



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Kleinsiedlungen

**Delegiertenversammlung ZPW vom 21. September 2022
Claude Benz, Abteilung Raumplanung, ARE**



Ausgangslage

- Rund 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets:
 - Grössere aussenliegende Ortsteile
 - Weiler
 - Kleinere Gebäudegruppen
- Kleinsiedlungen überwiegend den Bauzonen zugewiesen
- Ergänzung des kantonalen Richtplans durch den Bund 2015:
 - Weiler sind Nichtbauzonen
 - durch Gerichte bestätigt

→ Die Zonierung von **Weilern als Bauzonen** ist **bundesrechtswidrig**



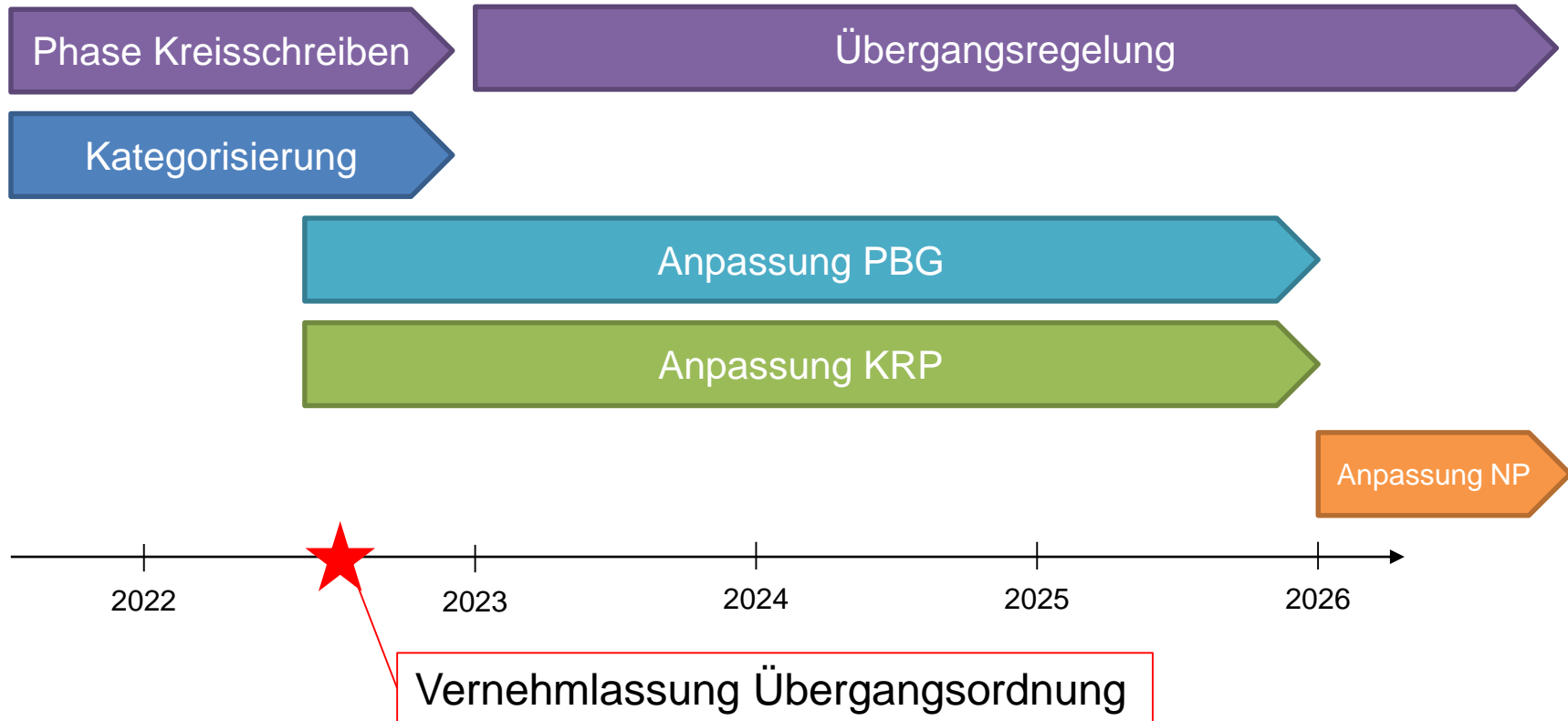
Handlungsbedarf

- Weiler müssen als bundesrechtskonforme Nichtbauzone ausgestaltet sein
- **Problemfelder:**
 - Welche Kleinsiedlungen sind Weiler?
 - PBG kennt keine Weilerzone (Nichtbauzone)
 - Kantonaler Richtplan ist widersprüchlich («Weilerkernzonen» als Nichtbauzone) und genügt den Anforderungen des Bundes nicht
 - Delegation der Bewilligungskompetenz an Gemeinden von Gerichten als rechtswidrig beurteilt

→ Umfassende rechtliche und planerische Bereinigung der Kleinsiedlungsthematik erforderlich

Fahrplan Projekt «Kleinsiedlungen»

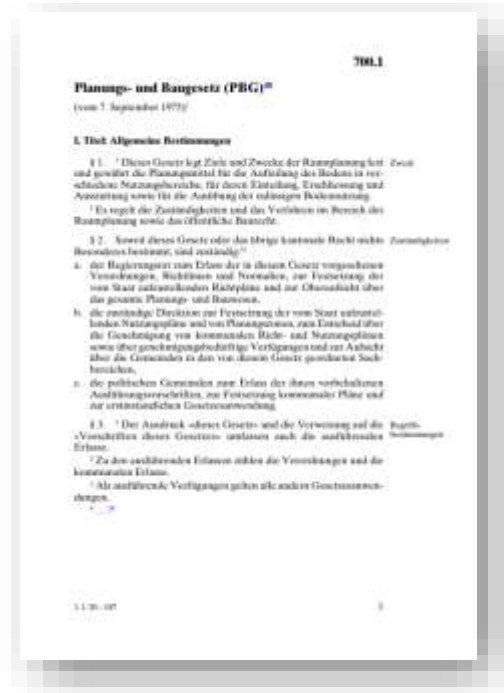
wicklung





Anpassung PBG

- Einführung «Weilerzone» bei den Nichtbauzonen
→ Möglichkeit für Gemeinden, für Weiler «Weilerzonen» auszuscheiden





Anpassung kantonaler Richtplan

- «Entwirren» der heutigen Situation
- Benennen aller Kleinsiedlungen im Kanton Zürich, für welche eine «Weilerzone» ausgedehnt werden kann.
- Grundsätze hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten definieren
- Anweisung an Gemeinden, die geltende Nutzungsplanung der Kleinsiedlungen zu überprüfen und diese bei Bedarf in «Weilerzonen» oder Landwirtschaftszonen zu überführen





Anpassung Nutzungsplanung

- Überprüfung der geltenden Planungen der Kleinsiedlungen
- Überführung der Kleinsiedlungen bei Bedarf in «Weilerzonen» oder Landwirtschaftszonen
- Bei Einführung der «Weilerzone» in Nutzungsplanung: Definition der Rahmenbedingungen für bauliche Möglichkeiten in BZO

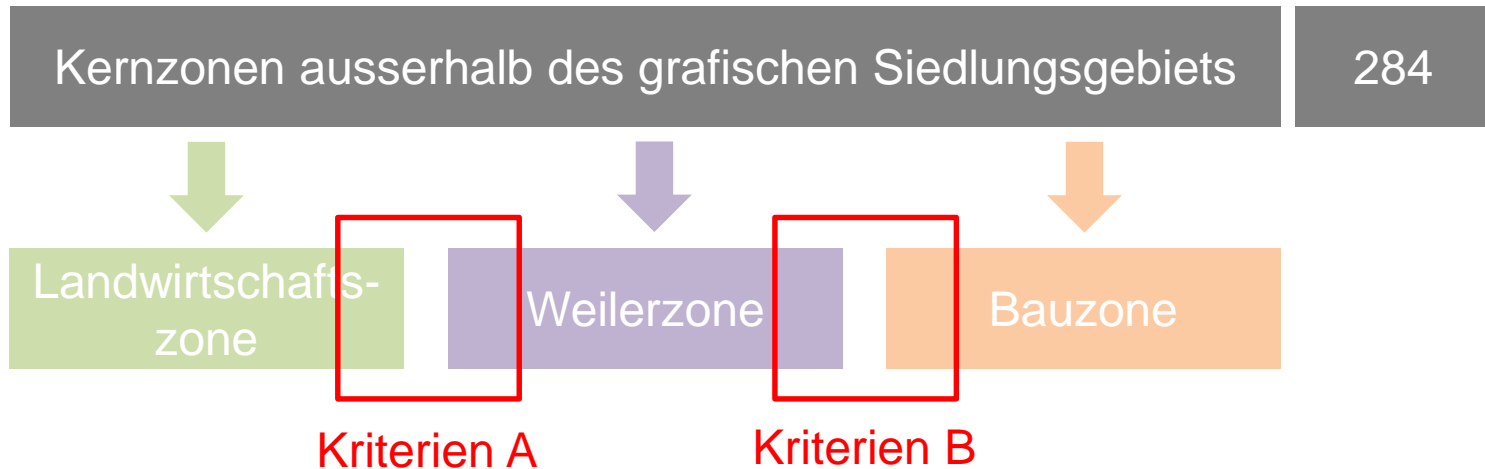
- Nach Inkraftsetzung PBG und kantonalem Richtplan → Übergangsfrist



Übergangsordnung: Zentrale Punkte der Vorlage

- Kategorisierung aller Kleinsiedlungen in grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppe
- Festlegung von provisorischen Nutzungszonen für Weiler und kleinere Gebäudegruppen
- Zustimmung des Kantons bei Bauvorhaben in provisorischen Weilerzonen und provisorischen Landwirtschaftszonen erforderlich
- Übergangsordnung gilt solange, bis BZO an das revidierte Planungs- und Baugesetz und den revidierten kantonalen Richtplan angepasst sind

Übergangsordnung – Kategorisierung





Übergangsordnung – Kategorisierung

- **Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen:**
 - Historisch gewachsene Siedlung
 - Mindestens fünf bewohnte Gebäude
 - Geschlossenes Siedlungsbild
 - Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen
 - Ausreichende Erschliessung
- **Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern:**
 - Mindestens 13 bewohnte Gebäude
 - Prägung und Erscheinungsbild der Kleinsiedlung

Beispiele einer möglichen Beurteilung



Amt für Raumentwicklung

Weller im Kanton Zürich

Analyse der bestehenden (Weller-)Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Gemeinde: Grüningen
Bezeichnung der Kleinsiedlung: Adletshusen

BFS Nummer Gemeinde: 118
Zweckzone aktuell (gemäss rechtskräftiger BZG): Wellerzone
Publikum Datum: 15.09.2017
Anzahl Wohngebäude (SAR 2021): 11
Anzahl Wohngebäude gemäss Flächenzählung der Gemeinde
Anzahl Wohngebäude erbaut vor 1971: 7/9
Anzahl Wohngebäude erbaut nach 1971: 2/5

Allgemeine Bemerkungen:
2000-Ertrag: hoch
KZM-Ertrag: hoch

Beurteilungskriterien 1 für Zuteilung zur Wellerzone nach Art. 33 RPV

Kriterium	Bemerkungen	Beurteilung
K1.1 (Zufahrt durch geschlossene Siedlung)		erfüllt
K1.2 (Mindestens 5 oder mehr bewohnte Gebäude)		erfüllt
K1.3 (Geschlossenes Siedlungsgebiet)		erfüllt
K1.4 (Räumliche Nähe zu anderen Siedlungen)		erfüllt
K1.5 (Ausreichende Erschliessung)	keine ÖV-Erschliessung	erfüllt

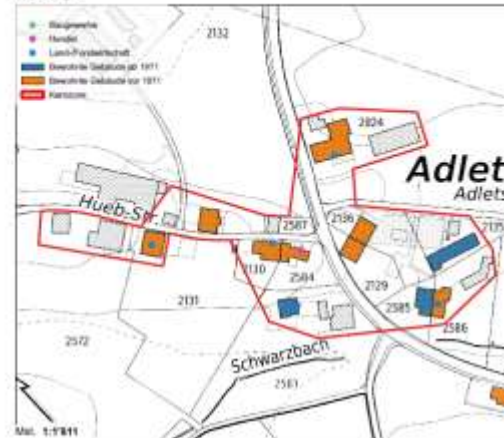
Beurteilungskriterien 2 für Zuteilung zur Bauzone

Kriterium	Bemerkungen	Beurteilung
K2.1 (Mindestens 13 bewohnte Gebäude)		nicht erfüllt
K2.2 (Prägung/Erschliessungsgebiet der Siedlung)	keine Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Läden, Gastg., erdige Neubauten	nicht erfüllt

Weitere Bemerkungen:

Zoneneinstufung neu: privatrechtliche kontrollierte Wellerzone

Übersichtskarte



Grundzonierung



Orthofoto Sommer 2020



Lage innerhalb der Gemeinde



Beispiele einer möglichen Beurteilung



Amt für Raumentwicklung

Weiler im Kanton Zürich

Analyse der bestehenden (Weiler-)Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Gemeinde: Einsu-Effretikon

Bezeichnung der Kernsiedlung: Ottikon

BFS Nummer Gemeinde: 298

Dörferlage aktuell (gemäss rechtskräftiger BZO): Kernzone II

Fläche aktuell: 108'153 m²

Anzahl Wohngebäude (SWR 2021): 129

Anzahl Wohngebäude gemäss Flächenwidmung der Gemeinde:

Anzahl Wohngebäude aktuell vor 1971: 295

Anzahl Wohngebäude aktuell nach 1971: 775

Allgemeine Bemerkungen:

(SOG-Zonung: nicht)

Kernzone II (Weilerzone subtyp.) Kernkomplexen

projiziert

Beurteilungskriterien 1 für Zuteilung zur Weilerzone nach Art. 33 ZPFV

Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
K1.1 (Historisch gewachsene Siedlung)		erfüllt
K1.2 (Mindestens 5 oder mehr bewohnte Gebäude)		erfüllt
K1.3 (Dachflächennutzungsgrad)		erfüllt
K1.4 (Räumliche Nähe zu anderen Siedlungen)		erfüllt
K1.5 (Ausreichende Erschliessung)	Ortsklasse I	erfüllt

Beurteilungskriterien 2 für Zuteilung zur Bauzone

Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
K2.1 (Mindestens 10 bewohnte Gebäude)		erfüllt
K2.2 (Nähe/Erreichbarkeit zum Siedlungsgebiet)	keine Landeinzelsiedlung und Gewerbebetriebe, Wohnsituation, viele Neubauten	erfüllt

Weitere Bemerkungen:

Zonenzuteilung des Bauzonen

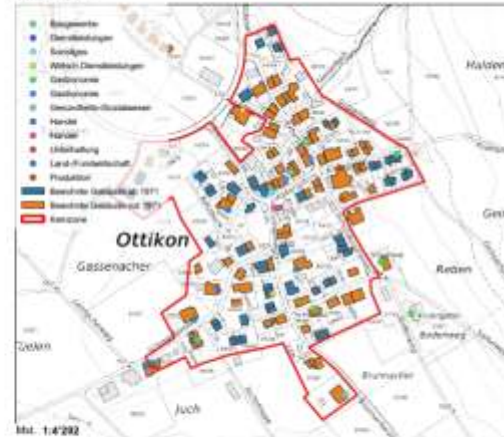
Graubildung



Orthofoto Sommer 2020



Übersichtskarte



Lage innerhalb der Gemeinde





Ergebnis der Kategorisierung

- 87 Kleinsiedlungen: grössere aussenliegende Ortsteile → Bauzone
- 155 Kleinsiedlungen: Weiler → provisorische kantonale Weilerzone
- 42 Kleinsiedlungen: einzelne Gebäudegruppen → provisorische kantonale Landwirtschaftszone

Kleinsiedlungen im Gebiet ZPW

Landwirtschaftszone

- Wesperbüel, Kleinandelfingen
- Nidermartel, Marthalen
- Udermüli, Marthalen

Weilerzone

- Desibach, Buch a.I.
- Gisenhard, Ossingen
- Girsberg, Stammheim
- Heidenhof, Rheinau

Bauzone

- Dätwil, Adlikon
- Niederwil, Adlikon
- Wiler, Buch a.I.
- Nohlbuck, Laufenuhwiesen
- Ellikon a.R., Marthalen
- Wilen, Stammheim
- Usserdorf, Thalheim a.d.T.
- Wildensbuch, Trüllikon



Übergangsordnung: Regelungen für Weiler

- **Neubau von Hauptgebäuden unzulässig**
- Ersatzbau und Umbau zulässig (im Gebäudeprofil / Beibehaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes)
- Umnutzungen begrenzt zulässig
 - Umnutzung muss zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz und des Erscheinungsbildes des Weilers beitragen
 - Bestehende Erschliessung muss für neue Nutzung ausreichend sein
 - **Alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden**
 - Erweiterung bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken: Begrenzungen der Vergrösserung der Bruttogeschossfläche



Übergangsordnung: weitere Bestimmungen

- **Rechtskräftige Baubewilligungen behalten ihre Gültigkeit**
- Hängige Rechtsmittelverfahren werden nach bisherigem Recht beurteilt
- Durch die Baubehörde noch nicht bewilligte Baugesuche werden mit dem Inkrafttreten nach den Vorschriften der Übergangsordnung beurteilt
- **Negative Vorwirkung:** Bauvorhaben dürfen ab Vernehmlassung der Übergangsordnung die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nicht nachteilig beeinflussen



Übergangsordnung: Vernehmlassung

- Verkürzte Vernehmlassung zu einzelnen Punkten der Übergangsregelung
 - Anzahl bewohnte Gebäude
 - Name der Kleinsiedlungen
 - Entgegennahme weiterer Hinweise
- **22. August bis 23. September 2022**
- Vernehmlassung über: <https://evernehmlassungen-bd.zh.ch/de/kleinsiedlungen>



Entschädigungsthematik

- Die Übergangsordnung führt aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen
- Die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen oder Landwirtschaftszonen kann nach heutigem Kenntnisstand zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen
- Die Baudirektion klärt derzeit gemeinsam mit GPV und VZGV die Entschädigungsfragen
- Weitere Informationen über das geplante Vorgehen erfolgen mit der definitiven Zonenzuteilung



Fahrplan Übergangsordnung

- Vernehmlassung vom 22. August bis 23. September 2022
- Auswertung Vernehmlassung Oktober 2022
- Beschlussfassung Regierungsrat Dezember 2022
- Geplantes Inkrafttreten der Übergangsordnung am 1. Januar 2023



Fragen und Diskussion