



An die politischen Gemeinden
im Kanton Zürich

24. August 2021

Zuständigkeit für Baubewilligungen in Kleinsiedlungen (Weiler) und in Gestaltungsplanperimetern ausserhalb der Bauzonen, Anwendung von Art. 25 Abs. 2 RPG, Praxisänderung – Kreisschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Kreisschreiben informieren wir Sie über eine Praxisänderung in der Anwendung von Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700): Die kantonale Baudirektion passt ihre Zuständigkeit in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (so genannte Weiler) sowie in Gestaltungsplanperimetern ausserhalb der Bauzonen an.

Art. 25 Abs. 2 RPG sieht vor, dass die kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Dies wurde bisher in der Praxis anders gehandhabt, wie im Folgenden erläutert wird.

Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)

Im kantonalen Richtplan sind die Voraussetzungen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) festgelegt. Zu ihrer Erhaltung können sie einer Kernzone (§ 48 Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1) zugewiesen werden.

Anlässlich der Genehmigung des kantonalen Richtplans hielt der Bundesrat fest, dass es sich hierbei um Nichtbauzonen handle, Neubauten nicht zulässig seien und für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben müsse. Seither genehmigt die Baudirektion kommunale Neuausscheidungen oder Anpassungen von solchen Zonen nur noch, wenn die bundesrechtlichen Kriterien für Kleinsiedlungen erfüllt sind und ein detaillierter Kernzonenplan mit ergänzenden Vorschriften vorliegt. Die Kompetenz für die Beurteilung von Bauvorhaben in Weilern wurde bisher im Rahmen der Genehmigung an die Gemeinden delegiert – verbunden mit dem Auftrag, dass die Gemeinden der Baudirektion über die erteilten Bewilligungen per Ende Kalenderjahr Bericht erstatten (vgl. Kreisschreiben vom 4. Mai 2015).

Mit Urteil VB.2019.00630 vom 22. Oktober 2020 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich die Delegation der Bewilligungspflicht für Bauvorhaben in Weilern an die Gemeinden als nicht rechtmässig beurteilt. Bauvorhaben in solchen Zonen seien gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG durch die zuständige kantonale Behörde (d.h. die Baudirektion) zu beurteilen.

Gestaltungsplanperimeter ausserhalb Bauzonen

In rechtskräftigen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen bedarf die planmässige Überbauung einer Baubewilligung nach Art. 22 RPG, nicht jedoch einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG, weil die Überbauung in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplans als zonenkonform gilt. Bewilligungen nach Art. 22 RPG sind bisher von den örtlichen Baubehörden erteilt worden.

Mit Urteil VB.2019.00353 vom 19. Dezember 2019 hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass diese Unterscheidung für die Frage der Zuständigkeit nicht relevant sei. Denn Art. 25 Abs. 2 RPG schreibe ausdrücklich vor, dass eine kantonale Behörde über alle Vorhaben ausserhalb der Bauzonen zu entscheiden habe. Der kantonalen Behörde obliege folglich auch der Entscheid über die Zonenkonformität einer entsprechenden Überbauung gemäss Gestaltungsplan.

Weisung an die politischen Gemeinden

Im Sinne dieser Entscheide werden die Gemeinden angewiesen, ab Datum dieses Kreisschreibens sämtliche Baugesuche zu Vorhaben in Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV sowie in Perimetern von Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) bzw. den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.

Ausblick

Das Amt für Raumentwicklung hat den Auftrag, die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend zu überprüfen und die erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes vorzuschlagen. Wir werden Sie voraussichtlich Anfang 2022 in einem weiteren Kreisschreiben dazu informieren.

Aufgrund dieser in Aussicht stehenden Anpassungen wird den Gemeinden empfohlen, ab sofort keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV betreffen. BZO-Revisionen, die das Vorprüfungsverfahren bereits durchlaufen haben, werden von der Baudirektion weiterhin im Sinne des Resultats der Vorprüfung behandelt.

Auskünfte

Für Fragen wenden Sie sich bitte an folgende Fachpersonen der Abteilung Raumplanung im Amt für Raumentwicklung:

- Für Baugesuche: Matthias Brunschwiler, Telefon 043 259 56 32,
matthias.brunschwiler@bd.zh.ch
- Für Planungen: Claude Benz, Telefon 043 259 30 56,
claud.benz@bd.zh.ch.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und die Umsetzung der Anweisung.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Kopie an

- Bundesamt für Raumentwicklung
- Regionale Planungsverbände des Kantons Zürich
- GS/Leitstelle
- GS/Kommunikation
- ARE-RP
- ARE-R&V