

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau

Protokoll vom 11. Januar 2022

Nr. [RRB-Nr.]

Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012

1. Ausgangslage / Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Abgrenzung

Die Verordnung ist Teil des Gesamtpakets zur Bereinigung der raumplanungsrechtlichen Situation in rund 300 Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau. Sie steht im Verbund mit der „Richtplanänderung Kleinsiedlungen, Stand Dezember 2021“ und dem neuen Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass). Die drei Elemente bilden mit Blick auf die Zielsetzungen eine Einheit, durchlaufen aber eigene Verfahren. Ein besonders enger Zusammenhang besteht zwischen der Richtplanänderung und der vorliegenden Verordnungsrevision; sie können nicht losgelöst von einander betrachtet werden. Das GVKS präsentiert sich hingegen als „flankierenden Massnahme“.

1.2. Bundesauftrag als Ausgangspunkt

Mit der Genehmigung des teilrevidierten kantonalen Richtplans (KRP; Stand: Juni 2017) hatte der Bundesrat an seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 einen aus dem Jahr 2010 stammenden Auftrag zur Überprüfung der Weiler und Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erneuert. Im Genehmigungsschreiben wurde dem Kanton Thurgau folgender Auftrag erteilt:

Der Kanton wird aufgefordert, im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung die Festlegungen in Kap. 1.9 Kleinsiedlungen im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergänzen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Art. 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

Nach Auffassung des Bundes erfüllen zumindest einige der Thurgauer Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) nicht und sind somit bundesrechtswidrig.

2/12

1.3. Projekt „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“

Zur Erledigung des bundesrechtlichen Auftrags hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 den Projektauftrag „Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau“ erteilt. Ziel ist die Bereinigung der raumplanungsrechtlichen Situation in rund 300 Thurgauer Kleinsiedlungen. Hauptbestandteil des Auftrags war die Erarbeitung eines Entwurfs für die erforderliche Richtplanänderung.

Im Rahmen des Projektes wurde auch geprüft, ob als Folge der Überarbeitung des Kapitels 1.9 KRP die kantonalen Rechtsgrundlagen zu revidieren sind. Dabei stellte sich heraus, dass die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1) angepasst werden muss. Der Anpassungsbedarf besteht in erster Linie mit Bezug auf die Bestimmungen zu den Dorf- und Weilerzonen (§ 6 PBV) sowie zu den Erhaltungszonen (§ 15 PBV). Des Weiteren ist für jene Kleinsiedlungen, die sich in einer Weilerzone befinden und die weiterhin als eine Bauzone betrachtet werden können, eine übergangsrechtliche Lösung zu treffen.

Als Ergebnisse der Projektarbeit wurden in der Folge die nachstehenden Unterlagen in das Bekanntmachungs- und Vernehmlassungsverfahren gegeben:

- Richtplanentwurf (Stand: März 2021)
- Entwurf für eine Änderung der PBV
- Entwurf für das vorliegende Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (GVKS; neuer Erlass)

Die Unterlagen wurden in einem breit abgestützten Prozess erarbeitet, in dem auch zwei Mitglieder des Grossen Rates und sieben Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden aktiv mitwirkten. Alle Einzelheiten der Projektarbeit sind im „Projektbericht Überprüfung Kleinsiedlungen im Thurgau“ vom 4. März 2021 festgehalten und einsehbar. Der Bericht ist auf der Homepage des Amtes für Raumentwicklung des Kanton Thurgau (ARE TG) aufgeschaltet.

2. Vernehmlassungsverfahren

Die Vernehmlassungsverfahren für das Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen und die Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der

3/12

Baubegriffe vom 18. September 2012 wurden mit dem Verfahren für die öffentliche Bekanntmachung der Richtplanänderung koordiniert. Im Zeitraum vom 19. April 2021 bis 17. Juni 2021 wurde das Gesamtpaket einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt und den besonders interessierten Kreisen zur Vernehmlassung unterbreitet. Das Departement für Bau und Umwelt nutzte dafür im Sinne der Digitalisierungsstrategie das Online-Tool „e-Vernehmlassungen“. Damit konnten die Stellungnahmen papierlos erfasst und übermittelt werden. Insgesamt gingen innert der Vernehmlassungsfrist 35 Anträge zum Verordnungsentwurf ein.

Die kontroversen Rückmeldungen aus der Vernehmlassung betrafen allesamt § 15 E-PBV und lassen sich wie folgt gruppieren (der Konkrete Umgang mit den Eingaben ist unter Ziffer 4 dargestellt):

- Rückmeldungen zu § 15 Abs. 2 E-PBV:

Bei der Umschreibung des Zonenwecks wird das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen in lärmrechtlicher Hinsicht kritisch beurteilt.

Antwort: Abs. 2 umschreibt das planungsrechtliche Immissionsmass. Gegenüber der heutigen Formulierung findet in materieller Hinsicht keine Ausweitung statt. Auch bei der geltenden PBV sind sowohl in Dorf-, Weiler- und Erhaltungszonen mässig störende Betriebe zulässig.

- Rückmeldungen zu § 15 Abs. 4 E-PBV:

Beim Abbruch und Wiederaufbau sollten der Bauherrschaft mehr Freiheiten zugestanden werden, vor allem, wenn es darum gehe, Verbesserungen mit Blick auf das Ortsbild zu erzielen.

Antwort: Art. 33 RPV bezweckt, historisch gewachsene Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in ihrer charakteristischen Art zu erhalten. Die baulichen und nutzungsmässigen Änderungsmöglichkeiten sollen sich auf das beschränken, was für die Erhaltung der Bausubstanz und des Ortsbildes nötig ist. Das historisch gewachsene Siedlungsbild darf keinen Schaden nehmen. Ersatzbauten können daher nicht unbesehen zugelassen werden. Ersatzbauten haben sich demzufolge nicht nur am Ortsbild an sich, sondern auch am Vorbestehenden zu orientieren. Aufgrund der geringen Anzahl an Gebäuden können sich auch Veränderungen an einzelnen Bauten bereits massgeblich auf das Erscheinungsbild auswirken. Aus der Verwendung des Terminus „grundsätzlich“ ergibt sich sodann, dass geringfügige Änderungen mit Bezug auf Stellung und Volumen sowie im Hinblick auf eine gestalterische Verbesserung durchaus möglich sind. In den Erläuterungen finden sich hierzu weitere Ausführungen.

4/12

- Rückmeldungen zu § 15 Abs. 5 E-PBV:

Neubauten seien generell zuzulassen. Die Beschränkung auf landwirtschaftlich begründete und standortgebundene Neubauten beschränke die Eigentumsfreiheit.

Antwort: Die Erhaltungszone stellt eine Zone des Nichtbaugebietes dar. Art. 33 RPV bezweckt, historisch gewachsene Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in ihrer charakteristischen Art zu erhalten. Die baulichen und nutzungsmässigen Änderungsmöglichkeiten sollen sich auf das beschränken, was für die Erhaltung der Bausubstanz und des Ortsbildes nötig ist. Neubauten nicht landwirtschaftlicher Natur können daher bereits von Bundesrechts wegen nicht zugelassen werden.

- Rückmeldungen zu § 15 Abs. 7 E-PBV:

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen soll explizit erwähnt werden.

Antwort: Die Erstellung von Solaranlagen ist im Bundesrecht geregelt (Art. 18a RPG i.V.m. Art. 32a RPV). Mit der Zuweisung einer Kleinsiedlung zu einer Zone des Nichtbaugebietes ergeben sich in dieser Hinsicht keine Änderungen, da die zitierten bundesrechtlichen Vorgaben sowohl für Zonen des Baugebietes als auch für Zonen des Nichtbaugebietes gelten. Damit erübrigen sich spezifische Bestimmungen über Solaranlagen in Erhaltungszone. Der Vollständigkeit halber ist zudem darauf hinzuweisen, dass kantonrechtliche Regelungen, die den bundesrechtlichen Vorgaben widersprechen, nicht zulässig sind.

- Generelle Rückmeldungen:

Es wurden Befürchtungen laut, wonach durch die Bestimmungen der Erhaltungszone das Gewerbe in diesen Kleinsiedlungen eingeschränkt werde.

Antwort: Bestehende Bauten können grundsätzlich unbeschränkt zu Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Selbst Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Umnutzung zu Gewerbebezwecken ist möglich. Unzulässig sind lediglich gewerbliche Neubauten (mit Ausnahme von landwirtschaftlich begründeten Neubauten). Weitergehende Zugeständnisse sind mit Blick auf die bundesrechtlichen Vorgaben zum Bauen ausserhalb der Bauzonen nicht möglich.

3. Vorprüfung des Bundesamtes für Raumentwicklung

Der Richtplanentwurf wurde dem Bundesamt für Raumentwicklung gestützt auf Art. 10 Abs. 3 RPV zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung verlief parallel zur öffentlichen Mitwirkung zur Richtplananpassung sowie zu den Vernehmlassungsverfahren.

5/12

Im Vorprüfungsbericht vom 27. September 2021 hat das Bundesamt für Raumentwicklung einen Vorbehalt zu den Umnutzungen (Zweckänderungen) angebracht und folgenden Auftrag für die Überarbeitung formuliert:

Die Umnutzungsmöglichkeiten von Ökonomiebauten in Wohn- oder Gewerbebauten sind in differenzierter, dem Charakter von Zonen nach Art. 33 RPV Rechnung tragender Weise zu regeln.

Zur Begründung wird ausgeführt, Art. 33 RPV bezwecke, historisch gewachsene Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in ihrer charakteristischen Art zu erhalten. Die baulichen und nutzungsmässigen Änderungsmöglichkeiten sollen sich auf das beschränken, was für die Erhaltung der Bausubstanz und des Ortsbildes nötig sei. Es sei Aufgabe der Kantone, den entsprechenden Rahmen abzustecken, sei dies im Richtplan oder in den Bauvorschriften. Im erläuternden Bericht für die Vernehmlassung und die öffentliche Bekanntmachung werde ausgeführt, die Umnutzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich umfassend. Möglich sei beispielsweise die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiebauten wie Scheunen oder Remisen in Wohn- oder Gewerbebauten. Mit Blick darauf, dass landwirtschaftliche Ökonomiebauten oftmals beträchtliche Dimensionen aufweisen würden, erscheine die undifferenzierte Regelung im vorgeschlagenen § 15 Abs. 3 E-PBV nicht vereinbar mit Sinn und Zweck von Art. 33 RPV. Ausserhalb der Bauzonen in grösserem Umfang zusätzliche Wohnungen und Gewerbebetriebe zuzulassen, widerspräche auch dem revidierten RPG.

Andere Kantone würden richtigerweise differenzierte Umnutzungsmöglichkeiten kennen. So werde z.B. im Kanton Bern die Umnutzung zu Wohnzwecken nur in Gebäuden zugelassen, die schon eine Wohnnutzung aufweisen (vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung, Weilerzonen, 2012, S. 7). Im Kanton Freiburg dürften Remisen für landwirtschaftliche Maschinen, Masthallen sowie Lagergebäude nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden (vgl. Bau- und Raumplanungsamt, Arbeitshilfe Ortsplanung, 2013, S. 126).

4. Änderungen gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf

Aufgrund der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens sowie der Rückmeldungen des Bundesamtes für Raumentwicklung wurde der Verordnungsentwurf in einigen Punkten angepasst sowie ergänzt. § 15 E-PBV erwies sich in der Folge als zu lang und zu unübersichtlich. Aus diesem Grunde wird in der PBV ein neues Unterkapitel einge-

6/12

fügt und die Bestimmung auf mehrere Paragraphen unterteilt. Die inhaltlichen Anpassungen gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf von § 15 E-PBV präsentieren sich wie folgt:

- Anpassung von § 15 Abs. 3 E-PBV (neu § 15a Abs. 1 E-PBV)

Aufgrund des zutreffenden Einwandes in diversen Rückmeldungen wird nebst der Erneuerung, Umnutzung und teilweisen Änderung von bestehenden Bauten neu ausdrücklich auch die massvolle Erweiterung erwähnt, damit die entsprechende Regelung in der Erhaltungszone nicht strenger ausgelegt werden kann als in der Landwirtschaftszone (vgl. Art. 24c Abs. 2 RPG).

- Anpassung von § 15 Abs. 4 E-PBV (neu § 15a Abs. 2 bis 4 E-PBV und § 15d Abs. 2 E-PBV):
 - In den Rückmeldungen wurden von verschiedener Seite die weitgehenden baulichen Möglichkeiten (inklusive Abbruch und Wiederaufbau) bei der bestehenden Bausubstanz positiv gewertet. Diese weitgehenden baulichen Möglichkeiten wurden indes vom Bundesamt für Raumentwicklung in seinem Bericht vom 27. September 2021 als nicht bundesrechtskonform kritisiert. Es forderte, dass namentlich die Umnutzungsmöglichkeiten von Ökonomiebauten in Wohn- oder Gewerbebauten in differenzierter, dem Charakter von Zonen nach Art. 33 RPV Rechnung tragender Weise zu regeln seien. Dieser Forderung wird mit den neuen § 15a Abs. 2 bis 4 E-PBV sowie § 15d Abs. 2 E-PBV Rechnung getragen.
- Anpassung § 15 Abs. 6 E-PBV (neu § 15c Abs. 1 E-PBV):
 - Die Vorgabe, dass An- und Kleinbauten nur zulässig sein sollen, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können, erscheint als nicht praktikabel, weshalb im Sinne von diversen dahingehenden Rückmeldungen darauf zu verzichten ist.
 - Die Beschränkung auf An- und Kleinbauten ist nicht nachvollziehbar. Die Bestimmung wird daher um den Begriff der „Anlagen“ ergänzt.

5. Erläuterungen zu den geänderten bzw. neuen Bestimmungen

§ 6 Dorfzonen (geändert)

Zur Vermeidung weiterer Verwirrung aufgrund der unterschiedlichen Verwendung des Begriffs „Weilerzone“ im Bundesrecht und im kantonalen Recht (Art. 33 RPV handelt

7/12

von Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzonen und spricht dabei von Weiler- oder Erhaltungszonen, während § 6 PBV die Weilerzonen als eine Zone des Baugebietes erachtet) ist die Weilerzone nicht mehr unter den Bauzonen aufzuführen. Der Begriff der Weilerzone ist daher aus § 6 PBV zu streichen. Damit ist auch Abs. 4 der Bestimmung ersatzlos aufzuheben, da sich dieser Absatz nur auf die Weilerzonen bezieht.

Kleinsiedlungen, die gemäss den heutigen Kommunalplanungen der Weilerzone zugewiesen sind, sind inskünftig entweder der Dorfzone (falls sie Bauzonenqualität aufweisen) oder der Erhaltungszone nach § 15 ff. PBV oder der Landwirtschaftszone oder Landschaftsschutzzone (falls sie keine Bauzonenqualität aufweisen) zuzuweisen.

Damit sind sämtliche Gemeinden, die von der Kleinsiedlungsproblematik betroffen sind oder die in ihren Kommunalplanungen Weilerzonen ausgeschieden haben, zu verpflichten, ihre Kommunalplanung gestützt auf das revidierte Kap. 1.9. KRP zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass in diversen Gemeinden in den heutigen Zonenplänen sowohl Weiler- als auch Dorfzonen ausgeschieden sind. Mit der Eliminierung des Begriffs der Weilerzonen fällt indessen die Möglichkeit einer Differenzierung für die Gemeinden nicht ausser Betracht. Soweit dies sachlich gerechtfertigt ist, besteht nach wie vor die Möglichkeit, den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen bspw. durch die Ausscheidung von zwei verschiedenen Dorfzonen (Dorfzone A und Dorfzone B) mit unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung etc.

2.2.4.1. Erhaltungszonen (neu)

Gemäss § 19 Abs. 1 PBG definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen. In der PBV können daher bezüglich der Erhaltungszone der Zweck sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen detaillierter als in der heutigen Bestimmung umschrieben werden. Da es sich bei der Erhaltungszone um eine spezielle Zone ausserhalb der Bauzone handelt, sind die baulichen Möglichkeiten bereits von Bundesrechts wegen begrenzt und der Spielraum für kommunale Regelungen ohnehin klein. Damit drängt sich eine Regelung auf kantonaler Stufe auf. Wie bereits erwähnt, erwies sich § 15 E-PBV nach den Anpassungen und Ergänzungen aufgrund der Rückmeldungen aus dem Vernehmlassungsverfahren sowie des Bundesamtes für Raumentwicklung als zu lang und zu unübersichtlich. Aus diesem Grunde wird in der PBV ein neues Unterkapitel eingefügt und die Bestimmung auf mehrere Paragraphen unterteilt.

Auf kommunaler Stufe zu regeln bleiben, soweit erforderlich, die in § 18 PBG erwähnten Bereiche, wie beispielsweise Masse (Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelängen und -breiten, Höhenmasse etc.) oder weitergehende Gestaltungsvorschriften.

8/12

§ 15 Zonenzweck (geändert)

Abs. 1

Abs. 1 entspricht § 15 Abs. 1 PBV in der heutigen Version, allerdings ergänzt um die Freiräume, die für die Charakteristik der Kleinsiedlung sehr prägend sein können.

Abs. 2

Abs. 2 entspricht § 15 Abs. 2 PBV in der heutigen Version. Allerdings erfolgt eine Konkretisierung mit Bezug auf die zulässigen betrieblichen Nutzungen. Des Weiteren wird im Sinne einer Klarstellung die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ausdrücklich erwähnt.

§ 15a Bestehende Bauten und Ersatzbauten (neu)

Abs. 1

Gemäss Abs. 1 dürfen bestehende Bauten erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden. Die Umnutzungsmöglichkeit ist grundsätzlich umfassend. Möglich sind somit beispielsweise die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiebauten wie Scheunen oder Remisen in Wohnbauten oder deren Umnutzung in ein zulässiges Gewerbe. Der Wortlaut entspricht im Wesentlichen Art. 24c RPG. Damit wird sichergestellt, dass die entsprechende Regelung in der Erhaltungszone nicht strenger ausgelegt werden kann als in der Landwirtschaftszone.

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. In diesem Sinne darf die Charakteristik der Gebäude bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung oder Umnutzung nicht wesentlich verändert werden, wobei Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Ein Eigentümer kann somit bestehende, unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen.

Die Charakteristik eines Gebäudes wird vor allem durch die Stellung in der Siedlungsstruktur und die Volumetrie des Gebäudes (Länge, Breite, Höhe) sowie dessen äussere Gestaltung bestimmt. Die Elemente, die die äussere Gestaltung eines Gebäudes prägen, sind in erster Linie die Aussenwände sowie das Dach. Besonderes Augenmerk bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung oder Umnutzung ist so-

9/12

mit auf die Dachform inklusive Dachaufbauten sowie die Fassadengliederung bzw. Fassadengestaltung und Farbgebung zu legen. Dabei ist auch die Materialisierung von grosser Bedeutung. Selbstverständlich sollen jedoch nur die die Kleinsiedlung oder die betreffende Bauteile im positiven Sinne prägenden Elemente erhalten bleiben. Störende Bauten, Bauteile oder Materialien dürfen ersetzt oder entfernt werden.

Abs. 2

Der Abbruch und Wiederaufbau ist grundsätzlich zulässig (vgl. allerdings nachstehender Abs. 3). Dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone folgend (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes), ist der Ersatzbau grundsätzlich an gleicher Stelle und mit gleichem Volumen zu erstellen. Des Weiteren hat sich der Ersatzbau an der Charakteristik der zu ersetzenden Bauteile zu orientieren (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu Abs. 1), wobei auch hier Anpassungen mit Blick auf eine zeitgemässe Erneuerung oder energetische Sanierung möglich sind. Zudem sollen auch beim Abbruch und Wiederaufbau nur die für die Kleinsiedlung positiven Elemente übernommen werden. Auch geringfügige Änderungen mit Bezug auf Stellung und Volumen sind in begründeten Einzelfällen möglich, falls dies entweder objektiv geboten erscheint (beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit) oder sofern dadurch eine gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht.

Abs. 3

Unzulässig ist der Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden, freistehenden Ökonomiebauten mit gleichzeitiger Umnutzung zu Wohnzwecken. Freistehende Ökonomiebauten weisen teilweise erhebliche Kubaturen auf. Durch den Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Umnutzung entstehen eigentliche Mehrfamilienhäuser, was weder dem Sinn und Zweck noch dem Charakter einer Erhaltungszone entspricht und darum von den baulichen Möglichkeiten ausdrücklich auszunehmen ist. Dies wird mit Abs. 3 klargestellt. Zu beachten gilt, dass sich diese Einschränkung nur auf freistehende Ökonomiebauten bezieht. Angebaute Ökonomiebauten, d.h. an Wohnhäuser angebaute Scheunen sind davon ausgenommen. Im Unterschied zu freistehenden Ökonomiebauten können somit an Wohnhäuser angebaute Scheunen abgebrochen und wiederaufgebaut werden unter gleichzeitiger Umnutzung zu Wohnzwecken.

Abs. 4

Die weitgehenden baulichen Möglichkeiten sollen nicht dazu führen, dass die Nebennutzflächen wie Reduit, Keller, Fahrzeugeinstellräume sowie Estrich- und Technikräume (vgl. Norm SN 504 416) in neu zu erstellende und den Charakter einer Kleinsiedlung unter Umständen nachteilig beeinflussende An- und Kleinbauten ausgelagert werden. Die erforderlichen Nebennutzflächen sollen vielmehr in erster Linie in die bestehende

10/12

Bausubstanz miteingeplant werden. Mit diesem Absatz wird daher klargestellt, dass bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen zu integrieren sind.

§ 15b Neubauten (neu)

Entsprechend dem geschilderten Zweck der Erhaltungszone (Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes) sowie dem Charakter der Erhaltungszone als Zone des Nichtbaugebietes sind Neubauten nur zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Zur Wahrung des Ortsbildes sind zudem für die zulässigen Neubauten auch Einpassungsvorgaben zu beachten. Demzufolge haben sich Neubauten in Stellung, Volumen und Charakteristik (vgl. hierzu vorstehende Ausführungen zu § 15a Abs. 1) den bestehenden Bauten anzupassen.

§ 15c An- und Kleinbauten sowie Anlagen (neu)

An- und Kleinbauten sowie Anlagen wie Einzelgaragen, Sitzplätze oder Kleintierställe sind grundsätzlich zulässig. Jedoch ist auch hier – dem bereits mehrfach geschilderten Zweck der Erhaltungszone entsprechend – eine möglichst gute Einpassung anzustreben. An- und Kleinbauten sowie Anlagen dürfen mit anderen Worten die Charakteristik und die Eigenart des Weilers nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich daher den Hauptbauten optisch unterordnen.

§ 15d Gestaltungsvorschriften (neu)

Abs. 1

Bei Abs. 1 handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift, die den besonderen Vorgaben einer Erhaltungszone Rechnung trägt.

Abs. 2

Wie bereits ausgeführt, weisen Ökonomiebauten teilweise erhebliche Kubaturen auf. Sie sind prägend für das Bild einer Kleinsiedlung. Insbesondere die Dachgestaltung hat massgebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Diesbezüglich gilt es zu beachten, dass Ökonomiebauten in aller Regel keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte aufweisen. Dachaufbauten auf freistehenden Ökonomiebauten sind daher fremde Elemente und bergen ein erhebliches Potential, die Charakteristik einer Kleinsiedlung negativ zu beeinflussen. In diesem Sinne werden Dachaufbauten bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiegebäuden als unzulässig erklärt.

11/12

Davon ausgenommen sind wiederum angebaute Ökonomiegebäude, d.h. am Wohnhaus angebauten Scheunen. Um eine natürliche Belichtung der Dachräume der freistehenden Ökonomiebauten nicht gänzlich auszuschliessen, sind vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Lichtmass von 0.6 m² erlaubt.

§ 56a Übergangsrecht zur Aufhebung der Weilerzonen (neu)

Diverse kommunale Baureglemente enthalten beim Zonenbeschrieb Verweise auf die PBV, so auch bei den Dorf- und Weilerzonen. Wie den vorstehenden Ausführungen zu § 6 E-PBV zu entnehmen ist, wird der Begriff der Weilerzone jedoch inskünftig im kantonalen Recht eliminiert. Damit besteht die Gefahr, dass bis zur Anpassung der Kommunalplanungen an das revidierte Kap. 1.9 KRP und an die revidierten Bestimmungen der PBV die Baureglemente bei Weilerzonen weiterhin auf § 6 PBV verweisen, § 6 PBV in seiner revidierten Version jedoch die Weilerzonen gar nicht mehr erfasst. Dem ist mit einer entsprechenden übergangsrechtlichen Regelung Rechnung zu tragen, die sicherstellt, dass § 6 PBV in der bisherigen Version weiterhin gilt, bis die Kommunalplanungen angepasst sind.

Die übergangsrechtliche Regelung ist sodann nur erforderlich für jene Weilerzonen, die nicht von der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) erfasst sind. Für jene Weilerzonen gelten ohnehin seit 15. Mai 2020 mit Bezug auf die Zonenkonformität § 4 und § 5 KSV. Die übergangsrechtliche Regelung von § 56a E-PBV ist mit anderen Worten nur für jene Kleinsiedlungen erforderlich, die aller Voraussicht nach weiterhin als Bauzone betrachtet werden können.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Problematik bei den Erhaltungszonen nach § 15 PBV nicht stellt, da die Gemeinden bis anhin keine entsprechenden Zonen ausgeschieden haben.

Änderung der Kleinsiedlungsverordnung

Mit Inkrafttreten der revidierten PBV ist § 5 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) anzupassen.

§ 5 Abs. 1 KSV verweist auf § 15 PBV. Da die bisherige Version von § 15 PBV in Bezug auf zulässige Nutzungen und bauliche Möglichkeiten nicht genügt, mussten in der KSV mit § 5 Abs. 2 bis Abs. 5 ergänzende Bestimmungen formuliert werden. Dies wird mit der Inkraftsetzung von § 15 bis § 15d E-PBV hinfällig. § 5 Abs. 2 bis Abs. 5 KSV sind damit aufzuheben. Im Übrigen wird damit sichergestellt, dass § 5 KSV und § 15 bis § 15d E-PBV gleichlautende Bestimmungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und baulichen Möglichkeiten enthalten.

12/12

Aufgrund der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens kann die Kleinsiedlung Warth in der Politischen Gemeinde Warth-Weiningen in der Bauzone verbleiben. Entsprechend ist diese Kleinsiedlung (KS 332) aus Anhang 2 KSV zu streichen.

6. Inkrafttreten

Die Verordnung tritt – nach erfolgter Genehmigung der Richtplananpassung durch den Grossen Rat – mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt

beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
Zustellung intern
 - alle Departemente
 - Staatskanzlei (zur Publikation im Amtsblatt)
 - Departement für Bau und Umwelt (mit den Akten)

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)

vom ...

I.

Der Erlass RB 700.1 (Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV] vom 18. September 2012) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben)

Dorfzonen¹⁾ (Überschrift geändert)

¹⁾ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

⁴⁾ *Aufgehoben.*

Titel nach Titel 2.2.4. (neu)

2.2.4.1. Erhaltungszonen

§ 15 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

Zonenzweck (Überschrift geändert)

¹⁾ Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung²⁾ dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung und seiner Freiräume als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.

²⁾ Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

¹⁾ Mit Übergangsbestimmung in § 56a.

²⁾ SR 700.1

§ 15a (neu)

Bestehende Bauten und Ersatzbauten

¹ Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.

² Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.

³ Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.

⁴ Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen integriert werden.

§ 15b (neu)

Neubauten

¹ Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.

§ 15c (neu)

An- und Kleinbauten sowie Anlagen

¹ An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.

§ 15d (neu)

Gestaltungsvorschriften

¹ Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelt hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.

Titel nach § 15d (neu)

2.2.4.2. Abbauzonen und Deponiezonen

§ 56a (neu)

Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen

¹ Für Weilerzonen gilt die Regelung des bisherigen § 6, wenn:

1. sie nicht in den Anwendungsbereich der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)¹⁾ fallen,
2. das kommunale Baureglement auf den bisherigen § 6 verweist und
3. die nach den Vorgaben des revidierten Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans angepasste Kommunalplanung noch nicht in Kraft gesetzt ist.

² Die Regelung lautet:

1. Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.
2. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
3. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
4. In Weilerzonen können die gemäss Ziffer 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.

§ 58

Aufgehoben.

§ 59

Aufgehoben.

II.

Der Erlass RB 700.3 (Kleinsiedlungsverordnung [KSV] vom 12. Mai 2020) (Stand 16. Mai 2020) wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben),
Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben)

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 beurteilt sich, soweit diese Verordnung keine abweichenden Vorschriften enthält, nach § 15 bis § 15d der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)²⁾.

² *Aufgehoben.*

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

⁵ *Aufgehoben.*

¹⁾ RB 700.3

²⁾ RB 700.1

Anhänge

Anhang Anhang 2: Kleinsiedlungsverordnung (*geändert*)

K332 | 2707752, 1271338 | Warth-Weiningen | Warth
wird von der Liste der Kleinsiedlungen gemäss § 2 Abs. 2 gestrichen.

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Die Präsidentin des Regierungsrates

Der Staatsschreiber

Synopse

Änderung Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV): Aufhebung Weilerzonen und Einführung Erhaltungszonen/Anpassung an KSV

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (RB Nummern)

Neu: –
Geändert: **700.1** | 700.3
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
	Verordnung betreffend die Änderung der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)
	I.
	Der Erlass RB 700.1 (Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [PBV] vom 18. September 2012) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:
§ 6 Dorfzonen, Weilerzonen 1 Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. 2 Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. 3 Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe. 4 In Weilerzonen können die gemäss Absatz 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.	§ 6 Dorfzonen, ¹⁾ Weilerzonen 1 Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. 4 <i>Aufgehoben.</i>
	2.2.4.1. Erhaltungszonen

¹⁾ Mit Übergangsbestimmung in § 56a.

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
<p>§ 15 Erhaltungszonen</p> <p>¹ Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung¹⁾ dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</p> <p>² Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe</p>	<p>§ 15 Erhaltungszonen <u>Zonenzweck</u></p> <p>¹ Erhaltungszonen im Sinne von Artikel 33 der Raumplanungsverordnung²⁾ dienen der Erhaltung und Pflege der Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz <u>und des Ortsbildes</u> sowohl hinsichtlich des Charakters der ganzen Kleinsiedlung <u>und seiner Freiräume</u> als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.</p> <p>² <u>Zulässig sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten</u> sowie mässig störende <u>Betriebe</u> <u>Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</u></p>
	<p>§ 15a Bestehende Bauten und Ersatzbauten</p> <p>¹ <u>Bestehende</u> Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder <u>umgenutzt</u> werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.</p> <p>² Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.</p> <p>³ Es ist unzulässig, für eine freistehende Ökonomiebaute eine Ersatzbaute zu erstellen, wenn die Ersatzbaute Wohnzwecken dienen soll.</p> <p>⁴ Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen integriert werden.</p>
	<p>§ 15b Neubauten</p> <p>¹ Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.</p>

¹⁾ SR [700.1](#)

²⁾ SR [700.1](#)

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
	<p>§ 15c An- und Kleinbauten sowie Anlagen</p> <p>¹ An- und Kleinbauten sowie Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter und die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.</p>
	<p>§ 15d Gestaltungsvorschriften</p> <p>¹ Die Ausgestaltung, die Materialisierung sowie die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der traditionell ländlichen Bauweise anzupassen.</p> <p>² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Erneuerung, teilweisen Änderung, massvollen Erweiterung, Umnutzung sowie beim Abbruch und Wiederaufbau von freistehenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Vereinzelte hochstehende Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.6 m² können bewilligt werden.</p>
	<p>2.2.4.2. Abbauzonen und Deponiezonen</p>
	<p>§ 56a Übergangsbestimmung zur Aufhebung der Weilerzonen</p> <p>¹ Für Weilerzonen gilt die Regelung des bisherigen § 6, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. sie nicht in den Anwendungsbereich der Kleinsiedlungsverordnung (KSV)¹⁾ fallen,2. das kommunale Baureglement auf den bisherigen § 6 verweist und3. die nach den Vorgaben des revidierten Kapitels 1.9 des kantonalen Richtplans angepasste Kommunalplanung noch nicht in Kraft gesetzt ist.

¹⁾ RB [700.3](#)

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
	<p>² Die Regelung lautet:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Dorfzonen und Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.2. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.3. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.4. In Weilerzonen können die gemäss Ziffer 3 zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden.
<p>§ 58 Aufhebung bisherigen Rechtes</p> <p>¹ Die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 wird aufgehoben.</p>	<p>§ 58 Aufgehoben.</p>
<p>§ 59 Inkrafttreten</p> <p>¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 21. April 2010, das Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 sowie diese Verordnung treten am 1. Januar 2013 in Kraft.</p>	<p>§ 59 Aufgehoben.</p>

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
	II.
	Der Erlass RB 700.3 (Kleinsiedlungsverordnung [KSV] vom 12. Mai 2020) (Stand 16. Mai 2020) wird wie folgt geändert:
<p>§ 5 Kleinsiedlungen nach § 2 Absatz 2</p> <p>¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 beurteilt sich, soweit diese Verordnung keine abweichenden Vorschriften enthält, nach § 15 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)¹.</p> <p>² Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.</p> <p>³ Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.</p> <p>⁴ Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.</p> <p>⁵ An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁶ Mit Bezug auf die weiteren Bau- und Gestaltungsvorschriften gelten die Bestimmungen derjenigen Zone, der die Kleinsiedlungen gemäss dem rechtskräftigen Rahmennutzungsplan zugewiesen sind.</p>	<p>¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 beurteilt sich, soweit diese Verordnung keine abweichenden Vorschriften enthält, nach § 15 bis § 15d der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV)².</p> <p>² <i>Aufgehoben.</i></p> <p>³ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁴ <i>Aufgehoben.</i></p> <p>⁵ <i>Aufgehoben.</i></p>

¹) RB [700.1](#)

²) RB [700.1](#)

Geltendes Recht	Antrag Regierungsrat
Anhänge	
Anhang 2 Kleinsiedlungsverordnung	Anhang 2 Kleinsiedlungsverordnung (<i>geändert</i>)
	K332 2707752, Warth-Weiningen Warth 1271338 wird von der Liste der Kleinsiedlungen gemäss § 2 Abs. 2 gestrichen.
	III.
	<i>(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)</i>
	IV.
	Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft. Die Präsidentin des Regierungsrates Der Staatsschreiber