

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. November 2025

1233. Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Änderung)

A. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Bei der VKaB handelt es sich um eine provisorische Übergangsregelung, die bis zur Umsetzung der geplanten Bereinigung der planungsrechtlichen Situation der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Kanton Zürich gelten soll. Die Bereinigung setzt eine Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) voraus.

Am 12. März 2025 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat die Anträge einerseits betreffend Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans, Kapitel 2 «Siedlung», Kapitel 3 «Landschaft» und Kapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» (Vorlage 6012) und anderseits zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes betreffend Weilerzonen (Vorlage 6014) unterbreitet. Die Baudirektion hat bei der Erarbeitung der Richtplanteilrevision 2022 für die definitive Zuteilung gemäss kantonalem Richtplan sämtliche Kleinsiedlungen im Kanton einer vertieften Prüfung unterzogen. Dabei ergaben sich bei einigen Kleinsiedlungen im Verlaufe der fortschreitenden Erarbeitung der Planungsgrundlagen aus raumplanerischer Sicht neue Erkenntnisse.

Mit der vorliegenden Änderung der VKaB sollen die Festsetzungen in den Anhängen an die neuen planungsrechtlichen Erkenntnisse angepasst und auf die Richtplanteilrevision 2022 abgestimmt werden.

B. Ziele und Umsetzung

Die Richtplanteilrevision 2022 umfasst einige Änderungen zugunsten der betroffenen Grundeigentümerschaften. So sollen beispielsweise einige Kleinsiedlungen, die als provisorische kantonale Landwirtschaftszone klassiert waren, neu der provisorischen Weilerzone zugewiesen werden. Einige der bislang als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzte Kleinsiedlungen sollen zudem provisorisch der Bauzone zugewiesen werden. Mit der Festsetzung der Richtplanteilrevision 2022 entfällt somit in Bezug auf einige Kleinsiedlungen das Erfordernis, diese als vorsorgliche Sicherungsmassnahme weiterhin einer provisorischen kantonalen Landwirtschafts- oder Weilerzone zuzuweisen.

Bei den Kleinsiedlungen Hinterbuchenegg in Stallikon und Ober Ricketwil in Winterthur zeigte die vertiefte Prüfung bei der Erarbeitung der Richtplanteilrevision 2022, dass die bislang vorgesehene Abgrenzung der provisorischen Weilerzonen nicht die vollständige bisherige Kernzone erfasste. Dieser Abgrenzungsfehler soll mit der vorliegenden Anpassung ebenfalls bereinigt werden.

C. Auswirkungen

1. Private

Die Änderung der Anhänge der VKaB wirkt sich zugunsten der betroffenen Grundeigentümerschaften aus, da mit der Anpassung die Nutzungsmöglichkeiten gelockert werden. Für die beiden Kleinsiedlungen Hinterbuchenegg in Stallikon und Ober Ricketwil in Winterthur ergeben sich durch die Korrektur des Weilerperimeters für die neu aufgenommenen Grundstücke Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten.

Die mit der Anpassung der Verordnung eintretenden Einschränkungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten sind befristet. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bejaht bei lediglich temporären Eigentumsbeschränkungen eine materielle Enteignung nur, wenn sie während eines längeren Zeitraums andauern. Bei einer Geltungsdauer bis zu zehn Jahren ist dies in der Regel nicht der Fall. Da die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnungen in kürzerer Frist erfolgen soll, bewirkt die kantonale Übergangsregelung keine materielle Enteignung.

2. Gemeinden

Die Änderung der Anhänge der VKaB führt mehrheitlich dazu, dass einige der Kleinsiedlungen neu im Anhang 3 aufgeführt werden und damit einer Bauzone zugeteilt werden. Die Beurteilung der dortigen Bauvorhaben fällt somit wieder in die Zuständigkeit der kommunalen Baubehörde. Darüber hinaus ändert die Anpassung der Anhänge der VKaB nichts an der Zuständigkeitsordnung im Bewilligungsverfahren gemäss dem Kreisschreiben vom 17. März 2023 ([vgl. zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/kreis--informationsschreiben/kreisschreiben-beschluss-verordnung-kleinsiedlungen-ausserhalb-bauzonen.html](http://zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/kreis--informationsschreiben/kreisschreiben-beschluss-verordnung-kleinsiedlungen-ausserhalb-bauzonen.html)).

3. Kanton

Die Änderung der Anhänge der VKaB hat keine weiteren Auswirkungen auf den Kanton. Mit Inkrafttreten der VKaB muss der Kanton sämtlichen Bauvorhaben in provisorischen kantonalen Weilerzonen zustimmen sowie bei sämtlichen Bauvorhaben in provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen eine raumplanungsrechtliche Bewilligung erteilen.

Der Aufwand des Kantons nimmt durch die Änderung der Anhänge leicht ab, da einige der Bauvorhaben für die Kleinsiedlungen, die neu im Anhang 3 aufgenommen werden, nicht mehr der Zustimmung des Kantons bedürfen.

D. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Änderung der Anhänge der VKaB hat keine administrative Mehrbelastung von Unternehmen im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.1) und § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.11) zur Folge. Eine Regulierungsfolgeabschätzung ist daher nicht erforderlich.

E. Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention

Erlass oder Änderung rechtsetzender Bestimmungen sind gemäss den Richtlinien zur Überprüfung von Rechtsetzungsvorhaben auf ihre Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention vom 11. Dezember 2002 auf ihre Vereinbarkeit mit dem Übereinkommen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (SR 0.109) zu überprüfen. Die vorliegende Änderung der Anhänge zur VKaB hat keine Auswirkungen auf die Rechtsstellung von Menschen mit Behinderungen.

F. Inkraftsetzung

Die VKaB konnte wegen mehrerer Beschwerdeverfahren noch nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht hat inzwischen alle Beschwerden abgewiesen. Zwei dieser Beschwerden wurden an das Bundesgericht weitergezogen. Da diese beiden Beschwerden vor Bundesgericht keine aufschiebende Wirkung haben, steht einer Inkraftsetzung der Verordnung nichts mehr im Weg. Die Verordnung und die vorliegende Verordnungsänderung sollen auf den gleichen Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden. Über die Inkraftsetzung der Verordnung und der Verordnungsänderung wird der Regierungsrat in einem separaten Beschluss entscheiden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 7. März 2023 wird geändert.

II. Über das Inkrafttreten der Verordnung und der Verordnungsänderung wird separat entschieden.

III. Gegen die Verordnungsänderung gemäss Dispositiv I kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderung und der Begründung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli