



## **Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen – Vernehmlassungsentwurf**

(vom [Datum])

*Der Regierungsrat,*

gestützt auf Art. 36 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG),

*beschliesst:*

### **A. Gegenstand**

Gegenstand § 1. Mit dieser Übergangsordnung werden für die in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen festgelegt und vorläufige Regelungen zu den Verfahrensvorschriften sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften für das Baubewilligungsverfahren getroffen.

### **B. Festsetzung provisorischer kantonalen Nutzungszonen**

Provisorische kantonale Weilerzonen § 2. Für die in Anhang 1 aufgelisteten Kleinsiedlungen werden provisorische kantonale Weilerzonen nach Art. 33 RPV festgesetzt. Für die Abgrenzung der Zonen sind die Pläne im Massstab 1:2'500 gemäss Anhang 1 massgebend.

Provisorische kantonale Landwirtschaftszonen § 3. Für die in Anhang 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen werden provisorische kantonale Landwirtschaftszonen nach § 36 PBG festgesetzt. Für die Abgrenzung der Zonen sind die Pläne im Massstab 1:2'500 gemäss Anhang 2 massgebend.

### **C. Verfahrensvorschriften**

Baubewilligungsverfahren § 4. <sup>1</sup> Bauvorhaben in provisorischen kantonalen Weilerzonen bedürfen der Zustimmung des Amts für Raumentwicklung.

<sup>2</sup> Bauvorhaben in provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen bedürfen einer raumplanungsrechtlichen Bewilligung des Amts für Raumentwicklung.

<sup>3</sup> Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den Vorgaben der BVV.

Bewilligungspflicht § 5. Der Abbruch von Gebäuden in provisorischen kantonalen Weilerzonen ist bewilligungspflichtig und bedarf der Zustimmung des Amts für Raumentwicklung.

Meldepflicht § 6. Für Solaranlagen und Luft/Wasser-Wärmepumpen in provisorischen kantonalen Weilerzonen und provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen gelangen §§ 2a lit. a und 2a lit. c-g BVV sinngemäss zur Anwendung.

#### **D. Bau- und Nutzungsvorschriften in provisorischen kantonalen Weilerzonen**

Nutzweise § 7. <sup>1</sup> Provisorische kantonale Weilerzonen bezwecken die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie die massvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende und massig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen.

<sup>3</sup> in kantonalen provisorischen Weilerzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Neubauten § 8. Der Neubau von Hauptgebäuden ist unzulässig.

Um- und Ersatzbauten § 9. <sup>1</sup> Die bestehenden Hauptgebäude dürfen 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Abbrüche § 10. Ein Abbruch bestehender Gebäude ist zulässig, wenn er durch einen sich gut einordnenden Ersatzbau gesichert ist oder wenn die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigt.

Umnutzungen § 11. <sup>1</sup> Die Umnutzung bestehender Hauptgebäude ist zulässig, wenn sie zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Erscheinungsbildes des jeweiligen Weilers beiträgt und die bestehende Erschliessung für die vorgesehenen neuen Nutzungen ausreichend ist.

<sup>2</sup> Alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Hauptgebäude dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

<sup>3</sup> Bei Erweiterungen bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken darf die Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumen um höchstens 60% vergrössert werden. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen werden angerechnet.

<sup>4</sup> Sofern innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind Erweiterungen bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken ausserhalb des Gebäudevolumens einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche, maximal aber bis 100

m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gestattet. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen werden angerechnet.

<sup>5</sup> Bei Umnutzungen von Hauptgebäuden müssen alle Nebennutzflächen in das bestehende Gebäudevolumen integriert werden.

<sup>6</sup> Umnutzungen von Hauptgebäuden dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

<sup>7</sup> Sofern die geltende Bau- und Zonenordnung konkrete, auf den Charakter des jeweiligen Weilers abgestimmte Umnutzungsvorgaben für eine massvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz festlegt, gelangen diese sinngemäss zur Anwendung und gehen § 11 Abs. 1 bis 6 vor.

Kleinbauten und Anbauten § 12. <sup>1</sup> Neue Kleinbauten und Anbauten sind zulässig, wenn sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in eine bestehende Kleinbaute oder Anbaute integriert werden kann.

<sup>2</sup> Bestehende Kleinbauten und Anbauten dürfen bei einem Abbruch im bestehenden Umfang wiederaufgebaut.

<sup>3</sup> Eine Umnutzung bestehender Kleinbauten und Anbauten zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Gestaltung und Einordnung § 13. <sup>1</sup> Bauten und Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische Umgebung einordnen und eine gute Gesamtwirkung erzielen. Bei allen Bauvorhaben ist bezüglich Einordnung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Detailgestaltung dem Charakter des jeweiligen Weilers besonders Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien und einheimische, standortgerechte Bepflanzungen zu verwenden.

<sup>4</sup> Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen, die das charakteristische Erscheinungsbildes des jeweiligen Weilers prägen, sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

Fahrzeugabstellplätze § 14. Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel in das Gebäudevolumen zu integrieren. Soweit dies nicht möglich ist, sind die Abstellplätze möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Ausnahmebewilligungen § 15. <sup>1</sup> Bei Um- oder Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und dem charakteristischen Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung, der Wohnhygiene, einer geänderten Nutzweise, der Verkehrssicherheit

oder des Gewässerraums liegen und die Interessen der Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Nachbarschaft darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch sie schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung der Nachbarschaft abhängig gemacht werden.

<sup>3</sup> Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG.

Ergänzende Bestimmungen

§ 16. Ergänzende Bau- und Nutzungsvorschriften sowie restriktivere Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung gelangen weiterhin sinngemäss zur Anwendung.

### **E. Bau- und Nutzungsvorschriften in provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen**

Zulässige Bauten und Anlagen

§ 17. In provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen dürfen Bauten und Anlagen nach Massgabe des Bundesrechts errichtet, geändert, erweitert oder wiederaufgebaut werden.

### **F. Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Inkrafttreten und Geltungsdauer

§ 18. Diese Übergangsordnung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft und gilt bis zur Inkraftsetzung der nach den Vorgaben des revidierten Planungs- und Baugesetzes und des revidierten kantonalen Richtplans zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone angepassten Bau- und Zonenordnung.

### **G. Übergangsbestimmungen**

Übergangsbestimmungen

§ 19. <sup>1</sup> Ist bei Inkrafttreten dieser Übergangsordnung eine Baubewilligung rechtskräftig, so gilt sie weiterhin, auch wenn das bewilligte Bauvorhaben den Vorschriften dieser Übergangsordnung nicht entspricht.

<sup>2</sup> Die bei Inkrafttreten dieser Übergangsordnung von der örtlichen Baubehörde noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieser Übergangsordnung zu beurteilen.

<sup>3</sup> Die Beurteilung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsordnung hängigen Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach bisherigem Recht.

<sup>4</sup> Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes gilt anstelle der Begriffe «Kleinbauten und Anbauten» der Begriff «besondere Gebäude» gemäss dem PBG bzw. der ABV und der BBV II in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.



## Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen

### A. Ausgangslage

#### 1. Handlungsbedarf

Im Kanton Zürich gibt es rund 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen. Kleinsiedlungen sind im Kanton Zürich heute überwiegend den Bauzonen zugewiesen.

In der Genehmigung der kantonalen Richtplanrevision 2015 hielt der Bund fest, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Die Zonierung von Weilern als Bauzone ist somit bundesrechtswidrig. Dies haben auch die Gerichte in neueren Entscheiden bestätigt.

Im Kanton Zürich sind die Kleinsiedlungen nicht kategorisiert. Sie werden nicht in aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilt. Es bleibt folglich auch unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten und in eine Nichtbauzone überführt werden müssen. Die Baudirektion muss deshalb sämtliche Kleinsiedlungen anhand von festgelegten Kriterien überprüfen. Zukünftig werden aussenliegende Ortsteile einer Bauzone, Weiler einer Weilerzone (Nichtbauzone) und kleinere Gebäudegruppen einer Landwirtschaftszone zugewiesen.

Bis die Bereinigung der Kleinsiedlungen im Planungs- und Baugesetz, im kantonalen Richtplan und in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen umgesetzt ist, besteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Es ist unklar, welche baulichen Massnahmen in den Kleinsiedlungen erlaubt sind und ob der Kanton den Bauvorhaben zustimmen muss. Die Baudirektion wird deshalb dem Regierungsrat eine Übergangsordnung mit einer provisorischen Zonenzuteilung vorlegen. Geregelt werden soll die Zuständigkeit, das Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in Weilern. Die Übergangsordnung soll auf Anfang 2023 in Kraft gesetzt werden.

#### 2. Rechtliche Hintergründe

In den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden sind die Kleinsiedlungen, mitsamt den Weilern überwiegend den Kernzonen oder Weilerkernzonen zugewiesen. Kernzonen und die Zonenunterart der Weilerkernzonen gelten im Kanton Zürich als Bauzonen (Art. 15 Raumplanungsgesetz [RPG] in Verbindung mit § 48 Abs. 2 lit. a Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Weiler sind eine Unterform der Kleinsiedlungen. Sie sind Kleinsiedlungen mit traditioneller bäuerlicher Siedlungsstruktur, welche die Kriterien für Weilerzonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung



umfassen Weiler mindestens fünf bewohnte Gebäude, weisen einen historischen Siedlungsansatz auf, zeichnen sich durch ein geschlossenes Siedlungsbild aus und sind von der Hauptsiedlung klar abgetrennt.

Weilerzonen wurden früher als beschränkte Bauzonen bezeichnet und fanden ihre Rechtsgrundlage nach Art. 33 RPV sowohl in Art. 15 RPG als auch in Art. 18 RPG. Die Ausscheidung altrechtlicher Kernzonen für Weiler als Bauzonen galt deshalb im gleichen Umfang als zulässig wie jene von Weilerzonen gestützt auf Art. 18 RPG.

Zwischenzeitlich haben die Bundesbehörden den Bauzonenbegriff aber verengt. Bei der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 ergänzte der Bundesrat den kantonalen Richtplan mit dem Zusatz, dass die Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern Nichtbauzonen sind, in denen Neubauten unzulässig sind. Diese Verengung des Bauzonenbegriffs führt dazu, dass Weilerzonen nach Art. 33 RPV nicht mehr durch Unterarten von Bauzonen verwirklicht werden können, sondern nur noch durch weitere Zone nach Art. 18 RPG, die als Nichtbauzone ausgestaltet ist. Das geltende Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt noch keine bundesrechtskonforme Weilerzone.

Die bestehenden Kernzonen erscheinen heute deshalb in den meisten Fällen als bundesrechtswidrig. Selbst wo Kernzonen die baulichen Nutzungen gleich stark einschränken wie Weilerzonen, sind sie aufgrund der abschliessenden Aufzählung der Zonenarten im PBG nach wie vor Bauzonen. Die Qualifikation als Bauzone oder Nichtbauzone hat erhebliche Auswirkungen, insbesondere auch im Bereich der Erteilung von Baubewilligungen (Art. 25 Abs. 2 RPG).

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. Die Baudirektion beschränkte sich deshalb bislang in erster Linie darauf, dass bestehende Weiler, die eine Neubautätigkeit erlaubten, nicht erweitert wurden. Bei Gemeinden, die ihre Kernzonenbestimmungen für Weiler den übergeordneten Vorgaben des revidierten Richtplans anpassten, verlangte die Baudirektion zudem, dass in Weilern Neubauten ausgeschlossen wurden. Eine umfassende Überprüfung der bestehenden Kleinsiedlungen ist bislang aber nicht erfolgt. Die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben in Weilern delegierte die Baudirektion weiterhin praxismässig an die Gemeinden.

Im Herbst 2020 beurteilte das Verwaltungsgericht die bisherige Praxis der Baudirektion, die Bewilligungskompetenz in Weilern an die Gemeinden zu delegieren, als rechtswidrig. Bauvorhaben in Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern bedürfen einer Zustimmung durch den Kanton.

Der Kanton ist seither deshalb verpflichtet, Baugesuche in Weilern zu beurteilen. Da aufgrund des Richtplaneintrags unklar bleibt, welche Kleinsiedlungen bundesrechtswidrig geworden sind und nicht mehr als Bauzonen ausgestaltet sein dürfen, hat die Baudirektion eine umfassende Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen eingeleitet.

Das geltende Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt noch keine bundesrechtskonforme Weilerzone. Die in der Praxis entwickelten «Weilerkernzonen» sind nach kantonalem Recht



Bauzonen und können aufgrund der abschliessenden Zonenarten im PBG nicht als Nichtbauzonen erklärt werden. Für die planerische Bereinigung der Kleinsiedlungen fehlen deshalb die rechtlichen Grundlagen. Im PBG soll unter den Nichtbauzonen neu eine bundesrechtskonforme Weilerzone eingeführt werden. Weiler sollen primär der Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie der massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz dienen. Nach Bundesrecht sind deshalb in Weilerzonen keine Neubauten zulässig. Der kantonale Spielraum für weitere bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen wird derzeit geklärt. Dazu soll der kantonale Richtplan im Bereich der Kleinsiedlungen angepasst werden.

Im Rahmen des Projekts werden sämtliche Kleinsiedlungen im Kanton Zürich in grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und einzelne Gebäudegruppen kategorisiert und auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, künftigen Weilerzone oder Bauzone überprüft.

Bis die notwendigen gesetzlichen Grundlagen für Weilerzonen bestehen und die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen in ihren Bau- und Zonenordnungen vorgenommen haben, ist für die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen unklar, ob ihr Grundstück noch einer Bauzone angehört oder nicht. Für die Gemeinden bestehen Unsicherheiten, inwieweit sie für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig sind und die geltenden Bau- und Zonenordnungen bei den Kleinsiedlungen noch anwendbar sind.

Diese Ausgangslage führt zu grosser Rechtsunsicherheit. Aus diesem Grund sind Regelungen nötig, die für die Baubewilligungsverfahren in den betroffenen Kleinsiedlungen bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnungen Klarheit hinsichtlich Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht schaffen. Da die in den Weilern festgesetzten Kernzonen bundesrechtswidrig sind, ist eine Regelungslücke entstanden, die im Interesse der Rechtssicherheit bis zur Anpassung des PBG, des kantonalen Richtplans und der kommunalen Nutzungspläne durch eine vorläufige Regelung gefüllt werden muss.

Die Regelungen der Übergangsordnung haben vorläufigen Charakter. Die Zonenzuteilung und die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sind provisorisch. Sie verfolgen eine restriktive Linie. Damit soll vor allem verhindert werden, dass in Kleinsiedlungen vorübergehend baulich mehr zulässig ist, als in der definitiven Regelung. Aus demselben Grund wird das Interesse an der bundesrechtskonformen Ausgestaltung vorerst höher gewichtet, als Argumente des Vertrauensschutzes. Für die definitiven Zonenzuteilungen in den Bau- und Zonenordnungen werden im Hinblick auf die geplante Richtplanteilrevision Gemeindegespräche durchgeführt.

Die Übergangsordnung führt aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen. Nach heutigem Kenntnisstand kann aber die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen oder Landwirtschaftszone zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen. Die Baudirektion wird gemeinsam mit GPV und VZGV die Fragen im Zusammenhang von möglichen Entschädigungen bis zur definitiven Zonenzuteilung klären und erneut informieren.



### **3. Rechtsgrundlagen der Übergangsordnung**

Zur Füllung vorübergehender Regelungslücken ermächtigt Art. 36 Abs. 2 RPG die Kantonsregierungen, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen zu bestimmen und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen zu erlassen, solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet.

Der Erlass der vorliegenden Übergangsordnung dient der Füllung einer Regelungslücke, die durch die Bundesrechtswidrigkeit der bestehenden Kernzonen entstanden ist. Der Regierungsrat ist gestützt auf Art. 36 Abs. 2 RPG befugt, Verfahrens-, Bau- und Nutzungsvorschriften zu treffen sowie provisorische Nutzungszonen auszuscheiden.

#### **B. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

##### **1. Abschnitt A: Gegenstand**

###### **Zu § 1 Gegenstand**

Diese Bestimmung umschreibt den Gegenstand der Übergangsordnung. Mit der Übergangsordnung werden provisorische kantonale Nutzungszonen für die in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen festgesetzt. Zudem werden vorläufige Regelungen zu den Verfahrensvorschriften sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften für das Baubewilligungsverfahren getroffen.

Die Übergangsordnung gilt ausschliesslich für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone. Kleinsiedlungen, die klarerweise grössere aussenliegende Ortsteile sind und in einer Bauzone verbleiben können, werden von der Übergangsordnung nicht erfasst.

##### **2. Abschnitt B: Festsetzung provisorischer kantonaler Nutzungszonen**

###### **Zu § 2 Provisorische kantonale Weilerzonen**

Mit dieser Bestimmung werden provisorische kantonale Weilerzonen für die in Anhang 1 aufgelisteten Kleinsiedlungen festgesetzt. Im Anhang 1 ist jede Kleinsiedlung, die einer provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen wird, in einem Situationsplan im Massstab 1:2'500 dargestellt. Aus den Plänen ergibt sich die Abgrenzung der provisorischen Nutzungszone mit der Dimensionierung der jeweiligen Kleinsiedlung. Die Abgrenzung der provisorischen kantonalen Weilerzonen entspricht der bisherigen Zonenabgrenzung und hat vorläufigen Charakter.

Im Kanton Zürich listet das PBG die zulässigen Zonenarten abschliessend auf. Weiler können nach Bundesrecht nur einer speziellen Zonenart ausserhalb der Bauzone (Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV) zugewiesen werden. Das geltende PBG sieht keine solche Zonenart vor. Die provisorische Weilerzone wird somit direkt gestützt auf Art. 33 RPV festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine provisorische kantonale Nutzungszone. Mit der geplanten Einführung der «Weilerzone» im PBG soll die neue Zonenart der «Weilerzone» als kommunale Nutzungszone ausgestaltet werden.





Die Festsetzung der provisorischen kantonalen Weilerzonen weist einen vorübergehenden Charakter auf. Sie nimmt weder die anstehende Einführung der Weilerzone im PBG, die Anpassung des kantonalen Richtplans sowie die gestützt auf diese Grundlage zu erfolgende Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnungen vorweg, noch vermag sie die ordentlichen Verfahren zur Anpassungen des PBG, des kantonalen Richtplans sowie der kommunalen Nutzungsplanung zu ersetzen. Die Übergangsordnung behält ihre Gültigkeit bis zur Anpassung der jeweiligen kommunalen Bau- und Zonenordnung (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu § 18).

Die Kriterien, welche für die vorläufige Überprüfung der Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zu Weilern und für die Festsetzung provisorischer kantonalen Weilerzonen angewendet wurden, sind im Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben definiert worden. Sie werden im Zwischenbericht «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» detailliert umschrieben.

Damit eine Kleinsiedlung einer Weilerzone zugewiesen werden kann, müssen folgende Kriterien von Bundesrechts wegen erfüllt sein:

- Historisch gewachsene Siedlung
- Mindestens fünf bewohnte Gebäude
- Geschlossenes Siedlungsbild
- Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen
- Ausreichende Erschliessung

Für die Übergangsordnung wurde eine provisorische Kategorisierung und Zonenzuweisung vorgenommen. Sie verfolgt eine restriktive Linie. Damit soll vor allem verhindert werden, dass in Kleinsiedlungen vorübergehend baulich mehr zulässig ist, als in der definitiven Regelung. Aus demselben Grund wird das Interesse an der bundesrechtskonformen Ausgestaltung vorerst höher gewichtet, als Argumente des Vertrauensschutzes.

Wenn bei der Abgrenzung der jeweiligen Kleinsiedlungen Unsicherheiten bestand, wurde bei der provisorischen Zonenzuteilung wie folgt entschieden:

- Unsicherheiten bei der Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppe: Provisorische Zonenzuteilung zur Landwirtschaftszone
- Unsicherheiten bei der Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern: Provisorische Zonenzuteilung zur neuen Weilerzone.

Die Baudirektion wird im Hinblick auf die Richtplanteilrevision Gemeindegespräche durchführen, an welchen die Überlegungen zur definitiven Zonenzuteilung mit den Gemeinden im Detail besprochen und diskutiert werden.

### **Zu § 3 Provisorische kantonale Landwirtschaftszonen**

Mit dieser Bestimmung werden provisorische kantonale Landwirtschaftszonen für die in Anhang 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen festgesetzt. Im Anhang 2 ist jede Kleinsiedlung, die einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen wird, in einem Situationsplan im Massstab 1:2'500 dargestellt. Aus den Plänen ergibt sich die Abgrenzung



der provisorischen Nutzungszone mit der Dimensionierung der jeweiligen Kleinsiedlung. Die Abgrenzung der provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen entspricht der bisherigen Zonenabgrenzung und hat vorläufigen Charakter.

Die Kriterien, welche für die vorläufige Überprüfung der Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen und für die Festsetzung provisorischer kantonaler Landwirtschaftszonen angewendet wurden, sind im Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben definiert worden. Sie werden im Zwischenbericht «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich», Stand Übergangsordnung dargelegt. Bei der Ausscheidung der provisorischen Landwirtschaftszone ist eine eher restriktive Linie verfolgt worden, um negative Präjudizierungen zu vermeiden. Dementsprechend ist nicht ausgeschlossen, dass einige der Kleinsiedlungen, die einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden, künftig allenfalls doch einer Weilerzone zugeteilt werden können, sofern sie die Vorgaben von Art. 33 RPV einhalten und sich die Zonenzuteilung als raumplanerisch sinnvoll erweist.

Die Baudirektion wird im Hinblick auf die Richtplanteilrevision Gemeindegespräche durchführen, an welchen die Überlegungen zur definitiven Zonenzuteilung mit den Gemeinden im Detail besprochen und diskutiert werden.

Die provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen weisen einen vorübergehenden Charakter auf. Es wird diesbezüglich auf die Erläuterungen zu § 2 verwiesen.

### **3. Abschnitt C: Verfahrensvorschriften**

#### **Zu § 4 Baubewilligungsverfahren**

Vorbemerkung: Art. 25 Abs. 2 RPG überträgt die Beurteilung der Zonenkonformität und die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen einer kantonalen Behörde. Auf diese Weise soll der korrekte Gesetzesvollzug sichergestellt sowie eine einheitliche und rechtsgleiche Praxis im ganzen Kanton gewährleistet werden. Das Bundesrecht lässt den Kantonen verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Vorgabe. Die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen in Weilerzonen kann allein einer kantonalen Behörde zugewiesen werden (Konzentrationslösung) oder der kommunalen Baubehörde überlassen werden, die dann aber die Zustimmung einer kantonalen Behörde einholen muss (Zustimmungslösung). Das Amt für Raumentwicklung hat sich dafür entschieden, im Rahmen der Übergangsordnung die Zustimmungslösung vorzusehen. Der Kanton will den Gemeinden einen möglichst weiten Handlungsspielraum gewähren, damit die Gemeinden bei der Beurteilung der Bauvorhaben in den provisorischen kantonalen Weilerzonen auf die örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten des jeweiligen Weilers Rechnung tragen können.

Abs. 1: Bei der provisorischen kantonalen Weilerzone nach Art. 33 RPV handelt es sich um eine Nichtbauzone. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bedürfen unabhängig davon, ob sie zonenkonform sind oder nicht, der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Bewilligung erteilt entsprechend der bisherigen Praxis auch künftig die kommunale Behörde.



Die örtliche Baubehörde prüft das Baugesuch und reicht es über die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen ein. Dabei legt sie eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss § 8 – 17 dieser Übergangsordnung bei, in welcher sie sich mit den einschlägigen Bestimmungen inhaltlich auseinandersetzt. Sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung ergänzende Bestimmungen gemäss § 17 dieser Übergangsordnung enthält, weist die örtliche Baubehörde die Baudirektion in ihrer Stellungnahme darauf hin.

Das ARE entscheidet, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist oder ob eine Ausnahmegewilligung gemäss § 17 dieser Übergangsordnung erteilt werden kann. Bei positivem Prüfungsergebnis stimmt das ARE dem Bauvorhaben zu. Die örtliche Baubehörde eröffnet die kantonale Zustimmung zusammen mit ihrem eigenen Beschluss.

Bei der Prüfung, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann, nimmt das ARE eine umfassende Überprüfung vor. Art. 24 ff. RPG haben eine hohe raumplanerische Bedeutung. Mit der umfassenden Beurteilung soll gewährleistet werden, dass für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen auf dem gesamten Kantonsgebiet einheitliche Massstäbe angewendet werden.

Abs. 2: Bei Bauvorhaben in provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen ist eine raumplanungsrechtliche Bewilligung des Amtes für Raumentwicklung (Fachstelle) erforderlich. In Anlehnung an die ordentlichen Landwirtschaftszonen erteilt das ARE bei provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen eine raumplanerische Bewilligung.

Abs. 3: Im Übrigen sind die Bestimmungen der Bauverfahrensverordnung anwendbar.

### **Zu § 5 Bewilligungspflicht**

In provisorischen kantonalen Weilerzonen ist der Abbruch von Gebäuden in Anlehnung an § 309 Abs. 1 lit. c PBG bei Kernzonen bewilligungspflichtig. Der Abbruch bedarf der Zustimmung des ARE.

Die Zulässigkeit eines Abbruchs von Gebäuden richtet sich nach § 10 dieser Übergangsordnung.

### **Zu § 6 Meldepflicht**

Die Baudirektion schlägt derzeit eine Anpassung der Bauverfahrensverordnung vor, mit dem Ziel, die Bewilligungspflicht für Solaranlagen weiter zu lockern. Die geplante Anpassung der BVV ist derzeit in Vernehmlassung und soll voraussichtlich auf Anfang 2023 in Kraft gesetzt werden.

Für Solaranlagen und Luft/Wasser-Wärmepumpen in provisorischen kantonalen Weilerzonen und provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen sollen §§ 2a lit. a und 2a lit. c-g BVV sinngemäss zur Anwendung gelangen, sofern die Änderungen der BVV per 1.1.2023 in Kraft treten.



#### **4. Abschnitt D: Bau- und Nutzungsvorschriften in provisorischen kantonalen Weilerzonen**

##### **Zu § 7 Nutzweise**

Abs. 1: Der Zweck der provisorischen kantonalen Weilerzonen besteht in der Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie in der massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz. Die provisorischen kantonalen Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeswahrung. Die baulichen Massnahmen müssen zum Erhalt und der Pflege der bestehenden Bausubstanz beitragen und die äussere Erscheinung, also das landschaftsprägende Weilerbild bewahren. Es geht somit sowohl um die Erhaltung der prägenden Einzelbauten als auch um die Erhaltung des Weilerbildes als Ganzes. Die provisorischen kantonalen Weilerzonen weisen folglich einen Schutzcharakter auf.

Abs. 2: In provisorischen kantonalen Weilerzonen sind Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. In den provisorischen kantonalen Weilerzonen ist dem Nebeneinander von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen spezielle Beachtung zu schenken. Die provisorischen kantonalen Weilerzonen sollen Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und ausserhalb des Zonenperimeters nicht übermässig behindern und insbesondere nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe aus dem Weiler hinausgedrängt werden. Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone, die Mindestabstände gemäss Anhang zur Luftreinhalteverordnung sind folglich nicht einzuhalten. Die Mindestabstände berechnen sich aufgrund des FAT-Berichtes Nr. 476 von 1995 „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe“. Dabei können folgende Korrekturen zur Anwendung gebracht werden: In provisorischen kantonalen Weilerzonen sind 50% des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten

Abs. 3: Die provisorischen kantonalen Weilerzonen werden der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

##### **Zu § 8 Neubauten**

Eine Neubaustrategie in Weilern widerspricht den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und den Zielen des Erhalts der ländlichen Strukturen. Dem Zweck der Weilerzone folgend (vgl. § 7 dieser Übergangsordnung) ist der Neubau von Hauptgebäuden in provisorischen kantonalen Weilerzonen ausgeschlossen.

##### **Zu § 9 Um- und Ersatzbauten**

Abs. 1: Um- und Ersatzbauten bestehender Hauptgebäude sind zulässig, wenn das bisherige Gebäudeprofil (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) beibehalten wird und das charakteristische Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers gewahrt bleibt.



Der Ersatzbau muss sich bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Material und Farbwahl der ländlichen Bauweise anpassen und sich gut ins Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers einfügen.

Sofern ein Um- und Ersatzbau in Kombination mit einer Umnutzung erfolgt, richtet sich die Zulässigkeit der Umnutzung nach § 11 dieser Übergangsordnung.

Abs. 2: Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Vorschriften dieser Übergangsordnung vor.

### **Zu § 10 Abbrüche**

Gebäudeabbrüche in provisorischen Weilerkernzonen sind bewilligungspflichtig (§ 5 dieser Übergangsordnung). Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass entweder eine bauliche Ersatzmassnahme (Ersatzbau) erfolgt oder wenn die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigt.

Die Ersatzmassnahme besteht in einem Ersatzbau, der sich gut in den Weiler einordnet. Der Ersatzbau muss gesichert sein. Die Sicherstellung kann durch ein bewilligungsfähiges Projekt erfolgen.

Bei einem ersatzlosen Abbruch ist zu prüfen, ob die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Weilers liegt vor, wenn das zum Abbruch vorgesehene Gebäude für die Eigenart des Weilers bedeutsam ist. Ein ersatzloser Abbruch darf nicht zu einer unvorteilhaften Zäsur entstehen, welche die Sicht auf den Weiler in Mitleidenschaft ziehen würde.

### **Zu § 11 Umnutzungen**

Vorbemerkung: In Weilerzonen soll die bestehende Bausubstanz an heutige, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Bedürfnisse angepasst werden können, ohne dass das Weilerbild Schaden nimmt. Die bestehende Bausubstanz soll dabei massvoll genutzt werden. Mit der geplanten Einführung einer Weilerzone im PBG stellt die Baudirektion den Gemeinden ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der Bauzonen erlauben soll. Mit den künftigen Weilerzonen sollen massgeschneiderte Bau- und Zonenvorschriften ermöglicht werden. In den bestehenden Gebäuden soll insbesondere auch eine grosszügigere Nutzung als in der Landwirtschaftszone nach Art. 24 ff. RPG möglich sein.

Der kantonale Spielraum für weitere bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen wird derzeit geklärt. Der Kanton Zürich wird im Rahmen der geplanten PBG-Anpassung und der Anpassung des kantonalen Richtplans den Rahmen der zulässigen Nutzungsänderungen an der bestehenden Bausubstanz vorgeben. Im Bereich der Umnutzungen werden die Gemeinden gestützt auf diese Minimalvorgaben planerisch festlegen müssen, welche Umnutzungen sich für den jeweiligen Weiler als zweckmässig erweisen. Umnutzungen



sollen somit künftig gezielt nach Massgabe der jeweiligen Weilerstruktur erfolgen. Hierfür ist vorab durch die Gemeinde eine detaillierte Analyse der für den jeweiligen Weiler prägenden Elemente der Bebauungsstruktur, der Frei- und Aussenraumstruktur vorzunehmen. Anhand dieser Analyse sind in der Bau- und Zonenordnung konkrete und detaillierte Vorgaben im Bereich der Nutzungsänderungen vorzunehmen. Soweit in der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsordnung geltenden Bau- und Zonenordnung noch keine konkrete, auf den Charakter des jeweiligen Weilers abgestimmte bundesrechtskonforme Umnutzungsvorgaben für eine massvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz festgelegt sind, gelangt § 11 dieser Übergangsordnung zur Anwendung.

Abs. 1: Umnutzungen bestehender Hauptgebäude müssen zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Erscheinungsbildes des jeweiligen Weilers beitragen.

Das Kriterium der «ausreichenden Erschliessung», das bei der Kategorisierung der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 1 angewendet wurde, gibt vor, dass die bestehenden Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser und Energie) für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend sein müssen. Nutzungsänderungen sind deshalb nur soweit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Erschliessung zur Folge haben.

Abs. 2: Alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Wohnzwecken umgebaut werden. Als alleinstehend gelten unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dann, wenn sie keinen körperlichen Zusammenhang mit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute haben. Als unbewohnt gelten auch Bauten, in denen früher nur gelegentlich (z.B. während der Heuernte) Personen übernachtet haben. Beispiele alleinstehender, unbewohnter landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen Ställe und Remisen (freistehende Ökonomiegebäude).

Umnutzungen alleinstehender, unbewohnter landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen in nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind hingegen möglich.

Abs. 3: Bei Erweiterungen bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken darf die Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um höchstens 60% vergrössert werden. Unbewohnte Nebennutzflächen wie Keller-, Estrich-, Heizungs- und Garagenräume werden nicht angerechnet. Als Referenzzeitpunkt gilt der 1. Juli 1972. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen werden angerechnet. Bei Hauptgebäuden, die nach dem 1. Juli 1972 errichtet wurden, ist keine Erweiterung möglich.

Abs. 4: Sofern innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind Erweiterungen bestehender Hauptgebäude zu Wohnzwecken ausserhalb des Gebäudevolumens einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche, maximal aber bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gestattet. Werden dabei Flächen im bestehenden Volumen erweitert, werden diese nur zur Hälfte angerechnet. Als Referenzzeitpunkt gilt der 1. Juli 1972. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen werden angerechnet. Bei Hauptgebäuden, die nach dem 1. Juli 1972 errichtet wurden, ist keine Erweiterung möglich. Die maximale Erweiterung kann nur dann ausgeschöpft werden, wenn die Identität des Bestandes gestalterisch und



nutzungsspezifisch gewahrt werden kann oder wenn eine deutliche Verbesserung der architektonischen Gestaltung sowie eine optimale Einpassung in die Landschaft erreicht wird.

Abs. 5: Bei Umnutzungen von Hauptgebäuden müssen alle Nebennutzfläche in das bestehende Gebäudevolumen (Haupt- oder Nebengebäude) integriert werden. Umnutzungsvorhaben von Hauptgebäuden dürfen somit keine neuen Kleinbauten und Anbauten zur Folge haben.

Abs. 6: Umnutzungen von Hauptgebäuden dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Durch Umnutzungen sollen nur dann erfolgen, wenn die bisherige landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben wird.

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 einem detaillierten Kernzonenplan und in den Vorschriften der BZO festgelegt hat.

### **Zu § 12 Kleinbauten und Anbauten**

Vorbemerkung: Bei den Gemeinden, die noch keine IVHB-konforme Bau- und Zonenordnung haben, gelangt weiterhin der Begriff «besondere Gebäude» gemäss dem PBG bzw. der ABV und der BBV II in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung (vgl. § 19 Abs. 4 dieser Übergangsordnung).

Abs. 1: Neue Kleinbauten und Anbauten sind zulässig, wenn sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in eine bestehende Kleinbaute oder Anbaute integriert werden kann.

Abs. 2: Wenn bestehende Kleinbauten und Anbauten abgebrochen werden, dürfen sie im bestehenden Umfang wiederaufgebaut und umgenutzt werden. Möglich ist somit beispielsweise die Umnutzung bestehender Kleinbauten und Anbauten zu Gewerbezwecken. Eine Umnutzung bestehender Kleinbauten und Anbauten zu Wohnzwecken ist hingegen nicht zulässig.

### **Zu § 13 Einordnung und Gestaltung**

Abs. 1: Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische Umgebung einordnen und eine gute Gesamtwirkung erzielen. Mit Bezug auf die Anwendung dieser Einordnungsvorgabe ist den konkreten Verhältnissen des jeweiligen Weilers Rechnung zu tragen. Die baulichen Massnahmen müssen dem Charakter des jeweiligen Weilers besonders Rechnung tragen.



In provisorischen kantonalen Weilerzonen gelten in Anlehnung an § 238 Abs. 2 PBG erhöhte Gestaltungsanforderungen.

Abs. 2: Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist in Anlehnung an § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen. Die Anwendung dieser Bestimmung fordert keine formelle Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG. Die Schutzwürdigkeit muss sich aber aus konkreten und objektiven Gesichtspunkten ergeben. Solche liegen beispielsweise vor, wenn ein Schutzobjekt in ein Inventar nach § 203 Abs. 2 PBG aufgenommen wurde.

Abs. 3: Bei der Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien und einheimische, standortgerechte Bepflanzungen zu verwenden. Bei der Artenwahl für eine Bepflanzung sind die örtlichen Standortverhältnisse zu berücksichtigen. Als standortgerecht sind jene Arten zu bezeichnen, die natürlicherweise an vergleichbaren Standorten wild vorkommen.

Zu Abs. 4: Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen, die das Weilerbild prägen, sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

#### **Zu § 14 Fahrzeugabstellplätze**

Abstellplätze sind in der Regel in das Gebäudevolumen zu integrieren. Soweit dies nicht möglich ist, sind die Abstellplätze möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Denkbar sind Hindernisse seitens der Erschliessung, die eine Integration der Abstellplätze in das Gebäudevolumen verunmöglichen. Wirtschaftliche Gründe wie kleinere Gebäudevolumen, bzw. der Verzicht auf Nutzflächen gelten nicht als Gründe für die Abweichung vom Grundsatz der Integration in das Gebäudevolumen.

#### **Zu § 15 Ausnahmewilligungen**

Vorbemerkung: Um- und Ersatzbauten müssen gemäss § 10 dieser Übergangsordnung grundsätzlich unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und unter Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes des jeweiligen Weilers erstellt werden. Da es sich bei den provisorischen kantonalen Weilerzonen um Nichtbauzonen handelt, sind Abweichungen gestützt auf § 220 PBG nicht zulässig. § 220 PBG gelangt ausschliesslich in Bauzonen zur Anwendung. Für die Erteilung von Ausnahmewilligungen (inkl. § 16 Abs. 3) sind die Gemeinden zuständig, das Amt für Raumentwicklung prüft diese im Rahmen der Zustimmung.

Da die bundesrechtlichen Ausnahmetatbestände von Art. 24 ff. RPG nicht in allen Fällen auf die Weilerzone als Spezialzone für besondere Zwecke nach Art. 18 RPG zugeschnitten sind, wird mit dieser Bestimmung ein eigener Ausnahmetatbestand für provisorische kantonale Weilerzonen geschaffen.

Abs. 1: Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und dem charakteristischen Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung, der Wohnhygiene, einer geänderten Nutzweise, der Verkehrssicherheit oder des Gewässerraums liegen und die Interessen an der Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung sowie der massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigen.





Unter welchen Voraussetzungen geringfügige Abweichungen möglich sind und was darunter zu verstehen ist, ist im jeweiligen Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse des jeweiligen Weilers zu beurteilen. Ausnahmegewilligungen können nur auf begründetes Gesuch hin erteilt werden.

Abs. 2: Die Nachbarschaft darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung der Nachbarschaft abhängig gemacht werden.

Zu Abs. 3: Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG.

### **Zu § 16 Ergänzende Bestimmungen**

Soweit die Bau- und Zonenordnung ergänzende Bau- und Nutzungsvorschriften zu Aspekten enthalten, die durch die aufgestellte vorläufige Übergangsordnung nicht beantwortet werden, gelangen diese sinngemäss zur Anwendung.

Als ergänzende Bau- und Nutzungsvorschriften gelten beispielsweise konkrete Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften, die auf das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers abgestimmt sind. Da die provisorische Weilerzone eine Nichtbauzone ist, können die früheren für eine Bauzone aufgestellten Vorschriften nur analog gelten.

Ebenfalls weiterhin sinngemäss zur Anwendung gelangen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, die restriktiver sind als die in dieser Übergangsordnung festgelegten Bau- und Nutzungsvorschriften. Als restriktivere Bestimmung gilt beispielsweise eine abweichende und einschränkendere Definition der zulässigen Nutzweise in Weilern.

## **5. Abschnitt E: Bau- und Nutzungsvorschriften in provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen**

### **Zu § 17 Zulässige Bauten und Anlagen**

Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist weitgehend bundesrechtlich geregelt. Für die provisorischen kantonalen Landwirtschaftszonen beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 nach Massgabe des Bundesrechts. Ergänzende kantonale Regelungen wie beispielsweise Wegleitungen, Arbeitshilfen und Merkblätter bleiben vorbehalten.

## **6. Abschnitt F: Inkrafttreten und Geltungsdauer**

### **Zu § 18 Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Die Übergangsordnung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Nach der rechtskräftigen Einführung des Zonentyps «Weilerzone» im PBG sowie der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung haben die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung auf die angepassten übergeordneten Vorgaben anzupassen. Diese Übergangsordnung



vermag die ordentlichen Verfahren zur Anpassungen des PBG, des kantonalen Richtplans sowie der kommunalen Nutzungsplanung nicht zu ersetzen. Entsprechend behält die Übergangsordnung ihre Gültigkeit bis zur Inkraftsetzung der angepassten Bau- und Zonenordnung an die Änderung des PBG und an die Vorgaben des revidierten kantonalen Richtplans zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

## **7. Abschnitt G: Übergangsbestimmungen**

### **Zu § 19 Übergangsbestimmungen**

Abs. 1: Rechtskräftige Baubewilligungen behalten ihre Gültigkeit, auch wenn das bewilligte Bauvorhaben nicht im Einklang mit den Vorschriften der Übergangsordnung steht. Die rechtskräftige Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Als Baubeginn gilt der Aushub oder – wo er vorausgesetzt ist – der Abbruch einer bestehenden Baute.

Abs. 2: Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Übergangsordnung bereits bei der örtlichen Baubehörde eingereicht waren, werden nach den Vorschriften dieser Übergangsordnung beurteilt. Allfällige Rechtsmittelverfahren gegen solche Baugesuche richten sich ebenfalls nach den Vorschriften dieser Übergangsordnung. Für Folgeentscheide wie beispielsweise Projektänderungen ist das geltende Recht im Zeitpunkt der Stammbaubewilligung anzuwenden.

Abs. 3: Die Beurteilung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Übergangsordnung hängigen Rechtsmittelverfahren bestimmt sich nach bisherigem Recht. Gleiches gilt auch für Baubewilligungen, die vor Inkrafttreten dieser Übergangsordnung erteilt wurden und bei denen die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist.

Abs. 4: Bei den Gemeinden, die noch keine IVHB-konforme Bau- und Zonenordnung haben, gelangt weiterhin der Begriff «besondere Gebäude» gemäss dem PBG bzw. der ABV und der BBV II in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung.

### **Zu Anhang 1:**

Dieser Anhang enthält eine Auflistung und die Situationspläne derjenigen Kleinsiedlungen, die als Ergebnis des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» während der Übergangsordnung einer provisorischen kantonalen Weilerzone zugewiesen werden.

### **Zu Anhang 2:**

Dieser Anhang enthält eine Auflistung und die Situationspläne derjenigen Kleinsiedlungen, die als Ergebnis des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» während der Übergangsordnung einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



[Direktion oder Staatskanzlei]  
15/15