

# **BGer 1C\_176/2025 vom 31. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_176\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_176_2025)

FR: TF 1C\_176/2025 du 31 mars 2026

IT: TF 1C\_176/2025 del 31 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2394 in der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ( Art. 100 Abs. 1 BGG ) ist daher grundsätzlich einzutreten.

#### **E. 1.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

### **E. 2**

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Ausscheidung von Kleinstbauzonen ausserhalb des Baugebiets grundsätzlich gesetzwidrig (so schon BGE 118 Ia 446 E. 2c; 119 Ia 300 E. 3b; je mit Hinweisen). Zwar können gemäss Art. 33 RPV (bzw. der gleichlautenden Vorgängernorm in Art. 23 der Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 [aRPV; AS 1989 1985, 1991]) besondere Zonen nach Art. 18 RPG zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG , in denen auch Neubauten zulässig sind, sondern um beschränkte, das Nichtbaugebiet überlagernde Zonen, die dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz dienen und insofern mit Schutzzonen vergleichbar sind (vgl. BGE 145 II 83 E. 4.2 mit zahlreichen Hinweisen). Derartige Zonen sind als Nichtbauzonen zu qualifizieren, mit der Folge, dass Baubewilligungen (auch für zonenkonforme Vorhaben) gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde erteilt werden dürfen.

### **E. 2.1**

Im Kanton Zürich waren Kleinsiedlungen überwiegend einer Kern- oder Weilerkernzone, d.h. einer Bauzone gemäss PBG/ZH, zugewiesen. Eine Zuweisung zu einer Weilerzone i.S.v. Art. 33 RPV war mangels eines entsprechenden Richtplaneintrags nicht möglich. Der Regierungsrat hielt daher fest, die heute bestehenden Weilerkernzonen seien in den meisten Fällen bundesrechtswidrig und es bestehe eine erhebliche Rechtsunsicherheit (Beschluss vom 7. März 2023, Begründung S. 5).

### **E. 2.2**

Um die geplante Bereinigung der planungsrechtlichen Situation zu sichern und gleichzeitig zu verhindern, dass die Bautätigkeit in den Kleinsiedlungen völlig zum Erliegen komme, erliess der Regierungsrat die VKaB, welche die Kleinsiedlungen provisorisch einer Nutzungszone zuweist und für diese Verfahrens- und Nutzungsvorschriften vorsieht. Die provisorische kantonale Weilerzone (Anh. 1 VKaB) bezweckt die Erhaltung der bestehenden Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung sowie die massvolle Nutzung der bestehenden Bauvolumen (§ 3 VKaB). Zulässig sind weilertypische Nutzungen wie Wohnnutzungen, nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen (§ 5 Abs. 1 VKaB). Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen (Abs. 2). Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig (§ 7 VKaB). Bestehende Gebäude dürfen erneuert, umgenutzt und umgebaut werden (§ 8 VKaB). Ersatzbauten sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig (§ 11 Abs. 1 VKaB, mit gewissen Ausnahmemöglichkeiten gemäss Abs. 2).

### **E. 2.3**

Die provisorische Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen erfolgte auf der Grundlage des Zwischenberichts "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich" (letzte Fassung vom 27. Oktober 2022; nachfolgend: Zwischenbericht). Danach setzt die Qualifikation als Weiler (i.S.v. Art. 33 RPV bzw. Anh. 1 VKaB) eine historisch gewachsene Siedlung mit mindestens 5 bewohnten Gebäuden, ein geschlossenes Siedlungsbild, die räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen und eine ausreichende Erschliessung voraus (Zwischenbericht S. 8 f.). Eine Zuweisung zur Bauzone (Anh. 3 VKaB) sei nur möglich, wenn aussenliegende Ortsteile eine gewisse Grösse und einen Siedlungszusammenhang aufwiesen sowie ausreichend erschlossen seien. Als unteres Minimum wurden ursprünglich 13 bewohnte Gebäude verlangt (vgl. Zwischenbericht vom 19. August 2022 S. 12); diese Zahl wurde später auf 8 bewohnte Gebäude herabgesetzt (Zwischenbericht S. 12 f.). Sofern diese Mindestzahl erreicht werde, erfolge eine vertiefte Einzelfallbeurteilung anhand des Kriteriums der Prägung und des Erscheinungsbildes der Kleinsiedlung. Als Unterkriterien wurden die Anzahl Landwirtschaftsbetriebe, die Anzahl Gewerbebetriebe, das Verhältnis von Wohngebäuden zu Nichtwohngebäuden/Ökonomiebauten, die Neubauten für Wohnen seit 1972 (ohne Ersatzbauten) und deren Bauart, die ÖV-Erschliessung sowie die Art der Umgebungsgestaltung (u.a. Zäune, Vorplätze, Tierhaltung) genannt (Zwischenbericht S. 12 f.). Ab 20 bewohnten Gebäuden sei eine Kleinsiedlung ohne vertiefte Prüfung, allein aufgrund der Grösse, der Bauzone zuzuweisen.

### **E. 3**

Streitig ist vorliegend, ob die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg Bauzonenqualität hat und daher Anh. 3 VKaB zugewiesen werden müsste.

### **E. 3.1**

In seiner Analyse von der Kleinsiedlung ging der Kanton von nur 5 bewohnten Gebäuden im Kernzonenperimeter aus, die alle vor 1971 errichtet worden seien. Die Gemeinde Stallikon meldete dagegen im Vernehmlassungsverfahren 8 bewohnte Gebäude. Infolgedessen nahm der Kanton eine Einzelfallbewertung aufgrund der Prägung bzw. des Erscheinungsbilds der Siedlung vor. Die Begutachtung führte zur Beurteilung "Prägung als Weiler vermutet". Bemerkte wurden die bestehenden Restaurationsbetriebe und der grosse Parkplatz für die Erholungsnutzung; zwar bestehe keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, aber die Gebäude wiesen mehrheitlich die traditionelle Aufteilung von Wohn- und Ökonomieteil auf; die Erscheinung sei ländlich.

### **E. 3.2**

Das Verwaltungsgericht schützte diese Festsetzung. Dabei ging es vom bundesrechtlichen Begriff des vorläufigen Baugebiets in Art. 36 Abs. 3 RPG aus, d.h. für die Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet müsse die umstrittene Kleinsiedlung zum weitgehenden überbauten Gebiet gehören. Dieses sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eng zu verstehen. Der Begriff umfasse im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Eine weitgehende Überbauung sei eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität (Siedlungsstruktur) sei, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden könne (mit Verweis auf BGE 116 Ia 197 E. 2b; Urteil 1C\_231/2019 vom 30. Oktober 2020 E. 2.3). Das Verwaltungsgericht erwog, der Regierungsrat habe die untere Schwelle für eine Einzelfallbeurteilung zur vorläufigen Baugebietszuweisung einer Kleinsiedlung bei mindestens 8 bewohnten Gebäuden relativ tief angesetzt; es sei daher nicht rechtsverletzend, wenn die qualitative Einzelfallbeurteilung bei der Fallgruppe mit 8 bis 19 bewohnten Gebäuden anhand des Zusatzkriteriums der Prägung und des Erscheinungsbildes mit den genannten Unterkriterien erfolge. Diese konkretisierten die Siedlungsstruktur und nicht primär die visuelle Erscheinung der Kleinsiedlung. Dabei komme landwirtschaftlichen Bauten (auch wenn sie mittlerweile diese Funktion verloren hätten) für die Bejahung des Siedlungscharakters untergeordnete Bedeutung zu.

Zur Kleinsiedlung Vorderbuchenegg hielt das Verwaltungsgericht fest, diese liege südöstlich des Ortskerns von Stallikon und befinde sich mehr als 200 m höher auf dem Rücken der Albiskette. Sie erstrecke sich auf der Passhöhe beidseits entlang der zum kantonalen Strassennetz gehörenden Bucheneggstrasse, die vom Reppischtal ins Sihltal führe. Diese weise 8 bewohnte Gebäude auf und erfülle alle Anforderungen an einen Weiler i.S.v. Art. 33 RPV. Unter Berücksichtigung eines zwischenzeitlich (2024) erstellten Neubaus und des Gebäudes auf der an den Zonenperimeter angrenzenden Parzelle Nr. 2317 ergebe sich eine Zahl von 10 bewohnten Gebäuden im Siedlungszusammenhang. Alle anderen von der Beschwerdeführerin erwähnten Baubewilligungen betreffen Um- und Ersatzbauten. Der Baubestand der Kleinsiedlung sei landwirtschaftlichen Ursprungs. Auch wenn heute Wohnnutzungen im Vordergrund stünden, bleibe die Siedlung ländlich geprägt. Die Siedlungsstruktur sei durch ein lockeres Bebauungsmuster gekennzeichnet. Die punktuellen landwirtschaftsfremden Gewerbenutzungen, vor allem die Restaurationsbetriebe, änderten nichts an der ländlichen Prägung. Die Kleinsiedlung sei

Bestandteil des Objekts Nr. 1004 "Albiskette" im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte und des Objekts "Albiskette-Reppischtal" im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die verkehrsmässige Infrastruktur weise angesichts der Ausgestaltung des Strassennetzes (inkl. Grossparkplatz) über den raumplanerischen Bedarf allein für die bisherige Kleinsiedlung hinaus. Diesem Umstand komme jedoch unter Berücksichtigung der bisher geringen baulichen Entwicklung kein grosses Gewicht bei der Würdigung der Siedlungsstruktur zu. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr werde weder geltend gemacht noch sei sie ersichtlich. Baubestand und Siedlungsstruktur sprächen somit gegen das Vorliegen von weitgehend überbautem Gebiet i.S.v. Art. 36 Abs. 3 RPG .

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Kleinsiedlung Vorderbuchegg erfülle die vom Kanton zugrundegelegten Kriterien für eine Bauzone. Sie weise mehr als 8 bewohnte Gebäude auf und sei nicht (mehr) landwirtschaftlich geprägt. Massgebend müssten die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erlasses oder des Inkrafttretens der Verordnung sein. Schon seit vielen Jahren bestehe in Vorderbuchegg kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Es seien mehrfach an Stelle früherer Landwirtschaftsbauten Ersatzneubauten errichtet worden, die zwar eine ähnliche Kubatur aufwiesen, aber ausschliesslich als Wohngebäude erstellt und als solche wahrgenommen würden. Davon könne sich das Bundesgericht am beantragten Augenschein überzeugen. Ebenfalls nicht nachvollziehbar sei die Ansicht der Vorinstanz, dass der riesige Parkplatz, welcher das Wandergebiet Albis erschliesse, bei der Würdigung der Siedlungsstruktur kein grosses Gewicht habe, obwohl er mit 88 Plätzen über einen eigenen Richtplaneintrag verfüge. Auch hierfür sei ein bundesgerichtlicher Augenschein geboten. Schliesslich sei es geradezu willkürlich, wenn die Vorinstanz in der Vorderbuchegg keine rege Neubautätigkeit erkennen wolle. Sie verkenne, dass von den zehn Wohnhäusern der Siedlung deren drei (Buchegg 11, 22 und 32) Neubauten und weitere vier Bauten totalsaniert und erweitert worden seien. Lediglich am Gebäude der Beschwerdeführerin (Buchegg 17) und an den Gebäuden Buchegg 26 und 30 seien in den letzten zehn Jahren keine gewichtigen Änderungen vorgenommen worden. Der Umstand, dass die Kleinsiedlung im Perimeter eines Landschaftsschutzobjekts liege, spreche nicht gegen eine Qualifikation als Bauzone. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sei nicht zu befürchten, zumal sämtliche überbaubaren Grundstücke inzwischen überbaut seien. Neubauten müssten die strengen gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 2.3 BZO Stallikon erfüllen.

### **E. 3.4**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin lassen die Erwägungen der Vorinstanz keine Verletzung von Bundesrecht erkennen.

#### **E. 3.4.1**

Zwar trifft es zu, dass grundsätzlich auf die Verhältnisse bei Erlass der angefochtenen Verordnung abzustellen ist (jedenfalls sofern es um die ländliche Prägung und nicht um den, für Erhaltungszonen gemäss Art. 33 RPV notwendigen, historischen Siedlungsansatz geht). Dagegen kann die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Bauten für Wohnzwecke (einschliesslich Um- und Ersatzbauten) nicht ausschlaggebend sein, da dies für Weilerzonen i.S.v. Art. 33 RPV geradezu typisch ist. Diese sollen den Erhalt und die Erneuerung schützenswerter ländlicher Siedlungsstrukturen, Ortsbilder und Bausubstanz

sicherstellen, insbesondere indem sie deren zweckmässige (Um-) Nutzung in einem gewandelten wirtschaftlichen und sozialen Umfeld fördern ( BGE 118 Ia 446 E. 2c S. 452); dafür werden Umnutzungen, Umbauten und i.d.R. auch Ersatzbauten zugelassen, sofern diese mit dem Schutzziel vereinbar sind.

#### **E. 3.4.2**

Der grosse Parkplatz dient nicht den Einwohnerinnen und Einwohnern oder dem Gewerbe Vorderbuecheggs, sondern der Freizeitnutzung im Wandergebiet Albis. Primär für die Freizeitnutzung bestimmte Bauten und Anlagen geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für eine Zuteilung zur Bauzone ab ( BGE 132 II 218 E. 4.1 mit Hinweisen). Dies gilt gerade auch für Wanderparkplätze: Diese sind grundsätzlich standortgebunden und können daher auch in der Landwirtschaftszone errichtet werden, weshalb daraus nicht auf den Bauzonencharakter der Kleinsiedlung geschlossen werden kann.

#### **E. 3.4.3**

Die Zuweisung zu einer Weilerzone entspricht dem Schutzziel Nr. 3.14 des BLN-Objekts Nr. 1306, den typischen Siedlungscharakter mit Weilern und Einzelhöfen zu erhalten (vgl. unten, E. 4.2). Dieses steht einer weiteren Verdichtung der Überbauung, insbesondere durch die Errichtung von Neubauten, grundsätzlich entgegen.

#### **E. 3.5**

Unter diesen Umständen ist die - ohnehin provisorische - Qualifikation als Weiler im Grundsatz nicht zu beanstanden, ohne dass es hierfür eines bundesgerichtlichen Augenscheins bedarf.

#### **E. 4**

Zu prüfen ist im Folgenden, ob eine abweichende planungsrechtliche Zuordnung aus Gründen des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV geboten ist, namentlich aufgrund der noch in jüngster Zeit festgesetzten Quartierpläne "Buchenegg Ost" und "Buchenegg".

##### **E. 4.1**

Der Quartierplan "Buchenegg Ost" sieht die Erstellung einer Stichstrasse ab der Bucheneggstrasse zur Erschliessung der (bereits überbauten) Parzellen Nrn. 2136 und 2137 vor. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens wurde von der Gemeinde am 23. Mai 2017 beschlossen und am 5. September 2017 von der Baudirektion bewilligt. Die Festsetzung erfolgte mit Beschluss des Gemeinderats vom 12. Oktober 2020 und wurde von der Baudirektion am 23. Februar 2021 genehmigt.

##### **E. 4.2**

Der Quartierplan "Buchenegg" dient der verkehrsmässigen Erschliessung der Parzelle (aNr. 1939 bzw. Nr. 2394) der Beschwerdeführerin. Er sieht die Erschliessung über die Alte Bucheneggstrasse vor. Diese soll erweitert und mit einem Wendeplatz auf Parzelle Nr. 2394 versehen werden.

Die Beschwerdeführerin wollte schon 2015 das Restaurant Buchenegg (Vers.-Nr. 522) abbrechen und durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage ersetzen. Da die verkehrsmässige Erschliessung nicht gesichert war, leitete die Gemeinde Stallikon im Mai 2016 ein Quartierplanverfahren ein; dieses wurde von der Baudirektion am 27. Juli 2016 genehmigt. Den dagegen erhobenen Rekurs der

Nachbarschaft wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich am 13. Juni 2017 ab. Daraufhin wurde am 23. August 2021 der Quartierplan «Buchenegg» festgesetzt und am 8. März 2022 von der Baudirektion genehmigt. Nach Rechtskraft des Quartierplans reichte die Beschwerdeführerin ihr Baugesuch ein. Mit sog. Hindernisbrief vom 17. November 2022 kündigte die Baudirektion an, für das Bauvorhaben keine Bewilligung zu erteilen, weil das Bauvorhaben nicht der vorgesehenen provisorischen Nutzungsordnung für Weilerzonen entspreche. Dieser komme seit Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen zur VKaB am 19. August 2022 negative Vorwirkung zu ( § 234 PBG /ZH).

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe aufgrund der Entscheide der zuständigen Instanzen (Gemeinderat, Baudirektion, Baurekursgericht) darauf vertrauen dürfen, dass ihre Parzelle in einer RPG-konformen Bauzone liege. Dies könne nicht wenige Wochen nach Genehmigung des Quartierplans am 8. März 2022 wieder in Frage gestellt werden, auch nicht provisorisch, zumal sich seit der Genehmigung weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht etwas geändert habe. Der Quartierplan «Buchenegg» sei in Rechtskraft erwachsen und die darin vorgesehene Landumlegung sei bereits administrativ vollzogen. Die Beschwerdeführerin habe demgemäss Land an die verbreiterte Alte Bucheneggstrasse abgetreten. Inzwischen habe die Gemeinde Stallikon auch den baulichen Vollzug angeordnet. Es wäre absurd, langwierige Quartierplanverfahren durchzuführen und teure Erschliessungsanlagen erstellen zu lassen, um anschliessend festzustellen, dass es sich um eine Nichtbauzone handle und ein grundsätzliches Bauverbot gelte.

#### **E. 4.4**

Das Verwaltungsgericht erwog, die Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung, namentlich die Erschliessungsplanung oder durchgeführte Baulandumlegungen, könnten das Vertrauen wecken, davon erfasstes Land werde im neu zu erlassenden Zonenplan der Bauzone zugewiesen ( BGE 132 II 218 E. 6.1 mit Hinweisen). Allerdings bestehe kein unbedingter Anspruch der Grundeigentümerschaft auf Zuteilung ihrer Parzelle zu einer RPG-konformen Bauzone. Die Verwirklichung der Raumplanungsgrundsätze habe Vorrang vor der Beständigkeit eines altrechtlichen Plans, d.h. die Berufung auf Vertrauensschutzinteressen setze voraus, dass keine Kollision mit dem Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts, namentlich einer RPG-konformen Nutzungsplanung, erkennbar sei ( BGE 132 II 218 E. 6.1; Urteil 1C\_493/2013 vom 28. Januar 2014 E. 2.3 mit Hinweisen). Die VKaB diene der Umsetzung der bundesrechtlichen Anforderungen an Bauzonen. Hinzu komme, dass Vorderbuchenegg im Gebiet eines eidgenössischen und eines kantonalen Landschaftsschutzinventars liege; zum Schutzziel gehöre der Erhalt des typischen Siedlungscharakters mit Weilern und Einzelhöfen (Objektblatt BLN-Objekt Nr. 1306; Schutzziel 3.14). Die Parzelle der Beschwerdeführerin befinde sich im Randbereich der Kleinsiedlung an einer exponierten Aussichtslage; einer allfälligen baulichen Verdichtung auf der Parzelle stünden somit namentlich Interessen des Landschaftsschutzes entgegen. Die Interessenabwägung des Regierungsrats, den plansichernden Interessen den Vorrang einzuräumen und das Grundstück der Beschwerdeführerin im Rahmen der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg einer provisorischen kantonalen Weilerzone zuzuteilen, sei daher nicht zu beanstanden. Allerdings stelle sich in einer Konstellation wie der vorliegenden ernsthaft die Frage nach einer Vertrauenshaftung für unnötige Projektierungs- und Erschliessungskosten (mit Hinweis auf BGE 125 II 431 E. 6 und auf Urteile 1C\_588/2023 vom 22. August 2024 E. 8.4; 1C\_487/2009 vom 10. August

2010 E. 8.1 und 8.3). Dies sei indes nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

#### **E. 4.5**

Diese Erwägungen entsprechen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und sind nicht zu beanstanden. Ist die geltende Zonenordnung bundesrechtswidrig und muss sie angepasst werden, so besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Erlass von sichernden Massnahmen, wie z.B. einer Planungszone oder einer provisorischen kantonalen Nutzungszone (Urteil 1C\_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.4 und 5.5), unter Umständen auch kurze Zeit nach Rechtskraft eines projektbezogenen Gestaltungsplans (vgl. Urteil 1C\_287/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3.5). Das durch planerische Massnahmen allenfalls geweckte Vertrauen in die Baulandqualität einer Parzelle kann die Zuweisung zu einer RPG-konformen Nutzungszone gebieten, erlaubt aber in aller Regel keine dem RPG widersprechende Zonenordnung ( BGE 132 II 218 E. 6.1 und 6.2; Urteile 1C\_493/2013 vom 28. Januar 2014 E. 2.3; 1C\_285/2007 vom 22. Mai 2008 E. 7, in: ZBl 110/2009 326; je mit Hinweisen). Die VKaB dient der - bundesrechtlich gebotenen - Bereinigung der planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Zürcher Kleinsiedlungen und hat - ähnlich einer Planungszone - sichernde Funktion, bis zur Überprüfung und Anpassung der Bau- und Zonenordnungen der betroffenen Gemeinden. Wie oben (E. 3) dargelegt, entspricht die provisorische Zuordnung der Kleinsiedlung Vorderbuchegg zu einer Weilerzone den raumplanerischen Grundsätzen und den Schutzziele des BLN-Gebiets. In dieser Situation können allfällige individuelle Vertrauenspositionen die (vorläufige) Zuweisung der Kleinsiedlung Vorderbuchegg zur Weilerzone nicht in Frage stellen. Erst recht ist es ausgeschlossen, nur die Quartierplangebiete "Buchegg" und "Buchegg Ost" einer eigenen "Kleinstbauzone" zuzuweisen.

#### **E. 4.6**

Dies bedeutet indessen nicht, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen zum Vertrauensschutz ausgeschlossen wäre. Im Urteil 1C\_35/2022 vom 23. November 2022 E. 7.5 (in: ZBl 126/2025 449) betreffend die Thurgauer Kleinsiedlungsverordnung (KSV/TG) ging das Bundesgericht davon aus, dass individuelle Vertrauensgrundlagen im Baubewilligungsverfahren vorzubringen seien. Es erwog, besondere Situationen des Vertrauensschutzes (z.B. Zusicherungen der zuständigen Behörden) könnten ausnahmsweise eine abweichende Behandlung eines hängigen Baugesuchs gebieten (E. 7.5); andernfalls bestehe u.U. Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung oder zumindest für den Ersatz von Projektierungskosten (E. 7.4 mit Hinweisen).

Davon ist auch im vorliegenden Verfahren auszugehen. Die Beschwerdeführerin hat die Möglichkeit, trotz des Hindernisbriefs der Baudirektion auf der Beurteilung ihres Baugesuchs zu beharren. Sie kann einen allfälligen Bauabschlag mit Rechtsmitteln weiterziehen, unter Berufung auf die Quartierplanung und die im Vertrauen darauf getätigten Dispositionen (Landabtretung, Kosten), die nicht mehr ohne Weiteres rückgängig gemacht werden können. Ob diese Aufwendungen nutzlos werden (wie die Beschwerdeführerin vorbringt) oder auch der Erschliessung eines nach VKaB zulässigen Um- oder Ersatzbaus dienen, muss erst noch geprüft werden. Weiter fällt ins Gewicht, ob das Bauprojekt - wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht - sich tatsächlich besser in die Umgebung einfügt als der (angeblich) von der traditionellen Siedlungsarchitektur der Buchegg abweichende Bestandesbau. Sollten die öffentlichen Interessen, insbesondere der Raumplanung, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, die privaten Interessen an der

Realisierung des Bauvorhabens überwiegen, kann sich - wie vom Verwaltungsgerichts ausgeführt - eine Entschädigung für unnütz gewordene Aufwendungen für die Projektierung und Erschliessung aufdrängen. Dies ist jedoch im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig und hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 66 und 68 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.