

Weilerzonen



**Grundlagen
für die Abgren-
zung von Weiler-
zonen nach Art.
33 RPV**

**Eine Arbeitshilfe
für die Ortsplanung**

Impressum

Herausgeber:

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Arbeitsgruppe:

Arthur Stierli (Leitung)
Rolf Mühlemann Ruedi Tschan
Rolf Wohlfahrt
Christine Wittwer
Claudia Vogt

Gestaltung:

Javier Pintor

Publiziert unter: www.be.ch/ahop

Arbeitshilfe zur Ausscheidung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV

Weiler sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlichem oder ländlich gewerblichem Charakter. Sie besitzen mindestens fünf ganzjährig bewohnte Hauptgebäude. Je nach Zusammensetzung werden drei Typen von Weilern unterschieden: landwirtschaftliche Weiler, gemischte Weiler und nichtlandwirtschaftliche Weiler.

Für die Erhaltung der Siedlungsstrukturen und der Bevölkerung im ländlichen Raum kommt den Weilern eine wichtige Rolle zu. Ursprünglich waren dort oft wichtige zentrale Einrichtungen - Schulhaus, Poststelle, Geschäft, bedeutende Gewerbebetriebe etc. - für einen weiteren Einzugsbereich des Einzelhofgebietes angesiedelt. Weiler unterscheiden sich wegen dieser traditionellen Funktion von weniger bedeutungsvollen Häusergruppen. Da diese Funktionen heute infolge des Strukturwandels teilweise verschwunden sind, stellt das Vorhandensein einer zentralörtlichen Infrastruktur kein Kriterium mehr dar. Ausgangspunkt für eine Einzonung in eine Weilerzone nach Art. 33 RPV ist eine geschlossene Baugruppe traditionellen Ursprungs. Dörfer hingegen sind der Bauzone zuzuteilen, sind sie doch Orte der Siedlungsentwicklung.

Die Raumplanungsverordnung (RPV) stellt mit Art. 33 den Kantonen und Gemeinden 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 Art.24ff RPG grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Entsprechend den zu erlassenden Nutzungsvorschriften sind die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Vorhaben in diesem Rahmen sind zonenkonform und werden im normalen Verfahren beurteilt.

Der Kanton Bern macht von den vom Bund vorgesehenen Möglichkeiten bezüglich Kleinsiedlungen Gebrauch. Er will den Erhalt von Weilern unterstützen und lässt deshalb eine massvolle Entwicklung zu. Die Arbeitshilfe thematisiert die Umsetzung der Kriterien für Weilerzonen nach Art. 33 RPV gemäss Massnahmenblatt A_03 des kantonalen Richtplans auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung. Sie soll dazu dienen eine nachvollziehbare Zonenausscheidung vorzunehmen. Die Gemeinde soll im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV die erforderlichen Abklärungen darstellen. Zonenkonforme Baugesuche in Weilerzonen sind von den zuständigen Baubewilligungsbehörden zu entscheiden. Eine Zustimmung des Kantons nach Art. 25 Abs. 2 RPG ist nach der Praxis des AGR nicht erforderlich.

Welche Zone ist zweckmässig?

Gestützt auf die Zusammensetzung (Anteile landwirtschaftlicher Betriebe) und die Grösse können die genannten drei Weilertypen unterschieden werden. Für die Bestimmung des geeigneten Zonentyps sind die **Siedlungsgrösse** und die **Nutzungszusammensetzung** sowie die **raumplanerischen Zielsetzungen** (kommunale Siedlungsentwicklung, Erschliessung, etc.) ausschlaggebend. Je nach Zielsetzung ist dann der entsprechende Zonentyp auszuwählen.

Zielsetzungen für Weilerzonen nach Art. 33 RPV:

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 prägenden Einzelobjekte sollen miteinbezogen werden.

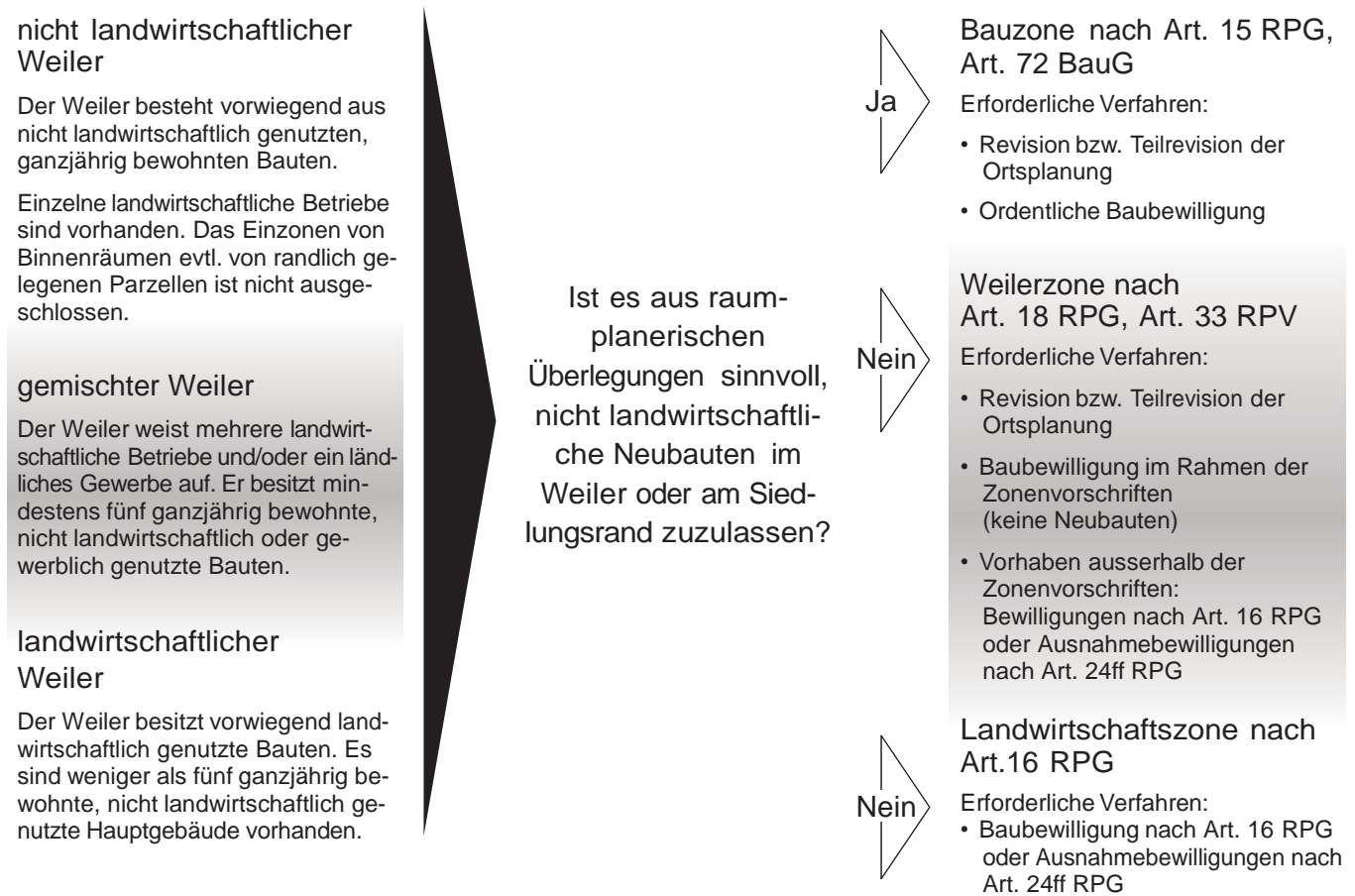


Abb. 1: Bestimmen des geeigneten Zonentyps für nicht landwirtschaftliche, gemischte und vorwiegend landwirtschaftliche Weiler

Wie wird eine Weilerzone nach Art. 33 RPV abgegrenzt?

Objektive und nachvollziehbare Kriterien stellen sicher, dass die Gemeinden Weilerzonen sinnvoll abgrenzen. Die Grundlage dazu bildet das Massnahmenblatt A_03 des Kantonalen Richtplans.

