



Aktennotiz

an Teilnehmende der digitalen Veranstaltung
Datum 11. April 2022
Betrifft **Digitale Veranstaltung zum Kreisschreiben
"Überprüfung Kleinsiedlungen"**

Folgende Fragen wurden im Rahmen der digitalen Veranstaltung gestellt und beantwortet:

1. Allgemeines

Was ist der Unterschied zwischen Kleinsiedlungen und Weilern?

Die Baudirektion verwendet den Begriff «Kleinsiedlungen» als Überbegriff für sämtliche Kleinsiedlungsformen, die heute gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets liegen. Unter die Kleinsiedlungsformen fallen grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Weiler sind Kleinsiedlungen mit traditioneller bäuerlicher Siedlungsstruktur, welche die Kriterien für Weilerzonen nach Art. 33 RPV erfüllen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung umfassen Weiler mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude, weisen einen historischen Siedlungsansatz auf, zeichnen sich durch ein geschlossenes Siedlungsbild aus und sind von der Hauptsiedlung klar abgetrennt. Bei der Weilerzone handelt es sich von Bundesrechts wegen um Nichtbauzonen. Weiler gelten als Unterform der Kleinsiedlungen.

Wie wird mit allfälligen finanziellen Einbussen der betroffenen Grundstücke in Kleinsiedlungen, die gemäss heutiger rechtskräftig genehmigter BZO einer Bauzone zugewiesen sind und künftig in eine Weilerzone nach Art. 33 RPV oder eine Landwirtschaftszone zu überführen sind, umgegangen?

Die Thematik der allfälligen Wertverminderungen sowie die damit verbundenen Fragen einer materiellen Enteignung und allfälliger Entschädigungsforderungen wird im Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» vertieft geprüft. Dabei ist zu untersuchen, ob es sich bei Überführung in eine künftige Weilerzone oder Landwirtschaftszone um eine Nichteinzonung oder um eine Auszonung handelt, was unterschiedliche Folgen für die Thematik der materiellen Enteignung hätte. Die Baudirektion

wird parallel zu dieser Thematik zusätzlich auch andere Optionen zur Minderung der allfälligen finanziellen Einbussen prüfen.

2. Baubewilligungsverfahren

Welche Ansprüche stellt die Baudirektion an den Umfang der Stellungnahme der Gemeinde zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung bzw. den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften?

Die örtliche Baubehörde hat sich in ihrer Stellungnahme inhaltlich mit den einschlägigen Bestimmungen auseinanderzusetzen. Ein blosser Hinweis, dass das Bauvorhaben die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) beziehungsweise der massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften (GPV) einhält, genügt in der Regel nicht.

Der Detaillierungsgrad der Stellungnahme kann sich an der Grösse bzw. Komplexität des Bauvorhabens orientieren. Grundsätzlich gilt: Bei grossen bzw. umfangreichen und komplexen Bauvorhaben (beispielsweise Ersatzbauvorhaben oder Zweckänderung) wird seitens Baudirektion eine detaillierte Befassung der Gemeinde gewünscht. Bei kleinen und untergeordneten Bauvorhaben (beispielsweise Installation von Solaranlagen/ Wärmepumpen) genügt ein Hinweis, dass die BZO bzw. die GPV eingehalten sind.

Ist für den Einbau einer Wärmepumpe in Kleinsiedlungen ebenfalls eine Zustimmung der Baudirektion erforderlich?

Ja. Der Einbau von Wärmepumpen ist nach geltendem Recht sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone bewilligungspflichtig und bedarf somit der Zustimmung der Baudirektion. Bei der Stellungnahme der Gemeinde zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der BZO genügt der Hinweis, dass die BZO-Bestimmungen eingehalten sind.

Ist für die Installation von Solaranlagen in Kleinsiedlungen ebenfalls eine Zustimmung der Baudirektion erforderlich?

Ja. Die auf der Liste der vom Kreisschreiben betroffenen Kleinsiedlungen befinden sich nach geltendem Recht in Kernzonen. In Kernzonen sind Solaranlagen bewilligungspflichtig und bedürfen somit der Zustimmung der Baudirektion (§ 2a lit. a BVV).

In welcher Form erteilt die Baudirektion einem Bauvorhaben ihre Zustimmung?

Die Zustimmung wird in Form einer Gesamtverfügung erteilt. Die Gesamtverfügung mit der kantonalen Zustimmung (und allfälligen weiteren kantonalen Bewilligungen) ist durch die örtliche Baubehörde zusammen mit ihrem eigenen Beschluss zu eröffnen. Für die Zustimmungserteilung werden derzeit keine Gebühren (vorbehalten anderer Prüfbelange gemäss BVV) erhoben.

Wie ist das Zusammenspiel zwischen der örtlichen Baubehörde und der Baudirektion bei der Erteilung baurechtlicher Auskünfte für Bauvorhaben in Kleinsiedlungen?

Es besteht die Möglichkeit, ein Bauvorhaben im Rahmen einer Voranfrage durch die zuständigen Behörden prüfen zu lassen. Dieses Vorgehen ermöglicht der Bauherrschaft, das Vorhaben bereits vor der Baueingabe mit der zuständigen Behörde vorzubesprechen. Baurechtliche Auskünfte der örtlichen Baubehörde und der Baudirektion sind zu koordinieren, damit eine gleichzeitige Rückmeldung an die Bauherrschaft erteilt werden kann.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer für die Erteilung einer Zustimmung durch die Baudirektion?

Die Erteilung einer Zustimmung durch die Baudirektion erfolgt innerhalb der ordentlichen Fristen, d.h. innerhalb von zwei Monaten. Bei kleineren Bauvorhaben wird angestrebt, die Zustimmung innerhalb eines Monats erteilen zu können. Damit die Baudirektion diese Fristen einhalten kann, ist sie darauf angewiesen, dass die Gemeinde frühzeitig ihre Stellungnahme beim Kanton einreicht.

Gestützt auf welche Bestimmungen beurteilt die Baudirektion die Zonenkonformität des Bauvorhabens? Wann erfolgt eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung?

Die Zonenkonformität des Bauvorhabens wird grundsätzlich nach der geltenden BZO der Gemeinde geprüft. Wenn ein konkretes Bauvorhaben stark von den übergeordneten Vorgaben abweicht, wird im Einzelfall geprüft, ob eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung erforderlich ist. Eine starke Abweichung von den bundesrechtlichen Vorgaben liegt beispielsweise bei Neubauvorhaben in Kleinsiedlungen vor, die einer bundesrechtskonformen Zone nach Art. 33 RPV (künftige Weilerzone) zuzuweisen wären. Bei dieser einzelfallweisen Prüfung ist immer auch zu berücksichtigen, ob gewichtige Gründe der Planbeständigkeit und des Vertrauensschutzes einer akzessorischen Überprüfung entgegenstehen.

3. Nutzungsplanungsverfahren

Was passiert mit privaten Gestaltungsplänen, die in Kleinsiedlungen festgesetzt wurden?

Der Umgang mit privaten Gestaltungsplänen, die in Kleinsiedlungen festgesetzt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Bei der Überprüfung der Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, künftigen Weilerzone oder Bauzone werden auch die bestehenden privaten Gestaltungspläne überprüft. Dabei wird untersucht, inwiefern diese Gestaltungspläne künftig noch Geltung haben können.

Bis wann ist geklärt, ob die Kleinsiedlungen einer Bauzone, einer künftigen Weilerzone bzw. einer Landwirtschaftszone zuzuteilen sind?

Die Baudirektion erarbeitet derzeit eine Übergangsregelung, die für Kleinsiedlungen gelten soll, die künftig voraussichtlich einer Weilerzone oder einer Landwirtschaftszone zuzuweisen sind. Bis zu diesem Zeitpunkt soll somit bezeichnet werden, wie die Kleinsiedlungen provisorisch zu kategorisieren sind. Für im Herbst 2022 ist eine Informationsveranstaltung geplant, an der die Gemeinden über die Kriterien der Kategorisierung informiert werden. 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 zur Zustimmung zugestellt werden.

Die Einführung der gesetzlichen Grundlage im Planungs- und Baugesetzes sowie die Anpassung des kantonalen Richtplans soll bis voraussichtlich 2025/2026 erfolgen. Im Anschluss werden die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen an die übergeordneten Vorgaben anzupassen haben. Die definitive Klärung, ob Kleinsiedlungen einer Bauzone, einer künftigen Weilerzone bzw. einer Landwirtschaftszone zuzuteilen sind, erfolgt im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Die Übergangsordnung wird voraussichtlich solange gelten, bis die angepassten Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden in Kraft treten werden.

Nach welchen Kriterien werden die Kleinsiedlungen kategorisiert? Gibt es die Möglichkeit, vorab seitens der Gemeinden eine Einschätzung zur Kategorisierung abzugeben?

Für die Kategorisierung der Weiler werden die bundesrechtlichen Kriterien angewandt. Weiler umfassen mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude, weisen einen historischen Siedlungsansatz auf, zeichnen sich durch ein geschlossenes Siedlungsbild aus und sind von der Hauptsiedlung klar getrennt. Der Katalog für die Kriterien für die Zuteilung zur Bauzone wird derzeit durch die Baudirektion erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch geprüft, ob und wie die Aspekte des Vertrauensschutzes bei dieser Kategorisierung zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf die Richtplanteilrevision sieht die Baudirektion die Durchführung von Gemeindegesprächen vor, an welchen die Überlegungen zur definitiven Zuteilung der Kleinsiedlungen mit den Gemeinden im Detail besprochen und diskutiert werden.