



Kanton Zürich
Baudirektion



Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses

**(Öffentliche Fassung ohne Stellungnahmen kantonaler
Verwaltungseinheiten und Privatpersonen)**

18.11.2022

Referenz: ARES-CKUCZH / ARE 22-0978

Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) – Vernehmlassungsbericht



Inhaltsverzeichnis

A.	GEGENSTAND DER VERNEHMLASSUNG	4
B.	VERNEHMLASSUNGSVERFAHREN	4
C.	ÜBERSICHT RÜCKMELDUNGEN	4
D.	ALLGEMEINE BEMERKUNGEN ZUR VORLAGE	5
1.	GEMEINDEN	5
2.	PARTEIEN	22
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	23
E.	BESONDERE BEMERKUNGEN ZU EINZELNEN BESTIMMUNGEN	28
E.1	ZU § 1	29
1.	GEMEINDEN	29
2.	PARTEIEN	29
E.2	ZU § 2	29
1.	GEMEINDEN	29
2.	PARTEIEN	29
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	29
E.3	ZU § 5	29
1.	GEMEINDEN	29
E.4	ZU § 7	30
1.	GEMEINDEN	30
2.	PARTEIEN	31
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	31
E.5	ZU § 7 – 16 INSGESAMT	31
1.	GEMEINDEN	31
2.	PARTEIEN	32
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	32
E.5	ZU § 8	33
1.	GEMEINDEN	33
2.	PARTEIEN	33
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	34
E.6	ZU § 9	34
1.	GEMEINDEN	34
2.	PARTEIEN	35
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	35
E.7	ZU § 10	36
1.	GEMEINDEN	36
2.	PARTEIEN	38
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	38
E.8	ZU § 11	38
1.	GEMEINDEN	38
2.	PARTEIEN	42
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	43
E.9	ZU § 12	44
1.	GEMEINDEN	44
2.	PARTEIEN	44
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	44
E.10	ZU § 13	45



1.	GEMEINDEN	45
2.	PARTEIEN	45
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	46
E.11	ZU § 14	46
1.	GEMEINDEN	46
2.	PARTEIEN	46
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	46
E.12	ZU § 15	47
1.	GEMEINDEN	47
2.	PARTEIEN	47
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	47
E.13	ZU § 16	47
1.	GEMEINDEN	47
2.	PARTEIEN	48
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	48
E.14	ZU § 19	48
1.	GEMEINDEN	48
2.	PARTEIEN	48
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	48
F.	RÜCKMELDUNGEN ZU DEN ERLÄUTERUNGEN ZUR KATEGORISIERUNG	49
1.	GEMEINDEN	49
2.	PARTEIEN	55
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	55
G.	RÜCKMELDUNGEN ZU DEN OBJEKTBLÄTTERN	58
1.	GEMEINDEN	58
2.	PARTEIEN	97
3.	VERBÄNDE UND WEITERE ORGANISATIONEN	97



A. Gegenstand der Vernehmlassung

Im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» erarbeitete das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion eine Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB, Neuerlass). Diese Verordnung setzt provisorische kantonale Nutzungszonen fest und trifft vorläufige Regelungen zu den Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren und die Bau- und Nutzungsvorschriften.

B. Vernehmlassungsverfahren

Die von der Baudirektion durchgeführte Vernehmlassung dauerte vom 22. August bis 23. September 2022. Schriftlich zur Vernehmlassung eingeladen wurden die Direktionen des Regierungsrates sowie die Staatskanzlei, alle politischen Gemeinden des Kantons mit Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan, der Verband der Gemeindepräsidien des Kantons Zürich (GPV), der Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV), die regionalen Planungsgruppen, politische Parteien sowie weitere Verbände und Interessierte. Darüber hinaus wurde die Vernehmlassung über die Homepage des Kantons zugänglich gemacht. Die Rückmeldungen und Anträge konnten sowohl postalisch oder per E-Mail als auch über die Plattform eVernehmlassungen eingereicht werden.

C. Übersicht Rückmeldungen

Von den oben genannten Adressatinnen und Adressaten haben 82 zur Vorlage Stellung genommen, namentlich 61 politische Gemeinden, der GPV, 6 Regionalplanungsgruppen, 3 Verwaltungseinheiten, 4 politische Parteien, 7 Verbände und Interessierte. Zudem haben 19 weitere private Organisationen und Privatpersonen Stellung genommen.

Einige Gemeinden haben sich mit Verzicht auf eine eigene Stellungnahme den Stellungnahmen anderer Institutionen angeschlossen. In den nachfolgenden Auflistungen der einzelnen Rückmeldungen (vgl. nachfolgende Kapitel) werden Anschlüsse in Klammern kenntlich gemacht. Einige Gemeinden haben sich mehreren Stellungnahmen mit teils unterschiedlichen Anträgen angeschlossen, weshalb es auch in diesem Bericht zu widersprüchlichen Mehrfachnennungen kommen kann.

Mehrere Adressatinnen und Adressaten haben ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet.



D. Allgemeine Bemerkungen zur Vorlage

1. Gemeinden

Aeugst am Albis, Bonstetten, Hausen am Albis, Hedingen, Kappel am Albis, Knonau, Maschwanden, Obfelden, Rifferswil, Stallikon, Wettswil am Albis:

Antrag: Vollumfängliche Ablehnung der Übergangsordnung, eventualiter Rückweisung zur grundlegenden Überarbeitung.

Begründung: Der vorliegende Entwurf verstösst in mehrfacher Hinsicht gegen staats- und verfassungsrechtliche Grundsätze und ist überdies lückenhaft, da er zentrale Punkte, namentlich die Kategorisierung für die Aufnahme in Bau-, Weilerzone und Landwirtschaftszone nicht selbst, sondern nur im Zwischenbericht regelt. Zudem sind dessen Regelungen zu detailliert, bringen neue Unklarheiten und sind teilweise lückenhaft.

Gemäss § 1 der Übergangsordnung sollen die in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen provisorischen kantonalen Nutzungszonen, d.h. Nichtbauzonen (Weilerzone, Landwirtschaftszone) zugeführt werden. Diese Kleinsiedlungen befinden sich nach derzeit gültigen Bau- und Zonenordnungen in der Bauzone (vgl. Erläuternder Bericht A Ziff. 2) und werden somit faktisch ausgezont. In den Erläuterungen wird folgerichtig anerkannt, dass eine solche Regelung zu einer materiellen Enteignung führen kann. Unzutreffend ist indessen, dass diese erst mit der definitiven Übergangsordnung eintreten werde. Die Übergangsordnung soll gemäss Präsentation des ARE am Informationsanlass für Gemeinden vom 24. August 2022 (Handout S. 15) eine negative Vorwirkung ab Eröffnung der Vernehmlassung haben und bis zum Erlass der definitiven Regelung, welche einer Richtplananpassung bedarf, wohl mindestens während 4 – 6 Jahre gelten (vgl. auch Handout S. 4). Dies bedeutet für die betroffenen Grundeigentümer wie auch die Gemeinden, dass die entsprechenden Grundstücke unmittelbar bereits jetzt und nicht erst bei Inkrafttreten der definitiven Regelung von einem grossen Wertverlust betroffen sind. Es ist illusorisch zu glauben, dass weder der Markt, noch eine finanzierende Bank diesen Wertverlust unberücksichtigt liesse.

Die Übergangsordnung führt somit zu einem schweren Eingriff in Grundrechte, namentlich in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Die Übergangsordnung betrifft ausserdem eine Vielzahl von Adressatinnen und hat aufgrund der geschilderten Wertverluste grosse finanzielle Auswirkungen. Eine solche Regelung bedarf daher einer formellen Gesetzesgrundlage (Art. 36 BV), welche zudem zumindest den Grundgehalt des Eingriffes enthalten muss. Dies deshalb, weil gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung wichtige Normen in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten sein müssen - als wichtige Normen gelten dabei eben solche, die intensive Eingriffe in Rechte und Freiheiten von Privaten (insbesondere Freiheitsrechte) mit sich bringen oder Regelungen, die eine Vielzahl von Adressaten betreffen bzw. von grosser finanzieller Tragweite sind. Wie dargelegt, sind alle diese Kriterien vorliegend offensichtlich erfüllt. Eine Regelung nur auf Verordnungsstufe ist daher unzulässig. Der in den Erläuterungen aufgeführte Art. 36 Abs. 2 RPG stellt hierzu keine taugliche Rechtsgrundlage dar. Einerseits besagt diese Regelung nicht, dass auf dem Verordnungsweg rechtsgültige Bauzonen aufgehoben werden können. Diese Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf das Erlassen von einschränkenden

Bestimmungen zum Bauen ausserhalb Bauzonen. Die Überführung von Kleinsiedlungen von Bauzonen in Nichtbauzonen ist offensichtlich keine einschränkende Bestimmung zum Bauen ausserhalb von Bauzonen. Art. 36 Abs. 2 RPG ist somit inhaltlich nicht dahingehend genügend bestimmt, dass die vorliegende Übergangsordnung darauf gestützt werden könnte. Bei einer solchen Auslegung von Art. 36 Abs. 2 RPG wäre das Kriterium der genügenden Normdichte (inhaltlich genügende Bestimmtheit einer Norm) klar verletzt. Rechtsgrundlagen müssen so präzise formuliert sein müssen, dass der Bürger sein Verhalten danach einrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann. Blankettermächtigungen, die den Behörden völlig freie Hand lassen und sie dazu ermächtigen, von Fall zu Fall zu entscheiden, sind demnach unzulässig. Abgesehen davon, könnte Art. 36 Abs. 2 RPG auch nicht als solche Blankettermächtigung (zum Erlass einer Übergangsordnung wie der Vorliegenden) verstanden werden. Der Wortlaut der Norm umfasst eine solche Möglichkeit schlicht nicht.

Die in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten Kleinsiedlungen sollen nicht mehr als Bauzonen gelten. Die rechtlichen Grundlagen und insbesondere Kriterien, welche für diese Zuweisung angewandt wurden (insb. die Grundlagen in Ziff. 3 des Zwischenberichts), werden jedoch mit keinem Wort in der Übergangsordnung geregelt. Diese finden sich einzig in einem – rechtlich unverbindlichen – Zwischenbericht, welcher zudem von einem viel zu starren und wohl auch bundesrechtswidrigen Ansatz ausgeht. So ist eine schematische Festlegung einer Obergrenze der bewohnten Häuser für die Zonenzuweisung ohne nähere Prüfung der konkreten Siedlungsform unzulässig, wie dies der Zwischenbericht in Ziff. 2.3.1 gar selbst ausdrücklich festhält. Damit fehlt ein zentraler und wichtiger Punkt in der Übergangsordnung. Es bleibt somit den rechtsanwendenden Behörden ohne jede rechtliche Grundlage überlassen, wie sie diese Anhänge ausgestaltet haben. Dies ist unter einem rechtsstaatlichen Gesichtswinkel sehr bedenklich.

Selbst wenn also mit dem Verweis auf Art. 36 Abs. 2 RPG eine noch im Grundsatz genügende gesetzliche Grundlage bestünde – was wie dargelegt bestritten wird – verstösst jedenfalls die Übergangsordnung in der vorliegenden Form eindeutig gegen das Legalitätsprinzip. Dieses besagt nämlich, dass sich Verwaltungshandeln auf eine gesetzliche Grundlage stützen muss (Art. 5 Abs. 1 BV sowie Art. 2 Abs. 1 und Art. 38 KV). Verwaltungstätigkeiten, die nicht auf einer gesetzlichen Grundlage (Verfassung, formelles Gesetz, Verordnung) beruhen, sind unzulässig. Zwar dürfen untergeordnete Details dann zwar im Verwaltungsalltag durch z.B. interne Weisungen oder Verfügungen geregelt werden; die relevanten Grundlagen hierzu müssen jedoch in einer gesetzlichen Grundlage festgehalten sein. Der Zwischenbericht stellt weder eine verfassungsmässige Grundlage noch ein Gesetz oder eine Verordnung dar. Dies ist klar keine genügende Grundlage für ein rechtskonformes Verwaltungshandeln. Die im Zwischenbericht geregelten Kriterien für die Kategorisierungen und die Zuweisung in Zonen müssten deshalb in einer korrekten gesetzlichen Grundlage festgehalten sein.

Im Übrigen verstösst der im Zwischenbericht aufgeführte Kriterienkatalog für die Zuweisung in Zonen gegen den bestehenden Richtplan. Zudem ist dieser auch inhaltlich viel zu rigide und nicht zweckdienlich.

Eine Übergangsordnung sollte bereits im Grundsatz nicht strenger als der bestehende Richtplan sein, insbesondere dann, wenn sie unter Ausschluss des formellen Gesetzgebungsverfahrens in Kraft gesetzt werden und während einer Dauer von mehreren

Jahren gelten soll. Im Richtplantext ist festgehalten, dass bestehende Kleinsiedlungen als Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegen, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist (vgl. Ziff. 2.2.2 des Richtplans ZH; <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplaene/kantonaler-richtplan.html>). Zwar wird im Folgeabsatz des Richtplantextes in etwas widersprüchlicher Weise konkretisiert, dass Kleinsiedlungen – trotz Aufnahme in das Siedlungsgebiet – (gemeint müssen solche Kleinsiedlungen gemäss vorstehendem Absatz sein) in eine Kernzone gemäss Art. 33 RPV, d.h. einer Nichtbauzone aufgenommen werden können. E contrario lässt sich daraus indessen ableiten, dass gemäss Richtplan die in der Übergangsordnung vorgesehene Weilerzone nur bis zu einem Schwellenwert von maximal 10 bewohnten Gebäuden gilt. Bei 10 oder mehr bewohnten Gebäuden muss demgegenüber das Regime einer Bauzone im Sinne von Art. 15 zur Anwendung gelangen, sofern ein geschlossenes Siedlungsgebiet vorliegt. Der Schwellenwert von 13 bewohnten Gebäuden gemäss dem vorliegend angewandten Kriterienkatalog für die Übergangsordnung (vgl. Ziff. 2.3.1 des Zwischenberichts) lässt sich somit nicht auf den Richtplan abstützen, womit auch hierfür eine genügende Grundlage fehlt. Es ist zu beachten, dass Ausführungen im Richtplan behördenverbindlich sind – dem kantonalen Richtplan entgegenstehende Massnahmen sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. auch § 16 Abs. 1 PBG; S. 3 kantonalen Richtplan ZH).

Ebenso verstossen die von der Übergangsordnung verfolgten restriktiven Ziele (vgl. B Ziff. 2 Erläuternder Bericht) gegen die richtplanerischen Vorgaben. Insbesondere lässt sich der Ansatz, dass dort, wo Unsicherheiten bei der provisorischen Zonenzuteilung bestehen, eine provisorische Zuteilung in die jeweils strengere Zone zu erfolgen habe, auf keine rechtliche Grundlage abstützen. Wie im Zwischenbericht ausdrücklich erwähnt (vgl. Einleitende Bemerkungen Ziff. 2.3) gibt es für die grösseren aussenliegenden Ortsteile keine begriffswesentlichen Merkmale, die durch die Rechtsprechung oder das Bundesamt für Raumentwicklung vorgegeben werden. Es bestehen deshalb keine klare Kriterienvorgaben für die Zuteilung von grösseren aussenliegenden Ortsteilen zu Bauzonen.

Ein solcher restriktiver Ansatz ist überdies nicht erforderlich und schon gar nicht zweckdienlich. Gemäss Begründung im erläuternden Bericht soll damit vor allem verhindert werden, dass in Kleinsiedlungen vorübergehend baulich mehr zulässig ist, als in der definitiven Regelung. Dabei wird indessen verkannt, dass das geltende Recht eine viel weitergehende Nutzung zulässt. Somit würde bereits eine viel geringere Einschränkung der baulichen Nutzung den Zweck einer Übergangsordnung erfüllen. Es bedarf hierzu nicht noch einer besonders restriktiven Zielsetzung.

Es besteht darüber hinaus auch gar kein Anlass, wesentlich von den Vorgaben des Richtplanes und Beispielen von anderen Kantonen abzuweichen (z.B. Kanton Thurgau). Vielmehr müsste aus Gründen der Verhältnismässigkeit eine provisorische Einschränkung der baulichen Nutzung nur soweit gehen, wie dies das Bundesrecht zwingend verlangt.

Wie bereits vorstehend erwähnt, fehlt jedoch gerade für die Abgrenzung zwischen Bauzone nach Art 15 RPG und Weilerzone nach Art. 18 RPG/Art. 33 RPV eine bundesrechtliche Vorgabe. Ganz im Gegenteil sieht die Arbeitshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung gar vor, dass auf eine schematische Obergrenze der Anzahl bewohnter Gebäude für die



Zonenzuweisung verzichtet werden sollte: Im Einzelnen wird dort vom Bundesamt für Raumentwicklung ausgeführt:

"..., dass eine schematische Obergrenze der Vielfalt der Siedlungsformen nicht gerecht wird. Es darf deshalb nicht ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass eine Häusergruppe mit mehr als 10, 12 oder 15 Wohnbauten automatisch die Voraussetzungen einer Bauzone erfüllen."

E contrario bedeutet dies, dass nach Bundesrecht im Einzelfall auch eine Häusergruppe von weniger als 10 Wohnbauten die Voraussetzungen einer Bauzone erfüllen kann.

Der Kanton Thurgau hat richtigerweise diesen Ansatz gewählt und bereits bei mindestens 8 Wohnbauten eine Einzelfallbeurteilung für die Zuordnung zu einer Bauzone vorgenommen (vgl. Kapitel 5.5.2. S.39 Projektbericht Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau vom 4.3.2021).

Wenn aber aus Praktikabilitätsgründen in einer Übergangsordnung eine Ober- bzw. Mindestgrenze der Anzahl Wohnbauten für die Zuweisung zu einer Bauzone festgesetzt werden soll, so ist diese Anzahl auf mindestens 10 Wohnbauten fest zu setzen.

Analoges gilt auch für das zweite Kriterium, d.h. die nicht landwirtschaftliche Prägung und das Erscheinungsbild, welches gemäss Zwischenbericht für die Aufnahme in eine Bauzone angewandt werden soll. Im Richtplan findet sich dieses Kriterium nicht. Vielmehr wird dort ein "ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild" gefordert. Die Prägung und insbesondere die verlangte nicht-landwirtschaftliche Siedlungsstruktur als Vorgabe für die Aufnahme in eine Bauzone lässt sich im Rahmen einer Übergangsordnung rechtlich nicht begründen, sondern nimmt die im Rahmen der definitiven Regelung erforderliche politische Meinungsbildung vorweg. Geradezu willkürlich erscheint diese Betrachtungsweise gar in den Fällen, in welchen eine Gemeinde in ihrer BZO Wert auf ein ursprüngliches Erscheinungsbild der Kleinsiedlungen legte und damit deren Charakter bewahren wollte, die entsprechenden Gebäude heute aber vollumfänglich dem nichtlandwirtschaftlichen Wohnen dienen. Das Erscheinungsbild bestimmt in diesen Fällen in keiner Weise die (nichtlandwirtschaftliche) Nutzung und ist damit untauglich für die Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbauzone.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG gilt: Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Dieser Planungshorizont von rechtsgültigen Bau- und Zonenordnungen (welche von der Baudirektion genehmigt wurden) wird durch Übergangsordnung in keiner Weise berücksichtigt.

Hierdurch liegt nicht nur ein Verstoss gegen Sinn und Zweck von Art. 15 RPG bzw. raumplanungsrechtlicher Grundsätze vor. Vielmehr wird der Grundsatz von Treu und Glauben bzw. des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV missachtet. Art. 15 Abs. 1 RPG wurde nicht revidiert – von der Geltung von Sinn und Zweck dieser Norm ist somit weiterhin auszugehen. Die Norm begründet ein berechtigtes Vertrauen der Grundeigentümer in den betroffenen Bauzonen beim Erwerb ihrer Grundstücke dahingehend, dass die Bauzonen grundsätzlich auf längere Zeit unverändert Bestand haben und damit gewisse Nutzungen und Werthaltigkeiten von Grundstücken einhergehen (vgl. auch z.B. BGE 130 I 26, E. 8.1). Auf diesen Planungshorizont konnten sich die Betroffenen (bis anhin) zu Recht verlassen und haben darauf gestützt diverse Dispositionen (Grundstückskäufe, Umbauten, Bauprojekte, Planungen etc.) getroffen, die sich nicht ohne Nachteil wieder rückgängig machen lassen.



Sollte ein Kanton nun auf einmal vom in Art. 15 Abs. 1 RPG festgehaltenen Planungshorizont abweichen, so sind nach den Grundsätzen des Vertrauensschutzes zumindest angemessene Übergangsregeln zu treffen (vgl. etwa BGE 130 I 26, E. 8.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 642). Dass solche mit der konkret vorliegenden Übergangsordnung gerade nicht vorliegen, wurde vorangehend unter Ziff. 3. dieser Vernehmlassung bereits einlässlich dargetan.

Dies gilt insbesondere bei Bauzonen, welche nach der Genehmigung des Richtplanes durch den Bundesrat, d.h. nach dem 29. April 2015 durch die Baudirektion genehmigt wurden. Das Bundesgericht hat im Urteil 1C_25/2019 E. 6.2 betr. Gemeinde Aeugst a.A. ausdrücklich bestätigt, dass in solchen Fällen der Vertrauensschutz in die Planbeständigkeit höher zu gewichten sei als die Einhaltung der bundesrechtlichen Vorgaben.

Es ist abschliessend auch nicht ersichtlich, worin ein die genannten gewichtigen privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse für die neue Übergangsordnung bestehen sollte; dies insbesondere deshalb nicht, da der kantonale Richtplan ja ohnehin wie dargelegt etwas anderes bzw. andere Interessen vorgibt als die jetzt geplante Übergangsordnung. Das Prinzip des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV ist somit insgesamt verletzt.

Es besteht vorliegend keine solche zeitliche Dringlichkeit, welche die Übergangsordnung (und die hierfür gewählte Vorgehensweise) zu begründen vermag. Unbestritten ist zwar, dass derzeit eine grosse Rechtsunsicherheit herrscht. Dies rechtfertigt aber nicht, mittels einer restriktiven und sofort anwendbaren Übergangsordnung sämtliche rechtstaatlichen Grundsätze ausser Kraft zu setzen (vgl. vorstehend Ziff. 1-4). Insbesondere stossend ist, dass die Vernehmlassungsfristen verkürzt und umfassende Gemeindegespräche auf 2023 "vertagt" werden sollen (vgl. Ziff. 3.5 des Zwischenberichts). Damit werden die demokratischen Mitwirkungsrechte der Gemeinden und der Bevölkerung übermässig eingeschränkt.

Aus dem in § 8 VRG bzw. Art. 29 Abs. 2 BV niedergeschriebenen Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich die Pflicht von Verwaltungsbehörden ab, dass bevor eine belastende Anordnung zum Nachteil von betroffenen Dritten ergeht, sie allen Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben haben. Dies muss zu einem Zeitpunkt erfolgen, in welchem noch eine ausreichende Offenheit in der Entscheidung besteht und demnach die aus der Gewährung des Gehörsanspruchs gewonnenen Erkenntnisse auch tatsächlich noch in den Entscheidungsprozess einfließen können (vgl. VGR, 27. Oktober 2020, VB.2020.00380 E. 4.1; Isabelle Häner, Prozessieren im öffentlichen Recht, Anwaltsrevue 2009, S. 174 ff., 176).

Betroffene sind somit befugt, sich zu allen wesentlichen Sachfragen vorgängig zur Entscheidung und umfassend vernehmen zu lassen. Das Gehör ist insbesondere dann immer umfassend zu gewähren, wenn besonders intensive Eingriffe in Rechtsphäre bevorstehen (vgl. zum Ganzen z.B. VGr, 30. April 2020, VB.2020.00059 E. 2.2; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 8 N 30 mit Hinweisen).

Wie vorliegend bereits dargelegt, wird mit der geplanten Übergangsordnung massiv in Grundrechte, insbesondere Art. 26 BV eingegriffen. Ausserdem werden weitere bundesrechtliche, insbesondere raumplanungsrechtliche Grundsätze tangiert bzw. verletzt und wird in den Gestaltungsspielraum der Gemeinden eingegriffen. Eine vorgängige,



umfassende Gewährung des rechtlichen Gehörs ist somit unumgänglich. Ausnahmegründe von der Gewährung des rechtlichen Gehörs, wie etwa das Verhindern einer Beweisvereitelung oder zeitliche Dringlichkeit, sind nicht ersichtlich.

Dem Anspruch auf rechtliches Gehör ist mit einem abgekürzten Vernehmlassungsverfahren und dem Verzicht auf vorgängige Gemeindegespräche nicht Genüge getan. Aus der negativen Vorwirkung der Übergangsordnung ab Eröffnung der Vernehmlassung lässt sich gar schliessen, dass eine Beeinflussung des Entscheidungsprozesses im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens aktiv verhindert werden sollte. Damit ist erstellt, dass vorliegend Art. 29 Abs. 2 BV eindeutig verletzt ist. Es ist somit dringend geboten, zeitnah und vor Inkraftsetzung der Übergangsordnung umfassende Gemeindegespräche durchzuführen und diese nicht mit einer negativen Vorwirkung des Entwurfes zu torpedieren. Insbesondere gilt dies für Gemeinden, welche mit der Kategorisierung gemäss den Anhängen 1 und 2 nicht einverstanden sind und dies in der Vernehmlassung entsprechend begründen.

Schliesslich ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die Regelungen des vorgelegten Entwurfes der Übergangsordnung inhaltlich – auch aus weiteren Gründen – nicht zu überzeugen vermögen.

Die provisorische kantonale Weilerzone bezweckt gemäss Entwurf den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung im Sinne einer massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz. "Neubauten" sollen daher grundsätzlich unzulässig und Umnutzungen bestehender Hauptgebäude nur zulässig sein, solange sie das charakteristische Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers wahren und die bestehende Erschliessung für die neuen Nutzungen ausreichend ist. Diese Bestimmungen sind zu restriktiv und zu stark angelehnt an die bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone, insbesondere an Art. 24c RPG und Art. 41 und 42 RPV.

Die vorgesehene Regelung in den §§ 7 – 16 des Entwurfs ist sehr detailliert, bringt neue Unklarheiten und ist teilweise lückenhaft. Sie enthält auch Bestimmungen, die generell gelten und in der Übergangsregelung nicht separat geregelt werden müssen. Dies betrifft z. B. § 13 zur Gestaltung und Einordnung, dessen Verhältnis zu § 238 PBG unklar bleibt oder auch § 9 Abs. 2, der unnötigerweise einen Vorbehalt von Unterschutzstellungen (was ist mit inventarisierten Gebäuden?) macht und "namentlich" die Gewässerschutzgesetzgebung erwähnt, wenn doch selbstredend das (übrige) übergeordnete Recht anwendbar bleibt. Unter den eingangs erwähnten rechtsstaatlichen Aspekten inakzeptabel ist, dass die Übergangsregelung gegenüber den Art. 24 ff. RPG teilweise sogar restriktiver ist. So erscheint die Regelung zur Erschliessung (§ 11 Abs. 1) einschränkender als Art. 24d Abs. 3 lit. c RPG und kommunale Zonenvorschriften kommen gemäss § 16 des Entwurfs nur "ergänzend" zur Anwendung, d. h. zusätzlich restriktiv.

Seit mit dem kantonalen Richtplan gemäss Revision von 2014 Unklarheiten über die Zuständigkeiten bei der Erteilung von Bewilligungen für Kleinsiedlungen ausserhalb des kartographisch dargestellten Siedlungsgebiets aufgetreten sind, ist die tatsächliche Bautätigkeit aufgrund der bisher angewendeten kommunalen Zonenvorschriften nicht so verlaufen, dass man von erheblichen Fehlentwicklungen oder gar von einer eigentlichen (unerwünschten) Zersiedlung sprechen könnte. Nicht ohne Grund erteilte der Bundesrat dem Kanton mit der Genehmigung, im Gegensatz zu anderen Kantonen, nicht den Auftrag, die bestehenden Kleinsiedlungen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und



einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Damit die oben aufgeführten Unklarheiten in der Anwendung vermieden werden können, ist deshalb auf eine umfassende materielle Regelung der "provisorischen kantonalen Weilerzonen" zu verzichten. Eine während der Übergangsregelung geltende Zustimmung des Kantons für Zonen gemäss § 2 und Anhang 1 des Entwurfs ist ausreichend.

Altikon: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Bauma: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Bubikon:

Anträge: Keine Anwendung der Übergangsordnung in heutigen Weilerkernzonen mit rechtskräftigen, detailliert geregelten Bestimmungen in der kommunalen BZO.

In Gemeinden, wo bereits eine Bau- und Zonenordnung besteht, welche den Umgang mit den Bauvorhaben in Weilerkernzonen festlegt, diese der kantonalen Übergangsordnung grundsätzlich entspricht bzw. darüber hinausgeht, bildet die kommunale Bau- und Zonenordnung weiterhin die Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Begründung: Die Anwendung der vorgesehenen Übergangsordnung in der Gemeinde Bubikon wird grundsätzlich in Frage gestellt. Die Gemeinde Bubikon verfügt über eine rechtskräftige, detaillierte Reglementierung der Weilerkernzonen in der geltenden Bau- und Zonenordnung BZO. Diese soll auch während der Übergangsphase angewendet werden. Die gültige BZO stellt an die Weilerkernzonen besondere Anforderungen an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung, noch rigidere Bestimmungen sind nicht sinnvoll.

Buch am Irchel: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Bülach: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Dägerlen: Der Gemeinderat Dägerlen unterstützt die Stellungnahme des GPV. Keine Rückmeldung zur Anzahl der bewohnten Gebäude.

Dinhard:

Antrag: Die Kleinsiedlung "Längerenrüti" ist in keiner Kernzone und muss später angeschaut werden, wenn weitere Weiler im Kanton Zürich, die gem. BZO keiner Bauzone zugeordnet sind, beurteilt werden.

Begründung: Längerenrüti ist in den jetzt erstellten Objektdatenblätter nicht enthalten.

Dübendorf: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Egg: Die Übergangsordnungsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen wird grundsätzlich abgelehnt. Insbesondere das Gebiet Usser-Vollikon ist von dieser Regelung auszunehmen. Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundeigentümer aus der vorgesehenen Zonenzuteilung sind durch den Kanton zu tragen. Den Gemeinden sind keine diesbezüglichen Kosten aufzuerlegen.

Embrach: Es ist fraglich, wie die Entschädigung gelöst wird und ob durch diese Bestimmungen allenfalls unerwünschte Zustände (nicht bewilligte Neubauten uws.) gefestigt werden.

Fehraltorf: Grundsätzlich ist die Einführung einer Übergangsregelung zu begrüssen.



Die verkürzte Vernehmlassungsfrist hat für eine derart weitreichende gesetzliche Anordnung eine sorgfältige Abklärung nicht zugelassen. Eine sacherforderliche intensive Auseinandersetzung innerhalb des Entscheidungsgremiums wird mit einer solchen kurzen Frist massiv erschwert. Eine Frist von mindestens 60 Tagen wäre für eine solche Vorlage angemessen und wünschenswert gewesen.

Die Gemeinde schätzt die Ankündigung über die Ortsgespräche mit den Gemeinden und möchte diese Möglichkeit gerne in Anspruch nehmen.

Gossau: Der Gemeinderat begrüsst die Zuordnung unserer Kleinsiedlung zur Bauzone sehr. Die Umsetzung der Vorlage soll schnellstmöglich vollzogen werden, um die aktuell grosse Unsicherheit aus der Welt zu schaffen und Klarheit für Bauherren sowie Grundeigentümer zu schaffen.

Hausen am Albis:

In formeller Hinsicht beantragen wir zudem, dass vor Inkraftsetzung der Übergangsordnung sowie der in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten, die Gemeinde Hausen a.A. betreffenden Objektblätter, der Gemeinde Hausen a.A. das uneingeschränkte rechtliche Gehör zu gewähren und insbesondere ein Augenschein vor Ort durch die Baudirektion und damit verbunden vertiefte Gemeindeggespräche durchzuführen seien.

Herrliberg:

Antrag: Die Übergangsbestimmungen für Gemeinden, deren Weilerkernzonenbestimmungen bereits an die neue Rechtsprechung und den kantonalen Richtplan angepasst wurden, sollen nicht der Übergangsordnung unterliegen.

Begründung: Die Gemeindeversammlung Herrliberg stimmte am 22. Januar 2020 der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung zu. Bestandteil der Teilrevision waren unter anderem restriktive Bestimmungen über die sechs bestehenden Weilerkernzonen (z.B. Verbot von Neubauten von Hauptgebäuden – nur Um-/Ersatzbauten zulässig, Erfordernis nach ortsbildgerechten Umbauten, Bezug zur Landschaft gewährleisten). Die Aufnahme dieser Bestimmungen wurde von der Baudirektion in ihrem Vorprüfungsbericht und bei einer extra anberaumten Sitzung zwischen Gemeinde und Baudirektion verlangt.

Die Genehmigung der von der GV angenommenen Teilrevision dauerte über ein halbes Jahr länger als üblich – offenbar, weil das ARE sich bezüglich der Weilerkernzonen und den laufenden Revisionsverfahren in anderen Gemeinden abstimmen musste. Sie erfolgte erst mit Verfügung 1475/20 der Baudirektion am 15. März 2021.

Mit den jetzt zur Diskussion stehenden Übergangsbestimmungen werden einerseits die Vorgaben in den Weilerkernzonen gegenüber den "neuen" strengen Vorschriften der Gemeinde Herrliberg nochmals verschärft, andererseits gelten für die bisherigen Weilerkernzonen "Hof" und "Hasenacker" sogar die Vorschriften für Landwirtschaftszonen. Es ist im Hinblick auf den Vertrauensschutz (Planbeständigkeit) nicht opportun, dass für eine Gemeinde wie Herrliberg, deren teilrevidierte BZO, in welcher auf Aufforderung der Baudirektion die Bestimmungen für Weilerkernzonen massiv verschärft wurden und die erst vor knapp 1 1/2 Jahren genehmigt werden konnte, bereits wieder neue Bestimmungen anzuwenden sind.

Hinwil: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.



Hittnau: Der Neubau von Hauptgebäuden ist in Weilerzonen inskünftig unzulässig (§ 8), Um- und Ersatzbauten sowie Umnutzungen stark reglementiert (§§ 9 und 11). Zur Minderung der damit verbundenen Eigentumsbeschränkungen sind wenigstens die noch zulässigen Um- und Ersatzbauten sowie die Umnutzungen zu Wohnzwecken nicht weiteren Einschränkungen zu unterwerfen. Dies gilt insbesondere für Balchenstal. Hier wurde über 500 Jahre lang eine Mühle betrieben und diese sollte einem neuen Zweck zugeführt werden können. Deshalb sollen die zu Wohnzwecken nutzbaren Geschossflächen frei in Wohneinheiten eingeteilt werden können.

Hochfelden: Der Gemeinderat lehnt die Festlegungen grundsätzlich ab, da sie einmal mehr die Gemeindeautonomie beschneiden.

Knonau: In formeller Hinsicht beantragen wir, dass vor Inkraftsetzung der Übergangsordnung sowie der in den Anhängen 1 und 2 aufgeführten, die Gemeinde Knonau betreffenden Objektblätter, der Gemeinde Knonau das uneingeschränkte rechtliche Gehör zu gewähren und insbesondere ein Augenschein vor Ort durch die Baudirektion und damit verbunden vertiefte Gemeindegespräche durchzuführen seien.

Stossend ist, dass die Kategorisierung der Kleinsiedlungen gemäss den beiden Anhängen der Übergangsordnung vorgenommen wurde, ohne dass der Gemeinde Knonau vorgängig das rechtliche Gehör gewährt und ohne dass im Beisein der Gemeinde ein Augenschein durchgeführt wurde. Entsprechend sind die Sachverhaltsabklärungen unvollständig und die bundesrechtlich geforderten Einzelfallbeurteilungen fehlerhaft vorgenommen worden.

Kloten: In einem nächsten Schritt sollte die öffentliche Kommunikation mit den Gemeinden abgestimmt werden, weil davon auszugehen ist, dass die «Auszonungen» zu einigen Diskussionen führen werden.

Küsnacht:

Antrag: Auf eine Antragstellung beim Regierungsrat für die Beschlussfassung einer Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ist zu verzichten.

Stattdessen wird beantragt, dass die Baudirektion Kanton Zürich unverzüglich die unbestritten nötigen Revisionen des kantonalen Richtplans und des PBG an die Hand nehmen soll, sodass die Gemeinden hernach ihre BZO anpassen können. Nur so kann Rechtssicherheit geschaffen werden. Sollte die Baudirektion Kanton Zürich an der Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen festhalten, ist auch damit zu rechnen, dass die Inkraftsetzung der Übergangsordnung beim Verwaltungsgericht angefochten wird.

Begründung: Mit der Übergangsordnung wird ein sofortiges (negative Vorwirkung) und über mindestens fünf Jahre anzuwendendes provisorisches kantonales Baureglement eingeführt, welches das Baubewilligungsverfahren der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 und 2 präjudiziert und die kommunalen BZO in den wesentlichen Teilen übersteuert bzw. ausser Kraft setzt. Der Kanton Thurgau erliess eine ähnliche bzw. vergleichbare Regelung, konkret eine Kleinsiedlungsverordnung als temporäres Mittel zugunsten der Rechtssicherheit. In der Folge hatte sich das Bundesgericht mit der Frage der Rechtsnatur der kantonalen Verordnung auseinanderzusetzen. Das Bundesgericht hielt in seinem Urteil BGer 1C_351/2020 vom 18. März 2021 fest, dass die Kleinsiedlungsverordnung einer Planungszone oder einer provisorischen Nutzungszone gleichkomme. Aus verfahrensrechtlichen Gründen überwies das Bundesgericht die Sache an das kantonale Verwaltungsgericht. Die Zulässig- und Rechtmässigkeit eines solchen aufsichtsrechtlichen



provisorischen Nutzungsanordnung muss dennoch stark in Frage gestellt werden. Die Baudirektion Kanton Zürich argumentiert, dass eine erhebliche Rechtsunsicherheit bestehe und es deshalb eine Übergangsordnung brauche, bis der kantonale Richtplan und das PBG revidiert und in der Folge alle BZO der Gemeinden angepasst und rechtskräftig seien. Dem ist zu entgegnen, dass die Rechtssicherheit nur für die in der Bauzone verbleibenden Kleinsiedlungen gewährleistet wird. Für alle übrigen Kleinsiedlungen wird die Situation weniger klar. Mit der vorliegenden provisorischen Übergangsordnung in Form eines temporären kantonalen Baureglements wird die Rechtsunsicherheit stattdessen erhöht, weil dieses die kommunalen Bestimmungen der BZO nur in Teilen und nicht als Ganzes ersetzt. Bauvorhaben in den Kleinsiedlungen sind demnach in Kombination der kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu beurteilen. Welche einzelne Bestimmung zur Anwendung kommt, müsste und wird die (Gerichts)Praxis zeigen. Die Übergangsordnung führt somit nicht zu mehr Rechtssicherheit, sondern bewirkt faktisch eine erhöhte Rechtsunsicherheit.

Die Vorlage ist äusserst komplex und die Beurteilung der Auswirkungen herausfordernd. Es stellen sich etliche verfahrens-, bau- und planungsrechtliche sowie finanztechnische Fragen. Zudem fehlen zum Vollzug Erfahrungen und es existiert keine Praxis. Unbestritten ist, dass die Vorlage für die Gemeinden eine grosse Tragweite und politische Brisanz hat. Die Problematik der Kleinsiedlungen ist nicht neu, sondern der Baudirektion Kanton Zürich seit dem Jahr 2015 bekannt. Nach sieben Jahren eine derartige Dringlichkeit geltend zu machen, ist nicht angebracht und wird der Bedeutung der Vorlage nicht gerecht. Aufgrund der kurzen Frist ist es den Gemeinden schlichtweg nicht möglich, eine fundierte und breit abgestützte Stellungnahme zu verfassen. Die folgenden begründeten Anträge beziehen sich deshalb auf die vordergründig wichtigsten Sachverhalte und sind nicht abschliessend.

Dass die Übergangsordnung aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen führt, ist denkbar. Die definitive Zuteilung von Liegenschaften von einer Bauzone in eine Nichtbauzone (Weilerzone und Landwirtschaftszone) kann jedoch zu An-sprüchen aus materieller Enteignung führen. Von den Grundeigentümern sind entsprechende Entschädigungsforderungen zu erwarten. Die diesbezüglichen Kosten (ohne Mehrwert) sind exorbitant und zur Entschädigungspflicht bleiben viele Fragen offen.

Als Rechenbeispiel kann das in der Kernzone Wangen 1 liegende Teilgrundstück Kat.-Nr. 12391 mit einer Fläche von 3'192 m², welches im Eigentum der Gemeinde Küsnacht ist und gemäss Vorschlag der Baudirektion Kanton Zürich der Weilerzone (Nichtbauzone) zugewiesen werden soll, verwendet werden: Der Wertverlust für diese Liegenschaft würde schätzungsweise rund Fr. 5 Mio. betragen.

Gemäss der Baudirektion Kanton Zürich sollen kantonsweit etwa 200 Kleinsiedlungen von der Bauzone in eine Nichtbauzone (Weilerzone oder Landwirtschaftszone) ausgezont werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der heute nicht überbauten Grundstücke in diesen Kleinsiedlungen werden beim Bund oder Kanton Zürich entsprechende Entschädigungs-forderungen stellen. Wie das vorangehende Rechenbeispiel zeigt, könnten die kantonsweiten Entschädigungsansprüche exorbitante Kostenfolgen mit sich ziehen.

Marthalen: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Maur: Der Gemeinderat weist auf die derzeit laufende Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung hin (festsetzende Gemeindeversammlung am 19./20. September 2022).



Diese enthält diverse Anpassungen für die Kernzonen Weiler, welche den bundesrechtlichen Vorgaben entsprechen. Der Gemeinderat schliesst sich der Haltung des GPV ZH an, dass Planungen, welche bereits im Gang sind und welche den Anforderungen an das RPG und an die RPV entsprechen, durch den Kanton genehmigt werden sollen.

Meilen: In Bezug auf die Weiler Burg, Grüt, Toggwil und spezifisch Untere Aebleten wird bereits jetzt festgehalten, dass die Stimmbevölkerung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung und damit auch der Zonenordnung mit Bauvorschriften für die genannten Weiler an der Gemeindeversammlung vom 17. September 2020 einstimmig beschlossen hat. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat hierüber die Genehmigung am 14. Juni 2021 erteilt. Die Gesamtrevision ist in der Folge am 1. Oktober 2021 in Kraft gesetzt worden. Es handelt sich damit um ein Planungswerk neusten Datums, welchem unabdingbar im Sinn von Treu und Glauben eine Planbeständigkeit zuerkannt werden muss.

Mettmenstetten:

Antrag: vollumfängliche Ablehnung der Vorlage.

Begründung: Wir teilen die staats- und verfassungsrechtlichen Bedenken des GPV. Nicht zu akzeptieren sind insbesondere:

- Die Diskrepanz zwischen dem massiven Eingriff in die verfassungsmässigen Rechte der Eigentümer unter Verletzung ihres rechtlichen Gehörs einerseits, und der schwachen Rechtsgrundlage für die Übergangsordnung andererseits.
- Die Rigidität der Regelungen für Umnutzungen und Erweiterungen von Wohnraum innerhalb der «kantonalen Weilerzone», die sich einseitig auf Bestimmungen zum Bauen ausserhalb Bauzonen gem. RPG Art 24c./RPV Art. 41 und 42 beziehen und im Übrigen auch der Ankündigung der Baudirektion im Kreisschreiben vom 18. März d.J. widersprechen («Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone, die den Erhalt bestehender Kleinsiedlungen bezweckt. Bestehende Bauten können innerhalb des Schutzzwecks weitergehender als in der Landwirtschaftszone umgebaut und erweitert werden»)
- Die willkürlichen Festlegungen aufgrund eines Kriterienkatalogs ohne Berücksichtigung des kantonalen Richtplans, und damit verbunden der Zuordnung von Weilern unter der Berücksichtigung bloss eines Teils der Siedlung
- Der Verstoß gegen den Vertrauensschutz, den die Gemeinde Mettmenstetten bereits mit Brief an die Baudirektion vom 10. November 2021 moniert hat (im Anhang B)

Hier ist festzuhalten, dass die erst 2019 vom Kanton bewilligten neurechtlichen Bestimmungen der kommunalen BZO die bundesrätlichen Ergänzungen zum kantonalen Richtplan von 2015 und damit Art 33 RPV bereits vollumfänglich berücksichtigt, den Schutz der vier Weiler vorwegnimmt und mit ihren Regelungen für die Kernzone C erfüllt. Die detaillierten Regelungen der Übergangsordnung sind daher unnötig.

Oberembrach: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Oetwil am See: Die Gemeinde Oetwil am See begrüsst die Bestrebungen des Kantons Zürich die aktuelle Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Problematik von Kleinsiedlungen welche ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets gelegen sind, innert nützlicher Frist zu beheben.



Die sich in der Vernehmlassung befindliche Übergangsordnung birgt aus kommunaler Sicht allerdings neue Unklarheiten hinsichtlich Bauvorhaben in Kleinsiedlungen.

Wie bisher sind auch in der Übergangsordnung Neubauten grundsätzlich nicht zulässig. Weiter sind nun Umnutzungen bestehender, alleinstehender landwirtschaftlicher Hauptgebäude nur noch zulässig, wenn das charakteristische Erscheinungsbild der jeweiligen Kleinsiedlung gewahrt wird. Aus kommunaler Sicht erscheint die zur Vernehmlassung vorliegende Übergangsregelung gegenüber den Art. 24 ff. RPG teilweise sogar restriktiver. So erscheint die Regelung zur Erschliessung (§ 11 Abs. 1) einschränkender als Art. 24d Abs. 3 lit. c RPG. Kommunale Zonenvorschriften kommen gemäss § 16 des Entwurfs nur «ergänzend» zur Anwendung, was einer zusätzlichen restriktiven Einschränkung entspricht.

Die vorliegende Übergangsordnung bezüglich Ersatzbauten gilt es aus unserer Sicht nochmals zu überprüfen, da diese wesentliche Unsicherheiten in sich birgt. Soweit ein Gebäude nicht in seiner Substanz schutzwürdig (inventarisiert) oder unter Schutz gestellt ist, kann sowohl nach Art. 24 ff. RPG als auch nach den kommunalen Zonenvorschriften ein Ersatzbau erstellt werden. Die Übergangsregelung schliesst aber gemäss § 8 «Neubauten» (im Sinne von gegenüber dem Bestand zusätzlichen Hauptgebäuden) aus und regelt die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten lediglich für «bestehende Hauptgebäude» (§ 9 und 11). Was für Ersatzneubauten (Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c Abs. 3 RPG) gelten soll und ob diese überhaupt zulässig sind, bleibt unklar.

Baugesuche/Bauverfahren: Für Projekte in den betroffenen Gebieten, im Rahmen des geltenden RPG/RPV, regen wir an, diese durch den Kanton genehmigen zu lassen.

Das Bestreben des Kantons, die Überprüfung der Kleinsiedlungen und Kategorisierung in provisorisch grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen, wird grundsätzlich begrüsst. Aufgrund des Zwischenberichts muss davon ausgegangen werden, dass die zur Anwendung gelangten Kriterien grundsätzlich Bundesrecht entsprechen. Erneut zu prüfen wäre die Ausscheidung einer Bauzone in einer Kleinsiedlung mit im Minimum 13 vorhandenen bewohnte Gebäude. Aus unserer Sicht bewirkt dieses Kriterium eine Verschärfung des heute geltenden Richtplans.

Wir gehen davon aus, dass die vorliegende Übergangsordnung, welches ohne formelles Gesetzgebungsverfahren via Regierungsratsbeschluss erlassen wird, über mehrere Jahre hinweg zu einer erheblichen Einschränkung der Eigentumsrechte führt. Wir den Kanton, dieses Kriterium nochmals einer vertieften Prüfung zu unterziehen.

Auf Grundlage der in der vorliegenden Übergangsordnung ausgewiesenen Kriterien werden viele Kleinsiedlungen, welche heute einer Weilerkernzone zugewiesen sind, neu der Landwirtschafts- oder eben der neuen Weilerzone zugewiesen. Durch die Zuweisung in eine der besagten Zonen werden künftige Umnutzungen von alleinstehend unbewohnten landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zum Wohnen verhindert. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Schweizer Landschaft den gesamten Raum, also sowohl die ländlichen als auch verstäderten und städtischen Gebiete umfasst. Hierzu zählen auch Weilerkernzonen, welche es in ihrer Lage, Struktur und Charakteristik als typisches Merkmal unserer Landschaft zu erhalten gilt. Wenn nun infolge der neuen Übergangsordnung die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden zu Wohnnutzen nicht mehr gestattet ist, muss davon ausgegangen werden, dass künftig viele ehemals genutzte landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht unterhalten werden und dem



Verfall ausgesetzt sind. Grundsätzlich ist eine nachhaltige Nutzung des umbauten und bestehenden Raums anzustreben, was aus unserer Sicht auch den Erhalt der Landschaft mit seinen Kleinsiedlungen und Weilern umfasst. Wir bitten daher zu berücksichtigen, dass auch künftig die Umnutzung von alleinstehenden, unbewohnten landwirtschaftlichen Hauptgebäuden zu Wohnzwecken möglich sein sollte.

Ossingen:

Antrag: Auf den Erlass der Übergangsordnung ist zu verzichten und erst im Rahmen einer PBG-Revision sind sämtliche BZO entsprechend anzupassen.

Begründung: Auf den Erlass der Übergangsordnung ist zu verzichten und erst im Rahmen einer PBG-Revision sind sämtliche BZO entsprechend anzupassen. Bereits im Jahre 2015 haben die Bundesbehörden den Bauzonenbegriff verengt und den kantonalen Richtplan mit dem Zusatz ergänzt, dass die Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern Nichtbauzonen sind, in denen Neubauten unzulässig sind. D.h. es sind nur noch weitere Zonen nach Art. 18 RPG, die als Nichtbauzone ausgestaltet sind, möglich. Das derzeit geltende PBG kennt noch keine bundesrechtskonforme Weilerzone. Auch wenn der Bundesrat bei der Richtplangenehmigung dem Kanton Zürich nicht den Auftrag gab, ihre bestehenden Kleinsiedlungen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen, hätten bereits dann die ersten Informationen und Überprüfungsarbeiten beginnen müssen. Die Baudirektion wartete also zu, bis das Verwaltungsgericht im Jahre 2020 die bisherige Praxis, die Bewilligungskompetenz in Weiler an die Gemeinden zu delegieren, als rechtswidrig beurteilte und informierte mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 dahingehend, dass sämtliche Baugesuche in Kleinsiedlung durch die kantonalen Fachstellen zu prüfen sind. Es ist unbestritten, dass die momentane Rechtsunsicherheit so bald als möglich zu beseitigen ist. Die Dringlichkeit ist jedoch nicht derart hoch, dass innerhalb eines Monats die Gemeinden ihre Vernehmlassungen einzureichen haben und die Inkrafttretung der Übergangsordnung bereits auf den 1. Januar 2023 gutheissen sollten. Eine Übergangsordnung, dessen Dauer der Gültigkeit nicht abschliessend festgelegt wird und sich lediglich auf die bevorstehende Revision des kantonalen Richtplans stützt. Die den Gemeinden zur Verfügung gestellte Frist für die Bearbeitung der Übergangsordnung und Objektdatenblätter mit teilweise sehr einschneidenden Folgen, ist unzulässig. Auch bei herrschender Rechtsunsicherheit hat die Überprüfung der Kleinsiedlung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu erfolgen und im Sinne einer ordentlichen Überprüfung des kantonalen Richtplans, welche alle 10 Jahre zu erfolgen hat (Art. 9 Abs. 3 RPG) und bereits im Jahre 2025 wieder bevorsteht, einzufließen. Die vorliegende Übergangsordnung ist bereits deshalb als rechtswidrig zu bezeichnen.

Die Baudirektion argumentiert, dass das Interesse der bundesrechtskonformen Ausgestaltung höher zu gewichten sei als Argumente des Vertrauensschutzes. Unter Vertrauensschutz sind die geltenden Bau- und Zonenordnungen (BZO) zu verstehen, in welchen teilweise Kleinsiedlungen der Bauzone zugewiesen sind. Die Bauherrschaft vertraut auf die Rechtsgültigkeit der BZO und geniesst damit einen Vertrauensschutz. Eine generelle Überprüfung der BZO ist in einem Baubewilligungsverfahren nicht vorgesehen, auch wenn die BZO vor der Änderung des Richtplans in Kraft getreten ist. Demzufolge sind auch in Kleinsiedlungen, wenn diese einer Bauzone zugewiesen ist, Neubauten möglich, was aber mittels der geplanten Übergangsordnung vollends verboten wird. Diese Unklarheit über die Zonierung der Kleinsiedlungen als Bauzone oder Nichtbauzone bleibt auch mittels Übergangsordnung bestehen. Wegweisende Gerichtsurteile sind



diesbezüglich nicht oder noch nicht ergangen. Die Gerichte werden zu klären haben, wie stark das öffentliche Interesse um der Zersiedelung Einhalt zu gebieten ist, zu gewichten ist, um eine Bauverweigerung für einen Neubau aussprechen zu können. Klarheit besteht erst dann, wenn sämtliche BZO überarbeitet sind und die Zonierung der Kleinsiedlungen als Bauzone oder Nichtbauzone grundeigentümerverbindlich ist. Der vorschnelle Erlass einer Übergangsordnung wird daher nicht als zielführend angesehen.

Pfäffikon:

Antrag: Die bestehenden Bauzonen sollen beibehalten werden.

Begründung: Die Änderung von einer bestehenden Bauzone in eine Nichtbauzone wird als wesentlicher Eingriff in die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer/innen angesehen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die in den letzten Jahren erfolgten Bautätigkeiten in diesen Kleinsiedlungen zu keinen erheblichen Fehlentwicklungen oder gar zu einer eigentlichen Zersiedlung geführt haben.

Rüti: Die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich wird grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.

Seegräben: Grundsätzlich ist zu unterstützen, dass der Umgang mit den zahlreichen, bis anhin nicht kategorisierten Kleinsiedlungen im Kanton zeitnah im Rahmen einer Übergangsordnung klar geregelt wird, bis die definitive Bereinigung im Planungs- und Baugesetz, im kantonalen Richtplan und den kommunalen Bau- und Zonenordnungen umgesetzt ist.

In diesem Zusammenhang ist es zu begrüßen, dass im Hinblick auf die definitiven Zoneneinteilungen in den Bau- und Zonenordnungen im Rahmen der Richtplanteilrevision Gemeindeggespräche geplant sind. Dieser Austausch zur Einzelfallbeurteilung muss als wesentliche Entscheidungsgrundlage für die in Frage stehenden, definitiven raumplanerischen Festlegungen dienen.

Seuzach: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Stallikon:

Die Problematik ist seit 2015 bekannt. Die Praxisänderung wurde den Gemeinden in zwei Schritten ohne Vorwarnung oder Möglichkeit zur Stellungnahme auferlegt. Nun soll ein komplexes Thema mit massiven Auswirkungen auf die Gemeinden und die Grundeigentümer/innen innert einem Monat aufgearbeitet und dazu Stellung genommen werden. Besonders ärgerlich ist die nicht transparente Festlegung auf einen Grenzwert zwischen provisorischer Weilerzone und Bauzone von 13 bewohnten Gebäuden. Was der Kanton von den betroffenen Gemeinden innert dieser kurzen Zeitspanne eingefordert hat, ist inakzeptabel. Bei kleineren Gemeinden, wurden in den Bauämtern sämtliche zeitlichen Ressourcen überstrapaziert um die entsprechenden Unterlagen aufzuarbeiten. Dies hatte zur Folge, dass das Tagesgeschäft darunter stark gelitten hat und unter diesem Zeitdruck für Mitarbeitende zwangsläufig Überstunden angefallen sind. Der Gedanke ist somit nicht abwegig, dass eine kompetente Reaktion der Gemeinden verunmöglicht wird.



Stäfa:

Antrag: Allfällige Ansprüche aus materieller Enteignung durch die Zuteilung zu Weilerzonen sind mindestens zur Hälfte durch den Kanton mitzufinanzieren

Begründung: Nach Aussage des Kantons kann die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen. Die Baudirektion wird die Entschädigungsfragen bis zur definitiven Zonenzuteilung klären und erneut informieren. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass bei allfälligen Entschädigungen der Kanton mindestens die Hälfte davon übernehmen muss und nicht die gesamten Kosten auf die Kommunen entfallen dürfen. Seit der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2015 ist bekannt, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Der Kanton wurde jedoch erst jetzt aktiv. Er trägt daher eine Mitverantwortung für die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung und dem damit verbundenen Wertzuwachs der Weilerzonen und dementsprechend absehbaren höheren Entschädigungsforderungen.

Stammheim:

Die Bemühungen der Baudirektion zu einer geordneten Behebung der in erster Linie verfahrensmässigen Mängel der heutigen kantonalen Rechtslage werden begrüsst. Der Faktor Zeit zur Behebung der aktuellen Rechtsunsicherheit zulasten der einzelnen Grundeigentümer findet allerdings zu wenig Beachtung, was nicht hingenommen werden kann. Die erforderlichen Anpassungen am kantonalen Richtplan und am Planungs- und Baugesetz sind voranzutreiben, so dass die Übergangsregelung möglichst kurz in Kraft ist und für die betroffenen Grundeigentümer so rasch wie möglich wieder Rechtssicherheit herrscht.

Uetikon am See: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Uster: Die Stadt Uster begrüsst es, dass mit der Übergangsbestimmung die bestehende Rechtsunsicherheit behoben werden soll. Der Umgang mit den zahlreichen Kleinsiedlungen wird im Rahmen einer Übergangsordnung zumindest provisorisch klar geregelt. Die definitive Bereinigung wird jedoch via Planungs- und Baugesetz bzw. kantonalen Richtplan und den kommunalen Bau- und Zonenordnungen erfolgen müssen. Gerne werden wir uns zu gegebener Zeit zu den entsprechenden Vorlagen erneut vernehmen lassen.

Die Regelung hinsichtlich der Nutzweise in den provisorischen kantonalen Weilerkernzonen wird begrüsst (§ 7 Übergangsordnung). Die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie die massvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz entspricht auch dem bisherigen Zweck der Kernzonen. Indem die zulässigen Nutzweisen weit gefasst werden und weiterhin Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig bleiben, wird den vielfältigen Nutzweisen und Ansprüchen von Weilern gerecht.

Das in der Umsetzung von Bundesrecht Neubauten neu unzulässig sind wird zur Kenntnis genommen (§ 8 Übergangsordnung). Es wird im Gegenzug begrüsst, dass bestehende Hauptgebäude unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) sowie unter Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes des jeweiligen Weilers umgebaut oder durch Ersatzbauten ersetzt



werden dürfen. Der Vorbehalt der Unterschützstellung bzw. des übergeordneten Rechts ist eine klärende Ergänzung der Vorschrift.

Ebenso werden die Regelungen in den folgenden Paragraphen (§9-15 Übergangsordnung) zustimmend zur Kenntnis genommen:

Die Gestaltungsvorschriften als auch die Vorgaben zu Fahrzeugabstellplätzen sind stimmig mit dem Sinn und Zweck der Weilerkernzonen.

Es wird weiter begrüsst, dass die Umnutzung bestehender Hauptgebäude weiterhin zulässig ist. Es erscheint dabei auch sinnvoll, dass der Umnutzung zu Wohnzwecken dabei Grenzen gesetzt werden. Dies verringert den Druck auf bestehende Gewerberäume und landwirtschaftliche Nutzungen, welche auch zukünftig in Weilern Platz finden sollen.

Auch die Regelungen zu Erweiterungen, Ausbauten, Kleinbauten sowie zu Ausnahmegewilligungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese setzen Grenzen und ermöglichen dennoch eine flexible Weiterentwicklung bei sich ändernden Verhältnissen.

Ausdrücklich begrüsst wird, dass die Übergangsbestimmungen vorsehen, dass bereits rechtsgültig erteilte Baubewilligungen weiterhin Gültigkeit haben. Es wird dabei zur Kenntnis genommen, dass sich Bauvorhaben im Bewilligungsverfahren ab dem 1. Januar 2023 nach der neuen Übergangsordnung zu beurteilen sind. Es handelt sich hierbei um eine übliche Übergangsbestimmung (§ 19 Übergangsordnung).

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Stadt Uster im Sinne einer kantonal einheitlichen Lösung und im Sinne von betroffenen Grundeigentümerschaften eine Regelung von Entschädigungsansprüchen bei Auszonungen von Grundstücken begrüssen würde (Kleinsiedlungen, welche neu nicht mehr in der Bauzone liegen). Dabei wird auf benachbarte Kantone verwiesen, bei welchen entsprechende wirtschaftliche Härtefälle durch flankierende Massnahmen der kantonalen Stellen gemildert werden.

Das aufgrund der Rechtsunsicherheit mittels einer Übergangsordnung schnellstmöglich eine verbindliche Klarheit geschaffen werden soll, wird wie eingangs erwähnt begrüsst. Das vorgesehene Vorgehen der Schaffung einer Übergangsordnung ohne formelles Gesetzgebungsverfahren bloss via Regierungsratsbeschluss nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Die rechtliche Grundlage für entsprechende vorläufige Regelungen durch die Kantonsregierung ist im Raumplanungsgesetz gegeben (Art. 36 Abs. 2 RPG). Es ist jedoch sicherzustellen, dass die entsprechenden «vorläufigen Regelungen» auch zeitlich begrenzt bleiben und zeitnah in einem formellen Gesetzgebungsverfahren in eine definitive Regelung überführt werden.

Wald: Grundsätzlich ist sehr zu begrüssen, dass eine Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen erlassen wird. So können der heute umständliche Bewilligungsablauf für Baugesuche vereinfacht und die Zuständigkeiten wieder klar geregelt werden.

Insbesondere grosse Schwierigkeiten sehen wir in der Einhaltung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie und dem Vertrauensschutz der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Man stelle sich vor, dass bei einer Erbaufteilung jemand eine Scheune zugewiesen bekommt, welche nach der heutigen BZO zu einem Wohnhaus ausgebaut werden darf nach der Überprüfung der Weilerkernzone



aber nicht mehr. Die Baudirektion soll den grösstmöglichen Spielraum zulassen und keine restriktive Linie verfolgen, so wie sie es betont hat.

Wiesendangen:

Mit Ausnahme von Stegen sind alle Kleinsiedlungen in der Gemeinde Wiesendangen seit mindestens 40 Jahren rechtskräftig eingezont (Kernzonen). Es ist für den Gemeinderat und die betroffene Bevölkerung unverständlich, dass diese Weiler nun plötzlich «ausgezont» bzw. in den Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt werden sollen.

In der ehemaligen Gemeinde Bertschikon wurden die nicht im Siedlungsgebiet befindlichen Kernzonen Zünikon, Gündlikon, Liebensberg und Oberbertschikon anno 1975 eingezont und der so genannten Dorfzone D2 zugeteilt. Seit der am 25. Oktober 1984 festgesetzten und am 20. März 1985 genehmigten BZO-Revision werden diese 4 Weiler als Kernzone bezeichnet. Die Einzonung des Weilers Stegen erfolgte schliesslich im Jahr 2010,

In der ehemaligen Gemeinde Wiesendangen sind gemäss Kreisschreiben vom 18. März 2022 nur die beiden Kernzonen Buch und Nenzengrüt Kleinsiedlungen. 1983/1984 erfolgte die Einzonung von Nenzengrüt und im Jahr 1991 jene von Buch. Generell gilt: Innerhalb der Weiler-Kernzonen haben immer wieder Ein- und Auszonungen von einzelnen Parzellen stattgefunden.

Wil: Aus kommunaler Sicht ist es grundsätzlich zu unterstützen, dass der Umgang mit den Kleinsiedlungen kurzfristig in einer Übergangsordnung geregelt wird. Diese ist jedoch zeitnah durch die geplanten Revisionen des PBG und des kantonalen Richtplans abzulösen. Vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf die dargelegten rechtsstaatlichen Bedenken gegenüber der Übergangsregelung ist auch die geplante öffentliche Auflage im Jahr 2023 sehr zu begrüssen. Allerdings erachten wir diese Terminierung ganz besonders angesichts der zahlreichen zu führenden Gemeindegespräche, der zusätzlichen vertieften Abklärungen und der noch zu klärenden rechtlichen Fragen als äusserst ehrgeizig.

Als direkt betroffene Gemeinde mit zwei Kleinsiedlungen sieht der Gemeinderat Will ZH eine zwingende Notwendigkeit für ein baldiges Gemeindegespräch.

Es erscheint geradeaus als willkürlich und entgegen dem Legalitätsprinzip, wenn der Kanton Zürich in einem Eilverfahren mittels Regierungsratsbeschluss, jedoch ohne formelles Gesetzgebungsverfahren, eine weitgreifende und einschneidende Übergangsordnung erlässt, welche dem gültigen Richtplanteil widerspricht und zudem noch über mehrere Jahre angewendet werden soll. Ferner erachtet es der Gemeinderat als nicht annehmbar, dass trotz mehrjähriger Übergangsfrist defacto eine Enteignung und Abwertung einzelner Grundstücke erfolgt, ohne dass die privaten Grundeigentümer eine Entschädigung oder ein Rechtsmittel erhalten.

Wila: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Wildberg: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

Winterthur:

Der Stadtrat begrüsst es, dass der Umgang mit den Kleinsiedlungen so zeitnah in Form einer Übergangsordnung geregelt wird und diese dann auch rasch in eine definitive Lösung in Form der geplanten Richtplanrevision sowie der PBG-Revision überführt werden kann.



Der Stadtrat möchte zudem darauf hinweisen, dass die Entschädigungsfragen bzw. das Thema der materiellen Enteignung natürlich für die Standortgemeinden von zentraler Bedeutung sind. Der Stadtrat ist an einem regelmässigen Update über die Abklärungen dankbar.

Antrag: Der Stadtrat sieht Klärungsbedarf bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in die kantonale Weilerzone bzw. in die kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf.

Begründung: Der Stadtrat begrüsst, dass die heutigen Kernzonen (KIII) Eidberg, Hard, Reutlingen, Stadel und Neuburg weiterhin als Bauzone vorgesehen sind.

Der Stadtrat hat die Zuteilung der Kleinsiedlungen noch nicht abschliessend geprüft. Hierzu bedarf es einer fundierten Abklärung mit den involvierten städtischen und kantonalen Fachstellen. Dies ist in der vorliegenden Kurzvernehmlassung nicht leistbar. Es wird aber begrüsst, dass der Kanton Gemeindeggespräche in Aussicht gestellt hat, welche die Stadt Winterthur gerne in Anspruch nimmt. Ein frühzeitiger Einbezug der städtischen Fachstellen ist notwendig. Die entsprechende Kontaktperson seitens der Stadtverwaltung ist Dominik Ramp, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung.

Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Zell: Die Gemeinde Zell beantragt, dass die Siedlung Au in der Reservezone der Gemeinde Zell auch der Weilerzone zugeordnet wird. **Begründung:** Viele Wohnhäuser, die nicht weiterentwickelt werden können. Des weiteren beantragen wir auch die Aussenwachten Garten, Schooren und Lettenberg den Weilerzonen zuzuordnen.

Zollikon: Keine allgemeinen Bemerkungen zur Vorlage.

2. Parteien

Grüne Kanton Zürich: Die Grünen begrüssen das Vorgehen der Baudirektion. Die rasche provisorische Festlegung schafft bereits heute hohe Klarheit, welche baulichen und Nutzungsveränderungen in Kleinsiedlungen noch möglich sind. Wir begrüssen eine restriktive Formulierung, welche Veränderungen nur noch in Ausnahmefällen und nur in beschränktem Umfange zulässt. Bis zur späteren definitiven Festlegung können strittige Fälle bereinigt werden.

FDP: Die verkürzte Frist zur Vernehmlassung erscheint gerechtfertigt, weil die Übergangsregelung bereits am 1. Januar 2023 vom Regierungsrat in Kraft gesetzt werden soll (vgl. § 18 des Entwurfs zur Übergangsordnung).

Die Bemühungen der Baudirektion zu einer geordneten Behebung der in erster Linie verfahrensmässigen Mängel der heutigen kantonalen Rechtslage werden begrüsst. Mit dem zur Vernehmlassung unterbreiteten Entwurf einer Übergangsordnung wird aber ohne



Not über das Ziel hinausgeschossen und dem Faktor Zeit zur Behebung der aktuellen Rechtsunsicherheit zulasten der einzelnen Grundeigentümer findet keine Beachtung, was nicht hingenommen werden kann.

Gemäss Konzept der Übergangsregelung ist die Frist, bis für einzelne Parzellen eine neue definitive Ordnung gilt, unabsehbar. Im Begleitschreiben S. 2 wird zwar dargelegt, dass «nach heutigem Kenntnisstand (...) die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen oder Landwirtschaftszonen zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen» könne. Die zusätzliche Feststellung, wonach «die Übergangsordnung (...) aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen» führe, ist aber unnötig und falsch (vgl. dazu die Praxis und Rechtsprechung zu Art. 5 Abs. 2 RPG, insbesondere zum sog. Sonderopfer und zu übermässig langen zeitlich begrenzten Eigentumsbeschränkungen).

SP: Die SP unterstützt das Vorgehen der Baudirektion.

SVP: Die SVP Kanton Zürich schliesst sich nach detaillierter Überprüfung der Vernehmlassungsantwort des Hauseigentümergebietes (HEV) kant. Zürich an. Insbesondere teilt sie die Ansicht, dass der Detaillierungsgrad der Übergangsbesimmungen viel zu hoch ist.

3. Verbände und weitere Organisationen

GPV (Dägerlen, Dinhard, Dorf, Dürnten, Fehraltorf, Grüningen, Kleinandelfingen, Maur, Mettmenstetten, Russikon, Rüti, Seegräben, Wil):

Wir bedanken uns, dass die Übergangsregelung möglich gemacht wurde. Diese ist auf ausdrücklichen Wunsch des GPV entstanden, um der bestehenden Rechtsunsicherheit zu begegnen. Der GPV lässt derzeit rechtliche Abklärungen durchführen, die voraussichtlich in einem Gutachten zusammengefasst sein werden. Wir behalten uns vor, weitere Erkenntnisse auch noch später in die Diskussion einzubringen.

Auch aus unserer Sicht ist es mit Rücksicht auf die aktuelle, beträchtliche Rechtsunsicherheit dringlich und insofern auch grundsätzlich zu unterstützen, dass der Umgang mit den zahlreichen, bis anhin nicht kategorisierten Kleinsiedlungen im Kanton zeitnah im Rahmen einer Übergangsordnung klar geregelt wird, bis die definitive Bereinigung im Planungs- und Baugesetz, im kantonalen Richtplan und den kommunalen Bau- und Zonenordnungen umgesetzt ist. Im Zentrum steht dabei eine provisorische, bundesrechtskonforme Zonenzuteilung der fraglichen Siedlungen, auf die nachstehend noch vertiefter einzugehen sein wird. In diesem Zusammenhang begrüßen wir es ferner ausdrücklich, dass im Hinblick auf die definitiven Zoneneinteilungen in den Bau- und Zonenordnungen im Rahmen der Richtplanteilrevision Gemeindegespräche geplant sind. Dieser Austausch soll nach unserem Dafürhalten als wesentliche Entscheidungsgrundlage für die in Frage stehenden, definitiven raumplanerischen Festlegungen dienen. Dies entspricht auch dem Standpunkt des Bundesamts für Raumentwicklung, wonach eine schematische Festlegung ohne Einzelfallbeurteilung der Vielfalt der Siedlungsformen nicht gerecht würde.

Grundsätzlich nachvollziehbar ist ferner die kantonale Haltung, dass die Übergangsordnung mit Rücksicht auf ihren vorläufigen Charakter zu keinen Entschädigungsansprüchen aus Enteignung führen soll. Es ist in diesem Zusammenhang



aber zu bedenken, dass die bundesrechtskonforme Ausgestaltung von Planungs- und Baugesetz, Richtplan und Bau- und Zonenordnungen zeitaufwändig sein wird. Als Folge davon wird die in Frage stehende Übergangsregelung voraussichtlich mehrere Jahre gelten. Vor diesem Hintergrund ist die – wenn auch nur vorübergehende – Zoneneinteilung gleichwohl als erheblicher Eingriff in die verfassungsrechtliche Eigentums- und den Vertrauensschutz der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu sehen. Unter rechtsstaatlichen Aspekten sind wir deshalb der Meinung, dass die in Frage stehende Übergangsordnung, zumal sie unter Ausschluss des ordentlichen Gesetzgebungsverfahrens zustande kommt, nicht einfach prinzipiell eine restriktive Linie verfolgen soll (und darf), wie die Baudirektion festhält. Vielmehr vertreten wir die Auffassung, dass diese Regelung innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen, die Bund und Rechtsprechung zur Zonierung von Weilern vorgeben, verhältnismässig sein, und damit nur so weit nötig vom aktuell geltenden kantonalen und kommunalen Recht abweichen soll.

Aus kommunaler Sicht ist es, wie eingangs erwähnt, grundsätzlich sehr zu unterstützen, dass der Umgang mit den Kleinsiedlungen kurzfristig in einer Übergangsordnung geregelt wird, die anschliessend möglichst bald durch die geplanten Revisionen des PBG und des kantonalen Richtplans abgelöst werden kann. Vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf die dargelegten rechtsstaatlichen Bedenken gegenüber der Übergangsregelung ist auch die geplante öffentliche Auflage im Jahr 2023 sehr zu begrüssen. Allerdings erachten wir diese Terminierung ganz besonders angesichts der zahlreichen zu führenden Gemeindeggespräche, der zusätzlichen vertieften Abklärungen und der noch zu klärenden rechtlichen Fragen als äusserst ehrgeizig.

Seit mit dem kantonalen Richtplan gemäss Revision von 2014 Unklarheiten über die Zuständigkeiten bei der Erteilung von Bewilligungen für Kleinsiedlungen ausserhalb des kartographisch dargestellten Siedlungsgebiets aufgetreten sind, ist die tatsächliche Bautätigkeit aufgrund der bisher angewendeten kommunalen Zonenvorschriften nicht so verlaufen, dass man von erheblichen Fehlentwicklungen oder gar von einer eigentlichen (unerwünschten) Zersiedlung sprechen könnte. Nicht ohne Grund erteilte der Bundesrat dem Kanton mit der Genehmigung, im Gegensatz zu anderen Kantonen, nicht den Auftrag, die bestehenden Kleinsiedlungen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Damit die oben aufgeführten Unklarheiten in der Anwendung vermieden werden können, ist deshalb auf eine umfassende materielle Regelung der «provisorischen kantonalen Weilerzonen» zu verzichten. Eine während der Übergangsregelung geltende Zustimmung des Kantons für Zonen gemäss § 2 und Anhang 1 des Entwurfs ist ausreichend.

Wir sind der Meinung, dass Planungen, welche bereits in Gang sind oder auch erst in Angriff genommen werden und welche den Anforderungen an das RPG/RPV entsprechen, durch den Kanton genehmigt werden sollen. Andernfalls erfolgt ein unnötiger Planungsstopp (u. a. aufwendige Aufteilung von Planungen). Selbstverständlich unterstehen solche Vorhaben der Übergangsregelung.

HEV (SVP): Die verkürzte Frist zur Vernehmlassung erscheint gerechtfertigt, weil die Übergangsregelung bereits am 1. Januar 2023 vom Regierungsrat in Kraft gesetzt werden soll.

Die Bemühungen der Baudirektion zu einer geordneten Behebung der in erster Linie verfahrensmässigen Mängel der heutigen kantonalen Rechtslage werden begrüsst. Mit



dem zur Vernehmlassung unterbreiteten Entwurf einer Übergangsordnung wird aber ohne Not über das Ziel hinausgeschossen und der Faktor Zeit zur Behebung der aktuellen Rechtsunsicherheit zulasten der einzelnen Grundeigentümer findet keine Beachtung, was nicht hingenommen werden kann.

Gemäss Konzept der Übergangsregelung ist die Frist, bis für einzelne Parzellen eine neue definitive Ordnung gilt, unabsehbar. Im Begleitschreiben auf 5. 2 wird zwar dargelegt, dass «nach heutigem Kenntnisstand (...) die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen oder Landwirtschaftszone zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen» könne. Die zusätzliche Feststellung, wonach «die Übergangsordnung (...) aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen» führe, ist aber unnötig und falsch (vgl. Sie dazu die Praxis und Rechtsprechung zu Art. 5 Abs. 2 RPG, insbesondere zum sog. Sonderopfer und zu übermässig langen zeitlich begrenzten Eigentumsbeschränkungen).

RWU (Elgg, Elsau, Hagenbuch, Schlatt, Wiesendangen):

Diejenigen Kleinsiedlungen, welche sich ausserhalb des grafischen Siedlungsgebietes befinden, im Rahmen der Überprüfung der Kleinsiedlungen durch das ARE jedoch klarerweise in der Bau-zone verbleiben können, müssen ab Inkrafttreten der Übergangsordnung nicht mehr dem Kanton zur Zustimmung vorgelegt werden. Diese als "ausenliegende Ortsteile" bezeichneten Kleinsiedlungen sind in der Beilage zum Schreiben zur Vernehmlassung vom 19. August 2022 aufgelistet. Dies wird sehr begrüsst.

Für Zonen, welche gemäss Übergangsregelung weder den «ausenliegenden Ortsteilen» noch der «provisorischen kantonalen Weilerzone» zugewiesen werden, ist sicherzustellen, dass die kommunalen Zonenbestimmungen bei der Erteilung von Bewilligungen durch die kantonale Behörde zumindest ergänzend, und wo nötig auch im Sinne von Restriktionen, und dabei zumindest "sinn-gemäss" Anwendung finden (in Anlehnung an den § 16 des Entwurfs für die provisorischen kantonalen Weilerzonen, wie er zur Streichung beantragt wird).

Planungen die bereits laufen oder auch erst in Angriff genommen werden und welche den Anforderungen an das RPG/RPV entsprechen, sollten durch den Kanton genehmigt werden. Diese sind selbstverständlich der Übergangsregelung zu unterwerfen. Andernfalls erfolgt ein unnötiger Planungsstopp (u. a. aufwendige Aufteilung von Planungen).

Es ist in geeigneter Form sicherzustellen, dass auch künftig Planungen in den Weilern genehmigt werden.

Wir begrüssen es, dass der Umgang mit den Kleinsiedlungen sehr zeitnah in Form einer Übergangsordnung geregelt wird und dann auch bald-möglichst in eine definitive Lösung in Form der geplanten Revisionen des PBG und des kantonalen Richtplans überführt werden kann. Die geplante öffentliche Auflage im Jahr 2023 wird daher sehr begrüsst, aber auch — in Anbetracht der vielen zu führenden Gemeindegespräche und der noch offenen Fragen — als sehr ehrgeizig betrachtet.

RZO:

Das zügige Vorgehen bei der Einführung der Übergangsordnung wird ausdrücklich begrüsst.



Da die Überprüfung der Kleinsiedlungen des ARE nur bisherige Dorf-, Kern- und Weilerkernzonen behandelt, umfasst die Erhebung der RZO weitere Gebiete. Dies sind:

6 Kleinsiedlungen mit Wohnzone, Wohn-/ Gewerbezone, Industriezone:

- Bauma, Seewadel: Wohn-/ Gewerbezone WG3, ca. 19 Wohngebäude und diverse Gewerbebauten
- Fehraltorf, Hinterhalden: Wohnzone W1.4 ca. 7 Wohngebäude
- Seegräben, Wagenburg: Wohnzone W1.8, ca. 11 Wohngebäude, ehem. SG im Richtplan
- Uster, Werrikerstrasse: Wohnzone W2/30, ca. 7 Wohngebäude
- Wald, Diezikon: Wohnzone W1.8, Wohn-/ Gewerbezone WG2.0 und Industriezone IG5.5 (letzte beide mit GP), ca. 24 Wohngebäude
- Wald, Jonatal: Wohn-/ Gewerbezone WG2.0, ca. 21 Wohngebäude

2 Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone, Bäretswil:

- Bäretswil, Bettswil: ca. 13 Wohngebäude
- Bäretswil, Hinterburg, ca. 10 Wohngebäude

Die zwei Kleinsiedlungen in Bäretswil sind Sonderfälle, da sie aufgrund des Kreisschreibens vom 18. März 2022 bei der jüngst abgeschlossenen Nutzungsplanungs-Revision nicht erneut als Kernzonen

klassiert wurden. In den Unterlagen der öffentlichen Auflage vom April 2021 waren in beiden Fällen noch Kernzonen vorgesehen.

Bei den Kleinsiedlungen mit Bauzonen, die nicht Teil der Überprüfung sind, wird davon ausgegangen, dass diese auch zukünftig unverändert den Bauzonen zuzuteilen sind ohne dass im Richtplan im Siedlungsgebiet eingetragen ist. Ebenso gehen wir davon aus, dass sich die Voraussetzungen für Gestaltungspläne ausserhalb des Siedlungsgebiets – mit und ohne Richtplaneintrag – nicht verändert. Andernfalls wird um baldmögliche Information geben.

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz: Wir heissen die vorgeschlagene Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich gut. Die Bestimmungen sind allgemein angemessen und sollten auf keinen Fall gelockert werden. Zu § 11 machen wir einen ergänzenden Formulierungsvorschlag (siehe bei § 11).

SVIT (HEV, FDP, VZI, Zürcher Bauernverband):

Antrag: Es sei den Gemeinden mit der Übergangsordnung zu ermöglichen, dass sie für Kleinsiedlungen gemäss den Anhängen 1 und 2 der E-UeO Teilrevisionen der BZO ab sofort in die Wege leiten und auch während laufender Revisionsverfahren des PBG und des kantonalen Richtplans festsetzen und genehmigen lassen können. Soweit diese Revisionen nicht die Zuweisung zu einer Bauzone (also zu neu als «ausserliegender Ortsteil» anerkannten Kleinsiedlungen) oder zu einer Landwirtschaftszone vorsehen, sei die entsprechende «Weilerzone» mit Zustimmungserfordernis des Kantons lediglich formell der Übergangsordnung zu unterstellen.



Begründung: Verschiedene Gemeinden haben bereits Teilrevisionen erarbeitet oder zumindest in die Wege geleitet, die materiell den Anforderungen an die künftige «Weilerzone» entsprechen. Auch eine sofortige Anhandnahme von Revisionsarbeiten in den übrigen betroffenen Gemeinden soll nicht ausgeschlossen sein, und zwar vorab mit dem Ziel, dass die drohende unangemessen lange Rechtsunsicherheit für die Grundeigentümer schnellstmöglich behoben werden kann. Es ist nicht einzusehen, weshalb diese neuen Zonenvorschriften nicht bereits Anwendung finden sollen, wenn sie materiell bundesrechtskonform sind und wenn formell das Erfordernis der kantonalen Zustimmung gemäss § 4 Abs. 1 E-UeO gilt. Weil nicht ernsthaft von einer negativen Präjudizierung ausgegangen werden muss (vgl. Sie Begründung zu Antrag 2), und weil damit für die Grundeigentümer so bald als möglich Rechtssicherheit geschaffen werden kann (vgl. Sie oben 2.2), ist dieses Vorgehen angezeigt. Dies umso mehr, als damit entgegen den Ausführungen im Begleitschreiben auf S. 2 «die Interessen an der bundesrechtskonformen Ausgestaltung» nicht unnötigerweise pauschal gegen die Interessen der Grundeigentümer ausgespielt werden müssen (Eigentumsgarantie und Vertrauensschutz).

VZGV: Keine Stellungnahme.

ZPF: Im Furttal befindet sich mit Altburg (Gemeinde Regensdorf) lediglich eine Kleinsiedlung, welche aktuell einer Bauzone zugewiesen ist. Gemäss der Ihrem Schreiben beigelegten Liste handelt es sich hierbei klarerweise um einen aussenliegenden Ortsteil. Somit verbleibt Altburg sicher in einer Bauzone und Baugesuche für Altburg müssen ab Inkrafttreten der Übergangsordnung nicht mehr dem Kanton zur Zustimmung vorgelegt werden. Dies ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass Altburg als Ortsbild von regionaler Bedeutung im kantonalen Ortsbildinventar festgelegt ist, wodurch weiterhin eine Überprüfung durch den Kanton erforderlich ist.

Die vorgeschlagene restriktive Übergangsordnung ist für den Vorstand der ZPF grundsätzlich nachvollziehbar. Analog zu anderen Sachbereichen, bei welchen sich aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben Handlungsbedarf ergibt (z.B. Gewässerraum), soll die restriktive Übergangsregelung dafür sorgen, dass zwischenzeitlich nicht Zustände geschaffen werden, welche möglicherweise der definitiven Regelung widersprechen.

Der Vorstand der ZPF begrüsst die für die Erarbeitung der definitiven Regelungen vorgesehenen Gemeindeggespräche. Ebenso begrüsst er den für die Regelung der voraussichtlich zu erwartenden Entschädigungsansprüchen vorgesehenen Einbezug von GPV und VZGV.

ZPG: Die ZPG wird sich gern im Rahmen der in Aussicht gestellten Revisionsprozesse des kantonalen Richtplans sowie des PBG zu den definitiven Festlegungen einbringen.

ZPP: Antrag: Die ZPP beantragt, dass die Übergangsordnung dahingehend angepasst wird, dass Gemeinden, die ihre BZO bzgl. Weiler/Kleinsiedlungen bereits an die neue Rechtsprechung angepasst haben, davon ausgenommen werden.

Begründung: Die ZPP anerkennt die Bemühungen des Kantons, durch die Übergangsordnung Rechtssicherheit schaffen zu wollen. Allerdings ist die ZPP der Ansicht, dass dadurch in einigen Gemeinden das Gegenteil eintreten wird. Verschiedene Gemeinden haben erst kürzlich ihre BZO gesamtrevidiert und dabei das Thema Kleinsiedlungen bzw. Weiler umfassend und im Wissen der aktuellen Rechtslage und Rahmenbedingungen integriert. Diese BZO-Regelungen wurden vom Regierungsrat



genehmigt. Die Rechtsprechung und Rahmenbedingungen haben sich seither nicht verändert. Entsprechend löst in solchen Gemeinden die vorliegende, verschärfte Übergangslösung grosse Irritationen und Rechtsunsicherheit aus. Ferner stellt sich auch die Frage nach der Planbeständigkeit.

ZPW: Der Vorstand der ZPW geht davon aus, dass aufgrund der restriktiv ausgestalteten Übergangsordnung auf eine Überprüfung der bestehenden Kleinsiedlungen, welche bislang der Landwirtschaftszone zugeordnet sind, verzichtet wurde. Entsprechende Erläuterungen sind in den zur Verfügung gestellten Unterlagen zumindest nicht ersichtlich. Um eine kantonal einheitliche Zuordnung von Kleinsiedlungen sicherzustellen, wäre aus Sicht der ZPW im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Übergangsordnung

die Überprüfung eben dieser Kleinsiedlungen angebracht gewesen. In Anbetracht der anstehenden Revision des kantonalen Richtplans ist aus Sicht der ZPW eine umfassende und flächendeckende Abstimmung des grafischen Siedlungsgebietes mit den rechtskräftigen Bauzonen und Gestaltungsplänen, welche aktuell ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets liegen, zu prüfen.

Ab Inkrafttreten der vorliegenden Übergangsordnung müssen Bauvorhaben in Kleinsiedlungen, welche im Rahmen der Kategorisierung und Zonenzuweisung durch den Kanton klarerweise in einer Bauzone verbleiben können («grössere aussenliegende Ortsteile»), nicht mehr der Baudirektion zur Beurteilung vorgelegt werden. Dieses Vorgehen wird von der ZPW sehr begrüsst.

Zürcher Bauernverband: Wir haben weitere allgemeine Forderungen: Zonenkonforme Bauvorhaben müssen in der kantonalen Weilerzone ohne Einschränkung möglich sein, auch während der Übergangszeit. Landwirtschaftliche Betriebe sollen in den kantonalen Weilerzonen eine Priorisierung erfahren, damit sie eine Zukunft in den Weilerzonen haben. Damit können Aussiedlungen verhindert werden. Für die Klärung der Fragen zu definitiven Zonenzuteilung und der Entschädigungsansprüche ist der ZBV zwingend einzuladen.

Bei der Anpassung der Bau- und Zonenordnung, unbedingt die Linienführung der Bauzonengrenze beachten. Keine Zonengrenze durch Gebäude. Die betroffenen Grundeigentümer müssen frühzeitig informiert werden. So wie wir von betroffenen informiert worden sind, hat es dazu noch keine Information gegeben. Das ist zwingend nachzuholen.

E. Besondere Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen



E.1 Zu § 1

1. Gemeinden

Marthalen (HEV, FDP, Stallikon, Stammheim, Wiesendangen, RWU, SVIT, SVP, Wiesendangen, VZI, Zürcher Bauverband, ZPG, ZPW):

Antrag: Es sei der Umgang mit Kleinsiedlungen, die klarerweise aussenliegende Ortsteile darstellen und die deshalb in der Bauzone verbleiben, formell in die Übergangsregelung zu integrieren, und es sei der Anhang mit der Liste der betreffenden Kleinsiedlungen als integrierender Bestandteil der Übergangsordnung festzusetzen.

Begründung: Auch für diese neu als «ausenliegende Ortsteile» kategorisierten Kleinsiedlungen muss mit der Übergangsregelung eindeutig sichergestellt werden, dass die diesbezüglich missverständliche Fassung von Ziff. 2.2.2 des kantonalen Richtplans (Verweis auf Art. 33 RPV) nicht zur Anwendung kommt.

2. Parteien

SVP: Zu Pkt. 2.1 "ausenliegende Ortsteile" unterstreicht die SVP das Anliegen des HEV, diese in die Übergangsordnung zu integrieren um Grundeigentümern Planungssicherheit zu gewähren. (Dazu wurde im Kantonsrat bereits eine PI (317/2022) eingereicht, die ein Verbot von Neubauten in eben diesen aussenliegenden Ortsteilen umgehen will.)

E.2 Zu § 2

1. Gemeinden

2. Parteien

3. Verbände und weitere Organisationen

E.3 Zu § 5

1. Gemeinden

Fehraltorf: Antrag: Der Abbruch von Gebäuden in provisorischen kantonalen Weilerzonen ist bewilligungspflichtig und bedarf der Mitteilung an das Amt für Raumentwicklung.



Begründung: Es soll vollständig in der Kompetenz der Gemeinde liegen, einen Abbruch zu bewilligen. Für Abbrüche alleine ist kein weiterer Verwaltungsaufwand zu betreiben und weitere Kosten (Gebühren) sind zu vermeiden.

Hinwil: Antrag: Auf § 5 sei zu verzichten.

Begründung: Der Abbruch eines Gebäudes ist eine gestalterische Angelegenheit und obliegt somit den Gemeinden.

E.4 Zu § 7

1. Gemeinden

Dinhard:

Antrag: Planungsrechtliche Sicherheit bezüglich

- Fortbestand der heutigen Nutzungen "Restaurant" und "Blumenladen" im Weiler Rietmüli inkl.
- Fortbestand der dazu gehörenden offenen Parkplätze;
- Umnutzungen der landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen) in nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Begründung: Wichtig ist, dass sowohl in der Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen sowie in der dannzumaligen definitiven Zuteilung im Rahmen der Revisionen PBG und des kantonalen Richtplans der Weiterbestand der heutigen Nicht-Wohnnutzungen "Restaurant" und "Blumengeschäft" im Weiler Rietmüli planungsrechtlich sichergestellt ist, wie es im Artikel D, Paragraph 7.2 der Übergangsordnung festgehalten wird. Ebenso müssen Umnutzungen von landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen) in nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe möglich sein.

Mit einer lebenden Nutzung im Weiler Rietmüli ist sichergestellt, dass die Bausubstanz der betroffenen Objekte unterhalten wird und so der Weiler sich auch entsprechend präsentiert.

Dübendorf: Antrag: Zu § 7 Abs. 2: Sprachliche Anmerkung; es sind wohl "mässig störende" Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemeint.

Hedingen:

Antrag: Den von den Gemeinden erhaltenen hochwertigen Ortsbildern in den Weilern und den bisher geltenden Bauvorschriften ist gebührend Beachtung zu schenken. Die Kompetenz zum Schutz der hochwertigen Ortsbilder ist bei den Gemeinden zu belassen.

Begründung: Die kommunalen Vorschriften in den Weilern gehen oft wesentlich weiter als die raumplanerischen Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Viele Gemeinden haben grosse Anstrengungen für die Bewahrung der ortsbaulichen Qualitäten in den Weilern unternommen. Ohne schützende Massnahmen, d.h. ohne die Berücksichtigung der bisherigen Bauvorschriften, wird der Erhalt der ortsbaulichen Qualitäten nicht möglich sein. Ohne Übernahme der kommunalen Vorschriften werden viele Weiler an gestalterischen und ortsbaulichen Qualitäten verlieren.



Die kantonalen Bauvorschriften sollen sich auf die erlaubten Nutzungen (Um- und Neubau, Ersatzbau, Klein- und Anbauten) und die Ausnahmebewilligungen beschränken. Alle übrigen Vorschriften (Gestaltung, Einordnung, Abstellplätze, u.a.) sollen weiterhin über die kommunale Bau- und Zonenordnung definiert werden.

In den Kernzonen Weiler leben – im Vergleich zu landwirtschaftlichen Siedlungen – viele nicht landwirtschaftlich tätige Bewohner. Da die Weiler oftmals ausserhalb der Dörfer liegen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr schlecht ist, müssen die Parkierungsvorschriften den kommunalen Bedürfnissen angepasst werden. Eine Parkplatzregelung, wie sie für landwirtschaftliche Siedlungen gilt, macht deshalb oft keinen Sinn. Den kommunal unterschiedlichen Ausgangslagen und den differierenden Grundvoraussetzungen der Weiler ist Rechnung zu tragen.

Hinwil:

Antrag: Auf § 7 Abs. 2 sei zu verzichten.

Begründung: Die betroffenen Gemeinden haben für jene Bauzonen bereits eine detaillierte Nutzweise festgelegt. Durch eine weitere, kantonale Festlegung kann unter Umständen ein Interpretationsspielraum entstehen.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Zürcher Bauernverband:

Antrag: Zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten müssen ohne Einschränkungen möglich sein. Landwirtschaftliche Betriebe sollen bezüglich der Lufthygiene und Lärmemissionen eine Priorisierung erfahren. In kantonalen Weilerzonen sollen der Landwirtschaft nachgelagerte Verarbeitungsbetriebe (Metzgerei, Käserei, etc.), analog zu den Landwirtschaftsbetrieben, bevorzugt werden.

Begründung: Damit werden Aussiedlungen verhindert und unverbaute Landschaften bleiben erhalten. Auch kann Wertschöpfung in den Weilern generiert werden.

E.5 Zu § 7 – 16 insgesamt

1. Gemeinden

Keine Rückmeldungen.



2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

GPV (RWU, ZPW, Dägerlen, Dinhard, Dorf, Dürnten, Fehraltorf, Grüningen, Kleinandelfingen, Maur, Mettmenstetten, Russikon, Rüti, Seegräben, Wil):

Die provisorische kantonale Weilerzone bezweckt gemäss Entwurf den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung im Sinne einer massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz. «Neubauten» sind daher grundsätzlich nicht zulässig und Umnutzungen bestehender Hauptgebäude sind nur zulässig, solange sie das charakteristische Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers wahren und die bestehende Erschliessung für die neuen Nutzungen ausreichend ist. Diese Bestimmungen sind sehr restriktiv und stark angelehnt an die bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone, insbesondere an Art. 24c RPG und Art. 41 und 42 RPV.

Die vorgesehene Regelung in den §§ 7 – 16 des Entwurfs ist sehr detailliert, bringt neue Unklarheiten und ist teilweise lückenhaft. Sie enthält auch Bestimmungen, die generell gelten und in der Übergangsregelung nicht separat geregelt werden müssen. Dies betrifft z. B. § 13 zur Gestaltung und Einordnung, dessen Verhältnis zu § 238 PBG unklar bleibt oder auch § 9 Abs. 2, der unnötigerweise einen Vorbehalt von Unterschutzstellungen (was ist mit inventarisierten Gebäuden?) macht und «namentlich» die Gewässerschutzgesetzgebung erwähnt, wenn doch selbstredend das (übrige) übergeordnete Recht anwendbar bleibt. Unter den eingangs erwähnten rechtsstaatlichen Aspekten inakzeptabel ist, dass die Übergangsregelung gegenüber den Art. 24 ff. RPG teilweise sogar restriktiver ist. So erscheint die Regelung zur Erschliessung (§ 11 Abs. 1) einschränkender als Art. 24d Abs. 3 lit. c RPG und kommunale Zonenvorschriften kommen gemäss § 16 des Entwurfs nur «ergänzend» zur Anwendung, d. h. zusätzlich restriktiv.

HEV (FDP, Stammheim, SVIT, SVP, VZI, Zürcher Bauernverband):

Antrag: Es sei auf die detaillierte Regelung der provisorischen kantonalen Weilerzone gemäss Abschnitt D des E-UeO (§§ 7 – 16) zu verzichten. Stattdessen seien in den betreffenden Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 des E-UeO die geltenden rechtskräftigen kommunalen Bestimmungen anzuwenden und dies lediglich mit der Einschränkung, dass «Neubauten» im Sinne von § 8 E-UeO unzulässig sind und dass Baugesuche der zuständigen kantonalen Stelle zur Zustimmung zu unterbreiten sind (§ 4 Abs. 1 E-UeO).

Begründung: Die Regelung in den §§ 7 – 16 E-UeO ist kompliziert und führt in der Anwendung zu unnötigen Auslegungsfragen und allfälligen Rechtsstreitigkeiten. Dies ist unnötig, weil die geltenden kommunalen Vorschriften in der Vergangenheit materiell zu keinen erheblichen Fehlentwicklungen geführt haben. Es ist deshalb völlig ausreichend, wenn während der Geltung der Übergangsordnung antragsgemäss lediglich die Errichtung von Neubauten im Sinne von § 8 E-UeO ausgeschlossen wird. Ein wichtiger Hinweis dazu, dass mit der Übergangsordnung nicht mit Kanonen auf Spatzen geschossen werden muss, findet sich in Ziff. 2 des erläuternden Berichts (S. 2, vierter Absatz): «Im Gegensatz zu



anderen Kantonen erteilte der Bundesrat bei der Richtplangenehmigung 2015 dem Kanton Zürich nicht den Auftrag, die bestehenden Kleinsiedlungen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen.» Mit dem Erfordernis der kantonalen Zustimmung (§ 4 Abs. 1 E-UeO), verbunden mit dem bereits erwähnten Ausschluss von «Neubauten», ist eine negative Präjudizierung der künftigen definitiven Ordnung somit hinreichend ausgeschlossen.

ZPG:

Die ZPG die mit der Übergangsordnung zur Anwendung kommenden Bau- und Nutzungsvorschriften als zu restriktiv.

E.5 Zu § 8

1. Gemeinden

Bülach:

Antrag: § 8 der Übergangsordnung ist so zu ergänzen, dass der Neubau von landwirtschaftlichen Hauptgebäuden zulässig ist (allenfalls mit gewissen Vorgaben zur Einordnung ins Ortsbild).

Begründung: Gemäss § 8 der Übergangsordnung ist der Neubau von Hauptgebäuden in provisorischen kantonalen Weilerzonen unzulässig. Dieses Verbot ist zu eng gefasst. Die Weilerzonen sind zumeist landwirtschaftlich geprägt und weisen eine entsprechende Dichte von Landwirtschaftsbetrieben auf. Ein generelles Neubauverbot für Hauptgebäude schränkt die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Betriebstätigkeit bzw. -entwicklung zu sehr ein. Es sollte daher der Neubau von landwirtschaftlich ausgewiesenen Hauptgebäuden, wie sie auch in der Landwirtschaftszone nach Art. 24 RPG zulässig sind, erlaubt werden. Es ist wohl nicht die Absicht des Gesetzgebers, dass sich Weiler mit landwirtschaftlichen Neubauten auf die Landwirtschaftszone ausdehnen, obwohl innerhalb der Weiler entsprechende Baumöglichkeiten bestünden.

Hinwil:

Antrag: Dieser Paragraph wird als problematisch erachtet.

Begründung: Diese Festlegung wird als problematisch erachtet, wenn für eine betroffene Kleinsiedlung nicht "Kernzone Weiler" sondern irgendeine Bauzone definiert ist. In diesem Fall würde ein Neubauverbot einen massiven Eingriff ins Eigentumsrecht bedeuten. Ein Erwerb einer unbebauten Parzelle wurde im Glauben, dass es sich um [Textstellen fehlen].

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.



3. Verbände und weitere Organisationen

Zürcher Bauernverband:

Antrag: Zonenkonforme Landwirtschaftliche Neubauten sind von diesem Verbot auszunehmen.

Begründung: Die Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben in Weilerzonen darf nicht erschwert oder sogar verhindert werden. Eine solche Einschränkung von Neubauten für landwirtschaftliche Betriebe würde eine strengere Regelung bedeuten als in der Landwirtschaftszone

E.6 Zu § 9

1. Gemeinden

Gossau:

Antrag: In den provisorischen Weilerzonen soll bei einem Ersatzbau ein Spielraum für die Neupositionierung eines Gebäudes eingeräumt werden.

Begründung: In der provisorischen kantonalen Weilerzone dürfen bestehende Gebäude umgebaut und durch Ersatzbauten ersetzt werden, wobei die bisherige Lage, der Grundriss, die Stellung und die kubische Form übernommen werden müssen. Letztere Bestimmung ist sehr strikt und erlaubt es nicht, im Sinne der Nutzung und Erscheinung eine verbesserte Situation zu schaffen. Aus diesem Grund sollen leichte Korrekturen möglich sein. Dass keine komplett neue Projekte entstehen dürfen, ist nachvollziehbar.

Wald:

Antrag: Als Ergänzung in Absatz 1 ist nach dem Wort Ersatzbau «(als Neubau)» einzufügen.

Wila:

Antrag: Dieser Paragraph ist um folgenden Absatz ergänzen:

"Bei den in den kommunalen Kernzonenplänen als bestehend bezeichneten Hauptgebäuden sind, sofern Teile davon bisher der Wohnnutzung dienten, Abweichungen hinsichtlich des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) unter Einhaltung des bestehenden Gebäudevolumens möglich, wenn dadurch nachweislich eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht wird und der Weilercharakter nicht beeinträchtigt wird."

Begründung: Die beantragte Ergänzung zu § 9 der Übergangsordnung bezweckt, nicht mehr genutzte Ökonomieteile von landwirtschaftlich geprägten Wohnhäusern abbrechen und, unter Wahrung des Ortsbildschutzes, einen architektonisch hochwertigen Ersatzneubau zu Wohnzwecken nach den heutigen wohngygienischen Bedürfnissen realisieren zu dürfen. Änderungen des Gebäudeprofils sollen in einem begrenzten Masse und soweit die Umstände dies erfordern, möglich sein, sofern der Nachweis der Aufwertung des Ortsbildes und der Erhaltung des Weilercharakters von einer externen sowie unabhängigen Fachperson erbracht wird.



Im Gegensatz zu § 11 Abs. 4 der Übergangordnung, welcher Volumenerweiterungen unter gewissen Umständen sogar zulässt, schliesst die beantragte Ergänzung zu Paragraph 9 zusätzliches Hauptgebäudevolumen aus, da bestehendes Volumen nur verschoben und der Wohnnutzung zugeführt, jedoch nicht ergänzt werden darf. Somit werden auch die primären bundesrechtliche Ziele für Weiler nicht tangiert.

In der Gemeinde Wila wurden in den vergangenen Jahren mehrere Liegenschaften in den Aussenwachten

- u.a. auch von jungen Familien - mit der Absicht erworben, diese nach ihren Bedürfnissen baulich weiterzuentwickeln. Es liegen aktuell einige, teils konkret ausgearbeitete, Projekte vor, die in enger Zusammenarbeit mit der örtlichen Baubehörde sowie unter teils massiven Investitionen von Zeit, Geld und Herzblut entwickelt wurden und kurz vor der Baueingabe stehen resp. bereits eingegeben wurden. Hierbei handelt es sich um Bauvorhaben, welche den seit 2013 gültigen, restriktiven Kernzonenbestimmen entsprechen. In diesem Sinne haben die Liegenschaftsbesitzer stets nach den gängigen Rechtsgrundsätzen wie Treu und Glauben gehandelt. Mit § 9 der Übergangsordnung, welcher gegenüber den aktuell gültigen Kernzonenbestimmungen die Liegenschaftsbesitzer enorm einschränkt, wären Rechtssicherheit, Vertrauensschutz und in gewissem Masse auch die Eigentümergarantie nicht gewährleistet. Ohne Auflockerung der neuen Übergangsregelung im Sinne des Antrages droht allenfalls einigen Jungfamilien der wirtschaftliche Ruin.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

GPV (RWU): Der Entwurf ist bezüglich Ersatzbauten unklar. Soweit ein Gebäude nicht in seiner Substanz schutzwürdig (inventarisiert) oder unter Schutz gestellt ist, kann sowohl nach Art. 24 ff. RPG als auch nach den kommunalen Zonenvorschriften ein Ersatzbau erstellt werden. Die Übergangsregelung schliesst gemäss § 8 «Neubauten» (im Sinne von gegenüber dem Bestand zusätzlichen Hauptgebäuden) aus und regelt die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten lediglich für «bestehende Hauptgebäude» (§ 9 und 11). Was für Ersatzneubauten (Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c Abs. 3 RPG) gelten soll, und ob diese überhaupt zulässig sind, bleibt unklar.



E.7 Zu § 10

1. Gemeinden

Bubikon:

Antrag: Umnutzungen von Ökonomiegebäuden soll ermöglicht werden.

Begründung: Abbruch eines bestehenden Gebäudes ist nur zulässig, wenn es durch die Baulücke das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Diese Bestimmung steht im Widerspruch dazu, dass Ökonomiegebäude nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen. Es stellt sich die Frage, wer interessiert ist, ein solches Gebäude zu erhalten und in ein solches zu investieren, wenn es nicht gebraucht werden kann. Dieser Paragraph wird dazu führen, dass viele ehemalige genutzte landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Dies widerspricht dem übergeordneten raumplanerischen Grundsatz, dass die Schweizer Landschaft den gesamten Raum, also sowohl die ländlichen als die verstäderten und städtischen Gebiete umfasst. Hierzu zählen auch Weilerkernzonen, welche es in ihrer Lage, Struktur und Charakteristik als typisches Merkmal unserer Landschaft zu erhalten gilt. Wenn nun infolge der neuen Übergangsordnung die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zu Wohnnutzen nicht mehr gestattet ist, kann davon ausgegangen werden, dass künftig viele ehemalige, heute ungenutzte, landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht mehr unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden.

Dürnten:

Antrag: Diese Bestimmung steht für uns im Widerspruch, wenn man Ökonomiegebäude nicht zu Wohngebäuden umnutzen darf. Wer ist interessiert, ein solches Gebäude zu erhalten und in ein solches zu investieren, wenn es nicht gebraucht werden kann. Gewerbe wäre zulässig, aber wer findet schon so viel Gewerbe, wie solche Gebäude vorhanden sind.

Begründung: Dieser Paragraph wird dazu führen, dass viele ehemalige genutzte landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Dies widerspricht aus unserer Sicht dem übergeordneten raumplanerischen Grundsatz, dass die Schweizer Landschaft den gesamten Raum, also sowohl die ländlichen als die verstäderten und städtischen Gebiete umfasst. Hierzu zählen auch Weilerkernzonen, welche es in ihrer Lage, Struktur und Charakteristik als typisches Merkmal unserer Landschaft zu erhalten gilt. Wenn nun infolge der neuen Übergangsordnung die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zu Wohnnutzen nicht mehr gestattet ist, kann davon ausgegangen werden, dass künftig viele ehemalige, heute ungenutzte, landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht mehr unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Grundsätzlich ist eine nachhaltige Nutzung des umbauten und bestehenden Raums anzustreben, was aus unserer Sicht auch der Erhalt der Landschaft mit seinen Kleinsiedlungen und Weilern umfasst.



Grünungen:

Antrag: Abbruch eines bestehenden Gebäudes ist nur zulässig, wenn es durch die Baulücke das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Diese Bestimmung steht für uns im Widerspruch, wenn man Ökonomiegebäude nicht zu Wohngebäude umnutzen darf. Wer ist interessiert, ein solches Gebäude zu erhalten und in ein solches zu investieren, wenn es nicht gebraucht werden kann. Gewerbe wäre zu lässig, aber wer findet schon so viel Gewerbe, wie solche Gebäude vorhanden sind.

Begründung: Dieser Paragraph wird dazu führen, dass viele ehemalige genutzte landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Dies widerspricht aus unserer Sicht dem übergeordneten raumplanerischen Grundsatz, dass die Schweizer Landschaft den gesamten Raum, also sowohl die ländlichen als die verstäderten und städtischen Gebiete umfasst. Hierzu zählen auch Weilerkernzonen, welche es in ihrer Lage, Struktur und Charakteristik als typisches Merkmal unserer Landschaft zu erhalten gilt. Wenn nun infolge der neuen Übergangsordnung die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zu Wohnnutzen nicht mehr gestattet ist, kann davon ausgegangen werden, dass künftig viele ehemalige, heute ungenutzte, landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht mehr unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Grundsätzlich ist eine nachhaltige Nutzung des umbauten und bestehenden Raums anzustreben, was aus unserer Sicht auch der Erhalt der Landschaft mit seinen Kleinsiedlungen und Weilern umfasst.

Hagenbuch:

Anträge: Auf § 10 sei zu verzichten.

Diese Bestimmung steht für uns im Widerspruch, wenn man Ökonomiegebäude nicht zu Wohngebäude umnutzen darf. Wer ist interessiert, ein solches Gebäude zu erhalten und in ein solches zu investieren, wenn es nicht gebraucht werden kann. Gewerbe wäre zu lässig, aber wer findet schon so viel Gewerbe, wie solche Gebäude vorhanden sind.

Begründungen: Der Abbruch eines Gebäudes ist eine gestalterische Angelegenheit und obliegt somit den Gemeinden. Überdies würde vorgeschlagener § 10 dazu führen, dass nicht mehr genutzte Gebäude statt abgebrochen mit der Zeit einfach zerfallen werden. Damit würde das Ortsbild beeinträchtigt.

Dieser Paragraph wird dazu führen, dass viele ehemalige genutzte landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Dies widerspricht aus unserer Sicht dem übergeordneten raumplanerischen Grundsatz, dass die Schweizer Landschaft den gesamten Raum, also sowohl die ländlichen als die verstäderten und städtischen Gebiete umfasst. Hierzu zählen auch Weilerkernzonen, welche es in ihrer Lage, Struktur und Charakteristik als typisches Merkmal unserer Landschaft zu erhalten gilt. Wenn nun infolge der neuen Übergangsordnung die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zu Wohnnutzen nicht mehr gestattet ist, kann davon ausgegangen werden, dass künftig viele ehemalige, heute ungenutzte, landwirtschaftliche Hauptgebäude schlecht bis gar nicht mehr unterhalten werden und dem Verfall ausgesetzt werden. Grundsätzlich ist eine nachhaltige Nutzung des umbauten und bestehenden Raums anzustreben, was aus unserer Sicht auch der Erhalt der Landschaft mit seinen Kleinsiedlungen und Weilern umfasst.



2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.

E.8 Zu § 11

1. Gemeinden

Bubikon:

Antrag: § 11 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen. Ebenso § 11 Abs. 3 und 4.

Grundsätzlich sollen die gesamten bestehenden Volumen umgenutzt werden können.

Begründung:

§ 11 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen. Ebenso § 11 Abs. 3/4

Grundsätzlich sollen die gesamten bestehenden Volumen umgenutzt werden können.

Zu § 11 Abs. 2: Auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen zwingend zu Wohn-zwecken innerhalb der Weilerzone umgenutzt werden können. Umnutzungen in Gewerbe und auch öffentliche Bauten und Anlagen sind möglich.

Umnutzungen solcher Gebäude und auch ein Ersatzbau sollten zwingend auch zu Wohnzwecken innerhalb des bisherigen Volumens in der Weilerzone möglich sein. Damit kann unser Landschaftsbild und zusätzlicher Wohnraum in ländlicher Umgebung in den bestehenden Strukturen geschaffen werden, was auch zur Erhaltung und Aufwertung der Weiler führt. Die Erfahrung der Umnutzung von Ökonomiegebäuden in den bisherigen Weilerzonen hat in der Vergangenheit zu zahlreichen guten Beispielen geführt. Diese Möglichkeit der Weilerentwicklung sollte weiterhin möglich sein.

Zu § 11 Abs. 3:

Bestehende Hauptgebäude sollen in ihrem Volumen ausgenutzt werden können, unabhängig der 60 %-Regel und schon gar nicht mit einer Abstützung auf den 1. Juli 1972. Es wird immer schwieriger, entsprechende Nachweise zu erbringen. Dies zeigt sich heute bereits in der Landwirtschaftszone. Es ist nicht nötig, dass man dies überhaupt reglementiert. Die Volumen sind bei den vorhandenen Gebäuden gegeben und eine sinnvolle Ausnützung dieser gesamten Volumen sollte möglich bleiben.

Zu § 11 Abs. 4:

Im Gegenzug könnte aber auf das einmalig Erweiterungspotential um 30 % verzichtet werden. Auch hier sollte nicht auf das Datum 1. Juli 1972 abgestützt werden (vgl. oben).



Dürnten:

Anträge: § 11 Abs. 2 sei ersatzlos zu streichen.

§ 11 Abs. 3: bestehende Hauptgebäude sollen in ihrem Volumen ausgenutzt werden können, unabhängig der 60%-Regel und schon gar nicht mit einer Abstützung auf 1. Juli 1972.

§ 11 Abs. 4: Im Gegenzug könnte man aber aus unserer Sicht auf das einmalig Erweiterungspotenzial um 30% verzichtet werden.

Begründungen: Auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen zwingend zu Wohnzwecken innerhalb der Weilerzone umgenutzt werden können.

Es wird immer schwieriger, entsprechende Nachweise zu erbringen. Das zeigt sich ja bereits in der Landwirtschaftszone. Aus unserer Sicht ist es nicht nötig, dass man dies überhaupt reglementiert. Die Volumina sind bei den vorhandenen Gebäuden gegeben und eine sinnvolle Ausnützung dieses gesamten Volumens sollte möglich sein.

Zu § 11 Abs. 4: Auch hier sollte nicht auf das Datum 1. Juli 1972 abgestützt werden.

Dübendorf:

Antrag: Es wird angeregt, spätestens im Rahmen der verbindlichen Regelung § 11 Abs. 2 ersatzlos zu streichen, um Spielraum für eine angemessene Umnutzung von bereits bestehender Bausubstanz, auch beispielsweise von unbewohnten landwirtschaftlichen Hauptgebäuden wie Scheunen (vgl. Abs. 2), zu geben.

Begründung: Für die betroffenen Grundeigentümerschaften hat die Zuordnung zu einer Nichtbauzone gewichtige, nicht zuletzt finanzielle Folgen. Da es sich meist um Kernzonen handeln wird, ist – wie vorliegend in der Aussenwacht Dübelsestein – davon auszugehen, dass vordringlich kommunale Denkmalschutz- und Inventarobjekte betroffen sein werden, an deren Erhalt und Pflege ein gewichtiges kommunales Interesse besteht. Grundeigentümerschaften dazu zu bewegen, sich für diesen Erhalt und die Pflege einzusetzen, ist eine grosse Herausforderung, wenn ihnen aus baurechtlicher Sicht wenig bis kein baulicher Spielraum (z.B. hinsichtlich Umnutzungen, die die bauliche Substanz im Wesentlichen wahren) geboten werden kann.

Fehraltorf:

Antrag: § 11 Abs. 2 Alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, sofern der Bedarf für die Nutzung für Betriebsangehörige ausgewiesen ist und der zugehörige landwirtschaftliche Betrieb im Umkreis von 50 m angesiedelt ist.

§ 11 Abs. 6 ersatzlos streichen.

Begründung: Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden muss unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein. Die landwirtschaftliche Tätigkeit auch von Kleinbetrieben mit Nebenerwerb muss auch im Kanton Zürich erhalten bleiben. Oftmals sind solche Betriebe auf die Mitarbeit/Mithilfe von Familienangehörigen angewiesen. Insbesondere bei der Nutztierhaltung ist die Nähe zum Betrieb für diese erforderlich. Die zulässige Wohnnutzung in bestehenden Gebäuden ist oftmals zu kleinräumig und ein Generationenwohnen gemäss den heutigen Raumbedürfnissen (Anspruch/Bedürfnis auf Privatsphäre) kaum möglich.



Grüningen:

Antrag: Auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen zwingend zu Wohnzwecken innerhalb der Weilerzone umgenutzt werden können. Umnutzungen in Gewerbe und auch öffentliche Bauten und Anlagen sind möglich. Das würde bedeuten, dass man ein Schulgebäude oder ein Asylzentrum realisiert werden kann aber keine schönen gepflegten Wohnbauten.

Bestehende Hauptgebäude sollen in ihrem Volumen ausgenutzt werden können, unabhängig der 60 %-Regel und schon gar nicht mit einer Abstützung auf den 1. Juli 1972. Es wird immer schwieriger, entsprechende Nachweise zu erbringen! Dies zeigt sich heute ja bereits in der Landwirtschaftszone. Im Gegenzug könnte aber aus unserer Sicht auf das einmalig Erweiterungspotential um 30 % verzichtet werden. Auch hier sollte nicht auf das Datum 1. Juli 1972 abgestützt werden (vgl. oben).

Begründung: Umnutzungen solcher Gebäude und auch ein Ersatzbau sollten zwingend auch zu Wohnzwecken innerhalb des bisherigen Volumens in der Weilerzone möglich sein. Damit kann unser Landschaftsbild und zusätzlicher Wohnraum in ländlicher Umgebung in den bestehenden Strukturen geschaffen werden, was auch zu einer Erhaltung und Aufwertung der Weiler führt. Die Erfahrung der Umnutzung von Ökonomiegebäuden in den bisherigen Weilerzonen hat in der Vergangenheit zu zahlreichen guten Beispielen geführt. Diese Möglichkeit der Weilerentwicklung sollte weiterhin möglich sein.

§ 11 Abs. 3: Aus unserer Sicht ist es nicht nötig, dass man dies überhaupt reglementiert. Die Volumina sind bei den vorhandenen Gebäuden gegeben und eine sinnvolle Ausnützung dieses gesamten Volumens sollte möglich bleiben.

Hagenbuch:

Antrag: § 11 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen zwingend zu Wohnzwecken innerhalb der Weilerzone umgenutzt werden können. Umnutzungen in Gewerbe und auch öffentliche Bauten und Anlagen sind möglich. Das würde bedeuten, dass man ein Schulgebäude oder ein Asylzentrum realisiert werden kann aber keine schönen gepflegten Wohnbauten.

Umnutzungen solcher Gebäude und auch ein Ersatzbau sollten zwingend auch zu Wohnzwecken innerhalb des bisherigen Volumens in der Weilerzone möglich sein. Damit kann unser Landschaftsbild und zusätzlicher Wohnraum in ländlicher Umgebung in den bestehenden Strukturen geschaffen werden, was auch zu einer Erhaltung und Aufwertung der Weiler führt.

Die Erfahrung der Umnutzung von Ökonomiegebäuden in den bisherigen Weilerzonen hat in der Vergangenheit zu zahlreichen guten Beispielen geführt. Diese Möglichkeit der Weilerentwicklung sollte weiterhin möglich sein.

Mettmenstetten:

Antrag: Eventualiter ist für die 4 betroffenen Weiler in Mettmenstetten §11, Abs. 7. der Übergangsordnung anzuwenden, das heisst der erst 2019 bewilligten kommunalen BZO Vorrang vor den übrigen Bestimmungen der Übergangsordnung zu geben. (siehe https://www.mettmenstetten.ch/_docn/3868027/Bau-_und_Zonenordnung.pdf). Ferner beantragen wir in formeller Hinsicht, dass vor Inkraftsetzung der Übergangsordnung, deren



Anhängen und Objektblättern, der Gemeinde Mettmenstetten das uneingeschränkte rechtliche Gehör zu gewähren ist und insbesondere ein Augenschein vor Ort durch die Baudirektion und damit verbunden vertiefte Gemeindegespräche durchzuführen seien.

Begründung: In den vier Weilern Eigi, Grossholz, Hübscheren und Wissenbach sind Neubauten bereits heute nicht zulässig (BZO Art 6 Abs 1), landwirtschaftliche Gebäude, die erhalten und unter besonders strengen Auflagen (BZO Art 9, Abs. 5) zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, sind im genehmigten Kernzonenplan einzeln bezeichnet (BZO Art. 6, Abs. 4.) und dem Charakter der gesamten Siedlung angepasst. Die meisten dieser Gebäude sind im kommunalen Denkmalschutzinventar erfasst, die Siedlungen Wissenbach und Grossholz im überkommunalen Inventar schutzwürdiger Ortsbilder. Damit trägt die kommunale BZO dem Schutzzweck für die Weiler besser Rechnung, als die Übergangsordnung.

Die Gemeinde Mettmenstetten ist gerne bereit, der Baudirektion in den Gemeindegesprächen und vor Ort die Wirksamkeit der bisher geltenden Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

Oberembrach:

Antrag: Abs. 3 soll dahingehend geändert werden, dass das gesamte Gebäudevolumen zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann ohne Beschränkung der Bruttogeschossfläche.

Sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden, sollte zumindest der Ausdruck "Hauptgebäude" z. B. durch "Gebäude" ersetzt werden.

Begründung: Eine Beschränkung der Bruttogeschossfläche verhindert eine sinnvolle Nutzung des Gebäudevolumens. Durch die Streichung dieser Beschränkung würde auch die Ausnahmeregelung von Abs. 4 obsolet.

Hauptgebäude ist als Begriff nicht definiert und daher an dieser Stelle irreführend.

Oetwil am See:

Antrag: § 11 Abs. 2 gilt es zu streichen.

Begründung: Aufgrund des nicht unerheblichen Bestandes von alleinstehenden, unbewohnte, landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude in Weiler wird diese Einschränkung dazu führen, dass viele Gebäude dem Verfall ausgesetzt werden. Dies würde dem Grundsatz dem Erhalt der Weilerkernzonen widersprechen bzw. den Erhalt erheblich erschwert.

Seegräben:

Antrag: § 11 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen zu Wohnzwecken innerhalb der Weilerzone umgenutzt werden können. Gerade in Seegräben haben wir mit solchen Umnutzungen sehr gute Erfahrungen gemacht, die dem Ortsbild zuträglich waren. Eine gut unterhaltene Liegenschaft anstelle einem dem Verfall überlassenen Gebäude ist im Sinne aller Anspruchsgruppen. Dem Rückgang bäuerlicher Betriebe kann mit einer solchen Regelung nicht Einhalt geboten werden.



Wald:

Anträge:

Zu Abs. 2: In diesem Absatz wird nur von den alleinstehenden, unbewohnten landwirtschaftlichen Hauptgebäuden gesprochen. Wir empfehlen, auch die unbewohnten gewerblichen Hauptgebäude mit einzubeziehen.

Zu Abs. 7:

Sofern die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsordnung geltende Bau- und Zonenordnung konkrete, auf den Charakter des jeweiligen Weilers abgestimmte und bundesrechtskonforme Umnutzungsvorgaben für eine massvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz festlegt, gelangen diese sinngemäss zur Anwendung und gehen § 11 Abs. 1 bis 6 dieser Übergangsordnung vor. Die Anwendung dieser Spezialbestimmung setzt voraus, dass die Gemeinde für den jeweiligen Weiler eine Analyse der für den Weiler prägenden Elemente der Bebauungsstruktur, der Frei- und Aussenraumstruktur vornahm und die Ergebnisse der Bebauungsvorstellung im Bereich der Nutzungsänderungen in einen detaillierten Kernzonenplan und in den Vorschriften der BZO festgelegt hat.

Wir gehen davon aus, dass diese Vorgaben bei der Ausarbeitung unserer Weilerzonen berücksichtigt worden sind. Die Weilerzonen sind ausführlich analysiert, mit einem detaillierten Kernzonenplan versehen und in den Vorschriften der BZO verankert worden. Die Gemeinde Wald hat ihre Weilerkernzonen erst im April 2017 in Kraft gesetzt.

Wir fordern, dass auch in der Zeit der Gültigkeit der Übergangsordnung bei einer bundesrechtskonform ausgelegten BZO die Möglichkeit für Umnutzungen von unbewohnten landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauten gegeben ist.

2. Parteien

Grüne:

Anträge:

§ 11. Abs. 1 – 2 unverändert

§ 11 Abs. 3: Bei Erweiterungen bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken darf die Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumen um höchstens 30% vergrössert werden. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen werden angerechnet.

§ 11 Abs. 4 – 6 unverändert

§ 11 Abs. 7 Bestehende konkrete, auf den Weilers abgestimmte Umnutzungsvorgaben in der Bau- und Zonenordnung sind zu überprüfen und der Baudirektion zur Genehmigung vorzulegen.

Überarbeitung Anhang 1: Die im Anhang 1 kartografisch dargestellten Weilerzonen sind zu überarbeiten und so zu begrenzen, dass sie keine grösseren unbebauten Flächen oder gar unbebaute Grundstücke enthalten. Die Weilerzone ist eng an den Baubestand anzupassen.

Begründungen:



Zu § 11 Abs. 3: Die Erweiterung soll auf 30% begrenzt werden. Mit einer Vergrößerung um 60% kann bereits eine zusätzliche (Klein-) Wohnung eingebaut werden, was den Zielsetzungen widerspricht (keine weitere Zersiedlung).

Zu § 11 Abs. 7: Die Baudirektion muss entscheiden, welche der bestehenden BZO-Bestimmungen kompatibel ist mit den neuen Vorgaben für Kleinsiedlungen und welche nicht. Es kann nicht den Gemeinden überlassen werden. Daher ist eine Genehmigungspflicht bestehender BZO-Bestimmungen durch die BD vorzusehen. Sind die geltenden Bestimmungen genügend massvoll, steht einer Genehmigung nichts im Weg.

Zur Überarbeitung Anhang 1: In der Provisorische Weilerzone (braun in Anhang 1) bestehen diverse Parzellen bzw. grössere Flächen, welche heute unbebaut sind. (z.B. Hedingen Ismatt; Küsnacht, Wangen; Meilen Toggwil; Ossingen Giesenhard, Seegräben Aretshalden; Wädenswil Beichlen). Gemäss § 8 sind Neubauten in Weilerzonen nicht zulässig. Die Festlegung einer Weilerzone über eine unbebaute Parzelle oder Fläche steht im Widerspruch zu dieser Vorgabe. Entsprechend sind die Weilerzonen enger zu fassen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz:

Antrag: Abs.4 Ergänzung in fine: "Die Erweiterung kann nur erfolgen, wenn die Identität des Bestandes gestalterisch gewahrt wird oder wenn eine deutliche Verbesserung der architektonischen Gestaltung sowie eine optimale Einpassung in die Landschaft erreicht wird."

Begründung: Die mögliche Erweiterung (30% der bestehenden Bruttogeschossfläche resp. 100 m² Bruttogeschossfläche) bedeutet eine erhebliche Änderung: deshalb sollten die qualitativen Anforderungen im Gesetzestext explizit genannt werden.

Zürcher Bauernverband:

Anträge:

Zu § 11 Abs. 2: Alleinstehende unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude sollen für Wohnzwecke umgenutzt werden können.

Zu §11 Abs 6: Bei einer Weiterentwicklung des Betriebs ausserhalb des Weilers, soll das Hauptgebäude umgenutzt werden können.

Begründungen:

Zu § 11 Abs. 2: Solange für bestehende landwirtschaftliche Betriebe und die Weiterentwicklung dieser keine Nachteile entstehen, sollen auch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude für Wohnzwecke umgenutzt werden können. Es ergibt keinen Sinn, die Nutzung/Weiternutzung dieser Gebäude zu benachteiligen.

Zu § 11 Abs. 6: Wenn sich ein Landwirtschaftsbetrieb ausserhalb des Weilers weiterentwickelt, muss es auch möglich sein, die bestehenden Gebäude in der Weilerzone umzunutzen. Ansonsten ist kann der Unterhalt des Gebäudes nicht gewährleistet werden.



E.9 Zu § 12

1. Gemeinden

Bubikon:

Antrag: Umnutzungen von bestehenden Klein- und Anbauten sollen ermöglicht werden.

Begründung: Zu § 12 Abs. 3:

Umnutzung von bestehenden Kleinbauten und Anbauten zu Wohnzwecken ist nicht zu lässig. Dies ist ein Widerspruch zu der 60 %-Regel bzw. 30 %-Regel. Nur durch einen Anbau kann teilweise das Erweiterungspotential überhaupt ausgeschöpft werden.

Dürnten:

Antrag: § 12 Abs. 3: Dies ist aus unserer Sicht ein Widerspruch zu der 60%-Regel bzw. 30%-Regel.

Begründung: Nur durch einen Anbau kann teilweise das Erweiterungspotential überhaupt ausgeschöpft werden.

Grünigen:

Antrag: Umnutzung von bestehenden Kleinbauten und Anbauten zu Wohnzwecken ist nicht zu lässig. Dies ist aus unserer Sicht ein Widerspruch zu der 60 %-Regel bzw. 30 %-Regel. Nur durch einen Anbau kann teilweise das Erweiterungspotential überhaupt ausgeschöpft werden.

Hinwil:

Antrag: § 12 Abs. 3 sei zu streichen.

Begründung: Umnutzung von bestehenden Kleinbauten und Anbauten zu Wohnzwecken sollte möglich sein, damit eine 60 %-Regelung bzw. 30 %-Regelung überhaupt funktioniert. Eine Erweiterung in einen Anbau wird im Gegensatz zu einem zusätzlichen Anbau als Siedlungsverträglicher betrachtet.

Oberembrach:

Antrag: Abs. 2 Satzende: "werden" ergänzen.

Begründung: "werden" fehlt.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.



E.10 Zu § 13

1. Gemeinden

Dübendorf:

Antrag: Die Generalklausel, dass auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, müsste aus Sicht der Stadt Dübendorf weiter konkretisiert werden.

Begründung: Da es sich bei dem in Dübendorf betroffenen Ortsteil (Dübelstein) um eine Gebäudegruppe handelt, die mehrheitlich im Inventar der potentiellen Denkmalschutzobjekte verzeichnet oder unter Schutz gestellt ist, ist fraglich, welche Massnahmen noch möglich sein sollen, um einem eigentlichen Verfall der Siedlungsstruktur entgegenzuwirken oder in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerschaften zu verhindern, dass vorhandene Bausubstanz mangels Nutzungsmöglichkeit brach zu liegen droht. Von ungenutzten Bauten gehen zuletzt auch durch den Zeitablauf mögliche Gefahren aus, denen hoheitlich bzw. baupolizeilich begegnet werden muss, was wiederum Aufwand für die Gemeinden bedeutet (z.B. bei Einsturzgefährdung).

Fehraltorf:

Antrag: § 13 Abs. 3 Einer natürlichen Umgebungsgestaltung ist hinreichend Rechnung zu tragen. Es sind ortstypische Materialien und standortgerechte Bepflanzungen zu verwenden.

Begründung: Der Begriff "einheimisch" ist für die Pflanzenwelt nicht mehr zeitgemäss und kann nicht definiert werden. Erwiesenermassen sind die wenigsten Pflanzen und Bäume einheimisch. Ebenso ist erwiesen, dass auch die Fauna und Flora durchaus "nichtheimische" Bepflanzung akzeptiert. Die Auseinandersetzung mit der Umgebung ist per se mit § 13 bereits gefordert.

Hinwil:

Antrag: Auf § 13 sei zu verzichten.

Begründung: Die betroffenen Gemeinden haben für jene Bauzonen bereits detaillierte Gestaltungsvorschriften festgelegt. Durch eine weitere, kantonale Festlegung kann unter Umständen ein Interpretationsspielraum entstehen.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.



3. Verbände und weitere Organisationen

Zürcher Bauernverband:

Antrag: In begründeten Fällen darf von den Materialisierungsvorgaben abgewichen werden können.

Begründung: Für die Energieproduktion muss von den Materialisierungsvorgaben abgewichen werden können (z.B. Solaranlagen an Fassaden).

E.11 Zu § 14

1. Gemeinden

Fehraltorf:

Antrag: Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zweiter Satz ersatzlos streichen..

Begründung: Die Gestaltungsanforderung von § 13 genügt für die Beurteilung von Autoabstellplätzen ausserhalb des Gebäudes.

Hinwil:

Antrag: Auf § 14 sei zu verzichten.

Begründung: Die betroffenen Gemeinden haben für jene Bauzonen detaillierte Gestaltungsvorschriften festgelegt. Die kantonale Festlegung kann unter Umständen einen Interpretationsspielraum entstehen lassen.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.



E.12 Zu § 15

1. Gemeinden

Dübendorf:

Antrag: Anliegen des Denkmalschutzes sollten im Rahmen eines Ausnahmegewilligungstatbestandes berücksichtigt werden können.

Fehraltorf:

Antrag: § 15 Abs. 2 ersatzlos streichen.

Begründung: Die Ausnahmegewilligung ist durch das Baurecht geregelt. Ein separater Absatz eigens für die Nachbarschaft ist überflüssig. Zudem birgt es die Gefahr von ausschweifenden Rechtsbeurteilungen, da die Definition einer unzumutbaren Benachteiligung fehlt.

Hinwil:

Antrag: Auf den Satzteil; "... die auch sie schützen, " sei zu verzichten.

Begründung: Der Satzteil ist unnötig und verwirrt höchstens.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen

E.13 Zu § 16

1. Gemeinden

Wald:

Antrag: Aus unserer Sicht sollte klar hervorgehen, ob die BZO in Kraft bleibt oder ob die Bewilligungen nach Raumplanungsgesetz erteilt werden.

Begründung: Die Frage, was mit einer «sinngemässen» Anwendung der BZO konkret gemeint ist, ist unklar und lässt zu viel Spielraum für Interpretationen offen.



2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.

E.14 Zu § 19

1. Gemeinden

Stäfa:

Antrag: Laufende und bereits weit fortgeschrittene Baugesuche sind von der Beurteilung nach den Vorschriften der Übergangsordnung auszunehmen.

Begründung: Der Kanton sieht vor, dass bei Inkrafttreten der Übergangsordnung von der örtlichen Baubehörde noch nicht entschiedene Baugesuche nach den Vorschriften dieser Übergangsordnung zu beurteilen sind. In Stäfa liegen für die Kleinsiedlungen einige, bereits weit fortgeschrittene, jedoch noch nicht entschiedene Baugesuche vor. Nach Ansicht der Gemeinde verstösst es gegen Treu und Glauben, wenn nun diese Baugesuche, für die bereits viel Geld aufgewendet wurde, nachträglich an die Vorschriften der Übergangsordnung angepasst werden müssten.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.



F. Rückmeldungen zu den Erläuterungen zur Kategorisierung

1. Gemeinden

Aeugst am Albis

Antrag: An die Kernzone angrenzende Gebäude müssen für die Einteilung mitgezählt werden.

Begründung: An die Kernzonen unmittelbar angrenzend liegen oft landwirtschaftliche Gebäude. Obwohl sie ausserhalb der Kernzone liegen, tragen sie zum geschlossenen Siedlungsgebiet bei. Sie sind in den Objektblättern teilweise explizit aufgeführt. An der Informationsveranstaltung des Kantons wurde darauf hingewiesen, dass diese Gebäude für das Gesamtbild ebenfalls berücksichtigt sein würden.

Antrag: Baulücken müssen auch zukünftig bebaut werden dürfen. Die Bestimmung ist in die Übergangsbestimmungen aufzunehmen. Da dies potentielle Baufelder sind, sind sie zudem bei der Erhebung (Standortblätter) zu den bewohnten Gebäuden hinzuzurechnen.

Begründung: In den Kleinsiedlungen befinden sich heute noch unbebaute Parzellen (Baulücken). Weiler und Bauzonen zeichnen sich aber durch ein geschlossenes Siedlungsbild aus. Zukünftig muss es deshalb möglich sein, Baulücken zu schliessen. Ansonsten werden in den Kleinsiedlungen brachliegende Parzellen bestehen bleiben, die für das Siedlungsgebiet störend sind. Um das geschlossene Siedlungsgebiet auch in Zukunft zu gewährleisten, müssen Baulücken zur Anzahl der bewohnten Gebäude hinzugerechnet werden. Es ist nicht konsequent, wenn § 10 der Übergangsbestimmungen regelt, dass ein ersatzloser Abbruch eines Gebäudes nur möglich ist, wenn die Baulücke das Erscheinungsbild des Weilers nicht beeinträchtigt. Die Übergangsbestimmungen es aber nicht zulassen, bestehende Baulücken in den Weilern zu füllen.

Antrag: Die Mindestanzahl bewohnter Gebäude für Bauzonen ist auf 10 festzulegen.

Begründung: Die Festlegung der Mindestanzahl bewohnter Gebäude auf 13 für Bauzonen ist willkürlich. Die Baudirektion hat in ihrer Präsentation vom April 2022 die Zahl von 10 bewohnten Gebäuden festgehalten und dies damit begründet, dass sie sich am Beispiel der erfolgreichen Umsetzung der Weilerzonenthematik im Kanton Thurgau orientiert (dort wurde die Grenze bei 10 festgelegt). Gemäss Kantonaalem Richtplan aus dem Jahr 2015 gelten "bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist."

Im Gegensatz zu den Ausführungen im geltenden Kantonalen Richtplan ist die Festlegung auf 13 Gebäude im Bericht SKW weder begründet noch hergeleitet. Die Festlegung der Gebäude auf 13 wird abgelehnt.

Bauma:

Antrag: Überprüfung, ob Bauzone bereits ab 10 bewohnten Gebäuden



Begründung: Mit Blick auf die Kriterien für die Zuteilung der Kleinsiedlungen gehen wir gestützt auf den erläuternden Bericht insgesamt davon aus, dass diese Kriterien grundsätzlich einer bundesrechtskonformen Praxis entsprechen. Sie werden im Grossen und Ganzen als zweckmässig beurteilt. Nicht einverstanden ist die Gemeinde Bauma jedoch mit Kriterium 2.L, wonach für die Ausscheidung einer Bauzone in einer Kleinsiedlung als unteres Minimum 13 bewohnte Gebäude vorhanden sein müssen. Wir erachten es von vornherein als rechtsstaatlich problematisch, dass die vorliegende Übergangsordnung ohne formelles Gesetzgebungsverfahren via Regierungsratsbeschluss erlassen wird. Dies deshalb, weil diese Regelung voraussichtlich für einen Zeitraum von mehreren Jahren gelten wird und damit für die betroffenen Grundeigentümer eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsgarantie bedeutet. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Übergangsordnung gerade bezüglich des vorliegend zur Diskussion stehenden Kriteriums gemäss dem verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzip nur so weit strenger als der bestehende Richtplan sein soll, als dies durch das Bundesrecht vorgegeben wird. In diesem Zusammenhang fällt in Betracht, dass der Richtplantext festhält, dass bestehende Kleinsiedlungen als Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegen, welches mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude umfasst (und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist). Auch andere Kantone definieren laut Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung die Weiler dahingehend, dass diese maximal 10 bewohnte Gebäude aufweisen, Zudem besteht keine Veranlassung zur Annahme, dass ein Grenzwert in dieser Höhe für die Ausscheidung einer Bauzone bundesrechtswidrig sein könnte. Auf dieser Grundlage beantragen wir, die fragliche Grenze im dargelegten Sinn anknüpfend an den geltenden Richtplan und unter Berücksichtigung der Mindestzahlen, die andere Kantone verwenden, auf 10 Gebäude festzulegen, wobei bereits bewilligte Projekte mitberücksichtigt werden. Für diese etwas tiefere Grenze spricht auch die angestrebte Einzelfallbeurteilung, wird dadurch doch eine grössere Anzahl Kleinsiedlungen in qualitativer Hinsicht einer vertieften Überprüfung unterzogen, als wenn die Grenze - wie die Baudirektion vorschlägt - bei 13 Gebäuden gezogen würde.

Bubikon:

Antrag: Die Gemeinde Bubikon beantragt, die fragliche Grenze auf 10 Gebäude festzulegen, wobei bereits bewilligte Projekte mitberücksichtigt werden. Als Konsequenz beantragen wir die Einteilung der Siedlung Widenswil in die Bauzone W1.

Gossau:

Anträge: Das Minimum für die Ausscheidung einer Bauzone soll auf 10 bewohnte Gebäude fixiert werden.

Die provisorische Kategorisierung darf nicht verschärft werden.

Begründungen: Das Minimum für die Ausscheidung einer Bauzone wird gemäss Vorlage auf 13 bewohnte Gebäude fixiert. Diese Zahl erscheint willkürlich. Andere Kantone haben die Zahl auf 10 oder 15 festgelegt. Gossau beantragt, die Zahl auf 10 zu korrigieren, da auch mit 10 bewohnten Gebäuden schon ein stattliches Ensemble vorhanden ist.

Die Gemeinde Gossau nimmt zur Kenntnis, dass mit der provisorischen Kategorisierung eine restriktive Linie verfolgt wurde. Das bedeutet, dass wir davon ausgehen dürfen, dass



mit Ausnahme der Brüscheid auch in der endgültigen Fassung alle anderen Kleinsiedlungen der Bauzone zugeteilt bleiben.

Hedingen:

Die Grundlagenenerhebung mittels Anzahl bewohnter Gebäude ist zu überarbeiten. Bei der Beurteilung sind die Gebäudevolumen, die Anzahl Wohneinheiten und die zu Wohnen umnutzbaren Ökonomiegebäude mit zu berücksichtigen.

Die gewählte Auswertungsart der bewohnten Gebäude nach Hausnummer und/oder Hauszugängen lässt massiv zu viel Raum für unlogische Beurteilungssituationen zu.

Ein Beispiel:

Ein Reiheneinfamilienhaus mit einem Volumen von 600 m³ Inhalt wird aufgrund des eigenen Eingangs gleich bewertet wie ein Mehrfamilienhaus - z.B. eine umgenutzt Scheune - mit einem Volumen von 6'000 m³, nur weil das Mehrfamilienhaus nur einen gemeinsamen Eingang hat. Werden 10 Reiheneinfamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen mit 6'000m³ erstellt, gelten diese als 10 Wohneinheiten. An diesem Beispiel soll klar werden, dass die Siedlungsqualität nicht nur nach Hausnummern und/oder Hauszugängen gewertet werden kann. Die Siedlungsqualität und damit die damit kausal verbundenen Bauvolumen können nicht mit Hauseingängen erhoben werden. Dafür müssen primär die vorhandenen und die möglichen Bauvolumen sowie die vorhandenen und die möglichen Wohnnutzungen als Beurteilungskriterium herangezogen werden.

In den Weilern gibt es diverse grosse Ökonomiegebäude, die zu einem Wohngebäude umgebaut werden können, was die Übergangsbestimmungen der kantonalen Weilerzonen sogar zulassen werden. Bei der Beurteilung der bewohnten Gebäude ist deshalb auch dem Umstand des Volumens und der künftig bewohnbaren Gebäude Rechnung zu tragen. Denn schon heute sind es nicht selten vor allem die grossen Ökonomiegebäude, die den Weilern den Siedlungs-Charakter verleihen. Diesem Aspekt ist gebührend Rechnung zu tragen, was mit der gewählten undifferenzierten Auswertung von Hauszugängen unmöglich ist.

Küsnacht:

Die Kriterien und Kategorisierung der Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen (Bauzone), Weilern (Weilerzone) und kleineren Gebäudegruppen (Landwirtschaftszone) wurden von der Baudirektion Kanton Zürich dargelegt. Die Herleitung und Begründung sowie die Anwendung der Beurteilungskriterien und deren Gewichtung ist indessen vage und nicht scharf. Bereits eine etwas andere Gewichtung oder weitere Argumente und Kriterien bringen die Kategorisierung ins Wanken und führen zu anderen Ergebnissen. Der vorliegende Kriterienkatalog ist deshalb nicht anwendbar und muss entsprechend erweitert und präzisiert werden, sodass eine eindeutige Kategorisierung möglich wird.

Seegraben

Antrag: Die Anzahl der für die Bestimmung einer Weilerzone massgebende bewohnte Gebäude ist auf 10 festzulegen.

Begründung: Die strengere Auslegung der Übergangsbestimmung betreffend der Anzahl bewohnter Gebäude ist aus unserer Sicht nicht verhältnismässig. Vielmehr sollte sie sich am bestehenden Richtplandtext orientieren, welcher festhält, dass bestehende Kleinsiedlungen als Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie



ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegen, welches mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude umfasst (und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist). Auch andere Kantone definieren laut Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung die Weiler dahingehend, dass diese maximal 10 bewohnte Gebäude aufweisen. Zudem besteht keine Veranlassung zur Annahme, dass ein Grenzwert in dieser Höhe für die Ausscheidung einer Bauzone bundesrechtswidrig sein könnte. Auf dieser Grundlage beantragt der Gemeinderat Seegräben, die fragliche Grenze an den geltenden Richtplan und unter Berücksichtigung der Mindestzahlen, die andere Kantone verwenden, auf 10 Gebäude festzulegen.

Stallikon:

Wir beantragen, dass die folgenden Kleinsiedlungen: "Tägerst", "Vorderbuchenegg" und "Hinterbuchenegg" als aussenliegende Ortsteile zu beurteilen und damit in die Bauzone aufzunehmen seien. Anhang 1 Übergangsordnung sei entsprechend anzupassen.

Für die Objektblätter besteht in den Übergangsbestimmungen keine rechtliche Grundlage. Das Vorgehen, die Zuordnung der Kleinsiedlungen über Objektblätter zu definieren wird abgelehnt. Eventualiter soll aber an dieser Stelle festgehalten werden, welche Punkte bei den Objektblättern problematisch sind und aus unserer Sicht angepasst werden müssen:

- Die schematische Festlegung der Mindestanzahl bewohnter Gebäude auf 13 für Bauzonen ohne Einzelfallprüfung ist willkürlich, bundesrechtswidrig und wird abgelehnt. Die Baudirektion hat in ihrer Präsentation vom April 2022 die Zahl von 10 bewohnten Gebäuden festgehalten und dies damit begründet, dass sie sich am Beispiel der erfolgreichen Umsetzung der Weilerzonenthematik im Kanton Thurgau orientiert (dort wurde die Grenze bei 10 festgelegt).
- Zudem ist im kantonalen Richtplantext auf S. 35 die Definition von Weilern festgehalten: Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Antrag: Das Kriterium der bewohnten Gebäude ist anzupassen auf "mindestens 10".

- In den Kleinsiedlungen befinden sich heute noch unbebaute Parzellen (Baulücken). Weiler und Bauzonen zeichnen sich aber durch ein geschlossenes Siedlungsbild aus. Zukünftig muss es deshalb möglich sein, Baulücken zu schliessen. Ansonsten werden in den Kleinsiedlungen brachliegende Parzellen bestehen bleiben, die für das Siedlungsgebiet störend sind. Um das geschlossene Siedlungsgebiet auch in Zukunft zu gewährleisten, müssen Baulücken zur Anzahl der bewohnten Gebäude hinzugerechnet werden. Es ist nicht konsequent, wenn § 10 der Übergangsbestimmungen regelt, dass ein ersatzloser Abbruch eines Gebäudes nur möglich ist, wenn die Baulücke das Erscheinungsbild des Weilers nicht beeinträchtigt. Die Übergangsbestimmungen lassen es aber nicht zu, bestehende Baulücken in den Weilern zu füllen.

Antrag: Baulücken müssen auch zukünftig bebaut werden dürfen. Die Bestimmung ist in die Übergangsbestimmungen aufzunehmen. Diese potentiellen Baufelder sind bei der Erhebung (Objektblätter) zu den bewohnten Gebäuden hinzuzurechnen.



- In den Kleinsiedlungen befinden sich unter den privilegierten Gebäuden auch solche ohne Wohnnutzung (Scheunen, andere nicht bewohnte Gebäude), die für das Ortsbild wichtig sind und im Volumen erhalten werden sollen. Gemäss Art. 2.5.2 der Bau- und Zonenordnung dürfen privilegierte Gebäude unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und dem äusseren Erscheinungsbild umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden. Diese Bestimmung ist ein wichtiges Instrument für den Erhalt eines Weilers und dessen Erscheinungsbild. Zukünftig muss es deshalb möglich sein, diese privilegierten Gebäude im Sinne von Art. 2.5.2 auch durch die Umnutzung zu Wohngebäuden/den Ersatzbau mit Wohngebäuden zu erhalten. Ansonsten ist absehbar, dass diese meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude nur als schlecht unterhaltene, leere Hüllen stehen bleiben, dadurch das Ortsbild beeinträchtigen und keinen Beitrag zu einem lebendigen Weiler leisten können. Privilegierte Gebäude sind deshalb, gleich wie Baulücken, zur Anzahl bewohnter Gebäude hinzuzurechnen.

Antrag: Privilegierte Gebäude, die heute ohne Wohnnutzung sind, müssen auch zukünftig umgebaut, umgenutzt und/oder ersetzt werden dürfen. Die Bestimmung ist in die Übergangsbestimmungen aufzunehmen. Privilegierte Gebäude sind bei der Erhebung (Objektblätter) zu den bewohnten Gebäuden hinzuzurechnen.

- Bei der Zählung der Gebäude muss auch eine horizontale Zählung zugelassen werden. Bestehen in einer Kleinsiedlung eines oder mehrere Gebäude, die mehr Stockwerke haben, in der sich jeweils eine Wohnung befindet, so zeugt dies davon, dass keine ländliche Siedlungsstruktur gegeben ist und eher die nicht-landwirtschaftliche Nutzung dominiert (Kriterium 2.2 S. 13 Bericht SKW). Aus diesem Grund muss die Zählung von Wohnungen in einem Haus zugelassen werden.

Antrag: Mehrfamilienhäuser sind nicht als einzelne bewohnte Gebäude, sondern gemäss der Anzahl ihrer Wohnungen zu zählen.

- An die Kernzonen unmittelbar angrenzend liegen oft landwirtschaftliche Gebäude oder andere bewohnte Gebäude. Obwohl sie ausserhalb der Kernzone liegen, tragen sie zum geschlossenen Siedlungsgebiet bei.

Antrag: An die Kernzone angrenzende Gebäude müssen für die Einteilung mitgezählt werden.

- Baurechtliche Bewilligungen für Wohnhäuser bleiben in Kraft, auch wenn der Bau noch nicht begonnen wurde. Die Zählung als Wohnhaus muss pro Eingang erfolgen. Ein bewilligter Bau muss wie ein bestehender gezählt werden können.

Antrag: Bewilligte Bauprojekte werden bei der Zählung der Wohnhäuser mitgezählt.

Pfäffikon:

Antrag: Der Schwellenwert von 13 bewohnten Gebäuden soll dahingehend geändert werden, dass er sich an den Richtplantext hält und somit mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude umfasst.

Begründung: Eine Übergangsordnung sollte nicht strenger als der bestehende Richtplan sein, insbesondere dann wenn sie unter Ausschluss des formellen Gesetzgebungsverfahrens in Kraft gesetzt werden und während einer Dauer von mehreren Jahren gelten soll. Im Richtplantext ist festgehalten, dass bestehende Kleinsiedlungen als



Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegt, das mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist. Der Schwellenwert von 13 bewohnten Gebäuden gemäss Kategorisierung für die Übergangsordnung lässt sich somit nicht auf den Richtplan abstützen, womit auch hierfür eine genügende Grundlage fehlt.

Wald:

Nicht einverstanden ist der Gemeinderat auch mit dem Kriterium, wonach für die Ausscheidung einer Bauzone in einer Kleinsiedlung als unteres Minimum 13 bewohnte Gebäude vorhanden sein müssen. Es sollten 10 bewohnte Gebäude genügen. Der Bund rechnet ebenfalls mit 10 bewohnten Gebäuden. Wir empfehlen diese Regelung zu übernehmen, damit in der Schweiz einheitliche Regeln gelten.

Wiesendangen:

Wie es scheint, sind die Anforderungen im Kanton Thurgau bezüglich Einstufung in die Bauzone weniger streng als im Kanton Zürich. So wurden dort zum Teil auch schon Weiler mit 8-13 bewohnten Gebäuden der Bauzone zugewiesen. Weiler mit über 13 Wohnhäusern wurden

unseres Wissens generell der Bauzone zugeteilt. Es wäre zu begrüßen, wenn im Kanton Zürich ähnlich liberale Beurteilungskriterien gelten würden wie im Kanton Thurgau. Es ist befremdlich, dass lediglich die Anzahl bewohnter Gebäude ermittelt worden ist, egal wie viele Wohneinheiten sich darin befinden. Auch ist es nicht nachvollziehbar, warum nur die eingezonten bewohnten Bauten und nicht sämtliche Wohnbauten im entsprechenden Weiler gezählt worden sind.

Wil:

Analog des GPV ist auch der Gemeinderat Wil ZH nicht damit einverstanden, dass für eine Ausscheidung in eine Bauzone die Kleinsiedlung als unteres Minimum 13 bewohnte Gebäude vorweisen muss (Teilkriterium 2.1). Dies widerspricht den Empfehlungen des Bundes und ist weit restriktiver als vom Bund verlangt. Darüber hinaus ist es nicht verständlich, weshalb für diese Beurteilung lediglich bewohnte Gebäude in der heutigen Bauzone herangezogen werden. Der genehmigte Richtplangentext hält fest, dass bestehende Kleinsiedlungen als Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegt mit mindestens 5 bis 10 bewohnten Gebäuden; unabhängig der Zoneneinteilung. Es wird weder seitens des Bundes noch im Richtplangentext festgehalten, dass die (heutigen) Bauzonengrenzen für die Beurteilung der Anzahl bewohnten Gebäude massgebend sind. Die Wirkung von Kleinsiedlungen ist optisch unabhängig der effektiven Zonierung und bildet per se ein geschlossenes Siedlungsgebiet.

Winterthur:

Antrag: In einem nächsten Schritt ist eine einzelfallweise Prüfung notwendig: Auf die Geschichte und Charakteristik der Kleinsiedlung sowie auf die örtlichen Begebenheiten ist konkret und einzelfallweise einzugehen.

Begründung: Der Stadtrat begrüsst die transparente und nachvollziehbare Herleitung der Zuteilung mittels den Beurteilungskriterien und es ist verständlich, dass in einem ersten Schritt über alle 300 Kleinsiedlungen im Kanton eine «scharfe» Zuordnung (u.a. «mindestens 13 bewohnte Gebäude») unumgänglich ist. Trotzdem ist es in einem zweiten



Schritt notwendig, auf die Geschichte sowie Charakteristik der Kleinsiedlung sowie auf die örtlichen Begebenheiten konkret und einzelfallweise einzugehen. So können beispielsweise auch «zufälligen» Werte aufgrund vom Stichtag der GWR-Daten oder der Daten von der Unternehmensstruktur abgedeckt werden. Auch wird begrüsst, dass eine flächendeckende Überprüfung der Kleinsiedlungen, welche bisher in der Landwirtschaftszone liegen, im Rahmen der geplanten kantonalen Richtplanrevision vorgenommen wird.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

GPV: Der Leitende Ausschuss des GPV hat die Listen der bezeichneten Kleinsiedlungen nicht inhaltlich geprüft, wie sie a) nach wie vor und auch während der Geltung der Übergangsregelung als Bauzone zu behandeln sind («ausserliegende Ortsteile» gemäss Begleitschreiben) oder aber b) einer «provisorischen kantonalen Weilerzone» oder provisorisch der «kantonalen Landwirtschaftszone» zugeordnet werden. Ob für die einzelnen Kleinsiedlungen die festgelegten Kriterien im Rahmen der Kategorisierung (zu den «ausserliegenden Ortsteilen» gemäss Begleitschreiben, zu den «provisorischen kantonalen Weilerzonen» oder zu «kantonalen Landwirtschaftszone») zweckmässig und sachgerecht angewendet worden sind, kann nur durch die betroffenen Gemeinden selber überprüft werden. *Die Durchführung von Gemeindeggesprächen für die definitive Zuteilung der Kleinsiedlungen im Hinblick auf die geplante Richtplanrevision erachtet der Vorstand daher als zwingend.*

Mit Blick auf die Kriterien für die Zuteilung der Kleinsiedlungen gehen wir gestützt auf den erläuternden Bericht insgesamt davon aus, dass diese Kriterien grundsätzlich einer bundesrechtskonformen Praxis entsprechen. Sie werden im Grossen und Ganzen als zweckmässig beurteilt. Nicht einverstanden ist der Leitende Ausschuss des GPV jedoch mit Kriterium 2.1, wonach für die Ausscheidung einer Bauzone in einer Kleinsiedlung als unteres Minimum 13 bewohnte Gebäude vorhanden sein müssen. Wie eingangs erwähnt, erachten wir es von Vornherein als rechtsstaatlich problematisch, dass die vorliegende Übergangsordnung ohne formelles Gesetzgebungsverfahren via Regierungsratsbeschluss erlassen wird. Dies deshalb, weil diese Regelung voraussichtlich für einen Zeitraum von mehreren Jahren gelten wird und damit für die betroffenen Grundeigentümer eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsgarantie bedeutet. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Übergangsordnung gerade bezüglich des vorliegend zur Diskussion stehenden Kriteriums gemäss dem verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzip nur so weit strenger als der bestehende Richtplan sein soll, als dies durch das Bundesrecht vorgegeben wird. In diesem Zusammenhang fällt in Betracht, dass der Richtplantext festhält, dass bestehende Kleinsiedlungen als Siedlungsgebiet gelten, wenn ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild vorliegen, welches mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude umfasst (und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist). Auch andere Kantone definieren laut Arbeitshilfe



des Bundesamts für Raumentwicklung die Weiler dahingehend, dass diese maximal 10 bewohnte Gebäude aufweisen. Zudem besteht keine Veranlassung zur Annahme, dass ein Grenzwert in dieser Höhe für die Ausscheidung einer Bauzone bundesrechtswidrig sein könnte. Auf dieser Grundlage beantragen wir, die fragliche Grenze im dargelegten Sinn anknüpfend an den geltenden Richtplan und unter Berücksichtigung der Mindestzahlen, die andere Kantone verwenden, auf 10 Gebäude festzulegen, wobei bereits bewilligte Projekte mitberücksichtigt werden. Für diese etwas tiefere Grenze spricht auch die angestrebte Einzelfallbeurteilung, wird dadurch doch eine grössere Anzahl Kleinsiedlungen in qualitativer Hinsicht einer vertieften Überprüfung unterzogen, als wenn die Grenze – wie die Baudirektion vorschlägt – bei 13 Gebäuden gezogen würde.

RWU:

Die RWU hat die Listen der bezeichneten Kleinsiedlungen nicht geprüft, wie sie a) nach wie vor und auch während der Geltung der Übergangsregelung als Bauzone zu behandeln sind ("ausserliegende Ortsteile" gemäss Begleitschreiben) oder aber b) einer "provisorischen kantonalen Weilerzone" oder provisorisch der "kantonalen Landwirtschaftszone" zugeordnet werden. Die Kriterien für die Zuteilung der Kleinsiedlungen basiert auf der bisherigen Rechtsprechung und wird entsprechend als zweckmässig respektive nicht beeinflussbar angesehen. Ob die Kriterien für die einzelnen Kleinsiedlungen innerhalb der RWU richtig angewendet wurden, kann nur durch die entsprechende Gemeinde überprüft werden. Die Durchführung von Gemeindegesprächen für die definitive Zuteilung der Kleinsiedlungen im Hinblick auf die geplante Richtplanrevision erachtet der Vorstand daher als zwingend.

Eine flächendeckende Überprüfung der Kleinsiedlungen, welche bisher in der Landwirtschaftszone liegen, wird im Rahmen der geplanten Richtplanrevision begrüsst. Damit kann eine kantonal einheitliche Zuordnung sichergestellt werden.

RZO:

Die Kriterien für die provisorische Einstufung sind grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll. Die provisorische Einstufung der Kleinsiedlungen des ARE wurde mit der eigenen Erhebung RZO abgeglichen. Sie ergibt für die Kleinsiedlungen mit Dorf-, Kern- und Weilerkernzonen im Oberland:

- 26 aussenliegende Ortsteile, der Bauzone zuzuordnen
- 44 Weiler, der Nichtbauzone zuzuordnen
- 12 kleinere Gebäudegruppen, der Landwirtschaftszone zuzuordnen

Diese provisorische Einstufungen sind nachvollziehbar und werden von der Planungskommission vorerst akzeptiert. Dies auch, obwohl nach bisheriger Erfahrung auch im Streusiedlungsgebiet Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone nicht anders beurteilt werden. 7 der 12 neu der Landwirtschaftszone zuzuteilenden Kleinsiedlungen sind im Streusiedlungsgebiet. Grundsätzlich sollte möglichst grosse

Kontinuität hergestellt werden und die bisher gültigen Bauzonen (Dorf- und Kernzonen) als Bauzone belassen werden.



ZPG:

Die Zuteilung zu den einzelnen Kleinsiedlungen in der Region Glattal zu den jeweiligen Fallgruppen bzw. deren provisorische Zonierung sind aus Sicht der ZPG begründet und nachvollziehbar.



G. Rückmeldungen zu den Objektblättern

1. Gemeinden

Altikon:

Vorbemerkung: In der Analyse der Kleinsiedlungen wurden der Ortsteil Herten in Unterherten, Oberherten und Langstück aufgeteilt. Nach unserer Meinung müssen Unterherten, Oberherten und Langstück als ein Ortsteil betrachtet werden. Der Abstand zwischen den „Ortsteilen“ ist kleiner als 100m, womit keine räumliche Trennung besteht.

Feldi: Anzahl bewohnte Gebäude: 17 (ermittelt gem. GWR 2021: 11)

Die Anzahl bewohnter Gebäude im Ortsteil Feldi beträgt 17 und liegt somit deutlich über der geforderten Mindestanzahl von 13. In den letzten Jahren fand eine erhebliche Neubautätigkeit von Wohngebäuden statt und hat bereits zu einer deutlichen Steigerung der nicht- landwirtschaftlichen Nutzung geführt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Entwicklung behindert würden. Auf Grund der Anzahl Wohngebäude und des Erscheinungsbildes ist die bestehende Kernzone Feldi auch weiterhin als Bauzone zu betrachten.

Unterherten: Anzahl bewohnte Gebäude: 14 (ermittelt gem. GWR 2021: 12)

Die Anzahl bewohnter Gebäude im Ortsteil Unterherten beträgt 14 und liegt somit über der geforderten Mindestanzahl von 13. In den letzten Jahren fand eine erhebliche Neubautätigkeit von Wohngebäuden statt und hat bereits zu einer deutlichen Steigerung der nicht- landwirtschaftlichen Nutzung geführt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Entwicklung behindert würden. Auf Grund der Anzahl Wohngebäude und des Erscheinungsbildes ist die bestehende Kernzone Unterherten auch weiterhin als Bauzone zu betrachten. Zudem sollen die in den Objektblättern separat aufgeführten Siedlungen Unter- und Oberherten sowie Langstück als ein Ortsteil «Herten» betrachtet werden. Der Abstand zwischen den beiden Ortsteilen ist kleiner als 100m, womit keine räumliche Trennung besteht.

Oberherten: Anzahl bewohnte Gebäude: 8 (ermittelt gem. GWR 2021: 8)

Der Ortsteil Oberherten soll zusammen mit Unterherten und Langstück als ein Ortsteil «Herten» betrachtet werden. Der Abstand zwischen den beiden Ortsteilen ist kleiner als 100m, womit keine räumliche Trennung besteht. In den letzten Jahren fand eine Neubautätigkeit von Wohngebäuden statt und hat bereits zu einer deutlichen Steigerung der nicht- landwirtschaftlichen Nutzung geführt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Entwicklung behindert würden. Demzufolge soll der Ortsteil Oberherten gemeinsam mit Unterherten als grösserer, aussenliegender Ortsteil «Herten» betrachtet und der Bauzone zugewiesen werden.

Langstück: Anzahl bewohnte Gebäude: 2 (ermittelt gem. GWR 2021: 1)

Langstück soll zusammen mit Unterherten und Oberherten als ein Ortsteil «Herten» betrachtet werden. Der Abstand von Langstück zu den übrigen Gebäuden von Herten ist kleiner als 50m, womit keine räumliche Trennung besteht.



Aeugst am Albis:

Obertal:

Antrag: Obertal ist weiterhin als Bauzone zu führen.

Begründung:

Das Obertal verfügt über 11 bewohnte Gebäude (nicht 10, wie im Objektblatt festgehalten) plus ein angrenzendes Gebäude. Zudem verfügt das Obertal über drei unbebaute Parzellen (Baulücken). Insgesamt sind dies 15 Gebäude (inkl. Baulücken). Auf der Dufour-Karte werden die Häuser auf beiden Strassenseiten (also auch die Häuser an der Rep-pischtalstrasse 34 und 36) in einer Siedlung geführt. In der Zürcher Militärquartierkarte von 1660 ist das Obertal gemeinsam mit der Habersaat als eine Ortschaft (Füi(?)-Thal) eingezeichnet. Von den 11 Gebäuden muss ein Gebäude auf nach 1971 gebaut korrigiert werden (Kat.Nr. 1985) sowie bei einem Gebäude berücksichtigt werden, dass es zwar vor 1971, aber erst 1963 gebaut wurde. Somit sind sechs von 11 Gebäuden bzw. 55 Prozent neueren Ursprungs. (Zitat Bericht SKW S. 14 "Fand in der Weilerkernzone hingegen in den letzten Jahrzehnten eine erhebliche Neubautätigkeit statt, so weist dies darauf hin, dass die Kleinsiedlung offensichtlich als Bauzone «gelebt» wurde.")

Aus der Definition der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG geht hervor, dass sich Bauzonen durch eine Dominanz der nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen auszeichnet (S. 13 SKW-Bericht). Dies ist beim Obertal der Fall. In der gesamten Bauzone steht kein einziges landwirtschaftlich genutztes Gebäude mehr. Viel mehr steht in dieser Bauzone ein 6-Familienhaus, das ebenfalls für die horizontale Einberechnung der Wohnverhältnisse (gleich 6 Wohneinheiten zusätzlich) eingerechnet werden sollte. Ebenfalls gegen eine ländliche Prägung spricht, dass das Obertal über Jahrzehnte über eine eigene Gaststätte verfügte. In Bezug auf die Erschliessung verfügt das Obertal über eine eigene Postautohaltestelle mit einer direkten Verbindung nach Zürich Bahnhof Wiedikon mit einer Fahrzeit von 34 Minuten. Auch diese Erschliessung spricht gegen eine ländliche Prägung.

Wängibad:

Antrag: Das Wängibad ist weiterhin als Bauzone zu führen.

Begründung: Das Wängibad verfügt über 10 bewohnte Gebäude. Zusätzlich kommen zwei Gebäude unmittelbar an die Kernzone angrenzend plus eine Baulücke (Kat. Nr. 2084) für die bereits ein Bauprojekt eingegeben wurde, dieses aufgrund offener Erbschaftsfragen bisher aber nicht realisiert wurde. Somit muss von 13 Gebäuden (inkl. Baulücken) ausgegangen werden.

Das Wängibad hat keine ländliche Prägung. Die Ortschaft war bis Ende des 19. Jahrhunderts ein eigenes Gemeindegut und ist bereits in der Zürcher Militärquartierkarte von 1660 eingezeichnet.

Bereits im Mittelalter war das Wängibad als Kurbad bekannt mit einem eigenen Kurhaus. Das Wängibad wurde bereits im Jahr 1412 als Heilquelle schriftlich erwähnt (<https://www.forums9.ch/hp/altegeschichte/wengibad/index.htm>). Das Wängibad war viel mehr für Jahrhunderte ein Tourismusort mit einem eigenen Hotel und einem Wirtshaus und kein ländlich geprägter Weiler. Insofern ist es nachvollziehbar, dass angrenzend an die Kernzone eine Erholungszone festgelegt wurde. Diese sollte ebenfalls für die Definition der Kleinsiedlung als Bauzone gelten.



Bauma:

Biggerswil:

Antrag: Zuteilung als Bauzone.

Begründung: Die Kleinsiedlung Bliggenswil erfüllt lediglich das Kriterium K2.2 (Prägung/Erscheinungsbild der Siedlung) nicht für eine Einteilung in die Bauzone. Innerhalb der Bauzone ist kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden. Es gibt vereinzelt Hobbytierhaltung. Diverse bestehenden Gebäude wurden saniert und dienen heute der Wohnnutzung, Das Kriterium K2.2 für eine abschliessende Zuteilung in die prov. kant. Weilerzone anzuwenden wird der örtlichen Situation nicht gerecht. Ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild sind klar vorhanden. In Bliggenswil ist daher unseres Erachtens die Gesamtsituation zu würdigen und für die Übergangsregelung eine Zuteilung in die Bauzone vorzunehmen.

Gfell:

Antrag: Zuteilung als Bauzone.

Begründung: Die Kleinsiedlung Gfell erfüllt lediglich das Kriterium K2.1 (mindestens 13 bewohnte Gebäude) für eine Einteilung in die Bauzone nicht. Dies obwohl insbesondere die Prägung und das Erscheinungsbild als absolut typisch bezeichnet werden können. Die zwei fehlenden Wohneinheiten als entscheidendes Kriterium für eine Zuteilung in die prov. kant. Weilerzone anzuwenden wird der örtlichen Situation nicht gerecht. Ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild sind klar vorhanden. Im Gfell ist unseres Erachtens die Gesamtsituation zu würdigen und für die Übergangsregelung eine Zuteilung in die Bauzone vorzunehmen. Wie bereits vorstehend ausführlich begründet beantragen wir, unter Berücksichtigung der Mindestzahlen die andere Kantone verwenden, das Kriterium K2.1 in den Übergangsbestimmungen auf mindestens 10 bewohnte Gebäude zu reduzieren.

Schindlet 2:

Antrag: Zuteilung als Weiler.

Begründung: Die ehemalige Gemeinde Sternenberg hat vor der Fusion mit der Gemeinde Bauma ihre Kernzonen stark reduziert und damit vorausschauend einer übermässigen baulichen Entwicklung vorgebeugt. Aus demselben Grund wurden teilweise auch sehr kleinräumige Gebiete als Kernzone ausgeschieden. In der Bevölkerung werden die Kernzonen Schindlet 1 und 2 jedoch als eine Siedlung/Einheit wahrgenommen, Die getroffene Aufteilung ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Daher beantragen wir eine Zusammenlegung der Kernzonen Schindlet 1 und 2 sowie deren gesamthafte Zuteilung in die provisorische kantonale Weilerzone, Damit wird den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und für die bewohnten Gebäuden eine kontrollierte Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird die Freihaltung der nicht überbauten Grundstücke sichergestellt.

Hinderberg 2:

Antrag: Zuteilung als Weiler.

Begründung: Die ehemalige Gemeinde Sternenberg hat vor der Fusion mit der Gemeinde Bauma ihre Kernzonen stark reduziert und damit vorausschauend einer übermässigen



baulichen Entwicklung vorgebeugt. Aus demselben Grund wurden teilweise auch sehr kleinräumige Gebiete als Kernzone ausgeschieden. In der Bevölkerung werden die Kernzonen Hinterberg 1 und 2 jedoch als eine Siedlung/Einheit wahrgenommen. Die getroffene Aufteilung ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Daher beantragen wir eine Zusammenlegung der Kernzonen Hinterberg 1 und 2 sowie deren gesamthafte Zuteilung in die provisorische kantonale Weilerzone. Damit wird den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und für die bewohnten Gebäuden eine kontrollierte Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird die Freihaltung der nicht überbauten Grundstücke sichergestellt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind die Gebiete Hinterberg 1/2 auch mit dem Gebieten Gebiet Sonnenbad zusammenzulegen und der provisorischen Kantonalen Weilerzone zuzuteilen.

Sonnenbad:

Antrag: Zuteilung als Weiler.

Begründung: Die Kernzone Sonnenbad wird vom rechtskräftige Gestaltungsplan <> überlagert. Unseres Erachtens ist aufgrund dieser planerischen Festlegung die Zuteilung in die provisorische Kantonale Weilerzone angezeigt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist das Gebiet Sonnenbad mit den Gebieten Hinterberg 1+2 zusammenzulegen und der provisorischen Kantonalen Weilerzone zuzuteilen.

Steishof 1:

Antrag 1: Zuteilung als Weiler (Steishof 1-3).

Begründung: Die ehemalige Gemeinde Sternenberg hat vor der Fusion mit der Gemeinde Bauma ihre Kernzonen stark reduziert und damit vorausschauend einer übermässigen baulichen Entwicklung vorgebeugt. Aus demselben Grund wurden teilweise auch sehr kleinräumige Gebiete als Kernzone ausgeschieden. In der Bevölkerung werden die Kernzonen Steishof 1,2 und 3 jedoch als eine Siedlung/Einheit wahrgenommen. Die getroffene Aufteilung ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Daher beantragen wir eine Zusammenlegung der Kernzonen Steishof 1,2 und 3 sowie deren gesamthafte Zuteilung in die provisorische kantonale Weilerzone. Damit wird den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen und für die bewohnten Gebäuden eine kontrollierte Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird die Freihaltung der nicht überbauten Grundstücke sichergestellt.

Bubikon:

Widenswil:

Aufgrund der vorgängig dargelegten Grundlagen und Überlegungen beantragt die Gemeinde Bubikon, die fragliche Grenze auf 10 Gebäude festzulegen, wobei bereits bewilligte Projekte mitberücksichtigt werden. Als Konsequenz beantragen wir die Einteilung der Siedlung Widenswil in die Bauzone W1.

Buch am Irchel:

Desibach: Anzahl bewohnte Gebäude: 15 (ermittelt gem. GWR 2021: 13)

Antrag: Der Ortsteil Desibach ist in der Bauzone zu belassen, resp. In eine Bauzone umzuwandeln.



Begründung: Im Ortsteil Desibach sind entgegen der Analyse aktuell 15 bewohnt Gebäude vorhanden. Der Ortsteil ist durch die mehrheitliche Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken nicht mehr landwirtschaftlich geprägt. Entlang der Durchfahrtsstrasse sind überwiegend Wohngebäude und teilweise auch Neubauten sichtbar. Die noch vorhandenen Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sind nicht augenfällig und Teile davon befinden sich bereits ausserhalb der aktuellen Kernzone in der Landwirtschaftszone. Das Erscheinungsbild von Desibach und dessen Prägung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich. Die beiliegenden aktuellen Fotos belegen diesen Eindruck. Daher ist der Gemeinderat der Meinung, den Ortsteil Desibach neu einer Bauzone zuzuweisen, resp. zu belassen. Aufgrund der Zonengrösse und der bereits überbauten Fläche ist nicht davon auszugehen, dass zukünftig Konflikte zwischen den Landwirtschaftsbetrieben und Gebäuden mit Wohnnutzungen entstehen. Die Entwicklung des noch verbliebenen Landwirtschaftsbetriebs sollte nicht durch weitere Wohnnutzungen behindert werden.

Bülach:

Eschenmoos und Nussbaumen:

Antrag: Die Weiler Eschenmosen und Nussbaumen in Bülach sollen nicht der provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen werden, sondern in der Bauzone (Kernzone KW) verbleiben.

Begründung: Die Weiler Eschenmosen und Nussbaumen in Bülach sollen von der heutigen Kernzone KW (Bauzone) im Rahmen der Übergangsordnung in die provisorische kantonale Weilerzone (Nicht-Bauzone) zugeteilt werden. Für einen Verbleib in der Bauzone müssen zwei Beurteilungskriterien erfüllt sein. Einerseits hat eine Kleinsiedlung hierfür mindestens 13 bewohnte Gebäude aufzuweisen und andererseits ist die Prägung und das Erscheinungsbild der Siedlung bzw. ob dieses landwirtschaftlich dominiert ist, massgebend. Das erste Kriterium erfüllen beide Weiler mit mehr als 20 bewohnten Gebäuden deutlich. Das zweite Kriterium wird gemäss Auswertung des Kantons für eine Bauzone nicht erfüllt. Durch den fortlaufenden Strukturwandel in der Landwirtschaft, gekennzeichnet durch die landwirtschaftliche Produktionsweise, werden immer weniger Arbeitskräfte sowie weniger und andere Gebäude benötigt. Zusätzlich geben immer mehr Landwirte den Betrieb teilweise oder ganz auf. Beispielsweise wird die Liegenschaft Winterthurerstrasse 83 in Eschenmosen entgegen dem Objektblatt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen nur noch sehr wenige aktive Landwirtschaftsbetriebe in den Weilern. Aus diesen Gründen soll für nicht mehr landwirtschaftliche Gebäude eine entsprechende Flexibilität bestehen, wie sie eine Bauzone bietet. Ansonsten bleiben sie leer stehen und werden dem Zerfall überlassen. Die ungenügenden baulichen Perspektiven begünstigen zudem eine Abwanderung und führen zu einer unerwünschten Überalterung der Bevölkerung in den Weilern. Die Weiler Eschenmosen und Nussbaumen in Bülach sollen daher in der Bauzone (Kernzone KW) verbleiben.

Dinhard:

Eschlikon:

Antrag: Zuteilung in Bauzone einverstanden.

Begründung: Kriterien sind erfüllt.



Rietmüli:

Antrag: Mit der Zuteilung in provisorische kantonale Weilerzone einverstanden.

Begründung: Die Kriterien für eine Bauzone sind nicht erfüllt. Jedoch können gem. Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Vernehmlassungsentwurf, Ziffer D, Paragraf 7.2) "nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen" betrieben werden. Das heutige Restaurant Riedmühle mit Aussengastrobereich und das Blumengeschäft Sollberger Rosen mit Ladenlokal, Selbstbedienung und für diese Nutzungen notwendigen Parkplätze befinden sich im Weiler Rietmüli. Die Parkplätze sind offen angeordnet. Diese Nutzungen sowie die Umnutzungen von landwirtschaftlichen Objekten (Scheunen) in mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe müssen in der Übergangsperiode sowie in der dannzumaligen Festlegung im Rahmen der geplanten Revisionen PBG und des kantonalen Richtplanes gewährleistet sein.

Vordergrüt:

Antrag: Mit Zuteilung in Bauzone einverstanden.

Begründung: Kriterien sind erfüllt.

Dübendorf:

Dübelstein:

Für den Ortsteil (Weiler) Dübelstein ergibt sich, dass gemäss der der Stadt Dübendorf vorliegenden Aktenlage auch in der Schlosstrasse 92 (Vers.-Nr.2077; Kat.-Nr. 15250) eine teilweise Wohnnutzung vorliegt. Allenfalls ist der Übersichtsplan anzupassen.

Der Baudirektion kann bestätigt werden, dass der Name der betroffenen Kleinsiedlung (Dübelstein) korrekt erfasst ist.

Der Ortsteil Dübelstein erfüllt zwar grundsätzlich die Kriterien der Weilerzone, es ist jedoch vorzubeugen, dass das Entwicklungspotenzial des Ortsteils durch die Umzonung eingeschränkt oder gar nicht mehr vorhanden ist. Dies insbesondere, da derzeit durch einen privaten Eigentümer bereits konkrete Überlegungen und Ansätze für die weitere Entwicklung und Aufwertung des Ortsteils angestellt werden.

Egg:

Usser-Vollikon: Anzahl bewohnte Gebäude: 8 (ermittelt gem. GWR 2021: 6)

Antrag: Es sind acht bewohnte Gebäude.

Begründung: Die Analyse des Gebiets Usser-Vollikon ist grundsätzlich korrekt. Es sind inklusive der Liegenschaft Usser-Vollikon 25 total acht bewohnte Gebäude vorhanden. Diese sind: Usser-Vollikon 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 und 46. Auch der land- und forstwirtschaftliche Betrieb in Usser-Vollikon 21 ist korrekt erfasst.

Die betroffenen Grundstücke im Gebiet Usser-Vollikon in der Gemeinde Egg sind im Zonenplan, welcher von der Gemeindeversammlung am 28. Mai 1984 festgesetzt und vom Regierungsrat am 17. April 1985 genehmigt wurde, rechtskräftig der Kernzone I zugeteilt. Nun sollen die Grundstücke faktisch ausgezont und in eine Weilerzone überführt werden. Dies widerspricht dem Grundsatz der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit.



Die Umzonung resp. Auszonung ist zudem als materielle Enteignung zu taxieren und führt schliesslich zu finanziellen Entschädigungsansprüchen der betroffenen Grundeigentümer. Solche sind durch den Kanton Zürich abzugelten und können nicht durch die Gemeinden getragen werden. Grundeigentümer, welche das bauliche Potential auf ihren Grundstücken bislang noch nicht ausgeschöpft haben, sind nun benachteiligt. Diese haben teilweise das Land zu Baulandpreisen in gutem Glauben erworben oder mussten ihre Miterben entsprechend auszahlen. Im vorliegenden Fall ist eine Umzonung nicht sinnvoll. Der Weiler befindet an bestens erschlossener Lage an der kantonalen Meilenerstrasse. Es ist ohnehin nicht schlüssig, dass dem Grundgedanken der Verdichtung mit einer Verknappung der ohnehin kaum erweiterbaren Bauzonen begegnet wird. Es ist stossend, dass eine Umzonung einer Enteignung gleichkommt. Bestehende Zonierungen sollten sich auf eine Bestandesrecht berufen können.

Die vorgesehene Umzonung resp. Auszonung des Gebiets Usser-Vollikon von der Kernzone KI in eine kantonale Weilerzone wird aus obigen Gründen vom Gemeinderat Egg abgelehnt.

Elgg:

Huggerberg:

Antrag: Huggerberg ist der Bauzone zuzuordnen.

Begründung: Sämtliche Kleinsiedlungen (Huggerberg, Tiefenstein, Wenzikon) weisen einen aktuellen Ergänzungsplan zur Kernzone und entsprechende Kernzonenvorschriften in der Bauordnung auf. Diese wurden in der laufenden Gesamtrevision, welche aktuell zur Genehmigung beim ARE liegt, überprüft und festgesetzt. Durch diese Planungsinstrumente ist die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Huggerberg bereits sehr eingeschränkt. Die Zuweisung zur Bauzone erleichtert daher die Baubewilligungsverfahren erheblich. Dieser Zustand war bereits in der ehemaligen Gemeinde Hofstetten so, Huggerberg war seit jeher eine Bauzone, ohne dass sich der Ortsteil entfremdet entwickelt hätte.

Der Ortsteil weist mehr als 13 Gebäude auf. Der Dienstleistungsbetrieb auf Grundstück Kat. Nr. 1015 ist nicht mehr aktiv, das Gebäude ist als reines Wohngebäude genutzt und der Baugewerbebetrieb auf Kat. Nr. EL5521 ist auch nicht mehr aktiv. Die Liegenschaft befindet sich im Verkauf. Zudem ist der eingetragene LW-Betrieb auf Kat. Nr. HS1158 ein EFH. Die übrigen aufgeführten Landwirtschaftsbetriebe sind private Pferdestallungen für die Hobbytierhaltung und keine Landwirtschaftsbetriebe mehr im Sinne von landwirtschaftlichem Gewerbe. Auf Grundstück HS998 (grosses Garagengebäude) ist seit langem ein MFH geplant (die Eigentümerschaft ist kürzlich verstorben, ein Projekt ist in der Pipeline).

Die Beurteilung des Kriteriums K2.2 zur Prägung und zum Erscheinungsbild beruht deshalb auf falschen Annahmen. Zudem weist der Ortsteil Huggerberg ca. 50% bewohnte Gebäude auf, welche seit 1971 erstellt wurden. Im Zwischenbericht der Baudirektion ist festgehalten, dass bei der Überprüfung des Erscheinungsbildes der Umgang mit der Neubautätigkeit überprüft wird. Weiler haben das Wachstum anderer Siedlungen nicht mitgemacht, sondern ihre ursprüngliche Grösse bewahrt. In Huggerberg fand nachweislich eine erhebliche Neubautätigkeit in den letzten Jahrzehnten statt, was ein klarer Hinweis ist, dass die Kleinsiedlung offensichtlich als Bauzone gelebt wurde.

Der Ortsteil Huggerberg ist aufgrund der Lage in der Gemeinde nicht mit dem öV erschlossen, die Kleinsiedlung für sich ist jedoch klar geprägt durch Wohnbauten und betrifft eine Kleinsiedlung, welche sämtlichen Kriterien einer Bauzone erfüllt.



Tiefenstein:

Antrag: Tiefenstein ist der Bauzone zuzuordnen.

Begründung: Sämtliche Kleinsiedlungen (Huggenberg, Tiefenstein, Wenzikon) weisen einen aktuellen Ergänzungsplan zur Kernzone und entsprechende Kernzonenvorschriften in der Bauordnung auf. Diese wurden in der laufenden Gesamtrevision, welche aktuell zur Genehmigung beim ARE liegt, überprüft und festgesetzt. Durch diese Planungsinstrumente ist die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Tiefenstein bereits sehr eingeschränkt. Dieser Zustand war bereits in der ehemaligen Gemeinde Hofstetten so, Tiefenstein war seit jeher eine Bauzone, ohne dass sich der Ortsteil entfremdet entwickelt hätte. Tiefenstein weist aktuell zwar weniger als 13 Gebäude auf. Der Ortsteil weist jedoch Baureserven auf, in welchen gemäss aktuellem Ergänzungsplan zur Kernzone Gebäude möglich wären. Zudem weist das Grundstück Kat. Nr. HS1027 des ehemaligen Schulhauses mit Wohnanteil Potenzial auf, dieses Gebäude ist aktuell durch die Kapo Zürich genutzt. Die Zuteilung zur provisorischen Weilerzone verbunden mit dem Bauverbot für Neubauten bringt Entschädigungsforderungen durch die Grundeigentümer. Der Ortsteil weist zudem zwei Mehrfamilienhäuser auf, welche aufgrund der gewählten Kriterien nur als ein Gebäude zählen. Zudem ist ein Restaurantbetrieb vorhanden, welcher regionale Ausstrahlung und Bedeutung aufweist. Zusammengefasst sind bedeutend mehr Wohneinheiten als 13 vorhanden und die Kleinsiedlung ist nicht landwirtschaftlich geprägt. Der Ortsteil Tiefenstein weist ca. 45% bewohnte Gebäude auf, welche seit 1971 erstellt wurden. In Tiefenstein fand nachweislich eine erhebliche Neubautätigkeit in den letzten Jahrzehnten statt, was ein klarer Hinweis ist, dass die Kleinsiedlung offensichtlich als Bauzone gelebt wurde. Das Erscheinungsbild des Ortsteil ist geprägt durch Wohnbauten. Somit sind grundsätzlich alle Kriterien für eine Bauzone erfüllt.

Wenzikon:

Antrag: Wenzikon ist der Bauzone zuzuordnen.

Begründung: Sämtliche Kleinsiedlungen (Huggenberg, Tiefenstein, Wenzikon) weisen einen aktuellen Ergänzungsplan zur Kernzone und entsprechende Kernzonenvorschriften in der Bauordnung auf. Diese wurden in der laufenden Gesamtrevision, welche aktuell zur Genehmigung beim ARE liegt, überprüft und festgesetzt. Durch diese Planungsinstrumente ist die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wenzikon bereits sehr eingeschränkt. Dieser Zustand war bereits in der ehemaligen Gemeinde Hofstetten so, Wenzikon war seit jeher eine Bauzone, ohne dass sich der Ortsteil entfremdet entwickelt hätte. Wenzikon weist gemäss dem Objektblatt weniger als 13 Gebäude auf. Die Auswertung ist jedoch nicht aktuell. Mindestens 3 Wohnbauten (auf Grundstück Kat. Nr. HS1197, EL5523 und EL5524) sind nicht als solche erfasst. Der Ortsteil weist zudem Mehrfamilienhäuser auf, welche aufgrund der gewählten Kriterien als nur ein Gebäude zählen. Es sind aber bedeutend mehr Wohneinheiten vorhanden. Das Kriterium K2.1 ist deshalb als erfüllt zu werten. Das Erscheinungsbild des Ortsteils ist geprägt durch Wohnbauten und wenige landwirtschaftliche Bauten am Siedlungsrand. Zudem weist der Ortsteil Wenzikon mit den 3 nicht erfassten Wohnbauten ein Anteil von mehr als 40% bewohnte Gebäude auf, welche seit 1971 erstellt oder umgebaut wurden. In Wenzikon fand nachweislich eine erhebliche Neu- und Umbautätigkeit in den letzten Jahren statt, was ein klarer Hinweis ist, dass die Kleinsiedlung offensichtlich als Bauzone gelebt wurde.



Embrach:

Betzental: Gerne bestätigen wir Ihnen hiermit, dass die Angaben auf dem uns betreffenden Objektblatt (Embrach, Betzental) korrekt sind. Wir möchten in diesem Rahmen noch anmerken, dass auf dem Gebiet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht.

Elsau:

Oberschottikon:

Antrag: Der Ortsteil Oberschottikon ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festzulegen. Das Siedlungsgebiet soll die aktuelle Kernzone umfassen und um das Grundstück Kat.Nr. 1285 mit dem Wohngebäude Vers.Nr. 481 (Baujahr 1928) erweitert werden.

Begründung: Aus Sicht der Gemeinde ist es erfreulich und nachvollziehbar, dass der Ortsteil Oberschottikon in der Bauzone verbleibt.

In der Gesamtbetrachtung gehört das Grundstück Kat.Nr. 1285 mit dem Wohnhaus Vers.Nr. 481 zur Siedlung Oberschottikon, weshalb eine Erweiterung angebracht ist. Mit dem Gebäude Vers.Nr. 481 werden insgesamt 20 Wohngebäude in Oberschottikon ausgewiesen.

Unterer Schnasberg:

Antrag: Der Ortsname ist zu korrigieren. Der korrekte Name lautet Unterschnasberg und nicht Unter Schnasberg.

Begründung: Die vorgesehene Zuteilung ist nachvollziehbar.

Unterschottikon:

Anträge: Die in der Analyse als Unterschottikon bezeichnete Siedlung ist mit der Bezeichnung Am Bach / Unterschottikon zu versehen. Die Siedlung Am Bach / Unterschottikon in der Kernzone zu belassen und das Siedlungsgebiet entsprechend zu erweitern.

Begründungen: Der Ergänzungsplan verwendet ebenfalls diese Bezeichnung. Die Siedlung Am Bach / Unterschottikon liegt nur zwischen 20 und 30 m von der Kernzone Unterschottikon entfernt und weist einen engen Bezug zu dieser nördlich davon liegenden Kernzone auf. Gemäss dem Zwischenbericht "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich" vom 19.8.22 entspricht die Situation dem unter Ziffer 3.1 erwähnten Fallgruppe 1.

Oberschnasberg:

Antrag: Der Ortsteil Oberschnasberg ist der provisorischen Weilerkernzone zuzuweisen.

Begründung: Das Wohnhaus Vers.Nr. 1189 wurde bei der Bewertung des Kriteriums K1.2 nicht berücksichtigt. Bei der Festsetzung einer Weilerkernzone mit Ergänzungsplan ist die Situation nicht nur anhand der bestehenden Kernzone zu beurteilen sondern der gesamte Ortsteil muss neu angeschaut werden. Bei dieser Betrachtungsweise werden sämtliche Kriterien für die Zuweisung in eine Weilerkernzone erfüllt.



Fulau:

Antrag: Der Ortsteil Fulau ist der provisorischen Weilerkernzone zuzuweisen. Es ist ein neuer Ergänzungsplan auszuarbeiten, wobei sämtliche Gebäude des Ortsteils berücksichtigt werden müssen.

Begründung: Die Festlegung der Zonengrenze wurde im Ortsteil Fulau sehr eng gefasst. Werden im Ortsteil alle bewohnten Gebäude berücksichtigt, ist das Kriterium 1.2 erfüllt. Es sind insgesamt 8 Wohngebäude (Vers.Nrn. 206, 1317, 143, 411, 413, 418, 420, 416). In der Weilerkernzone und dem Ergänzungsplan sind sämtliche Gebäude aufzunehmen.

Fehraltorf:

Rüti und Mesikon:

Anträge: Der Ortsteil Rüti ist von der Liste gemäss Anhang 2 (Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzonen – provisorische kantonale Weilerzone) der Liste der Kleinsiedlungen, die klarerweise aussenliegende Ortsteile darstellen, zuzuweisen.

Der Ortsteil Mesikon ist von der Liste gemäss Anhang 1 (Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen – provisorische kantonale Landwirtschaftszone) der Liste der Kleinsiedlungen, die klarerweise aussenliegende Ortsteile darstellen, zuzuweisen.

Begründungen: Wie bereits mit Schreiben vom 1. Juli 2022 kundgetan, sind wir mit der Zuteilung der beiden Ortsteile Rüti und Mesikon nicht einverstanden.

Die beiden Ortsteile Rüti und Mesikon sind klarerweise als aussenliegende Ortsteile zu klassifizieren. Grundlegend wird dies damit begründet, dass diese Ortsteile schon vor vielen Jahren einer Kernzone zugewiesen wurden. Vor der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung 1993/1994 wurden diese Ortsteile als Aussenwachen bezeichnet und im Rahmen der Revision der Kernzone und somit der Bauzone zugewiesen, um die Umnutzung der meist landwirtschaftlichen Gebäude in den Aussenwachen Rüti und Mesikon zu ermöglichen, dies gestützt auf die Ergebnisse aus Eigentümerbesprechungen. Damals lauteten die angestrebten Ziele vorausschauend wie folgt:

- die Bau- und Nutzungsmöglichkeit für Wohnen und Arbeiten auf die bestehenden Hauptbauten zu beschränken,
- die bestehenden übrigen Bauten wie Anbauten, Schöpfe etc. im Sinne der Bestandesgarantie zur Benutzung als besondere Gebäude zuzulassen,
- den typischen dörflichen Gebäudetyp als Grundmuster vorzuschreiben.

Mit der jüngsten Bau- und Zonenordnungs-Totalrevision von 2013 wurde sogar explizit für die Beurteilung von Kernzonen als massgebendes Organ ein Baukollegium geschaffen. Damit wurde die Grundlage für die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur gelegt. Die Gemeinde Fehraltorf wendet zudem die sehr detaillierten Vorgaben umsichtig und konsequent an. Die Einheit über das gesamte Gemeindegebiet soll weiterhin gewährleistet bleiben. Wir verweisen auf eine Beurteilung zu einer Absicht der Umnutzung eines Schopfgebäudes zu Wohnraum. Die für alle Kernzonen geltenden eher restriktiven Vorschriften zwingen Bauwillige, sich intensiv mit dem Standort auseinanderzusetzen. Gleichzeitig wird so eine zeitgemässe standortgerechte Entwicklung zugelassen, welche sich mit den raumplanerischen Vorgaben vereint. Bereits heute sind in beiden Ortsteilen keine grosszügigen Wohnüberbauungen mehr möglich, wie dies in anderen Gemeinden noch der Fall sein könnte. Bestehende Volumen, welche mit der bestehenden Bau- und



Zonenordnung zu Wohnraum umgenutzt werden könnten, sind in beiden Ortsteilen grösstenteils ausgeschöpft. Im Sinne einer inneren Verdichtung wäre unter den jetzigen Voraussetzungen eine sorgfältig herbeigeführte minimalste Entwicklung für die Gemeinde Fehraltorf, welche über keinerlei Baulandreserve verfügt, möglich und sogar erwünscht.

Der Ortsteil Mesikon liegt nördlich am Rande des Gemeindegebietes. Die Anzahl der bewohnten Gebäude liegt über fünf. Die Gemeinde Fehraltorf hat die Zugehörigkeit als Dorfteile mit der Zuweisung in eine Kernzone vor vielen Jahren bekundet.

Der Ortsteil Rüti befindet sich unmittelbar am westlichen Dorfrand und ist lediglich durch die Bahnlinie vom Dorf getrennt. Eine räumliche Zäsur ist nicht gegeben. Zudem ist die Anzahl bewohnter Gebäude deutlich über fünf.

Gossau:

Brüschweid:

Antrag: Die Zone Brüschweid soll der Bauzone zugeordnet werden. Die Zuteilung der übrigen Gossauer Kleinsiedlungen zur Bauzone ist richtig.

Anzahl bewohnte Gebäude: 10 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.

Begründung: Wie unter den Ausführungen zu den Erläuterungen zur Kategorisierung geschrieben, soll eine Kleinsiedlung bereits ab 10 Gebäuden der Bauzone zugeordnet werden. Dies trifft bei der Kleinsiedlung "Brüschweid" auch zu. Darum soll in der weiteren Bearbeitung die Brüschweid auch definitiv der Bauzone zugeschlagen werden.

Ansonsten sind die Beurteilungskriterien korrekt angewandt worden. Gossau begrüsst die Zuordnung zur Bauzone, handelt es sich doch um grössere und kompakte Siedlungen, in denen in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit stattfand.

Chindismüli:

Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Gossau: 21 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.

Hellberg:

Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Gossau: 30 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.

Herschmettlen:

Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Gossau: 53 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.

Oberottikon:

Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Gossau: 62 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.

Unterottikon

Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Gossau: 90 gemäss GWR sind in Ordnung. Eigene Abschätzung der Bauabteilung.



Grünigen:

Büel:

Das Gebiet Büel in der Gemeinde Grünigen war immer schon Siedlungsgebiet. Im Inventar der Ortsbilder von regionaler Bedeutung, welcher am 4. Januar 1980 durch den Regierungsrat festgesetzt wurde, wurde dieser als Ortsteil Büel bezeichnet. Seit je her galt das Gebiet Büel als Kernzone. Es gibt auch einen Kernzonenplan, welcher durch die Baudirektion am 13. Juli 2016 genehmigt wurde. Die Zuteilung des Ortsteils Büel als Weilerzone ist für den Gemeinderat Grünigen nicht korrekt und daher zu korrigieren

Hagenbuch:

Hagenstal Nord:

Antrag: Der Gemeinderat Hagenbuch beantragt, dass der Ortsteil Hagenstal der provisorischen Bauzone zugeteilt wird und damit in der Kernzone 2 verbleibt. Hagenstal ist zudem im Richtplan als Siedlungsgebiet festzulegen.

Begründung: Die beiden Kernzonen sind weniger als 100 m voneinander entfernt und bilden eine Einheit, einen Ortsteil, weshalb die bewohnten Gebäude bei der Analyse zusammengerechnet werden müssen. Es sind 14 bewohnte Gebäude im Ortsteil Hagenstal vorhanden.

Hausen am Albis:

Antrag: Wir beantragen, dass die Kleinsiedlungen Hirzwangen, Oberalbis, Türten, Vollenweid und Hinteralbis als aussenliegende Ortsteile zu beurteilen und damit in die Bauzone aufzunehmen seien. Anhang 1 der Übergangsordnung sei entsprechend anzupassen.

Hirzwangen:

- Widersprüchliche Beurteilung (ländliche Prägung vs viele Neubauten / Wohnbauten).
- Ungenaue Sachverhaltsfeststellung.
- sehr gut erschlossen und liegt nahe des Ortsteils Ebertswil, welcher auch über eine ÖV-Anschluss verfügt
- viele neue Wohnbauten, darunter auch MFH, hohe Bautätigkeit
- Geprägt durch historische Wohnbauten
- Die Kleinsiedlung umfasst 21 Wohneinheiten.
- eindeutige Prägung als Wohnsiedlung.

Oberalbis:

- Widersprüchliche Beurteilung (ländliche Prägung vs viele Neubauten / Wohnbauten).
- Ungenaue Sachverhaltsfeststellung.
- Verkehrsmässig gut erschlossen.
- viele neue Wohnbauten, darunter auch MFH.
- hohe Bautätigkeit



- Die Kleinsiedlung umfasst 23 Wohneinheiten.
- geprägt durch historische und neue Wohnbauten, kein landwirtschaftlicher Baustil.
- eindeutige Prägung als Wohnsiedlung.

Türten:

- Ungenaue bzw. falsche Sachverhaltsfeststellung.
- top erschlossen, auch mit ÖV.
- neue Wohnbauten vorhanden, auch MFH.
- geprägt durch historische Wohnbauten. Landwirtschaftsbetriebe sind keine mehr angesiedelt.
- mit einem grossen Restaurant, dem angrenzenden Türlensee mit Strandbad und Restaurant touristisch belebt mit grossem Verkehrs- und Publikumsaufkommen. Daher keine landwirtschaftliche Prägung.
- Die Kleinsiedlung umfasst 28 Wohneinheiten.
- eindeutige Prägung als Wohnsiedlung.

Vollenweid: Anzahl bewohnte Gebäude: 19 (ermittelt gem. GWR 2021: 16)

- Widersprüchliche Beurteilung (Mitberücksichtigung von LW-Betrieb ausserhalb zonierte Bereich bei der Prägung. Im umgekehrten Fall bei der Beurteilung der Anzahl bewohnter Gebäude werden solche Gebäude nicht berücksichtigt).
- Ungenaue bzw. falsche Sachverhaltsfeststellung.
- sehr gut erschlossen, ÖV in Gehdistanz (ca 300m).
- viele Neubauten, hohe Bautätigkeit.
- geprägt durch historische und neue Wohnbauten, keine Landwirtschaftsbetriebe.
- grosses Entwicklungspotential.
- Die Kleinsiedlung umfasst 19 Wohneinheiten.
- eindeutige Prägung als Wohnsiedlung.

Hinteralbis:

- Die Kleinsiedlung umfasst 11 dauernd bewohnte Wohneinheiten und erfüllt damit das Kriterium 1. Das schematische Abstützen auf 8 bewohnten Gebäude ist für die vorliegende Einzelfallbeurteilung ungenügend und untauglich.
- Widersprüchliche Beurteilung (ländliche Prägung vs viele Neubauten / Wohnbauten).
- Ungenaue bzw. falsche Sachverhaltsfeststellung.
- Verkehrsmässig gut erschlossen.
- viele Um-, Aus- und Neubauten.
- geprägt durch historische und neue Wohnbauten
- eindeutige Prägung als Wohnsiedlung.



Hedingen:

Fromoos:

Antrag: Die Weilerzone Fromoos ist in der Bauzone zu belassen.

Begründung: Bei der Beurteilung des Weilers Fromoos wurde offensichtlich die ortsbauliche Qualität der kompakten Siedlungsstruktur ausser Acht gelassen. Aufgrund der strassennahen Lage der Wohnbauten und der engen räumlichen Beziehungen wird der Dorfteil-Charakter offensichtlich erreicht. Zudem sind neben den sechs heute schon zum Wohnen nutzbaren Gebäuden mit acht Wohneinheiten weitere vier Gebäude vorhanden, in deren Gebäudevolumen eine Verdopplung der Wohneinheiten problemlos möglich sein wird.

Die heute geltenden Bauvorschriften für den Weiler Fromoos sind um ein Vielfaches strenger als die eher lapidar wirkenden raumplanerischen Vorschriften ausserhalb der Bauzone. So muss zum Beispiel im Weiler Fromoos bei Neubauten die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zur Stellungnahme eingeladen werden und bei der Gestaltung wird eine "besonders gute Einordnung" verlangt. Mit der Überführung des Weilers Fromoos in eine kantonale Weilerzone wird die überdurchschnittlich hochwertige Gestaltung der Siedlung akut gefährdet. Mit der Beibehaltung des Weilers Fromoos in der Bauzone kann die hochwertige und ursprüngliche Siedlungsqualität erhalten werden.

Ismatt:

Antrag: Die Weilerzone Ismatt ist in der Bauzone zu belassen.

Begründung: Das ehemaligen Wohn- und Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 1308 (Ismattstrasse 1) würde bereits komplett in ein Dreifamilienhaus umgebaut. Die Liegenschaft ist bei den bewohnten Gebäuden mitzurechnen. Die Beurteilung des Weilers Ismatt vermag das erforderliche Erscheinungsbild als Siedlung entgegen der Beurteilung der Raumplaner durchaus zu erreichen, auch wenn zwischen den Gebäuden oft ein grosszügiger Grünraum vorhanden ist. Der Dorfteil-Charakter kann vor Ort problemlos erlebt und nachvollzogen werden. Der Weiler Ismatt ist in drei Haupt-Häusergruppen unterteilt, die untereinander zwar baulich leicht getrennt sind, aber unzweifelhaft trotzdem einen räumlichen Bezug zueinander haben. In zwei Häusergruppen ist eine grosszügige gemeinschaftliche Vorplatz-Situation vorhanden, welche den Häusergruppen einen zusammen-gehörigen Charakter verleiht.

Auch bei diesem Weiler ist zu berücksichtigen, dass noch einige bestehende Ökonomiegebäude vorhanden sind, die zu Wohnzwecken umgebaut werden können. Werden diese Gebäude zum Wohnen umgenutzt, wird sich die Siedlungsstruktur und die Kompaktheit der Siedlung durch die Wohnnutzung wesentlich verstärken.

Hochfelden:

Niedermüllli:

Die Kleinsiedlung "Niedermüllli" heisst richtig "Nidermüli" und ist in den kantonalen Grundlagen entsprechend anzupassen.



Kappel am Albis:

Allenwinden:

Antrag: Wir befürworten die Zuteilung des Ortsteils Allenwinden zur kantonalen Weilerzone und sind mit der Beurteilung gemäss Objektblatt einverstanden.

Begründung: Wir sind mit der Beurteilung gemäss Objektblatt einverstanden.

Hauptikon:

Antrag: Wir befürworten die Zuteilung des Ortsteils Hauptikon zur Bauzone und sind mit der Beurteilung gemäss Objektblatt einverstanden.

Begründung: Wir sind mit der Beurteilung gemäss Objektblatt einverstanden.

Kleinandelfingen:

Wesperbüel:

Es wird gebeten, die Ortsbezeichnung von Wesperbüel entsprechend der kommunalen BZO auf Wäspersbüel anzupassen. Die Anzahl bewohnter Gebäude (3) wird bestätigt.

Kloten:

Gerlisberg:

Antrag: Gerlisberg ist als Bauzone festzulegen. Dabei ist auch das Restaurant Gerlisberg (Kat.-Nr. 5264) in die Bauzone zu integrieren.

Begründung: Gerlisberg erfüllt die vom Kanton aufgestellten Kriterien für eine Einzonung. In den zur Vernehmlassung stehenden Unterlagen wird ausgeführt, dass das Kriterium 2.2 nicht erfüllt ist, weil Gerlisberg zu landwirtschaftlich geprägt sei. Bauzonen sollen sich durch eine nicht-landwirtschaftliche Prägung auszeichnen, was gut nachvollziehbar ist. Im Objektblatt "Gerlisberg" sind sieben landwirtschaftliche Betriebe aufgeführt, was nicht zutreffend ist. Aktuell finden sich in Gerlisberg (noch) drei Landwirtschaftsbetriebe. Praktisch alle Gebäude, die sich heute innerhalb der Bauzone befinden, werden zu Wohnzwecken oder sehr untergeordnet zu gewerblichen Zwecken (Kosmetikstudio, Garage, Dachdecker) genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist inzwischen marginal, Gerlisberg ist ein Wohnort mit einem Restaurant, die "Geerlisberg". Das Gebäude befindet sich heute ausserhalb der Kernzone und umfasst neben den Gastroflächen auch Wohnungen. Angefügt finden Sie den ergänzten/korrigierten Übersichtsplan mit den Nutzungen.

Knonau:

Antrag: Wir beantragen, dass die folgenden Kleinsiedlungen: Baaregg, Vorderruttenberg, Hinterruttenberg als aussenliegende Ortsteile zu bezeichnen und damit in die Bauzone aufzunehmen seien. Anhang 1 Übergangsordnung sei entsprechend anzupassen.

Baaregg:

Die Baaregg verfügt über 11 bewohnte Gebäude. Raumplanerisch sind auch alle weiteren, an die Weilerkernzonen angrenzenden Gebäude anzurechnen. Die Zahl von 13 bewohnten Gebäuden wird damit erreicht. Die Festlegung der Mindestzahl bewohnter Gebäude auf 13 für Bauzonen ist willkürlich und wird abgelehnt. Die Baudirektion hat an ihrer Präsentation vom April 2022 die Zahl von 10 bewohnten Gebäuden festgehalten.



Vorderuttenberg:

Der Vorderuttenberg verfügt über 14 bewohnte Gebäude. Entgegen ihrer Feststellung ist kein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft vorhanden.

Der Vorderuttenberg ist nicht landwirtschaftlich geprägt und ist in die Bauzone aufzunehmen. Raumplanerisch sind auch alle weiteren, an die Weilerkernzonen angrenzenden Gebäude anzurechnen.

Hinteruttenberg

Der Hinteruttenberg verfügt über 15 bewohnte Gebäude. Entgegen ihrer Feststellung befindet sich im Hinteruttenberg kein landwirtschaftlicher Betrieb und somit ist auch keine landwirtschaftliche Prägung gegeben. Raumplanerisch sind auch alle weiteren, an die Weilerkernzonen angrenzenden Gebäude anzurechnen.

Küsnacht:

Limberg:

Das Baurekursgericht bestätigte im Entscheid vom 14. Mai 2019 (R2.2019.00012) im Falle der Kernzonenerweiterungen Küsnachterberg, dass es sich bei den Kernzonen im Küsnachterberg (Limberg, Chaltenstein, Schmalzgrueb, Wangen 1 und 2) um Bauzonen handelt und die Bestimmungen der BZO der Gemeinde auch weiterhin zur Anwendung kommen. Der Entscheid ist rechtskräftig und die Gemeinde darf und muss sich nach Treu und Glauben an dieser gerichtlichen Feststellung ausrichten. Die Kriterien und Kategorisierung der Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen (Bauzone), Weilern (Weilerzone) und kleineren Gebäudegruppen (Landwirtschaftszone) wurden von der Baudirektion Kanton Zürich dargelegt. Die Herleitung und Begründung sowie die Anwendung der Beurteilungskriterien und deren Gewichtung ist indessen vage und nicht scharf. Bereits eine etwas andere Gewichtung oder weitere Argumente und Kriterien bringen die Kategorisierung ins Wanken und führen zu anderen Ergebnissen. Der vorliegende Kriterienkatalog ist deshalb nicht anwendbar und muss entsprechend erweitert und präzisiert werden, sodass eine eindeutige Kategorisierung möglich wird.

Die einzelnen Lagen der Ortsteile im Küsnachterberg sind allesamt – im Gegensatz zu vielen ländlichen Gebieten – äusserst siedlungs- bzw. stadtnah und gut erschlossen. Von den einzelnen Ortsteilen erreicht man in wenigen Minuten über die nahe Forchautobahn und die Forchbahn beispielsweise die Stadt Zürich.

Die Ortsteile Chaltenstein, Schmalzgrueb und Wangen 1 sind von der Baudirektion Kanton Zürich als provisorische Weilerzonen (Nichtbauzonen) klassifiziert worden. Auf der Grundlage des Analyseblatts zu den einzelnen Ortsteilen wird nachfolgend für jeden Ortsteil sachlich dargelegt, dass diese mit der heutigen Zonierung (Bauzonen) zu belassen und folglich aus dem Geltungsbereich der Übergangsordnung entlassen werden können.

Chaltenstein:

Antrag: Der Ortsteil Chaltenstein sei unter Anwendung der Beurteilungskriterien der Analyse und aus den vorgenannten ergänzenden Gründen in der heutigen Zonierung zu belassen und somit aus dem Geltungsbereich der Übergangsordnung zu entlassen.

Begründung: Gemäss der Bevölkerungsstatistik leben im Ortsteil Chaltenstein 73 Personen in 29 Wohnungen. Der Ortsteil besteht aus der historischen Kernzone mit allen Gebäudetypen und gemischten Nutzungen, den angrenzend landwirtschaftlichen geprägten Gebäuden in der Landwirtschaftszone, mehreren Wohngebäuden in der



Wohnzone und dem kantonalen Parkplatz in der Zone für öffentliche Bauten. Der Ortsteil Chaltenstein ist nicht nur in der Nähe zum Siedlungsgebiet Forch, sondern grenzt unmittelbar an ihn an und wird nur durch die Forchautobahn vom Siedlungsgebiet Forch räumlich getrennt. Der Ortsteil Chaltenstein wird als räumlich zusammenhängender Raum bzw. als Teil des Siedlungsgebiets Forch wahrgenommen. Chaltenstein ist nicht nur baureif, sondern auch mit MIV (mit Anschluss Forchautobahn) und ÖV (Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Forch) hervorragend erschlossen. Die Lage des Siedlungsgebiets und die vorhandenen Infrastrukturen sind daher sehr geeignet für eine massvolle Siedlungsentwicklung. Mit der anstehenden Revision des kantonalen Richtplans ist das Siedlungsgebiet Forch um den Ortsteil Chaltenstein entsprechend zu erweitern.

Schmalzgrueb:

Antrag: Der Ortsteil Schmalzgrueb sei unter Anwendung der Beurteilungskriterien der Analyse und aus den vorgenannten ergänzenden Gründen in der heutigen Zonierung zu belassen und somit aus dem Geltungsbereich der Übergangsordnung zu entlassen.

Begründung: Gemäss der Bevölkerungsstatistik leben im Ortsteil Schmalzgrueb 65 Personen in 30 Wohnungen. Der Ortsteil besteht aus der historischen Kernzone mit allen Gebäudetypen und gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen wie dem Metallbauunternehmen und dem Trax- und Baggerunternehmen Wyder. Der Ortsteil Schmalzgrueb ist ein grösserer aussenliegender Ortsteil, hat eine stattliche Grösse, ist ausreichend erschlossen und das Erscheinungsbild der Siedlung wird durch die Wohn- und Gewerbenutzung dominiert.

Wangen:

Antrag: Der Ortsteil Wangen 1 sei unter Anwendung der Beurteilungskriterien der Analyse und aus den vorgenannten ergänzenden Gründen in der heutigen Zonierung zu belassen und somit aus dem Geltungsbereich der Übergangsordnung zu entlassen.

Begründung: Benennung: anstatt Wangen, neu Wangen 1. Gemäss der Bevölkerungsstatistik leben im Ortsteil 37 Personen in 22 Wohnungen. Der Ortsteil besteht aus der historischen Kernzone mit allen Gebäudetypen und gemischten Nutzungen. Der Ortsteil Wangen 1 ist ein grösserer aussenliegender Ortsteil, hat eine beachtliche Grösse und ist auch mit der nahen Forchbahn sowie dem Anschluss Forch der Forchautobahn sehr gut erschlossen. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird durch die Wohn- und Gewerbenutzung dominiert.

Wisental:

Antrag: Der Ortsteil Wangen 2 sei unter Anwendung der Beurteilungskriterien der Analyse und aus den nachgenannten ergänzenden Gründen anstatt der Zone für öffentliche Bauten bzw. Kernzone neu der Weilerzone zuzuweisen.

Benennung: anstatt Wisental, neu Wangen 2. Der Ortsteil Wangen 2 wurde von der Baudirektion Kanton Zürich als kleinere Gebäudegruppe eingestuft und würde in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Gemäss der Bevölkerungsstatistik leben im Ortsteil 14 Personen in 7 Wohnungen. Der Ortsteil Wangen 2 besteht aus der Schulanlage Limberg in der Zone für öffentliche Bauten und den wenigen Wohngebäuden in der Kernzone. Der Ortsteil Wangen 2 hat mit der Schulanlage eine Stützpunktfunktion im Küsnachterberg und der Forch und zusammen mit der geschlossenen Kleinsiedlung den Charakter einer gut erschlossenen Weilerzone.



Wiserholz:

Antrag: Der Ortsteil Wiserholz sei aus den nachgenannten Gründen anstatt der Landwirtschaftszone neu der Weilerzone zuzuweisen.

Begründung: Der Ortsteil Wiserholz wurde von der Baudirektion Kanton Zürich nicht erfasst. Zum Wiserholz besteht jedoch ein behördenverbindliches kommunales Ortsbildinventar. Aufgrund seiner Ausprägung ist zu prüfen, ob die Zuteilung des Ortsteils zur Weilerzone in Betracht gezogen werden muss. Gemäss der Bevölkerungsstatistik leben im Ortsteil Wiserholz 15 Personen in 8 Wohnungen. Der Ortsteil Wiserholz ist eine historisch gewachsene Siedlung, weist ein in sich stimmiges und geschlossenes Erscheinungsbild auf, ist klar getrennt von anderen Siedlungen und ausreichend erschlossen. Die Kleinsiedlung ist bäuerlich bzw. landwirtschaftlich geprägt.

Marthalen:

Nidermartel

Antrag: Die Kleinsiedlung Nidermartel ist nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Weilerzone zuzuweisen.

Begründung: Nidermartel 1, 1 Wohneinheit Nidermartel 2, 1 Wohneinheit Nidermartel 3, 1 Wohneinheit. Somit fällt die Kleinsiedlung Nidermartel und Udermüli, mit einer Zielgrösse von 5 - 12 bewohnten Gebäuden, innerhalb der Fallgruppe 2, die im Einzelfall vertieft zu überprüfen ist und nach Möglichkeit in die Weilerzone zugewiesen werden könnte. Historisch belegt ist ferner die Tatsache, dass in Nidermartel / Udermüli vor Jahrhunderten nicht nur eine Häusergruppe, sondern ein richtiggehendes Dörflein bestand. [Quelle: Reinhard Nägeli, "Fleudebüel Pfaffholz und Strick", Marthaler und Elliker Flur-, Wald-, Orts- und Familiennahmen, 2020, ISBN 978-3-033-08232-8, Seiten 84-85 und 133-134]. Zudem bestätigen Funde der Archäologie, dass in diesem Gebiet seit jeher gesiedelt wurde.

Untermüli:

Antrag: Die Kleinsiedlung Udermüli ist nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Weilerzone zuzuweisen.

Begründung: Udermüli 1, 1 bestehendes Wohngebäude mit drei geplanten Wohnungen (bewilligtes Bauvorhaben) 1 neue Wohnung im Ersatzbau für die abgebrannte Scheune (bewilligtes Bauvorhaben). Somit fällt die Kleinsiedlung Nidermartel und Udermüli, mit einer Zielgrösse von 5 - 12 bewohnten Gebäuden, innerhalb der Fallgruppe 2, die im Einzelfall vertieft zu überprüfen ist und nach Möglichkeit in die Weilerzone zugewiesen werden könnte. Historisch belegt ist ferner die Tatsache, dass in Nidermartel / Udermüli vor Jahrhunderten nicht nur eine Häusergruppe, sondern ein richtiggehendes Dörflein bestand. [Quelle: Reinhard Nägeli, "Fleudebüel Pfaffholz und Strick", Marthaler und Elliker Flur-, Wald-, Orts- und Familiennahmen, 2020, ISBN 978-3-033-08232-8, Seiten 84-85 und 133-134] (Siehe Beilage) Zudem bestätigen Funde der Archäologie, dass in diesem Gebiet seit jeher gesiedelt wurde.



Maur:

Hinter Wannwis:

Antrag: Anzahl bewohnte Gebäude: 6 (ermittelt gem. GWR 2021: 5)

Begründung: Gebäude Vers.-Nr. 3305, Kat.-Nr. 6783

Stülen:

Antrag: Schreibweise: Stuhlen

Üssikon:

Antrag: Schreibweise: Uessikon

Meilen:

Burg: Der Gemeinderat möchte festhalten, dass hier trotz Kriterienauslegung eine Bauzoneneinteilung zweckmässig wäre und hinsichtlich Sondernutzungsplan «Privater Gestaltungsplan Werkhof Burg» auf aktuelle Vorhaben bezogen keine planungsrechtlichen Hindernisse in den Weg gestellt werden dürfen oder allenfalls mit dem bzw. über den Ausnahmesachverhalt reagiert wird.

Grüt: Der Gemeinderat möchte festhalten, dass das Kriterium der Planbeständigkeit im Vordergrund steht.

Toggwil: Anzahl bewohnte Gebäude: 7 (ermittelt gem. GWR 2021: 6)

Der Gemeinderat möchte bezüglich der Kernzone Weiler Toggwil festhalten, dass das Kriterium der Planbeständigkeit im Vordergrund steht und auf die Qualifikationskriterien eine Korrektur angebracht wird => zusätzlich bewohntes Gebäude Toggwilerstrasse Nr. 2, Kat. Nr. 11373, 8706 Meilen

Untere Aebleten: Der Gemeinderat möchte festhalten, dass das hier trotz Kriterienauslegung der Aspekt der Planbeständigkeit im Vordergrund steht und von einer Zuteilung ausserhalb der Bauzone in die Landwirtschaftszone abgesehen wird.

Im Übrigen sieht der Gemeinderat auch mit der vorläufigen Übergangregelung und im Hinblick auf das definitive Planungsrechtsregime ausser der Grundsatzdiskussion Kernzone Weiler Untere Aebleten unter dem Schirm der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) und deren Zonenzuteilungen keine Widersprüche.

Mettmenstetten:

Eigi:

Antrag: Die Kleinsiedlung Eigi soll nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und ist aus dem Anhang 2 der Übergangsordnung zu streichen.

Begründung: Die Kleinsiedlung Eigi erfüllt alle im Zwischenbericht aufgeführten Kriterien für die Kategorisierung als Weiler (Historisch gewachsene Siedlung, Mindestens fünf bewohnte Gebäude, Geschlossenes Siedlungsbild, Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen, Ausreichende Erschliessung) Die Anzahl bewohnter Gebäude ist klar mehr als fünf. Das Objektblatt zählt aber nur diejenigen 4 Gebäude(-teile), die gemäss heutiger Zonenordnung in die kommunale Kernzone C fallen. Die gesamte Siedlung umfasst aber weitere Wohngebäude, die heute in der Landwirtschaftszone liegen (z.B. die Adressen Eigi



22, Eigi 6, Eigi 5/7) Die Kernzone C wurde seinerzeit, wie im kt. Richtplan gefordert, eng umgrenzt eingerichtet, um den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, jedoch erhaltenswerten Ortsteil zu schützen. Bei einer Neu beurteilung der Zonen ist die gesamte Siedlung zu berücksichtigen.

Grossholz:

Antrag: Die Kleinsiedlung Grossholz ist als aussenliegender Ortsteil zu beurteilen und damit die kommunale Bauzone aufzunehmen. Der Anhang 1 Übergangsordnung ist entsprechend anzupassen

Begründung: Die Kleinsiedlung Grossholz hat mehr als 13 bewohnte Gebäude. Aufgrund seiner «landwirtschaftlichen Prägung» wird es im Objektblatt der Weilerzone zugeschlagen. Mit einer Ausnahme sind die Bewohnenden der Kernzone jedoch keine Landwirte. Die «landwirtschaftliche Prägung», die als Begründung für die Zuordnung zur Weilerzone dient, ist allein dem Umstand zuzuschreiben, dass es der Gemeinde Mettmenstetten gelungen ist, die historische Bausubstanz mit strengen gestalterischen Auflagen und unter massvoller Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken zu erhalten. (Die Umnutzung nach 1971 nicht nur, wie in den Objektblättern angegeben, von Grossholz 6, sondern auch von Grossholz 9, 10 und 12). Der Erfolg beim Schutz der Kleinsiedlung ist jedoch mit den rigiden Vorschriften der Übergangsregelung gefährdet, da diese weitere Umnutzungen für Wohnungen beschränkt oder ganz verhindert. Es ist zu befürchten, dass die stattlichen Scheunen allmählich dem Zerfall preisgegeben werden. Die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung gem. Übergangsordnung kann dies weder kompensieren, noch ist sie in einem solchen Umfang wünschenswert, da die kleinräumige Siedlung nicht für den gewerblichen Mehr- und Schwerverkehr, Aussenlager usw. eingerichtet ist.

Oberembrach:

Mühlberg:

Antrag:

Begründung: Mühlberg 11 als bewohntes Gebäude aufnehmen

Ober Wagenburg:

Antrag: Amtliche Weilerbezeichnung anpassen: Oberwagenburg

Rotenflue:

Antrag: Amtliche Weilerbezeichnung anpassen: Rothenfluh

Stigen:

Antrag: Amtliche Weilerbezeichnung anpassen: Stiegen

Sonnenbüel:

Anträge:

- Amtliche Weilerbezeichnung anpassen: Sonnenbühl
- 6 bewohnte Gebäude.
- neue Zonenzuteilung: provisorische kantonale Weilerzone.



Begründung: Sonnenbühl 3 im GWR als zusätzliches Gebäude erfasst. Sonnenbühl 16: Asyldurchgangszentrum, Gebäudekategorie 1040 in GWR gilt als bewohntes Gebäude. Die Anforderungen an die Zuteilung zur provisorischen kantonalen Weilerzone sind erfüllt.

Ossingen:

Gisenhard:

Antrag: Die Kleinsiedlung Gisenhard im Gemeindegebiet von Ossingen ist als aussenliegender Ortsteil zu qualifizieren und deshalb für den Verbleib einer Kernzone gemäss § 50 des Planungs- und Baugesetzes vorzusehen.

Begründung: Die Kleinsiedlung Gisenhard im Gemeindegebiet von Ossingen wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich nicht als aussenliegender Ortsteil qualifiziert, sondern wurde provisorisch einer kantonalen Weilerzone zugewiesen. Die Zuordnung zur Weilerzone erfolgte, weil das Kriterium K2.2 (Prägung/Erscheinungsbild der Kleinsiedlung) für die Zuteilung zu einer Bauzone als nicht erfüllt angesehen wird.

Das Kriterium stellt gemäss dem Zwischenbericht «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» vom 19. August 2022 vorwiegend darauf ab, dass sich Bauzonen durch eine Dominanz der nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen auszeichnen. Grössere aussenliegende Ortsteile weisen im Gegensatz zu den Weilern keine ländliche Siedlungsstruktur auf. Wo von Wohnnutzungen bzw. Gewerbebetrieben geprägte Umgebungsgestaltungen überwiegen und wo gleichzeitig keine bzw. nur vereinzelte Landwirtschaftsbetriebe bestehen, wird gemäss Zwischenbericht von einem Vorrang der nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen ausgegangen und das Kriterium als erfüllt betrachtet.

Gisenhard wurde erstmals im Jahre 831 urkundlich erwähnt und bestand damals aus einem Hof. Ab Mitte des 16. Jahrhunderts ist von zwei Höfen „ober und under gisenhard“ zu lesen, Besitzer soll damals Claus Sigg gewesen sein. Zwischen dem 16. Jahrhundert und 1946 entstand der grösste Teil des Weilers Gisenhard, ab 1946 fanden dann vorwiegend Um und/oder Erweiterungsbauten statt (Quelle map.geo.admin.ch). Heute weist Gisenhard über 20 Liegenschaften auf, die bis auf wenige Ausnahmen nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Zwei landwirtschaftliche Liegenschaften in Gisenhard sind bereits heute der Landwirtschaftszone zugewiesen und werden auch landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt wohnen in Gisenhard heute rund 30 Personen, davon sind lediglich 4 bis 5 Personen in der Landwirtschaft tätig. In der Analyse von Gisenhard werden vier Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gezählt und deshalb auf eine landwirtschaftliche Prägung geschlossen. Die gelisteten landwirtschaftlichen Gebäude werden aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und dienen in erster Linie dem Wohnen. Demzufolge liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der Kernzone und von einer landwirtschaftlichen Prägung kann nicht die Rede sein. Ebenfalls nicht den Tatsachen entspricht, dass es keine Neubauten gäbe. Das Gebäude GVZ-Nr. 510 auf der Parzelle Kat.-Nr. 3641 wurde in den letzten 5 Jahren als Ersatzbau neu erstellt und dient ausschliesslich dem Wohnen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hatte bereits vor 1971 dazu geführt, dass die bestehenden Liegenschaften heute mehrheitlich reinen Wohnzwecken dienen, weshalb in der Kleinsiedlung insgesamt die nicht-landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht. Bereits darum ist das Kriterium K2.2 ebenfalls als erfüllt zu betrachten.

Gisenhard ist historisch gewachsen und dient als wichtiger Zeitzeuge. Wie die heutige Nutzung zeigt, dienen die Liegenschaften vornehmlich dem Wohnen und werden kontinuierlich der Zeit und dem Nutzen angepasst. Eine Entlassung aus der Bauzone ist



schon bereits aus der Grösse des Weilers bzw. der hauptsächlichen Nutzung „Wohnen“ kaum denkbar und nicht zielführend. Neubauten sind bereits heute kaum noch möglich, einzig die Parzelle Kat.-Nr. 3798, welche im Besitze des Kantons Zürich ist, bietet Platz für einen stattlichen Neubau. Diese Parzelle stellt eine unschöne Baulücke dar, die grundsätzlich zu schliessen ist. Durch einen Brand wurde die stattliche Scheune vor knapp 20 Jahren zerstört und nicht ersetzt. Die sehr dominante Kreuzung in Gisenhard von zwei wichtigen Verbindungsstrassen müsste schon aus Sicht des Ortsbildschutzes mit grösseren Gebäuden gesäumt werden. Mit der Zuweisung zur Weilerzone wäre ein Neubau nicht mehr möglich und die zu schliessende Baulücke hinterlässt ein ungebührender Akzent in der Dorfansicht von Gisenhard. Abgesehen von dieser Baulücke ist zukünftig vorwiegend mit Um- und Erweiterungsbauten zu rechnen. Einerseits muss diese Bautätigkeit auch in Zukunft gewährleistet sein und andererseits hat diese Entscheidungshoheit in den Händen der Gemeinde Ossingen zu liegen, um die Ziele des Leitbildes planmässig umsetzen zu können. Gisenhard aus der Bauzone zu entlassen wäre für die heutigen Grundeigentümer eine enorme Einschränkung, welche nahezu einer Enteignung gleichkäme. Ganz zu schweigen vom Wertzerfall der nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Im Objektblatt wird unter K2.2 weiter aufgeführt, dass Gisenhard landwirtschaftlich geprägt sei und aufgrund dieses Erscheinungsbildes das Kriterium für grössere aussenliegende Ortsteile als nicht erfüllt erachtet wird. Wie bereits ausgeführt, weist Gisenhard in der Bauzone keine landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft auf. Der alte Kern von Gisenhard bestand im Jahre 831 aus der Taverne, welche den Reisenden als Raststätte diente. Die stark frequentierten Verbindungsstrassen (Frauenfeld – Schaffhausen bzw. Stein am Rhein – Andelfingen) prägen heute sehr deutlich Gisenhard. Von einer landwirtschaftlichen Prägung kann keine Rede sein, da es sich um einen stark durchfahrenen aussenliegenden Ortsteil handelt. Aus diesem Grund planen die kantonalen Stellen auch Verkehrsberuhigungsmassnahmen mit Eingangstoren und einem Trottoir durch Gisenhard. Ein typisch landwirtschaftlich geprägter Weiler ist eine Ansammlung von landwirtschaftlichen Betrieben, welcher über eine untergeordnete Gemeindestrasse erschlossen ist.

Die Analyse und allfällige Zuweisung zur Bauzone erfolgt ziemlich schematisch anhand der zwei Kriterien K2.1 und K2.2; eine raumplanerische Analyse im Kontext mit dem übrigen Gemeindegebiet fehlt. Diesbezüglich ist die Analyse um folgende raumplanerischen Aspekte zu ergänzen: Die Gemeinde Ossingen liegt gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans (ROK-ZH) im Schnittbereich zwischen Kultur- und Naturlandschaft und somit klarerweise im ländlichen Raum. Auf solche Gemeinden soll lediglich 20 % des kantonalen Bevölkerungswachstums entfallen. Ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind also ohnehin sehr begrenzt. Mit der Zuweisung zu einer Weilerzone würde der Gemeinde Ossingen zusätzlich eine kleine, aber feine Entwicklungsmöglichkeit genommen. Mindestens für den Ortsteil Gisenhard wäre der Ballenberg-Status definitiv, wie er im Bericht «Welche Möglichkeiten haben ländliche Gemeinden?» als unerwünschte Perspektive der 20er Gemeinden genannt wird (von Andreas Herczog im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung im April 2017 erstellt, S. 33).

Sollten die bis jetzt noch nicht ausgebauten ehemaligen Landwirtschaftsbauten nur nach den absehbar strengen Regeln für Weilerzonen umgenutzt werden können, führt dies bezüglich Nutzung zu einer aus kommunaler Sicht unerwünschten Diskrepanz zu denjenigen Liegenschaften, die bereits von einer grosszügigeren Regelung profitiert haben.



Deshalb soll die Kleinsiedlung auch im Interesse einer einheitlichen Weiterentwicklung in der Kernzone K2 verbleiben.

Pfäffikon:

Hermatswil:

Antrag: Die Gemeinde begrüsst den Verbleib von Hermatswil in der Kernzone. Die Liegenschaften Vers.-Nrn. 20 und 21 samt Nebenbauten sollen aber auch der Kernzone zugeführt werden.

Begründung: Die Liegenschaften Vers. -Nrn. 20 und 21 sind reine Wohngebäude.

Hermatswil Paugert:

Antrag: Die beiden Liegenschaften Vers.-Nrn. 20 und 21 samt Nebenbauten sollen zur Kernzone Hermatswil hinzuzufügt werden.

Begründung: Die beiden Liegenschaften Vers.-Nrn. 20 und 21 samt Nebenbauten sollen zur Kernzone Hermatswil hinzuzufügt würden, sind doch die Gebäude reine Wohnhäuser.

Oberbalm:

Die Gemeinde ist mit dem Verbleib von Oberbalm in der Kernzone einverstanden.

Ruetschberg:

Anzahl bewohnte Gebäude: 13 (ermittelt gem. GWR 2021: 10)

Antrag: Die Siedlung Ruetschberg soll in der Kernzone verbleiben.

Begründung: Der Kanton geht von 10 bewohnte Gebäuden aus. Tatsächlich können 13 bewohnte Gebäude ausgewiesen werden. Mit 13 Wohnbauten sollte die Siedlung Ruetschberg in der Kernzone verbleiben. Dafür spricht auch der Neubau Vers.-Nr. 3409, Ruetschbergstrasse 7 und 9. Das Wohnhaus Vers.-Nr. 1775 ist ebenfalls der Kernzone zuzuführen, ist es doch ein reines Wohngebäude.

Unterbalm: Anzahl bewohnte Gebäude: 18 (ermittelt gem. GWR 2021: 14)

Antrag: Die Siedlung Unterbalm soll in der Kernzone bleiben.

Begründung: Der Kanton geht von 14 bewohnten Gebäuden aus, was bereits 1 Gebäude mehr ist, als vom Kanton als Mindestanzahl von bewohnten Gebäuden gefordert ist für den Verbleib oder für die Zuteilung in eine Bauzone. Die Prüfung durch die Gemeinde hat ergeben, dass sogar 18 bewohnte Gebäude vorhanden sind. Für den Verbleib in einer Bauzone sprechen auch die bereits bestehenden konkreten Umbauvorhaben von 6 inventarisierten Gebäuden, bei welchen aber zuerst die Schutzabklärung durchgeführt werden musste. Die Baupläne sind der Gemeinde bereits bekannt. Zwei Baugesuche sind bei der Gemeinde hängig. Die Siedlung Unterbalm besteht bereits heute mehrheitlich aus Wohnbauten, was auch für den Verbleib in der Bauzone resp. Kernzone spricht. Die beiden Wohnbauten Vers.-Nrn. 309 und 3503 sind reine Wohnbauten und sollten ebenfalls zu den bewohnten Gebäuden dazu gezählt werden.

Wallikon: Anzahl bewohnte Gebäude: 14 (ermittelt gem. GWR 2021: 12)

Antrag: Die Siedlung Wallikon soll weiterhin in der Kernzone bleiben.



Begründung: Im Jahre 2021 wurden im Ortsteil Wallikon ein Umbau einer Scheune zu Wohnraum sowie ein Ersatzbau bewilligt. Die 14 Wohngebäude, welche zumeist an der Hauptstrasse Höhenstrasse angesiedelt sind, sprechen für den Verbleib in der Kernzone. Die vom Kanton bereits mitgezählten Liegenschaften Vers.-Nm. 90 und 2576 sind ebenfalls der Kernzone zu überführen. Das gleiche soll für die Liegenschaft Vers.-Nr. 1626 gemacht werden.

Rheinau:

Heidenhof:

Die vorgesehene Einstufung des Gebiets «Heidenhof» als Weilerzone ist nicht nachvollziehbar, da nur eines der vom ARE aufgeführten Beurteilungskriterien für eine Zuteilung zur Weilerzone erfüllt ist – aber beide für eine Zuteilung zur Bauzone.

K.1.1 Historisch gewachsene Siedlung:

Das Kriterium ist nicht erfüllt, da der Heidenhof historisch immer als Bestandteil des Dorfes wahrgenommen wurde. Auch heute würde keine Einwohner oder Einwohner von Rheinau und auch kein Besuch vor Ort auf die Idee kommen, der Heidenhof gehöre nicht zum Dorf. Ein Blick auf ältere Karten zeigt zudem, dass die Bebauung des Gebietes immer harmonisch mit dem Rest des Dorfes erfolgt ist. So besteht das wichtigste und charakteristische Gebäude der Gemarkung Heidenhof schon auf der «Wildkarte» von 1850, und zwar in einem ähnlich losen Abstand zum Dorfkern, wie er auch andernorts ersichtlich ist. Diese Baute muss zweifellos schon damals als Teil des Dorfes wahrgenommen worden sein. Die Dufourkarte von 1939 stellt die Bauten im fraglichen Bereich gar als geschlossenes Ensemble dar. Noch viel klarer wird die Situation der Zugehörigkeit zum Dorf aus der Siegfriedkarte von 1930. Wenn man dort die zu jener Zeit zugehörigen Gärten und Obstgärten mit in Betracht zieht, ist schlicht keine Trennung der Gemarkung Heidenhof vom Rest des Dorfes ablesbar.

K.1.2 Mindestens 5 bewohnte Gebäude:

Dieses Kriterium ist augenscheinlich nicht erfüllt, da nur 4 bewohnte Gebäude betroffen sind. Der Abstand der 4 Gebäude im Heidenhof zu den übrigen Bauten an der Rheingasse wird zudem lediglich als kleine Baulücke wahrgenommen. Der Zweck einer allfälligen Weilerzone, dass diese nicht übermässig ausgedehnt wird, ist auch schon jetzt vollumfänglich erfüllt – das Gebiet ist in der Kernzone 2 eingeteilt und dadurch nicht nur gut geschützt, sondern auch aufgrund der engen Zonengrenzen gegen jegliche Ausweitung gesichert. Es braucht somit keinen zusätzlichen Schutz durch eine Weilerzone.

K.1.3 Geschlossenes Siedlungsbild:

Dieses Kriterium ist nicht erfüllt. Vorliegend handelt es sich lediglich um eine Aufreihung von Bauten entlang der Rheingasse, welche nur als Fortsetzung der übrigen Häuser an dieser Strasse wahrgenommen wird. Wie schon erwähnt, kommt mit gesundem Menschenverstand niemand auf die Idee, die Häuser in der Gemarkung Heidenhof stellen ein Siedlungsgebiet für sich dar. Das zeigt sich auch daran, dass die Rheingasse nicht als Zufahrt zum Heidenhof dient, sondern eine Strasse ist, die vom Klosterplatz in Richtung Osten führt und an deren Rand sich zahlreiche Häuser befinden – bis an den Schluss des Dorfes hinter dem Heidenhof. Zudem wird das Gebiet Heidenhof selbst vom Grossen Mühleweg noch markant durchbrochen – von einem geschlossenen Siedlungsbild kann keine Rede sein. Es sind auch keine «kulturgeschichtlich begründeten Siedlungsansätze



vorhanden, nach denen sich der Heidenhof vom Dorf absetzt.» Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes handelt es sich um nichts Zusammengehöriges, welches man als «Gesamtensemble» schützen müsste.

K.1.4 Räumliche Zäsur:

Hier geht ja schon das ARE davon aus, dass das Kriterium nicht erfüllt ist. Wie im Objektblatt festgehalten, liegen lediglich 55 Meter zwischen der Gemarkung Heidenhof und dem übrigen Dorf. Dies entspricht einer Baulücke von einem oder bestenfalls zwei Gebäuden, was zweifellos keine Trennung darstellt. Wie schon ausgeführt, wird die Gemarkung «Heidenhof» vor Ort deshalb auch in keiner Art und Weise als eigenständige Kleinsiedlung empfunden – im Gegenteil, die Zugehörigkeit zum Dorf Rheinau ist augenfällig.

K.1.5. Ausreichende Erschliessung:

Dieses Kriterium ist erfüllt, aber eben gerade deshalb, weil das Gebiet seit jeher zum Dorf gehört und somit auch in allen Teilen zusammen mit dem Rest des Dorfes bzw. der Rheingasse erschlossen wurde. Ein klares Indiz für die Zugehörigkeit zum Dorf ist übrigens die Strassenbeleuchtung, welche durchgängig ist, was bei einem Weiler zweifellos nicht der Fall wäre.

K.2.1 Mindestens 13 bewohnte Gebäude:

Dieses Kriterium ist, wie vorstehend ausgeführt, deshalb nicht heranzuziehen, weil es sich um einen Dorfteil handelt.

K.2.2 Prägung/Erscheinungsbild der Siedlung

Auch dieses Kriterium ist nicht anwendbar; niemand nimmt eine Lücke zwischen «Rheingasse vorne» und «Rheingasse hinten» (=Heidenhof) wahr.

Die geplante Einstufung der Gemarkung Heidenhof ist somit unter allen Gesichtspunkten abzulehnen.

Russikon:

Bläsimühle:

Mit der Zuteilung zur kantonalen Landwirtschaftszone einverstanden.

Gündisau:

Mit der Zuteilung zur Bauzone einverstanden.

Ludetswil:

Mit der Zuteilung zur kantonalen Weilerzone einverstanden.

Sennhof:

Antrag: Der Gemeinderat Russikon beantragt, die Zuteilung des Weilers Sennhof erneut zu überprüfen und eine entsprechende Zuteilung zur Bauzone vorzunehmen.

Begründung: Wir erachten bei der Kleinsiedlung Sennhof das Kriterium K2.2 (Prägung/Erscheinungsbild der Siedlung) klar als erfüllt. Durch die Begrenzung dieser Kernzone, ist die bauliche Entwicklung eingeschränkt. Wo möglich erfolgte nach 1971 eine Neubautätigkeit (siehe auch laufende Baueingabe 2022-0065, BVV 22-2392). Der Weiler



Sennhof ist durch Wohn- und teilweise Gewerbenutzung geprägt. Die Dominanz der nicht landwirtschaftlichen Nutzung im Sennhof ist gegeben. Die Mindestzahl von 13 bewohnten Gebäuden wird überschritten. Es handelt sich um ein grösseren aussenliegenden Ortsteil von Russikon.

Sommerau:

Mit der Zuteilung zur kantonalen Weilerzone einverstanden.

Rüti:

Untermoos:

Antrag: Die Kleinsiedlung Untermoos ist als Bauzone zu klassieren.

Begründung: Die Gemeinde Rüti ist von dieser Vorlage mit dem Weiler Untermoos betroffen, der vom Kanton aufgrund der gemachten Erhebungen als provisorische Weilerzone mit 8 bewohnten Liegenschaften eingestuft worden ist. In dieser Beurteilung sind die bewilligten Bauprojekt im Untermoos 9b und 9c mit der bewilligten Umnutzung mit teilweiser Wohnnutzungen nicht berücksichtigt worden (Bewilligung vom 26. Oktober 2020 mit kantonalen Bewilligung BVV-Nr. 20-2251 vom 22. September 2020). Mit der Berücksichtigung ist der Weiler Untermoos mit 10 bewohnten Liegenschaften unter Berücksichtigung der beantragten Anpassung des GPV nicht als provisorische Weilerzone sondern als grösseren aussenliegenden Ortsteil und Weiler festzulegen und wie bisher als Kernzone gemäss Ortsplanung zu behandeln.

Schlatt:

In der Säge:

Antrag: Der Ortsteil In der Säge ist der provisorischen kantonalen Weilerkernzone zuzuteilen.

Begründung: Bei der Beurteilung wurde nicht berücksichtigt, dass es sich beim Wohn- und Gewerbehaus Vers.Nr. 357 auf dem Grundstück Kat.Nr. 696 um zwei zusammengebaute bewohnte Gebäude sowie einem Gewerbebetrieb handelt. Mit der Bewilligung vom 20. Februar 2019 wurde eine Erweiterung des Wohn- und Gewerbehauses bewilligt. Aus diesem Grund müsste das Wohn- und Gewerbehaus Vers.Nr. 357 als drei Gebäudeteile gewertet werden. Das Wohnhaus Vers.Nr. 76 liegt aktuell bereits ausserhalb der Kernzone II. Bei der Beurteilung hätte das Wohnhaus jedoch auch berücksichtigt werden müssen da es zum Ortsteil In der Säge gehört. Insgesamt käme man mit dieser Ausgangslage allenfalls zum Schluss, dass die Kriterien für die Zuteilung zu einer kantonalen Weilerkernzone es aufgrund der Mehrfachnutzung des Gebäudes Vers.Nr. 357 und unter Berücksichtigung des Gebäudes Vers.Nr. 76 erfüllt werden können. Desweiteren gilt es aus Sicht der Gemeinde und im Interessen der Region zu berücksichtigen, dass die bestehende Einstellhalle von Gebäude Vers.Nr. 357 und im Schopf Vers.Nr. 72 für die Sicherstellung des Postautobetriebs notwendig sind. Der Betrieb ist schon seit den 1970er Jahren dort angesiedelt, kommt jetzt aufgrund der neuen Anforderungen und der Dimensionierung der Postautos (Gelenkfahrzeuge) an seine Kapazitätsgrenzen. Ausserdem sind im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige für den Busbetrieb vorgesehen. Dies wäre in der Landwirtschaftszone nicht mehr realisierbar.



Nussberg:

Antrag: Es wird kein Antrag gestellt.

Begründung: Die Gemeinde war schon immer der Auffassung, dass eine Zuteilung zur Bauzone für den Ortsteil Nussberg die einzig richtige Lösung darstellt und ist darüber erfreut, dass das Amt für Raumentwicklung ebenfalls zu diesem Schluss gekommen ist.

Dasselbe wird für den Ortsteil Oberschlatt festgehalten. Aufgrund eines Fehlers ist Oberschlatt nicht aufgeführt, sondern 2 x Oberschlatt-Unterdorf.

Oberschlatt Unterdorf:

Antrag: Der Ortsteil Oberschlatt Unterdorf wird, wie in der von der Gemeindeversammlung bereits festgesetzten BZO-Revisionsvorlage, der provisorischen Weilerkernzone zugeteilt. Der Ergänzungsplan Oberschlatt Unterdorf ist daher von der Baudirektion zu genehmigen.

Begründung: Die BZO-Revision und der Ergänzungsplan berücksichtigt bereits die Zuteilung zur provisorischen kantonalen Weilerkernzone. Die Bauordnung hat die für den Weiler wichtigen Bestandteile in Form von separaten Vorschriften aufgenommen.

Schuelwis: Anzahl bewohnte Gebäude: 5 (ermittelt gem. GWR 2021: 3)

Antrag: Der Ortsteil Schuelwis ist der provisorischen kantonalen Weilerkernzone zuzuteilen.

Begründung: Mit den am 24. Oktober 2019 bewilligten Reiheneinfamilienhäusern Vers.Nrn. 469 (29a und 29b) sind insgesamt 5 bewohnte Gebäude vorhanden womit eine Zuweisung zur kantonalen Weilerkernzone denkbar erscheint.

Waltenstein Berg:

Antrag: Der Ortsteil Waltenstein Berg wird, wie in der von der Gemeindeversammlung bereits festgesetzten BZO-Revisionsvorlage, der provisorischen Weilerkernzone zugeteilt. Der Ergänzungsplan Waltenstein Berg ist daher von der Baudirektion zu genehmigen.

Begründung: Die BZO-Revision und der Ergänzungsplan berücksichtigt bereits die Zuteilung zur provisorischen kantonalen Weilerkernzone. Die Bauordnung hat die für den Weiler wichtigen Bestandteile in Form von separaten Vorschriften aufgenommen.

Seegräben:

Ottenhausen: Anzahl bewohnte Gebäude: 21 (ermittelt gem. GWR 2021: 19)

Antrag: Der Dorfteil Ottenhausen ist in der Bauzone zu belassen.

Begründung: Anzumerken ist hier, dass die Erhebung der bewohnten Gebäude nicht korrekt ist. Zwei aktuellere Ersatzneubauten sowie ein Umbau sind nicht erfasst, wodurch sich die Zahl der bewohnten Gebäude auf 21 erhöht und das Verhältnis der Anzahl bewohnte Gebäude vor und nach 1971 zugunsten der Neubauten verschiebt, von 79:21 auf 66:33. Auch ist die bäuerliche Prägung mit aktuell noch zwei produzierenden Betrieben bereits stark in den Hintergrund gerückt. Den Vermerk betreffend Vorhandensein weiterer Gewerbebetriebe kann der Gemeinderat nicht nachvollziehen, uns ist kein Gewerbebetrieb in Ottenhausen bekannt. Daher ist der Eintrag zum Kriterium K2.2 von „nicht erfüllt“ auf „erfüllt“ zu korrigieren. Zudem liegt Ottenhausen, wie im Objektblatt erwähnt, nahe der nächsten Bauzone des Dorfes Seegräben. Die Ortsteile werden in Realität nicht als als



einzelne Zonen erkannt, sondern als Einheit. Daher ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Neueinteilung in die kantonale Weilerzone nicht korrekt ist.

Aretshalden:

Antrag: Der Dorfteil Aretshalden ist in der Bauzone zu belassen.

Begründung: Hinsichtlich des Kriteriums K2.2 „Prägung/Erscheinungsbild der Siedlung“ kann der Gemeinderat die Beurteilung „nicht erfüllt“ nicht nachvollziehen. Beschreibt doch die Vorgehensdokumentation zur Kategorisierung der Kleinsiedlungen explizit, dass „Aus der Definition der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG (siehe Kapitel 2.3) geht hervor, dass sich Bauzonen durch eine Dominanz der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen auszeichnen.“ Und weiter aus derselben Dokumentation: „Wo von Wohnnutzungen bzw. Gewerbebetrieben geprägte Umgebungsgestaltungen dominieren und wo gleichzeitig keine bzw. nur vereinzelte Landwirtschaftsbetriebe bestehen, wird von einer Dominanz der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen ausgegangen und das Kriterium als erfüllt betrachtet.“ Des Weiteren kam das Verwaltungsgericht in den Verfahren Bachofen gegen Fridolin Streiff AG (VB.2020.00137) bzw. Känel et al (VB 2020.00138) in Ziffer 6.5.4 zum Schluss, dass der Ortsteil Aretshalden für die Berechnung der Abstandsvorschriften zum geplanten Freilaufstall nicht als Kernzone zu betrachten sei, sondern als reine Wohnzone. Trotzdem wird im Objektblatt das Kriterium als nicht erfüllt bezeichnet. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats zu korrigieren. Als weitere Begründung wird angebracht, dass der östliche Teil der Kernzone im Moorlandschaftsschutzgebiet liege. Die in der Schutzverordnung Pfäffikersee definierte Zone VII lässt Bauten und Anlagen grundsätzlich zu, wenn sie sich gut in das Ort- und Landschaftsbild einfügen. Zudem liegen die meisten noch mit Neubauten bebaubaren Parzellen ausserhalb der besagten Schutzzone. Die Einschränkung dieser Grundstückbesitzer ist mit dieser Begründung unverhältnismässig. Daher beantragt der Gemeinderat den Ortsteil Aretshalden in die Bauzone zuzuweisen.

Seuzach:

Unterohringen:

Antrag: Ergänzung Objektdatenblatt.

Begründung: Das Mehrfamilienhaus Ohringerstrasse 117 sowie die Reiheneinfamilienhäuser 117a bis 117d wurden im August 2021 bezogen und sind entsprechend blau zu markieren. Der blaue Punkt ist zu entfernen. Der Bauernhof an der Ohringerstrasse 131b ist entsprechend zu bezeichnen.

Unterohringen Zelgli:

Antrag: Die Gebäudegruppe Ohringerstrasse 148 bis 156 sowie das Restaurant Wiesental an der Schaffhauserstrasse 146 ist nicht als separater Weiler auszuscheiden sondern mit der Kleinsiedlung Unterohringen zu vereinen und der Bauzone zuzuweisen.

Begründung: Die Zuteilung der untersuchten Kleinsiedlungen erfolgte gemäss Zwischenbericht "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich" anhand von klar definierten Beurteilungskriterien. Gemäss Ziffer 2.2.4 muss für die räumliche Zäsur zur Hauptsiedlung eine klare räumliche Trennung zwischen dem Weiler und anderen Siedlungen bestehen. Der Abstand zur nächsten Siedlung sollte mindestens 200 - 300m, idealerweise mehr betragen. Zwischen dem Wohnhaus Ohringerstrasse 148 und dem Hof an der Ohringerstrasse 131b liegen knapp 90 m (siehe beiliegender Situationsplan). Die



räumliche Zäsur ist somit nicht gegeben und das Kriterium entsprechend nicht erfüllt. Auf das eigene Objektblatt für Unterohringen Zelgli ist zu verzichten und die Gebäudegruppe ist dem Dorf Unterohringen und entsprechend der Bauzone zuzuweisen.

Stäfa:

Püntacher:

Antrag: Die Kleinsiedlung Püntacher ist nicht einer Weilerzone, sondern einer Bauzone zuzuteilen.

Begründung: Gemäss entsprechendem Objektblatt ist für die Kleinsiedlung Püntacher das Kriterium "räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen" erfüllt. Dies wird damit begründet, dass sich die Kleinsiedlung zwar angrenzend an eine Bauzone, aber ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befindet. Diese Argumentation ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Nach der Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung muss zwischen dem Weiler und anderen Siedlungen eine klare räumliche Trennung bestehen. Der Abstand zur nächsten Siedlung sollte mindestens 200 - 300 Meter, idealerweise mehr betragen. Dies ist bei der Kleinsiedlung Püntacher eindeutig nicht der Fall. Der Abstand zwischen Weiler und bebauter Bauzone beträgt rund 30 Meter. Ob sich die angrenzende Bauzone innerhalb des Siedlungsgebiets befindet oder nicht, ist für das Kriterium der räumlichen Zäsur unerheblich. Die Kriterien für die Zuteilung zur Weilerzone sind im Fall der Kleinsiedlung Püntacher nicht erfüllt.

Stammheim:

Wilten: Die Zuteilung des Ortsteils Wilten zu den aussenliegenden Ortsteilen, die klarerweise der Bauzone zuzuordnen sind, wird begrüsst. Die seitens des Kantons als Grundlage angenommene Tatsache, dass der Ortsteil Wilten (ZH) in seiner räumlichen Wirkung gemeinsam mit dem zusammenhängenden Ortsteil Wilten (TG) betrachtet werden muss, wird erfreut zur Kenntnis genommen und sehr begrüsst.

Girsberg: Mit der Zuteilung des Ortsteils Girsberg zur Weilerzone ist der Gemeinderat Stammheim ebenfalls einverstanden.

Stallikon:

Gamlikon:

Antrag: Der neuen Zuteilung zur Bauzone wird zugestimmt. Gamlikon zeigt sich eindeutig als grösserer aussenliegender Ortsteil und erfüllt alle Kriterien einer Bauzone.

Kriterium K2.1: Korrektur bewohnte Gebäude

Die bewilligten oder im Bau befindlichen Gebäude wurden nicht einbezogen. Die aktuell rechtsgültige Bestandsaufnahme zeigt zusätzlich zu zählende bewohnte Gebäude:

- Gamlikon 23 Wohnhaus (Neubau) bestehend, Baujahr 2022
- Gamlikon 8a Wohnhaus im Bau
- Gamlikon 8b Wohnhaus im Bau
- Gamlikon 8c Wohnhaus im Bau
- Gamlikon 10a Wohnhaus im Bau



- Gamlikon 10b Wohnhaus im Bau
- Gamlikon 10c Wohnhaus im Bau
- Gamlikon 10d Wohnhaus im Bau

Abgebrochen wurden die Gebäude:

- Gamlikon 8 Wohnhaus abgebrochen, Baujahr 1918
- Gamlikon 10 Wohnhaus abgebrochen, Baujahr 1918

Total bewohnte Gebäude: 31

Erbaut vor 1971: 68%

Erbaut nach 1971: 32%

Hinterbuchenegg:

Antrag: Die Kleinsiedlung «Hinterbuchenegg» bleibt der Bauzone zugeordnet.

Anzahl bewohnte Gebäude: 12 (ermittelt gem. GWR 2021: 8)

Die Kleinsiedlung "Hinterbuchenegg" bleibt der Bauzone zugeordnet.

Kriterium K2.1: Korrektur bewohnte Gebäude

Die aktuell rechtsgültige Bestandsaufnahme zeigt:

- Hinterbuchenegg 10a Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 10b Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 11 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 15 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 17 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 23 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 29 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 31 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 51 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 53 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 59 Wohnhaus bestehend
- Hinterbuchenegg 61 Wohnhaus bestehend

Weitere Gebäude: (Zählung gemäss Anträgen)

- Hinterbuchenegg 17.1 ohne Wohnnutzung bestehend, möglicher Umbau zu Wohnhaus
- Hinterbuchenegg 29.1 ohne Wohnnutzung bestehend, möglicher Umbau zu Wohnhaus

Total Bewohnte Gebäude: 12

Total Bewohnte Gebäude mit beantragter Zählung: 14

Kriterium 2.1 Vorgabe Bund ist erfüllt (bzw. Antrag kantonale Vorgabe auf "Mitzählen privilegierter Gebäude")

Die Kleinsiedlung Hinterbuchenegg ist durch die die Kernzone umgebenden Bauernbetriebe landwirtschaftlich geprägt. Die heute rechtsgültige Bauzone umfasst hauptsächlich die Häuser-zeile entlang der Strasse. Die bestehenden Wohnbauten, alle kompakt in der Kernzone entlang der Strasse angeordnet, sind fast vollständig im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Das Siedlungsgebiet der Hinterbuchenegg zeigt sich dem Betrachter als deutlich grössere Siedlung als nur die in der Kernzone erfassten Gebäude. In der rechtsgültigen Bauzone muss gewährleistet sein, dass der Weiler in seinem Siedlungsbild erhalten bleibt. Dazu müssen privilegierte Gebäude, auch solche die heute ohne Wohnnutzung sind, weiterhin umgebaut, umgenutzt und/oder ersetzt werden dürfen.

Zusammenfassend:

- Ländlich, landwirtschaftlich geprägt
- Historischer Siedlungsansatz, geschlossenes Siedlungsbild
- Wenige Neubauten
- Gebäude innerhalb des Baugebietes fast vollständig inventarisiert

Tägerst:

Antrag: Die Kleinsiedlung "Tägerst" bleibt der Bauzone zugeordnet.

Kriterium K2.1: Korrektur bewohnte Gebäude

Die bewilligten oder im Bau befindlichen Gebäude wurden nicht einbezogen. Die aktuell rechtsgültige Bestandsaufnahme zeigt:

- Tägerst 11a Wohnhaus bestehend
- Tägerst 11b Wohnhaus bestehend
- Tägerst 11c Wohnhaus bestehend
- Tägerst 13 Wohnhaus bestehend
- Tägerst 15 Wohnhaus bestehend
- Tägerst 17 Wohnhaus im Bau
- Tägerst 19 Wohnhaus im Bau
- Tägerst 21 Wohnhaus im Bau
- Tägerst 25a Wohnhaus im Bau
- Tägerst 25b Wohnhaus im Bau
- Tägerst 27 Wohnhaus bestehend
- Tägerst 20a Wohnhaus bestehend
- Tägerst 20b Wohnhaus bestehend



- Tägerst 20c Wohnhaus bestehend

Total Bewohnte Gebäude: 14

Die Kleinsiedlung Tägerst bildet den östlichen Abschluss der Gemeinde Stallikon. Der sehr kompakte kleine Dorfkern hat eine anmutige urbane Ausstrahlung und ist trotz der bescheidenen Ausdehnung gut belebt. Zum Ortsteil sind auch die wenigen, ausserhalb des Baugebiets gelegenen Gebäude im Osten am Gewässer "Lättenbach" funktional zugehörig. Die Kleinsiedlung Tägerst ist mit zwei Buslinien gut an den Öffentlichen Verkehr angebunden und wird durch eine rege Bautätigkeit aktuell erneuert. Mit nur einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb ist Tägerst als Wohngebiet geprägt. Wie die anderen Gemeindeteile im Talboden, welche alle im Baugebiet liegen, soll auch Tägerst als Kernzone der Bauzone zugeordnet werden.

Zusammenfassend:

- Dominanz nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen
- Urbaner Kern, aktive Bautätigkeit
- nur untergeordnet Landwirtschaft
- Von Wohnnutzungen geprägte Umgebungen

Vorderbuchenegg:

Antrag: Die Kleinsiedlung «Vorderbuchenegg bleibt der Bauzone zugeordnet.»

Kriterium K2.1: Korrektur bewohnte Gebäude

Die bewilligten oder im Bau befindlichen Gebäude wurden nicht einbezogen. Die aktuell rechtsgültige Bestandsaufnahme zeigt:

- Buchenegg 11 mit Wohnnutzung bestehend (Bauprojekt 2 MFH geplant)*
- Buchenegg 17 mit Wohnnutzung bestehend (Bauprojekt 2 MFH geplant)*
- Buchenegg 21a Wohnhaus bewilligt**
- Buchenegg 21b Wohnhaus bewilligt**
- Buchenegg 25 Wohnhaus bewilligt (aktuell Rekurs)**
- Buchenegg 26 Wohnhaus bestehend
- Buchenegg 22 Wohnhaus (Neubau) bewilligt (Hausnummer noch nicht vergeben)
- Buchenegg 30 mit Wohnnutzung bestehend

Weitere Gebäude: (Zählung gemäss Anträgen)

- Buchenegg 32 ohne Wohnnutzung bestehend, geplanter Umbau zu Wohnhaus
- Buchenegg 15 ohne Wohnnutzung bestehend, möglicher Umbau zu Wohnhaus
- Buchenegg 36 Wohnhaus bestehend (ausserhalb Kernzone Weiler/

Siedlungszusammenhang)

Total Bewohnte Gebäude inkl. bewilligte Projekte: 8



Total Bewohnte Gebäude mit beantragter Zählung: 11

Kriterium 2.1 Vorgabe Bund ist erfüllt (bzw. Antrag kantonale Vorgabe auf "10 bewohnte Gebäude")

Die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg ist geprägt durch die drei Siedlungsteile, welche zusammen ein Kleinstdorf bilden. Im Norden das Ensemble mit Wohnen und Gastronomie, im Osten der ehemalige Bauernhof, welcher nun erneuert wird (Baubewilligung erteilt!), eine nicht mehr genutzte Scheune (Baubewilligung erteilt, aktuell Rekurs betreffend Gestaltung) und im Südwesten mehrere Wohnbauten, welche aus ehemaligen Restaurants und Bauernbetrieben hervorgegangen sind sowie ein Neubau (Baubewilligung erteilt!). Im Kleinstdorf gibt es seit Jahren keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr, dafür wird am Ort gelebt. Die Grundeigentümer haben in den letzten Jahren erheblichen Aufwand betrieben, um die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Areale nach den neuen Regeln zu erschliessen. Zwei Quartierplanungen sind seit kurzem rechtskräftig, der neueste Quartierplan ist noch nicht einmal ein halbes Jahr alt (Genehmigung 7. Mai 2022, siehe unten). Aktuell sind mehrere Um- und Neubauten bewilligt, die Vorderbuchenegg entwickelt sich und wird als Bauzone gelebt. Zusammenfassend:

- Aktive Bautätigkeit
- Keine landwirtschaftliche Nutzung
- Von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben geprägte Umgebungen

* Quartierplan Buchenegg: Aufgrund eines eingereichten Bauprojektes wurde am 10. Mai 2016 das QP-Verfahren eingeleitet mit Ziel, im mehrheitlich bereits überbauten Baugebiet die genügende Erschliessung (nach § 236 PBG) für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Kernzone KW) herbeizuführen. Der QP Buchenegg wurde am 17. Mai 2022 rechtskräftig.

**Quartierplan Buchenegg Ost: Aufgrund der Vorprüfung eines Bauprojektes wurde am 23. Mai 2017 das QP-Verfahren eingeleitet mit Ziel der Sicherstellung einer planungs- und baurechtlich angemessenen Erschliessung. Der QP Buchenegg Ost wurde am 7. Mai 2021 rechtskräftig.

Uetikon am See:

Untere Tuntelen: Die Anzahl ist korrekt und die Zuteilung erscheint nachvollziehbar.

Uster:

Das Vorgehen als auch die Wahl der Kriterien wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Wahl der Kriterien als auch der analytische Bericht sind von hoher Qualität, objektiv und transparent.

Die den Objektblättern zugrundeliegenden Daten sind nach unserer Einschätzung korrekt erhoben worden. Die Zuteilungen der Kleinsiedlungen auf dem Gebiet der Stadt Uster sind nachvollziehbar, plausibel und stimmen auch mit den behördenverbindlichen Inventarblättern der schützenswerten überkommunalen Ortsbilder überein.

Wiesendangen:

Buch: Anzahl bewohnte Gebäude 14. Angaben gem. Analyse stimmen grundsätzlich. Die Wohnnutzung überwiegt in Buch weitgehend.



Gündlikon: Anzahl bewohnte Gebäude 20, 21 bewilligt. Parzelle Kat.-Nr. BE1787: EFH-Neubau bewilligt aber noch nicht baubegonnen.

Gündlikon 19/21: Aufgabe Altersheim-Nutzung / Potenzial für Nutzung als MFH, sofern Gestaltungsplan aufgehoben wird. Zentrale Lage und sehr gut erschlossen an kantonaler Verbindungsstrasse zwischen Bertschikon – Hagenbuch. Die Wohnnutzung überwiegt in Gündlikon weitgehend.

- Nach Rückfrage bei der Gemeinde wurde angegeben, dass in Gründlikon 17 Wohnbauten vorhanden sind, 1 Wohnbauten bewilligt und 5 Wohnbauten in der direkt umliegenden Landwirtschaftszone befinden.

Liebensberg: Anzahl bewohnte Gebäude: 19 (ermittelt gem. GWR 2021: 17)

20 Wohngebäude, 22 bewilligt. Liebensberg 8, Kat Nr. WD4494: Ersatzbau mit 8 Wohneinheiten und EFH-Neubau bewilligt aber noch nicht baubegonnen. Die Wohnnutzung überwiegt in Liebensberg weitgehend.

- Nach Rückfrage bei der Gemeinde wurde angegeben, dass in Liebensberg 19 Wohnbauten vorhanden sind, 2 Wohnbauten bewilligt und 2 Wohnbauten in der direkt umliegenden Landwirtschaftszone befinden.

Menzengrüt:

16 Wohngebäude, 17 bewilligt. Parz, Kat Nr. WD21 13: Neubau Zweifamilienhaus ist aktuell in Ausführung, Die Wohnnutzung überwiegt in Menzengrüt weitgehend.

Oberbertschikon: Anzahl bewohnte Gebäude 12. Keine Bemerkungen.

Stegen: Anzahl bewohnte Gebäude 7. Kernzonenplan und Bestimmungen Kernzone C sind zu belassen.

Zünikon: Anzahl Gebäude mind. 30. Keine Bemerkungen.

Es wird im Rahmen der Vernehmlassung zur Übergangsverordnung beantragt, dass nebst Zünikon auch die Ortsteile Gündlikon, Liebensberg und Menzengrüt der Bauzone zugewiesen werden. Alle genannten Weiler weisen bereits heute mehr als 3 bewohnte Gebäude auf. Diese Zahl wird nach Fertigstellung der in der Tabelle erwähnten baubewilligten Bauten weiter ansteigen. Dass in Wiesendangen von 7 zu beurteilenden Weilern nur 1 Ortsteil in der Bauzone verbleiben soll, ist unverständlich, Die Wohnnutzung überwiegt in allen Ortsteilen.

Wil:

Buchenloo:

Der Ortsteil Buchenloo verfügt insgesamt 16 bewohnte Gebäude (ohne Neubau Buchenloo 18 gezählt). Der Ortsteil, trotz alter Scheunen und Ökonomiegebäude, ist kein landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet. Es befinden sich lediglich noch 2 aktive Landwirtschaftsbetriebe mit Viehwirtschaft vor Ort (wovon einer den Neubau Buchenloo 18 beinhaltet). Der Betrieb Buchenloo 16 und 16.1 ist ein reiner Gartenbau- und Agrarbetrieb und daher einem normalen Kleingewerbe gleichzustellen. Es ist von einer Dominanz der nicht landwirtschaftlichen Nutzungen auszugehen. Es sind beide Teilkriterien des Beurteilungskriteriums 2 für die Zuteilung zur Bauzone erfüllt.

Auflistung der bewohnten Gebäude (Beilage 1):



- Buchenloo 3, Vers.-Nr. 205, Erstellungsjahr 1860 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 4, Vers.-Nr. 185, Erstellungsjahr 1787 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 7, Vers.-Nr. 595, Erstellungsjahr 1989 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 10, Vers.-Nr. 654, Erstellungsjahr 1843 - reines Wohngebäude
- *Buchenloo 12.1 und 12.2 - Vers.-Nr. 189 - Erstellungsjahr 1843 - Bienenimkerei (reiner Ökonomiebau)*
- Buchenloo 15, Vers.-Nr. 203, Erstellungsjahr 1892 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 16, Vers.-Nr. 191, Erstellungsjahr 1872 - Wohngebäude mit Agrarwirtschaftsbetrieb
(Vers.-Nrn. 191 und 760)
- Buchenloo 17, Vers.-Nr. 744, Erstellungsjahr 1937 - reines Wohngebäude
- *Buchenloo 18, Vers.-Nr. xxx, Erstellungsjahr 2022 - Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit Landwirtschaftsbetrieb*
(Vers.-Nrn. 21, 398, 653, 759).
- Buchenloo 20, Vers.-Nr. 538, Erstellungsjahr 1993 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 22, Vers.-Nr. 194, Erstellungsjahr 1750 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 23, Vers.-Nr. 201, Erstellungsjahr 1830 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 24, Vers.-Nr. 194, Erstellungsjahr 1750 - reines Wohngebäude (kein landwirtschaftlicher
- Betrieb mehr / Übergabe der Landwirtschaft an Andreas Rüeger, Neubau und Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb
- Buchenloo 18, Kat.-Nr. 4023)
- Buchenloo 25, Vers.-Nr. 200, Erstellungsjahr 1846 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 30, Vers.-Nr. 500, Erstellungsjahr 1993 - reines Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten
- Buchenloo 32, Vers.-Nr. 195, Erstellungsjahr 1860 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 31, Vers.-Nr. 197, Erstellungsjahr 1592 - reines Wohngebäude
- Buchenloo 33, Vers.-Nr. 196, Erstellungsjahr 1850 - Wohngebäude mit Landwirtschaftsbetrieb

Hüslihof:

Der Ortsteil Hüslihof verfügt über insgesamt 13 bewohnte Gebäude. Die beiden Gebäude Hüslihof 17 und 19 wurden offenbar nicht mitgezählt. Der Ortsteil Hüslihof dient nicht der Landwirtschaft, was die Nutzung der Gebäude zeigt. Es sind beide Teilkriterien des Beurteilungskriteriums 2 für die Zuteilung zur Bauzone erfüllt
privater GP Sonnenhald vom 23. Juli 2010: ermöglicht eine Überbauung mit zwei grossen Baubereichen. Nutzungsplanung mit pGP Sonnenhalde geniesst Rechtssicherheit, da die Genehmigung weit vor der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts lag. Mit der geplanten Übergangsordnung wäre der private Gestaltungsplan nicht mehr gültig.

Mit Verfügung ARV 75/2010 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan "Sonnenhalde" im Ortsteil Hüslihof. Dieser ermöglicht eine Überbauung mit zwei grossen Baubereichen à 520 m² und 250 m² (vgl. Beilage 3) sowie einer Unterniveaugarage. Diese Nutzungsplanung geniesst Rechtssicherheit, da die Genehmigung weit vor der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts lag. Mit der geplanten Übergangsregelung wäre der private Gestaltungsplan nicht mehr gültig. Dieses



Vorgehen verstösst eindeutig gegen Treue und Glauben sowie die Rechtssicherheit, auf welche sich sowohl die privaten Grundeigentümer wie auch die Gemeinde Wil ZH verlassen dürfen. Der Ortsteil Hüslihof ist aufgrund seines Erscheinungsbildes, seines Charakters und der Anzahl bewohnten Gebäude eindeutig der Bauzone zuzuweisen. Der private Gestaltungsplan liegt vollends im heutigen Kernzonenbereich. Dieser Tatbestand wurde bei der kantonalen Beurteilung und Einteilung in die provisorische kantonale Weilerzone gänzlich unterlassen.

Auflistung der bewohnten Gebäude (Beilage 2):

- Hüslihof 3, Vers.-Nr. 385, Erstellungsjahr 1967 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 6, Vers.-Nr. 698, Erstellungsjahr 2007 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 12a bis 12c, Vers.-Nr. 5, Erstellungsjahr 1620 — reines Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten
- Hüslihof 9, Vers.-Nr. 4, Erstellungsjahr 1870 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 20, Vers.-Nr. 10, Erstellungsjahr 1699 — Wohn- und Gewerbegebäude mit 1 Wohneinheit
- Hüslihof 22b, Vers.-Nr. 10, Erstellungsjahr 1699 — Wohn- und Gewerbegebäude mit 2 Wohneinheiten
- Hüslihof 29a und 29b, Vers.-Nr. 11, Erstellungsjahr 1807 — reines Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten
- Hüslihof 17, Vers.-Nr. 12, Erstellungsjahr 1876 — ehemaliges Kinderheim — Privater GP Sonnenhalde
- Hüslihof 19, Vers.-Nr. 12, Erstellungsjahr 1876 — ehemaliges Kinderheim — Privater GP Sonnenhalde
- Hüslihof 18, Vers.-Nr. 560, Erstellungsjahr 1846 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 23, Vers.-Nr. 610, Erstellungsjahr 1997 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 16, Vers.-Nr. 559, Erstellungsjahr 1846 — reines Wohngebäude
- Hüslihof 14, Vers.-Nr. 6, Erstellungsjahr 1846 — reines Wohngebäude

Wila:

In der Kernzone Au steht auf Kat.Nr. 282 seit anfangs 2022 ein neues bewohntes Gebäude (Adresse: Au 37, Vers.Nr. 1205). Die weiteren Angaben in den Vernehmlassungsunterlagen sind für uns in Ordnung.

Wildberg:

Schalchen:

Anträge: Der Ortsteil Schalchen ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festzulegen.

Es sind sowohl die Kernzone als auch die Zone für öffentliche Bauten bei der Festlegung der Bauzone und des Siedlungsgebiets zu berücksichtigen.

Begründungen: Aus Sicht der Gemeinde ist es erfreulich und nachvollziehbar, dass der Ortsteil Schalchen in der Bauzone verbleibt. Folglich ist der Ortsteil auch im Richtplan als Siedlungsgebiet festzulegen.

Im Ortsteil Schalchen ist mehrheitlich eine Kernzone festgesetzt worden, östlich schliesst sich für das Schulhaus mit Bauhar 1900 ein Grundstück an, welches in der Zone für öffentliche Bauten liegt und ebenfalls zur Siedlung und damit ins Siedlungsgebiet gehört.



Winterthur:

Grundhof:

Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Weihertal:

Korrektur Schreibweise: Weiertal. Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Unterricketwil 1:

Korrektur Schreibweise: Unter Ricketwil. Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Unterricketwil 2:

Korrektur Schreibweise: Unter Ricketwil 2. Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Unterer Radhof:

Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Oberer Radhof:

Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale



Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Tal:

Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Oberricketwil:

Korrektur Schreibweise: Ober Ricketwil. Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Mulchlingen:

Korrektur Schreibweise: Unter Ricketwil 2. Klärungsbedarf sieht der Stadtrat insbesondere bei der Zuteilung der heutigen Kernzonen KIII in Tal bei Neuburg, der Siedlung Weiertal (kommunales Siedlungsinventar, Schutzobjekte) sowie Grundhof in die kantonale Weilerzone bzw. kantonale Landwirtschaftszone. Aber auch bei der Festlegung heutiger Weilerzonen KIV in kantonale Landwirtschaftszonen gibt es Diskussionsbedarf (z.B. Unterer und Oberer Radhof, Mulchlingen, Ricketwil).

Zell:

Oberlangenhard:

Antrag: In Oberlangenhard: 13 bewohnte Gebäude

Begründung: Es gibt 13 bewohnte Gebäude mit Hauseingängen

Zollikon:

Trichtenhausen:

Antrag: Kleinsiedlung Trichtenhausen in Kernzone belassen.

Begründung: Die Siedlung Trichtenhausen beidseits des Wehrenbachs erfüllt die Grösse eines Weilers, der als Siedlungsgebiet gilt. Weshalb der Kanton den Weiler einer Landwirtschaftszone zuweisen will, ist deshalb nicht klar. Die Kernzone in Zollikon und die W2-Zone in Zürich bilden eine Bauzone mit der Minimalgrösse für die Geltung als Siedlungsgebiet. Die politische Grenze dazwischen spielt raumplanerisch und siedlungshistorisch keine Rolle. Vielmehr bestand die Siedlung schon vor der Festlegung von Grenzen politischer Gemeinden im heutigen Sinne. Sachgerechter als die Auszonung in GR 2022-175 vom 14. September 2022 3 Zollikon wäre gemäss den Regeln von Ziff. 2.2.2 des Richtplans eine Einladung der Baudirektion an die Stadt Zürich, die W2 wie in Zollikon einer eng formulierten Kernzone zuzuweisen. Gemäss § 36 PBG gilt: "Als Landwirtschaftszonen sind nach Bedarf Flächen auszuscheiden, die sich für die



landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen." Die vom Kanton geplante Landwirtschaftszone wäre eine Zoneninsel, umgeben von Freihaltezone und Wald, die seit jeher nicht landwirtschaftlich genutzt wird und sich auch nicht dafür eignet. Auch unter diesem Aspekt erscheint der Vorschlag des Kantons nicht zweckmässig. Es würde sich auch die Frage nach einer Entschädigung wegen materieller Enteignung stellen, denn die Zuweisung des Weilers zu einer Bauzone erfolgte in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung. Durch die Auszonung werden die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Stallikon

Tägerst:

Die bewilligten oder im Bau befindlichen Gebäude wurden nicht einbezogen. Die aktuell rechtsgültige Bestandsaufnahme zeigt:

- Tägerst 11a: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 11b: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 11c: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 13: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 15: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 17: Wohnhaus, im Bau
- Tägerst 19: Wohnhaus, im Bau
- Tägerst 21: Wohnhaus, im Bau
- Tägerst 25a: Wohnhaus, im Bau
- Tägerst 25b: Wohnhaus, im Bau
- Tägerst 27: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 20a: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 20b: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 20c: Wohnhaus, bestehend
- Tägerst 22: Wohnhaus, bestehend

Total bewohnte Gebäude: 14

Kriterium K2.1 provisorische Vorgaben Kanton und Bund sind erfüllt.

Kriterium K2.2

Die Kleinsiedlung Tägerst bildet den östlichen Abschluss der Gemeinde Stallikon. Der sehr kompakte kleine Dorfkern hat eine anmutige urbane Ausstrahlung und ist trotz der bescheidenen Ausdehnung gut belebt. Zum Ortsteil sind auch die wenigen, ausserhalb des Baugebiets gelegenen Gebäude im Osten am Gewässer "Lättenbach" funktional zugehörig. Die Kleinsiedlung Tägerst ist mit zwei Buslinien gut an den Öffentlichen Verkehr angebunden und wird durch eine rege Bautätigkeit aktuell erneuert. Mit nur einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb ist Tägerst als Wohngebiet geprägt.

Wie die anderen Gemeindeteile im Talboden, welche alle im Baugebiet liegen, soll auch Tägerst als Kernzone der Bauzone zugeordnet werden.



Zusammenfassend:

- Dominanz nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen
- Urbaner Kern, aktive Bautätigkeit
- nur untergeordnet Landwirtschaft
- Von Wohnnutzungen geprägte Umgebungen

Antrag: die Kleinsiedlung "Tägerst" bleibt der Bauzone zugeordnet.

2. Parteien

Keine Rückmeldungen.

3. Verbände und weitere Organisationen

Keine Rückmeldungen.



Baudirektion
98/98