Die wichtigsten Abgrenzungskriterien sind:

- Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:
 - mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude **(a)**,
 - jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt **(b)**.
- 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)**.
- Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume (z.B. Obstbaumbestände, Hofstätten) ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese aufgrund des Muster-Weilerzonenartikels Art. 247 Abs. 3 den ihnen gebührenden Schutz. Es ist nicht zwingend, dass sämtliche Gebäude in die Weilerzone integriert werden **(d)**. Es ist zudem zulässig, auch neuere Bauten (z.B. altrechtliche Einfamilienhäuser usw.) mit zu berücksichtigen. Wo die Weilerzone nicht durch Parzellengrenzen abgegrenzt wird, muss der Abstand gegenüber der Zonengrenze die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten von Bauten in der Weilerzone berücksichtigen. Besteht Raum für eine hobbymässige Tierhaltung, so sind die Bedürfnisse im Rahmen der Planung abzuklären. Befestigte Ausläufe für Pferde (Allwetterplatz) benötigen folgende Flächen: 1-2 Pferde 150m²; 3-5 Pferde 250m²; > 5 Pferde 400m². Der Auslauf ist grundsätzlich als Freilaufstall zu errichten.

(a) – (d): Die Ausscheidung von Weilerzonen ist im Rahmen der Berichterstattung zur Ortsplanung anhand der Abgrenzungskriterien a - d nachvollziehbar auszuweisen (Nachweis mit Plan und Erläuterung der Kriterien).

Für die Gemeinden ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Weilerzonen nach Art. 33 RPV müssen bei der Berechnung des 15-jährigen kommunalen Baulandbedarfs nicht berücksichtigt werden.
- Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht erschliessungspflichtig. Für Wasser und Abwasser besteht jedoch bei geschlossenen grösseren Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden ungeachtet von der Bezeichnung einer Weilerzone Erschliessungspflicht.
- Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung sprengen, sind nur auf der Grundlage von Art. 16 RPG oder Art. 24-24d RPG zulässig.
- Sollen Neubauten zugelassen werden, handelt es sich um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG. Damit stellt sich neben der Bedarfsfrage auch jene nach dem Verbot der Kleinstbauzonen.
- Weiler als sogenannte Stützpunkte liegen oft im traditionellen Streusiedlungsgebiet. Insbesondere im höheren Mittelland und im alpinen Raum überlagern sich diese beiden Siedlungstypen. Das Streusiedlungsgebiet nach Art. 39 Abs. 1 RPV kann somit direkt an Weilerzonen nach Art. 33 RPV angrenzen.
- Aktive Landwirtschaftsbetriebe innerhalb eines Weilers müssen nicht grundsätzlich der Weilerzone zugewiesen werden.

Fallbeispiele: Die drei folgenden Beispiele stellen verschiedene Einzonungsmöglichkeiten dar.

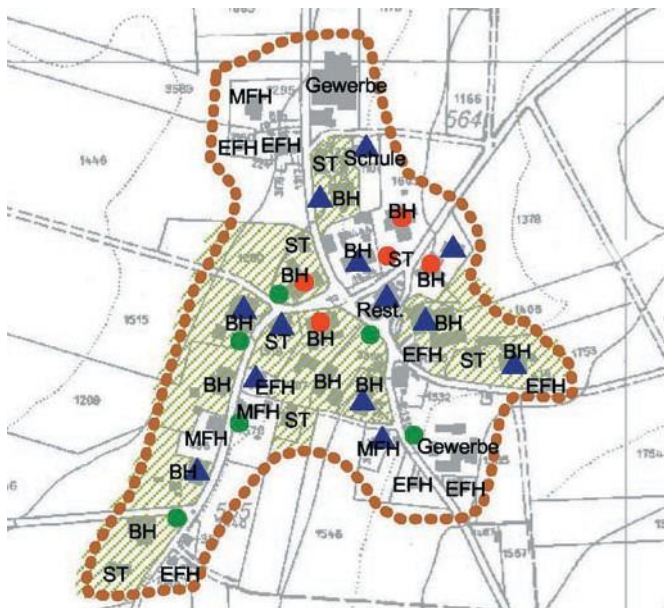
Beispiel 1: Grosser gemischter Weiler mit Ortsbildschutzperimeter

Normalfall: Die ganze geschlossene Baugruppe wird einer Weilerzone zugewiesen. Alle bestehenden Bauvolumen können somit von den Ausbau- und Umnutzungsmöglichkeiten profitieren. Für landwirtschaftliche Liegenschaften ergeben sich keine Nachteile: Die landwirtschaftliche Nutzung kann uneingeschränkt weitergeführt werden. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone ebenfalls zulässig. Vorteil: Werden Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben, können diese ohne Umzonung umgenutzt und ausgebaut werden.

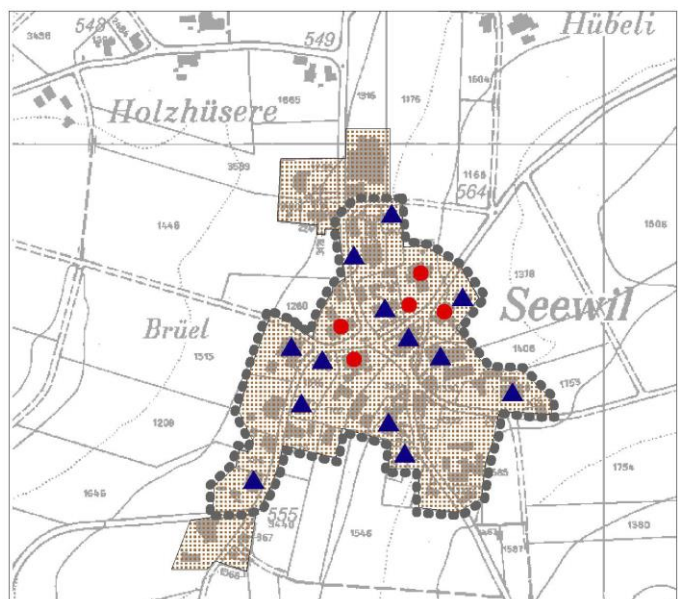
Erläuterung zum Zonenplan:

- Während im Zonenplan auch die baulichen Schutzobjekte und der Ortsbildschutzperimeter dargestellt werden, sind die geschützten Einzelbäume nicht aufgeführt, da sie im Schutzplan der Gemeinde verankert sind.
- Im vorliegenden Fall steht die Erhaltung der Landwirtschaft und die behutsame Umnutzung des Weilers im Vordergrund. Wird dem Weiler gemäss ortsplanerischem Konzept eine dynamischere Rolle zugewiesen, könnte auch eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG ausgeschieden werden.

Strukturanalyse



Zonenplan



- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenswertes Bauobjekt
- wertvoller Einzelbaum
- geschlossene Baugruppe
- Landwirtschaftliche Nutzung

- Weilerzone nach Art. 33 RPV
- Ortsbildschutzperimeter
- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenswertes Bauobjekt

Ganzjährig bewohnte Gebäude

BH: Bauernhaus

ST: Stöckli

EFH: Einfamilienhaus

MFH: Mehrfamilienhaus

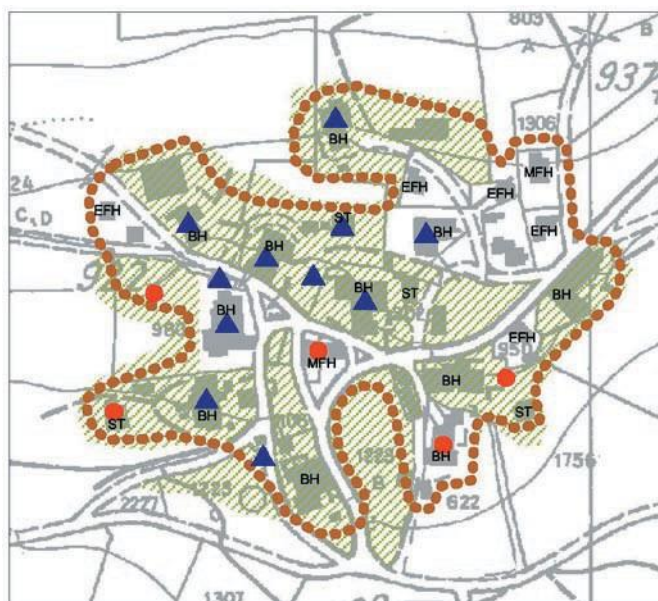
Beispiel 2: Grosser gemischter Weiler mit inselartiger Zonenausscheidung

Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften müssen nicht zwingend in die Weilerzone einbezogen werden. Sofern sie aufgrund der Strukturanalyse einer geschlossenen Baugruppe angehören, können die zur Umnutzung freigegebenen Liegenschaften auch fleckenartig der Weilerzone zugewiesen werden. Spätestens zuhanden der Vorprüfung müssen die Abgrenzungskriterien offengelegt und nachvollziehbar dokumentiert werden (Erläuterungsbericht).

Erläuterungen zum Zonenplan:

- Im Zonenplan werden keine baulichen Schutzobjekte aufgeführt. In dieser Gemeinde gilt das Bauinventar.
- Die natürlichen Schutzobjekte sind im separaten Landschaftsschutzplan der Gemeinde verankert.
- Befindet sich die landwirtschaftliche Struktur in diesem Weiler im Umbruch, sollte sich die Zonierung am «Beispiel 1» orientieren (Vermeiden von künftigen Umzonungsgesuchen bei der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe).

Strukturanalyse



Zonenplan



- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenwertes Bauobjekt
- geschlossene Baugruppe
- Landwirtschaftliche Nutzung

- Weilerzone nach Art. 33 RPV

Ganzjährig bewohnte Gebäude

- BH: Bauemhaus
- ST: Stöckli
- EFH: Einfamilienhaus
- MFH: Mehrfamilienhaus

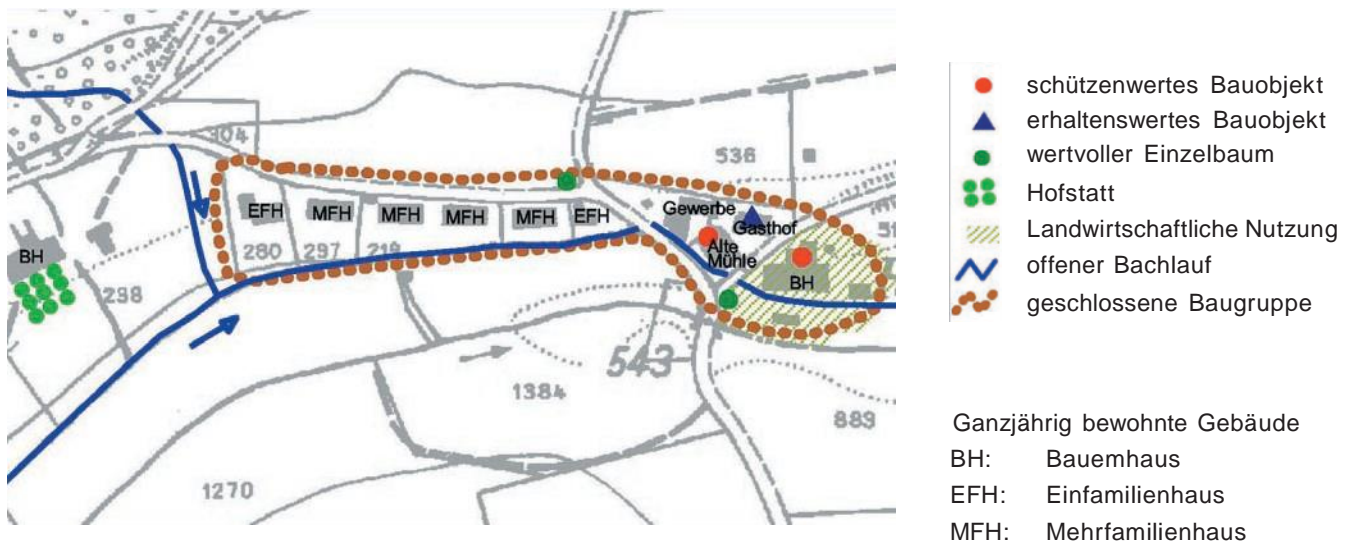
Beispiel 3: Kleinsiedlung mit traditionellen Gewerbebauten

Der traditionelle Siedlungsansatz besteht aus Bauernhaus, Gasthof, alter Mühle und Gewerbebau. Die angrenzenden Wohnbauten aus neuerer Zeit können zur geschlossenen Baugruppe (weitgehend überbautes Gebiet) gezählt und somit in die Weilerzone miteinbezogen werden. Das westlichste Wohngebäude setzt sich von der geschlossenen Baugruppe ab und verbleibt daher in der Landwirtschaftszone.

Erläuterungen zum Zonenplan:

- Bezüglich den baulichen Schutzobjekten gilt in dieser Gemeinde das Bauinventar (darum sind sie nicht aufgeführt). Die geschützten Naturelemente (Einzelbäume, Hofstatt) sind allerdings im Zonenplan verankert.
- Grenzt eine Weilerzone an Wald, so ist gleichzeitig die verbindliche Waldgrenze im Zonenplan einzutragen.
- Sofern keine Neubaugebiete geschaffen werden, ist es auch möglich, die Kleinsiedlung einer Bauzone nach Art.15 RPG zuzuweisen (vergl. BG 1P.465/2002 Uesslingen-Buch).

Strukturanalyse



Zonenplan



Welche Nutzungsmöglichkeiten hat der Grundeigentümer?

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).

Wie werden die Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt?

Bei der Bezeichnung von Weilerzonen, insbesondere der Gestaltungsvorschriften, soll die Gemeinde genaue Vorstellungen über die Gestaltungsziele und Gestaltungsgrundsätze haben, die sie mit einer Einzonung zulassen will. Sie soll sicherstellen, dass

- die Typologie, die Struktur und die Massstäblichkeit der Bauten erhalten bleiben.
- sich Anbauten, neue Nebenbauten und -anlagen bezüglich der Typologie und des Volumens gut in den Weiler integrieren und mit den schon bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung erlangen.
- bei störenden Objekten Verbesserungsmöglichkeiten vorgenommen werden können.
- Materialien verwendet werden, die sich nicht störend auf die bestehenden Bauten auswirken.
- ortsbildprägende Elemente, die für den Weiler charakteristisch sind, erhalten bleiben und Schutzvorschriften erlassen werden (Vorplätze, Gärten, Hofstätten etc.).

Da nur standortgebundene und betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten zulässig sind und jede Situation einer individuellen Lösung bedarf, ist es nicht in jedem Fall erforderlich, baupolizeiliche Masse festzulegen. Der Umgang mit schützenswerten sowie erhaltenswerten Bauten und wertvollen ortsbildprägenden Elementen wie Bestockungen, Baumbestände, Gärten usw. sollte im Rahmen einer ordentlichen Ortsplanungsrevision über das ganze Gemeindegebiet gleichbehandelt werden. Sind diesbezüglich Defizite vorhanden, müssen diese bei einer allfälligen Teilrevision aufgearbeitet werden.

Entstehen für die Gemeinde zusätzliche Kosten?

Durch das Ausscheiden von Weilerzonen wird die Gemeinde für die entsprechenden Gebiete nicht erschliessungspflichtig. Die Erschliessungspflicht für Wasser und Abwasser (geschlossenen grösseren Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden) besteht jedoch unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone. Der Gemeinde entstehen somit mit der Bezeichnung einer Weilerzone keine zusätzlichen Kosten für die Erschliessung.

In der Diskussion über eine sinnvolle Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum sind nicht nur die direkten Infrastrukturkosten zu berücksichtigen. Relevant sind auch indirekte Kosten. Als Beispiel sei hier die Bereitstellung von Schulbussen und die Schulwegsicherung aufgrund einer veränderten Bevölkerungsstruktur genannt. Die Gemeinde hat folgende Punkte zu beachten:

- Die **Abwasserentsorgung** ist einer der teuersten Infrastrukturbereiche und sehr stark abhängig vom Siedlungstyp. Grundsätzlich besteht die Anschlusspflicht für häusliche Abwässer auch bei landwirtschaftlichen Betrieben. Investitionskosten für die Gemeinden treten unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone bei noch nicht erschlossenen Gebäuden in einer Gebäudegruppe auf. Unterhalts- und Betriebskosten gehen zu Lasten der öffentlichen Hand und sind abhängig vom Alter und der Länge des Leitungsnetzes und der Anlagen.
- Die Trink- und Löschwasserversorgung in grösseren Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden muss von den Gemeinden unabhängig von der Bezeichnung einer Weilerzone übernommen werden. In der Wasserversorgung fallen bedeutende Infrastrukturkosten an. Rund 60% bis 70% der gesamten Kapital-, Betriebs- und Unterhaltskosten entfallen auf die äussere Erschliessung (Groberschliessung und Wassergewinnung). Die Kapitalkosten für die Wasserversorgung sind vor allem vom Siedlungstyp bzw. von der Länge des Rohrleitungssystems abhängig.
- Die Strassenerschliessung verursacht normalerweise keine grossen Probleme, da meistens eine Gemeinde- oder Kantonsstrasse vorhanden ist. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Erschliessung auszubauen. Wegen den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in den Weilerzonen können jedoch auf gesteigerte Qualitätsansprüche entstehen (Winterdienst, Beleuchtung).
- Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist nicht Voraussetzung für die Ausscheidung einer Weilerzone. Doch eine mit einer Weilerzone einhergehende Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung kann neue Ansprüche hervorrufen (z.B. Schulbus).
- Die Energieversorgung ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Die Elektrizitätsgesellschaften sind verpflichtet, Bau und Betrieb der Stromversorgungsnetze zu gewährleisten. Sollte es zu einer weiteren Marktliberalisierung kommen, könnte sich die Situation jedoch grundlegend verändern und für die Gemeinden grosse Auswirkungen haben.

Wird die landwirtschaftliche Tätigkeit eingeschränkt?

Für die Gemeinde und die betroffenen, noch aktiven Landwirte stellt sich die Frage, ob die Landwirtschaftsbetriebe in die Weilerzone miteinbezogen werden sollen oder nicht. Eine Entscheidung kann durch Berücksichtigung der Zukunftsaussichten und –wünsche der Landwirte erleichtert werden.

Bei einer Einzonung von Landwirtschaftsbetrieben in die Weilerzone haben die Regelungen der Luftreinhalteverordnung bezüglich Mindestabständen zu den bewohnten Zonen wegen allfälligen Geruchsimmissionen keine Nachteile für die Landwirtschaftsbetriebe. Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, die Mindestabstände gemäss Anhang zur Luftreinhalteverordnung sind folglich nicht einzuhalten. Die Mindestabstände berechnen sich aufgrund des FAT-Berichtes Nr. 476 von 1995 «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe». Dabei können folgende Korrekturen zur Anwendung gebracht werden: In der Landwirtschaftszone und neurechtlichen Weilerzonen nach Art. 18 RPG sind 50% des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten (s. auch BSIG Nr. 7/721.0/1.11 vom 25. Januar 2010).

Ungeachtet der Zonenzuordnung gilt jedoch das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 USG. Nachbarn von emittierenden Betrieben haben Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen. Zu diesem Zweck sind Luftverunreinigungen an der Quelle zu begrenzen. Es sind alle Massnahmen zu ergreifen, welche technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind.

Sind besondere bäuerliche Rechte betroffen?

Das **bäuerliche Bodenrecht** gilt nach Art. 2 Abs. 2 lit. a und c BGGB, also für Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und für Grundstücke, welche nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind.

Das bäuerliche Bodenrecht findet somit in der Regel auch in Weilerzonen Anwendung. Ausgenommen davon wäre höchstens der Fall, wo ein Grundstück, das nicht mit landwirtschaftlichen Bauten belegt ist, vollständig in die Weilerzone zu liegen kommt.

Das **bäuerliche Erbrecht** ist insoweit eingeschränkt, als das Zuweisungsrecht (Vorrangsrecht der Landwirte) nur für betriebsnotwendige Elemente geltend gemacht werden kann.

Gibt es Veränderungen bei der amtlichen Bewertung?

In der Weilerzone erfolgt die Bewertung für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zum Ertragswert nach Massgabe des bäuerlichen Bodenrechts von Bund und Kanton (Art. 56 Steuergesetz Kanton Bern). Eine Änderung der amtlichen Bewertung erfolgt erst bei der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden, z.B. bei einem Ausbau mit neuen Wohnungen. Für die Grundeigentümer bleibt bezüglich der amtlichen Bewertung die Ausscheidung der Weilerzonen ohne Auswirkungen. Massgebend für die Festsetzung des amtlichen Wertes sind Bestand und Umfang der Grundstücke am Stichtag der Bewertung.

Wie können die Bestimmungen zur Weilerzone nach Art. 33 RPV formuliert werden?

Weilerzone (WeZ) nach Art. 33 RPV (gemäss Musterbaureglement)

Art. 245

- a) Zweck
- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
 - ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
 - ³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 246

- b) Nutzungsart
- ¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen
 - ² Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind Erweiterungen im Umfang von max. 30% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehenden BGF (BMBV: Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsfläche) zulässig.
 - ³ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten (BMBV: An- und Kleinbauten) sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
 - ⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Art. 247

- c) Einschränkungen
- ¹ Umzonungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
 - ² Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
 - ³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.