



Einwohnergemeinde Wileroltigen
Gemeindeverwaltung
Oberdorf 35a
3207 Wileroltigen

Revision der Ortsplanung

**Geringfügige Änderung des Erläuterungsberichts nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m.
Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV**

Erläuterungsbericht

Die Revision beinhaltet

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Legende zu den Anpassungen und den farblichen Darstellungen:

- neu

~~- gestrichen~~

Datum:	7. Oktober 2024	6. öffentliche Auflage aufgrund der Genehmigung
--------	-----------------	--

Verfasser:

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	3
	1.1 Einleitung.....	3
	1.2 Anlass/Auslöser	3
	1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
	1.4 Planungsorganisation	5
2.	Änderungen Zonenplan Baugebiet	6
	2.1 Umzonungen und Einzonung überbauter Parzellen bzw. -teile	6
	2.2 Zuordnung Bauzone in Landwirtschaftszone aufgrund des ISOS (Hanglage)	7
	2.3 Aufhebung Überbauungsordnung UeO Nr. 1 «Parz. Nr. 393»	8
	2.4 Bauinventar und Ortsbild.....	9
	2.5 Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung im Zusammenhang mit dem ISOS	10
	2.6 Festlegung verbindliche Waldgrenze	15
3.	Erlass Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren	16
	3.1 Gewässerräume	16
	3.2 Naturgefahren	21
	3.3 Integration Festlegungen Landschaftsschutz	23
4.	Änderungen Baureglement.....	24
	4.1 Übernahme Struktur Musterbaureglement	24
	4.2 Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	25
	4.3 Auflistung der wesentlichen Änderungen im Baureglement	25
5.	Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz.....	26
6.	Bauzonendimensionierung.....	28
7.	Planerische Beurteilung und Würdigung.....	29
	7.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	29
	7.2 Ausgleich von Planungsvorteilen	29
8.	Planerlassverfahren	31
	8.1 Mitwirkung	31
	8.2 Vorprüfung	31
	8.3 Öffentliche Auflagen vor der Genehmigung	31
	8.4 Ergänzende Abklärungen und Veranstaltungen	32
	8.5 Beschluss Gemeindeversammlung	33
	8.6 Genehmigungsverfahren AGR	33

1. Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Die bestehende Ortsplanung der Gemeinde Wileroltigen wurde 1992 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither wurden nur wenige Änderungen in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten vorgenommen.

Revision aufgrund übergeordneter Gesetzgebung

In den vergangenen Jahren gab es mehrere Änderungen in der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons Bern, welche die Gemeinden in die Pflicht nehmen, ihre Grundordnung und ihr Baureglement zu überarbeiten. So sind im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung die Baubegriffe und Messweisen im Zuge des Erlasses der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in den Baureglementen anzupassen, Gewässerräume für alle Gewässer auf Gemeindegebiet festzulegen und vorhandene Gefahrenkarten in der Ortsplanung umzusetzen.

Revision kommunaler Inhalte

Die Revision bietet weiter die Gelegenheit, die bestehenden Planungsinstrumente in Bezug auf veränderte Gegebenheiten oder neue Zielvorstellungen zu hinterfragen und allenfalls anzupassen. Dabei sind der Gemeinde Wileroltigen enge Grenzen gesetzt. Aufgrund der grossen bestehenden Baulandreserven kann und wird die Gemeinde gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) keine Neueinzonungen von unüberbauten Flächen vornehmen. Daher kann im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung auf die Auseinandersetzung mit dem 15-jährigen Baulandbedarf (Massnahmenblatt A_01) und auf die damit verbundene Behandlung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss Massnahmenblatt A_07 verzichtet werden. Die Revision fokussiert auf Massnahmen wie Um-, Ein- und Rückzonungen von bebauten und nicht bebauten Gebieten, Aufhebung von Überbauungsordnungen und Anpassungen im Baureglement.

Betroffene kommunale Planungsinstrumente

In Form einer Revision der Ortsplanung nimmt die Gemeinde Wileroltigen die ihr delegierten Aufgaben wahr. Folgende kommunale Planungsinstrumente sind von der Revision betroffen:

- Zonenplan Baugebiet (ersetzt: Zonenplan)
- Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren (ersetzt: Schutzzonenplan)
- Baureglement (BauR)

1.2 Anlass/Auslöser

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst haben. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.

Festlegung der Gewässerräume

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes, welche am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, verpflichtet die Kantone, die Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 nach den eidgenössischen Vorgaben umzusetzen. Diese Verpflichtung zur Festlegung von Gewässerräumen wird durch das kantonale Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG) an die Gemeinden weiterdelegiert. Somit müssen die Gemeinden grundsätzlich für sämtliche oberirdischen Gewässer Gewässerräume in ihren Nutzungsplänen festlegen. Werden die Gewässerräume einer Gemeinde bis am 31. Dezember 2018 nicht festgelegt, so gelten bis zu deren Festlegung die strengeren Übergangsbestimmungen nach GSchV für die entsprechende Gemeinde.

Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung

Die Gesetzgebung von Bund und Kanton verlangt, dass Gemeinden bei der Ortsplanung und beim Bau von Schutzmassnahmen die Naturgefahren berücksichtigen. Bei Bedarf soll eine Gefahrenkarte in Auftrag gegeben werden. Eine solche Gefahrenkarte wurde 2010 von den Ingenieurbüros geo7 AG und Flussbau AG für die Gemeinde Wileroltigen erarbeitet.

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 1076 vom 20. Juni 2007 verpflichtet die Gemeinden, Gefahrenkarten innert zwei Jahren nach deren Anerkennung in der Ortsplanung umzusetzen, um Risiken für die Bevölkerung zu reduzieren und Fehlinvestitionen zu minimieren.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Baulandbedarf / Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Gemeinde Wileroltigen darf gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans des Kantons Bern (Baulandbedarf Wohnen bestimmen) keine Neueinzonungen von unüberbautem Bauland vornehmen. Gemäss den Vorgaben des Kantons hat die Gemeinde Wileroltigen noch genügend grosse Bauzonenreserven. Von dieser Auflage ausgenommen sind Um- und Einzonungen von bereits überbauten Parzellen (siehe Kapitel 2.1).

Da die vorliegenden Planungsmassnahmen keinen Einfluss auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten haben (dies wird in Kapitel 5.1 aufgezeigt), kann auf die Auseinandersetzung mit dem Baulandbedarf Wohnen und auf die Behandlung der SEin verzichtet werden.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wileroltigen besitzt eines der einzigen, regional intakt erhaltenen Ortsbilder. Seine Lage an der Hangkante des Saanegrabens, seine kompakte Bebauung und die weitgehend unverbaute landwirtschaftliche Umgebung bewirken eine unverwechselbare Silhouette. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS misst dem Dorf Wileroltigen eine nationale Bedeutung mit Erhaltungsziel A (höchste Einstufung) für den grössten Teil des Dorfes und Erhaltungsziel B für das Quartier Mösli bei. Für Orte des ISOS bestehen erhöhte Anforderungen bezüglich Bauentwicklung und müssen zwingend in die Ortsplanung integriert werden. Mit einem gefällten Bundesgerichtsentscheid wurde die grosse Bedeutung der Bundesinventare bestätigt. Es besteht für die Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung dieser Bundesinventare. Das heisst, dass Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Wileroltigen) rechtlich verbindlich sind und in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt werden müssen. Die Erhaltungsziele und zusätzlichen Empfehlungen des ISOS sind im Zusammenhang mit allen raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen.

Gemäss den Erläuterungen zum ISOS sind grundsätzlich in Gebieten mit Erhaltungsziel A keine Neubauten zugelassen und im Erhaltungsziel B für Neubauten besondere Vorschriften zu erlassen.

Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind für diese Flächen innerhalb der Bauzone Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.

Der Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung im Ortsbild gemäss ISOS muss zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege geklärt und in der baurechtlichen Grundordnung verankert werden.

Bauinventar Die Gemeinden bezeichnen auf der Grundlage der Inventare gemäss Art 10d BauG in ihren Plänen und Vorschriften u.a. die Baudenkmäler (Art. 64a Abs. 1 BauG).

Inventar historischer Verkehrswege Bei der Nutzungsplanung ist das kantonale Inventar historischer Verkehrswege, welches Objekte von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung und solche ohne Substanz, mit Substanz und mit viel Substanz enthält, zu berücksichtigen.

Wanderwege Das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) bezweckt die Planung, die Anlage und die Erhaltung zusammenhängender Fuss- und Wanderwegnetze.

Nach Art. 27 Abs. 1 Strassenverordnung (SV) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung umzusetzen.

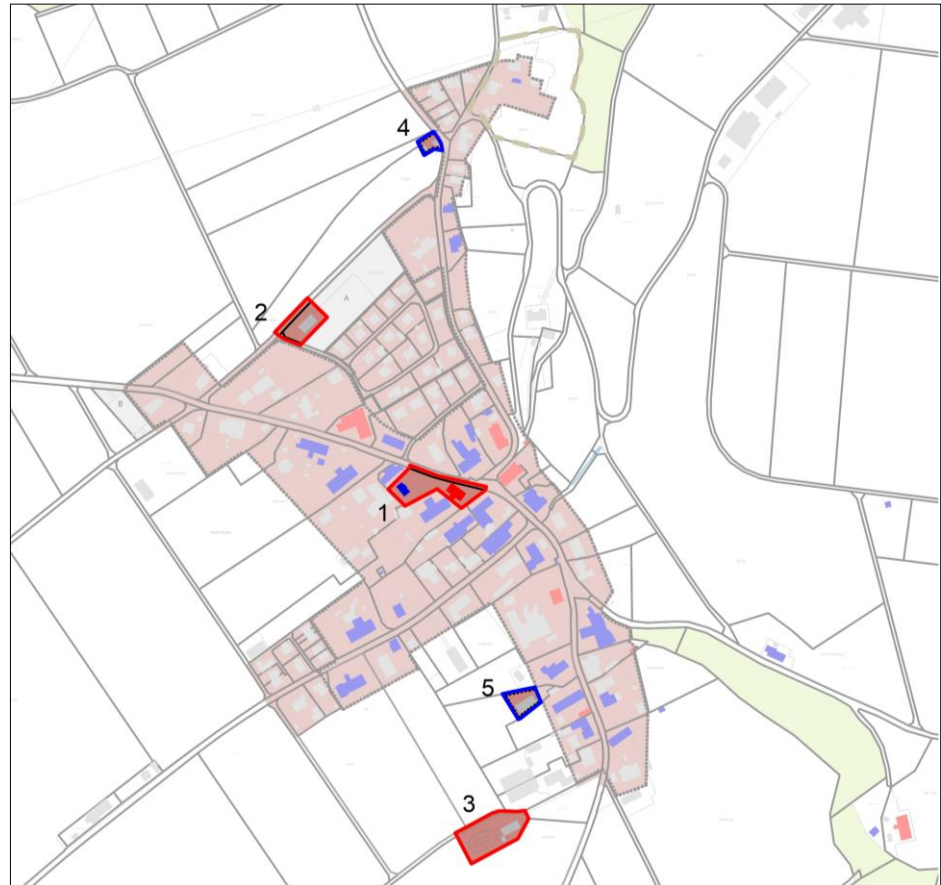
1.4 Planungsorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro Boenzli, Kilchhofer & Partner in Bern (aufgrund Bürozusammenschluss ab 2021 durch das Planungsbüro IC Infraconsult AG) ausgeführt.

2. Änderungen Zonenplan Baugebiet

Der Zonenplan Baugebiet ersetzt den bisherigen Zonenplan vom 23. April 1980. Im Zonenplan Baugebiet sind die unterschiedlichen Nutzungszonen sowie das Ortsbildschutzgebiet festgelegt.

2.1 Umzonungen und Einzonung überbauter Parzellen bzw. -teile



► Rote Umrandungen: Umzonungen von ZöN in LD

► Blaue Umrandung: Einzonung überbautes Gebiet

Umzonungen von
ZöN in LD (1-3)

Mit den drei Umzonungen (1-3) von einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) in eine Ländliche Dorfzone (LD) wird die baurechtliche Voraussetzung für eine Umnutzung geschaffen. Bei allen drei Umzonungen werden die Liegenschaften schon heute oder in absehbarer Zeit nicht mehr im ursprünglichen Sinn genutzt:

- Das Gemeindehaus (1) wird nach wie vor als solches genutzt. Kindergarten und Primarschule sind zusammen mit der Nachbargemeinde Gurbrü organisiert. Wileroltigen ist Sitzgemeinde. Das ehemalige Gebäude des Kindergartens wird für die Basisstufe genutzt. Die 3. -6. Klassen werden in Gurbrü unterrichtet. Die Oberstufe 7. – 9. Klasse besuchen die Jugendlichen an der Orientierungsschule in Kerzers. Mit der Umzonung wird eine flexiblere Nutzung z.B. als Wohnraum in der baurechtlichen Grundordnung sichergestellt. Da die Gemeinde Grundeigentümerin des Grundstücks ist, kann die Gemeinde über eine allfällige Umnutzung bestimmen.
- Die Umzonung Kindergarten/Basisstufe (2) schafft ebenfalls die Grundlage für eine flexible Nutzung. Die Nutzung des Kindergartens ist auch in der

LD weiterhin möglich. Da die Gemeinde Grundeigentümerin des Grundstücks ist, kann die Gemeinde über eine allfällige Umnutzung bestimmen.

- Das Gelände in der ZöN ARA (3) wird von der ARA nicht mehr genutzt. Mit der Umzonung wird die Grundlage für eine Umnutzung geschaffen.

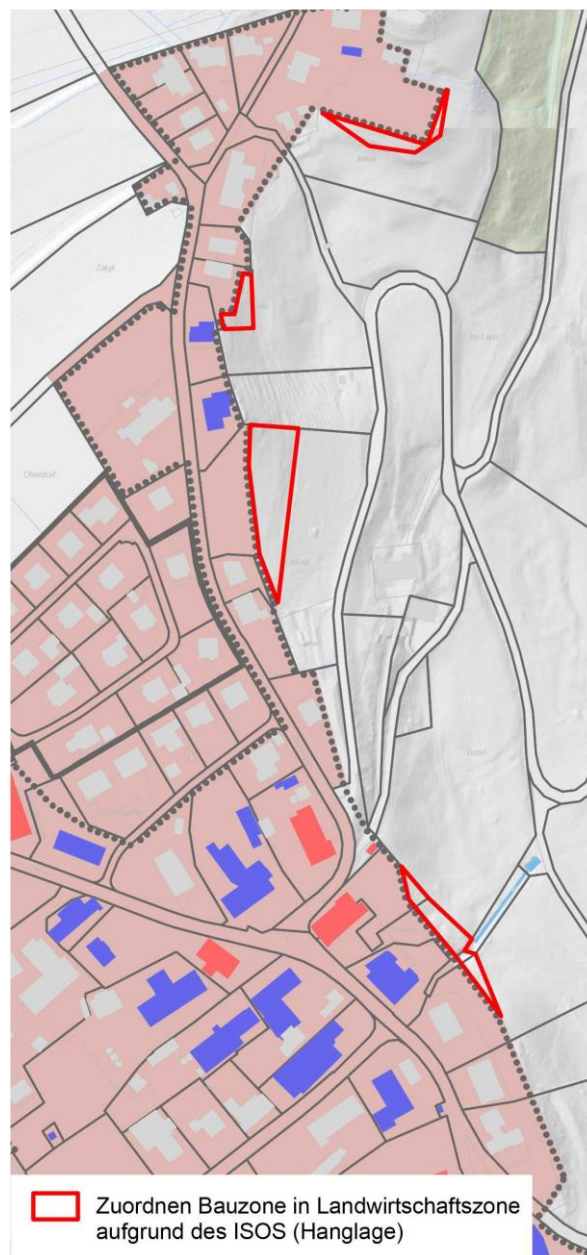
Einzonungen überbaute Gebiete (4+5)

Die Parzelle-Nr. 268 (4) wird auf Wunsch des Eigentümers eingezont.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens (siehe Kapitel 7) wird die Teilparzelle-Nr. 139 (5) ebenfalls auf Wunsch der Eigentümerin eingezont.

Die genannten Flächen sind überbaut und grenzen an das Siedlungsgebiet. Mit den Einzonungen werden den Grundeigentümern eine bessere Grundlage für Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen ermöglicht.

2.2 Zuordnung Bauzone in Landwirtschaftszone aufgrund des ISOS (Hanglage)



► Übersicht Zuordnung Bauzone in Landwirtschaftszone aufgrund Hangbereich (ISOS)

ISOS Umgebungszone

Es befinden sich verschiedene Baulandflächen in exponierter und Ortsbild prägender Lage an der Hangkante. Diese Bereiche gehören zur ISOS Umgebungszone mit dem höchsten Erhaltungsziel a. Um ihrer Bedeutung gerecht zu werden, müssen diese Bereiche freigehalten werden (vgl. Kapitel 2.5).

Gemäss der Vorprüfung ist in diesen Bereichen ab einer zweiten Bautiefe keine Bauentwicklung zugelassen. Aufgrund dieser Vorgaben wird die Bauzone ab einer zweiten Bautiefe neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit dieser Zonenplanmassnahme werden die übergeordneten Bestimmungen bezüglich den Anforderungen des ISOS umgesetzt.

2.3 Aufhebung Überbauungsordnung UeO Nr. 1 «Parz. Nr. 393»

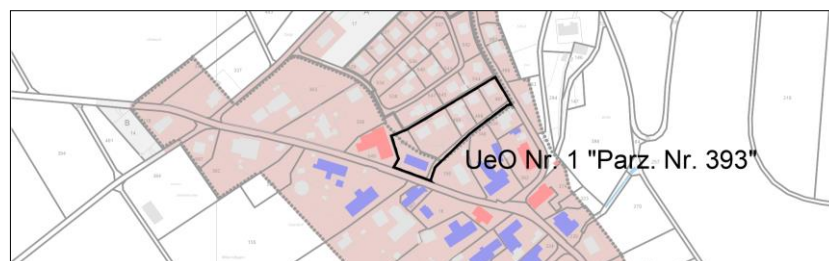
Die Überbauungsordnung UeO Nr. 1 «Parz. Nr. 393» wird im Rahmen der Revision aufgehoben.

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 1 „Parzellen-Nr. 393“, bestehend aus Überbauungsplan, -vorschriften sowie Überbauungs- und Gestaltungsrichtplan regelt unter anderem die Nutzung, die Gestaltung oder die Erschliessung. Die Überbauung ist vollständig erschlossen und mit Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern realisiert. Die Erschliessungsanlagen sind durch die Gemeinde in Eigentum und Unterhalt übernommen worden. Im Falle von Ersatzneubauten kommt der Art. 9 «Gestaltungsgrundsätze» des Baureglements zum Tragen, welcher festschreibt, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmung ist ausreichend. Es müssen keine weiterreichenden Vorschriften aus der UeO in die Bestimmungen zur LD aufgenommen werden.

Durch diese Voraussetzungen kann die alte Ordnung aufgehoben werden. Es gelten neu die ordentlichen Bestimmungen der LD.

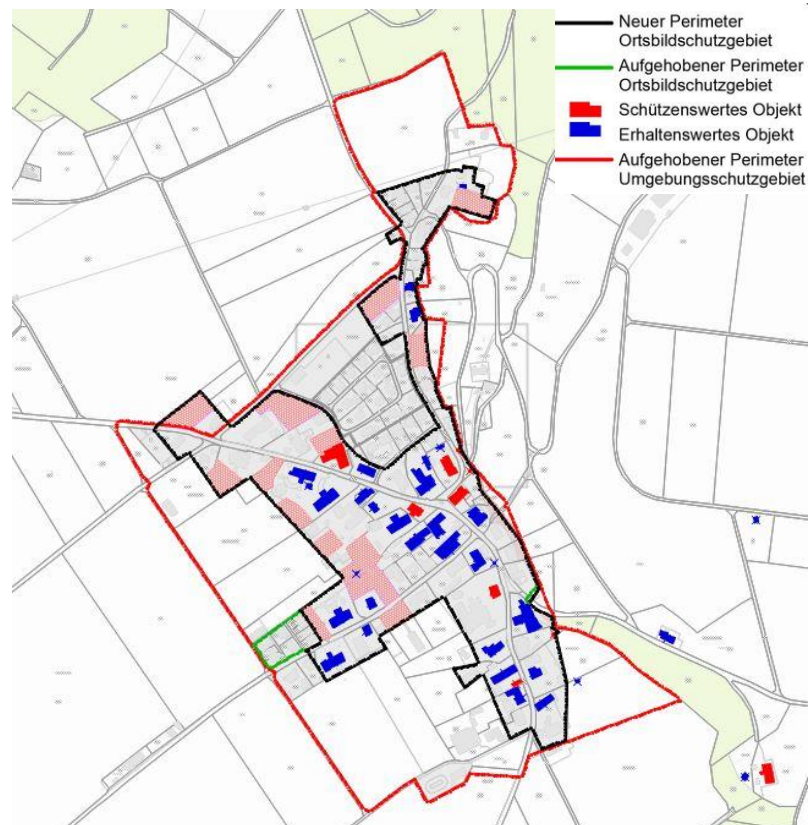
Mit der Aufhebung der UeO entfallen deren strengeren baurechtlichen Vorgaben. Dadurch werden eine grössere Flexibilität und eine Vereinfachung für die Bauvorhaben sichergestellt.

Die aufzuhebende UeO ist im Baureglement in Art. 27 «Aufhebung von Vorschriften» aufgelistet. Die Gemeindeversammlung beschliesst die Aufhebung im Rahmen der Verabschiedung der Ortsplanung.



► Schwarz umrandet: Überbauungsordnung Nr. 1 „Parzellen-Nr. 393“

2.4 Bauinventar und Ortsbild



► Hervorgehoben sind die Schutzperimeter und die schützens- sowie erhaltenswerten Objekte

Aufnahme des aktuellen Bauinventars

Das aktuell gültige Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege zu Wileroltigen, mit Genehmigungsbeschluss vom 01.02.2002, wird in den Zonenplan Baugebiet mit hinweisendem Charakter aufgenommen. Die dazugehörige Bestimmung findet sich in Art. 14 BauR.

Anpassung Ortsbildschutzgebiet

Das Ortsbildschutzgebiet umfasst gemäss Definition vorwiegend Baudenkmäler zusammen, die durch gegenseitige Bezüge und die Wirkung im Ensemble zusätzlich aufgewertet werden. Die Bebauung ist oftmals über einen längeren Zeitraum erfolgt und kann sich aus Objekten unterschiedlicher Qualität zusammensetzen. Das kommunal festgelegte Ortsbildschutzgebiet muss dabei auf die von der kantonalen Denkmalpflege festgelegte Baugruppen als auch auf die im ISOS festgelegte Gebiete bzw. Baugruppen von nationaler Bedeutung mit den Erhaltungszielen A und B enthalten. Das Ortsbildschutzgebiet (schwarzer Rahmen) wird demnach an die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege bezeichneten Baugruppen und in Abstimmung mit dem ISOS angepasst.

Der Perimeter Ortsbildschutzgebiet wird in einem Teilgebiet (grüner Rahmen) entsprechend reduziert.

Streichung des Perimeters Umgebungsschutzgebiet

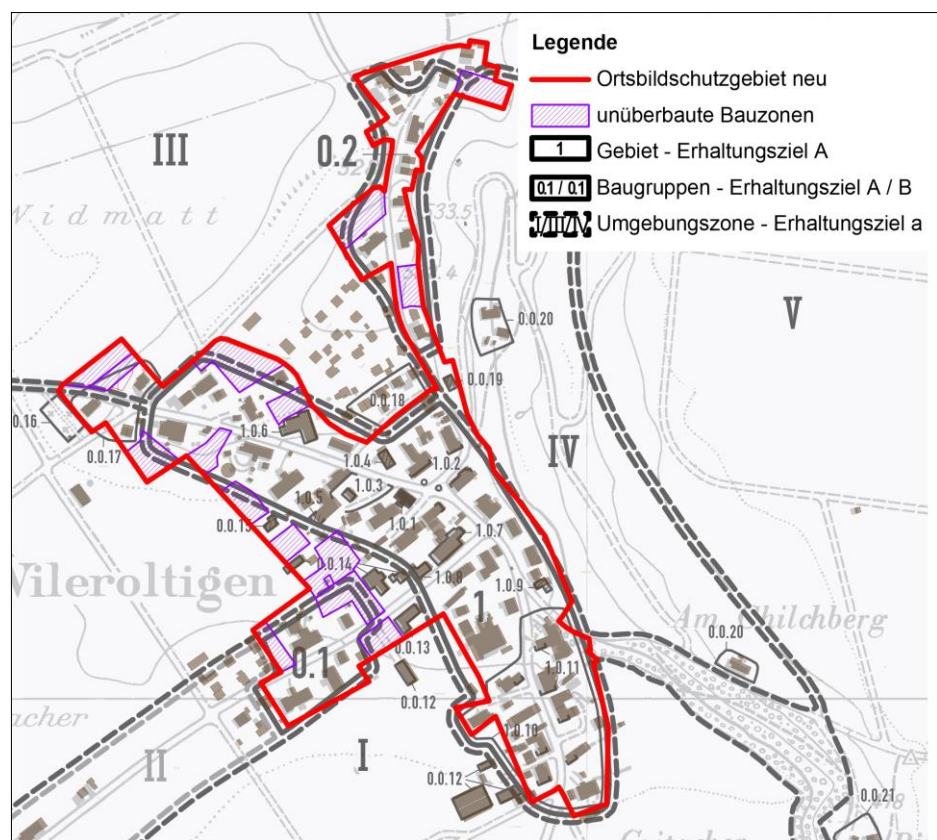
Der Perimeter Umgebungsschutzgebiet wird gestrichen (roter Rahmen). Im Baureglement sind Bestimmungen enthalten (siehe insbesondere Kapitel „E/I Bau- und Aussenraumgestaltung“), welche die Aspekte der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bereits enthalten.

2.5 Umgang mit der haushälterischen Bodennutzung im Zusammenhang mit dem ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS misst dem Dorf Wileroltigen eine nationale Bedeutung mit Erhaltungsziel A (höchste Einstufung) für den grössten Teil des Dorfes und Erhaltungsziel B für das Quartier Mösli bei. Daneben sind weitere Teile der Bauzone von Umgebungszone betroffen. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS sind grundsätzlich in Gebieten mit Erhaltungsziel A keine Neubauten zugelassen und im Erhaltungsziel B für Neubauten besondere Vorschriften zu erlassen. In der Umgebungszone (Erhaltungsziel a) ist eigentlich von Baugebieten freizuhalten.

Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, ist für diese Flächen innerhalb der Bauzone die haushälterische Bodennutzung zu prüfen und umzusetzen.

Im Rahmen der Bereinigung der Vorprüfung wurde zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege die Interessenabwägung zwischen den Zielen des ISOS und der haushälterischen Bodennutzung gemäss kantonalem Richtplan vorgenommen. Die Denkmalpflege hat sich dahingehend geäussert, dass mit den richtigen baurechtlichen Festlegungen eine Bauentwicklung auf den unüberbauten Bauzonen möglich ist und dabei die Erhaltungsziele des ISOS eingehalten werden. **Es wurde eine Lösung gefunden, welche Neubauten grundsätzlich nach wie vor zulässt.**



► Übersicht Ortsbildschutzgebiet, ISOS und unüberbaute Bauzonen

Die Interessenabwägung hat zu folgender Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung geführt:

Das Gebiet 1 und die Baugruppen 0.1 und 0.2 gemäss ISOS sowie die Zonen mit noch unüberbauten Baulandreserven der Umgebungszonen gemäss ISOS werden dem Ortsbildschutzperimeter zugewiesen. Im Baureglement wird festgelegt, dass auf unüberbauten Wohnbaulandparzellen Bauprojekte für neue Hauptgebäude nach qualifiziertem Verfahren zu erarbeiten sind. Nebst dem qualifizierten Verfahren ist auch der Beizug einer Fachinstanz (Denkmalpflege, Heimatschutz oder OLK) vorgeschrieben.


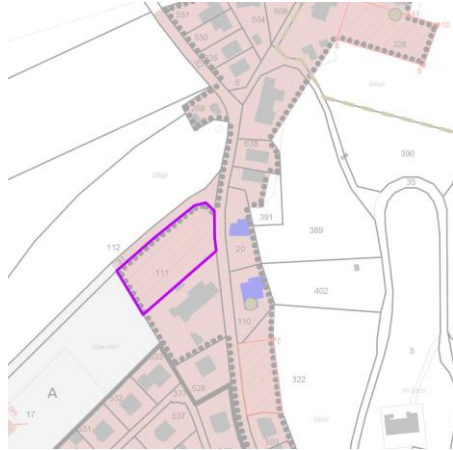
Umsetzung Mindest-
dichte

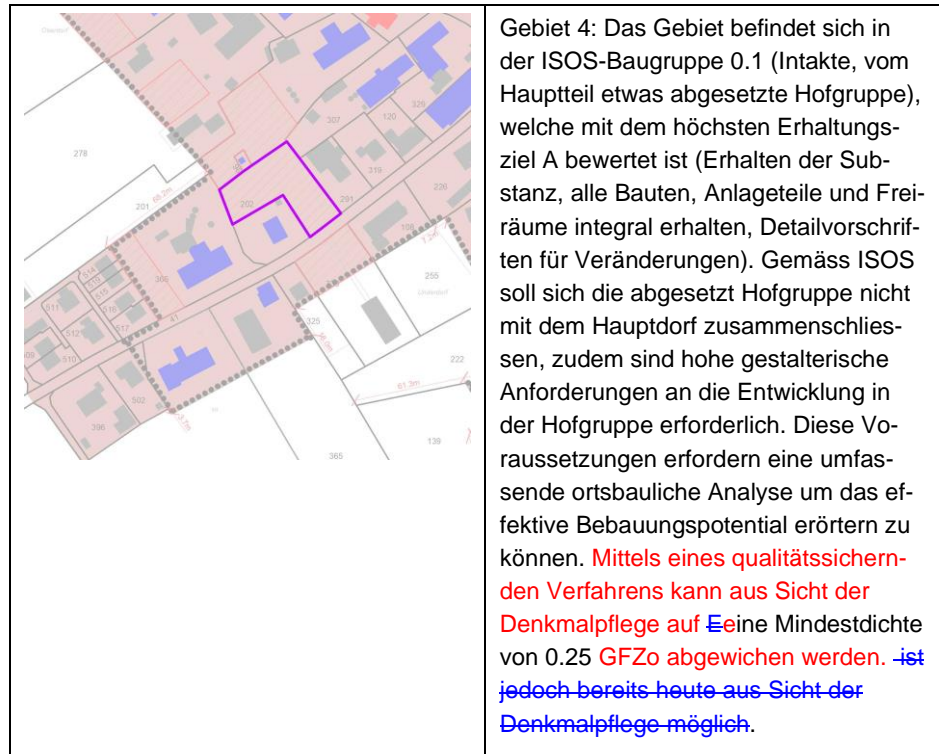
Für grössere unüberbaute Bauzonen (> 1'500 m²) muss von Gesetzes wegen eine Mindestdichte festgesetzt werden. Gemäss kantonalem Richtplan gilt für die Gemeinde Wileroltigen eine Mindestdichte von 0.245 GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch). Die tatsächliche ortsbildverträgliche Dichte kann jedoch erst im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ermittelt werden. Diese entsprechenden ortsbaulichen Analysen wurden nicht während der Revision der Ortsplanung durchgeführt. Die Begründungen sind: grosser Aufwand, fehlende Nutzungsvorstellungen und Anforderungen künftiger Bauherrschaften etc.

~~Eine Einschätzung der~~ Gemäss Rückmeldung der kantonalen Denkmalpflege zu den vier betroffenen Gebieten, ~~zeigt, dass eine~~ ist eine Abweichung der zulässigen Mindestdichte von 0.45 GFZo mittels qualitätssichernder Verfahren auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo im Rahmen der Revision der Ortsplanung bereits sinnvoll ist zulässig.:-



Gebiet 1: Das Gebiet befindet sich in der Umgebungsrichtung III (Wiesland mit Obstbäumen) mit dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Zudem prägt die Parzelle den Dorfeingang. Eine Bebauung widerspricht dem ISOS, weshalb aufgrund einer umfassenden ortsbaulichen Analyse das effektive Bebauungspotential erörtert werden muss. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf ~~E~~ine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden. ~~ist jedoch bereits heute~~ aus Sicht der Denkmalpflege möglich.

	<p>Gebiet 2: Das Gebiet befindet sich teilweise in der Umgebungsrichtung III (Wiesland mit Obstbäumen) mit dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Der andere Teil befindet sich im historischen Dorfteil (ISOS - Gebiet 1) welche mit dem höchsten Erhaltungsziel A bewertet ist (Erhalten der Substanz, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, Detailvorschriften für Veränderungen). Eine Bebauung widerspricht teilweise dem ISOS, andererseits sind hohe gestalterische Anforderungen notwendig. Deshalb muss aufgrund einer umfassenden ortsbaulichen Analyse das effektive Bebauungspotential erörtert werden. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf Eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden. ist jedoch bereits heute aus Sicht der Denkmalpflege möglich.</p>
	<p>Gebiet 3: Das Gebiet befindet sich teilweise in der Umgebungsrichtung III (Wiesland mit Obstbäumen) mit dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Der andere (grössere) Teil befindet sich in der ISOS-Baugruppe mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren). Zudem prägt die Parzelle den Dorfeingang. Eine verdichtete Bauweise scheint hier möglich, das effektive Bebauungspotential ist aufgrund der betroffenen ISOS-Freifläche mit einer umfassenden ortsbaulichen Analyse zu erörtern. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf Eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden. ist jedoch bereits heute aus Sicht der Denkmalpflege möglich.</p>



Daher werden im Zonenplan und Baureglement folgende Festlegungen aufgenommen:

Zonenplan: Bezeichnung der grösseren unüberbauten Baulandreserven („Bereich mit festgelegter Mindestdichte“)

Baureglement, mit folgender Bestimmung: „Bei den im Zonenplan Baugebiet als «Bereiche mit festgelegter Mindestdichte» gilt eine GFZo von mind. 0.245. **Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden.**

Qualifiziertes Verfahren

Für unüberbaute ISOS - Gebiete sind innerhalb von qualifizierten Verfahren Bauungsmöglichkeiten zu prüfen. Auf die ortsspezifische Situation in Wileroltigen sind dabei Gutachten- oder Workshopverfahren im Vergleich zu aufwändigeren Verfahren wie Wettbewerbe oder Studienaufträge vorzuziehen.

Ein Gutachtenverfahren kann ein Begleitgremium, bestehend aus je einer Vertretung der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats, einer Fachberatung aus mind. zwei unabhängigen Experten (z.B. Architekt und Landschaftsplaner mit Erfahrung in ISOS-Perimetern), ein Mitglied der Denkmalpflege, Berner Heimatschutz oder OLK sowie einer Verfahrensleitung (erfahrene unabhängige Person) beinhalten. Dieses Begleitgremium trifft sich in 3 bis 4 Sitzungen oder Workshops mit dem Planungsteam Bauherrschaft (Bauherr und Architekt).

An den jeweiligen Sitzungen bzw. Workshops legt das Planungsteam seine Arbeitsergebnisse dem Begleitgremium vor, das diese diskutiert, beurteilt und Empfehlungen für die nächsten Arbeitsschritte abgibt.

Nach jeder Session legt das Begleitgremium die inhaltlichen und programmatischen Anforderungen an das Planungsteam für die jeweils nächste Session fest.

Die Zielsetzung dabei ist, dass sowohl die Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung der ganzen unüberbauten Baulandreserve als auch ein Bauprojekt für

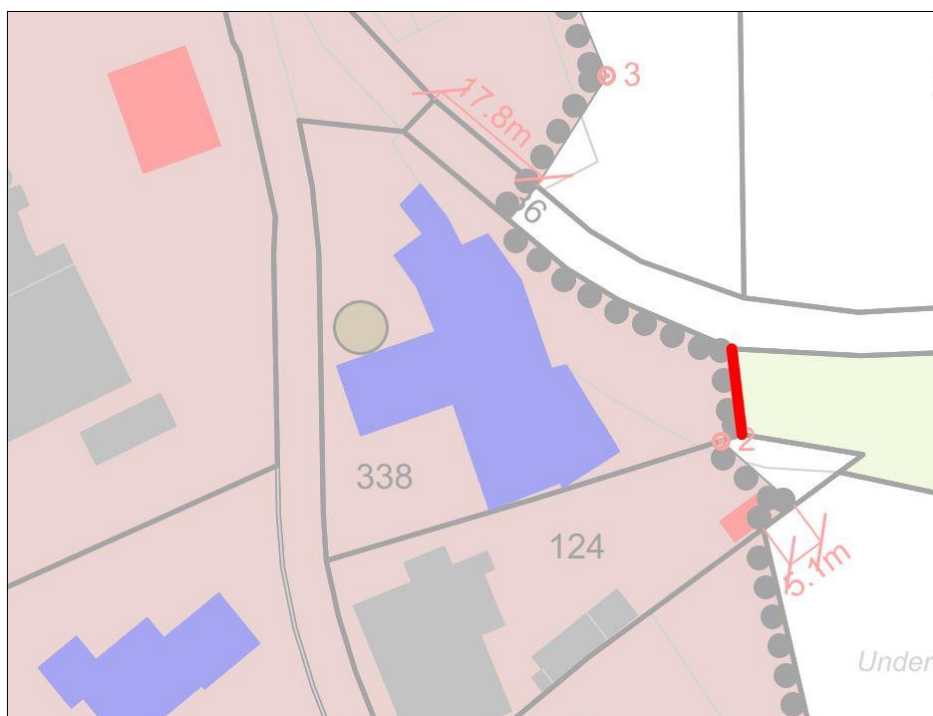
das Einzelvorhaben erarbeitet werden, das den Anforderungen des ISOS entspricht. Bei den grösseren Baulandreserven wurde eine Mindestdichte festgelegt. Grundsätzlich kann innerhalb des qualitätssichernden Verfahrens eine höhere GFZo bestimmt werden, wenn die Schutzziele des ISOS in Bezug auf das Ortsbild gewahrt bleiben.

Die Kosten des Gutachterverfahrens gehen zulasten der Grundeigentümerschaft.

Der Gemeinderat strebt an, ein Begleitgremium zusammenzustellen, welches bei anstehenden und zukünftigen Bauvorhaben im Rahmen des qualifizierten Verfahrens einberufen werden kann. Dadurch sind Kontinuität, die qualitativen Anforderungen und gute Ortskenntnisse sichergestellt.

Die Fragen bezüglich Organisation, Kosten, Ablauf werden jeweils zu Beginn des Verfahrens in einer Planungsvereinbarung geregelt.

2.6 Festlegung verbindliche Waldgrenze



► Übersicht Parzelle 338 mit neuer verbindlicher Waldgrenze

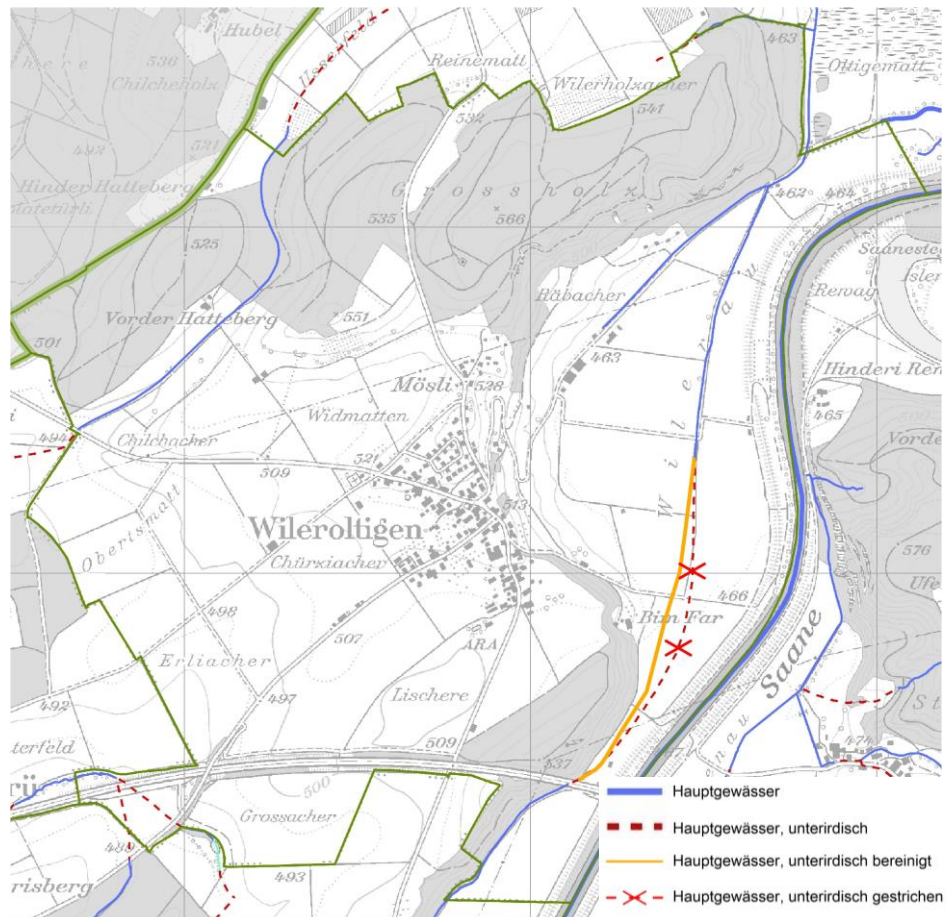
Gemäss dem Bundesgesetz über den Wald ist bei einer Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Diese Waldgrenze wird durch das Amt für Wald und Naturgefahren genehmigt. Neu wird die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG im Zonenplan Baugebiet festgelegt.

3. Erlass Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren

Der Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren ersetzt den bisherigen Schutzzonenplan vom 23. April 1980. Im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren sind die Gewässerräume, die Landschaftsschongebiete und die Gefahrengebiete aller Gefährdungsstufen festgelegt.

3.1 Gewässerräume

Sinn und Zweck	Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.
Datengrundlage und Bereinigung	Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5 und Gewässerraum Arbeitsgrundlagen GWRAG). Die Gewässerverläufe des GN5 wurden mit denen der amtlichen Vermessung sowie den auf den Luftbildern und Reliefkarten des Geoportals des Kantons Bern erkennbaren Verläufen verglichen. In Fällen, in denen die Gewässerverläufe des GN5 veraltet waren oder nur ungefähre Verläufe wiedergaben, wurden sie mittels geringfügiger Anpassung bereinigt. Der Gewässerverlauf des eingedolten Abschnitts des Grossen Giessekanals konnte nicht abschliessend verifiziert werden. Gemäss Aussage eines ortsansässigen Landwirts stimmt jedenfalls der Verlauf gemäss GN5 nicht. Anhand von Luftbildern, auf welchen teilweise Schächte sichtbar sind, wurde der ungefähre Verlauf nachgezeichnet. Ansonsten wurden die Gewässerverläufe aus dem GN5 unverändert übernommen.

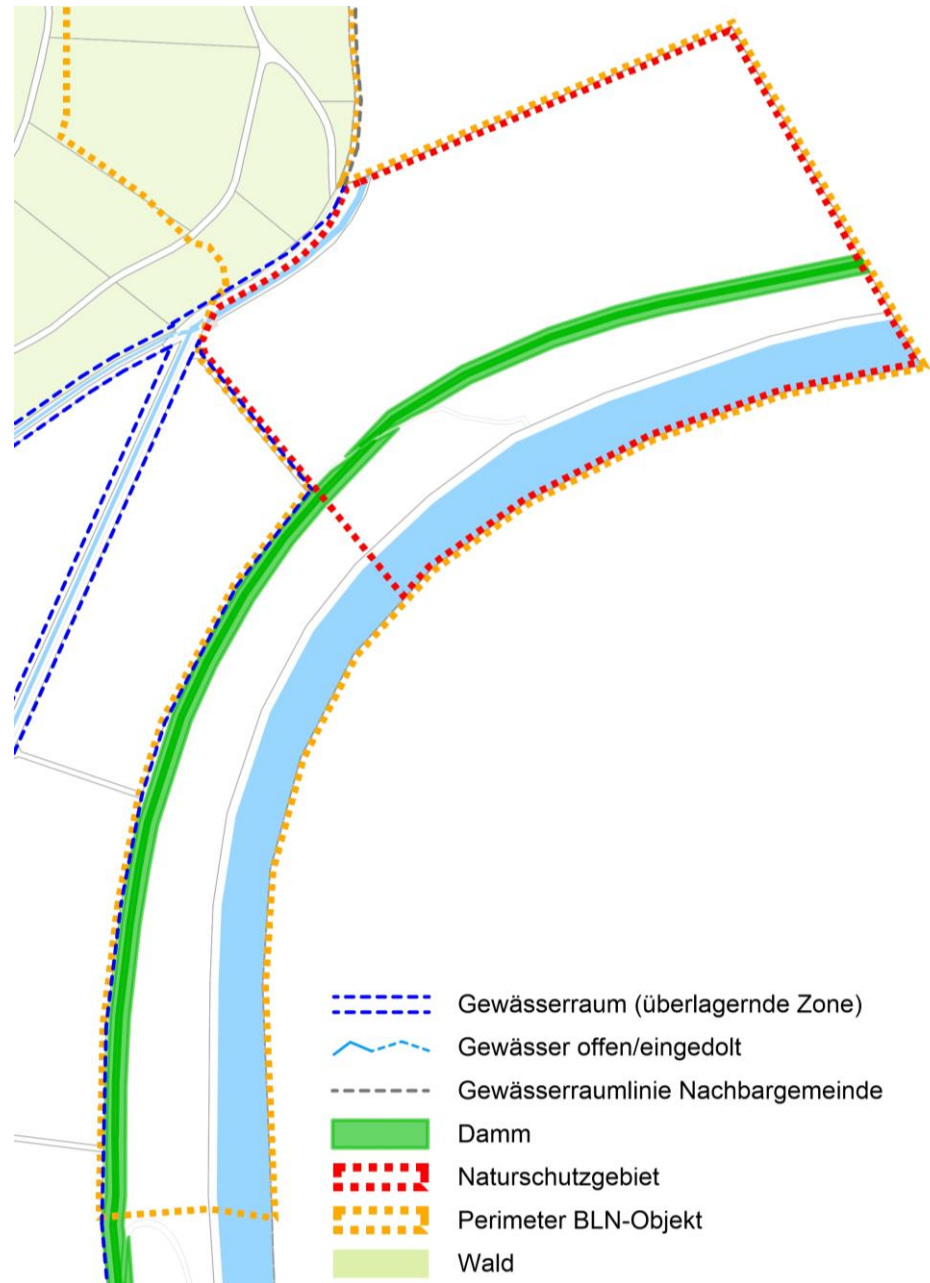


► Gewässernetz von Wileroltigen gemäss GN5 mit Bereinigung (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Gewässerraum Saane

Die Saane weist gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung eine hohe Priorität auf. Das OIK II hält im Fachbericht fest, dass das Vorland zwischen der Saane und dem Hochwasserschutzdamm Flächen sind, die überschwemmt werden dürfen und primär als Hochwasserkorridor dienen. Das Vorland ist daher Teil des Gewässerraums. Die Grenze bildet der wasserabgewandte Dammfuss. In diesem Perimeter sorgt der Wasserbauverband der Unteren Saane seit Jahren für den Gewässerunterhalt und es ist aus Sicht des OIK II unbestritten, dass diese Fläche dem Hochwasserschutz dient.

Der nördliche Bereich der Saane ist vom Naturschutzgebiet betroffen. Dort wird der Gewässerraum in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Kallnach auf das Naturschutzgebiet ausgedehnt.

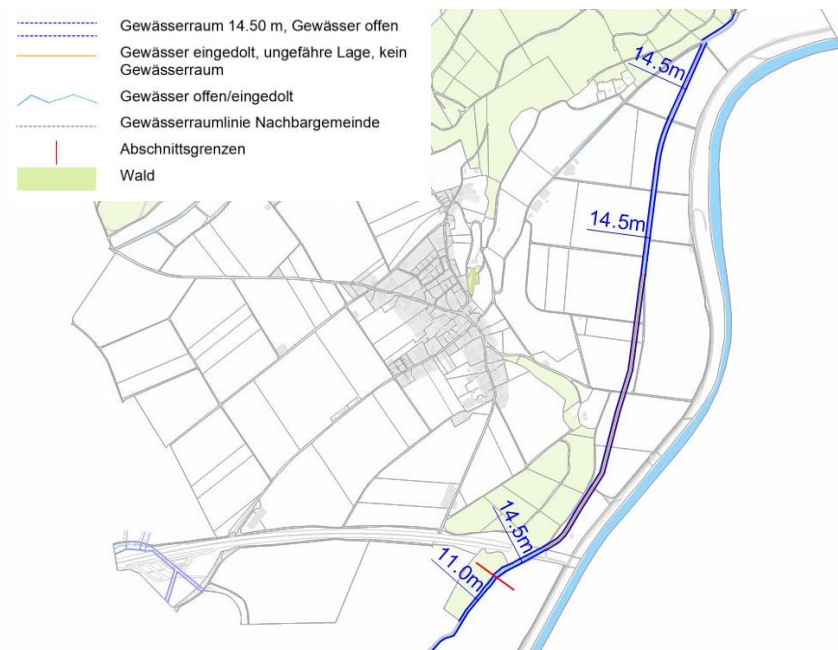


► Kartenausschnitt der Saane Analyse Festlegung Gewässerraum.

Gewässerraum Grosse Giessekanal

Der Grosse Giessekanal weist gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung eine mittlere Priorität auf. Das AGR weist im Rahmen der Vorprüfung darauf hin, dass eine Erhöhung des Gewässerraums gemäss den Ausführungen der Wasserbaufachstelle (OIK II) vorzunehmen ist. Im Fachbericht des OIK II vom 29.08.2019 wird jedoch lediglich auf die zu geringe GWR-Breite hingewiesen. Das Amt bittet diesbezüglich um eine Überprüfung. Diese Überprüfung wurde vorgenommen. Im Rahmen einer Bereinigungssitzung mit der Gemeindebehörde sowie der Rückmeldung im Genehmigungsverfahren wurde der Gewässerraum wie folgte angepasst:

- Der nördlichste Abschnitt bis Höhe Hochspannungsleitung wird auf 14.50 m erhöht. Die Gewässerbreite rechtfertigt diesen Gewässerraum
- Der Abschnitt südlich davon bis zur Eindolung bleibt aufgrund des übergeordneten Interesses (mittlere Priorität kantonale Revitalisierungsplanung) unverändert bei 14.50 m.
- Der eingedolte Abschnitt des Giesse-Kanals wird aufgrund eines übergeordneten Interesses (mittlere Priorität kantonale Revitalisierungsplanung) und dessen Stellung als wichtiger ökologischer Vernetzungskorridor für u.a. gefährdete Tier- und Pflanzenarten ebenfalls als Gewässerraum festgelegt. Die Gewässerbreite wird auf 14.50 m festgelegt.
- Der Abschnitt weiter südlich, zwischen Autobahn und Eintritt in das Naturschutzgebiet «Oltigematt» wird der Gewässerraum auf 14.50 m festgelegt.
- Im südlichsten Abschnitt fliesst das Gewässer in einem schmalen Graben. Dort wird der Gewässerraum auf 11.00 m festgelegt. Im Bereich des Gümiwalds ist zudem dadurch sichergestellt, dass die Ufervegetation sowie ein Pufferstreifen von 3.00 m im Gewässerraum umfasst ist.



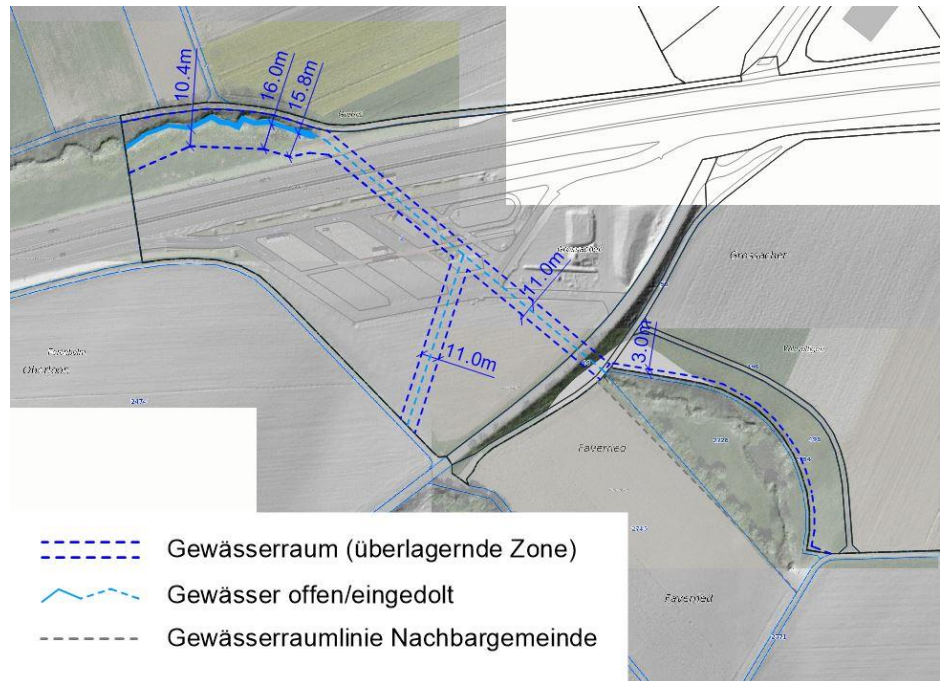
► Kartenausschnitt Grosse Giessekanal Analyse Festlegung Gewässerraum.

Gewässerraum Steibächli

Im Rahmen der Vorprüfung weist das AGR darauf hin, dass grundsätzlich Gewässerräume die geschützte Ufervegetation und den zugehörigen Pufferstreifen von 3.00 m abdecken müssen, was zur Erhöhung des Gewässerraums führen kann.

Der genaue Verlauf des Steibächlis wurde im Zusammenhang mit der Kantonalen Überbauungsordnung (KUeO) «Transitplatz für Ausländische Fahrende-Wileroltigen» geprüft.

Mit Hilfe von Luftbildern und Reliefkarten werden die Gewässerräume offenen Abschnitts des Steibächlis so festgelegt, dass sowohl die Ufervegetation als auch ein Pufferstreifen umfasst sind.



► Kartenausschnitt Steibächli Analyse Festlegung Gewässerraum.

Umsetzung und Bedeutung

Mit der Festlegung von Gewässerräumen für sämtliche Gewässer nach Massgabe der Breiten nach Art. 41a GSchV und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem kantonalen Wasserbaugesetz sowie den Bestimmungen zu den Uferbereichen nach NHG werden die kantonalen und nationalen Vorgaben vollumfänglich umgesetzt.

Im Rahmen der Bereinigung der Vorprüfung wurden insbesondere die Gewässerräume der Saane gesamthaft und des Grossen Giessekanals teilweise erweitert sowie die Gewässerräume auch im Wald und für die eingedolten Gewässer festgelegt.

Gewässerräume müssen grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden. In Wileroltigen entstehen diesbezüglich keine Nutzungskonflikte, da es keine Überlagerungen von Gewässerräumen und Bauzonen gibt.

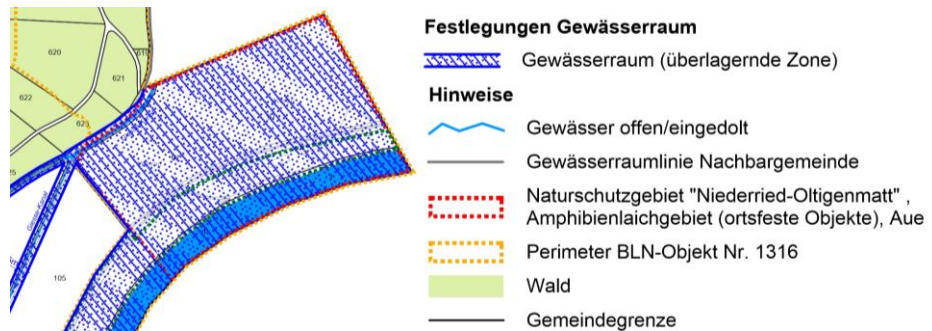
Überlagerungen gibt es bei landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesen kommt im Interesse des Hochwasserschutzes und der Verringerung von Nähr- und Schadstoffeinträgen die durch das Gewässerschutzgesetz bestimmte extensive Nutzung zum Tragen.

Festlegung Zonenplan

Die Gewässerräume ersetzen den bisherigen Gewässerabstand des Baureglements. Im Zonenplan werden die Gewässerräume festgelegt, die mit Ausnahme der Saane symmetrisch ab Gewässermittellinie die Korridore der Gewässerräume definieren. Die Breite der Gewässerräume bemisst sich an den Vorgaben

aus der Gewässerschutzverordnung. Der Gewässerraum der Saane ist durch den landseitigen Dammfuss definiert.

In Bezug auf die Gewässerräume sind hinweisend die Gewässerraumlينien der Nachbargemeinden dargestellt.



► Kartenausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren. Beispiel einer Gewässerraumfestlegung.

Festlegung Baureglement

Im Baureglement sind die Bestimmungen zu den Gewässerräumen im Art. 17 zu den Fliessgewässern zu finden.

3.2 Naturgefahren

Festlegung

Die von den Ingenieurbüros geo7 AG und Flussbau AG erarbeitete Gefahrenkarte wurde in den neuen Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren aufgenommen.

Die Gefahrengebiete sind in drei Gefahrenstufen unterteilt und mit unterschiedlicher Farbe als schraffierte Flächen im Plan dargestellt. Zusätzlich sind im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren Gebiete gekennzeichnet, dessen Gefahrenstufen noch nicht bestimmt wurden.

Umsetzung

Die Bestimmungen für das Bauen in Gefahrengebieten im Kanton Bern sind im Art. 6 BauG festgehalten. Weitere Bestimmungen für Wileroltigen finden sich im Art. 22-21 BauR.

Interessenabwägung
Baulandreserven im
Gefahrengebiet

Im Einzelnen sind die Gefahrengebiete wie folgt zu berücksichtigen:

Fall	Gefahrengebiet/Gefahrenstufe	Heutige Situation	Behandlung in der Ortsplanung
1	Rot	Nichtbauzone	Keine neue Bauzone
2	Rot	Bauzone / Nicht überbaut	Umzonung in die Nichtbauzone
3	Rot	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
4	Blau	Nichtbauzone	Umzonung in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
5	Blau	Bauzone / Nicht überbaut	Belassen in Bauzone nur ausnahmsweise (1) (2)
6	Blau	Bauzone / Überbaut	In der Regel belassen in Bauzone (1)
7	Gelb		Zurückhaltung bei Bauzonen für sensible Nutzungen (siehe Umschreibung im Muster-Artikel)
8	Gelb-weiss		Zurückhaltung bei Bauzonen für Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentl. Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr usw.) oder ein grosses Schadenpotenzial aufweisen.
9	Gefahrenhinweis (unbestimmte Gefahrenstufe)	Bauzone / Nichtbauzone	Keine neue Bauzone (solange Gefahrenstufe nicht bestimmt ist).

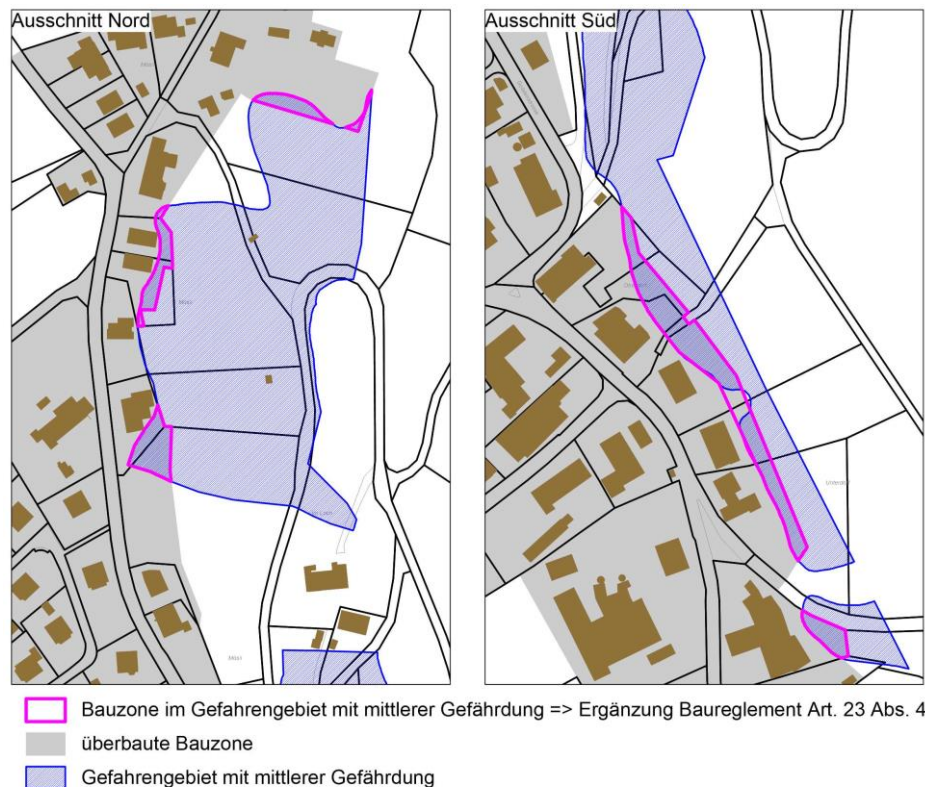
► Auszug aus der Arbeitshilfe für die Ortsplanung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) (S. 4; 2009)

Im Rahmen der Revision Ortsplanung wurden sämtliche unüberbauten Bauzonen untersucht, die von einer Gefährdung durch Naturgefahren mittlerer (blau) oder erheblicher (rot) Gefährdung betroffen sind. Da sich keine sensiblen

Bauten in Gebieten geringer Gefährdung befinden, wird auf diese nicht weiter eingegangen.

Überschneidungen mit Baulandreserven gibt es bei Gebieten mittlerer Gefährdung. Für diese Gebiete wurde ein Gefahrengutachten erstellt. Das Gutachten hat ergeben, dass aus Sicht der Naturgefahren die betroffenen Baugebiete in der Bauzone belassen werden können. Allerdings müssen Bau- und Nutzungsbeschränkungen im Baureglement für die betroffenen Gebiete formuliert werden.

Im Baureglement wird daher der Artikel ~~23~~-21 mit dem Absatz 4 ergänzt mit folgender Formulierung: Auf den Parzellenteilen der Parzellen 19, 32, 110, 154, 230, 270, 322, 323, 328, 338, 374, 391 und 638 mit mittlerer Gefährdung durch Hangmuren ist die Ableitung von Meteorwasser so zu gestalten, dass dieses nicht ungesichert in den Hang unterhalb gelangt. Allfällige Terrainanpassungen dürfen zu keiner Konzentration von Oberflächenwasser führen.

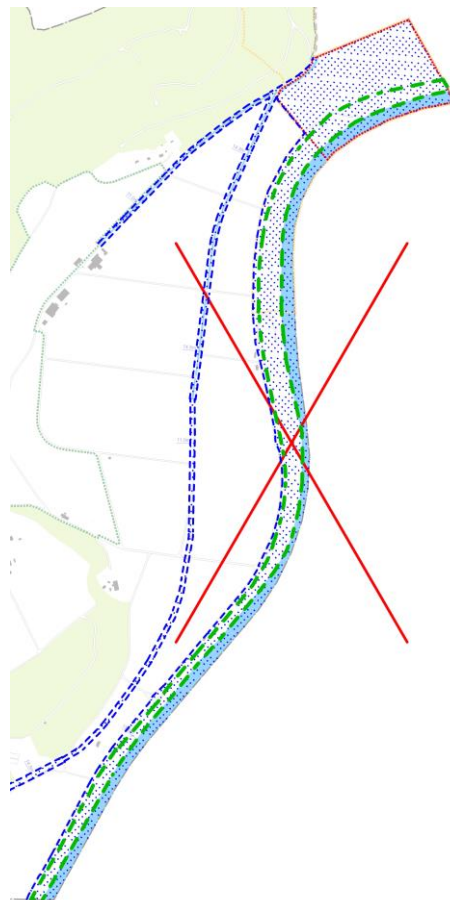


► *Übersicht Interessenabwägung Naturgefahren*

3.3 Integration Festlegungen Landschaftsschutz

Landschaftsschongebiet

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wurde mit einer Ausnahme (siehe Erläuterungen weiter unten) unverändert im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren übernommen. Es wird statt Landschaftsschutzgebiet neu Landschaftsschongebiet bezeichnet. Die Änderung des Begriffs erfolgte in Abstimmung mit dem Musterbaureglement, wonach in Landschaftsschutzgebieten sehr strenge Vorschriften gelten, welche nicht denjenigen der Gemeinde Wileroltigen entsprechen. Das Landschaftsschongebiet gemäss Musterbaureglement entspricht mehr der bisherigen kommunalen Festlegung. Der entsprechende Artikel im Baureglement wird vom Musterbaureglement übernommen. (Art. 15 Abs. BauR).



Das Landschaftsschongebiet entlang des Saaneufers wird aufgehoben. Der Landschaftsschutz ist in diesem Bereich mit dem Gewässerraum, welcher sogar noch weiter als das bisherige Landschaftsschutzgebiet reicht, und den dazugehörigen Bestimmungen gewährleistet.

► Übersicht aufheben Landschaftsschongebiet entlang Saaneufer (grün gestrichelte Linie)

Verzicht schützenswerte Bäume

Auf die Festlegung der speziell schützenswerten Bäume gemäss dem bestehenden Zonenplan wird gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 8. April 2019 verzichtet. Einerseits existiert ein Grossteil der Bäume nicht (im Gebiet Hubel). Andererseits erfüllen die beiden existierenden Bäume, welche bisher als geschützt galten, nicht die Kriterien für eine Unterschutzstellung.

4. Änderungen Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Wileroltigen stammt aus dem Jahr 1992. Zahlreiche der darin definierten Begriffe und Messweisen entsprechen nicht denjenigen der BMBV. Diese werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung angepasst. Bei dieser Gelegenheit wird das Baureglement auf Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern aktualisiert. Somit erhält das Baureglement eine grundlegende technische Überarbeitung. Inhaltliche Änderungen gibt es vor allem aufgrund der Umsetzung übergeordneter Bestimmungen (Festlegung neuer verbindlicher Waldgrenzen, der Gewässerräume und der Naturgefahren), jedoch keine aufgrund geänderter Strategien oder Schwerpunktsetzung für die Entwicklung der Gemeinde.

4.1 Übernahme Struktur Musterbaureglement

Das AGR hat im Jahr 2006 ihr Musterbaureglement (MBR) vollständig neu konzipiert. Das Ziel war die Realisierung eines „schlanken Baureglements“ und die Vereinfachung und Minimierung von Sonderregelungen. Folgende Leitgedanken bestimmten den Inhalt dieses neuen Reglements:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sowie Strassen- und Waldabstandsvorschriften, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Hinweisspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Spielraum für Baubewilligungsbehörden und Bauende werden erweitert.

Wesentlichste Änderung bezüglich der Struktur ist die Gliederung des gesamten Reglements in drei Spalten. Ergänzend zu den beiden bisherigen Spalten mit dem normativen Inhalt und den Marginalien, gibt es neu die oben erwähnte Hinweisspalte. Formulierungen in der Hinweisspalte sind nicht normativer, sondern erklärender Natur. Die Hinweise dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst. Somit können z.B. bei geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen und Gesetzgebungen, aber gleichbleibender kommunaler Grundordnung, die Hinweise vom Gemeinderat geändert werden, ohne dass jede formale Änderung noch durch die Stimmgemeinde bestätigt werden müsste.

Da die vorgestellte Struktur und auch die anderen oben genannten Punkte das Aktuell-Halten des Baureglements immens erleichtern, wurde das vorliegende neue Baureglement von Wileroltigen auf Grundlage des Musterbaureglements überarbeitet.

4.2 Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement integriert. Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen.

Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich nicht um eine inhaltliche Massnahme, sondern um eine technische, welche die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert.

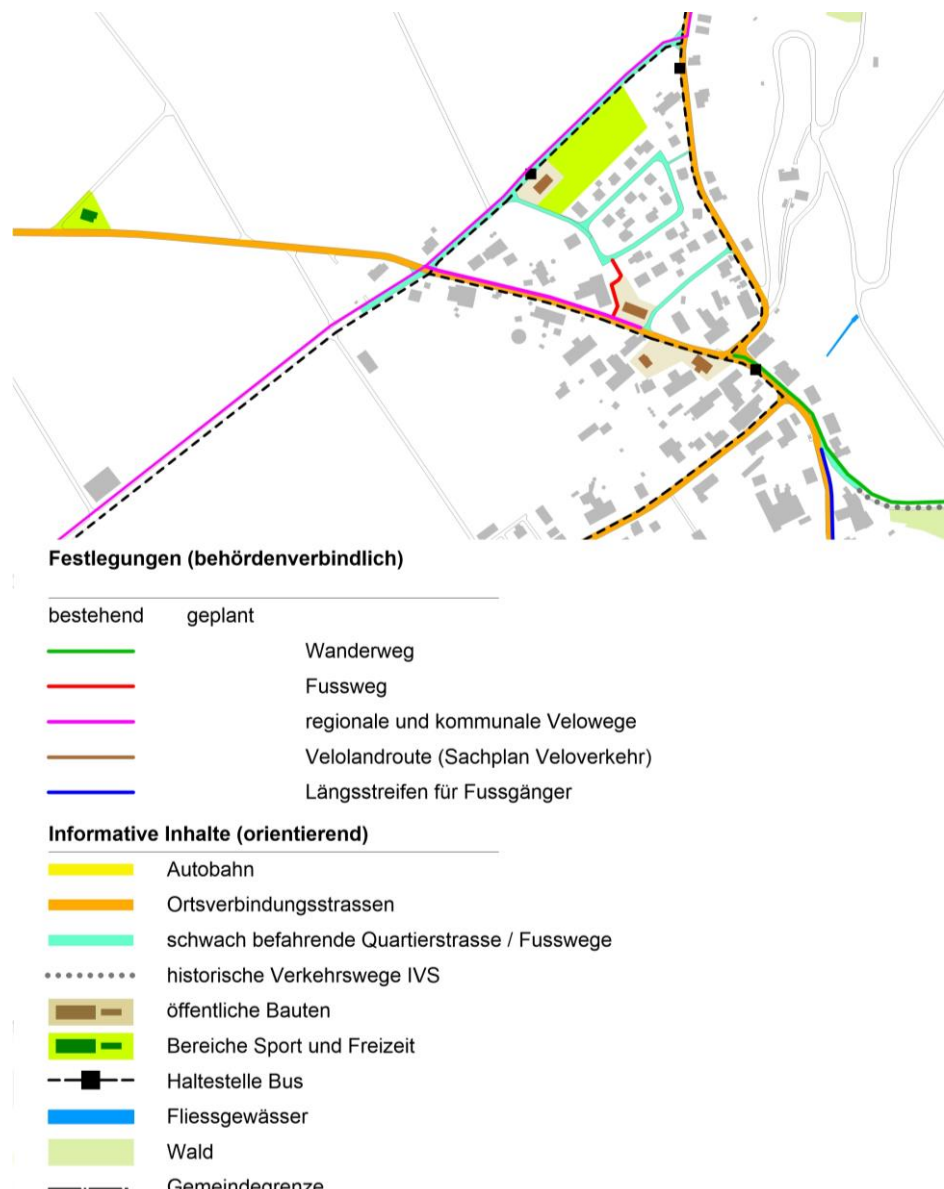
4.3 Auflistung der wesentlichen Änderungen im Baureglement

Anpassung übergeordnetes Recht	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung BMBV - Einleitungsteil: übergeordnet oder hinweisend (gemäss MBR) - Streichen, was übergeordnet geregelt ist (gemäss MBR) - Neuer Artikel zu den Baudenkmalern (Art. 14) - Fliessgewässer gemäss neuen Richtlinien (Art. 17) - Neue Artikel zu Hecken, Feld- und Ufergehölz; Naturschutzgebiet (Art. 18) - Neuer Artikel: Gefahrengebiete (Art. 21) inkl. Bau- und Nutzungsbeschränkungen bei den von Naturgefahren mittlerer Gefährdung betroffenen Bauzonenteile
Umgang mit dem ISOS	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Umsetzung der Schutzziele des ISOS wird zur Ländlichen Dorfzone LD (Art. 3) festgehalten, dass bei den unüberbauten Bauzonen Bauprojekte im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens unter Beizug einer Fachinstanz zu erarbeiten sind.
Weitere Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung der Überbauungsordnungen «Oberdorf» und «Parz. Nr. 393» - Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) entspricht der altrechtlichen «Gebäudehöhe». Die Festlegung der Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) von 13.00 m entspricht den Firsthöhen der Mehrheit der Bauernhäuser. - Bei den grösseren Baulandreserven, welche im Zonenplan speziell als «Bereiche mit festgelegter Mindestdichte» bezeichnet sind, ist eine Mindestdichte von mind. 0.245 GFZo festgelegt. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden. - Für die ZöN A (Sport-/Spielplatz) wird die qualitative Sicherstellung der häuslicher Bodennutzung festgelegt (flächensparende Erschliessung und kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen) - Neuer Artikel über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2) - Vereinfachung der Vorschriften in der Landwirtschaftszone - Bestimmungen zu ZöN und ZSF werden mit baupolizeilichen Massen ergänzt. - Neuumschreibung der Gestaltungsgrundsätze - Bestimmungen zu den Ortsbildschutzgebieten sind aktualisiert und auf die Schutzziele des ISOS abgestimmt. - Die einzuhaltenden Bauabstände zu öffentlichen Strassen werden neu ab dem äussersten Fahrbahnrand gemessen (Anhang A148) und nicht mehr ab dem äussersten Punkt des Verkehrsraums.

5. Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Der Kanton Bern verlangt, dass die Gemeinden im Rahmen der Revision der Ortsplanung das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- oder Nutzungsplanung festlegen muss. Zudem sind die Gemeinden in der Pflicht, die kommunalen Velorouten in einem Richtplan festzulegen. Daher wurde für Wileroltigen ein neuer Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz erarbeitet. Darin enthalten sind ebenfalls die historischen Verkehrswege mit Substanz. Im Art. 17 BauR finden sich die zugehörigen Bestimmungen.

Als Grundlage dazu dienten der kantonale Sachplan Veloverkehr, der Sachplan Wanderroutennetz / historische Verkehrswege sowie die kommunale Erhebung der Schulwege.



► Auszug Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

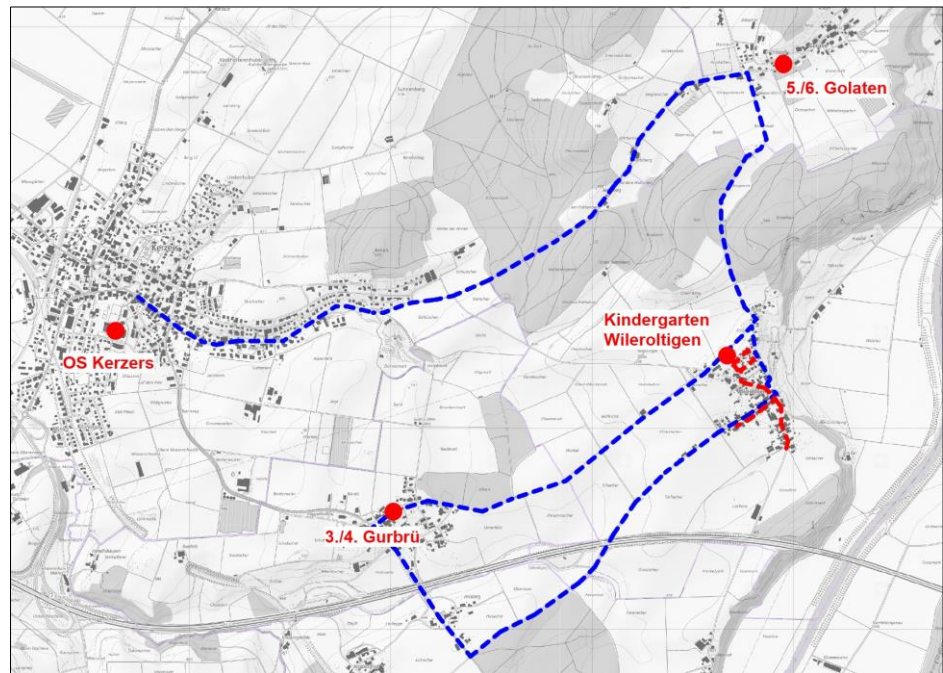
Querungen und
Fusswegnetz

Im Dorf Wileroltigen bestehen weder Querungen noch durchgehende Fusswegverbindungen. Einzig ein Längsstreifen für Fussgänger beim Dorfausgang Süd und ein kurzer Fusswegabschnitt sind vorhanden.

Aufgrund der schwach befahrenen Ortsverbindungsstrassen und Quartierstrassen und der dadurch geringen Gefährdung durch den Verkehr sind keine Querungen oder spezielle Fusswege bzw. Trottoirs vorgesehen. Für Fussgängerinnen und Fussgänger bestehen keine Gefahrenstellen. Die Ko-Existenz zwischen Automobilisten und Langsamverkehrsteilnehmenden ist in Wileroltigen unproblematisch.

Schulwege

Die schulpflichtigen Kinder gehen im Dorf Wileroltigen zu Fuss in die Basisstufe. Die übrigen Schulkinder benutzen das Postauto, welches die verschiedenen Schulhäuser der entsprechenden Schulstufen erschliesst.



► Übersicht Schulwege im Dorf und in der Region (Fussweg rot, Bus blau)

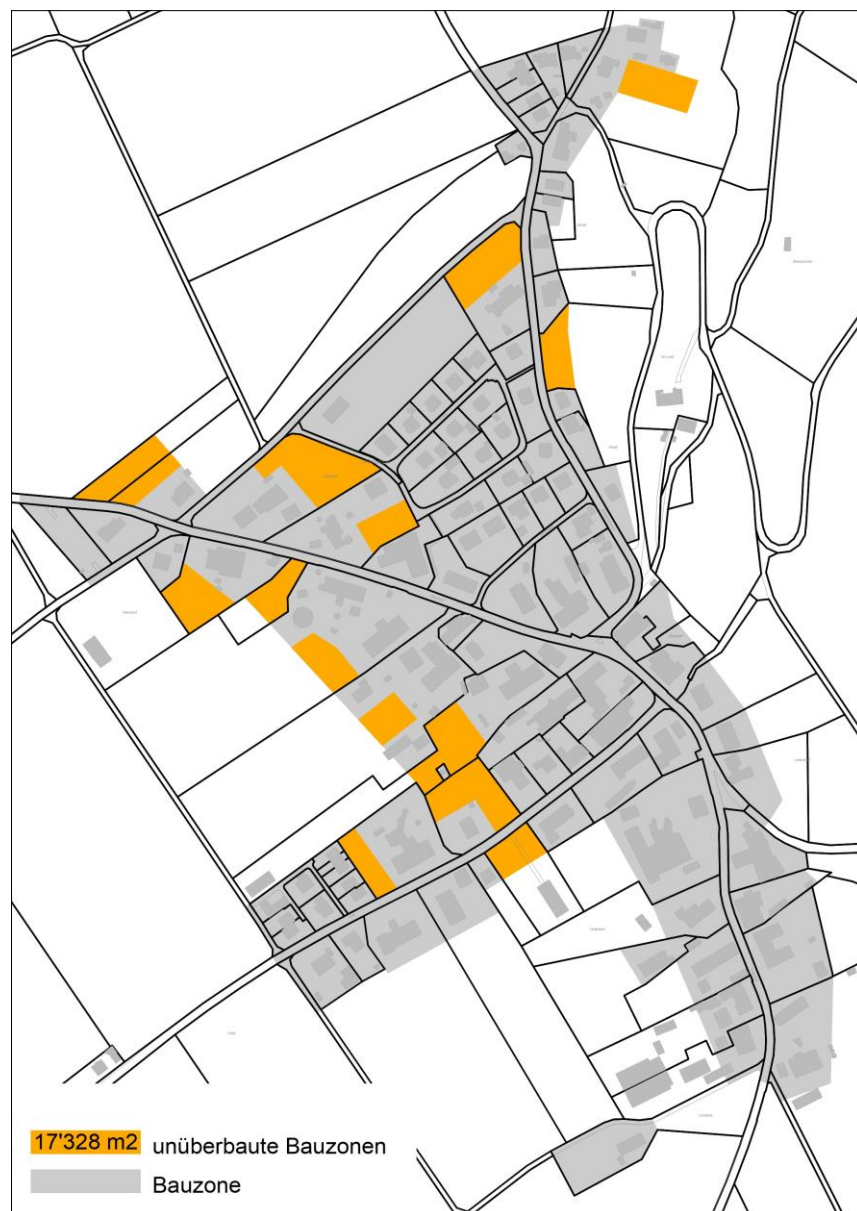
6. Bauzonendimensionierung

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden keine Neueinzonungen von unüberbauten Flächen in die Bauzone mit Wohnnutzung (LD) vorgenommen. Dagegen werden etliche Teilflächen von der Bauzone der Landwirtschaftszone zugeordnet, davon auch bestehende Baulandreserven.

Die Gemeinde Wileroltigen weist neu 1.7 ha Wohnbaulandreserven auf (Stand 25.10.2021).

Die Umzonungen und die Einzonung überbauter Parzellen bzw. -teile der vorliegenden Revision sind zulässig, da sie keine Auswirkungen auf das zulässige Baulandkontingent haben.

Da die eingezonte Fläche unmittelbar an die Bauzone grenzt und bereits überbaut ist, fördert diese Einzonung weder die Zersiedlung, noch werden durch sie die Baulandreserven vergrössert.



► Übersicht unüberbaute Wohnbauzonen

7. Planerische Beurteilung und Würdigung

7.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Durch die Einzonung einer bereits überbauten Fläche, die direkt an das Siedlungsgebiet anschliesst, und die Umzonungen bereits überbauter Flächen im Siedlungsgebiet wird die Grundlage für eine Verdichtung an wünschenswerter Lage geschaffen.

Für die unüberbauten Baulandreserven innerhalb des Ortsbildschutzperimeters wird im Baureglement festgelegt, dass Bauprojekte für neue Hauptgebäude nach qualifiziertem Verfahren zu erarbeiten sind. Dadurch werden die Schutzanforderungen gemäss ISOS erfüllt. Für die grösseren Baulandreserven, die im Zonenplan Baugebiet als „Bereiche mit festgelegter Mindestdichte“ bezeichnet sind, gilt ~~zudem eine Bandbreite für die~~ Mindestdichte von 0.45 GFZo. ~~Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden.~~ Das qualifizierte Verfahren legt dabei die ortsbildverträgliche Dichte fest. Damit wird den übergeordneten Vorgaben der haushälterischen Bodennutzung und dem sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild Rechnung getragen.

Mit der Zuordnung der Teilflächen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone im Bereich der Hangkante wird dem Erhaltungsziel der ISOS - Umgebungszone entsprochen.

7.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 7. Dezember 2019 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet. Ziel des Reglements ist es, die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen zu regeln.

Gemäss Reglement wird bei einem Mehrwert von weniger als 20'000 Franken kein Mehrwert erhoben.

Folgende Ein- und Umzonungen (siehe Übersichtsplan Kapitel 2.1) wurden im Rahmen der Mehrwertabschöpfungsverfügungen begutachtet:

- Umzonung überbaute Parzelle Nr. 16 von ZöN (Gemeindehaus, Schule) in LD
- Umzonung überbaute Teilparzelle Nr. 17 (Kindergarten) von ZöN in LD
- Umzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 15 von ZöN (ARA) in LD
- Einzonung der überbauten Parzelle Nr. 268 von LWZ in LD
- Einzonung der überbauten Teilparzelle Nr. 139 von LWZ in LD

Bis zur öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung wurden mit entsprechenden Schätzungsgutachten von Fachexperten geklärt, ob die Planungsmehrwerte die Freigrenze von Fr. 20'000.- übersteigen und wie hoch die Mehrwerte ausfallen werden.

Die Schätzung der Planungsmehrwerte, datiert auf den 3. November 2020, ergaben, dass lediglich die gemeindeeigenen Parzellen (Nr. 17 und 15) einen planerischen Mehrwert aufweisen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften, dass für ihre Liegenschaften kein planerischer Mehrwert festgestellt wurde.

8. Planerlassverfahren

Planerlassverfahren Das Verfahren der Revision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentlichen Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des AGR).

8.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren fand vom 2. Mai bis 3. Juni 2019 statt. Am 13. Mai 2019 von 18.30 bis 20.00 Uhr standen zudem für Auskünfte ein Vertreter der Gemeinde Wileroltigen und der Ortsplaner im Gemeindesaal Wileroltigen zur Verfügung.

Es ging insgesamt eine Mitwirkung ein. Es handelte sich dabei um einen Antrag bezüglich Einzonung des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 139 (Siehe Kapitel 2.1). Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen, da das betroffene Teilstück an die bestehende Bauzone angrenzt und bereits überbaut ist.

8.2 Vorprüfung

Die Gemeinde hat die Unterlagen der Revision der Ortsplanung am 9. Juli 2019 bei AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Der erste Vorprüfungsbericht ist auf den 25. November 2019 datiert. Die Unterlagen wurden aufgrund des Berichts bereinigt und zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht ist auf den 29. Oktober 2020 datiert. Die Unterlagen wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts zuhanden der öffentlichen Auflage bereinigt. Einzelne im Vorprüfungsbericht aufgeführten Genehmigungsvorbehalte wurden in Absprache mit dem AGR nicht vollständig umgesetzt.

8.3 Öffentliche Auflagen vor der Genehmigung

Die **1. öffentliche Auflage** fand vom 22. April bis 21. Mai 2021 statt. Es gingen insgesamt 5 Einsprachen ein. Eine Einsprache ist zugleich eine Rechtsverwahrung. Mit allen Einsprechenden wurden Verhandlungen geführt. Eine Einsprache konnte dabei bereinigt werden. Bei einer anderen Einsprache konnte ein Teilrückzug erzielt werden. Vier Einsprachen bleiben unerledigt. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden der Zonenplan, das Baureglement und der Erläuterungsbericht angepasst und vom 19.8.2021 bis 19.9.2021 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Die Anpassungen betrafen

- die konsequente Beibehaltung der 1. Bautiefe als Bauzone im Hangbereich bzw. östlich vom Oberdorf, Unterdorf oder Mösli aufgrund des ISOS,
- die Belassung von Naturgefahren mittlerer Gefährdung betroffener Teilgrundstücke aufgrund eines erstellten Gutachtens
- Eine geringfügige Präzisierung des Baureglements des Art. 3 Abs. 5, so dass beim qualifizierten Verfahren explizit auch Gutachten zulässig sind.

Zu den aufgelegten Anpassungen im Rahmen der **2. öffentlichen Auflage** gingen von drei bisherigen Einsprechenden erneut Einsprachen ein. Diese weisen nahezu den gleichlautenden Inhalt auf wie die entsprechenden Eingaben in der 1. öffentlichen Auflage. Aufgrund der Einspracheverhandlungen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurden das Baureglement angepasst und vom 22.

August 2022 bis am 22. September 2022 eine **3. öffentliche Auflage** durchgeführt. Die Anpassungen betreffen:

- Eine geringfügige Präzisierung des Baureglements des Art. 3 Abs. 5, so dass bei der Aufzählung, welche qualifizierte Verfahren beispielsweise angewandt werden können, nebst Gutachten und Workshopverfahren auch eine Voranfrage bei der OLK möglich ist. In der Hinweisspalte wurde zudem ergänzt, wie die personelle Zusammensetzung beim qualifizierten Verfahren aussehen könnte.
- Eine geringfügige Anpassung von Art. 4 Abs. 2 bezüglich der Abstände zu Zonengrenzen: Bei den Parzellen Nr. 270, 322, 328 und 323 gelten gegenüber der Landwirtschaftszone keine Abstände, vorausgesetzt die Zonengrenze liegt innerhalb der jeweiligen Parzellen.

Die insgesamt aufrechterhaltenen Einsprachen betreffen folgenden Punkte:

- Gegen die Auszonungen aufgrund des ISOS
- Gegen das qualifizierte Verfahren in den im Zonenplan Baugebiet als «Bereiche Anforderungen Umsetzung ISOS» bezeichneten Gebiete.

Eine **4. öffentliche Auflage** fand nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.12.2022 bis 23.1.2023 statt (siehe Kap. 8.5).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern wird von Amtes wegen endgültig über die hängigen Einsprachen befinden und nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung über die Änderung der baurechtlichen Grundordnung entscheiden.

8.4 Ergänzende Abklärungen und Veranstaltungen

Gutachten materielle Enteignung

Die öffentlichen Auflagen und die eingegangenen Einsprachen haben aufgezeigt, dass insbesondere die Themen Auszonungen und qualifiziertes Verfahren im Zusammenhang mit dem ISOS noch Fragen bei den Direktbetroffenen und bei der Bevölkerung im Allgemeinen aufgeworfen haben. Aus diesem Grund hat die Gemeinde veranlasst, die Frage der materiellen Enteignung juristisch abklären zu lassen. Die Abklärungen haben ergeben, dass die Rückzonungsfälle mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht zu einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung führen. Dabei sind folgende Gründe massgebend:

- Die bestehende Ortsplanung wurde vor dem 1.1.1980 beschlossen.
- Die Bauzone ist überdimensioniert.
- Das ISOS wurde bisher nicht berücksichtigt.

Infoveranstaltung zu rechtlichen Abklärungen

Das Ergebnis des Gutachtens zur materiellen Enteignung sowie eine Übersicht über das qualifizierte Verfahren wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 7. Juni 2022 der interessierten Bevölkerung vorgestellt. Vorgängig fand dieselbe Veranstaltung für die Einsprecher statt.

8.5 Beschluss Gemeindeversammlung ~~und Genehmigung AGR~~

Beschluss Gemein-
deversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 3. Dezember 2022 die Ortsplanung beschlossen. Vorbehalt war eine geringfügige Änderung im Baureglement. In Art. 4 Abs. 2 Fussnote * «Mindestabstand gegenüber angrenzenden Landwirtschaftszonen» wurde die Parzelle Nr. 374 ergänzt. Diese Änderung wurde in einer 4. öffentlichen Auflage vom 15.12.2022 bis 23.1.2023 aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

8.6 Genehmigungsverfahren AGR

Geringfügige Ände-
rung nach Art. 122
Abs. 7 BauV auf-
grund der Genehmi-
gung (Anhörungs-
schreiben vom 22.
September 2023, 5.
öffentliche Auflage)

Im Zonenplan Baugebiet wurden Bereiche mit festgelegter Mindestdichte festgelegt. Auch wurde die Ländliche Dorfzone, LD um 3.00 m erweitert aufgrund der Gewährleistung eines minimalen Zonenabstandes zur Landwirtschaftszone. Damit veränderte sich nochmals geringfügig der Verlauf des Ortsbildschutzgebietes. Eine neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG wurde festgelegt und im Zonenplan integriert.

Die Änderungen im Zonenplan Baugebiet hatten auch Auswirkungen auf den Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren. Das angepasste Ortsbildschutzgebiet hatte Auswirkungen auf den Verlauf des Landschaftsschongebietes. Der Gewässerraum musste zudem vermasst werden.

Diese Änderungen wurden vom 02.04.2024 bis 12.05.2024 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Geringfügige Ände-
rung nach Art. 122
Abs. 7 BauV auf-
grund der Genehmi-
gung (Anhörungs-
schreiben vom 30.
September 2024, 6.
öffentliche Auflage)

Die Waldfeststellung wurde im Publikationstext der 5. öffentlichen Auflage nicht erwähnt. Aus diesem Grund ist rein formell die öffentliche Auflage der neuen verbindlichen Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Zonenplan Baugebiet erneut öffentlich aufzulegen.

Für die «Bereiche mit festgelegter Mindestdichte» gilt gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde Wileroltigen eine Mindestdichte von 0.45 GFZo. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann aus Sicht der Denkmalpflege auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden. Art. 3 Abs. 6 des Baureglements musste angepasst und der Erläuterungsbericht dementsprechend bereinigt werden.

Genehmigung AGR

folgt.