

# ANHANG: WEILERZONEN WATTENWIL UND BANGERTEN

## 1. Definition und Ziele einer Weilerzone

Die Raumplanungsverordnung (RPV) stellt den Kantonen und Gemeinden mit Art. 33 ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlauben soll. Weilerzonen nach Art.33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber der Landwirtschaftszone grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Für die Weilerzone gelten folgende Ziele:

- > Bewusst gelenktes Wachstum: Zulassen einer grosszügigeren Nutzung in den bestehenden Gebäuden, als dies in der Landwirtschaftszone nach Art. 24ff RPG möglich ist.
- > Gebäude- und Ortsbildschutz: Erhalten der traditionellen Siedlungsstruktur sowie der wertvollen Baugruppen. Die charakteristischen Aussenräume sowie die prägenden Einzelobjekte sollen miteinbezogen werden.

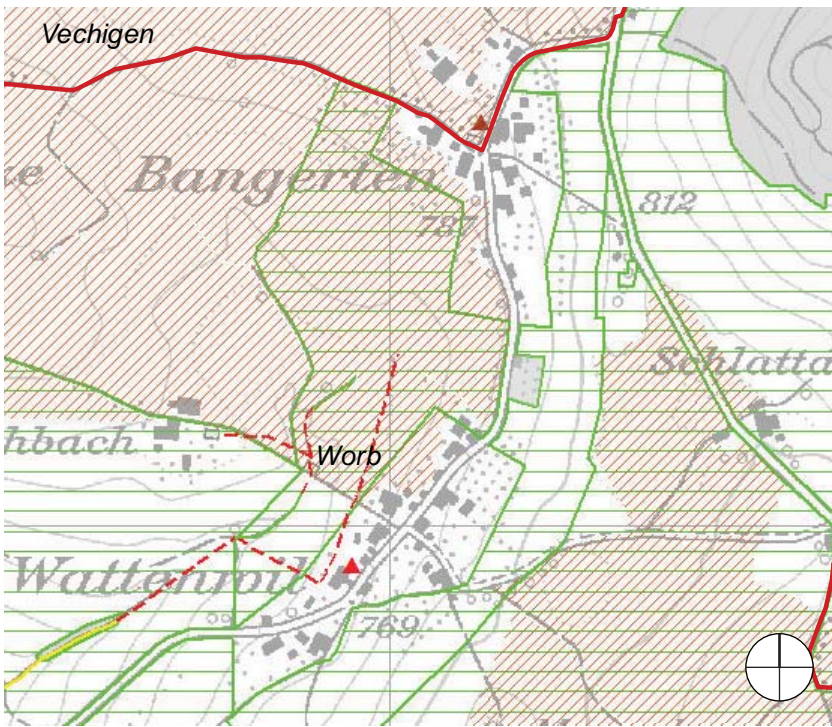
## 2. Übergeordnete Vorgaben

Kantonaler Richtplan:

Das Gebiet rund um die beiden Weiler Wattenwil und Bangerten ist im kantonalen Richtplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ist Wattenwil als Weiler von nationaler Bedeutung und Bangerten als Weiler von regionaler und lokaler Bedeutung erfasst. Die Fruchtfolgefleichen grenzen in beiden Weilern teilweise direkt an die bebauten Gebiete an.

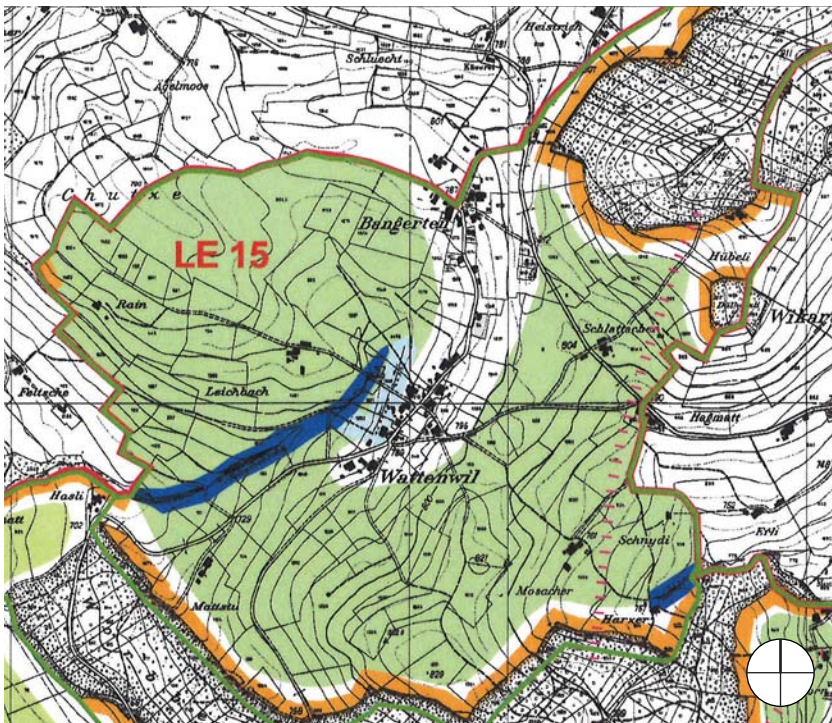
Teilrichtplan Vernetzung Worb:

Im Teilrichtplan Vernetzung ist das gesamte Gebiet um die beiden Weiler als grossräumiges Vernetzungsgebiet Hügel (LE 15) ausgewiesen. Entlang des Laichbachs ist ein Gewässerpuffer sowie eine "Projektsynergie Renaturierung" eingetragen.



Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

- Fruchtfolgeflächen**  
 // // // ausserhalb Bauzone
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)**  
**Objekte von nationaler Bedeutung**  
 ▲ Weiler  
**Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung**  
 ▲ Weiler
- Fließgewässer Natürlichkeitsgrad**  
 — natürlich / naturnah  
 — wenig beeinträchtigt  
 — stark beeinträchtigt  
 — künstlich / naturfremd  
 - - - eingedolt
- Schutzgebiete**  
 Landscape protection areas



Ausschnitt aus dem Teilrichtplan Vernetzung Worb

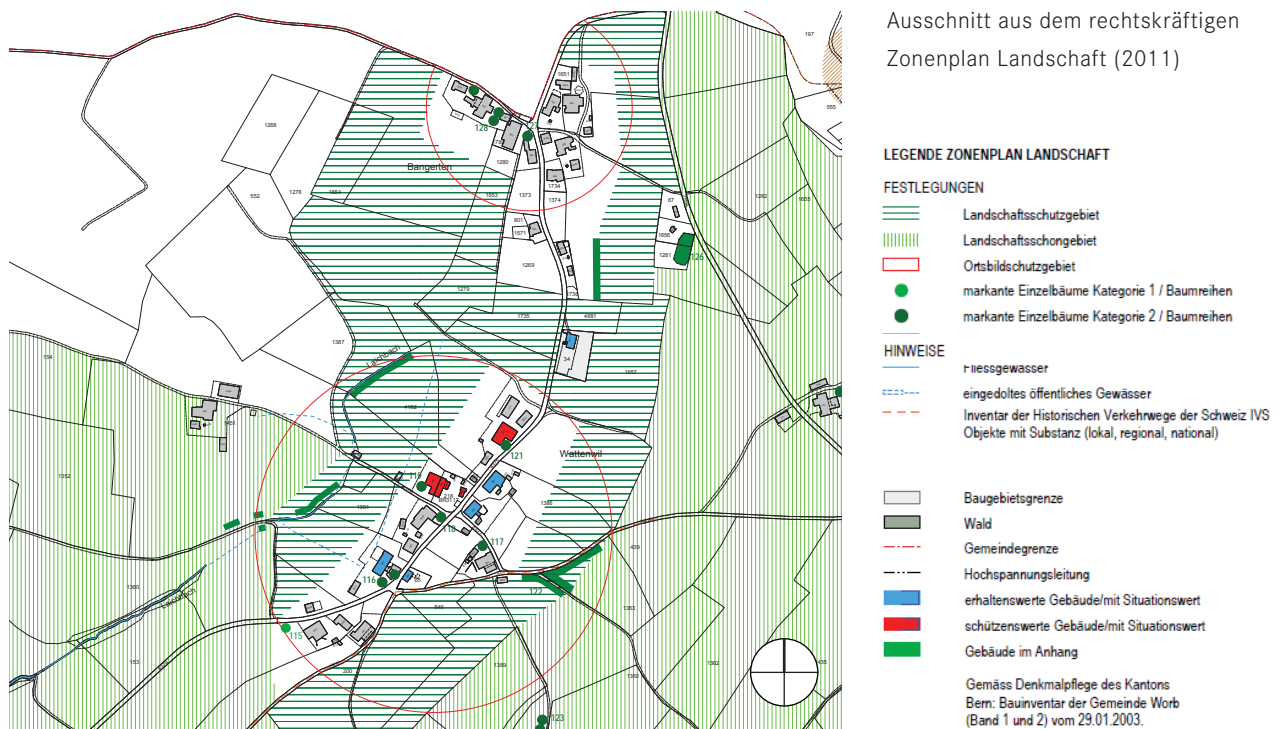
- Vernetzungsgebiet Hügel
- Vernetzungsgebiet Tal
- Waldrandpuffer
- Gewässerpuffer
- Projektsynergie Renaturierung

### Zonenplan Landschaft:

Wattenwil liegt gesamthaft in einem Ortsbildschutzgebiet. Drei Gebäude sind als schützenswerte Objekte und vier weitere als erhaltenswerte Objekte im Bauinventar erfasst. Ebenfalls in einem Ortsbildschutzgebiet liegt der Weiler Bangerten. Zwischen diesen beiden Ortsbildschutzgebieten, bzw. zwischen den beiden Weilern liegt ein als schützenswertes Objekt eingetragenes Schulhaus.

Diesen historischen Werten muss in der Weilerzone durch spezifische Vorschriften Rechnung getragen werden. Für die Bauvorhaben, welche die schützens- oder erhaltenswerten Objekte betreffen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Weiter sind im Zonenplan Landschaft markante Landschaftselemente wie Einzelbäume, historische Verkehrswege oder Landschaftsschutzgebiete, bzw. -schongebiete eingetragen. Diese prägenden Elemente gilt es zu bewahren.



### Zonenplan Siedlung:

In der weiteren Umgebung der beiden Weilern ist die Parzelle des Schulhauses die einzige, welche nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in einer Bauzone (Zone für öffentliche Nutzungen; vgl. Abbildung S.10) liegt. Für die Weilerzone gilt es zu prüfen, welche landwirtschaftlichen Betriebe in der Landwirtschaftszone bestehen bleiben sollen und welche der Weilerzone zugewiesen werden.

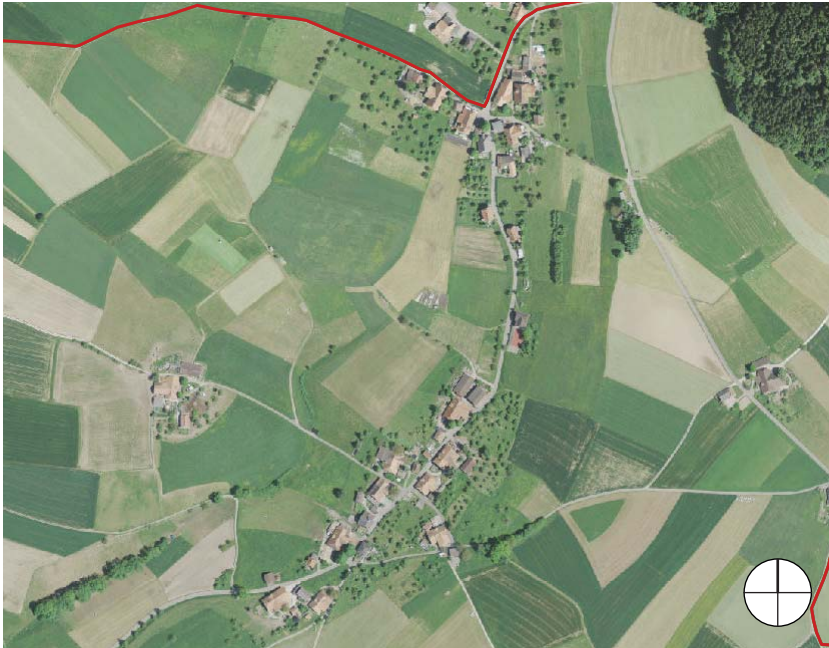


### 3. Analyse

Für die Weiler Wattenwil und Bangerten wird eine Analyse durchgeführt. Dabei werden zu folgenden Themen Erhebungen durchgeführt:

- > Ortsbild, Siedlungsansatz und Nutzungen
- > Aussenraum und wichtige landschaftliche Elemente
- > Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial

Aufgrund der Erkenntnisse wird geklärt, inwiefern die Weiler den Anforderungen einer Weilerzone entsprechen und welche Vorschriften zweckmässig sind.



Luftbild der beiden Weiler

#### Ortsbild, Siedlungsansatz und Nutzungen

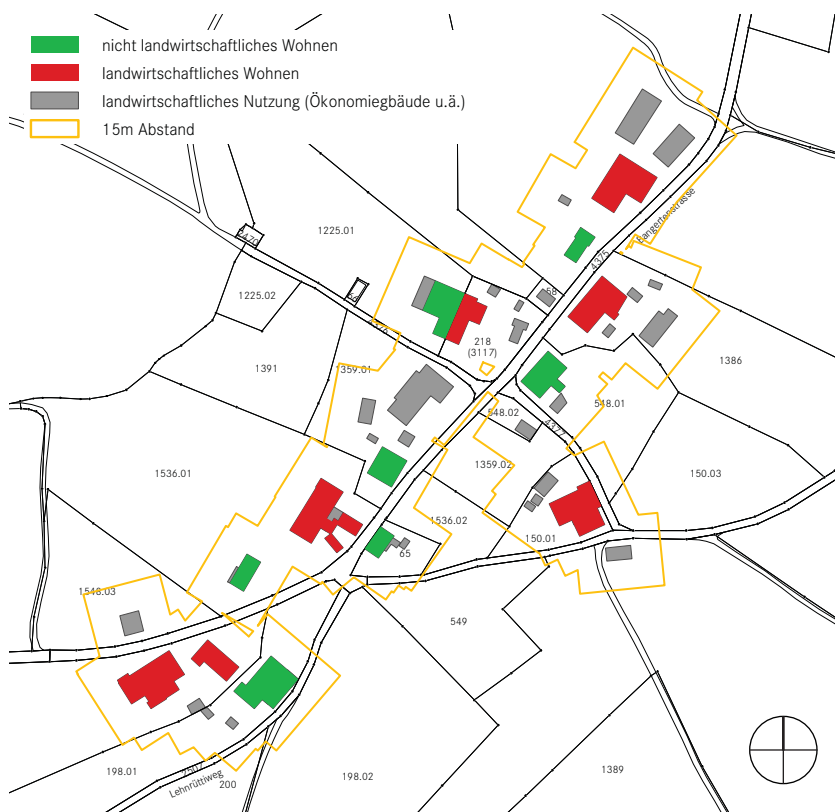
Beim Weiler Bangerten liegen nördlich Gebäude, welche als Teil von Bangerten wahrgenommen werden, jedoch auf dem Gemeindegebiet Vechigen liegen und zu den übrigen Bauten eine zu grosse Distanz (> 30m) aufweisen. Sie können daher nicht in die Weilerzone eingeschlossen werden. Die übrigen Gebäude weisen einen geschlossenen Siedlungsansatz auf (vgl. Abbildung S.7). Zwischen Bangerten und Wattenwil befinden sich Einzelbauten, welche durch die zu grosse Distanz zueinander (> 30 m) die Kriterien des kantonalen Richtplans nicht erfüllen.

Der Weiler Wattenwil weist ebenfalls einen geschlossenen Siedlungsansatz auf. Auf dessen Westseite liegt in einiger Entfernung ein einzelner, aktiver Landwirtschaftsbetrieb, welcher wegen der grossen räumlichen Distanz nicht in die Weilerzone mit eingeschlossen wird.

Beide Weiler sind gemischte Weiler (sowohl Landwirtschaft als auch Wohnnutzung) und werden durch die grossvolumigen Bauernhäuser charakterisiert. Diese weisen fast ausschliesslich Krüppelwalmdächer auf, bei welchen der Hauptfirst mehrheitlich Nord-Süd ausgerichtet ist. Die Hofstrukturen, welche meist aus einer grossen Hauptbaute und mehreren Nebenbauten bestehen, wurden teilweise ergänzt durch neuere, grossvolumige Stall- oder Lagergebäude. Nebst diesen ehemaligen oder immer noch aktiv genutzten landwirtschaftlichen Betrieben bestehen nur wenige kleinere Bauten mit reiner Wohnnutzung. In Bangerten befinden sich zudem zwei Gebäude, welche nebst der Wohnnutzung auch für Gewerbe beansprucht werden, (z.B. Fahrzeugbau-Betrieb). Reine Wohnbauten sind nur wenige eindeutig erkennbar, da fast alle Gebäude einen direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft haben oder ursprünglich hatten.

Weder in Bangerten noch in Wattenwil sind öffentliche Aufenthaltsbereiche oder Einrichtungen mit öffentlichem Charakter vorhanden; Ausnahme bildet die Schulanlage zwischen den Weilern.

Die Aussenräume rund um die übrigen Gebäude sind durch ihre (ehemals) landwirtschaftliche Funktion geprägt und werden weitgehend privat genutzt.



Analyseplan Ortsbild, Siedlungsansatz und Nutzungen

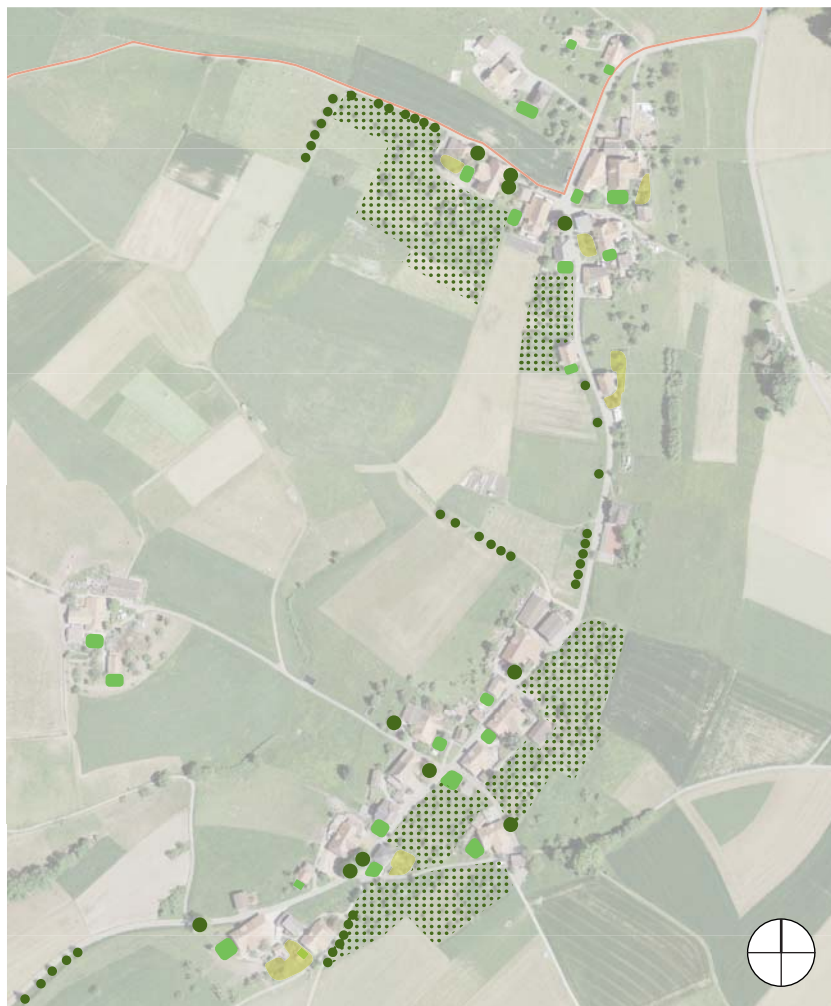
## Aussenraum und wichtige landschaftliche Elemente

Wattenwil und Bangerten werden durch den Worbberg topografisch von Worb abgetrennt und liegen erhöht in einer Hügellandschaft. Die Weiler werden primär über die Bangertenstrasse erschlossen, jedoch orientieren sich die Strukturen auch an diversen Nebenstrassen und an der Topografie.





