

1. Die Gemeindeversammlung X setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Diese betrifft die Einzonung von insgesamt acht Aussenwachten in Weilerkernzonen. Ziel dieser Ortsplanung ist es, die Aussenwachten von X zu erhalten und in ihrer prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur zu schützen. In den Aussenwachten gibt es zahlreiche Ökonomiebauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden; da sich diese Gebäude in der Landwirtschaftszone befinden, ist eine Umnutzung mit Einschränkungen verbunden. Mit der Festsetzung von Weilerkernzonen soll ermöglicht werden, dass die leerstehenden Ökonomiebauten massvoll umgenutzt und so einer Wohn- oder Arbeitsnutzung zugeführt werden können.

Mit der vorliegend angefochtenen Verfügung hat die Baudirektion die Teilrevision nur teilweise genehmigt. Mit Bezug auf den Weiler A erachtete die Vorinstanz die Voraussetzungen für die Zuweisung zu einer Weilerkernzone als nicht erfüllt. Es fehle einerseits an der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erforderlichen Anzahl von fünf bis zehn bewohnten, nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden, andererseits nehme der Weiler keine Stützpunktfunktion wahr. Die vorhandene Schule sei leicht abseits gelegen. (...)

2.1 Die Rekurrierenden machen zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe die Voraussetzungen für die Festsetzung der Weilerkernzone A zu Unrecht verneint. Sie sei offensichtlich von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, indem sie den Weiler A nicht als Baugruppe mit mindestens fünf bewohnten Häusern eingestuft habe. Die geplante Weilerkernzone umfasse dreizehn Parzellen, wovon neun überbaut seien. Die Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 (Vers.-Nr. 1), 6 (Vers.-Nr. 2), 7 (Vers.-Nr. 3) und 8 (Vers.-Nr. 4) würden allesamt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und enthielten Wohnungen. Im Gebäude Vers.-Nr. 5 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 sei das Schulhaus untergebracht, welches neben Schulzimmern auch eine Lehrer-Dienstwohnung enthalte. Im Schulhaus würden Schüler aus dem gesamten Dorf unterrichtet, ähnlich einer Tagesschule. Es werde ein Mittagstisch angeboten, sodass Schüler, die nicht in A wohnten, dennoch den ganzen Tag hier verbringen könnten. Die Schule verleihe dem Weiler eine typische Stützpunktfunktion; eine solche sei auch den Schulen in den Weilern R und H zuerkannt worden. Entgegen der Darstellung der Vorinstanz liege das Schulhaus keineswegs «leicht abseits»; vielmehr thone es leicht erhöht über A. Die Lage sei historisch wie auch topographisch bedingt. Im Jahre 1849 sei die Gemeindeschulpflege X von der Bezirksschulpflege angewiesen worden, das Schulhaus an seinem heutigen Standort zu errichten, damit es in die Mitte der Weiler G, D und A zu liegen komme. Topographisch befinde sich der Weiler sodann auf einer von Ost nach West verlaufenden Nagelfluh-Geländestufe, die durch den Linth- und südlichen Rheingletscher entstanden sei. Die Anordnung der Gebäude entlang des Weg- und Geländeverlaufs habe zudem mit der historischen Verkehrserschliessung (Wege mit bewältigbarem Gefälle) zu tun. Jedenfalls seien die Gebäude Ausdruck einer geordneten Siedlungsstruktur. Im Zentrum befinde sich eine alteingesessene Schreinerei (Kat.-Nr. 2) und auf dem

unmittelbar angrenzenden Grundstück stehe das Schulhaus. Dazwischen liege der unterirdische, öffentliche Zivilschutzraum, welcher den Bewohnern der Weiler B, G, D und A in Krisensituationen Obdach biete. Im Wohnhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 sei früher ein Restaurant untergebracht gewesen. Die – im Übrigen auch von der Vorinstanz attestierte – Nähe der Einzelgebäude untereinander verleihe der Häusergruppe einen deutlichen Siedlungszusammenhang. Insgesamt sei nicht zu erkennen, welche überkommunalen Interessen oder anderen wegleitenden Grundsätze und Ziele der Raumplanung der kommunalen Vorlage entgegenstünden. Umgekehrt diene das Bestreben, mit der Festsetzung einer Weilerkernzone wertvolle Bausubstanz zu erhalten und diese einer besseren Nutzung zuzuführen, den Interessen des Orts- und Landschaftsschutzes und stehe im Einklang mit Art. 3 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG).

4.2 Die Vorinstanz weist den Vorwurf, von einem falschen Sachverhalt ausgegangen zu sein, dezidiert zurück. Eine Kleinsiedlung müsse einen gewissen Zusammenhang aufweisen, wobei die Gebäude nicht zu weit – in der Regel nicht mehr als Rufdistanz (20 m - 30 m) – auseinanderliegen dürften. Im Weiler A träten die Gebäude Vers.-Nrn. 6, 7, 8, 2, 3, 9 und 10 als Einheit in Erscheinung und bildeten den für die Beurteilung massgeblichen Kernbereich. Von diesen Gebäuden dienten indessen nur Vers.-Nrn. 6, 2 und 3 dem Wohnen. Demgegenüber lägen die Schule im Osten, die Wohnbauten im Süden sowie die neueren Wohnbauten im Südosten mit rund 40 m bis 100 m Abstand ausserhalb dieses Kernbereichs. Der Einbezug dieser Bauten in die Beurteilung der Kleinsiedlung als Weilerkernzone widerspreche klar dem Kriterium der geschlossenen Einheit. Die geforderte Mindestanzahl von fünf bis zehn bewohnten Gebäuden werde im Kernbereich demnach deutlich nicht erreicht. Dies sei bereits im Rahmen der Vorprüfung festgehalten worden. Auch das Kriterium der Stützpunktfunktion sei nicht erfüllt. Eine Schule könne zwar grundsätzlich – als Infrastrukturanlage einer Gemeinde – eine entsprechende Funktion übernehmen, Voraussetzung sei jedoch, dass die Schule zentraler Bestandteil der Kleinsiedlung bilde. Zwischen dem Kernbereich und der Schule bestehe vorliegend eine Distanz von rund 50 m, wobei ein grosser Freiraum die bebauten Bereiche optisch trenne. Das Schulhaus befinde sich somit ausserhalb des massgeblichen Kernbereichs, weshalb die Stützpunktfunktion im Vorprüfungsverfahren nur bedingt und in der angefochtenen Verfügung schliesslich gar nicht mehr anerkannt worden sei. Die beiden von den Rekurrierenden erwähnten Schulhäuser R und H seien demgegenüber zentral im Kernbereich der dortigen Weilerkernzonen angesiedelt. Die Nichtgenehmigung der Weilerkernzone A erweise sich daher als rechtmässig, zumal der festgesetzte Perimeter mehrere unbebaute Grundstücke miteinschliesse, die den Kernbereich klar von den restlichen Bauten trennten und damit der Wahrnehmung der Siedlung als geschlossene Einheit entgegenstünden. Die Zuführung unbebauter Grundstücke zu einer Weilerkernzone widerspreche im Übrigen dem bundesrechtlichen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, insbesondere, wenn diese – wie vorliegend – nicht einem ausdrücklichen Bauverbot unterlägen.

4.3 Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder

Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht (Art. 33 der Raumplanungsverordnung [RPV]). Im Richtplantext des Kantons Zürich findet sich eine entsprechende Grundlage (Ziff. 2.2.2 des Richtplantextes in der Fassung vom 18. September 2015). Als Kleinsiedlung gilt gemäss Bundesgericht eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise. Weiter wird vorausgesetzt, dass die Kleinsiedlung eine gewisse Stützpunktfunktion erfüllt und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt ist (BGE 119 Ia 302, E. 3a). Zwecks ihrer Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Weilerkernzonen sind Nichtbauzonen; Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben (Ziff. 2.2.2 des Richtplantextes).

4.4 Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Genehmigungsbehörde – vorliegend die Baudirektion des Kantons Zürich – bei der Überprüfung von Nutzungsplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Mithin darf das Ermessen der Genehmigungsbehörde nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere, ebenso vertretbare Lösung ersetzen. Die Genehmigungsbehörde hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen. Die Kognition der Genehmigungsbehörde entspricht demnach derjenigen des Baurekursgerichts (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. A., 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VGr, 9. April 2015, VB.2014.00077; BGr, 22. April 2015, 1C\_429/2014, E. 2.2). Das Baurekursgericht prüft, ob die Genehmigungsbehörde, sofern die Festlegung nicht gar als rechtsverletzend einzustufen ist, zu Recht in das planerische Ermessen der Gemeinde eingegriffen hat oder nicht. Ist die planerische Massnahme als vertretbar zu beurteilen, ist der Nichtgenehmigung der Schutz zu versagen.

4.5 Die nichtgenehmigte Weilerkernzone A liegt vollständig im Landwirtschaftsgebiet und umfasst 13 Parzellen, wovon neun überbaut sind.

Insgesamt acht Gebäude werden ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt (Vers.-Nrn. 1, 11, 12, 5, 6, 2, 3 und 4). Der Weiler gliedert sich in vier Teile: die Bauten im Kernbereich, welche rund um die Kreuzung M.-Strasse/M.-Weg gruppiert sind, das ehemalige Restaurant im Süden (Vers.-Nrn. 11, 12), das Schulhaus im Nordosten sowie die Gebäudegruppe im Südosten mit den teilweise neueren Bauten am Waldrand. Wie sich mithilfe der Funktion «Distanzen messen» des GIS-Browsers bestimmen lässt, betragen die Distanzen zwischen diesen vier Teilen rund 45 m bis 100 m ([www.gis-zh.ch](http://www.gis-zh.ch)). Dazwischen liegen mehrere unüberbaute Parzellen bzw. grössere Grünflächen (Kat.-Nrn. 2, 3, 9, 10 und 11). Es ist offensichtlich, dass die von der Vorinstanz im Vorprüfungsverfahren attestierte Nähe von 20 m bis 30 m der Einzelgebäude untereinander lediglich auf den Kernbereich des Weilers bezogen war; mit Blick auf den gesamten Weiler lässt sich daraus nichts zugunsten der Rekurrierenden ableiten.

Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat, sind die Abstände zwischen dem Kernbereich und den übrigen drei Teilen insgesamt eindeutig zu gross, um von einer in sich geschlossenen Einheit zu sprechen. Einzig der Kernbereich von A vermittelt einen kompakten Eindruck. Das ehemalige Restaurant im Süden, die Bauten im Südosten wie auch die Schule im Nordosten sind demgegenüber klar abgesetzt. Optisch wird dieser Eindruck zwar insofern etwas gemildert, als das Schreinereigebäude (Vers.-Nr. 6) einen grossflächigen Vorplatz aufweist, welcher mit Holzstapeln überstellt ist; dies lässt die Distanzen – insbesondere zum ehemaligen Restaurant im Süden – geringer erscheinen. Diese nicht historisch bedingte Umgebungsgestaltung kann für die Beurteilung des erforderlichen Siedlungszusammenhangs indessen nicht massgeblich sein. Wenn die Vorinstanz bei anderen Aussenwachten der Gemeinde X (z.B. G) einen Siedlungszusammenhang trotz relativ grosser Abstände zwischen den Bauten bejahte, tat sie dies aus plausiblen, ortsspezifischen Gründen. Hinzu kommt, dass die Bauten im Südosten von A teilweise neueren Datums sind. Es handelt sich hierbei um diejenigen Gebäude, die dem Kernbereich am nächsten liegen (Vers.-Nrn. 13 und 4). Für die historische Siedlungsqualität sind diese neueren Gebäude nur von untergeordneter Bedeutung, zumal sie sich baulich – wie übrigens auch das ehemalige Restaurant im Süden – in Richtung Tal orientieren und nicht dem Kernbereich zugewandt sind. Auch das Schulgebäude im Nordosten liegt ausserhalb des Kernbereichs. Zwar hat die leicht abgesetzte Lage der Schule einen historischen Hintergrund, dient sie doch seit jeher mehreren Aussenwachten gleichzeitig und verleiht dem Weiler A dadurch eine gewisse Stützpunktfunktion. Am fehlenden Siedlungszusammenhang der einzelnen Teilbereiche von A vermag die Schule jedoch ebenfalls nichts zu ändern.

Das Kriterium der geschlossenen Einheit ist somit lediglich im Kernbereich von A als erfüllt zu betrachten. Im Kernbereich wird die Minimalzahl von fünf bis zehn bewohnten Gebäuden jedoch bei Weitem nicht erreicht; nur drei Gebäude dienen der Wohnnutzung (Vers.-Nrn. 6, 2 und 3). Dem quantitativen Element kommt in der Rechtsprechung des Bundesgerichts ein grosses Gewicht zu. Die Zahl von fünf bis zehn bewohnten Gebäuden beruht auf siedlungstypologischen Grundlagen und dient der Abgrenzung von Kleinsiedlungszonen vom Anwendungsbereich der auf Einzelbauten ausgerichteten Ausnahme-

bewilligungen im Sinne von Art. 24 ff. RPG (vgl. BRKE III Nrn. 0189 – 193/1999 vom 15. Dezember 1999, E. 9b). Die Ausscheidung einer Weilerkernzone würde vorliegend zentralen Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung zuwiderlaufen, insbesondere dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG), zumal eine Weilerkernzone A wohl nur am Rande der Erhaltung bestehender wertvoller Bausubstanz diene, in erster Linie hingegen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Der von den Rekurrierenden geäußerte Wunsch, leerstehende Ökonomiebauten umzunutzen respektive das bestehende Bauvolumen besser auszunutzen, erscheint zwar nachvollziehbar, lässt sich allenfalls aber auch über das Instrument der erleichterten Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24d RPG erreichen.

5.1 Im Ergebnis hat die Vorinstanz der Weilerkernzone A somit zu Recht die Genehmigung versagt und befugterweise in das planerische Ermessen der politischen Gemeinde X eingegriffen. Die Rekurse sind demnach abzuweisen.