der Gefahrenkarte bereits teilweise rückgebaut. Eine Umzonung in Landwirtschaftszone ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, da die Fläche nicht mehr genutzt wird. Bauzone östlich des Haltenwegs: Der Parzellenteil östlich der Strasse liegt in der Arbeitszone und das Gewerbegebäude (ehemaliges Forstbetriebsgebäude) dient einem Forstunternehmen und Gartenbaubetrieb als Betriebsstandort. Die noch bestehende Nutzung wird durch die neu ausgeschiedene Gefahrenfläche nicht wesentlich tangiert. Nur die Aussenlagerfläche ist neu vom roten Gefahrengebiet betroffen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Belassung dieser Aussenlagerfläche innerhalb der Arbeitsnutzung vertretbar, da die Flächen innerhalb des roten Gefahrengebiets extensiv genutzt sind. Auf der Aussenlagerfläche wird Material von geringem Wert gelagert. Menschen halten sich nur für eine kurze Dauer auf. Die asphaltierte Fläche dient darüber hinaus der Anlieferung und als Hauszufahrt für das untere Stockwerk des Gebäudes. Bei einer Auszonung müsste diese Fläche rückgebaut werden, da eine Erschliessung über Landwirtschaftsland nicht zulässig ist, was im Sinne der Gesamtinteressenabwägung als unverhältnissmässig erachtet wird.

Alternativstandort	Die Nutzung des Spielplatzes wurde bereits teilweise entfernt. Die restlichen sich im Gefahrengebiet befindlichen Flächen der ZöN E werden nicht genutzt respektive sind durch die Hochspannungsleitung belegt. Das ehemalige Forstbetriebsgebäude wird seit der Umzonung als privater Firmenstandort genutzt. Die asphaltierte Fläche im Westen dient weiterhin als Lagerfläche. Einen alternativen Standort für das Gebäude inkl. offene Lagerfläche zu suchen, ist nicht verhältnismässig, da das Gebäude selbst nicht von der erheblichen Gefährdung betroffen ist.
Schadenpotential	Das Schadenpotenzial wird als gering beurteilt. Die neu ausgeschiedene erhebliche Gefährdung betrifft überwiegend unüberbaute und ungenutzte Flächen. Innerhalb des betroffenen Bereichs bestehen keine Gebäude oder Anlagen mit erheblicher Personenbelegung. Neue Nutzungen innerhalb des erheblich gefährdeten Bereichs aufgrund der gesetzlichen Vorgaben stark eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen. So begrenzen die bestehenden Waldabstände wie auch die Hochspannungsleitung die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im betroffenen Bereich. Durch den Rückbau des Spielplatzes wurde die Personenbelegung reduziert. Ein neu aufgestellter Zaun stellt sicher, dass die von der erheblichen Gefärdung betroffene Fläche nicht betreten wird.
Schutzmassnahmen	<u>Bauzone westlich Haltenweg:</u> Mit der Auszonung der betroffenen Gebiete der ZöN E in die Landwirtschaftszone und mit dem Aufstellen des Zaunes zur Sperrung der von der erheblichen Gefärdung betroffene Bereiche werden genügend Schutzmassnahmen getroffen. <u>Bauzone östlich Haltenweg:</u> Eine Auszonung der betroffenen Teilflächen würde die Nutzung stark einschränken, ohne einen wesentlichen zusätzlichen Sicherheitsgewinn zu bewirken.

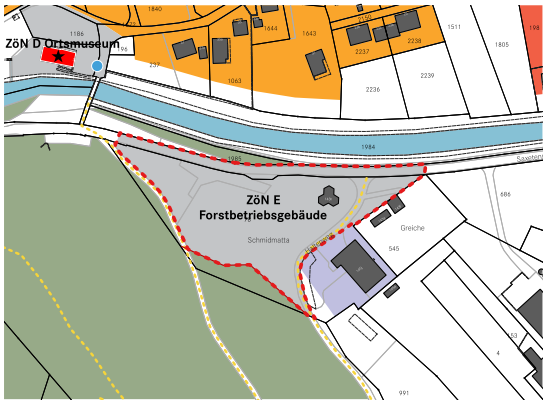
Fazit Gesamtinteressensabwägung

Die neu ausgeschiedene erhebliche Gefährdung betrifft nur einen kleinen zusätzlichen Teil der Parzelle Nr. 78 und umfasst überwiegend unbebaute, ungenutzte Flächen. Die bestehende Nutzung im Gewerbegebäude und im Pavillon wird durch die neue Gefahrenbeurteilung nicht tangiert.

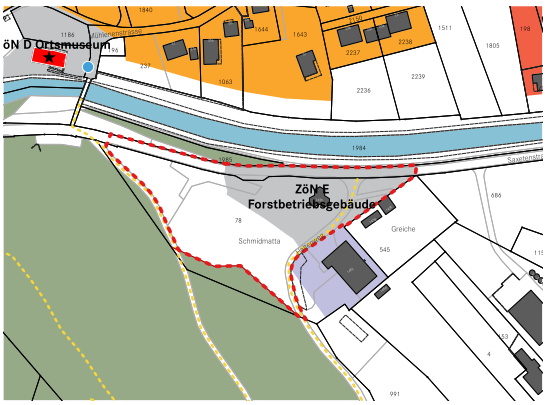
Fläche westlich Haltenweg: Der frühere Spielplatz (Ort mit sensibler Nutzung) innerhalb des Gefahrengebiets wurde bereits entfernt und abgezäunt, wodurch sich die Personenexposition reduziert hat. Eine Auszonung der betroffenen Gebiete der ZöN E ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, reduziert die Gefahrensituation und ist somit zweck- und verhältnismässig.

Fläche östlich Haltenweg: Eine Auszonung der betroffenen Aussenlagerfläche des bestehenden Gewerbebaus in Nicht-Bauzone würde die Nutzungsmöglichkeiten der asphaltierten Fläche unnötig einschränken. Gleichzeitig würde dadurch kein wesentlicher Sicherheitsgewinn erzielt, da neue Bauten und Anlagen im Gebiet mit erheblicher Gefährdung bereits aufgrund der gesetzlichen Vorgaben stark eingeschränkt oder ausgeschlossen sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial bei einer Belassung in der Bauzone dieser Aussenlagerfläche ist gering. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und dem geringen möglichen Schadenpotential oder Gefährdung für Mensch und Tier ist eine Belassung von diesem Teil der Parzelle Nr. 78 in der Bauzone zweck- und verhältnismässig.

Planerische Massnahme Haltenweg



Zonenplan Dorfgebiet alt



Zonenplan Dorfgebiet neu

Im Bereich des Haltenwegs wird auf der Parzelle Nr. 78 eine planerische Massnahme vollzogen. Die vom roten Gefahrengebiet betroffenen Gebiete werden in die Landwirtschaftszone umgezont. Für sensible Nutzung gilt selbst im gelben Gebiet Zurückhaltung. Daher hat die Gemeinde die Spielgeräte des Spielplatzes teilweise entfernt. Die Gemeinde hat zudem einen Zaun erstellen lassen, damit die roten Flächen nicht zugänglich sind. Dieser Zaun befindet sich entlang der gelben Grenze des Hauptprozesses Rutschung. Die Auszonung orientiert sich an der Geometrie des Zauns, bzw. an der Grenze des gelben Gebietes des Hauptprozesses Rutschung. Die Auszonung enthält somit teilweise mehr als die roten Flächen des Gefahrengebiets und schützt durch die Abzäunung ebenfalls vor sensiblen Nutzungen im gelben Gefahrengebiet.

4. Planerlassverfahren

4.1. Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX. Während der Mitwirkung ist XX Eingabe eingegangen. Die Stellungnahme des Gemeinderats ist im Mitwirkungsbericht abgebildet

4.2. Vorprüfung

...

4.3. Öffentliche Auflage

...

4.4. Genehmigung

...

5. Beilagen

Beilage 1:
Bericht Revision Gefahrenkarte Massenbewegungen und Rutschungen / Sturzprozesse_
Kellerhas Haefeli_250109

Beilage 2:
Gefahrenkarte Rutschungen_Kellerhas Haefeli_241028

Beilage 3:
Gefahrenkarte Sturzprozesse_Kellerhas Haefeli_241028

Beilage 4:
Anerkennung Gefahrenkarte_AWN_250110

Beilage 5:
Zonenplan Naturgefahren_210901

Panorama AG
Raumplanung Architektur und Landschaft
panorama-ag.ch | info@panorama-ag.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern
+41 31 326 44 44

Gibelinstrasse 2
4500 Solothurn
+41 32 625 24 42