

# Weilerzonen

## Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen



März 2019





## **Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>Weilerzonen</b>  | <b>4</b> |
| Bestandsaufnahme  | 4        |
| Bestimmung des vorhandenen Nutzungspotentials und der neuen Nutzungen | 5        |
| Festlegen der Weilerzone  | 5        |
| Vorschlag von Weilervorschriften im Baureglement                      | 6        |

## **Abbildungsverzeichnis**

|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Bestandsaufnahme                          | 7 |
| Abbildung 2: Nutzungspotential / geeignete Umnutzungen | 8 |
| Abbildung 3: Weilerzone                                | 9 |



## Weilerzonen

Mit Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1; abgekürzt RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. In nicht mehr oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern sollen dadurch Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen zugelassen werden, die weitergehen als jene, die im Rahmen von Art. 24 bis Art. 24e des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) bewilligt werden können, sofern der konkrete Schutzzweck des Weilers dies erfordert. Da es primär um den Erhalt der bestehenden Weiler geht, sind Neubauten nicht möglich.

Nach dem BGE Zauggenried (119 I a 300) ist ein Weiler eine als geschlossene Einheit erscheinende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise. Im Rahmen von Art. 20 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) legt die politische Gemeinde die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest. Alle Bauvorhaben in Weilerzonen brauchen die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Das st.gallische Recht setzt für alle Verfahren ausserhalb Bauzone das ordentliche Verfahren voraus (vgl. Art. 138 ff. PBG, insbes. Art. 140 Abs. 1 Bst. a) sowie Art. 142 Abs. 1 Bst. a) PBG).

Das Richtplan-Koordinationsblatt Weiler S51 enthält eine Liste mit den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, deren Zuweisung in eine Weilerzone grundsätzlich möglich ist. Jede Gemeinde soll selber entscheiden, ob und wann sie eine solche Kleinsiedlung einer Weilerzone zuteilen will. Spätestens im Rahmen einer Ortsplanungsrevision ist weiter zu prüfen, ob auch die Umwandlung einer oftmals vorhandenen, allgemeinen Bauzone (Dorfkernzone, Wohn- Gewerbezone) in eine Weilerzone in Frage kommt. Ferner überprüfen die Gemeinden die Abgrenzung und die Bestimmungen im Baureglement der bestehenden Weiler- oder Erhaltungszonen und passen diese bei Bedarf an. Sie achten dabei auf eine enge Abgrenzung des Perimeters und auf zweckmässige Bestimmungen, die auf den Erhalt der Kleinsiedlung abzielen. Neben dem expliziten Verbot von Neubauten sind namentlich Umnutzungen, Erweiterungen, Neben- und Kleinbauten, Abbruch und Wiederaufbau, Erschliessung, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung so festzulegen, dass sie dem Charakter des Weilers entsprechen. Die Charakteristik der Gebäude ist im Wesentlichen zu erhalten.

Bei der Ausscheidung von Weilerzonen empfehlen wir folgendes Vorgehen:

### Bestandsaufnahme

- Zonenordnung (Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet, Bauzone)
- Schutzbestimmungen (Landschaftsschutz, Ortsbildschutz, Umgebungsschutz)
- Schutzgegenstände (Kulturobjekte, Gewässer, Hecken, Einzelbäume)
- vorhandene Nutzung (Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe)
- Infrastruktur (Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrizität)

*vgl. dazu Abbildung 1*



## Bestimmung des vorhandenen Nutzungspotentials und der neuen Nutzungen

Die Ausscheidung einer Weilerzone ist dann angezeigt, wenn innerhalb des Weilers ein Nutzungspotential vorhanden ist und dieses in absehbarer Zeit realisiert werden soll. Die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Bauten sollten sich für die vorgeschlagene Umnutzung eignen und noch über eine intakte Bausubstanz verfügen.

*vgl. dazu Abbildung 2*

## Festlegen der Weilerzone

Mit Weilerzonen wird die Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlungen bezweckt. Demzufolge ist der Zonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen und es dürfen keine Flächen für Neubauten ausgeschieden werden. Bauten zu existenzsichernden Landwirtschaftsbetrieben sind in der Regel nicht einer Weilerzone mit einschränkenden Bauvorschriften zuzuteilen. Für diese sollen wie bisher die Vorschriften der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen. Bei Aufgabe solcher Betriebe ist die Abgrenzung der Weilerzone neu zu überprüfen. Ob z.B. im Nahbereich einer Käserei mit Schweinestall eine Weilerzone ausgeschieden werden soll, hängt von den besonderen Verhältnissen im Einzelfall ab.

Zu beachten gilt es ferner, dass sämtliche Bauten, soweit sie für den Kanalisationsanschluss geeignet sind, an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen sind. Eine landwirtschaftliche Verwertung des häuslichen Abwassers ist nicht möglich.

Hinsichtlich Zonenzweck und Bauweise können die Vorschriften z.B. einer Dorfkernzone Basis für eine selbständige Bestimmung sein, wobei im Rahmen der Regelbauweise auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sind.

*vgl. dazu Abbildung 3*

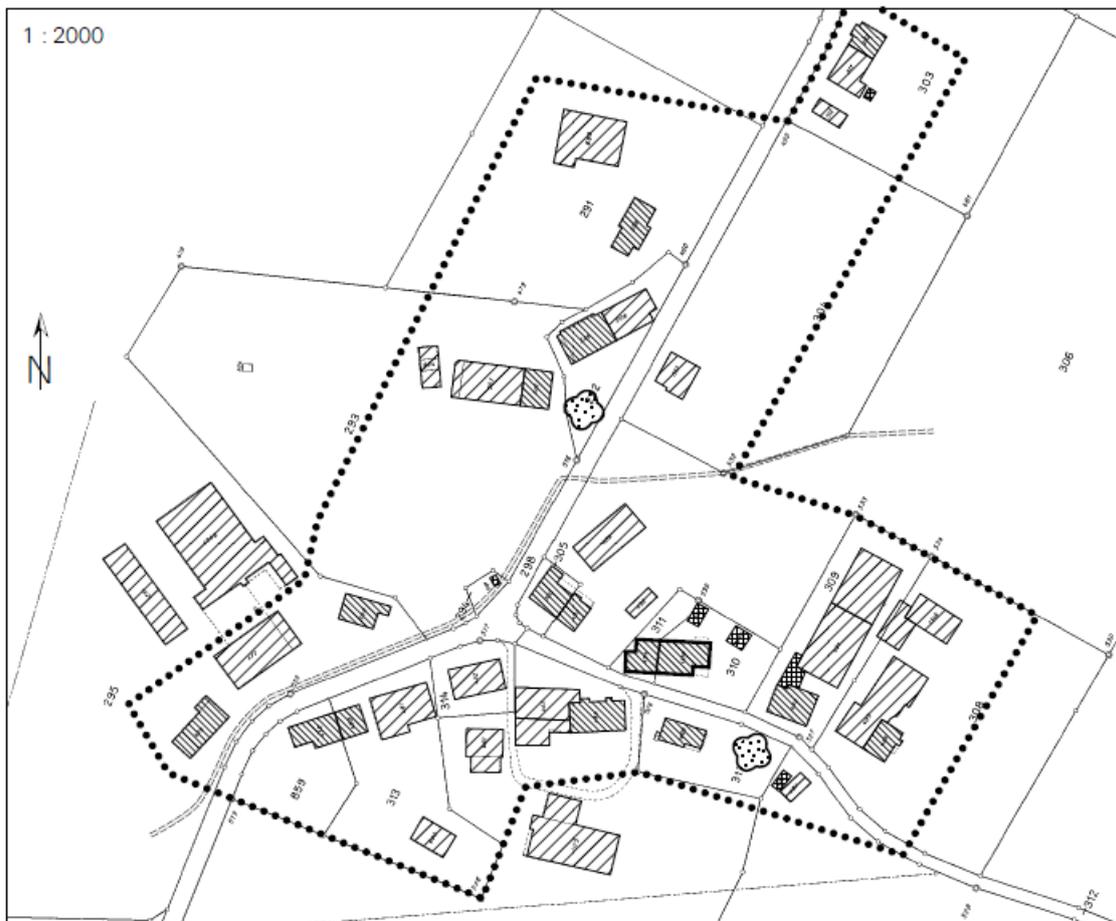


## Vorschlag von Weilervorschriften im Baureglement

- Systematische Zuteilung der Weilerzone innerhalb der Nutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) zu einer Zone ausserhalb des Baugebietes.
- Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe ES III.
- Weilerzone (beispielhaft)
  - Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Um- und Erweiterungsbauten in das bestehende Weilerbild. Neben Wohnnutzungen sind auch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, sofern sie immissionsmässig höchstens mässig stören.
  - Neubauten sind nicht zulässig.
  - Ersatzbauten sind im gleichen baulichen Umfang zulässig, sofern die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt und der konkrete Schutzzweck des Weilers dies erfordert. Der Abbruch einer Baute wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.
  - Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der ländlichen Bauweise anzupassen und sich gut ins Weilerbild einzufügen. Es ist ein detaillierter Materialbeschreibung einzureichen. Moderne Formen sind zulässig, wenn sie im Vergleich zur traditionellen Bauart zumindest gleichwertig sind.
  - Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten.
  - Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Neue freistehende Garagen sind nicht zulässig.
  - Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

## Abbildung 1: Bestandsaufnahme

entspricht nicht in allen Teilen den tatsächlichen Gegebenheiten



### Nutzung

-  landwirtschaftliche Oekonomiegebäude
-  Wohnbauten
-  An-/Nebenbauten

### Rechtslage

- heutige Zonierung: Landwirtschaftszone
-  Kulturobjekt
-  Ortsbildschutzperimeter
-  geschützte Bäume
-  eingedoltes Gewässer

**Abbildung 2: Nutzungspotential / geeignete Umnutzungen**



- Umnutzungspotential, geeignet für:
- ▨ Wohnen
  - ▩ Kleingewerbe

**Abbildung 3: Weilerzone**



-  Weilerzone, ES III
- LW Landwirtschaftszone