In beiden Weilern grenzen direkt an die bebauten Flächen einige Hochstammobstgärten an, welche teilweise gleichzeitig als Weideland genutzt werden. Die übrigen Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Weideland).

In Bangerten sind vier und in Wattenwil sechs inventarisierte Einzelbäume verzeichnet. Prägend sind jedoch nicht nur diese Einzelbäume, sondern auch die vielfach vorhandenen, strassenbegleitenden Baumreihen.

Viele Bauten weisen auf ihrer Südseite historisch geprägte Nutzgärten mit Umfriedungen auf.



Analyseplan Aussenraum

-  Nutzgärten
-  Hochstammobstgärten
-  Baumreihen
-  inventarisierte Einzelbäume

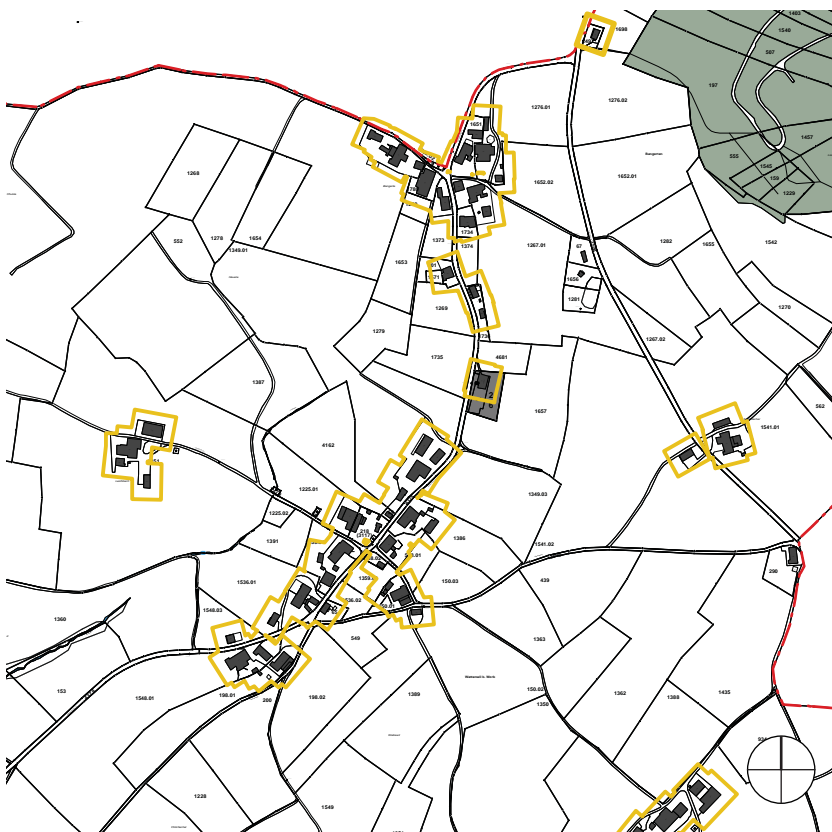
#### 4. Abgrenzungskriterien Weilerzone nach Art. 33 RPV

Objektive und nachvollziehbare Kriterien stellen sicher, dass die Weilerzonen sinnvoll abgegrenzt werden. Die Grundlage dazu bildet das Massnahmenblatt A\_03 des kantonalen Richtplans. Nachfolgend sind die Kriterien aus dem Richtplan aufgeführt und es wird deren Erfüllung für die Weilerzonen Wattenwil und Bangerten aufgezeigt:

Kriterium 1) Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:

- > mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude (a),
- > jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel maximal 30 Meter voneinander entfernt (b).

Die beiden Weiler Wattenwil und Bangerten umfassen jeweils 5 Hauptbauten, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden (vgl. Analyse und Anhang). Die Abstände zwischen den Gebäuden betragen weniger als 30 Meter.



Ausschnitt aus dem alten Zonenplan Siedlung: Mit gelben Linien eingetragen ist der 15m-Abstand um die bestehenden Bauten (Kriterium für Bestimmung des Siedlungsansatzes: Entfernung max.  $2 \times 15\text{m}$ ).

Kriterium 2) Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur:  
> unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern - gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers (c).

Zwischen den Weilern Wattenwil und Bangerten und den nächstgelegenen Bauzonen liegen über 1'000 Meter. Die Weiler ist damit klar von der Bauzone abgesetzt, es besteht eine Zäsur (vgl. Abbildung). Einzige Ausnahme bildet die ZÖN mit dem Schulhaus zwischen den beiden Weilern, welche zu den nächsten Gebäuden von Wattenwil lediglich einen Abstand von rund 60m aufweist.



Auszug aus dem Geoportal Kanton Bern mit den generalisierten Bauzonen. Grün eingetragen sind die Radien von 1'000m um die beiden Weiler



Kriterium 3) Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet:

Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese den ihnen gebührenden Schutz. Es ist nicht zwingend notwendig, sämtliche Gebäude in die Weilerzone zu integrieren. Es ist auch zulässig, neuere Bauten (z.B. altrechtliche Einfamilienhäuser usw.) mitzubersichtigen (d).

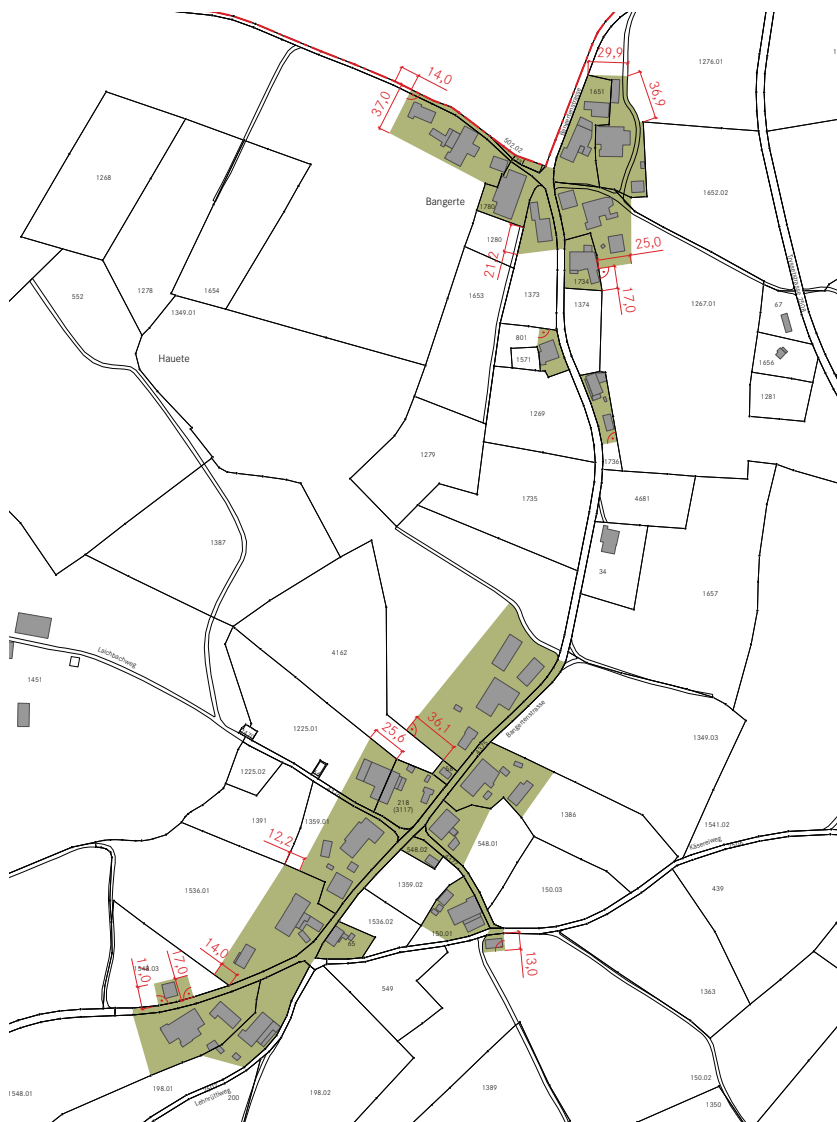
In Wattenwil und Bangerten sollen nur diejenigen Gebäude in die Weilerzone miteinbezogen werden, welche zum geschlossenen Siedlungsansatz gehören. Die Gebäude zwischen den Weilern, welche weiter als 30 Meter vom geschlossenen Siedlungsansatz liegen, werden nicht in die Weilerzone integriert.

Fazit:

Beide Weiler haben einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz und besitzen je fünf ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude. Zwischen den Weilern und der nächsten Bauzone hat es eine klare Zäsur von rund 1 Kilometer. Somit entsprechen die Weiler Wattenwil und Bangerten den wichtigsten im Massnahmenblatt A\_03 des kantonalen Richtplans definierten Kriterien a, b und c.

## 5. Abgrenzung Weilerzonen im Zonenplan Siedlung

Die Grenzen der neuen Weilerzonen werden soweit möglich auf die bestehenden Parzellengrenzen gelegt. Wo keine geeigneten Parzellengrenzpunkte vorhanden sind, werden die Zonen in etwa dem Verlauf des 15m-Abstands um die bestehenden Gebäude (vgl. Seite 9) angepasst und vermasst. Die bestehende ZöN zwischen den neuen Weilerzonen bleibt unverändert.



Abgrenzung der Weilerzonen

## 6. Vorschriften Weilerzonen im Baureglement

Die Vorschriften zu den Weilerzonen werden im Baureglement gemäss dem Musterbaureglement des Kantons Bern aufgenommen und weisen die folgenden Inhalte auf:

- > Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- > Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- > Es gelten die Vorschriften der ES III.
- > Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.
- > Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsfläche zulässig.
- > Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- > Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- > Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- > Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- > Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Gemäss den Hinweisen im Musterbaureglement hat die Nutzung der bestehenden Volumen aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität und auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren; Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

## 7. Welche Nutzungsmöglichkeiten hat der Eigentümer?

In der Arbeitshilfe Weilerzonen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) werden die folgenden Aussagen gemacht zu den Nutzungsmöglichkeiten in Weilerzonen:

"Die Erhaltung der Weilerstruktur bedingt massvolle Erweiterungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Nutzungsvielfalt. Ein traditioneller landwirtschaftlicher Weiler war geprägt vom Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und allfälligen Kernbildungsfunktionen wie Restaurant, Poststelle etc.. Auch in Zukunft sollen die Weiler verschiedene Nutzungsarten aufweisen können, wobei sich infolge des stetigen Nutzungswandels Veränderungen in der Nutzungszusammensetzung ergeben werden (z.B. Dienstleistungsbetrieb anstelle Käserei).

Grundsätzlich sind alle Nutzungen zulässig, die in die Struktur des Weilers integrierbar sind. Bauten eines Weilers dürfen nach der Einzonung in die Weilerzone erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder

wiederaufgebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese Bauten rechtmässig erstellt oder verändert worden sind. Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- > Bauernhäuser können vollständig zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen umgenutzt werden.
- > In Wohn- und Bauernhäuser können nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe integriert werden. Als störende Betriebe gelten solche, die übermässige Immissionen verursachen oder wegen den Dimensionen bzw. den Raumansprüchen die gewachsene Siedlungsstruktur des Weilers sprengen würden.
- > Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der vorgesehenen neuen Nutzung geeignet ist. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur in Gebäuden zuzulassen, welche schon eine Wohnnutzung aufweisen. Die Veränderung am Gebäude und im Aussenraum wären sonst zu einschneidend.
- > Erweiterungen von Hauptgebäuden sind in beschränktem Umfang möglich. Sie sind entsprechend den konkreten Gegebenheiten zu definieren. Dabei gilt der Grundsatz „Ausbau vor Anbau“. Grossvolumige Erweiterungen würden dem Zweck der Weilerzone (Erhaltung der Weilerstruktur) widersprechen.
- > An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude klar unterordnen.
- > Die Ausbaumöglichkeiten bestehen unter dem Vorbehalt, dass das äussere Erscheinungsbild nicht nachteilig verändert wird. Besonders sorgfältig ist mit der Dachgestaltung umzugehen.
- > Es sind nur standortgebundene und betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten zulässig (Geltungsbereich der Landwirtschaftszone)."

Zu beachten ist, dass in beiden Weilern private Wasserversorgungen bestehen und die Gemeinde auch nach der Einzonung in die Weilerzone nicht erschliessungspflichtig ist. Neuerschliessungen sind mit hohen Investitionskosten verbunden, welche grundsätzlich vom Verursacher getragen werden müssen.