



Luzern, 21. Dezember 2017

## INFOBLATT

### Weilerzonen – Anpassung an die geänderte Rechtslage

#### 1 Ausgangslage

Weilerzonen sind nach Bundesrecht Zonen, die zur *Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen* bezeichnet werden können (vgl. Art. 33 der Raumplanungsverordnung [RPV]). Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeshaltung. Eine Neubaustategie widerspricht generell den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und den Zielen des Erhalts der ländlichen Strukturen. Mit diesen Zielen vereinbar sind nur bauliche Massnahmen, die zum Erhalt und der Pflege der bestehenden Bausubstanz und zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft beitragen. Dabei sind bauliche Ergänzungen in untergeordnetem Ausmass (An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten) zulässig, sofern die bestehende Infrastruktur für die Erschliessung ausreichend ist. Die Abgrenzung der Weilerzonen ist eng am baulichen Bestand entlang vorzunehmen. Dabei ist auch die Erhaltung des Charakters der historischen Ortsbilder zu berücksichtigen (vgl. Erläuterungen zum KRP, Kapitel S4 Weiler und Kleinsiedlungen, S. 92).

Im Rahmen der Genehmigung des Kantonalen Richtplans (KRP) 2015 stellte der Bund fest, dass in einzelnen Gemeinden noch Weilerzonen bestehen, die der Definition und den Kriterien des KRP nicht entsprechen. Er forderte den Kanton deshalb auf, im Anschluss an die Überprüfung und Bereinigung der Weiler die bundesrechtskonformen Weiler entweder im Richtplan zu bezeichnen oder auf ein entsprechendes Inventar zu verweisen.

Der Kantonsrat stimmte an der Session vom 19. Juni 2017 der Änderung des Planungs- und Baugesetzes gemäss Botschaft B 72 "Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich"<sup>1</sup> zu. Die Gesetzesänderung tritt am 1. Januar 2018 Kraft. Mit dieser Änderung wurden unter anderem die Vorschriften zur Weilerzone wie folgt angepasst:

#### § 59a Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung traditionell entstandener ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestufteten Kleinsiedlungen festgelegt werden.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. für die Land- und die Forstwirtschaft und
- b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten zulässig sind.

Die Weilerzone ist dabei neu den Nichtbauzonen zugewiesen worden. Weiterhin zulässig sind im Bau- und Zonenreglement genau umschriebene nicht land- und forstwirtschaftliche

<sup>1</sup> Vgl. Botschaft B 72 vom 24. Januar 2017, abrufbar unter: [www.lu.ch/kr/parlamentsgeschaeefte](http://www.lu.ch/kr/parlamentsgeschaeefte).

bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten; nicht zulässig sind dagegen reine, nichtlandwirtschaftliche Neubauten.

## 2 Wesentliche Neuerungen im Umgang mit den Weilerzonen

Die Rechtslage zu den Weilerzonen ändert sich gestützt auf die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 19. Juni 2017 grundsätzlich in zwei Phasen:

### *Phase 1*

Bei den Weilerzonen handelt es sich um «beschränkte bzw. besondere Bauzonen» ausserhalb der Bauzonen (Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV, VLP-Kommentar zum RPG, Muggli zu Art. 18, N 24). Diese sind ab dem 1. Januar 2018 in Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben als Nichtbauzonen zu behandeln, was im neuen, unter den Nichtbauzonen aufgeführten § 59a PBG zum Ausdruck kommt. Es braucht also ab diesem Zeitpunkt neben der kommunalen Baubewilligung eine kantonale Zustimmung für die Bewilligung von Bauvorhaben in Weilerzonen. Damit wird auch den Vorgaben des KRP 2015 (Koordinationsaufgabe S4-2) entsprochen.

### *Phase 2*

Die in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen heute festgelegten Neubaustandorte fallen nicht automatisch dahin. Die Gemeinden haben aber bei der nächsten Revision der Ortsplanung, also bis spätestens Ende 2023, die vorhandenen Weilerzonen anhand der kantonal festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale zu überprüfen und diese gegebenenfalls anzupassen. Dabei weisen sie die Weilerzonen als Nichtbauzonen aus. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Bearbeitung und verlangt insbesondere bei Weilerzonen mit Neubaustandorten die Herstellung des bundesrechtskonformen Zustandes. Wenn nötig ist mit dem Erlass einer Planungszone gemäss § 81 PBG eine nicht auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Neubautätigkeit zu verhindern (vgl. KRP, Koordinationsaufgabe S4-3 Überprüfung bestehender Weilerzonen, S. 94).

## 3 Weitere Hinweise zur Ortsplanung

Die Überprüfung der Weilerzonen durch die Gemeinde ist auch bei einer Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen, soweit sich diese nicht auf einen Einzelaspekt beschränkt (projektabhängige Ein- oder Umzonung, Festlegung der Gewässerräume usw.).

## 4 Weitere Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Alle Baugesuche in Weilerzonen erfordern neu ab dem 1. Januar 2018 (Phase 1) eine raumplanungsrechtliche Bewilligung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (Feststellungsentscheid der Zonenkonformität). Sie sind daher zwingend der Dienststelle Raum und Wirtschaft unter Beilage einer Stellungnahme aus kommunaler Sicht (Einhaltung BZR-Bestimmungen, Eingliederung und Gestaltung) zuzustellen.

Im Weiteren sind alle Baugesuche in Weilerzonen als Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen im Kantonsblatt bekannt zu machen und während 20 Tagen zur öffentlich Einsicht aufzulegen.

## 5 Weiteres Vorgehen

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinden ihre von der neuen Regelung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in geeigneter Weise informieren und die planerischen Arbeiten im Rahmen der Siedlungsleitbilder und der Ortsplanungsrevisionen an die Hand nehmen.

## 6 Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen folgende Kontaktpersonen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Verfügung:

Mario Conca, rawi Baubewilligungen

[mario.conca@lu.ch](mailto:mario.conca@lu.ch)

Tel. 041 228 51 82

Bruno Zosso, rawi Planungen

[bruno.zosso@lu.ch](mailto:bruno.zosso@lu.ch)

Tel. 041 228 51 84

Erik Lustenberger, BUWD Rechtsdienst

[erik.lustenberger@lu.ch](mailto:erik.lustenberger@lu.ch)

Tel. 041 228 50 46