



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung



Schlussbericht Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

August 2023

Vorgehensdokumentation zur Kategorisierung der Kleinsiedlungen



Inhalt

Zusammenfassung und Einbettung	3
1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Projektorganisation	6
1.3. Gemeindegespräche	6
1.4. Klärung von Begrifflichkeiten	6
1.5. Aufgabenstellung	7
1.5.1. Kategorien von Kleinsiedlungen	7
1.5.2. Prüfumfang	8
1.6. Vorgehen	8
2. Beurteilungskriterien	9
2.1. Überblick	9
2.2. Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen (Kriterienkatalog 1)	10
2.2.1. «Übersicht» oder «Begriffswesentliche Merkmale»	10
2.2.2. Historisch gewachsene Siedlung (Kriterium 1.1)	11
2.2.3. Mindestens 5 bewohnte Gebäude (Kriterium 1.2)	11
2.2.4. Geschlossenes Siedlungsbild (Kriterium 1.3)	12
2.2.5. Räumliche Zäsur zur Hauptsiedlung (Kriterium 1.4)	13
2.2.6. Ausreichende Erschliessung (Kriterium 1.5)	13
2.3. Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern (Kriterienkatalog 2)	14
2.3.1. Mindestens 8 bewohnte Gebäude (Kriterium 2.1)	14
2.3.2. Prägung/Erscheinungsbild der Kleinsiedlung inklusive Neubautätigkeit (Kriterium 2.2)	15
3. Kategorisierung und Zonenzuteilung	17
3.1. Fallgruppen (heute bestehende Zonierung)	17
3.2. Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone	18
3.3. Ablauf bei der Kategorisierung und Zonenzuteilung	18
3.4. Ergebnis der definitiven Kategorisierung und Zonenzuweisung	19
Anhang A.1 – Kleinsiedlungen in der Bauzone	21
Anhang A.2 – Kleinsiedlungen in der Weilerzone	27
Anhang A.3 – Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone	36

Zusammenfassung und Einbettung

Ausgangslage

Im Kanton Zürich bestehen heute 459 Kleinsiedlungen. Sie sind nach den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden oftmals einer Bauzone (Kernzone oder Weilerkernzone) zugewiesen. Die aktuelle Zonenzuweisung ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben sowie der jüngeren Rechtsprechung zu hinterfragen. Der Kanton Zürich sah sich daher dazu veranlasst, die Kleinsiedlungen ausserhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiets zu überprüfen, damit sie gegebenenfalls einer korrekten Zonierung zugewiesen werden können.

Kategorisierung

Mit dem Projekt wurden alle Kleinsiedlungen anhand von zuvor festgelegten Kriterien überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass etwas mehr als die Hälfte, der heute in Kernzonen gelegenen Kleinsiedlungen neu einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen. Dafür kommen sowohl die kantonale Landwirtschaftszone als auch eine Weilerzone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) resp. nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Frage. Bevor die Gemeinden in einem Nutzungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich Weilerzonen ausscheiden können, müssen die als Weiler zu klassifizierenden Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan (KRP) in der Karte oder im Text festgelegt sein. Da diese Voraussetzung im aktuellen KRP noch nicht gegeben ist, muss der KRP entsprechend angepasst werden (Bestandteil der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans). Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung des Planungs- und Baugesetzes. Es soll neu eine Weilerzone unter den Nichtbauzonen eingeführt werden. Diese wird für die spätere Umsetzung einer korrekten Zonierung in der kommunalen Nutzungsplanung benötigt.

Übergangsregelung

Da bis zur Festsetzung des überarbeiteten KRP und der PBG-Revision zu den Weilern sowie bis zur nachgelagerten Anpassung der kommunalen Nutzungsplanungen mehrere Jahre vergehen können, sind Übergangsbestimmungen erforderlich. Diese zeigen auf, wie in der Zwischenzeit mit Baugesuchen in Kleinsiedlungen umgegangen werden soll, die aller Voraussicht nach den Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG nicht entsprechen. Zu diesem Zweck hat der Regierungsrat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen. Geregelt wird die Zuständigkeit, das Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in Weilern und in kleineren Gebäudegruppen gemäss den Anhängen 1 und 2 der VKaB.

Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Weilerzonen

Die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Kleinsiedlungen, die einer Weilerzone zugewiesen werden müssen, sind übergangsmässig in der VKaB geregelt. Hinsichtlich der langfristigen planungsrechtlichen Bestimmungen soll im kantonalen Richtplan der Rahmen für die bauliche Entwicklung gesetzt werden (u.a. Ausschluss Neubauten). Dieser lehnt sich stark an die Vorgaben der VKaB an. Die konkrete, ortsspezifische Definition der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in den Weilerzonen erfolgt schliesslich in der Nutzungsplanung der jeweiligen Gemeinde.

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Im Kanton Zürich gibt es 459 Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Eine Vielzahl davon ist in der Region Winterthur und Umgebung sowie dem Zürcher Oberland zu finden. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen. Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in ihrer Erscheinung erhalten bleiben.

In der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans hielt der Bund 2015 fest, dass es sich bei Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten unzulässig sind. In den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden sind Kleinsiedlungen überwiegend einer Kernzone oder der Zonenunterart Weilerkernzone zugewiesen. Die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets unterschiedslos als Bauzonen zu bezeichnen, ist jedoch bundesrechtswidrig. Selbst dort, wo Kernzonen die baulichen Nutzungen gleich stark einschränken wie Weilerzonen, gelten sie aufgrund der abschliessenden Aufzählung der Zonenarten im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) als Bauzonen. Weiler dürfen jedoch nicht einer Bauzone zugewiesen werden, sondern können nur einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

Ebenfalls bundesrechtswidrig ist die Zonierung von kleineren Gebäudegruppen als Kernzonen. Sofern sie die Voraussetzungen eines Weilers nicht erfüllen, müssen diese von Bundesrecht wegen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Im Kanton Zürich waren die Kleinsiedlungen nicht kategorisiert, d.h. nicht in aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilt. Es war folglich unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten. Die Baudirektion musste deshalb sämtliche Kleinsiedlungen anhand von festgelegten Kriterien überprüfen. Aussenliegende Ortsteile werden einer Bauzone, Weiler einer Weilerzone (Nichtbauzone) und kleinere Gebäudegruppen der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Vor diesem Hintergrund hat die Baudirektion eine umfassende Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen durchgeführt. Die Baudirektion beabsichtigt zudem die Einführung einer Weilerzone im PBG, die den Nichtbauzonen zugewiesen ist. Zudem soll der kantonale Richtplan im Bereich der Kleinsiedlungen an die übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Schliesslich sollen die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch bereinigt werden.

Für die Phase bis zur Bereinigung der Kleinsiedlungen wurde vom Regierungsrat am 7. März 2023 als Übergangsregelung eine Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen mit einer provisorischen Zonenzuteilung erlassen. Geregelt wird die Zuständigkeit, das Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in Weilern und in kleineren Gebäudegruppen. Die Verordnung über



die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen konnte bis anhin nicht in Kraft gesetzt werden, da gegen die Verordnung mehrere Beschwerden beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich eingereicht wurden. Weil einzelne Beschwerden die Verordnung als Ganzes anfechten, ist auch keine Teilkraftsetzung möglich. Im weiteren Prozess wird sich nun zeigen, inwiefern das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung entzieht.

1.2. Projektorganisation

Für die Bereinigung der Kleinsiedlungen im Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» wurde folgende Projektorganisation festgesetzt:

Rolle	Personen
Auftraggeberin	Sara Künzli, Abteilungsleiterin Recht und Verfahren
Projektaus-schuss	Sara Künzli, Abteilungsleiterin Recht und Verfahren Wilhelm Natrup, Amtschef ARE Benjamin Meyer, Abteilungsleiter Raumplanung Marco Schweiger, Vertreter VZGV Peter Senn, Vertreter VZGV Ernst Kocher, Gemeinde Wald, Vertreter GPV Urs Borer, Gemeinde Wiesendangen, Vertreter GPV Monika Vollenweider, Baudirektion, Generalsekretariat
Co-Projektleitung	Cornelia Frei, Recht und Verfahren Claude Benz, Richt- und Nutzungsplanung
Projektmitarbeit bzw. Teilprojekte	Barbara Schultz, Richt- und Nutzungsplanung Matthias Brunschwiler, Fachstelle Landschaft Gregory Grämiger, Kantonalplanung

1.3. Gemeindegespräche

Die Zwischenergebnisse der Arbeit wurden den Gemeinden präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Gemeindegespräche fanden von März bis Mai 2023 statt und standen allen betroffenen Gemeinden offen. Insgesamt fanden 66 Gespräche mit Gemeinden statt, die teilweise zu Änderungen bei der Zuteilung der Kleinsiedlungen führten.

1.4. Klärung von Begrifflichkeiten

Die Begriffe rund um das Thema Kleinsiedlungen werden auf Bundesebene und kantonaler Ebene teilweise unterschiedlich verwendet. Es wird deshalb nachfolgend eine Klärung der Begrifflichkeiten vorgenommen.

Kleinsiedlungen:

Die Baudirektion verwendet den Begriff Kleinsiedlungen als Überbegriff für sämtliche Kleinsiedlungsformen, die heute gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets liegen.

Unter die Kleinsiedlungsformen fallen grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen. Zur Definition dieser Begriffe siehe weiter unten.

Bundesrechtlicher Begriff der Weilerzonen:

Weilerzonen sind nach Bundesrecht Zonen, die zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen bezeichnet werden können (Art. 33 RPV). Weiler sollen primär der Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie der massvollen Nutzung der bestehenden Bausubstanz dienen. Eine Neubautätigkeit steht diesen Zielen entgegen. Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen.

Altrechtliche Kernzonen:

Als altrechtliche Kernzonen werden im Kanton Zürich Kernzonen bezeichnet, die vor der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 29. April 2015 ausgeschieden wurden.

Weilerkernzonen:

Als Weilerkernzonen gelten im Kanton Zürich diejenigen Kernzonen, die nach der Neufestsetzung des gesamtüberprüften Richtplans 2014 ausgeschieden wurden. In Weilerkernzonen sind die baulichen Nutzungen in Anlehnung an die bundesrechtlichen Weilerzonen eingeschränkt. Insbesondere sind keine Neubauten zulässig. Aufgrund der abschliessenden Aufzählung der Zonenarten im PBG handelt es sich bei Weilerkernzonen aber formell nach wie vor um Bauzonen.

1.5. Aufgabenstellung

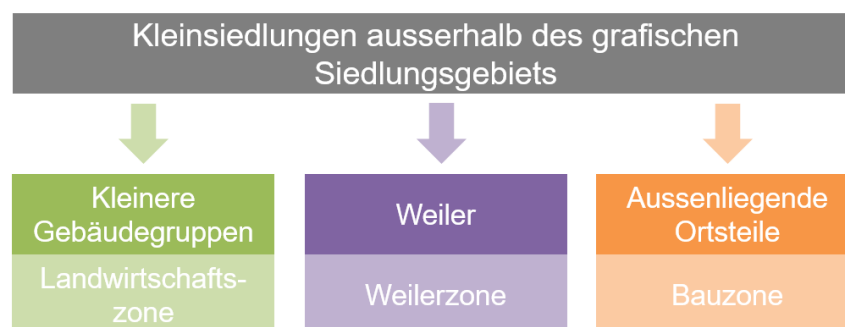
1.5.1. Kategorien von Kleinsiedlungen

Bei der Überprüfung der Kleinsiedlungen wurde zwischen den folgenden drei Kategorien von Kleinsiedlungen unterschieden:

- Grössere aussenliegende Ortsteile
- Weiler
- Kleinere Gebäudegruppen

Die drei Kategorien der Kleinsiedlungen sollen dabei künftig folgenden Zonenarten zugewiesen werden:

- Kleinere Gebäudegruppen: Kantonale Landwirtschaftszone nach § 36 PBG
- Weiler: neue Weilerzone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV
- Grössere aussenliegende Ortsteile: Bauzone nach Art. 15 RPG



Damit die Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzuteilung überprüft werden konnten, wurden klar definierte Beurteilungskriterien erarbeitet. Die vorliegende Vorgehensdokumentation beschreibt das Vorgehen und den Ablauf der Zonenzuteilung.

1.5.2. Prüfumfang

Der Prüfumfang für die Zonenzuteilung umfasste sämtliche 277 altrechtliche Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Die Eingrenzung auf Kernzonen und Weilerkernzonen liegt darin begründet, da im kantonalen Richtplan gegenwärtig festgelegt ist, dass landwirtschaftlich geprägte Kleinsiedlungen mit einem historischen Siedlungsansatz einer Kernzone zuzuweisen sind.

Im Rahmen der Richtplanteilrevision 2022 wurde zusätzlich auch eine flächendeckende Überprüfung von Kleinsiedlungen vorgenommen werden, die bisher in der Landwirtschaftszone liegen, aber die Kriterien für eine Zuordnung zu einer künftigen Weilerzone nach Art. 33 RPV in Verbindung mit Art. 18 RPG erfüllen. Diese Kleinsiedlungen wurden bei der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen noch nicht berücksichtigt.

In verschiedenen Gemeinden im Kanton Zürich bestehen auch weitere Bauzonen (Wohnzonen, Mischzonen, Industriezonen etc.) ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets. Diese Bauzonen umfassen in der Regel Bauten jüngeren Datums und ohne landwirtschaftlichen Ursprungs, weshalb sie nicht in den Prüfumfang aufgenommen wurden.

1.6. Vorgehen

In einem ersten Arbeitsschritt wurde eine systematische Erhebung der Kleinsiedlungen im gesamten Kanton vorgenommen, die altrechtlichen Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan zugewiesen sind. Dies erfolgte durch eine GIS-Analyse mit anschliessender manueller Überprüfung und Verifikation.

Als Grundlage für die Zuteilung der Kleinsiedlungen wurde für jede der 459 Kleinsiedlungen ein Objektblatt erstellt. Dabei wurden für jede Kleinsiedlung ein Datensatz mit folgenden Angaben erhoben:

- Gemeinde und BFS-Nummer
- Zonennummerierung (innerhalb Gemeinde)
- Ortsbezeichnung
- Anzahl bewohnte Gebäude pro (Weiler-)kernzone, ermittelt aus einem Verschnitt der EGID-Nummern (aus der amtlichen Vermessung) mit den EWID-Nummern des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR), Stand 2021
- Zonenbezeichnung Gemeinde
- Zonenbezeichnung Kanton (gemäss ÖREB-Kataster)
- Zonenfläche in m²
- Stand rechtskräftige Nutzungsplanung:

- Kernzonenplan vorhanden ja/nein, wenn ja mit Genehmigungsdatum
- Neubauten zulässig ja/nein
- Neubaubereiche im Kernzonenplan ausgewiesen ja/nein

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden insgesamt 277 Kleinsiedlungen ermittelt, die altrechtlichen Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan zugewiesen sind. Diese Kleinsiedlungen verteilen sich auf 76 Gemeinden.

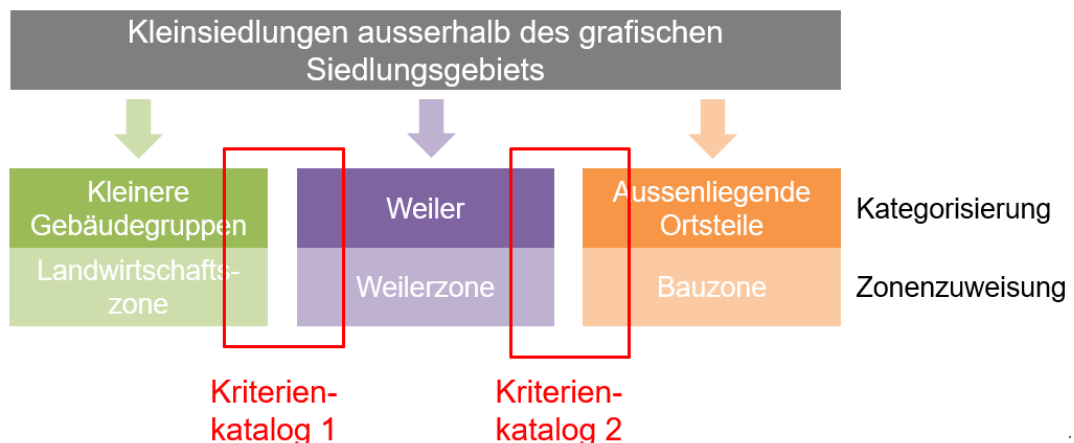
Bei der GIS-Analyse hat sich zudem gezeigt, dass rund 182 Kleinsiedlungen gemäss den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden auch in Landwirtschaftszonen liegen.

Gesamthaft bestehen somit 459 Kleinsiedlungen, welche aufgrund der nachfolgenden Beurteilungskriterien überprüft werden mussten.

2. Beurteilungskriterien

2.1. Überblick

Das gewählte Vorgehen zur Kategorisierung der bestehenden Kleinsiedlungen als grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler oder kleinere Gebäudegruppen und die damit verbundene Zonenzuweisung zur Bauzone, neuen Weilerzone oder Landwirtschaftszone ist im Überblick in der untenstehenden Abbildung dargestellt:



Für die Vornahme einer Kategorisierung und die Überprüfung der Zonenarten sind klar definierte Beurteilungskriterien erarbeitet worden. Mit der Festlegung nachprüfbarer Kriterien wurde sichergestellt, dass die Zuteilung nach den gleichen Massstäben und möglichst objektiv erfolgte. Insbesondere für die Abgrenzung benachbarter Kategorien wurden klare Kriterien definiert. Damit soll die Zuteilung transparent und nachvollziehbar gemacht werden.

Für die Kategorisierung und Überprüfung der Zonenarten wurden zwei Kriterienkataloge erarbeitet:

Kriterienkatalog 1: Kriterien zur Abgrenzung zwischen kleineren Gebäudegruppen und Weilern und der damit verbundenen Zonenzuteilung zur Landwirtschaftszone oder zur neuen Weilerzone.

Anhand der Kriterien des Kriterienkatalogs A (siehe Kapitel 2.2) wurde geprüft, ob eine Kleinsiedlung die Voraussetzungen für die Zuteilung zu einer Zone nach Art. 18 RPG / Art. 33 RPV (Weilerzone) erfüllt. Erfüllt eine bestehende Kleinsiedlung diese Kriterien nicht, so ist sie grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

Kriterienkatalog 2: Kriterien zur Abgrenzung zwischen Weilern und grösseren aussenliegenden Ortsteilen und der damit verbundenen Zonenzuteilung zur neuen Weilerzone oder zur Bauzone.

Anhand der Kriterien des Kriterienkatalogs 2 (siehe Kapitel 2.3) wurde überprüft, ob es sich bei der Kleinsiedlung um einen Weiler oder um einen grösseren aussenliegenden Ortsteil handelt. Weiler werden einer neuen Weilerzone zugewiesen. Grössere aussenliegende Ortsteile können in der Bauzone verbleiben.

2.2. Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen (Kriterienkatalog 1)

2.2.1. «Übersicht» oder «Begriffswesentliche Merkmale»

Gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichts und gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung zu den Weilerzonen weist ein Weiler folgende wesentliche Merkmale auf:

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

Damit eine Kleinsiedlung einer Weilerzone zugewiesen werden kann, müssen diese Kriterien von Bundesrechts wegen erfüllt sein. Die Kriterien sind in der Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne, Bundesamt für Raumentwicklung, 15.12.2014, beschrieben. Deren konkrete Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Überprüfung werden nachstehend beschrieben.

Wegfall des Kriteriums der Stützpunktfunktion:

Gemäss der oben erwähnten Arbeitshilfe wurde in den Materialien zu Artikel 33 RPV aus dem Jahr 1990 darauf hingewiesen, dass den Weilern für die Erhaltung der ländlichen Strukturen eine wichtige Rolle zukomme. Einrichtungen wie Konsumversorgung, Schulen, Restaurants, Käsereien, Poststellen usw. würden im Sinne eines «Stützpunktes» auch einem weiteren Einzugsbereich dienen. Nach Meinung des Bundesamts für Raumentwicklung ist diese Auffassung inzwischen überholt, da der Konzentrationsprozess bezüglich Versorgung in den letzten Jahren weiter zugenommen hat und die Steuerungsmöglichkeiten der Raumplanung diesbezüglich begrenzt sind. Dementsprechend wurde auf die Erhebung und Anwendung dieses Kriteriums verzichtet.

2.2.2. Historisch gewachsene Siedlung (Kriterium 1.1)

Weiler sind gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung Zeugnisse einer bestimmten, in der Siedlungsgeschichte wurzelnden ländlichen Siedlungsform. Sie weisen somit einen traditionellen, landwirtschaftlichen Siedlungsansatz auf.

Im Rahmen der vorliegenden Überprüfung wurde zur objektiven Beurteilung dieses Kriteriums für sämtliche bewohnten Gebäude einer Kleinsiedlung (d.h. Gebäude mit einer EWID-Nummer gem. GWR) das Gebäudealter gemäss GWR ermittelt und in folgenden Klassen im Objektblatt dargestellt (mit farblicher Unterscheidung):

- Baujahr vor 1970
- Baujahr nach 1970: Bundesrechtliche Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

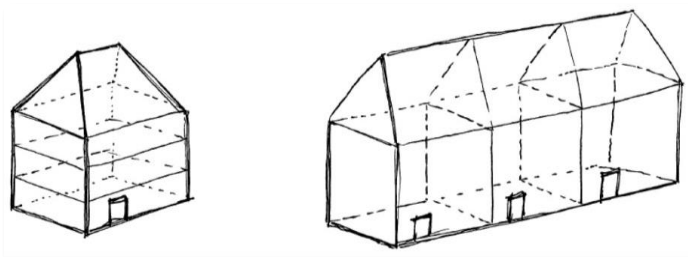
Für die Erfüllung des Kriteriums «historisch gewachsene Siedlung» wurde überdies die Siegfriedkarte von 1880 (maps.zh.ch) konsultiert. Als historisch gewachsen gelten Kleinsiedlungen, die Bauten mit Baujahr bis 1950 aufweisen.

2.2.3. Mindestens 5 bewohnte Gebäude (Kriterium 1.2)

Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung stellen fünf ursprünglich bewohnte Gebäude die Mindestgrenze für eine Zuteilung zu einer Weilerzone nach Art. 33 RPV dar.

Weist eine Häusergruppe weniger als 5 Wohnbauten auf, kommt Artikel 33 RPV nicht zur Anwendung. Häusergruppen dieser Art sind in der Landwirtschaftszone zu belassen oder zuzuweisen, selbst wenn die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Dem Erhaltungsinteresse kann mit den Artikeln 24 ff. RPG hinreichend Rechnung getragen werden.

Massgebende Bezugsgrösse sind die Wohnbauten und nicht die Wohneinheiten. Die Einheiten von Doppel-, Gruppen- und Reihenhäuser zählen jeweils als ein Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang von aussen haben und wenn zwischen den Einheiten eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer besteht (Art. 2 Bst. b der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister). Ein Haus mit mehreren Geschosswohnungen bildet hingegen ein einzig bewohntes Gebäude. Bei einer Reihenhausezeile mit mehreren aneinanderggebauten Gebäuden und separaten Zugängen von aussen handelt es sich hingegen um einzelne bewohnte Gebäude (siehe Grafik).



(Begriffsklärung bewohnte Gebäude: links ein bewohntes Gebäude mit drei Wohnungen, rechts ein Reihenhaus mit drei bewohnten Gebäuden, Quelle: ARE TG)

Die bewohnten Gebäude wurden anhand der Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) ermittelt. In der Zusammenstellung der Datensätze für die Objektblätter wurden folgende Gebäudekategorien des GWR berücksichtigt:

- GKAT 1020 (Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung)
- GKAT 1030 (Andere Wohngebäude: Wohngebäude mit Nebennutzung)
- GKAT 1040 (Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung, beinhaltet Schulhäuser, Fabriken, Verwaltungsgebäude usw. mit einer Abwartswohnung o.dgl. sowie Gebäude mit Räumlichkeiten für Kollektivhaushalte bzw. für gemeinschaftliches Wohnen wie Kliniken, Heime, Internate, Strafanstalten usw. Gebäude für touristische Zwecke fallen ebenfalls in diese Kategorie).

Die Anzahl der bewohnten Gebäude wurden mittels einer Vernehmlassung bei den Gemeinden auf ihre Korrektheit hin überprüft. Es haben sich jedoch nur sehr wenige Gemeinden zur Anzahl der bewohnten Gebäude geäussert. Die von den Gemeinden gemeldeten Abweichungen wurden in den Objektblättern festgehalten.

Nach der Vernehmlassung zur Übergangsregelung hat sich gezeigt, dass nicht nur diejenigen bewohnten Gebäude einfließen sollen, welche innerhalb der heutigen Zonenabgrenzung stehen. In einigen Fällen ist die Zonenabgrenzung eng um einzelne Gebäude einer grösseren Gebäudegruppe gezogen. Für die Wahrnehmung der Gebäudegruppe bzw. deren Erscheinung spielen aber auch diejenigen Gebäude eine wesentliche Rolle, welche sich im nahen Umfeld befinden. In diesem Sinn wird das Kriterium 1.2 auch dann als erfüllt betrachtet, wenn die Zahl von mindestens fünf bewohnten Gebäuden gesamthaft über die ganze Gebäudegruppe erreicht wird. Zur Abgrenzung, inwiefern weitere Gebäude zur Gebäudegruppe gezählt werden, wurden die Abstandsmasse von Kriterium 1.3 sinngemäss angewendet.

2.2.4. Geschlossenes Siedlungsbild (Kriterium 1.3)

Gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung muss ein Weiler ein geschlossenes Siedlungsbild aufweisen. Das bedeutet, dass die Gebäude nicht zu weit auseinanderliegen dürfen. Damit von einem Siedlungszusammenhang gesprochen werden kann, sollte der Gebäudeabstand in der Regel nicht mehr als 20–30 m (Rufdistanz) betragen. Diese Distanz wurde daher auch für diejenigen Gebäudegruppen verwendet, welche heute in der Landwirtschaftszone liegen. Prozessual wurde so vorgegangen, dass ein Puffer von 15 m um die bewohnten Gebäude gelegt wurde und so geprüft wurde, inwiefern sich innerhalb der Schnittfläche mindestens 5 bewohnte Gebäude befinden.

Der maximale Gebäudeabstand von 30 m wurde mittels GIS überprüft. Wo die Abstände darüber lagen, wurde eine Einzelüberprüfung vorgenommen. Massgeblich ist dabei der innere Siedlungszusammenhang bzw. die Kompaktheit der Siedlung, d.h. die Gebäude dürfen nicht über eine weite Fläche verstreut liegen. In einzelnen, bereits heute zonierten Fällen konnte eine Zusammengehörigkeit bis zu einer Distanz von rund 75 m zwischen den bewohnten Gebäuden begründet werden.

2.2.5. Räumliche Zäsur zur Hauptsiedlung (Kriterium 1.4)

Gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung muss zwischen dem Weiler und anderen Siedlungen eine klare räumliche Trennung bestehen. Artikel 33 RPV nimmt Bezug auf «kulturgeschichtlich begründete Siedlungsansätze, die sich von Dörfern und Städten klar absetzen». Der Abstand zur nächsten Siedlung sollte mindestens 200–300 m, idealerweise mehr betragen.

Nach der Schaffung einer Weilerzone ist gemäss Arbeitshilfe darauf zu achten, dass die räumliche Zäsur erhalten bleibt. Land, das innerhalb des Mindestabstandes liegt, darf nicht nachträglich einer Bauzone zugewiesen werden.

Anhand einer GIS-Analyse wurden die Kleinsiedlungen darauf überprüft, ob die Kleinsiedlung klar von der Hauptsiedlung getrennt ist. Eine klare Trennung ergibt sich entweder aufgrund einer eindeutigen räumlichen Distanz zur Hauptsiedlung oder aus topografischen Gründen (räumliche Zäsur durch einen Wald, eine grössere Infrastrukturanlage, ein Tobel oder Hügel). Eine eindeutige räumliche Distanz zur Hauptsiedlung besteht, wenn der Abstand 200–300 m beträgt. In gewissen Fällen kann die eindeutige räumliche Distanz aber auch dann vorliegen, wenn der Abstand weniger als 200 m beträgt.

Das Amt für Raumentwicklung verzichtete deshalb auf die Vorgabe einer konkreten Mindestabstandsvorschrift und überprüfte dieses Kriterium fallspezifisch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Bei Kleinsiedlungen, die das Kriterium der räumlichen Zäsur nicht erfüllten, wurde geprüft, ob diese einen Bezug zu einer angrenzenden Bauzone aufweisen. Ebenfalls wurde geprüft, ob die angrenzende Bauzone im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist. Kleinsiedlungen mit einem Bezug zur angrenzenden Bauzone im Hauptsiedlungsgebiet wurden zur Bauzone zugeteilt (Bauzonenanschluss). Dabei spielte die Anzahl der bewohnten Gebäude der betreffenden Kleinsiedlung keine wesentliche Rolle. Bei den als Bauzonenanschluss bezeichneten Gebäudegruppen erfolgt keine Anpassung des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan. Es handelt sich somit um Kernzonen, welche knapp ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen. Diese Zonen unterscheiden sich nicht von anderen Bauzonen, welche ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass diese Zonen als Bauzonen Bestandesschutz geniessen, eine Zonenänderung infolge von § 47 PBG aber nicht genehmigungsfähig ist.

2.2.6. Ausreichende Erschliessung (Kriterium 1.5)

Gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung müssen die bestehenden Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Energie) für die vorgesehenen neuen Nutzungen ausreichend sein. Die Schaffung von Weilerzonen soll nicht mit erheblichem neuem Erschliessungsaufwand einhergehen.

Im Rahmen des vorliegenden Projekts wurde die Strassenerschliessung betrachtet. Ist diese ausreichend, so wurde die Annahme getroffen, dass auch die weiteren Erschliessungsanforderungen erfüllt sind.

Bei allen Kleinsiedlungen wurde auch die ÖV-Gütekategorie (gemäss maps.zh.ch, Fahrplanjahr 2020/21) ermittelt.

2.3. Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern (Kriterienkatalog 2)

Im Gegensatz zu den Weilern gibt es für die grösseren aussenliegenden Ortsteile keine abschliessende Definition, 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.

Der Bauzonenbegriff ist in Art. 15 RPG bundesrechtlich definiert. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Kriterien des Art. 15 RPG gelten.

Aus dem Konzentrationsprinzip des Raumplanungsgesetzes folgt, dass isolierte Kleinbauzonen ausserhalb grösserer Siedlungsgebiete unzulässig sind. Das Bundesrecht verlangt die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, um die Zersiedlung des Landes zu verhindern. Die Siedlungstätigkeit ist auf räumlich zusammenhängende von den umliegenden Nichtbauzonen klar abgegrenzte Bauzonen zusammenzufassen. Das RPG verlangt in diesem Sinne kompakte Siedlungen. Kleinbauzonen widersprechen diesem planerischen Ziel und sind deshalb grundsätzlich nicht erlaubt. Eine verbotene Kleinbauzone liegt vor, wenn sich diese isoliert inmitten eines unüberbauten Gebiets befindet und ein Bezug zu einem anderen Siedlungsteil fehlt.

Eine Zuweisung der grösseren aussenliegenden Ortsteile zur Bauzone ist deshalb nur möglich, wenn diese eine gewisse Grösse und einen Siedlungszusammenhang aufweisen. Wie auch die Weiler müssen grössere aussenliegende Ortsteile zudem ausreichend erschlossen sein.

Nebst dem Siedlungszusammenhang und der ausreichenden Erschliessung, die bereits unter dem Kriterienkatalog 1 geprüft wurden und auch für die Zuweisung zur Bauzone erfüllt sein müssen, werden für die Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern und der damit verbundenen Zuweisung zur Bauzone oder Weilerzone folgende Kriterien definiert:

- Mindestens 8 bewohnte Gebäude
- Prägung und Erscheinungsbild der Kleinsiedlung

2.3.1. Mindestens 8 bewohnte Gebäude (Kriterium 2.1)

Wie bei der Zuteilung von Kleinsiedlungen zur Weilerzone bildet auch bei der Zuteilung von Kleinsiedlungen zur Bauzone die Anzahl der bewohnten Gebäude ein wichtiges Kriterium.

In der Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung wird ausgeführt, dass einige Kantone Weiler dahingehend definieren, dass diese maximal 10, 12 oder 15 bewohnte Gebäude aufweisen. Siedlungen, die mehr Wohnbauten aufweisen, werden in diesen Kantonen in der Regel den Bauzonen zugewiesen. Das Bundesamt für Raumentwicklung hält jedoch fest, 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.

Das Amt für Raumentwicklung hat dementsprechend beschlossen, im Unterschied zum Kriterium 1.2 bei den Weilern, wo die Untergrenze klar bei 5 bewohnten Gebäuden gesetzt ist, die Grenze bei der Zuteilung zur Bauzone flexibler zu handhaben. Nach einem Vergleich mit den Mindestzahlen, die andere Kantone verwendet haben (insbesondere Vergleich mit Kanton Thurgau), wurde entschieden, dass als unteres Minimum für die Ausscheidung einer Bauzone 8 bewohnte Gebäude vorhanden sein müssen. Wenn diese Mindestzahl erreicht ist, erfolgt im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung anhand des Kriteriums der Prägung und des Erscheinungsbildes der Kleinsiedlung in qualitativer Hinsicht eine vertiefte Überprüfung der jeweiligen Kleinsiedlung (vgl. Kap. 2.3.2).

Für die vertiefte Überprüfung wurde im Übrigen eine Obergrenze von 20 bewohnten Gebäuden festgesetzt. Es ist anzunehmen, dass grössere aussenliegende Ortsteile ab 20 bewohnten Gebäude aufgrund ihrer Grösse nicht mehr als Weiler in Betracht gezogen werden müssen. Erreicht eine Kleinsiedlung eine Grösse von 20 bewohnte Gebäude wird sie deshalb ohne vertiefte Überprüfung einer Bauzone zugewiesen.

2.3.2. Prägung/Erscheinungsbild der Kleinsiedlung inklusive Neubautätigkeit (Kriterium 2.2)

Aus der Definition der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG (siehe Kapitel 2.3) geht hervor, dass sich Bauzonen durch eine Dominanz der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen auszeichnet. Grössere aussenliegende Ortsteile weisen im Gegensatz zu den Weilern somit nicht zwingend eine ländliche Siedlungsstruktur auf.

Für die Abgrenzung zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern ist deshalb in qualitativer Hinsicht die Prägung und das Erscheinungsbild der Kleinsiedlung von zentraler Bedeutung. Dabei werden folgende Unterkriterien hinzugezogen:

- Anzahl Landwirtschaftsbetriebe
- Anzahl Gewerbebetriebe
- Verhältnis von Wohngebäude zu Nichtwohngebäude / Ökonomiebauten
- Neubauten für Wohnen seit 1972 (nur Neubauten ohne Ersatzbauten) und deren Bauart
- ÖV-Erschliessung
- Art der Umgebungsgestaltung (u.a. Zäune, Vorplätze, Tierhaltung)
- Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner

Zur Erhebung der Betriebe wurden aus der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des Bundesamtes für Statistik die Wirtschaftszweige der Betriebe (nach NOGA) ermittelt und mit den GWR-Daten verknüpft. Wo eine erhebliche Anzahl aktiver Landwirtschaftsbetriebe besteht, können Konflikte mit Wohnnutzungen entstehen. Die Entwicklung dieser Landwirtschaftsbetriebe soll nicht durch weitere Wohnnutzungen behindert werden.

Ferner wurde visuell anhand von Luftbildern bzw. von Strassenbildern eine Beurteilung der Umgebung bzw. Umgebungsgestaltung vorgenommen. Zudem haben verschiedene Gemeinden im Rahmen der Gemeindegespräche von März bis Mai 2023 Bildmaterial eingereicht, um die aktuell vorliegende Situation besser zu dokumentieren. Diese Informationen sind ebenfalls mitberücksichtigt worden.

Bei der Überprüfung der Prägung und des Erscheinungsbildes der Kleinsiedlung wurde auch der Umgang der Neubautätigkeit überprüft. Gemäss Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung haben Weiler in der jüngeren Vergangenheit das Wachstum anderer Siedlungen nicht mitgemacht, sondern ihre ursprüngliche Grösse bewahrt.

Für die definitive Zuteilung im Rahmen der Richtplanung wurden folgende Prinzipien definiert:

- Je weniger Landwirtschaftsbetriebe vorhanden sind, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je weniger Nichtwohngebäude / Ökonomiegebäude im Verhältnis zu den Wohngebäuden bestehen, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je mehr gewerbliche Tätigkeiten vorhanden sind, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je besser die ÖV-Erschliessung ist, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je näher die Anzahl der bewohnten Gebäude bei 20 liegt, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je mehr Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnet sind, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.
- Je mehr Neubauten seit 1972 (auf der «grünen Wiese») entstanden sind, desto eher deutet das auf eine Bauzone hin.

Diese Prinzipien wurden nicht anhand von trennscharfen Kriterien beurteilt. Zudem kann nicht ein einzelnes Kriterium dazu führen, dass eine Kleinsiedlung als Bauzone bezeichnet wird. Vielmehr müssen die Prinzipien mehrheitlich erfüllt sein, damit eine Kleinsiedlung als Bauzone gelten kann. In der Konsequenz bedeutet dies, dass eine Kleinsiedlung auch mit beispielsweise 18 bewohnten Gebäude als Weiler gelten kann, wenn sie über keinen ÖV-Anschluss verfügt, wenn mehrere Landwirtschaftsbetriebe vorhanden sind, wenn die Einwohnerzahl tief ist und wenn keine oder kaum Neubauten seit 1972 entstanden sind. Andererseits kann aber beispielsweise auch eine Kleinsiedlung als Bauzone gelten, wenn sie nur 12 bewohnte Gebäude aufweist, aber gut mit dem ÖV erschlossen ist (z.B. ÖV-Güteklasse C), mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und daher eine hohe Einwohnerzahl aufweist und keine oder nur wenige Landwirtschaftsbetriebe angesiedelt sind.

3. Kategorisierung und Zonenzuteilung

3.1. Fallgruppen (heute bestehende Zonierung)

Für die Kategorisierung und Zonenzuteilung wurden die Kleinsiedlungen mit einer bestehenden Zonierung in vier Fallgruppen eingeteilt. Dabei zeigte sich, dass zwei Fallgruppen bestanden, bei denen die Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen einerseits und zwischen grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Weilern andererseits einzelfallweise vertieft überprüft werden musste.

Fallgruppe 1:

Die Fallgruppe 1 bestand aus **Kleinsiedlungen mit 1 bis 4 bewohnten Gebäuden**. Bei diesen Kleinsiedlungen handelte es sich um einzelne Gebäudegruppen, die in der Regel einer Landwirtschaftszone zuzuweisen sind. Sie erfüllen die Anforderungen an eine Weilerzone im Grundsatz nicht, da sie weniger als 5 bewohnte Gebäude aufweisen. Eine vertiefte Prüfung des Kriterienkatalogs 1 (Abgrenzung zwischen Weilern und kleineren Gebäudegruppen) war deshalb in der Regel nicht erforderlich. Bei den Gemeindegesprächen zeigte sich aber, dass zwei Kleinsiedlungen mit weniger als 5 bewohnten Gebäuden und heutiger Zonierung als Kernzone Weiler speziell zu betrachten sind. In diesen beiden Fällen wurde anerkannt, dass eine starke gewerbliche Nutzung vorhanden ist, welche die Kleinsiedlung prägt. Diese gewerbliche Nutzung führte im Gesamten dazu, dass die Gebäudegruppe mehr als einen Hof darstellt, sie deshalb einen Weilercharakter aufweist und die Zuteilung zu einer Landwirtschaftszone als nicht sachgerecht beurteilt wurde. Bei der Zuteilung dieser beiden Kleinsiedlungen zu den Weilern besteht aber das Risiko, dass der Bund die Zuteilung zu den Weilern nicht genehmigen wird. Die Prüfung dieses Sachverhalts soll daher bei der Vorprüfung der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans durch den Bund erfolgen.

Diese Kleinsiedlungen können einer Bauzone zugewiesen werden, wenn sie einen Bezug zu einer angrenzenden Bauzone im Siedlungsgebiet aufweisen (sogenannter Bauzonenanschluss).

Fallgruppe 2:

In der Fallgruppe 2 waren **Kleinsiedlungen mit 5 bis 7 bewohnten Gebäuden** enthalten. Diese Kleinsiedlungen wurden anhand des Kriterienkatalogs 1 im Einzelfall vertieft überprüft. Je nach Ergebnis dieser Prüfung wurden die Kleinsiedlungen als Weiler kategorisiert, die einer Weilerzone zugewiesen werden können. Falls die Kriterien für die Zuteilung zu den Weilern nicht erfüllt waren, wurden die Kleinsiedlungen als einzelne Gebäudegruppen kategorisiert, die der Landwirtschaftszone zuzuweisen sind.

Fallgruppe 3:

Die Fallgruppe 3 bestand aus **Kleinsiedlungen mit 8 bis 19 bewohnten Gebäuden**. Diese Kleinsiedlungen wurden anhand des Kriterienkatalogs 2 einzelfallweise vertieft überprüft. Je nach Ergebnis dieser Prüfung wurden die Kleinsiedlungen als grössere

aussenliegende Ortsteile kategorisiert, die der Bauzone zugewiesen werden und bei welchen im kantonalen Richtplan kartografisch bezeichnetes Siedlungsgebiet festgelegt wird. Falls die Kriterien nicht erfüllt waren, wurden die Kleinsiedlungen als Weiler kategorisiert und dementsprechend der Weilerzone zugewiesen.

Fallgruppe 4:

Die Fallgruppe 4 umfasste **die Kleinsiedlungen ab 20 bewohnten Gebäuden**. Generell ist anzunehmen, dass grössere aussenliegende Ortsteile ab 20 bewohnten Gebäude aufgrund ihrer Grösse nicht mehr als Weiler in Betracht gezogen werden müssen. Erreichte eine Kleinsiedlung eine Grösse von 20 bewohnte Gebäude wurde sie deshalb ohne vertiefte Überprüfung einer Bauzone und dem kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan zugewiesen.

3.2. Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone

Bei den Kleinsiedlungen / Gebäudegruppen, welche heute in der Landwirtschaftszone liegen, wurde einzelfallweise geprüft, ob der Kriterienkatalog 1 vollständig erfüllt wird. Das heisst, die Gebäudegruppe muss einen historischen Siedlungsansatz, mindestens 5 bewohnte Gebäude, ein geschlossenes Siedlungsbild, eine räumliche Zäsur zu anderen Bauzonen aufweisen und eine genügende Erschliessung aufweisen.

In einer GIS-Analyse über den ganzen Kanton wurden vorerst 164 Gebäudegruppen ermittelt, die mindestens 5 bewohnte Gebäude aufweisen, welche gegenseitig einen Abstand von weniger als 30 m haben. Im Rahmen der Gemeindegespräche wurden schliesslich seitens der Gemeinden weitere 18 Gebäudegruppen gemeldet, welche aus Gemeindesicht für einen Weiler in Frage kommen. Somit konnten diese 182 Gebäudegruppen auf die weiteren Kriterien überprüft werden. Dabei zeigte sich, dass in der Mehrheit der Fälle mindestens eines der Kriterien nicht erfüllt wurde und damit eine Zuteilung zu den Weilern nicht umsetzbar war. Oftmals stellte sich heraus, dass kein geschlossenes Siedlungsgebiet vorhanden ist.

Bei der Ermittlung dieser Kleinsiedlungen zeigte sich, dass einige auch mehr als 8 bewohnte Gebäude aufweisen. Dementsprechend wurde die Frage aufgeworfen, ob dort allenfalls in Analogie zu der oben beschriebenen Fallgruppe 3 auch die Ausscheidung einer Bauzone denkbar wäre. Diese Frage musste jedoch insofern stets verneint werden, dass eine solche Zuteilung zu einer Einzonung (Landwirtschaftszone zu Bauzone) führen würde und diese gemäss Art. 15 RPG nicht begründet werden kann. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine Gebäudegruppe, welche aktuell in der Landwirtschaftszone liegt, nicht den Charakter einer Bauzone aufweisen kann.

3.3. Ablauf bei der Kategorisierung und Zonenzuteilung

Die Kleinsiedlungen wurden anhand der Kriterienkataloge 1 und 2 einer ersten Überprüfung unterzogen. Die Kategorisierung und Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen der Fallgruppen 1 bis 3 wurden im Projektausschuss besprochen. Im Vorfeld der Projektausschusssitzungen wurden den Mitgliedern eine Liste mit der Grobüberprüfung der Kleinsiedlungen zugestellt. Während der Sitzung wurden die nicht eindeutigen Fälle anhand von Objektblättern besprochen.

Nach der Vernehmlassung zur Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen entstanden Verschiebungen zwischen den Fallgruppen, da einerseits neu auch Gebäude ausserhalb der heutigen Zonengrenze in die Betrachtung eingeflossen sind und andererseits die Untergrenze der Fallgruppe 3 in Analogie zum Kanton Thurgau auf 8 bewohnte Gebäude gesetzt wurde. Zudem erfolgten einzelne Umteilungen zur Fallgruppe 4, da sich auch dort die Untergrenze verschoben hat. Schliesslich konnten vereinzelt Umteilungen vollzogen werden, da in der Vernehmlassung eine Korrektur der bewohnten Gebäude beantragt wurde. Nach der Vernehmlassung zur Übergangsregelung wurde im Projektausschuss auf eine detaillierte Neubeurteilung der Kriterien in der Fallgruppe 3 verzichtet. Dieser Schritt sollte aus Sicht des Projektausschusses im Rahmen der Gemeindegespräche vollzogen werden. Dies führte dazu, dass für die provisorische Zuteilung keine weiteren Kleinsiedlungen aus der Fallgruppe 3 in die Kategorie der Bauzonen verschoben wurden.

Im Rahmen der Gemeindegespräche von März bis Mai 2023 wurden die provisorischen Zuteilungen mit 66 Gemeinden besprochen. Dabei ging es vor allem darum, dass die Gemeinden aufgrund ihrer lokalen Kenntnis diejenigen Argumente vorbringen, welche zu einer anderen Beurteilung führen könnten. Aufgrund der so erhaltenen Informationen erfolgte eine weitere Überprüfung der Fallgruppe 3. In diesem Schritt wurden die oben erwähnten Prinzipien verfeinert und mit dem lokalen Wissen der Gemeinden abgeglichen. Dies hat dazu geführt, dass einige Kleinsiedlungen für die definitive Zuteilung im kantonalen Richtplan als aussenliegende Ortsteile klassiert werden konnten. Zudem konnten auch diejenigen Kriterien geschärft werden, welche für die Beurteilung angewendet wurden, inwiefern zwischen Gebäuden, Gebäudegruppen oder Siedlungen eine Zusammengehörigkeit verzeichnet werden kann. Dies hat ebenfalls zu einzelnen Umteilungen geführt.

Die Resultate der Neubeurteilung nach den Gemeindegesprächen wurden schliesslich ebenfalls mit dem Projektausschuss besprochen. Dabei zeigte sich, dass die Zuteilungskriterien für die definitive Kategorisierung geschärft und eine zweckmässige Abgrenzung gefunden werden konnte.

3.4. Ergebnis der definitiven Kategorisierung und Zonenzuweisung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen der vorliegenden Überprüfung die Zonenzuweisung bei insgesamt 459 Kleinsiedlungen erfolgt ist. Die definitive Kategorisierung und Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen hat Folgendes ergeben:

- 106 Kleinsiedlungen werden klarerweise als grössere aussenliegende Ortsteile kategorisiert und werden dem in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiet zugewiesen.
- 16 Kleinsiedlungen werden als Bauzonenanschluss beurteilt und können daher in der bestehenden Bauzone verbleiben.
- 197 Kleinsiedlungen werden als Weiler kategorisiert, davon befinden sich heute 59 in einer Landwirtschaftszone.

- 17 Kleinsiedlungen werden als einzelne Gebäudegruppen kategorisiert und müssen daher neu einer kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
- 123 Kleinsiedlungen werden weiterhin als Landwirtschaftszone beurteilt.

Anhang A.1 – Kleinsiedlungen in der Bauzone

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der Zuteilung. Die definitive Kategorisierung und Zonenzuweisung wurde zudem für jede der 459 Kleinsiedlungen in einem detaillierten Objektblatt festgehalten (siehe unter: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html>).

122 Kleinsiedlungen, welche die Kriterien für eine Bauzone erfüllen:

Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Adlikon	Dätwil
Adlikon	Niederwil
Aeugst am Albis	Äugstertal
Aeugst am Albis	Breiten
Aeugst am Albis	Habersaat
Aeugst am Albis	Müliberg
Aeugst am Albis	Obertal
Altikon	Langstuck - Unterherten
Bauma	Bliggenswil
Bauma	Laubberg
Bauma	Lipperschwendi
Bauma	Rossweid
Bubikon	Geissberg
Bubikon	Lanzacher Sennschür
Bubikon	Tafleten
Bubikon	Wändhüslen
Buch am Irchel	Wiler
Bülach	Eschenmosen

Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Bülach	Nussbaumen
Dägerlen	Berg
Dägerlen	Dägerlen
Dinhard	Eschlikon
Dinhard	Vordergrüt
Dübendorf	Hermikon
Elgg	Huggenberg
Elsau	Oberschottikon
Elsau	Am Bach / Unterschottikon
Glattfelden	Schachen
Glattfelden	Zweidlen
Gossau (ZH)	Chindismüli
Gossau (ZH)	Hellberg
Gossau (ZH)	Herschmettlen
Gossau (ZH)	Oberottikon
Gossau (ZH)	Unterottikon
Grüningen	Büel
Hagenbuch	Oberschneit
Hausen am Albis	Hirzwangen
Hausen am Albis	Oberalbis
Hausen am Albis	Türten
Hausen am Albis	Vollenweid
Herrliberg	Biswind
Hinwil	Bossikon

Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Hinwil	Girenbad
Hinwil	Ringwil
Hittnau	Dürstelen
Hittnau	Hasel
Hittnau	Isikon
Hittnau	Schönau
Hombrechtikon	Hinter Ghei
Illnau-Effretikon	Billikon
Illnau-Effretikon	Bisikon
Illnau-Effretikon	Brünggen
Illnau-Effretikon	Ettenhusen
Illnau-Effretikon	Ottikon
Illnau-Effretikon	Talmüli
Kappel am Albis	Hauptikon
Kloten	Gerlisberg
Knonau	Hinteruttenberg
Knonau	Vorderuttenberg
Küsnacht (ZH)	Limberg
Küsnacht (ZH)	Schmalzgrueb
Küsnacht (ZH)	Wangen 1
Laufen-Uhwiesen	Nohlbuck
Marthalen	Ellikon am Rhein
Mettmenstetten	Dachlissen
Mettmenstetten	Herferswil

Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Mettmenstetten	Rossau
Mettmenstetten	Rossmatten
Neftenbach	Aesch
Neftenbach	Hünikon
Neftenbach	Riet
Nürensdorf	Hakab
Obfelden	Wolsen
Oetwil am See	Gusch
Oetwil am See	Willikon
Ottenbach	Unterdorf
Pfäffikon	Hermatswil - Hermatswil-Paugert
Pfäffikon	Oberbalm
Pfäffikon	Unterbalm
Regensdorf	Altburg
Rheinau	Heidenhof
Russikon	Bläsimühle
Russikon	Gündisau
Schlatt (ZH)	In der Säge
Schlatt (ZH)	Nussberg
Schlatt (ZH)	Oberschlatt
Seegräben	Aretshalden
Seegräben	Ottenhusen
Seuzach	Unterohringen
Stäfa	Bauertacher

Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Stäfa	Püntacher
Stallikon	Gamlikon
Stammheim	Wilten
Thalheim an der Thur	Usserdorf
Trüllikon	Wildensbuch
Turbenthal	Neubrunn
Turbenthal	Oberhofen
Turbenthal	Seelmatten
Turbenthal	Tablat
Uster	Freudwil
Uster	Werrikon
Weisslingen	Dettenried
Weisslingen	Lendikon
Weisslingen	Neschwil
Weisslingen	Theilingen
Wetzikon (ZH)	Ettenhausen
Wetzikon (ZH)	Robank
Wiesendangen	Gündlikon
Wiesendangen	Liebensberg
Wiesendangen	Menzengrüt
Wiesendangen	Zünikon
Wila	Au
Wila	Ghöngg
Wildberg	Schalchen



Gemeinde	Kleinsiedlung (Bauzone)
Winterthur	Eidberg
Winterthur	Hard
Winterthur	Neuburg
Winterthur	Reutlingen
Winterthur	Stadel
Zell (ZH)	Oberlangenhard
Zell (ZH)	Unterlangenhard
Zollikon	Trichtenhusen

Anhang A.2 – Kleinsiedlungen in der Weilerzone

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der Zuteilung der Kleinsiedlungen, welche die Kriterien für einen Weiler erfüllen. Die definitive Kategorisierung und Zonenzuweisung wurde in einem detaillierten Objektblatt festgehalten (siehe unter: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html>).

197 Kleinsiedlungen, welche die Kriterien für einen Weiler erfüllen:

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Aeugst am Albis	Wängibad
Altikon	Feldi
Altikon	Oberherten
Bachs	Hueb
Bachs	Mulflen
Bäretswil	Vorderbettswil
Bäretswil	Hinterburg
Bäretswil	Bettswil
Bauma	Allenwil
Bauma	Bächi
Bauma	Felmis
Bauma	Fluh
Bauma	Gfell
Bauma	Hinter Tüfenbach
Bauma	Niederdürstelen
Bauma	Schindlet
Bauma	Silisegg
Bauma	Steishof / Hinterberg 1

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Bauma	Vorder Tüfenbach
Birmensdorf (ZH)	Bemer
Birmensdorf (ZH)	Hafnerberg
Brütten	Strubikon
Bubikon	Brach
Bubikon	Bürg
Bubikon	Widenswil
Buch am Irchel	Desibach
Dinhard	Rietmüli
Dübendorf	Dübelstein
Dürnten	Garwid
Dürnten	Töbeli
Egg	Niederesslingen
Egg	Usser - Vollikon
Elgg	Tiefenstein
Elgg	Wenzikon
Elsau	Fulau
Elsau	Oberschnasberg
Elsau	Unterschnasberg
Embrach	Betzental
Fehraltorf	Mesikon
Fehraltorf	Rüti
Gossau (ZH)	Brüschweid
Gossau (ZH)	Hanfgarten

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Grüningen	Adletshusen
Grüningen	Bächelsrüti
Grüningen	Holzhusen
Hagenbuch	Egghof
Hagenbuch	Hagenstal Nord
Hagenbuch	Hagenstal Süd
Hagenbuch	Kappel
Hagenbuch	Mittelschneit
Hagenbuch	Unterschneit
Hausen am Albis	Hinteralbis
Hausen am Albis	Mittelalbis
Hausen am Albis	Schweikhof
Hedingen	Fromoos
Hedingen	Ismatt
Herrliberg	Hasenacker
Herrliberg	Hof
Herrliberg	Kittenmüli
Herrliberg	Rütihof
Herrliberg	Wetzwil
Hinwil	Affeltrangen
Hinwil	Betzholz
Hinwil	Loch
Hinwil	Oberhof
Hittnau	Böschenacher

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Hittnau	Hofhalden
Hittnau	Wilten
Hochfelden	Wilenhof
Hombrechtikon	Dändlikon
Hombrechtikon	Herrgass
Hombrechtikon	Hueb 1
Hombrechtikon	Langacher
Hombrechtikon	Ober Schirmensee
Hombrechtikon	Schirmensee
Hombrechtikon	Schlatt
Hombrechtikon	Sunneberg
Hombrechtikon	Uf Dorf
Hombrechtikon	Ützikon 1
Hombrechtikon	Ützikon 2
Hombrechtikon	Widmen
Horgen	Höchi
Horgen	Moorschwand
Horgen	Vorder Chlausen
Horgen	Wüeribach
Illnau-Effretikon	Agasul
Illnau-Effretikon	Bietenholz
Illnau-Effretikon	First
Illnau-Effretikon	Horben
Illnau-Effretikon	Mesikon

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Kappel am Albis	Allenwinden
Kloten	Eigental
Knonau	Baaregg
Küsnacht (ZH)	Chaltenstein
Küsnacht (ZH)	Wiserholz
Langnau am Albis	Oberrängg
Lindau	Kleinikon
Lufingen	Hintermarchlen
Maur	Hinter Wannwis
Maur	Stuhlen
Maur	Uessikon
Maur	Vorder Wannwis
Meilen	Burg
Meilen	Grüt
Meilen	Toggwil
Meilen	Untere Äbleten
Mettmenstetten	Eigi
Mettmenstetten	Grossholz
Mettmenstetten	Wissenbach
Mönchaltorf	Lindhof
Mönchaltorf	Brand
Neftenbach	Chälhof
Neftenbach	Hinterhueb
Neftenbach	Mittlerhueb

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Niederhasli	Chastelhof
Niederhasli	Steinacker
Nürens Dorf	Breitenloo
Oberembrach	Büelhof
Oberembrach	Mühlberg
Oberembrach	Obermettmenstetten
Oberembrach	Oberwagenburg
Oberembrach	Rotenfluh
Oberembrach	Sonnenbüel
Oetwil am See	Holzhausen
Oetwil am See	Oberchrüzlen
Oetwil am See	Schachen
Ossingen	Burghof
Ossingen	Gisenhard
Ossingen	Langenmoos
Pfäffikon	Faichrüti
Pfäffikon	Humbel
Pfäffikon	Ruetschberg
Pfäffikon	Wallikon
Richterswil	Seeli
Rickenbach (ZH)	Hinter Grüt
Rümlang	Chatzenrüti
Russikon	Ludetswil
Russikon	Sennhof

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Russikon	Sommerau
Rüti (ZH)	Untermoos
Schlatt (ZH)	Schuelwis
Schlatt (ZH)	Waltenstein Berg
Seuzach	Forrenberg
Stäfa	Dachsleren
Stäfa	Mutzmalen
Stallikon	Hinterbuchenegg
Stallikon	Tägerst
Stallikon	Vorderbuchenegg
Stammheim	Girsberg
Turbenthal	Chalchegg
Turbenthal	Geer
Turbenthal	Gosswil
Turbenthal	Ramsberg
Turbenthal	Schmidrüti
Uster	Winikon
Wädenswil	Beichlen
Wädenswil	Herrlisberg
Wädenswil	Strasshus
Wädenswil	Tanne
Wädenswil	Zollingerhüser
Wald (ZH)	Büel
Wald (ZH)	Dieterswil

Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Wald (ZH)	Güntisberg
Wald (ZH)	Hischwil
Wald (ZH)	Hittenberg
Wald (ZH)	Hueb 2
Wald (ZH)	Hüebli-Aa
Wald (ZH)	Raad
Wald (ZH)	Ried
Wald (ZH)	Underhaltberg
Wald (ZH)	Unterhueb
Wetzikon (ZH)	Nübruch
Wetzikon (ZH)	Rossweidli
Weisslingen	Schwändi
Wiesendangen	Buch
Wiesendangen	Oberbertschikon
Wiesendangen	Stegen
Wil (ZH)	Buchenloo
Wil (ZH)	Hüslihof
Wila	Ägetswil
Wila	Loch
Wila	Manzenhub
Wila	Ottenhub
Wila	Schuppis
Wila	Steinen
Wildberg	Breiti



Gemeinde	Kleinsiedlung (Weilerzone)
Winterthur	Ängelacher
Winterthur	Grundhof
Winterthur	Oberer Radhof
Winterthur	Ober Ricketwil
Winterthur	Rossberg
Winterthur	Taa
Winterthur	Tal
Winterthur	Unterer Radhof
Winterthur	Unter Ricketwil
Winterthur	Vorder Rumstal
Zell	Lettenberg

Anhang A.3 – Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der Zuteilung der Kleinsiedlungen, welche der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Die definitive Kategorisierung und Zonenzuweisung wurde in einem detaillierten Objektblatt festgehalten (siehe unter: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html>).

17 Kleinsiedlungen, welche neu einer Landwirtschaftszone zugeteilt werden müssen:

Gemeinde	Kleinsiedlung (neu Landwirtschaftszone)
Bauma	Hinderberg 2
Bauma	Hinterrossweid
Bauma	Sonnenbad
Bauma	Wis
Hittnau	Balchenstal
Hochfelden	Nidermüllli
Kleinandelfingen	Wäspersbüel
Küsnacht (ZH)	Wangen 2
Marthalen	Nidermartel
Marthalen	Undermüli
Mettmenstetten	Hübscheren
Oberembrach	Stiegen
Thalwil	Sihlhalden
Uetikon am See	Untere Tuntelen
Wila	Talgarten
Winterthur	Mulchlingen

Gemeinde	Kleinsiedlung (neu Landwirtschaftszone)
-----------------	--

Winterthur	Weiertal
------------	----------

123 Kleinsiedlungen, welche weiterhin als Landwirtschaftszone beurteilt werden:

Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
-----------------	--

Bachs	Rüebisberg
-------	------------

Bäretswil	Allenberg
-----------	-----------

Bäretswil	Chlaus
-----------	--------

Bäretswil	Chlibäretswil
-----------	---------------

Bäretswil	Chopfholz
-----------	-----------

Bäretswil	Chrüzacher
-----------	------------

Bäretswil	Hof
-----------	-----

Bäretswil	Ifang
-----------	-------

Bäretswil	Maiwinkel
-----------	-----------

Bäretswil	Mülichram
-----------	-----------

Bäretswil	Schützenwisen
-----------	---------------

Bäretswil	Tannen
-----------	--------

Bäretswil	Tisenwaldsberg
-----------	----------------

Bäretswil	Unterwisen
-----------	------------

Bäretswil	Wabig
-----------	-------

Bassersdorf	Glafeld
-------------	---------

Bauma	Bad
-------	-----

Bauma	Hinderwis
-------	-----------

Bauma	Obermorgenwis
-------	---------------



Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
Bauma	Rittweg
Bonstetten	Lochenfeld
Bubikon	Berlikon
Bubikon	Chäsberg
Bubikon	Hüsli
Bubikon	Rütelihölzli
Buchs (ZH)	Drisgler
Dällikon	Feldhof
Dürnten	Ornberg
Egg	Eichholz
Egg	Im mittleren Ämet
Egg	Inner Vollikon
Egg	Niderdorf
Egg	Oberneuhus
Egg	Rällikon
Egg	Rotblatt
Elgg	Oberhof
Elsau	Tollhusen
Ellikon an der Thur	Wald
Embrach	Chimenhof
Gossau (ZH)	Allenwinden
Gossau (ZH)	Hundsuggen
Hagenbuch	Schneitberg
Herrliberg	Schwarzwald



Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
Hinwil	Boden
Hinwil	Büelacher
Hinwil	Huswisen
Hinwil	Im Chopfholz
Hinwil	Neubrunnen
Hinwil	Nübruch
Hinwil	Rotenstein
Hinwil	Schofrainwisen
Hittnau	Buen
Hittnau	Niderwis
Hombrechtikon	Breitacher
Hombrechtikon	Brunegg
Hombrechtikon	Grüt
Hombrechtikon	Lützelsee
Hombrechtikon	Tal
Hombrechtikon	Talgarten
Hombrechtikon	Wellenberg
Horgen	Bruppacher
Horgen	Chalbisau
Horgen	Feld
Horgen	Harüti
Horgen	Hinter Spätz
Horgen	Hintere Rietwis
Horgen	Oberhof



Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
Horgen	Strickler
Horgen	Widenbach
Horgen	Zilmatt
Illnau-Effretikon	Brünneli
Illnau-Effretikon	Ifang
Langnau am Albis	Hinteralbis
Maur	Aschbach
Meilen	Rain
Oetwil am See	Aüe
Oetwil am See	Bäpur
Oetwil am See	Eicholz
Oetwil am See	Etzikon
Otelfingen	Hinterdorf
Pfäffikon	Bächliacher
Pfäffikon	Ober Sulzberg
Pfäffikon	Seiler
Richterswil	Fälmis
Richterswil	Obermatt
Richterswil	Rees
Richterswil	Vorder Egg
Rümlang	Bärenbohl
Rüti (ZH)	Hofacher
Stäfa	Ranghusen
Stäfa	Unter Redlikon

Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
Turbenthal	Berg
Turbenthal	Büel
Turbenthal	Chäfer
Turbenthal	Sitzberg
Uetikon am See	Am Bach
Uetikon am See	Bisekel
Uster	Loch
Wädenswil	Äsch
Wädenswil	Eichmüli
Wädenswil	Hinter Langmoos
Wädenswil	Mühlestalden
Wädenswil	Neubad
Wädenswil	Segel
Wädenswil	Steinacher
Wädenswil	Stocken
Wädenswil	Unter Gisenrüti
Wädenswil	Vorder Langmoos
Wald (ZH)	Badstock
Wald (ZH)	Hiltisberg Ost
Wald (ZH)	Hiltisberg West
Wald (ZH)	Mettlen
Wald (ZH)	Neutal
Wald (ZH)	Steinchramen
Wald (ZH)	Tänler



Gemeinde	Kleinsiedlung (Landwirtschaftszone)
Wangen-Brüttisellen	Steigliächer
Wetzikon (ZH)	Linggenberg
Wildberg	Freudenberg
Wildberg	Steinland
Wildberg	Tössegg
Winterthur	Rosengarten
Winterthur	Schweikhof
Zürich	Eichbühl (Freihaltezone)

