

# Weilerzonen

– ein geeignetes Instrument zur Steuerung der  
Bautätigkeit im ländlichen Raum?



Wiler,  
Gemeinde  
Sigriswil BE

1. Begriff und Rechtsgrundlagen der Weilerzonen
2. Festsetzung der Weilerzonen
3. Wirkungen der Weilerzonen
4. Vor- und Nachteilsausgleich bei der Einführung von Weilerzonen
5. Gesamtbild

# Bundesrechtliche Grundlage der Weilerzonen

*Weilerzone, zone de hameaux, zona di casali*

## **Art. 33 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV)**

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

# Weiler

- historisch gewachsene Siedlung
- mindestens 5 Wohnbauten
- geschlossenes Siedlungsbild
- räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen
- ausreichende Erschliessung
- Stützpunktfunction?



Ober Balm, Gemeinde Pfäffikon  
ZH

# Zweck der Weilerzone

- **Zweck:** Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur

Bezeichnung auch als *Erhaltungs- oder Bestandszone*  
*(zone de maintien d'habit rural, zona degna di essere conservata)*

- Funktionen der **Erhaltung:**
  - Bewahrung (Schutz) des Bilds der Bebauung
  - Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Siedlung
- zulässige Nutzungen: **Mischzone** (Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, öffentliche Werke)

# Kantonale Rechtsgrundlagen der Weilerzonen

- ***Kanton***
  - Gesetz
    - Bestimmung des Zwecks der Weilerzone: nur Rahmen oder abschliessende Regelung
    - evtl. Wirkungen der Weilerzone
  - Richtplan: Ausscheidungsgrundsätze
- ***Gemeinden***
  - Baureglement
    - Zweck der Weilerzone
    - zulässige Nutzungen
    - Gestaltungsvorschriften
  - Zonenplan: Ausscheidung der Weilerzonen

# Festsetzung der Weilerzonen

- ***Formelle Anforderungen***
  - gesetzliche Grundlage
  - richtplanerische Grundlage (Art. 33 RPV)
- ***Inhaltliche Festlegungen***
  - Umschreibung des Zwecks, evtl. Unterarten
  - Erlass von Bau- und Gestaltungsvorschriften, evtl. Massnahmen für Schutzobjekte
  - planerische Ausscheidung: Grösse, Lokalisierung
- ***Verfahren der Festsetzung***
  - Vorbereitung: Strukturanalyse
  - Festsetzungsbeschluss durch zuständiges Gemeindeorgan
  - kantonale Genehmigung (Art. 26 RPG)

# Grundlage im Richtplan

Richtplan des  
Kantons Luzern

Peter Karlen, Vortrag vom 16. März 2023, Uni  
Luzern

## S4-2 Ausscheiden von Weilerzonen in der kommunalen Nutzungspla-nung

Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Nutzungsplanung für die Weiler des Typs B und C Weilerzonen ausscheiden. Dabei gelten die folgenden Kriterien:

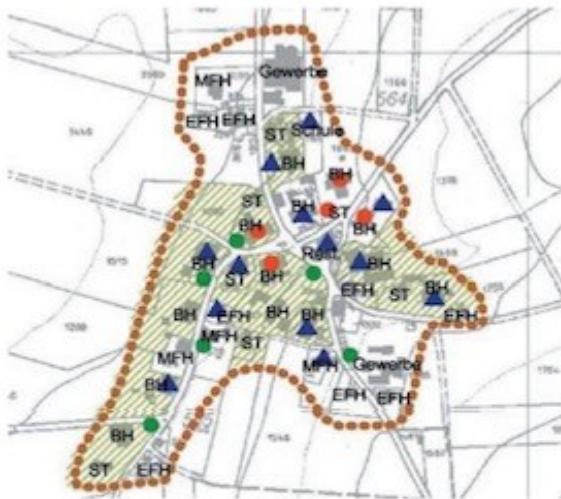
- Die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen sind zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern. Weiter gehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung und für eine massvolle bauliche Erneuerung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen.
- Die Abgrenzung der Weilerzonen ist eng am baulichen Bestand entlang vorzunehmen. Dabei ist auch die Erhaltung des Charakters der historischen Ortsbilder zu berücksichtigen.
- Die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung hat Vor-rang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen.
- Die baulichen und nutzungsseitigen Massnahmen zum Erhalt der Weiler sind nur so weit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Er-schliessung (Strassen, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zur Folge haben.
- Baubewilligungen in den Weilerzonen erfordern, gestützt auf Artikel 33 RPV (Weilerzone als Nichtbauzone) und die Kriterien von S4-1, die Zustimmung des Kantons.

Federführung:  
Beteiligte:

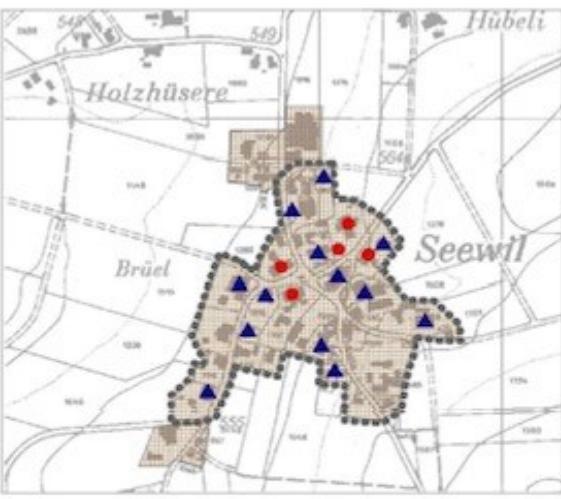
Gemeinden, RET  
rawi, ARE (bei neuen Weilerzonen)

# Ausscheidung: Typischer Fall

Strukturanalyse



Zonenplan



- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenswertes Bauobjekt
- wertvoller Einzelbaum
- geschlossene Baugruppe
- Landwirtschaftliche Nutzung

- Weilerzone nach Art. 33 RPV
- Ortsbildschutzperimeter
- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenswertes Bauobjekt

- kompakte Ausscheidung
- Einbezug der Landwirtschaftsbetriebe
- Einbezug einzelner Baulücken
- Unterteilung in verschiedene Bereiche möglich

aus: Arbeitshilfe des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

# Ausscheidung: Sonderfall

Strukturanalyse



Zonenplan



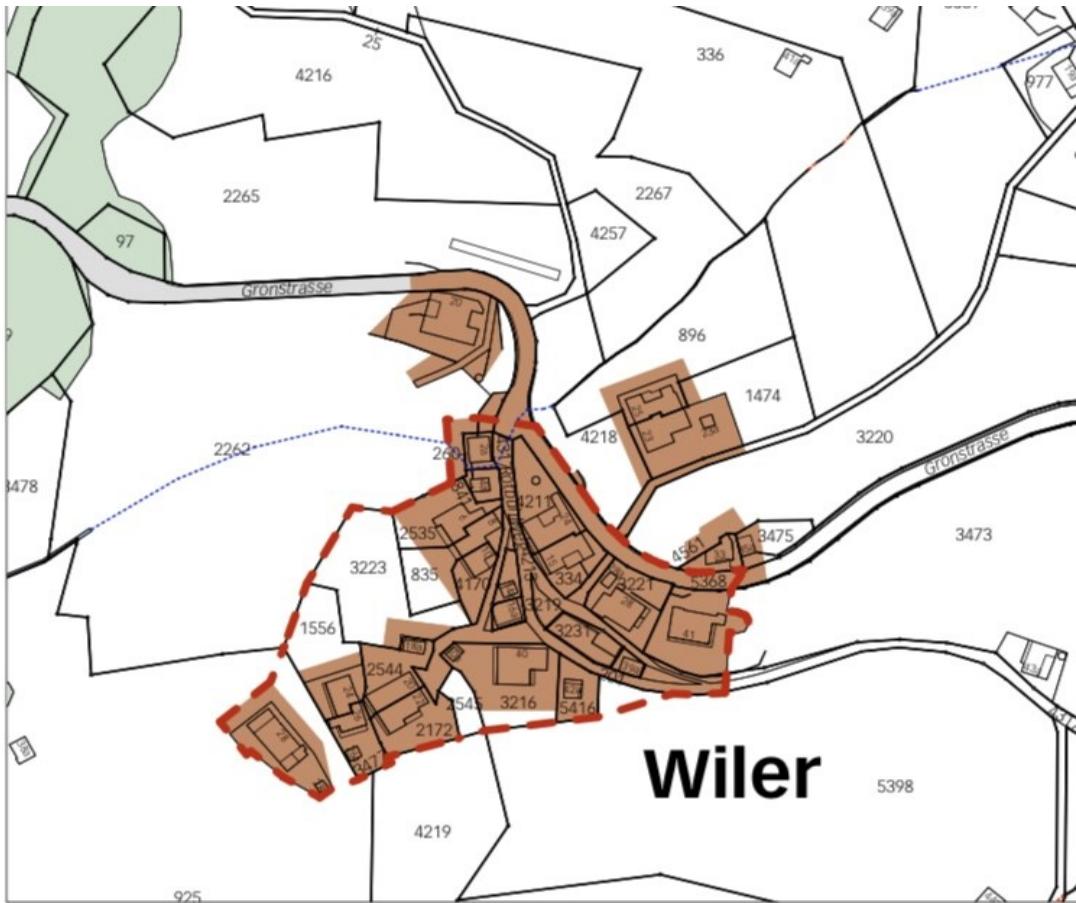
- ▲ erhaltenswertes Bauobjekt
- schützenwertes Bauobjekt
- geschlossene Baugruppe
- Landwirtschaftliche Nutzung

- Weilerzone nach Art. 33 RPV

- inselartige Ausscheidung
- Ausklammerung der Landwirtschaftsbetriebe
- kein Einbezug von Baulücken
- nur sinnvoll, wenn Landwirtschaftsbetriebe langfristig erhalten bleiben

aus: Arbeitshilfe des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

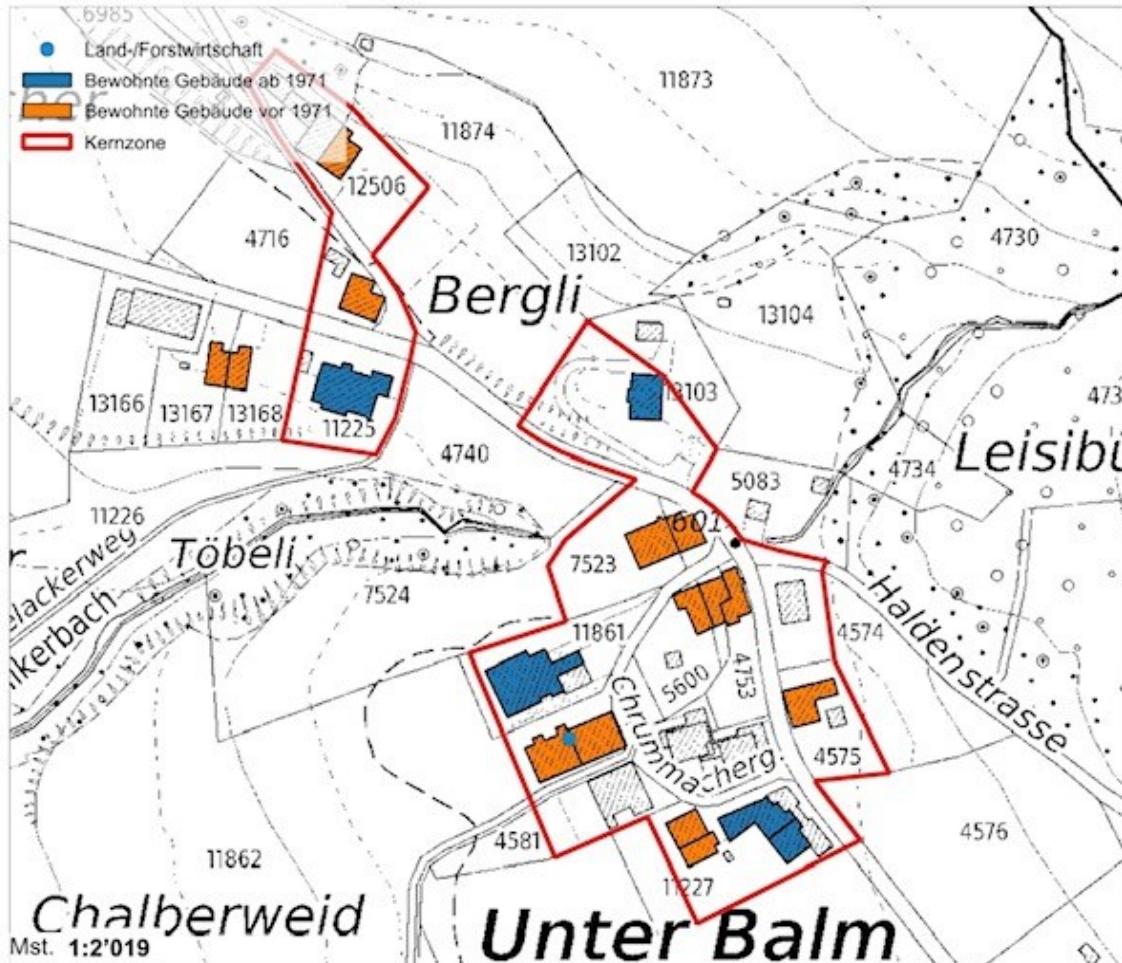
# Ausscheidung: Zwischenräume



- Weilerzone für Wiler, Gemeinde Sigriswil
- sehr eng der bestehenden Bebauung folgender Perimeter (keine Baulücken)
- keine Übergangsbereiche zur Landwirtschaftszone

# Ausscheidung: getrennte Siedlungsteile

Übersichtsplan



- in der Regel keine Ausscheidung räumlich voneinander getrennter Siedlungsteile
- provisorische kantonale Weilerzone für Unter Balm
- provisorische kantonale Landwirtschaftszone für Bergli

Unter Balm, Gemeinde Pfäffikon ZH

# Wirkungen der Weilerzonen

- ***zulässige Nutzungen (Zonenkonformität)***
  - Land- und Forstwirtschaft
  - Wohnen
  - Gewerbe
  - öffentliche Nutzungen
- ***Bauvorschriften***
  - zulässige bauliche Veränderungen
  - ergänzende Bauvorschriften
- ***Gestaltungsvorschriften***, evtl. besondere Vorschriften für Schutzobjekte
- ***Erschliessungsvorschriften***
- ***umweltrechtliche Vorschriften***
  - Lärm (meist ES III)
  - Geruchsimmissionen

# Zulässige bauliche Veränderungen

- ***Umnutzungen (Zweckänderungen)***

- Einschränkungen beim Wohnen
- keine Einschränkung bei Gewerbe und Dienstleistungen

- ***Umbauten***

- unter Wahrung des bisherigen Profils
- neue Anbauten (nur Nebennutzflächen)
- Erweiterungen?

- ***Ersatzbauten (Wiederaufbau)***

- ***Neubauten***

- neue Kleinbauten
- neue landwirtschaftliche Gebäude
- neue Wohn- und Gewerbegebäuden?

# Zulässigkeit von Neubauten

- **Bund** (Arbeitshilfe des ARE):  
«Neubauten stehen zum Ziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weiterbildes in einem Widerspruch.»
- **Kanton Luzern** (§ 59a Abs. 2 PBG/LU)  
nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten ausser bei Bauten für Land- und Forstwirtschaft
- **Kanton St. Gallen** (Art. 20 Abs. 3 PBG/SG)  
«Neubauten sind zulässig, wenn sie nicht zu einer Ausdehnung des überbauten Gebiets führen.»

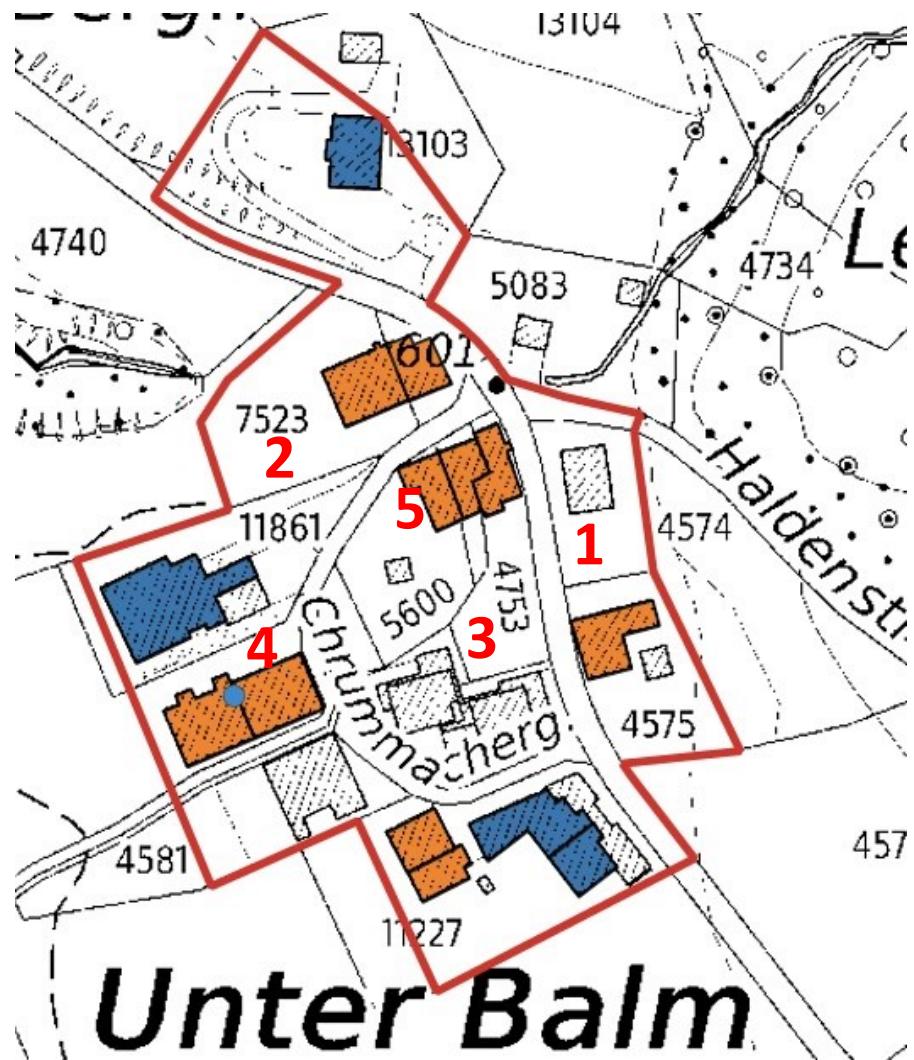
# Vor- und Nachteilsausgleich bei der Einführung von Weilerzonen

- **Vorteilsausgleich**
  - Zuweisung von der Landwirtschaftszone oder anderer Nichtbauzone in Weilerzone
- **Nachteilsausgleich**
  - Zuweisung von der Bauzone in die Weilerzone (Rückzonung)
    - **materielle Enteignung** (Art. 5 Abs. 2 RPG)  
besonders schwerer (enteignungsähnlicher) Eingriff, volle Entschädigung
    - **Minderwertausgleich** (Art. 5 Abs. 1 RPG)  
Ausgleich erheblicher Minderwerte durch angemessene Entschädigung
    - **Anspruch aus Vertrauenschutz** (Art. 9 BV)  
Entschädigung für nutzlos gewordene Aufwendungen

# Arten von Rückzonungen

- **Nichteinzonungen**
  - erstmalige Schaffung einer bundesrechtskonformen Nutzungsplanung
  - Entschädigungspflicht nur ausnahmsweise
- **Auszonungen**
  - Anpassung von bundesrechtskonformen Nutzungsplanungen
  - Entschädigungspflicht bei schwerem Eigentumseingriff, d.h. hoher Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung
- **Rückzonung in eine Weilerzone**
  - nachträgliche erstmalige Schaffung einer bundesrechtskonformen Nutzungsplanung?

# Typische Fallkonstellationen



- Baulücke: **1**
- unüberbautes erschlossenes Land am Siedlungsrand: **2**
- teilweise überbautes Land im Siedlungsinneren: **3**
- ganz überbautes Land: **4**
- Schutzobjekt: **5**

# Verbreitung der Weilerzonen (Zahlen gerundet)

- **Kanton Zürich**  
300 Weiler: 150 WZ, 60 LWZ, 90 Bauzone (nach geplanter ÜbO)
- **Kanton Thurgau**  
300 Weiler: 140 WZ, 60 LWZ/LS, 100 Bauzone (nach KSV)
- **Kanton Aargau**  
100 Weiler gemäss Richtplan
- **Kanton St. Gallen**  
60 Weiler gemäss Richtplan

# Weilerzonen im Planungssystem

