

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 20. September 2022

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2022-202</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>	
<b>6.0.3</b>	<b>Kantonale Planung</b>	
	<b>Baudirektion Kanton Zürich - Amt für Raumentwicklung - Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich - Vernehmlassung - Stellungnahme</b>	

### Ausgangslage

Die Baudirektion Kanton Zürich hat dem Gemeinderat durch Regierungsrat Martin Neukom mit Schreiben vom 19. August 2022 die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich zur Vernehmlassung zugestellt.

Der Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) hat die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich mit Vernehmlassung vom 9. September 2022 an die Baudirektion Kanton Zürich dazu Stellung genommen.

Sämtliche Unterlagen der Vernehmlassung für die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich sind über die Webapplikation «eVernehmlassung» <https://evernehmlassungen-bd.zh.ch/de/kleinsiedlungen> aufgeschaltet.

### Sachverhalt

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 Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 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. Es bleibt folglich auch unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten. Die Baudirektion muss deshalb sämtliche Kleinsiedlungen anhand von festgelegten Kriterien überprüfen. Zukünftig werden aussenliegende Ortsteile der Bauzone, Weiler der Weilerzone (Nichtbauzone) und kleinere Gebäudegruppen der 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.

## **Stellungnahme Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) vom 9. September 2022**

### **Grundsätzliches**

Diese Vorlage 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. Der GPV behält sich zudem vor, weitere Erkenntnisse auch noch später in die Diskussion einzubringen.

Auch Sicht des GPV 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.

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.

Im Interesse der Rechtssicherheit sehr zu begrüßen ist ferner, dass die als grössere aussenliegende Ortsteile eingestuften Kleinsiedlungen, für die ab Inkrafttreten der Übergangsordnung keine kantonale Zustimmung mehr erforderlich sein wird, in einer Beilage explizit aufgezählt werden.

### **Zu den Regelungen der Übergangsordnung im Einzelnen**

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

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.

Änderungsanträge:



- 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.
- Was für Ersatzneubauten (Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c Abs. 3 RPG) gelten soll, und ob diese überhaupt zulässig sind, bleibt unklar.WW
- 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.

### **Zuteilung der Kleinsiedlungen**

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.

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.

### **Änderungsanträge:**

- Die Durchführung von Gemeindeggesprächen für die definitive Zuteilung der Kleinsiedlungen im Hinblick auf die geplante Richtplanrevision erachtet der Vorstand daher als zwingend.
- 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.
- 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.

### **Betroffenheit von Rüti durch diese Vorlage**

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.

Die kantonale Vorlage sieht folgende Kategorisierung vor:

Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen:

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

Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern:

- Mindestens 13 bewohnte Gebäude
- Prägung und Erscheinungsbild der Kleinsiedlung

**Analyse der bestehenden (Weiler-)kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets**  
 Gemeinde: Rüti (ZH)  
 Bezeichnung der Kleinsiedlung: Untermoos

BFS-Nummer Gemeinde: 118  
 Zonentyp aktuell (gemäss rechtskräftiger BZO): Kernzone II  
 Fläche zentriert: 6767 m<sup>2</sup>  
 Anzahl bewohnte Gebäude (GWR 2021): 8  
 Anzahl bewohnte Gebäude gemäss Raumzählung der Gemeinde:  
 Anzahl bewohnte Gebäude erbaut vor 1971: 75%  
 Anzahl bewohnte Gebäude erbaut nach 1971: 25%  
 Allgemeine Bemerkungen:  
 ESOS-Eintrag: nein  
 KOB-Eintrag: nein

**Beurteilungskriterien 1 für Zuteilung zur Weilerzone nach Art. 33 RPV**

Kriterien	Bemerkungen	Beurteilung
K1.1 (Historisch gewachsene Siedlung):		erfüllt
K1.2 (Mindestens 5 oder mehr bewohnte Gebäude):		erfüllt
K1.3 (Geschlossenes Siedlungsbild):		erfüllt
K1.4 (Räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen):		erfüllt
K1.5 (Ausreichende Erschliessung):		erfüllt

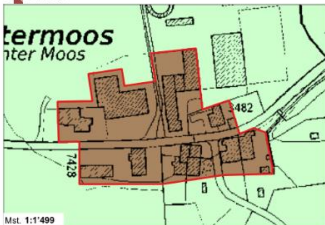
**Beurteilungskriterien 2 für Zuteilung zur Bauzone**

Kriterien	Bemerkungen	Beurteilung
K2.1 (Mindestens 13 bewohnte Gebäude):	8 bewohnte Gebäude	nicht erfüllt
K2.2 (Prägung/Erscheinungsbild der Siedlung):	zwei Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftlich geprägt, einige Neubauten	nicht erfüllt


Weitere Bemerkungen:

**Zonenzuteilung neu: provisorische kantonale Weilerzone**

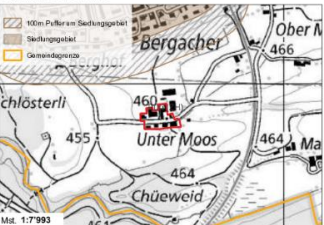
Ortszonierung



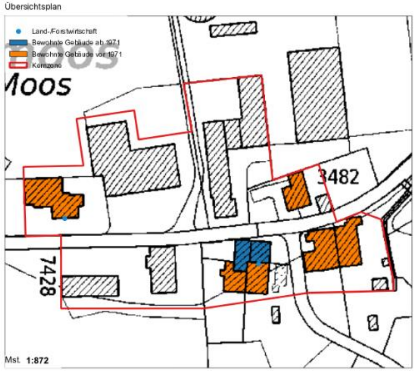
Orthofoto Sommer 2020



Lage innerhalb der Gemeinde



Übersichtsplan



Mst. 1:872

Mst. 1:1'499

Mst. 1:1'499

Mst. 1:7'993

Objektdatenblatt Kanton für Vernehmlassung Weiler Untermoos

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 kantonaler 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.**

## Erwägungen

Gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 3 ist der Gemeinderat für die Besorgung sämtlicher Gemeindeangelegenheiten zuständig, sofern nicht eine andere Behörde, die Gemeindeversammlung oder die Urne dafür zuständig ist.

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen bezüglich der Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich schliesst sich die Gemeinde Rüti der Stellungnahme des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) an und beantragt die Anpassung der Kategorisierung des Weiler Untermoos.

### **Beschluss**

1. Die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich werden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Rüti beantragt die Kategorisierung des Weiler Untermoos unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) vom 9. September 2022 nicht als provisorische Weilerzone sondern als grösseren aussenliegenden Ortsteil und Weiler festzulegen.
3. Die Gemeinde Rüti nimmt im Weiteren die Stellungnahme vom Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) vom 9. September 2022 zustimmend zur Kenntnis und schliesst sich dieser an.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich, mit Protokollauszug mit Zustellung bis 23. September 2022 und per «Vernehmlassung»
  - Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, c/o Stadtverwaltung STEZ, Stadthausquai 17, 8001 Zürich
  - Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Bau
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Baudirektion Kanton Zürich – Amt für Raumentwicklung - Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich - Vernehmlassung – Stellungnahme»
  - Archiv

Versand: 27. September 2022

### **Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber