



An die politischen Gemeinden  
im Kanton Zürich

Kanton Zürich  
**Baudirektion**



**Dr. Martin Neukom**  
Regierungsrat

Kontakt:  
Cornelia Frei  
MLaw Rechtsanwältin  
Juristische Sekretärin mbA  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 89  
cornelia.frei@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
ARES-CPPH3U / ARE 23-0232

17. März 2023

## **Beschluss der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 7. März 2023 – Kreisschreiben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde heute im kantonalen Amtsblatt publiziert und wird am 1. Juni 2023 in Kraft treten.

Die VKaB wurde ähnlich wie die Kleinsiedlungsverordnung des Kantons Thurgau ausgestaltet. Letztere wurde mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_35/2022 vom 23. November 2022 als rechtmässig bestätigt. Das Bundesgericht hielt in den Erwägungen fest, dass Anlass für das Einschreiten des Regierungsrates bestand und dass das von ihm gewählte Mittel geeignet war, um einen bundesrechtskonformen und rechtssicheren Vollzug der Baubewilligungsverfahren in den betroffenen Kleinsiedlungen sicherzustellen.

### **Inhalt der Verordnung**

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. In den Anhängen 1-3 ist ersichtlich, welche Kleinsiedlungen einer provisorischen kantonalen Weilerzone, einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone oder der Bauzone zugewiesen wurden.

In den provisorischen kantonalen Weilerzonen dürfen weiterhin Ersatzbauten erstellt werden. Auch die Umnutzung bestehender Gebäude ist unter Berücksichtigung der in der Verordnung genannten Einschränkungen weiterhin möglich. Neubauten sind hingegen nicht mehr zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten sowie Kleinbauten und Anbauten, soweit die Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann. Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen sind ab sofort abrufbar unter:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html>

## **Weisung an die Gemeinden zum Baubewilligungsverfahren und Nutzungsplanungsverfahren**

Sämtliche Baugesuche zu Vorhaben in den Kleinsiedlungen, die in Anhang 1 und 2 VKaB aufgeführt sind, müssen der Baudirektion über die Leitstelle zusammen mit einer kommunalen Stellungnahme zur Zustimmung eingereicht werden.

Mit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Verordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. § 234 PBG sieht deshalb vor, dass die Baubehörde Bauvorhaben in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkrafttreten der Verordnung verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt. Den Gemeinden wird in der Beilage als Vollzugshilfe für diese Prüfung eine Checkliste für das Verfassen der kommunalen Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Bauvorhaben in Kleinsiedlungen innerhalb der Bauzonen gemäss Anhang 3 VKaB präjudizieren die beschlossene Verordnung nicht nachteilig und müssen deshalb ab sofort dem Kanton nicht mehr zur Zustimmung eingereicht werden.

In den Kleinsiedlungen gemäss Anhang 3 VKaB sind ab Inkrafttreten der Verordnung wieder Anpassungen am Planungsrecht (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) möglich, soweit keine anderen übergeordneten Vorgaben entgegenstehen. Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 und 2 sind hingegen erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

Mit dem vorliegenden Kreisschreiben und dem Erlass der Verordnung werden die Kreisschreiben der Baudirektion zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 24. August 2021 und 18. März 2022 aufgehoben. Bauvorhaben in Perimetern von Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen sind der Baudirektion weiterhin zusammen mit einer kommunalen Stellungnahme über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung zur Zustimmung einzureichen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und die Umsetzung der Anweisung.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Beilage: Checkliste für die kommunale Stellungnahme für Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen