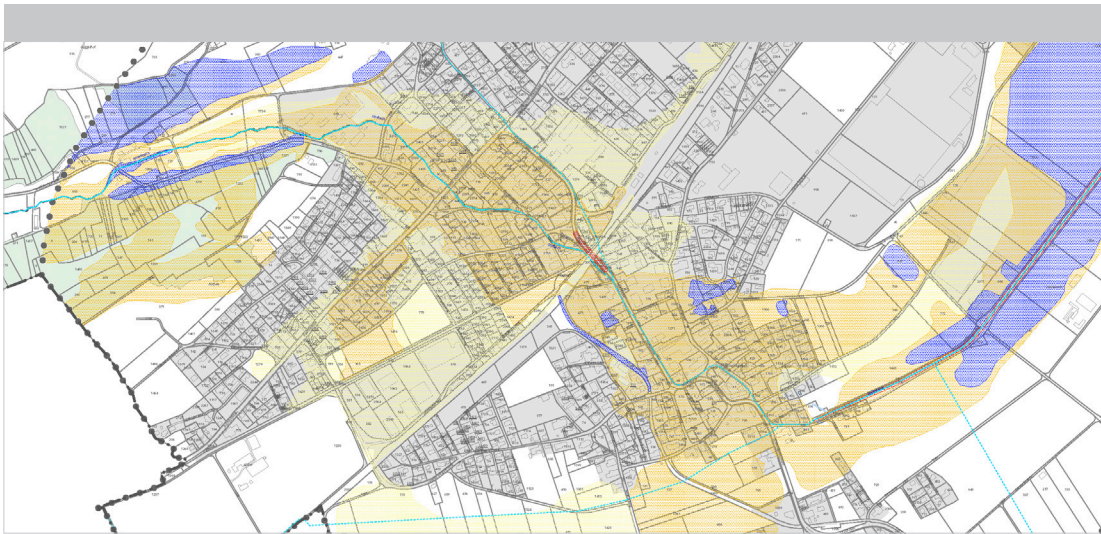


MITWIRKUNG GEFAHRENGEBIETE

Einwohnergemeinde Niederbipp

Gesamtrevision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht
(Ergänzung Gefahren-
gebiete)

Februar 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Niederbipp
Dorfstrasse 19
4704 Niederbipp

Offertsteller:

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

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU

*Abbildung Titelseite: Ausschnitt Zonenplan
Gewässerraum mit Naturgefahren*

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren	5
2.1 Bestehende Gefahrengebiete Niederbipp/Wolfisberg	5
2.2 Aktualisierung Gefahrenkarte 2024/2025	5
2.3 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision	5
2.4 Änderungen im Zonenplan	6
2.5 Auswirkungen	9
3. Verfahren	10
3.1 Ablauf und Termine	10
3.2 Mitwirkung und Vorprüfung Gefahrengebiete	10
3.3 Öffentliche Auflage Gesamtrevision	10
3.4 Beschlussfassung und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Niederbipp wird derzeit gesamthaft revidiert, wobei mit der Ortsplanungsrevision (OPR) insbesondere folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Zusammenfassung der bisher eigenständigen baurechtlichen Grundordnungen der Ortsteile Niederbipp und Wolfisberg in einer Planung.
- Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung hinsichtlich Themen, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben (z. B. Nachhaltigkeit, Grünraumgestaltung, Dorf- und Innenentwicklung).
- Anpassung des Baureglements hinsichtlich Erfahrungen, die sich aus der Anwendung in den letzten Jahren ergeben haben.
- Überprüfung und wo nötig Anpassung der Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP), von bestehenden Überbauungsordnungen (UeOs) sowie der Anhänge zum Baureglement.
- Keine Neueinzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen, für welche Baulandbedarf Wohnen geltend gemacht werden müsste.

Die Ausarbeitung des Entwurfs der revidierten Ortsplanung erfolgte zwischen Herbst 2023 und Sommer 2024. Parallel dazu hat die Gemeinde einen partizipativen Prozess durchgeführt (mit Online-Ideenbriefkasten und Fokusgruppen-Anlässen), welcher es ermöglichte, im Prozess gewonnene Erkenntnisse in der OPR zu spiegeln und wo möglich in die revidierten Planungsinstrumente einfliessen zu lassen.

Die revidierte Ortsplanung wurde der Bevölkerung im Herbst 2024 zur Mitwirkung unterbreitet. Nach Auswertung der Mitwirkung und punktueller Anpassung der Planungsinstrumente wurde die Planung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht, in deren Rahmen das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planungsunterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit prüft. Der Vorprüfungsbericht zur OPR liegt aktuell noch nicht vor.

Bislang noch nicht in die Unterlagen der revidierten Ortsplanung integriert waren die Gefahrengebiete, da seit Frühsommer 2024 bekannt war, dass die Gefahrenkarte aktualisiert werden muss und es dadurch zu Änderungen an den Gefahrengebieten im Zonenplan kommen wird. Nach Vorliegen der aktualisierten Gefahrenkarte, Anerkennung durch den Kanton und Umsetzung in der Ortsplanung (vgl. Erläuterungen nachfolgend) wird die Mitwirkung zu den Gefahrengebieten nun nachgeholt.

2. Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren

2.1 Bestehende Gefahrengebiete Niederbipp/Wolfisberg

Im Ortsteil Niederbipp wurde die Gefahrenkarte mit der Gesamtrevision 2012 umgesetzt und die Gefahrengebiete im Zonenplan Landschaft mit Naturgefahren Niederbipp (2012) festgelegt.

Im Ortsteil Wolfisberg erfolgte die Umsetzung der Gefahrenkarte mit der Teilrevision 2020. Die Gefahrengebiete sind bislang im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren, Ortsteil Wolfisberg (2020) enthalten.

2.2 Aktualisierung Gefahrenkarte 2024/2025

Der Kanton Solothurn plant entlang der Dünnern zwischen Oensingen und Olten ein grosses Hochwasser- und Renaturierungsprojekt. Im Zuge der Projektbearbeitung wurden starke Abweichungen in den Gefahrenkarten für den Bipperkanal in Niederbipp und Oensingen festgestellt. Es hat sich gezeigt, dass die Gefahrenkarte für Niederbipp überarbeitet werden muss, insbesondere im Bereich Überschwemmungen / Hochwasserschutz.

Die Gemeinde hat daher im Frühsommer 2024 das Ingenieurbüro Emch+Berger AG, Spiez beauftragt, die Gefahrenkarte gesamthaft zu überarbeiten. Die Überarbeitung der Gefahrenkarte erfolgte bis Herbst 2025. Die überarbeitete «synoptische Gefahrenkarte vom 15. Oktober 2025» wurde vom Gemeinderat Niederbipp am 10. November 2025 genehmigt. Der Kanton hat die überarbeitete Gefahrenkarte mit Schreiben vom 6. Januar 2026 anerkannt.

2.3 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Gefahrengebiete über die ganze Gemeinde neu zusammen mit den Gewässerräumen in einem zusätzlichen, separaten Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren dargestellt. Die Mitwirkung zu den Gewässerräumen erfolgte im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 2. September bis 18. Oktober 2024. Da die Gefahrenkarte zu diesem Zeitpunkt bereits in Überarbeitung war, wurde die Mitwirkung zu den Gefahrengebieten in der Ortsplanung sistiert.

Parallel zur Ankennung der Gefahrenkarte beim Kanton wurden die Gefahrenbereiche gemäss aktualisierter Gefahrenkarte im neuen Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren mittels Festlegung von Gefahrengebieten umgesetzt.

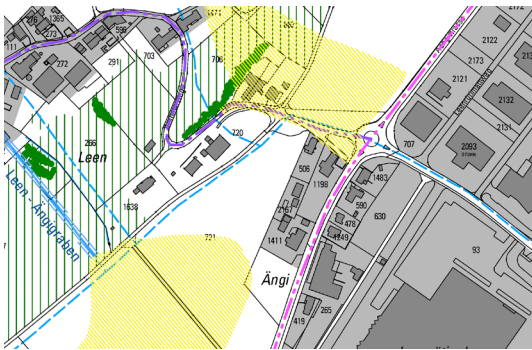
2.4 Änderungen im Zonenplan

Die aktualisierte Gefahrenkarte führt im Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren zu folgenden Änderungen:

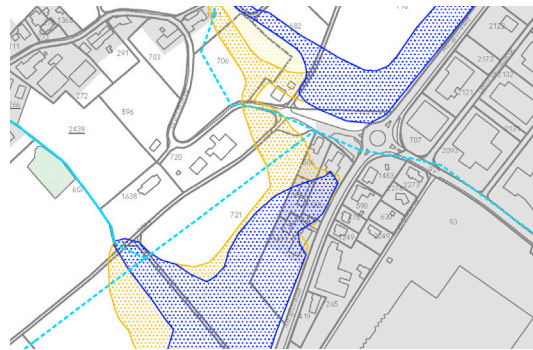
2.4.1 Ortsteil Niederbipp

Die Darstellung im Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren wird auf den Untersuchungsperimeter für das Siedlungsgebiet (Perimeter A) der Gefahrenkarte vom 15. Oktober 2025 beschränkt. Im Bereich der Bauzone ergeben sich folgende Änderungen:

Gebiet Ängi



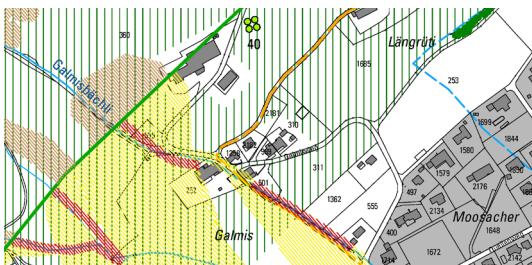
links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)



rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrengelände)

Die bebauten Grundstücke in der Bauzone (Erhaltungszone) südwestlich des Kreisverkehrs sind neu teilweise mit einem Gefahrengelände mittlerer Gefährdung (blau) und/oder einem Gefahrengelände geringer Gefährdung (gelb) überlagert.

Gebiet Galmis



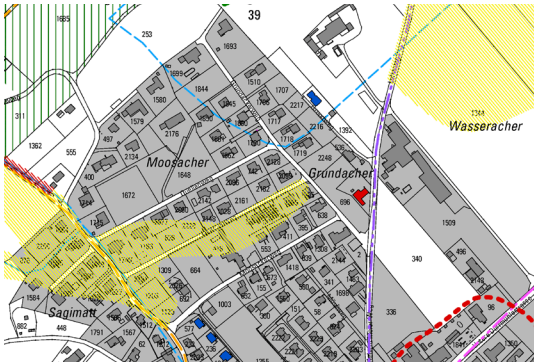
links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)



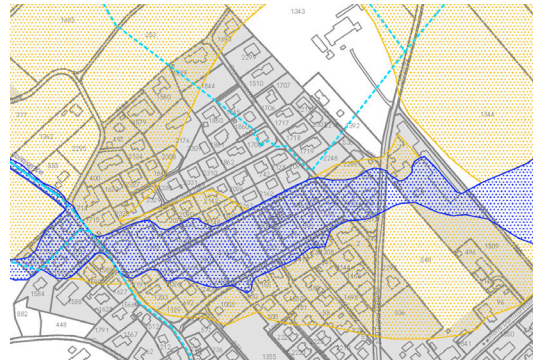
rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrengelände)

Die bebauten Grundstücke in der Bauzone (Erhaltungszone) sind neu mit einem Gefahrengelände geringer Gefährdung (gelb) überlagert; ein Grundstück (Nr. 252) ist teilweise mit einem Gefahrengelände mittlerer Gefährdung (blau) überlagert.

Gebiet Sagimatt/Moosacher/Grundacher



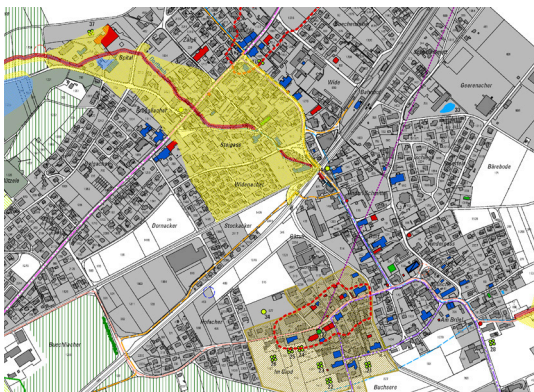
links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)



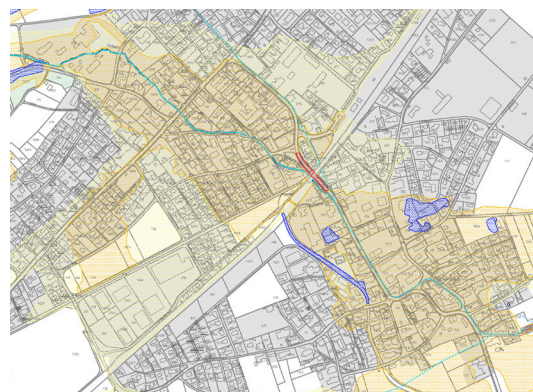
rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrenggebiete)

Diverse bebaute Grundstücke in der Bauzone (Wohnzonen, Arbeitszone) sind neu ganz oder teilweise mit einem Gefahrenggebiet mittlerer Gefährdung (blau) überlagert (die Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 664, 2407-2409 sind mittlerweile realisiert). Weiter ist neu ein grosser Teil des Gebiets mit einem Gefahrenggebiet geringer Gefährdung (gelb) überlagert.

Dorfzentrum



links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)



rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrenggebiete)

Im Dorfzentrum sind entlang des Bipperkanals und des Dorfbachs neu grossflächig Gebiete mit einem Gefahrenggebiet geringer Gefährdung (gelb) oder einer Restgefährdung (hellgelb) überlagert. Einige wenige bebaute sowie ein unbebautes Grundstück sind neu teilweise mit einem Gefahrenggebiet mittlerer Gefährdung (blau) überlagert.

Industrie Ost, Teil Süd



links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)

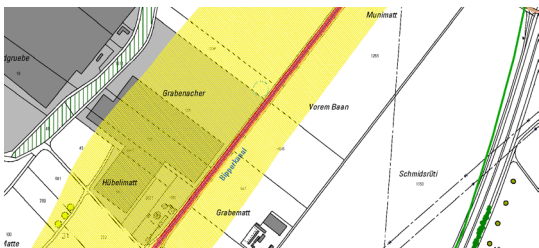


rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrengebiete)

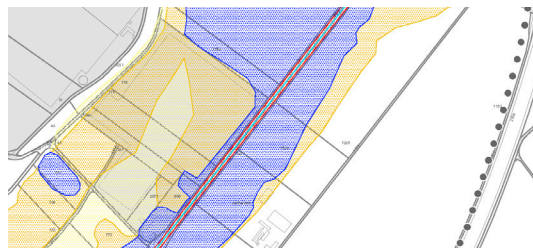
Das Grundstück Nr. 369 (Bestandteil der UeO 8b, Industrie Ost, Teil Süd) ist neu teilweise mit einem Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung (rot) und im Übrigen mit einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb) überlagert. Beim roten Gefahrengebiet handelt es sich um die in der UeO gesicherte Versickerungszone mit Absetzbecken.

Das Grundstück Nr. 1696 (ZÖN 12, Infrastrukturanlagen für Elektrizität) ist neu mit einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb) überlagert.

Grabenacher



links: Ausschnitt Zonenplan Landschaft Niederbipp (2012)



rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrengebiete)

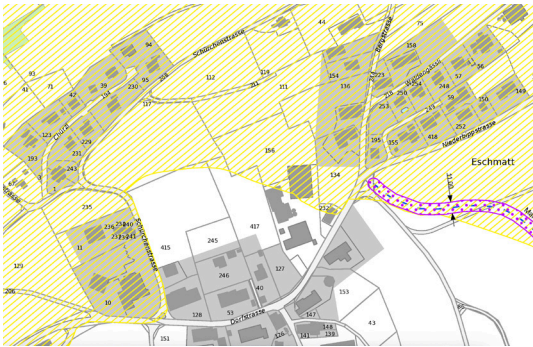
Das Gebiet Grabenacher (UeO 1, Stiefelbüüne - Sandgruebe - Grabenacher) mit bestehenden Gewächshäusern ist neu teilweise mit einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb), teilweise mit einer Restgefahrengefahr (hellgelb) und im Randbereich entlang des Bipperkanals mit einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (blau) überlagert.

Das Grundstück Nr. 2071 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Kleintieranlage) ist nur noch teilweise mit einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb) überlagert, im Übrigen ist eine Restgefahrengefahr (hellgelb) ausgewiesen.

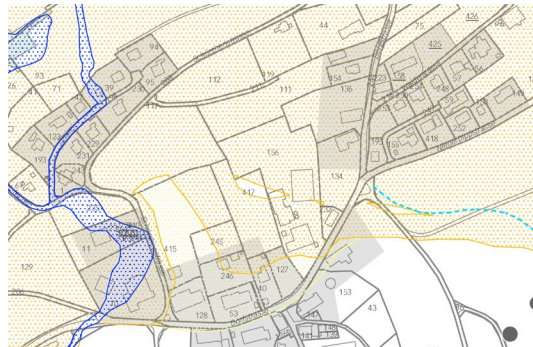
Das Grundstück Nr. 898 (ZÖN 10, ARA / Werkhof, Entsorgungshof) ist neu teilweise mit einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (blau) und teilweise mit einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb) überlagert.

2.4.2 Ortsteil Wolfisberg

Die Darstellung im Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren wird auf den Untersuchungsperimeter für das Siedlungsgebiet (Perimeter A) der Gefahrenkarte vom 15. Oktober 2025 beschränkt. Im Bereich der Bauzone ergeben sich Änderungen im Gebiet nördlich der Dorfstrasse (vgl. Zonenplan-Ausschnitte unten): Die Ausdehnung des Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung (gelb) ist etwas grösser als bislang. Zudem sind neu Teilflächen bebauter Grundstücke innerhalb der Bauzone (Grst. 10, 11 und 39) mit einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (blau) überlagert. Auf einigen Grundstücken ist neu eine Restgefährdung ausgewiesen (hellgelb).



links: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren Wolfisberg (2020)



rechts: Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren neu (Stand: Mitwirkung Gefahrengebiete)

2.5 Auswirkungen

Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Gefährdungssituation in den gefährdeten Gebieten führen. Bei Arealentwicklungen in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Im Zonenplan finden sich keine unbebauten Bauzonen im blauen oder im roten Gefahrengebiet, die ausgezont werden müssten. Ein einzelnes unbebautes Grundstück im Ortsteil Niederbipp (Grundstück Nr. 1005 mit 750 m², Wohnzone 2 gross) liegt neu grösstenteils im blauen Gefahrengebiet. Da sich dieses relativ kleine Grundstück jedoch mitten im Siedlungsgebiet befindet und nur knapp im blauen Gefahrengebiet liegt (grenzt an gelbes Gefahrengebiet und im Norden an Gebiet ohne Gefährdung), kann davon ausgegangen werden, dass das Schadenpotenzial mit geeigneten Massnahmen zum Schutz des Gebäudes klein gehalten werden kann.

Beim roten Gefahrengebiet auf Grundstück Nr. 369 im Gebiet Industrie Ost, Teil Süd handelt es sich um eine bestehende Versickerungszone mit Absetzbecken, welche im Rahmen der UeO 8b, Industrie Ost (Teil Süd) als solche gesichert und festgelegt ist.

3. Verfahren

3.1 Ablauf und Termine

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Dossier Gefahrengebiete (separate Mitwirkung und Vorprüfung)

Öffentliche Mitwirkung Gefahrengebiete im Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren	16.02. bis 16.03.2026
Auswertung Mitwirkung, Mitwirkungsbericht	März 2026
Einreichung Dossier Gefahrengebiete zur kantonalen Vorprüfung (Ergänzung zum Dossier Gesamtrevision)	April 2026
Kantonale Vorprüfung Gefahrengebiete	April/Mai 2026

Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. Gefahrengebiete

Auswertung Vorprüfung, Bereinigung Vorlage	Sommer 2026
Öffentliche Auflage Gesamtrevision	Herbst 2026
Einspracheverhandlungen	Herbst/Winter 2026
Beschluss Gemeindeversammlung	Sommer 2027
Kantonale Genehmigung	anschliessend

3.2 Mitwirkung und Vorprüfung Gefahrengebiete

Die öffentliche Mitwirkung zu den Gefahrengebieten resp. zum Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren (Inhalt Gefahrengebiete) findet statt vom 16. Februar bis zum 16. März 2026. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung wird die Planung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (als Ergänzung resp. Vervollständigung der Ende Februar 2025 zur Vorprüfung eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung). Das AGR prüft die Unterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit.

3.3 Öffentliche Auflage Gesamtrevision

Mit der Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung werden die Gefahrengebiete wieder in die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung integriert und als Bestandteil derselben zur öffentlichen Auflage gebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann von Grundeigentümer:innen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

3.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Genehmigungsverfahren über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.