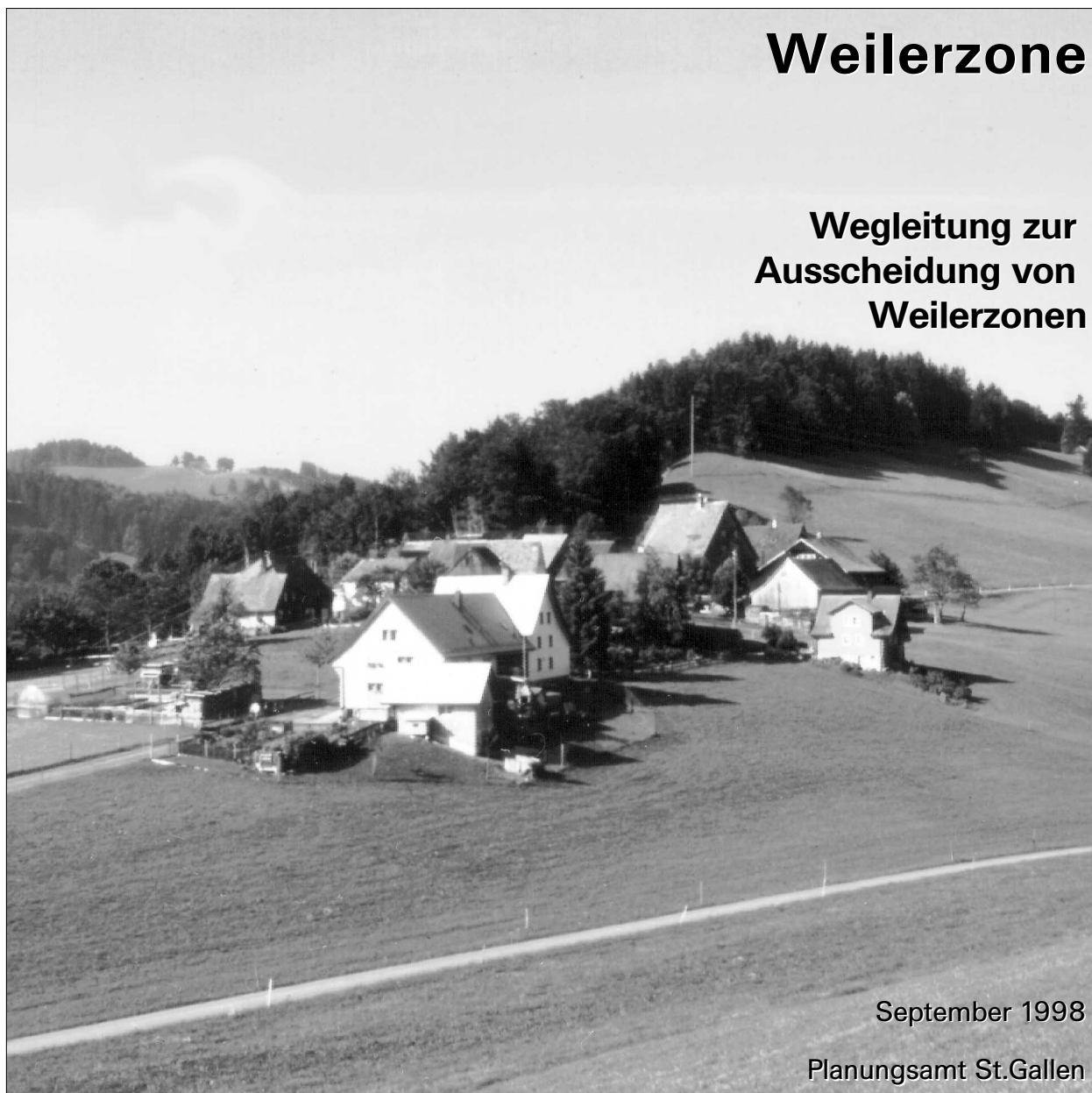




Weilerzone

Wegleitung zur
Ausscheidung von
Weilerzonen



September 1998

Planungsamt St.Gallen

Weilerzonen

Mit Art. 23 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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) bewilligt werden können. Neubauten sollen im Grundsatz jedoch nur zur Schliessung von Baulücken zugelassen werden.

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. Nach Art. 16bis BauG legt die politische Gemeinde die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest.

Der Nachtrag 1997 zum Richtplan 1987 enthält eine Liste mit den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, deren Einzonung in eine Weilerzone grundsätzlich möglich ist. Jede Gemeinde soll selber entscheiden, ob und wann sie eine solche Kleinsiedlung einer Weilerzone zuscheiden will, wobei auch die Umwandlung einer allgemeinen Bauzone (Dorfkernzone, Kernzone Höfe, Wohn-Gewerbezone) in eine Weilerzone in Frage kommen kann.

Bei der Ausscheidung von Weilerzonen empfehlen wir folgendes Vorgehen:

1. Bestandesaufnahme *(Bild 1)*

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

2. Bestimmungen des vorhandenen Nutzungspotentials und der neuen Nutzungen *(Bild 2)*

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

3. Festlegen der Weilerzone *(Bild 3)*

Mit Weilerzonen wird die Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlungen bezweckt. Weilerzonen sollen deshalb eng um die gewachsene Siedlung gelegt werden. Bauten zu existenzsichernden Landwirtschaftsbetrieben sind 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 ausgeschrieben werden soll, hängt von den besonderen Verhältnissen im Einzelfall ab.

Der Umbau einer nicht mehr benötigten Scheune zu einem Mehrfamilienhaus mit mehr als z.B. vier Wohneinheiten ist unerwünscht, würde doch eine solch intensive Nutzung den bäuerlichen Charakter des Weilers beeinträchtigen. Bei grösseren Umbauvolumen wird eine gemischte Nutzung (Wohnen und Kleingewerbe) empfohlen.

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 sollen die Vorschriften z.B. der zweigeschossigen Dorfkernzone zur Anwendung gelangen, wobei im Rahmen der Regelbauweise auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sind.

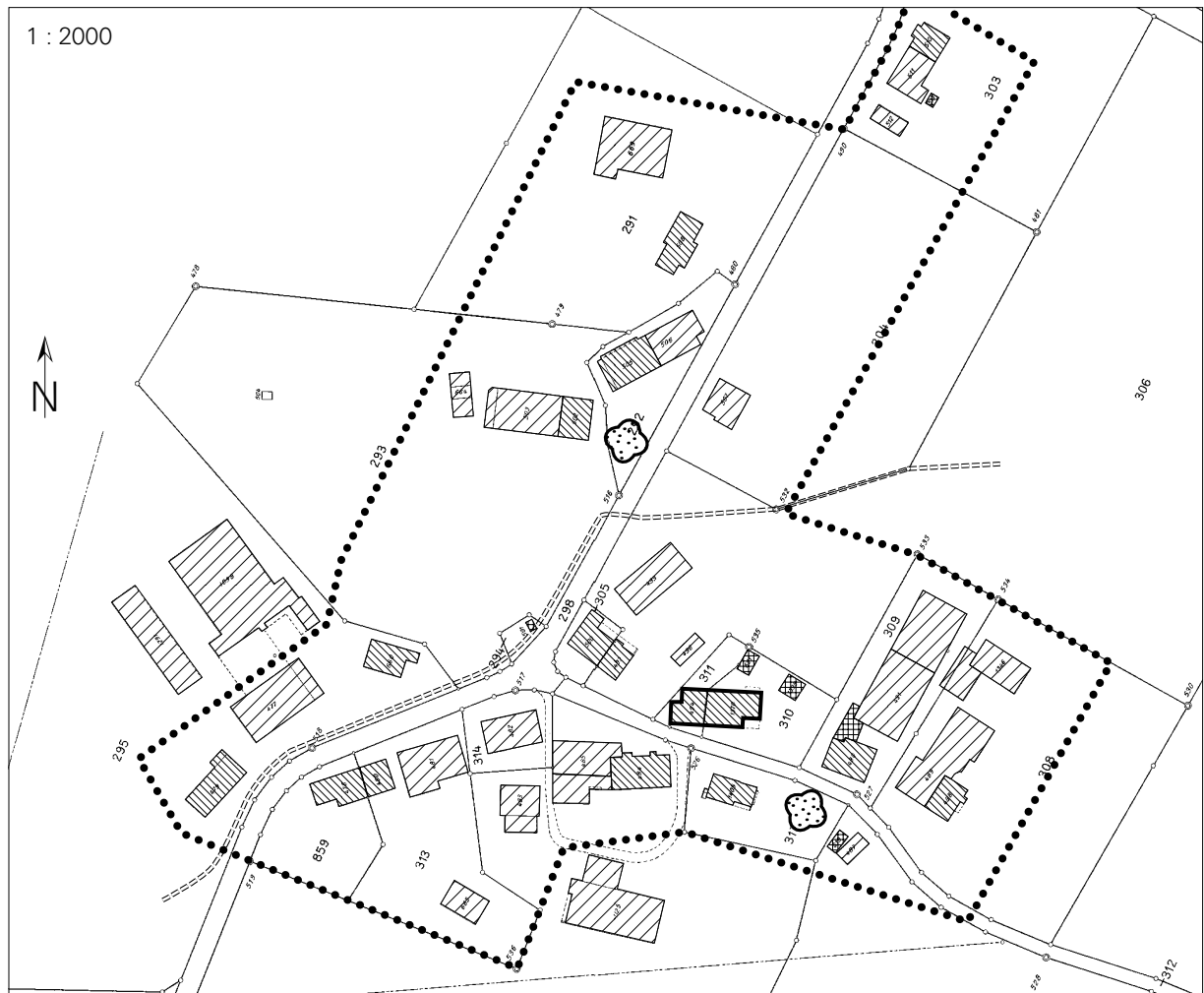
Vorschlag von Weilervorschriften im Baureglement

- In den Weilerzonen XY gelten hinsichtlich Zonenzweck und Regelbauweise die Vorschriften der zweigeschossigen Dorfkernzone. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind ebenfalls zulässig.
- Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut in das Weilerbild einzufügen. Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
- Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten.
- Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.




Bestandesaufnahme

Bild 1





entspricht nicht in allen Teilen den tatsächlichen Gegebenheiten



Nutzung

-  landwirtschaftliche Oekonomiegebäude
-  Wohnbauten
-  An-/Nebenbauten




Rechtslage

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

Nutzungspotential / geeignete Umnutzungen

Bild 2




- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------|
|  | Umnutzungspotential, geeignet für: |  | Wohnen |
| | |  | Kleingewerbe |

Weilerzone

Bild 3



-  Weilerzone, ES III
- LW Landwirtschaftszone