



**Kanton Zürich
Baudirektion**



ARE

Kleinsiedlungen und ihre rechtlichen und planerischen Herausforderungen

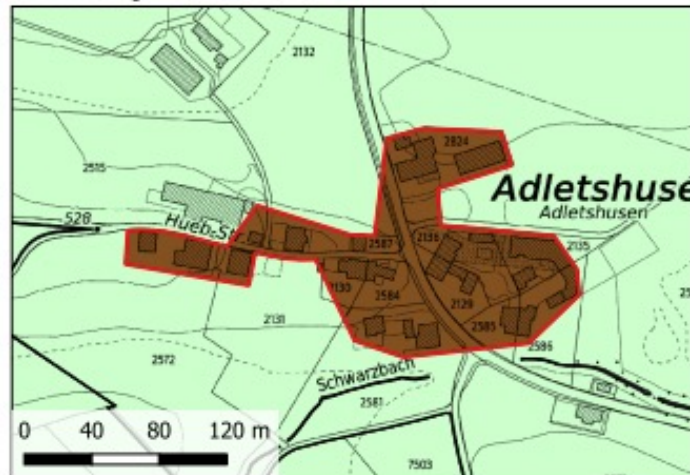
Fachveranstaltung SBK vom 11. Juni 2024

Cornelia Frei, Amt für Raumentwicklung, Baudirektion Kanton Zürich

Ausgangslage



- Rund 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets:
 - Grössere aussenliegende Ortsteile
 - Weiler
 - Kleinere Gebäudegruppen



Ausgangslage

Nutzungsplanung



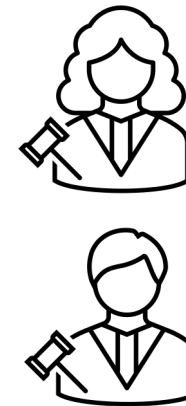
Kleinsiedlungen =
Kernzonen (Bauzonen)

Richtplanung 2015



Weiler =
Nichtbauzonen

Gerichte



Weiler =
Nichtbauzonen

Kanton muss
Zustimmung erteilen

Kreisschreiben 2021/22



Alle
Baugesuche
an Kanton

Überprüfung
notwendig

Herausforderungen

- Fehlende gesetzliche Grundlage zur Ausscheidung von Weilerzonen
- Widersprüchliche Regelung im kantonalen Richtplan
- Kategorisierung der Kleinsiedlungen: Wie lassen sich Weiler und grössere aussenliegende Ortsteile voneinander abgrenzen?
- Drohende Schäden und Fehlentwicklungen in der Nutzungsplanung aufgrund der Bundesrechtswidrigkeit der Weiler

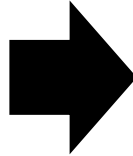
Lösungsansätze

Übergangsregelung



Prov. Zuteilung:

- Landwirtschaftszone
- Weilerzone
- Bauzone

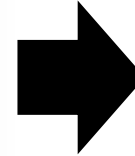


Richtplanrevision / PBG-Änderung

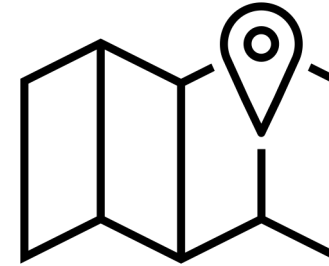


Definitive Zuteilung:

- Weiler
- Aussenliegende Ortsteile



Nutzungsplanung



Ausscheidung

- Weilerzone
- Landwirtschaftszone

Kategorisierung Kleinsiedlungen



- Weniger als 5 bewohnte Gebäude
- Nicht historisch gewachsen
- Kein geschlossenes Siedlungsbild

- 5 bis 7 bewohnte Gebäude
- Zwischen 8 und 19 bewohnten Gebäuden, wenn ländlich / landwirtschaftlich geprägt

- Ab 8 bewohnten Gebäude, wenn gut erschlossen, überwiegend Wohnnutzung, mehrere gewerbliche Nutzungen



Kleine Gebäudegruppe



Weiler



Aussenliegender Ortsteil

Übergangsregelung

- Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB)
 - Schaffung von Rechtssicherheit
 - Klärung der baulichen Möglichkeiten in provisorischen Weiler- und Landwirtschaftszonen bis zur definitiven Umsetzung (mit Richtplan und Nutzungsplanung)
- Beschwerdeverfahren gegen die Verordnung vor Verwaltungsgericht hängig

Erste Urteile des Verwaltungsgerichts zur VKaB



- 5 rechtskräftige Urteile des Verwaltungsgerichts
 - diverse weitere Fälle vor Verwaltungsgericht hängig
- Inkraftsetzung VKaB erst möglich, wenn alle Beschwerden abgewiesen sind
- Bis dahin gilt die negative Vorwirkung (→ Negative Vorwirkung der VKaB wurde vom Baurekursgericht bestätigt)

Wichtigste Punkte VGr-Urteile



- **Gehörsanspruch:** Gemeinden wurden in Vernehmlassung angehört / aufgrund Dringlichkeit war Verkürzung der Vernehmlassungsfrist zulässig
- **Legalitätsprinzip:** Zuständigkeit des Regierungsrats für den Erlass der VKaB wird anerkannt
- **Planbeständigkeit und Vertrauensschutz:** Zuweisung zu provisorischen kantonalen Weilerzonen läuft dem Grundsatz der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz nicht zuwider
- **Methodik** des ARE und die angewandten **Kriterien** zur provisorischen Zonenzuteilung sind nicht zu beanstanden.
- **Richtplan:** VKaB wird durch abweichende Anträge in der Richtplanrevision nicht in Frage gestellt.

→ Beschwerde wurde vollumfänglich abgewiesen.

Richtplanrevision und PBG-Änderung



Anpassung PBG (inkl. BVV und VDNP)



Anpassung Richtplan

Kantonaler Richtplan

- Ausscheidung von grafischem Siedlungsgebiet für aussenliegende Ortsteile
- Kategorisierung der Kleinsiedlungen und Bezeichnung aller Weiler im Richtplantext und in der Richtplankarte
- Festlegen der baulichen Möglichkeiten in den Weilern (u.a. Ausschluss von Neubauten) im Richtplantext



PBG-Revision Weiler



- **Einführung Weilerzone in PBG**
§ 64a PBG
Weilerzonen dienen der Erhaltung der bestehenden Weilerstruktur samt ihrer charakteristischen Umgebung und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- **Übergangsbestimmung in PBG:**
Anpassung BZO innerhalb von 5 Jahren
- **Anpassung BVV:** neue Ziffer für Weilerzone und Zustimmung Kanton notwendig
- **Anpassung VDNP:**
Neuer Ergänzungsplan Weilerzone und neue Signatur für Weilerzone

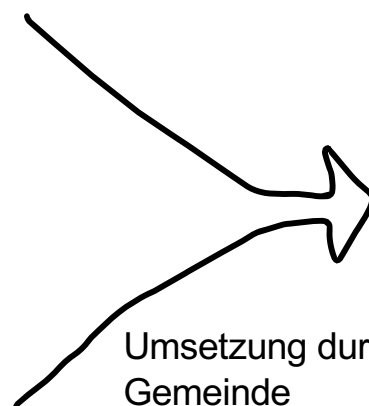
Zusammenspiel Richtplan und PBG

PBG und VDNP:

- Ausscheidung Weilerzone ist möglich
- Konkretisierung in Ergänzungsplan ist zulässig

Richtplan:

- Welche Kleinsiedlungen sind Weiler
- Rahmen für bauliche Möglichkeiten



Umsetzung durch
Gemeinde



**Bau- und
Zonen-
ordnung**



- **Zonenplan**
- **Weilerzonenplan**

Weiteres Vorgehen



Q3/2024: Auswertung Vernehmlassung / öffentliche Auflage
Richtplanteilrevision und PBG-Revision Weiler

Abwarten weitere Urteile des Verwaltungsgerichts zur VKaB
→ gegebenenfalls Inkraftsetzung VKaB durch Regierungsrat

Q4/2024: Überweisung Richtplanvorlage und PBG-Revision Weiler vom
Regierungsrat an den Kantonsrat

Kleinsiedlungen in anderen Kantonen



- Kanton Thurgau: rund 300 Kleinsiedlungen. Bereinigung der Thematik abgeschlossen



- Kanton Aargau: rund 100 Weiler gemäss kantonalem Richtplan. Laufende Richtplanrevision



- Kanton St. Gallen: rund 60 Weiler gemäss kantonalem Richtplan. Bestimmung im Planungs- und Baugesetz:

Neubauten sind zulässig, wenn sie nicht zu einer Ausdehnung des überbauten Gebiets führen.

Fragen?