



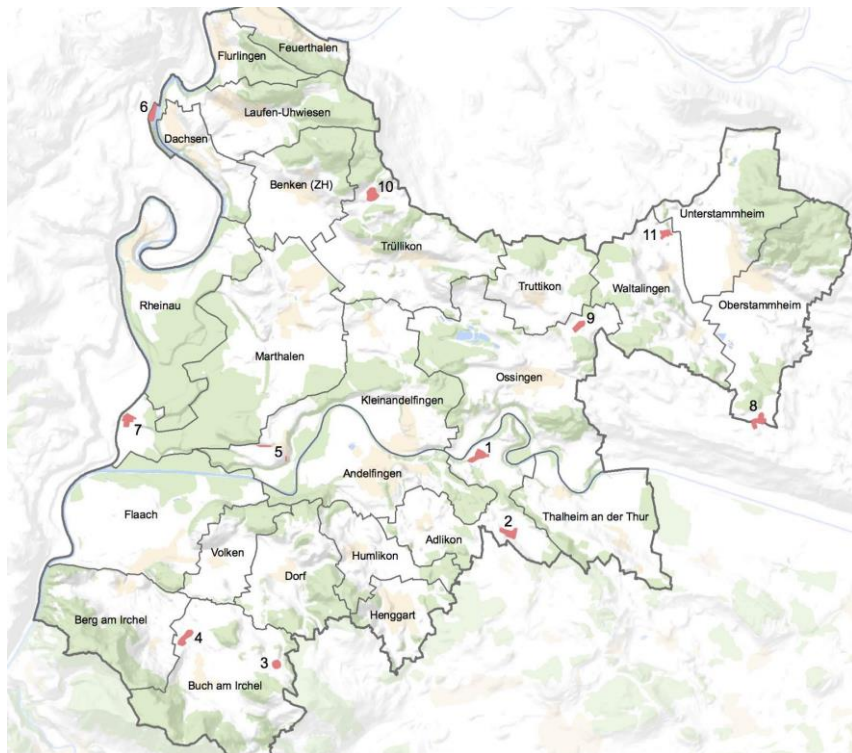
**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Weiler im Kanton Zürich

***ZPW Delegiertenversammlung vom 22. September 2021
Annette Spörri, Amt für Raumentwicklung***

Ausgangslage

Weiler im Weinland gemäss regionalem Richtplan



Nr.	Gemeinde	Kleinsiedlung
1	Adlikon	Dätwil
2	Adlikon	Niederwil
3	Buch a. Irchel	Desibach
4	Buch a. Irchel	Wiler
5	Kleinandelfingen	Alten Teil West/Süd
6	Laufen-Uhwiesen	Nohl
7	Marthalen	Ellikon
8	Oberstammheim	Ortsteil Wilen
9	Ossingen	Gisenhard
10	Trüllikon	Wildensbuch
11	Waltalingen	Girsberg

Ausgangslage



Amt für Raumentwicklung

Raumplanungsverordnung

Art. 33

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Kantonaler Richtplan

Bestehende *Kleinsiedlungen* (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.



Aktuelles Vorgehen bei Kleinsiedlungen

- Bei Erfüllung folgender Kriterien kann **Kernzone mit detailliertem Kernzonenplan** ausgeschrieben werden:
 - ein historischer Siedlungsansatz
 - ein geschlossenes Siedlungsbild
 - mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude
 - von der Hauptsiedlung klar getrennt
- Kanton hat Baubewilligungskompetenz an Gemeinde delegiert.





Intervention ARE Bund und Gerichtsentscheid

Intervention ARE Bund (11. Jun. 2020):

- Baugesuche in Weilerkernzonen müssen von der zuständigen kantonalen Behörde geprüft und allenfalls bewilligt werden.

Entscheid Verwaltungsgericht (VB.2019.00630 vom 22. Okt. 2020):

- Delegation der Bewilligungspflicht für Bauvorhaben in Weilern an die Gemeinden ist nicht rechtmässig.

Vorgehen ARE ZH nach Gerichtsentscheiden:

- Rechtsgutachten durch Dr. Peter Karlen, Rechtsanwalt, alt Bundesrichter
- Planerische Expertise durch Planungsbüro



Rechtsgutachten Dr. Karlen – Ergebnis

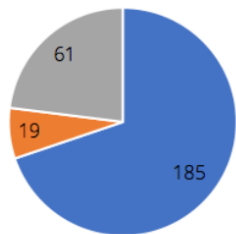
- Entscheid notwendig, ob gesetzliche Grundlage im PBG für Weilerzonen (= Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV) geschaffen werden soll.
→ Einfluss auf kantonalen Richtplan
- Klärung notwendig, wie aussenliegende/abgelegene Ortsteile (≠ eigentlichen Weiler) behandelt werden sollen.
→ Einfluss auf kantonalen Richtplan

Resultate Abklärungen Mengengerüst



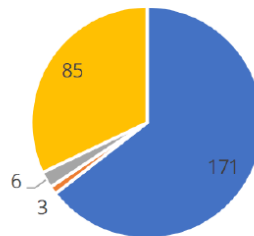
Amt für Raumentwicklung

Weilerkernzonen nach Zulässigkeit von Neubauten



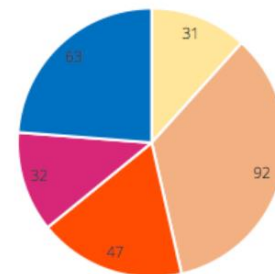
- Neubauten zulässig
- Neubauten nicht zulässig, ohne Kernzonenplan
- Neubauten nicht zulässig, mit Kernzonenplan

Weilerkernzonen nach Stand Kernzonenpläne



- rechtskräftiger Kernzonenplan
- Kernzonenplan in öffentlicher Auflage
- Kernzonenplan in kantonaler Vorprüfung
- kein Kernzonenplan

Weilerkernzonen nach Anzahl bewohnter Gebäude



- Anzahl bewohnte Gebäude < 5
- Anzahl bewohnte Gebäude 5-10
- Anzahl bewohnte Gebäude 11-15
- Anzahl bewohnte Gebäude 16-20
- Anzahl bewohnte Gebäude > 20



Weiteres Vorgehen / Konsequenzen

Bewilligungen:

Alle Baugesuche in Kleinsiedlungen müssen vom Kanton beurteilt werden (Kommunikation an Gemeinden via Kreisschreiben des Baudirektors).

→ Einreichung beim Kanton zwingend, ansonsten droht Verfahrensfehler.

Planungen:

- Laufende Planungen im Detail mit ARE besprechen.
- Empfehlung: Aktuell keine Revisionen von «Weilerkernzonen» starten.
- Vorschlag für planungsrechtliche Konsolidierung (v.a. PBG, Richtplanung) wird bis Ende 2021 erarbeitet und danach der Regierung vorgelegt.