

Antrag des Regierungsrates vom 12. März 2025

**6014**

## **Planungs- und Baugesetz (PBG)**

**(Änderung vom . . . . .; Weilerzonen)**

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 12. März 2025,

*beschliesst:*

I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

Neuer Titel nach § 64:

### **IV. Die Weilerzonen**

§ 64 a. <sup>1</sup> Die Weilerzonen bezwecken die Erhaltung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie die massvolle Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

<sup>2</sup> In der Weilerzone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

Titel IV–VII werden zu Titeln V–VIII.

### **Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...**

<sup>1</sup> Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen innerhalb von fünf Jahren nach der rechtskräftigen Überarbeitung des kantonalen Richtplans an.

<sup>2</sup> Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung sind die Regelungen der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 7. März 2023 anwendbar.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Mitteilung an den Regierungsrat.

## **Bericht**

### **A. Ausgangslage**

Im Kanton Zürich werden alle Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan unterschiedslos als Bauzonen bezeichnet. Mit Urteil VB.2021.00068 vom 29. Juli 2021 stuft das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich diese Praxis im Umgang mit Weilern als bundesrechtswidrig ein.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, erliess der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 274/2023 vom 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB). Diese sollte bis zum Inkrafttreten einer Bau- und Zonenordnung, die den bundesrechtlichen Vorgaben zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen entspricht, gelten. Zugleich beauftragte er die Baudirektion, eine Vorlage zur Bereinigung der Kleinsiedlungsthematik zu erarbeiten.

Gestützt auf diesen Auftrag erarbeitete die Baudirektion Entwürfe für Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1), der Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) und der Verordnung über die Darstellung der Nutzungspläne (VDNP, LS 701.12). Parallel dazu erfolgt eine Richtplanteilrevision, bei der unter anderem das Kapitel 2 Siedlung im Bereich Weiler angepasst wird (Richtplanteilrevision 2022, Vorlage 6012).

Die Änderungen der genannten Erlasse sowie des kantonalen Richtplans werden aus rechtlichen und prozessualen Gründen in unterschiedlichen Beschlüssen und Vorlagen behandelt.

Die Änderung des PBG und die Revision des kantonalen Richtplans fallen in die Zuständigkeit des Kantonsrates. Die Änderungen der BVV und der VDNP stützen sich auf das PBG und werden nach dessen Änderung vom Regierungsrat beschlossen.

Die Vorlagen zur Änderung des PBG und zur Revision des Richtplans werden dem Kantonsrat aufgrund des engen inhaltlichen Bezugs im gleichen Zeitraum überwiesen. Die Änderungen der BVV und der VDNP liegen im Entwurf vor.

### **B. Handlungsbedarf**

Im Kanton Zürich gibt es über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans. Diese Kleinsiedlungen sind überwiegend den Bauzonen zugewiesen.

In den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden sind Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets überwiegend den Kernzonen oder der Zonenunterart Weilerkernzonen zugewiesen. Kernzonen und Weilerkernzonen gelten im Kanton Zürich als Bauzonen (Art. 15 Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700] in Verbindung mit § 48 Abs. 2 lit. a PBG). Weiler sind eine Unterform der Kleinsiedlungen. Sie weisen eine traditionelle bäuerliche Siedlungsstruktur auf und bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes. Durch ihre Lage, Struktur und Charakteristik prägen sie die ländlichen Gebiete im Kanton Zürich. 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 (Urteil des Bundesgerichts 1C\_35/2022 vom 23. November 2022, E. 4.1.1). Zu deren Erhaltung können Weiler einer Weilerzone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zugewiesen werden, wenn der kantonale Richtplan dies in Karte oder Text vorsieht.

Bei der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 ergänzte der Bundesrat die diesbezügliche Bestimmung um den Zusatz, dass es sich bei Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten unzulässig sind. Dies haben auch die Gerichte in neueren Entscheiden bestätigt (Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2021.00068 vom 29. Juli 2021). Ebenfalls bundesrechtswidrig ist die Zonierung von kleineren Gebäudegruppen als Bauzonen. Sofern sie die Voraussetzungen eines Weilers nicht erfüllen, müssen diese von Bundesrecht wegen einer Nichtbauzone (in der Regel der Landwirtschaftszone) zugewiesen werden.

Im Kanton Zürich waren die Kleinsiedlungen bisher nicht kategorisiert. Sie wurden nicht in aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilt. Folglich blieb es unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten und in eine Nichtbauzone überführt werden müssen. Ebenfalls unklar war, welche Kleinsiedlungen als grössere aussenliegende Ortsteile in einer Bauzone verbleiben können.

Die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan unterschiedslos als Bauzonen zu bezeichnen, ist somit bundesrechtswidrig.

Die Baudirektion startete im Sommer 2021 einen umfassenden Prozess, bei dem die Kategorisierung von allen bestehenden, einer Kernzone zugewiesenen Kleinsiedlungen ausgearbeitet wurde (vgl. «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich», abrufbar unter zh.ch > Kleinsiedlungen).

Das geltende PBG kennt zurzeit keine bundesrechtskonforme Weilerzone. Die in der Praxis entwickelten «Weilerkernzonen» sind nach kantonaalem Recht Bauzonen und können aufgrund der abschliessenden Zonenarten im PBG nicht als Nichtbauzonen erklärt werden. Selbst wo Kernzonen die baulichen Nutzungen gleich stark einschränken wie Weilerzonen, gelten sie aufgrund der abschliessenden Aufzählung der Zonenarten im PBG als Bauzonen. Es soll deshalb im PBG unter den Nichtbauzonen eine bundesrechtskonforme Weilerzone eingeführt werden.

Die Bezeichnung von Weilerzonen zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen setzt voraus, dass der kantonale Richtplan die Weiler in der Karte oder im Text bezeichnet. Diese Voraussetzung ist im geltenden kantonalen Richtplan nicht gegeben. Parallel zur vorliegenden Vorlage erfolgt deshalb eine Richtplanteilrevision, bei der das Kapitel 2 Siedlung im Bereich Weiler angepasst wird (Richtplanteilrevision 2022, Vorlage 6012).

### **C. Ziele und Umsetzung**

Im PBG soll unter den Nichtbauzonen eine bundesrechtskonforme Weilerzone eingeführt werden. Die Einführung einer Weilerzone soll in Kombination mit den Anpassungen des kantonalen Richtplans eine planerische Bereinigung der Kleinsiedlungsthematik ausserhalb der Bauzonen ermöglichen.

Gemäss Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV handelt es sich bei einem Weiler um eine «weitere Zone», welche die Erhaltung des Weilers zum Ziel hat. Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeswahrung. Eine Neubaustrategie widerspricht allgemein den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und dem Erhalt der ländlichen Strukturen.

Neben dem PBG sind Änderungen der BVV und der VDNP notwendig. Da es sich bei der neu einzuführenden Weilerzone um eine Nichtbauzone handelt, muss die zuständige kantonale Behörde gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG bei allen Bauvorhaben in Weilerzonen entscheiden, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die BVV ist entsprechend anzupassen. In der VDNP soll der bereits bestehende Ergänzungsplan «Kernzone und Weiler» neu als «Kernzone und Weilerzone» bezeichnet werden. Zudem wird die Farbgebung der Weilerzonen in den Zonenplänen neu bestimmt.

## **D. Ergebnis der Vernehmlassung**

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 274/2023 die Baudirektion beauftragt, eine Vernehmlassungsvorlage zur Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im Bereich der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen zu erarbeiten. Die Vernehmlassung und die verwaltungsinterne Konsultation erfolgten parallel und dauerten vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024. Die Ergebnisse der Vernehmlassung sowie die resultierenden Änderungen der Vorlage werden nachfolgend kurz zusammengefasst. Die Rückmeldungen und Anträge werden in einem separaten Bericht zusammengestellt. Die Vernehmlassung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans. Die Rückmeldungen und Anträge zu den Anpassungen des kantonalen Richtplans werden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### **a. Allgemeine Rückmeldungen**

Die allgemeinen Rückmeldungen zur PBG-Revision Weiler weisen eine sehr grosse Bandbreite auf. Während zahlreiche Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Vorlage im Grundsatz begrüssen, um die bestehende Rechtsunsicherheit zu beheben, gab es auch einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die eine grundsätzlich ablehnende Haltung gegenüber der Vorlage äusserten.

Eine Mehrheit der Teilnehmenden kritisierte die nicht abschliessende Klärung der Frage nach möglichen Entschädigungsansprüchen der betroffenen Grundeigentümerschaften. Der Regierungsrat geht davon aus, dass es sich bei der Zuweisung zu einer Weilerzone um Nichteinzonungen handelt, die in den meisten Fällen nicht zu entschädigen sind. Konkrete Entschädigungsforderungen durch betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können erst bei der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision gestellt werden und werden letztlich gerichtlich zu klären sein.

### **b. Vorgenommene Änderungen**

Die Rückmeldungen in der Vernehmlassung und die erneute Prüfung der Vorlage führte zu den nachfolgenden Anpassungen:

Der Wortlaut von § 64a Abs. 2 PBG wurde nach der Vernehmlassung an den Wortlaut der Erholungszonen von § 62 Abs. 2 PBG angeglichen. Sowohl bei der Erholungszone als auch bei der Weilerzone handelt es sich um Zonen ausserhalb der Bauzonen, in denen sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach den Vorgaben der kantonalen Richtplanung richtet.

Verschiedene Teilnehmende wünschten Präzisierungen von § 64a Abs. 2 PBG und verlangten, dass die Regelungsmöglichkeiten in der Bau- und Zonenordnung zu den Weilerzonen im PBG zu verankern sind. Die Einführung einer detaillierten Bestimmung zu den Regelungsmöglichkeiten im PBG wurde bereits bei der Bearbeitung des Vorentwurfs vertieft untersucht und verworfen. Das Bundesamt für Raumentwicklung überlässt es den Kantonen, ob sie den Rahmen der zulässigen Änderungen an der bestehenden Bausubstanz in Weilerzonen im kantonalen Richtplan oder im Rahmen der Baugesetzgebung vorgeben wollen. Der Kanton Zürich hat sich dafür entschieden, den Rahmen der zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Weilerzonen in der parallel laufenden Richtplanteilrevision 2022 zu definieren. Eine detaillierte Verankerung der Regelungsmöglichkeiten im PBG wäre systemfremd, da bei den übrigen Zonentypen ebenfalls keine detaillierte Umschreibung der Regelungsmöglichkeiten auf Stufe PBG erfolgt.

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

### IV. Weilerzonen

#### § 64a

Abs. 1: Der Zweck der Weilerzonen besteht in der Erhaltung der bestehenden Weilerstruktur samt ihrer charakteristischen Umgebung und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Eine Auscheidung von Weilerzonen setzt voraus, dass die Kleinsiedlung im kantonalen Richtplan als Weiler festgelegt ist. Mit der Richtplanteilrevision 2022, die dem Kantonsrat im gleichen Zeitraum wie die vorliegende PBG-Revision unterbreitet wird, werden alle Kleinsiedlungen, die den bundesrechtlichen Vorgaben eines Weilers entsprechen, als solche bezeichnet.

Bei Weilerzonen handelt es sich um besondere Zonen nach Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV. Weilerzonen sind keine Bauzonen nach Art. 15 RPG, sondern Nichtbauzonen.

Abs. 2: Mit den Zielen der Weilerzone vereinbar sind bauliche Massnahmen, die zum Erhalt der bestehenden Weilerstruktur und Bausubstanz beitragen. Eine Neubautätigkeit widerspricht in grundsätzlicher Weise den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Entsprechend sind Neubauten nur zulässig, sofern sie standortgebunden oder landwirtschaftlich begründet sind.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Weilerzonen richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Mit der Richtplanteilrevision 2022 wird der zulässige Rahmen der Bau- und Nutzungs-

vorschriften in Weilerzonen nach Massgabe der Zielsetzung von Art. 33 RPV vorgegeben. Die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

Im Richtplan ist die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Weilerzonen wie folgt geregelt:

«Kleinbauten, Umbauten und Ersatzbauten sowie Nutzungsänderungen sind nur zu ermöglichen, sofern sie dem Erhalt und der sorgfältigen Erneuerung der Weiler dienen. Die Umnutzung von Gebäuden darf vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen nicht verdrängen oder landwirtschaftliche Neubauten zur Folge haben. Bei Umnutzungen bestehender Gebäude müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen untergebracht werden. Alleinstehende, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude dürfen unter Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz nur dann zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie für das Erscheinungsbild des jeweiligen Weilers von Bedeutung sind oder eine schützenswerte Substanz aufweisen. Neubauten sind nur zulässig, sofern sie standortgebunden oder landwirtschaftlich begründet sind. Prägende Aussenräume sind zu erhalten, weshalb auch Regelungen betreffend Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu erlassen sind.»

#### Übergangsbestimmung

Abs. 1: Die Gemeinden müssen innerhalb von fünf Jahren nach der rechtskräftigen Überarbeitung des kantonalen Richtplans ihre Kernzonen in Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets anhand der Festlegungen gemäss kantonalem Richtplan überprüfen und gegebenenfalls ihre Bau- und Zonenordnung anpassen. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Bearbeitung, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von Musterbestimmungen für die Bau- und Nutzungsvorschriften von Weilerzonen.

Abs. 2: Bis die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung an die übergeordneten Vorgaben angepasst haben, bleiben die Regelungen der VKaB anwendbar. Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung der VKaB auf den 1. Juni 2023 konnte wegen verschiedener Beschwerden nicht erfolgen. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen. Mit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt am 17. März 2023 gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die VKaB Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. § 234 PBG sieht deshalb vor, dass die Baubehörde Bauvorhaben in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkrafttreten der Verordnung verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt. Das Baurekursgericht hat mit Entscheid vom

30. Januar 2024 (BRGE II Nr. 0010/2024) die negative Vorwirkung der VKaB bestätigt.

## **F. Auswirkungen**

### **a. Vorbemerkungen**

Im Hinblick auf die definitive Zonenzuteilung in den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden stellen sich entschädigungsrechtliche Fragen.

Die Baudirektion prüfte neben der Erarbeitung der Vernehmlassungsvorlage mögliche Lösungsansätze zur Entschädigungsthematik (RRB Nr. 274/2020). Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden nachfolgend dargelegt.

Inwieweit die definitive Zuteilung von Grundstücken in Kleinsiedlungen von Bauzonen zu Nichtbauzonen zu Entschädigungsansprüchen, insbesondere aus materieller Enteignung führen können, konnte bisher nicht abschliessend geklärt werden. Ein Gutachten im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich kommt zum Schluss, dass es sich bei der definitiven Zuweisung von Grundstücken zu einer Weilerzone oder Landwirtschaftszone enteignungsrechtlich in der Regel um eine Auszonung handelt und die Gemeinden bei der definitiven Festsetzung der Weiler- oder Landwirtschaftszonen somit entschädigungspflichtig werden (vgl. Kurzgutachten zur Entschädigungspflicht bei der Einführung von Weilerzonen von Dr. Peter Karlen vom 25. Oktober 2022). Ein anderes Gutachten im Auftrag des Departements Bau und Umwelt des Kantons Thurgau kommt demgegenüber zum Schluss, dass Zuweisungen von Kleinsiedlungen zu einer Weilerzone oder einer Landwirtschaftszone Nichteinzonungen darstellen, die abgesehen von seltenen Ausnahmefällen grundsätzlich nicht zu einer Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens führen (vgl. Rechtsgutachten zur Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem Projekt «Kleinsiedlungen» von Espace Suisse und Dr. Heinz Aemisegger vom 24. Oktober 2019).

Der Regierungsrat geht davon aus, dass es sich bei der Zuweisung zu einer Weilerzone um Nichteinzonungen handelt, die in den meisten Fällen nicht zu entschädigen sind. Konkrete Entschädigungsforderungen durch betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können erst bei der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision gestellt werden und werden letztlich gerichtlich zu klären sein.

Von Bundesrechts wegen gilt der Grundsatz, dass Planungen zu entschädigen sind, wenn sie zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer materiellen Enteignung gleichkommen (Art. 5 Abs. 2 RPG). Dies ist der Fall, wenn der Eigentümerschaft der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch ihres Grundeigentums untersagt oder so stark einschränkt wird, dass die Eigentumsbeschränkungen einer Enteignung gleichkommen. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ein Entschädigungsanspruch allenfalls für Sonderopfer oder aus Vertrauensschutz entstehen. Das Bundesgericht hat wiederholt klargestellt, dass die Frage der Entschädigung eine umfassende Abwägung der Interessen im Einzelfall erfordert. Es wird somit so oder so stets im Einzelfall zu klären sein, ob die Eigentümerschaft durch die Zuweisung ihres Grundstücks in einer Kleinsiedlung zur Nichtbauzone enteignungsähnlich getroffen wird.

#### b. Private

Die bundesrechtlichen Vorgaben sowie die daraus resultierenden Anpassungen des kantonalen Richtplans und des PBG führen dazu, dass bestimmte Kleinsiedlungen ausserhalb des kartografischen Siedlungsgebiets, die bisher den Bauzonen zugewiesen waren, in Nichtbauzonen überführt werden müssen.

Die Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten betrifft in erster Linie unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen keine Neubauten mehr errichtet werden dürfen. Diese Einschränkung ergibt sich durch die Tatsache, dass Weilerzonen von Bundesrechts wegen als Nichtbauzonen gelten und daher Neubauten grundsätzlich unzulässig sind.

#### c. Gemeinden

Die Gemeinden müssen innerhalb von fünf Jahren, nachdem die PBG-Revision Weiler in Kraft getreten und die dazugehörige Anpassung des kantonalen Richtplans festgesetzt ist, ihre Kernzonen und Weilerkernzonen überprüfen. Für die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale anzuwenden. Die kommunalen Bau- und Zonenordnungen sind gegebenenfalls anzupassen. Die Überprüfung der Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets setzt eine vertiefte raumplanerische Auseinandersetzung mit der jeweiligen Siedlungsstruktur durch die Gemeinde voraus. Weiler, die bisher der Bauzone zugewiesen waren, müssen in Nichtbauzonen überführt werden. Bei der Einführung von Weilerzonen müssen die Gemeinden Bau- und Nutzungsvorschriften für Weilerzonen nach Vorgaben der Richtplanung festlegen.

Die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften von zonenkonformen Bauvorhaben in Weilerzonen liegt in erster Linie in der Hand der Gemeindebehörden. Die materielle Beurteilung der Bauvorhaben erfolgt somit weiterhin primär durch die Gemeinden. Der Kanton beurteilt die Bauvorhaben ebenfalls auf ihre Zonenzugehörigkeit hin und stimmt diesen bei positivem Prüfergebnis zu. Die Ausscheidung von Weilerzonen in der Bau- und Zonenordnung ändert somit nichts an den grundsätzlichen Zuständigkeiten.

Im Baubewilligungsverfahren dürfte die Umsetzung der neuen Bau- und Nutzungsvorschriften von Weilerzonen in der Einführungsphase zu einem Mehraufwand führen. Da die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren einen Ermessensspielraum haben, werden die Gemeinden bei der Anwendung der Bestimmungen und der Beurteilung von Bauvorhaben in Weilerzonen eine neue Praxis entwickeln müssen. Sobald sich eine neue Praxis entwickelt hat, wird der Aufwand sinken.

Sollte die definitive Zuteilung von Grundstücken zu einer Weiler- oder Landwirtschaftszone zu materiellen Enteignungen und Entschädigungsansprüchen führen, stellt sich die Frage der entschädigungspflichtigen Stelle. Nach geltender Rechtsprechung wird das Gemeinwesen entschädigungspflichtig, das die relevante Planungsmassnahme vornimmt. Aufgrund der im PBG geregelten Zuständigkeiten werden die Gemeinden die neuen Weilerzonen ausscheiden. Dementsprechend kann zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass die Gemeinden mit Entschädigungsforderungen konfrontiert sein werden.

#### d. Kanton

Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Bereinigung der Kleinsiedlungsthematik, indem er die für die Ausscheidung von Weilerzonen benötigten Grundlagen wie beispielsweise Musterbestimmungen für die Bau- und Nutzungsvorschriften von Weilerzonen zur Verfügung stellen wird. Neben entsprechenden Planungshilfen wie beispielsweise Musterbestimmungen wird auch die Beratung von Gemeinden sowie die Information beispielsweise von Planungsträgern zu einem Mehraufwand führen. Der Arbeitsaufwand des Kantons löst jedoch keinen zusätzlichen Stellenbedarf aus.

Mit der Ausscheidung von Weilerzonen in den Gemeinden muss der Kanton sämtlichen zonenkonformen Bauvorhaben in Weilerzonen zustimmen und bei nicht zonenkonformen Bauvorhaben prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG möglich ist.

## **G. Regulierungsfolgeabschätzung**

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes ergibt sich keine administrative Mehrbelastung von Unternehmen im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.1) und § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.11). Eine Regulierungsfolgeabschätzung ist daher nicht erforderlich.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Die Staatsschreiberin:
Natalie Rickli	Kathrin Arioli