



An die politischen Gemeinden  
im Kanton Zürich

18. März 2022

## **Stand «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» und Anweisungen zum Baubewilligungs- und Planungsverfahren – Kreisschreiben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 teilten wir Ihnen die Praxisänderung mit, dass ab sofort sämtliche Baugesuche in Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern und Gestaltungsplanperimetern ausserhalb der Bauzone der Baudirektion zum Entscheid zuzustellen sind. Zudem informierten wir Sie darüber, dass wir die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Weiler im Kanton Zürich überprüfen.

### **Ausgangslage und Überprüfung der Grundlagen**

Im Kanton Zürich bestehen heute über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Als Kleinsiedlungen gelten grössere ausserliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in dieser Form erhalten bleiben.

Gemäss den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden sind 276 dieser Kleinsiedlungen den Kernzonen oder Weilerkernzonen zugewiesen. Die übrigen Kleinsiedlungen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Kernzonen und die Zonenunterart der Weilerkernzonen gelten im Kanton Zürich als Bauzonen nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (§ 48 Abs. 2 lit. a Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Bei der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 ergänzte der Bundesrat den kantonalen Richtplan mit dem Zusatz, dass die Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern Nichtbauzonen sind, in denen Neubauten unzulässig sind. Im Kanton Zürich listet das PBG die zulässigen Zonenarten abschliessend auf. Die Ausscheidung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern, die formell zur Bauzone gehören, zugleich aber als Nichtbauzone gelten sollen, ist in sich widersprüchlich. Weiler können nach Bundesrecht nur einer speziellen Zonenart ausserhalb der Bauzone (Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV) zugewiesen werden. Das geltende PBG sieht keine solche Zonenart vor.

### **Information über das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich»**

Die Baudirektion hat daher das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» gestartet, womit eine «Weilerzone» eingeführt und eine entsprechende Gesetzesgrundlage im PBG geschaffen werden soll. Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone, die den Erhalt bestehender Kleinsiedlungen bezweckt. Bestehende Bauten können innerhalb des Schutzzwecks weitergehend als in der Landwirtschaftszone umgebaut und erweitert werden. Neubauten sind – abgesehen von allfälligen Ersatzbauten – nicht zulässig. Zusätzlich soll der kantonale Richtplan zu den Kleinsiedlungen angepasst werden.

Die Baudirektion überprüft derzeit sämtliche Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, künftigen Weilerzone oder Bauzone. Aufgrund einer Grobüberprüfung der Kleinsiedlungen ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte der Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen und ihre heutige Zonierung als (Weiler-)Kernzone somit bundesrechtswidrig ist.

Bis die notwendigen gesetzlichen Grundlagen für Weilerzonen bestehen und die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen in ihren Bau- und Zonenordnungen vorgenommen haben, ist für die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen unklar, ob ihr Grundstück noch einer Bauzone angehört oder nicht. Für die Gemeinden bestehen Unsicherheiten, inwieweit sie für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig sind, und die geltenden Bau- und Zonenordnungen bei den Kleinsiedlungen noch anwendbar sind. Die Baudirektion erarbeitet derzeit eine Übergangsregelung, in welcher diese Fragen verbindlich geklärt werden. Diese Übergangsregelung wird voraussichtlich per Ende 2022 erlassen.

### **Weisung an die politischen Gemeinden zum Baubewilligungsverfahren**

Die von der Baudirektion am 24. August 2021 angekündigte Praxisänderung wird beibehalten und bestätigt. Weil derzeit unklar ist, ob die bestehenden Kleinsiedlungen einer bundesrechtskonformen Bauzone oder Nichtbauzone angehören, sind in Ergänzung zum Kreisschreiben vom 24. August 2021 **alle Baugesuche in den in der Beilage aufgeführten Kleinsiedlungen der Baudirektion zur Zustimmung zuzustellen.**

Im Baubewilligungsverfahren ist Folgendes zu beachten:

- Die örtliche Baubehörde prüft das Baugesuch und reicht dieses wie üblich über die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen ein.
- Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) bzw. den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften (GPV) beizulegen. Die Stellungnahme hat eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den einschlägigen Bestimmungen zu enthalten. Ein blosser Hinweis, dass das Bauvorhaben die BZO bzw. die GPV einhält, genügt nicht.
- Die Baudirektion entscheidet, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann und stimmt dem Vorhaben bei positivem Prüfungsergebnis zu.
- Die örtliche Baubehörde eröffnet die kantonale Zustimmung zusammen mit ihrem eigenen Beschluss.

Die Baudirektion überprüft die Bauvorhaben in den Kleinsiedlungen derzeit einzelfallweise. Wenn sie feststellt, dass ein Bauvorhaben stark von den übergeordneten Bundesrechtsvorgaben abweicht, überprüft die Baudirektion auch die geltende Zonierung. In gewissen Fällen kann dies dazu führen, dass einem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden kann. Für Neubauvorhaben – abgesehen von allfälligen Ersatzbauvorhaben – kann in Weilern, die als nicht bundesrechtskonforme Bauzonen ausgestaltet sind, keine Zustimmung erteilt werden.

Aufgrund der Unklarheiten über die Zonierung der Kleinsiedlungen als Bauzone oder Nichtbauzone verzichtet die Baudirektion bei der Baugesuchsprüfung in den in der Beilage aufgeführten Kleinsiedlungen derzeit darauf Gebühren zu erheben (vorbehalten anderer Prüfbelange gemäss BVV).

### **Weisung an die politischen Gemeinden zum Nutzungsplanungsverfahren**

Die Gemeinden werden angewiesen, ab sofort keine Planungsakte beziehungsweise einzelne Festlegungen im Sinne von § 88 PBG festzusetzen, welche die in der Beilage aufgeführten Kleinsiedlungen betreffen. Von dieser Weisung ausgenommen sind technische Anpassungen im Zuge der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), sofern sie im Bereich der betroffenen Kleinsiedlungen nicht mit materiellen Anpassungen verbunden sind.

Weiter werden die Gemeinden angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, bei denen Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone neu einer Weilerkernzone zugewiesen werden. Der Umgang mit Planungsvorlagen, die bereits vor der Ankündigung der Praxisänderung vom 24. August 2021 durch die Baudirektion vorgeprüft worden sind, wird mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall geklärt.

### **Ausblick**

Die Baudirektion wird die betroffenen Gemeinden an einer ersten Informationsveranstaltung, voraussichtlich im Herbst 2022, über den aktuellen Stand der Arbeiten zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich und die Überlegungen zur Zonenzuteilung für die Übergangsregelung informieren. Die Übergangsregelung soll voraussichtlich per Ende 2022 erlassen werden. Ab Inkrafttreten der Übergangsregelung müssen Baubewilligungen in Kleinsiedlungen, die voraussichtlich in einer Bauzone verbleiben können, der Baudirektion nicht mehr zugestellt werden.

Die öffentliche Auflage der PBG- und Richtplanrevision «Kleinsiedlungen» ist aktuell für das Jahr 2023 geplant. Im Hinblick auf die Richtplanteilrevision sieht die Baudirektion die Durchführung von Gemeindegesprächen vor, an welchen die Überlegungen zur definitiven Zonenzuteilung mit den Gemeinden im Detail besprochen und diskutiert werden.

### **Auskünfte**

Für Fragen stehen Ihnen beim Amt für Raumentwicklung (ARE) gerne zur Verfügung:

- Baugesuche: Matthias Brunswiler, Tel. 043 259 56 32, [matthias.brunswiler@bd.zh.ch](mailto:matthias.brunswiler@bd.zh.ch)
- Planungen: Claude Benz, Tel. 043 259 30 56, [claud.benz@bd.zh.ch](mailto:claud.benz@bd.zh.ch).

Zudem führen wir am **11. April 2022 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr** eine digitale Veranstaltung durch, an welcher wir gerne Ihre Fragen zum Kreisschreiben beantworten. Bei Interesse schreiben Sie uns bis am 1. April 2022 auf [are.veranstaltungen@bd.zh.ch](mailto:are.veranstaltungen@bd.zh.ch), dann senden wir Ihnen vor der Veranstaltung den Link zu.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Beilage: Liste der vom Kreisschreiben betroffenen (Weiler-)Kernzonen