

§ 59a *Weilerzone*

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

² 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.

Erläuterungen

Allgemein

Die bisherigen Regelungen in § 47 zur Weilerzone werden an das übergeordnete Recht angepasst und unter § 59a bei den Nichtbauzonen eingefügt. Nach Artikel 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszone, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen, weshalb dort bei Baugesuchen eine kantonale Behörde die Zustimmung erteilen muss. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.).

Die Erhaltung ländlicher Kleinsiedlungen ist aus verschiedenen Gründen erwünscht. Zu erwähnen sind namentlich die Sicherstellung der Bewirtschaftung des umliegenden Landes, die Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb, die Erhaltung der gewerblichen Betriebe (insbesondere Sägereien) und die Verhinderung der Abwanderung der einheimischen Bevölkerung. (B 119 vom 12. August 1986, S. 27 [§ 48], in: GR 1986, S. 749).

Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeswahrung. 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 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.

	<p>In den Weilerzonen sind die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern. Weitergehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Neubauten sind nicht mehr erlaubt. Die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung hat Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen. Die baulichen und nutzungsseitigen Massnahmen zum Erhalt der Weiler sind nur so weit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Erschliessung (Strassen, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zur Folge haben (vgl. KRP 2009, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe S 4-2, S. 94).</p> <p>Die Gemeinden haben bei der Revision der Ortsplanung 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 (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.).</p> <p><u>Absatz 1</u> Es ist nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans 2009 (vgl. dazu Koordinationsaufgabe S4-1 [Definition und Bezeichnung der Weiler]) Aufgabe der regionalen Entwicklungsträger, die Typisierung der Weiler vorzunehmen. Nur für gemischte Weiler (Typ B) und für nicht landwirtschaftliche Weiler (Typ C) ist die Festlegung einer Weilerzone überhaupt zulässig. Ausgeschlossen dagegen ist dies in jedem Fall für die landwirtschaftlichen Weiler (Typ A), die vorwiegend durch landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen geprägt sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 32, in: KR 2013, S. 544).</p> <p><u>Absatz 2</u> Nach Absatz 2 sind in der Weilerzone land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen gestattet. Im Bau- und Zonenreglement ist festzulegen, was für andere Bauten und Anlagen zulässig sind. Diese Bestimmung ermöglicht den Gemeinden, für jeden Weiler eine den konkreten Verhältnissen am besten entsprechende Bau- und Nutzungsordnung zu treffen. Dabei kommen Wohnbauten, Bauten für gewerbliche Betriebe, Ladenlokale für Lebensmittel, Restaurants und dergleichen in Frage, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen und Ersatzneubauten zulässig sind.(B 119 vom 12. August 1986, S. 27 f. [§ 48]; B 72 vom 24. Januar 2017, S. 46 f.).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	– Die bestehenden Weilerzonen gelten unabhängig der Überprüfungsfrist bis 2023 bereits nach kantonalem sowie Bundesrecht als Nichtbauzonen, weshalb Neubauten nicht mehr erlaubt sind und Baubewilligungen eine

	<p>Zustimmung des Kantons erfordern (KGU 7H 20 146 vom 19.08.2021, E. 5.4).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Weilerzone dient in erster Linie der Erhaltung der bestehenden Bau- substanz. Umbauten oder Erweiterungen sind nur unter der Vorausset- zung (ausnahmsweise) zulässig, dass sie der Stützpunktfunktion des Wei- lers dienen oder gar dazu beitragen, die Abwanderung der Wohnbevölke- rung zu verhindern. Ein "Erlebnis-Restaurant" mit angegliedertem Freizeit- park ist nicht mit der planerischen Zielsetzung der Weilerzone vereinbar (VGU V 05 12 vom 2. Juni 2006, E. 2g und h, in: LGVE 2006 II Nr. 11).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Artikel 33 RPV (Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S4-1, Definition und Be- zeichnung der Weiler, S4-2, Ausscheiden von Weilerzonen in der kommu- nalen Nutzungsplanung und S4-3, Überprüfung bestehender Weilerzonen https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzender Inhalt: Weilerzone https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen