

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00004 vom 27. Februar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-02-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_AN.2023.00004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__AN.2023.00004)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00004 du 27 février 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00004 del 27 febbraio 2025

## Regeste

Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen | Art. 36 Abs. 2 RPG bildet eine hinreichende formell-gesetzliche Grundlage für eine provisorische Nutzungsordnung (E. 3.2). Die Rechtsgleichheit wird gewahrt mit Kategorisierung in der VKaB (E. 3.3). Vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs sowie Mitwirkung der Bevölkerung entfällt (E. 3.4). Kein grundsätzlicher Vorrang der Planbeständigkeit (BZO), jedoch erhöhtes Gewicht bei der Interessenabwägung (E. 4). Massgebliches Kriterium für Zuweisung zur Bauzone ist "weitgehend überbautes Gebiet" (Art. 36 Abs. 3 RPG); Definition; Kriterienbildung des Regierungsrats für Zuweisung/Kategorisierung der Kleinsiedlungen ist bundesrechtskonform (E. 5). Zuweisung der Kleinsiedlung Hinterhueb zur provisorischen kantonalen Weilerzone bei Gesamtwürdigung nicht zu beanstanden (E. 6). Abweisung, soweit Eintreten.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung AN.2023.00004 Urteil der 3. Kammer vom 27. Februar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiber Silvio Forster. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen Regierungsrat des Kantons Zürich, Beschwerdegegner, betreffend Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, hat sich ergeben: I. A. Im Kanton Zürich gibt es zahlreiche Kleinsiedlungen, die ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegen. Diese Kleinsiedlungen sind bisher im Kanton Zürich nicht kategorisiert, lassen sich aber dem Grundsatz nach in grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilen. Der Bundesrat hat bei der Genehmigung des kantonalen Richtplans 2015 den Zusatz angebracht, dass es sich bei Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) im Sinn von Art. 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) um Nichtbauzonen handle. Im Rahmen der periodischen Berichterstattung habe der Kanton über die Umsetzung von Art. 33 RPV Bericht zu erstatten (BB1 2015 3607). Das Verwaltungsgericht beurteilte bei der Überprüfung einer Baubewilligung in einer Weilerkernzone ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans die Praxis der kantonalen Baudirektion, die Kompetenz zur Erteilung von Baubewilligungen in der konkreten Zone an die Gemeinde zu delegieren, als bundesrechtswidrig (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00630, E. 4 = BEZ 2021 Nr. 3). B. Die Baudirektion leitete 2021 ein Projekt zur Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich ein (pbg-aktuell 2021/3, S. 24 f.). Der Regierungsrat des Kantons Zürich erliess am 7. März 2023 als Übergangsregelung die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der

Bauzonen (VKaB; Dispositivziffer I) und setzte diese auf den 1. Juni 2023 in Kraft (Dispositivziffer II). Die Verordnung enthält drei Anhänge: Für die in Anhang 1 aufgelisteten rund 150 Kleinsiedlungen (mit Objektblättern) wird eine provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt. Für die in Anhang 2 aufgeführten rund 25 Kleinsiedlungen (mit Objektblättern) wird eine provisorische kantonale Landwirtschaftszone festgesetzt. Zu den in Anhang 3 aufgelisteten rund 100 Kleinsiedlungen legt die Verordnung fest, dass es sich um solche innerhalb der Bauzonen handelt. Der regierungsrätliche Beschluss vom 7. März 2023 wurde mit der Verordnung am 17. März 2023 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert (ABl 2023-03-17; Meldungsnummer RS-ZH03-0000000610), die Anhänge durch Verweisung auf eine Internetseite des Kantons ([www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html](http://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html), besucht am 10. Februar 2025). Im Rahmen dieser Verordnung wird die Kleinsiedlung Hinterhueb in der Gemeinde Neftenbach in Anhang 1 aufgeführt und entsprechend eine provisorische kantonale Weilerzone für den Perimeter gemäss dem dazugehörigen Objektblatt festgesetzt.

II. A. A gehören die überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 mit einer Gesamtfläche von ca. 1'216 m<sup>2</sup> im Perimeter der Kleinsiedlung Hinterhueb in der Gemeinde Neftenbach. Er focht den regierungsrätlichen Beschluss vom 7. März 2023 beim Verwaltungsgericht an. Er beantragte eine Änderung dieses Beschlusses in dem Umfang, dass die Kleinsiedlung Hinterhueb nicht in Anhang 1, sondern in Anhang 3 aufzuführen – und somit innerhalb der Bauzone – zu belassen sei. B. Die Baudirektion beantragte am 16. Mai 2023 unter Beilage eines Mitberichts des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Mai 2023, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In verfahrensmässiger Hinsicht stellte sie Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2023 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch des Beschwerdegegners um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. In der Folge gingen keine Eingaben in dieser Angelegenheit mehr ein. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) zuständige Instanz zur Überprüfung von Anordnungen, einschliesslich raumplanungsrechtlicher Festlegungen (§ 19 Abs. 1 lit. a VRG), und von Erlassen, ausgenommen die Kantonsverfassung und kantonale Gesetze (§ 19 Abs. 1 lit. d VRG). Akte des Regierungsrats unterstehen keinem Rekurs (§ 19 Abs. 2 lit. a VRG). Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der Beschwerde im vorliegenden Fall unabhängig davon zuständig, ob das Anfechtungsobjekt eine Anordnung oder einen Erlass bildet (vgl. auch sogleich E. 1.2).

1.2 1.2.1 Über Rechtsmittel gegen Erlasse entscheidet das Gericht in Fünferbesetzung (§ 38a Abs. 1 VRG), während es über solche gegen Anordnungen – unter Vorbehalt der Einzelrichterzuständigkeit (vgl. § 38b VRG) – in Dreierbesetzung befindet (§ 38 VRG). Kantonale und kommunale Nutzungspläne gelten als Anordnungen im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. a VRG und folglich nicht als Erlasse; dies gilt auch für die mit den Nutzungsplänen eng zusammenhängenden nichtkartografischen Festlegungen, die dazu dienen, Art, Natur und Umfang der im Zonenplan kartografisch dargestellten Nutzungen zu umschreiben und damit gleichsam eine Planlegende bilden (VGr, 7. Mai 2014, VB.2013.00560, E. 1; Jürg Bosshart/Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19 N. 33, 38). Demgegenüber wird z. B. bei zonenübergreifenden Vorschriften wie einer Parkplatzverordnung oder einer

generell-abstrakten Regelung der Standorte von Mobilfunkanlagen von einem Erlass im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. d VRG ausgegangen (vgl. Bosshart/Bertschi, § 19 N. 38; Andreas Conne, Abstrakte Normenkontrolle im Kanton Zürich: Überblick und Vergleich mit der Einzelaktkontrolle, ZBl 115/2014, S. 403 ff., 409).

1.2.2 Der angefochtene Beschluss schafft provisorische kantonale Zonenordnungen für bezeichnete Gebiete und enthält dazu Nutzungs- und Verfahrensregelungen. Er enthält übergreifende Festlegungen zum Siedlungstypus der Kleinsiedlungen und weist einen hybriden Charakter als Verordnung und gleichzeitig auch als vorläufige Zonenordnung auf. Im Kern betrifft die Regelung jedoch hauptsächlich die Schaffung der provisorischen kantonalen Zonenordnungen (Weilerzonen und Landwirtschaftszonen) mit verbindlichen Nutzungsvorschriften. Für die grösseren Kleinsiedlungen werden pauschal bzw. ohne eigenständige Regelung die geltenden Normen zum Baugebiet für anwendbar erklärt, was dort die Weiterführung der bisherigen Zuständigkeitsordnung für Bauverfahren sichern soll. Insgesamt ist die angefochtene raumplanungsrechtliche Regelung prozessual nicht als Erlass im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. d VRG, sondern als Nutzungsplan im Sinn von Art. 14 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) und damit als Anordnung im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. a VRG zu behandeln. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich somit nach den Bestimmungen über die Anfechtung von Einzelakten. Deshalb hat das Verwaltungsgericht vorliegend in Dreierbesetzung zu entscheiden, zumal bei der materiellen Überprüfung eines regierungsrätlichen Entscheids keine Einzelrichterzuständigkeit besteht (§ 38 und § 38b Abs. 3 VRG).

1.3 Im Raumplanungsrecht ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700) zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat. Die gleichen Legitimationsvoraussetzungen sieht § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG vor. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer zweier Grundstücke im Zonenperimeter der Kleinsiedlung und befugt, sich gegen den angefochtenen Beschluss hinsichtlich dieser Parzelle zu wehren. Angesichts des Ausgangs des vorliegenden Verfahrens muss nicht erörtert werden, inwiefern der Beschwerdeführer legitimiert ist, eine Aufhebung bzw. Änderung des angefochtenen Beschlusses für die ganze Kleinsiedlung, d. h. auch für Liegenschaften von Drittpersonen zu verlangen.

1.4 Der Beschwerdeführer rügt, dass er erst am 12. April 2023 von der Änderung erfahren habe und die Rekursfrist (recte: Beschwerdefrist) bis am 2. Mai 2023 mit zwei Wochen unangemessen kurz sei. Nach § 3 Abs. 2 des Publikationsgesetzes vom 30. November 2015 (PublG; LS 170.5) gilt ein Erlass bzw. Beschluss, der nach den Bestimmungen dieses Gesetzes veröffentlicht wurde, als bekannt. Dabei beträgt die Beschwerdefrist gemäss § 53 i. V. m. § 22 Abs. 1 VRG 30 Tage. Die Beschwerdefrist beginnt gemäss § 53 i. V. m. § 22 Abs. 2 VRG am Tag nach der amtlichen Publikation zu laufen. Die Frist steht während der Gerichtsferien vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern still (§ 71 VRG i. V. m. Art. 145 Abs. 1 der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Nach § 70 i. V. m. § 12 Abs. 1 VRG können gesetzlich vorgeschriebene Fristen nur erstreckt werden, wenn die davon betroffene Person im Laufe der Frist stirbt oder handlungsunfähig wird. Die streitige VKaB wurde am 17. März 2023 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert (vorne Ziff. I. B). Demgemäss begann die 30-tägige Beschwerdefrist am 18. März 2023 für den Beschwerdeführer zu laufen. Folglich endete die Beschwerdefrist unter Berücksichtigung der Gerichtsferien und von § 11 Abs. 1 VRG am 2. Mai 2023. Diese gesetzliche Beschwerdefrist lässt sich nicht erstrecken, zumal die

genannten Ausnahmen nicht vorliegen. Vorliegend reichte der Beschwerdeführer seine Beschwerde mit Poststempel vom 13. April 2023 ein, womit er die Beschwerdefrist ohne Weiteres einhalten konnte. Die Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich infolgedessen als unbehelflich. 1.5 Unter dem genannten Vorbehalt (E. 1.3) ist auf die Beschwerde einzutreten. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. 2. Der angefochtene Beschluss unterliegt, soweit er einen Nutzungsplan bildet (Art. 14 RPG; vgl. dazu vorne E. 1.2), den Anforderungen von Art. 33 RPG, insbesondere von Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG, die eine volle Überprüfung durch mindestens eine kantonale Beschwerdebehörde verlangen (vgl. zur Anwendbarkeit von Art. 33 RPG auf Nutzungspläne BGE 147 II 300 E. 2.3; 131 III 414 E. 2.3). Der Regierungsrat stützte sich beim angefochtenen Beschluss auf Art. 36 Abs. 2 RPG. Diese Bundesbestimmung ermächtigt die Kantonsregierungen, vorläufige Regelungen zur Einführung dieses Bundesgesetzes zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27 RPG) zu bestimmen, und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 27a RPG) zu erlassen, solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet. Die Anforderungen von Art. 33 RPG sind auch auf raumplanungsrechtliche Übergangsordnungen gemäss Art. 36 Abs. 2 RPG anwendbar und gebieten eine volle Überprüfung durch mindestens eine kantonale Beschwerdebehörde (vgl. BGE 114 Ib 180 E. 2a, 110 Ib 138 E. 3b; Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich etc. 2016, Art. 36 N. 28). Das Verwaltungsgericht überprüft die umstrittene raumplanungsrechtliche Übergangsordnung als erste Rechtsmittelinstanz. Es hat deshalb insofern nicht nur die Sachverhaltsfeststellung und die Rechtsanwendung (§ 50 Abs. 1 VRG), sondern auch die Angemessenheit zu prüfen (§ 50 Abs. 2 VRG). Dabei darf sich das Verwaltungsgericht eine gewisse Zurückhaltung auferlegen, soweit es bei der Projektierung um spezifisch technische Fragen geht. Weiter hat sich das Verwaltungsgericht eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen, soweit der Vorinstanz mit der Anwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht (zum Ganzen VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00112, E. 2.2; VGr, 13. April 2022, VB.2021.00549, E. 6.2). Das Gericht soll nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachinstanz abweichen und nicht sein Ermessen an die Stelle des Ermessens des Planungsträgers setzen (Heinz Aemisegger/Stephan Haag, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich etc. 2020, Art. 33 N. 84).

### **E. 3.1**

Im angefochtenen Beschluss wird dargelegt, dass die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans als Bauzonen zu bezeichnen, rechtswidrig war und rasch eine vorläufige Regelung zur Behebung der Rechtsunsicherheit nötig ist. Dem Beschwerdegegner ist beizupflichten, dass eine zeitliche und sachliche Dringlichkeit für die Anordnung dieser Sicherungsmassnahme gegeben ist (vgl. auch Maja Saputelli, Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: pbg-aktuell 2/2023, S. 7).

### **E. 3.2**

Der angefochtene Beschluss stützt sich auf Art. 36 Abs. 2 RPG (vgl. vorne E. 2) und erging somit im Rahmen einer Gesetzesdelegation. Im vorliegenden Zusammenhang muss nicht erörtert werden, ob die Rechtsstellung von betroffenen Grundeigentümern – wie des

Beschwerdeführers – durch die vorübergehende Regelung im angefochtenen Beschluss schwerwiegend berührt wird. Die Ermächtigung von Art. 36 Abs. 2 RPG beschränkt sich nicht auf die erstmalige Einführung des RPG, sondern ist auch anwendbar auf vorläufige Massnahmen in Bezug auf später eingefügte Rechtsnormen oder Praxisänderungen (vgl. BGE 117 Ia 352 E. 5d). Insoweit steht nichts entgegen, die angefochtene Übergangsordnung auf Art. 36 Abs. 2 RPG abzustützen. Die provisorische Nutzungsordnung im angefochtenen Beschluss geht insoweit über die Tragweite von Planungszonen (Art. 27 RPG) hinaus, als ihr nicht lediglich negative Vorwirkung, sondern positive Vorwirkung (mit Regelungen zu Verfahren, Zuständigkeiten und anwendbarem Recht) zukommt, was einer provisorischen kantonalen Nutzungszone entspricht (vgl. BGr, 23. November 2022, 1C\_35/2022, E. 4.4.1). Auch handelt es sich vorliegend nicht um eine Regelung im Sinn von Art. 27a RPG. Die von Art. 36 Abs. 2 gedeckten Regelungsbereiche sind in dieser Bestimmung aber nicht abschliessend aufgeführt. Gestützt auf Art. 36 Abs. 2 RPG können durch Regierungsverordnung vorläufiges materielles kantonales Raumplanungsrecht sowie Zuständigkeits- und Verfahrensrecht einschliesslich Vorschriften über den Rechtsschutz erlassen werden (vgl. Ruch, in: Praxiskommentar RPG, Art. 36 N. 25). Der angefochtene Beschluss dient der Umsetzung der eingetretenen Änderungen bei der Rechtslage zur Anwendbarkeit von Art. 15 RPG und von Art. 25 Abs. 2 RPG in Weilerzonen gemäss Art. 33 RPV, und er bewegt sich im Rahmen der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes gemäss Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101); in dieser Hinsicht verhält es sich parallel zur Thurgauer Kleinsiedlungsverordnung (vgl. zu letzterer BGr, 23. November 2022, 1C\_35/2022, E. 5.1 und 5.2). Für den angefochtenen Beschluss enthält Art. 36 Abs. 2 RPG daher in genügender Weise die wichtigen bzw. wesentlichen Grundzüge und bildet insoweit eine hinreichend bestimmte formell-gesetzliche Grundlage für die Einschränkung verfassungsmässiger Rechte von Grundeigentümern. Im Übrigen wird weder von den Beschwerdeführenden geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung die Zuständigkeit für eine solche kantonsweite vorläufige Regelung einer anderen Behörde (als dem Regierungsrat) einräumt. Insoweit erweist sich Art. 36 Abs. 2 RPG ebenfalls als eingehalten. Ausserdem nimmt der angefochtene Beschluss die gebotenen Anpassungen weder bei den raumplanungsrechtlichen Gesetzesbestimmungen und dem Richtplan auf kantonaler Ebene noch bei den Ortsplanungen auf kommunaler Ebene vorweg. Insgesamt wahrt der angefochtene Beschluss den Delegationsrahmen von Art. 36 Abs. 2 RPG.

### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, der Regierungsrat hätte eine Planungszone für alle Kleinsiedlungen im Gemeindegebiet anordnen müssen, um die Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) zu wahren, anstatt die Kategorisierungen in der VKaB mit den drei Anhängen vorzunehmen. Es hält jedoch der gebotenen Überprüfung stand, dass der Regierungsrat nicht eine Planungszone für alle Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans angeordnet, sondern diese jeweils einzeln einer vorläufigen Zonenkategorie zugewiesen hat. Dadurch wird es aus Gründen der Rechtssicherheit unter anderem ermöglicht, einzelne dieser Kleinsiedlungen vorläufig als Baugebiet zu behandeln, die offensichtlich nicht im Konflikt zum Verbot von Kleinstbauzonen (vgl. BGE 118 Ia 446 E. 2c) stehen. Ein solches Vorgehen erweist sich grundsätzlich als nachvollziehbar. Hinzu kommt, dass die Zuteilung der Kleinsiedlung Hinterhueb zur provisorischen kantonalen Weilerzone im Ergebnis – auch im Quervergleich zu den vom Beschwerdeführer

angeführten Kleinsiedlungen Riet, Hünikon und Aesch, die ebenfalls in der Gemeinde Neftenbach liegen – nicht zu beanstanden ist. Diese drei Kleinsiedlungen weisen gemäss den Übersichtsplänen je weit über 20 bewohnte Gebäude auf und wurden daher ohne nähere Prüfung gemäss Anhang 3 der VKaB dem vorläufigen Baugebiet zugeordnet. Die Kleinsiedlung Hinterhueb gehört demgegenüber zur Fallgruppe mit 8 bis 19 bewohnten Gebäuden und erfordert vorliegend eine Einzelfallbeurteilung, womit die differenzierte Zuteilung der Kleinsiedlungen auf objektiv nachvollziehbaren Gründen basiert (vgl. hinten E. 5 und 6). Vor diesem Hintergrund kann der Beschwerdeführer aus dem Quervergleich mit den drei anderen Kleinsiedlungen nichts für sich ableiten.

#### **E. 3.4**

Weiter wirft der Beschwerdeführer dem Regierungsrat vor, er hätte ihn vorgängig über die geplante Änderung informieren müssen. Das Bundesgericht hat mit Bezug auf den Erlass der Kleinsiedlungsverordnung des Thurgauer Regierungsrats vom 12. Mai 2020 (RB TG 700.3) erwogen, dass die vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) und die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) bei einer planerischen vorsorglichen Sicherungsmassnahme von beschränkter Dauer – wie im dortigen Fall – entfällt (BGr, 23. November 2022, 1C\_35/2022, E. 6.2). Die dort angestellten Überlegungen lassen sich auf den vorliegenden Fall übertragen. Aus dem Untersuchungsgrundsatz (§ 7 VRG) und dem Anspruch auf Akteneinsicht (§ 8 VRG) ergeben sich im vorliegenden Zusammenhang keine über Art. 29 Abs. 2 BV hinausgehenden Gehörsansprüche. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die vorgenommenen kantonalen Sachverhaltsabklärungen bei den einzelnen Kleinsiedlungen gestützt auf das Geoinformationssystem (GIS), verschiedene staatliche Register und Datenbanken sowie Inventare wie das Kantonale Ortsbildinventar (KOBI) ungenügend wären. Es erweist sich deshalb nicht als rechtsverletzend, wenn der angefochtene Beschluss ohne zusätzliche Abklärungen vor Ort und ohne vorgängige Anhörung des Beschwerdeführers gefasst worden ist.

#### **E. 3.5**

Der Beschwerdeführer rügt sodann, dass der angefochtene Erlass zu komplex sei und dieser ohne juristische Kenntnisse nicht angefochten werden könne. Zudem übersteige dies seine persönlichen Ressourcen und bedinge eine kostspielige juristische Begleitung. Soweit dies als Antrag des Beschwerdeführers auf Bestellung einer Vertretung seitens des Verwaltungsgerichts verstanden werden könnte, bestehen keine Hinweise dafür, dass er nicht in der Lage ist (oder gewesen wäre), selbständig eine Rechtsvertretung zu mandatieren, zumal sich die Beschwerdeschrift als rechtsgenügend erweist. Das Verwaltungsgericht braucht insofern nicht von Amtes wegen tätig zu werden (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 16 N. 114). Es wäre dem Beschwerdeführer darüber hinaus freigestanden, eine Parteientschädigung nach § 17 VRG zu beantragen.

#### **E. 4.1**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nutzungspläne werden nach Art. 21 Abs. 2 RPG überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Nutzungsplan kann allerdings seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Ob eine Plananpassung aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich aufgrund einer Interessenabwägung (vgl. BGE 148 II 417

E. 3.2; 132 II 408 E. 4.2). Der Grundsatz der Planbeständigkeit relativiert sich indessen für die Frage der Zulässigkeit von raumplanerischen Sicherungsmassnahmen wie einer Planungszone (Art. 27 RPG) oder einer provisorischen Nutzungsordnung nach Art. 36 Abs. 2 RPG. Je nach Ausgangslage sind solche Sicherungsmassnahmen schon nach relativ kurzer Zeit rechtmässig. Sie stehen dann mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit oder mit dem Anspruch auf Vertrauensschutz (Art. 9 BV) im Widerspruch, wenn eine blosser Überprüfung der bisherigen Zonenordnung ausgeschlossen ist, weil die Nutzungsvorschriften gerade erst den bestehenden Verhältnissen angepasst worden sind oder sich seit deren Erlass keinerlei Änderungen ergeben haben, die sich für die Raumplanung überhaupt als erheblich erweisen könnten (vgl. zu diesen Grundsätzen bei einer Planungszone BGr, 13. September 2018, 1C\_149/2018, E. 2.4; BGr, 23. August 2022, 1C\_530/2021, E. 5.3 und 6.2). Das Bundesgericht hat in einem Baubewilligungsverfahren bei der Kleinsiedlung Habersaat in Aeugst am Albis, deren Zonierung als Bauzone in der Ortsplanung von der kantonalen Baudirektion im Oktober 2015, d. h. zeitlich kurz nach Erlass des kantonalen Richtplans 2015, genehmigt worden war, eine akzessorische Überprüfung des bisherigen Nutzungsplans als nicht zulässig erachtet. Das Bundesgericht fügte jedoch bei, es beständen keine Anhaltspunkte, dass die kantonalen Behörden nicht gewillt seien, im Rahmen der Prüfung und Genehmigung kommunaler Nutzungspläne künftig die Vorgaben der Richtplanung zu beachten und umzusetzen (BGr, 5. März 2020, 1C\_25/2019, E. 6.2). Erst im Nachgang zum soeben genannten Urteil des Bundesgerichts haben die kantonalen Behörden die Lückenhaftigkeit der kantonalen Rechtsgrundlagen für die Zonenzuweisung von Kleinsiedlungen und den bundesrechtlichen Anpassungsbedarf erkannt. Im heutigen Zeitpunkt ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, die Zonenzuweisung auch für Kleinsiedlungen zu überprüfen, bei denen die kommunale Ortsplanung jünger als der Richtplan 2015 ist und dennoch Neubaumöglichkeiten für Grundstücke in Kleinsiedlungen vorsieht. In derartigen Fällen kommt aber dem Grundsatz der Planbeständigkeit bzw. dem Vertrauensschutz an der Baugebietsqualität im Rahmen der Interessenabwägung, die für eine Zuweisung der Kleinsiedlung zu einer provisorischen kantonalen Nichtbauzone (Weilerzone oder Landwirtschaftszone) anzustellen ist, ein hohes Gewicht zu (vgl. zum Ganzen BEZ 2024 Nr. 7 E. 6.2).

#### **E. 4.2**

Die Ortsplanung der Gemeinde Neftenbach wurde in der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 festgesetzt und – insbesondere auch bezüglich der betroffenen Kleinsiedlung Hinterhueb – von der Baudirektion am 15. Juli 2021 genehmigt. Damit ist diese Ortsplanung jünger als der Richtplan 2015. Art. 4 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2021 sehen für die Kernzone K, zu welcher nicht nur der Dorfkern von Neftenbach, sondern auch der Weiler Hinterhueb gehören, vor, dass Neu- und Umbauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen sollen. Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Mit der umstrittenen Zuteilung zur provisorischen kantonalen Weilerzone sind Neubauten – im Unterschied zu Ersatzneubauten – auf den beschwerdeführerischen Grundstücken ausgeschlossen (vgl. § 7 in Verbindung mit § 11 VKaB). Zwar kommt Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit bei der raumplanungsrechtlichen Zuordnung dieser Kleinsiedlung ein hohes Gewicht zu (vgl. oben E. 4.1). Daraus ergibt sich aber auch im vorliegenden Fall kein grundlegender Vorrang der bisherigen Nutzungsplanung. Vielmehr ist die gebotene Interessenabwägung im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Zuordnung bei der betroffenen Kleinsiedlung

anzustellen. Unter diesem Vorbehalt läuft deren Zuweisung zu einer provisorischen kantonalen Weilerzone nicht dem Grundsatz der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz zuwider (vgl. dazu unten E. 6.5).

### **E. 5.1**

Der angefochtene Beschluss weist keine allgemeine Regelung zu den Kriterien für die Zuweisung der Kleinsiedlungen zu den verschiedenen Anhängen auf. Dies bildet keinen Rechtsmangel. In der Begründung zum angefochtenen Beschluss wird zu Recht dargelegt, dass "Weilerzone" im Wesentlichen ein Begriff des Bundesrechts ist. Ebenso verhält es sich mit den Begriffen der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) und der vorläufigen Bauzone (vgl. dazu BGE 114 Ib 305 E. 5c/cc). Die Zuweisung zu den Anhängen (mit Objektblättern) gemäss § 2 VKaB ist als (provisorische) Zonenfestsetzung erfolgt. Die Anhänge sind Bestandteile des angefochtenen Beschlusses. Mit diesen Festlegungen wird mit genügender Bestimmtheit die Zuordnung der betroffenen Grundstücke zur massgeblichen Zonenordnung als Teil des provisorischen Nutzungsplans vorgenommen. Es genügt, dass die Kriterien für die dabei vorgenommene Kategorisierung im Zwischenbericht und in den Objektblättern bzw. den Übersichtsplänen erläutert werden. Diese Dokumentation übernimmt die Funktion eines Raumplanungsberichts nach Art. 47 RPV. Letzterer ist nicht Bestandteil des Nutzungsplans, sondern der zugehörigen Entscheidungsgrundlagen (Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung N. 52).

### **E. 5.2**

Im oben bei E. 5.1 angesprochenen Zwischenbericht wird erläutert, dass bei historisch gewachsenen Kleinsiedlungen eine untere Schwelle für die Zuweisung zur provisorischen kantonalen Weilerzone von mindestens fünf bewohnten Gebäuden angenommen werde. Ab mindestens acht bewohnten Gebäuden komme eine Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet aufgrund einer Einzelfallbeurteilung in Betracht. Dabei würden als Zusatzkriterien die Prägung und das Erscheinungsbild herangezogen, um zu beurteilen, ob die Kleinsiedlung als Weiler oder als grösserer aussenliegender Ortsteil (bzw. als vorläufiges Baugebiet) qualifiziert werden könne. Weiter wurden nach dem Zwischenbericht Kleinsiedlungen mit mindestens zwanzig bewohnten Gebäuden ohne vertiefte Überprüfung dem vorläufigen Baugebiet zugeschlagen (Saputelli, S. 9 f.). Als Bezugsgrösse für die Zahl der Wohngebäude hat der Regierungsrat das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) einbezogen. Danach ist nicht ohne Weiteres die Anzahl Wohneinheiten massgebend, sondern der Gebäudebegriff. Ein Doppel-, Gruppen- und Reihenhaus zählt dabei ebenfalls als ein Gebäude, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer besteht (Art. 2 lit. b der Verordnung vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister [VGWR; SR 431.841]). Der Beschwerdegegner hat sich namentlich bei der Festlegung der Mindestanzahl von acht bewohnten Gebäuden in einer Kleinsiedlung für die Durchführung einer Einzelfallbeurteilung über das Vorliegen von vorläufigem Baugebiet an der weiter fortgeschrittenen Richtplananpassung zur Kleinsiedlungsanpassung im Kanton Thurgau orientiert.

### **E. 5.3**

Der Regierungsrat hat im angefochtenen Beschluss keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, den bundesrechtlichen Begriff des vorläufigen Baugebiets gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG – im vorliegenden Zusammenhang – durch eine eigenständige kantonale Regelung unter Berücksichtigung von Art. 15 RPG zu präzisieren (vgl. dazu BGE 114 Ib 305 E. 5c/cc und 5c/ee). Für die vom Beschwerdeführer verlangte Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet ist also erforderlich, dass die umstrittenen Kleinsiedlungen die Voraussetzungen der Auffangregelung von Art. 36 Abs. 3 RPG erfüllen, d. h. zum weitgehend überbauten Gebiet gehören (BEZ 2024 Nr. 7 E. 7.1).

#### **E. 5.4**

Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eng zu verstehen: Er umfasst im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs (BGE 132 II 218 E. 4.1; BGr, 11. Oktober 2021, 1C\_635/2020, E. 3.4). Auch wenn der Grundsatz, das weitgehend überbaute Gebiet als Bauzone zu qualifizieren, nicht mehr explizit in Art. 15 RPG steht, behält er auch nach der RPG-Revision von 2012 seine Gültigkeit (vgl. Aemisegger/Kissling, Art. 15 N. 96). Das RPG knüpft am bestehenden baulichen Zustand an, d. h. an den vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten sowie – im Zusammenhang damit – unter anderem an der bereits erstellten Infrastruktur. Eine "weitgehende Überbauung" ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität (Siedlungsstruktur) ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann (vgl. BGE 116 Ia 197 E. 2b; BGr, 30. Oktober 2020, 1C\_231/2019, E. 2.3). Landwirtschaftliche Bauten sind nur ausnahmsweise für die Bejahung eines Siedlungscharakters ausschlaggebend; dafür genügt es nicht, dass eine Häusergruppe ihre landwirtschaftliche Funktion verloren hat (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1; BGr, 17. Juni 2020, 1C\_442/2019, E. 4.2).

#### **E. 5.5**

Gemäss Ziffer 3.1.b der in den Verfahrensakten befindlichen Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung zu Weilerzonen von 2014 haben gewisse Kantone bisher Weiler dahingehend definiert, dass sie maximal 10, 12 oder 15 bewohnte Gebäude aufweisen dürften, und Siedlungen mit mehr Wohnbauten den Bauzonen zugewiesen. Nach dieser Arbeitshilfe darf jedoch nicht ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass eine Häusergruppe mit mehr als 10, 12 oder 15 Wohnbauten automatisch die Voraussetzungen von Art. 15 RPG erfülle. Das Vorhandensein einer Siedlungsqualität bzw. Siedlungsstruktur und der dafür üblichen Infrastruktur bilden wichtige Kriterien für die Annahme von Baugebiet (vgl. BGr, 30. Oktober 2020, 1C\_231/2019, E. 2.3). Der Regierungsrat hat die untere Schwelle für eine Einzelfallbeurteilung zur vorläufigen Baugebietszuweisung einer Kleinsiedlung bei mindestens acht bewohnten Gebäuden vor dem Hintergrund der angeführten Richtwerte der Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung und dem Verbot von Kleinstbauzonen (dazu vorne E. 3.3) relativ tief angesetzt. Es ist aber nicht rechtsverletzend, wenn die qualitative Einzelfallbeurteilung einer Kleinsiedlung bei der Fallgruppe mit 8 bis 19 bewohnten Gebäuden anhand des oben bei E. 5.2 erwähnten Zusatzkriteriums der Prägung und des Erscheinungsbilds erfolgt. Dabei wurden die Unterkriterien Anzahl Landwirtschaftsbetriebe, Anzahl Gewerbebetriebe, Verhältnis von Wohngebäuden zu Nichtwohngebäuden/Ökonomiebauten, Neubauten seit 1972 (ohne Ersatzbauten) und deren Bauart, ÖV- (öffentlicher Verkehr) Erschliessung, Art der Umgebungsgestaltung (u. a. Zäune, Vorplätze, Tierhaltung) betrachtet. Das genannte

Zusatzkriterium und die dazugehörigen Unterkriterien konkretisieren die Siedlungsstruktur und nicht primär die visuelle Erscheinung der Kleinsiedlung. Da landwirtschaftliche Bauten (auch wenn sie mittlerweile diese Funktion verloren haben) nach Bundesrecht für die Bejahung des Siedlungscharakters ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, wurde mit dem fraglichen Zusatzkriterium auch das Vorhandensein solcher Gebäude nicht in allgemeiner Weise sachfremd berücksichtigt. Vielmehr ist diese Kriterienbildung gesamthaft als bundesrechtskonform zu erachten. Gestützt auf die dargelegten Grundsätze bleibt im Folgenden die Einzelfallbeurteilung im Hinblick auf das Grundstück des Beschwerdeführers zu überprüfen (BEZ 2024 Nr. 7 E. 7.3).

### **E. 6.1**

Die Kleinsiedlung Hinterhueb ist nordwestlich des Ortskerns Neftenbach auf einer Anhöhe am Rand des Höhenzugs Irchel und dabei nord-nordöstlich der weiteren Kleinsiedlung Mittlerhueb, in weitgehend unverbauter Umgebung, gelegen. Die Bebauung der betroffenen Kleinsiedlung erstreckt sich entlang der Hinterhuebstrasse, einer nordöstlich ausgerichteten Wegschlaufe. Dabei konzentrieren sich die meisten Bauten südwestlich und folglich innerhalb der Wegschlaufe. Eine vereinzelte Baute befindet sich an der Westseite der Wegschlaufe. Der Waldstreifen Tobel umschliesst die Kleinsiedlung auf der nördlichen und der östlichen Seite in etwa 100 m Entfernung. Hinterhueb ist soweit ersichtlich nicht im KOBI oder ISOS verzeichnet. Bei dem in den Akten liegenden Übersichtsplan wurden die bereits allgemein behandelten Beurteilungskriterien (vgl. vorne E. 5.5) tabellarisch bewertet. Hinterhueb weist gemäss dem Übersichtsplan sieben bewohnte Gebäude auf, wovon fünf vor 1971 erbaut worden sind. Es sind ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sowie ein Unterhaltungsbetrieb vorhanden. Das Siedlungsgebiet wurde als geschlossen, historisch gewachsen sowie ausreichend erschlossen für eine provisorische kantonale Weilerzone bewertet. Beim Zusatzkriterium Prägung und Erscheinungsbild wurde aber von einer landwirtschaftlichen Prägung mit teilweisen Neubauten ausgegangen. Insgesamt wurde eine Zuweisung zur provisorischen kantonalen Weilerzone als zweckmässig erachtet.

### **E. 6.2**

Das Vorhandensein eines historischen Siedlungsansatzes ist bei der betroffenen Kleinsiedlung nicht umstritten. Im Zwischenbericht (vgl. dazu vorne E. 5) wird erläutert, dass für die Annahme eines Siedlungszusammenhangs (bzw. eines geschlossenen Siedlungsgebiets) der Gebäudeabstand in der Regel nicht mehr als die Rufdistanz (20–30 m) betragen soll. Für diesen Massstab verweist der Zwischenbericht auf die oben in E. 5.5 erwähnte Arbeitshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung (vgl. dazu VGr, 25. Januar 2024, AN.2023.00008, E. 8.3). Das landwirtschaftlich geprägte Grossgrundstück Kat.-Nr. 03 östlich angrenzend an die Wegschlaufe gehört nicht zum Perimeter der provisorischen kantonalen Weilerzone, sondern ist in der Landwirtschaftszone verblieben. Es ist dem Beschwerdeführer einzuräumen, dass die zwei bewohnten Gebäude auf diesem Grundstück (in Rufdistanz zur Kleinsiedlung) grundsätzlich bei der Anzahl bewohnter Gebäude der Kleinsiedlung zu berücksichtigen sind. Weiter ist das Gebäude auf Kat.-Nr. 04 im Perimeter gemäss GWR – abweichend vom Übersichtsplan – als Wohnhaus verzeichnet; insofern ist von einem bewohnten Gebäude auszugehen. Aufgrund der Angaben der öffentlich zugänglichen Daten im GWR ist der Übersichtsplan dahingehend zu präzisieren, dass insgesamt zehn bewohnte Gebäude als relevant für die Kleinsiedlung Hinterhueb zu betrachten sind. Ausserdem erweist es sich als sachgerecht, dass die Kleinsiedlung Hinterhueb raumplanerisch getrennt von der Kleinsiedlung Mittlerhueb beurteilt worden ist.

Die Distanz zwischen den beiden Kleinsiedlungen beträgt mindestens 200 m und liegt ausserhalb der massgeblichen Rufdistanz.

### **E. 6.3**

Zur Anzahl der derzeit aktiven Landwirtschaftsbetriebe in Hinterhueb hat sich der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nicht konkret geäussert. Es steht daher nichts entgegen, auf den Übersichtsplan abzustellen, wonach zumindest ein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv ist. Auch wenn heute Wohnnutzungen im Vordergrund stehen, wird die Siedlungsstruktur weiterhin durch den landwirtschaftlichen Charakter des Baubestands in der Kleinsiedlung geprägt. Den landwirtschaftsfremden gewerblichen Nutzungen kommt keine prägende Funktion für die Siedlungsstruktur zu. Immerhin hat eine gewisse bauliche Verdichtung stattgefunden. Gemäss dem GWR weist aber keines der bewohnten Gebäude drei oder mehr Wohneinheiten auf. Selbst wenn der Beschwerdegegner ein geschlossenes Siedlungsbild angenommen hat, befinden sich die in der Kleinsiedlung angeordneten Gebäude mehrheitlich seitlich auch in Randlage. Die Zahl der unbewohnten, mindestens ursprünglich als Ökonomiebauten erstellten Gebäude ist erheblich. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr fehlt. Folglich ist die Kleinsiedlung Hinterhueb keiner ÖV-Güteklasse zugeordnet. Die verkehrsmässige Infrastruktur scheint lediglich auf den bisherigen baulichen Bestand, hingegen nicht auf allgemeinen Siedlungsbau ausgerichtet.

### **E. 6.4**

Die Kleinsiedlung Hinterhueb ist Bestandteil des Objekts Nr. 1410 "Irchel" im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) sowie des Objekts Nr. 5505 im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte ("Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach"). Das BLN-Objektblatt umschreibt den Charakter der Landschaft dahingehend, dass sich die Besiedelung auf kleinere Weiler und etliche Aussiedlerhöfe beschränke (S. 2). Im Osten des Schutzgebiets gebe es sanft gewellte, grösstenteils offene sowie strukturarme und von Wald eingefasste Höhen mit einigen Weilern. Diese bestünden aus stattlichen, von Obstgärten und Ackerland umgebenen Höfen (S. 4). Als Schutzziel wird die Erhaltung des naturnahen Charakters und der Silhouette des Irchel-Hügelzuges definiert (Ziff. 3.1). Weiter soll die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zugelassen werden (Ziff. 3.9). Ferner sollen die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Weiden, Äcker, Trockenwiesen, Hecken, Rebberge, Einzelbäume und Obstgärten erhalten werden (Ziff. 3.10). Das kantonale Inventarblatt definiert als allgemeines Schutzziel den Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigung, Zerstörung, Zerschneidung und Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts. Zudem soll die Aufenthaltsqualität erhalten bleiben durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sollen die charakteristischen landschaftlichen Strukturelemente erhalten bleiben und ihre Entwicklung ermöglicht werden. Als spezifische Schutzziele nennt das kantonale Inventarblatt den Erhalt der kompakten und landschaftsverträglichen Siedlungsstruktur durch eine landschaftsintegrierende Gestaltung des Siedlungsrandes. Auch der weite und ruhige Charakter der Landschaft soll erhalten bleiben. U. a. im Teilraum Hueb soll sodann das vielfältige Nutzungsmosaik erhalten bleiben und entwickelt werden. Auch wenn die Schutzobjekte Spielraum für eine gewisse Entwicklung von Weilern belassen, so geht daraus ebenfalls hervor, dass damit keine umfassende Siedlungsentwicklung gemeint sein kann. Eine solche würde den Schutzzielen

zu stark zuwiderlaufen. Vielmehr betonen die Inventarblätter im Gebiet Hueb den landwirtschaftlichen Charakter und den Erhalt sowie die Entwicklung der entsprechenden Strukturelemente.

#### **E. 6.5**

Bei einer Gesamtbeurteilung fällt der ursprünglich landwirtschaftliche Charakter des Baubestands in der Kleinsiedlung weiterhin stark ins Gewicht. Obwohl Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit bei der raumplanungsrechtlichen Zuordnung dieser Kleinsiedlung ein hohes Gewicht haben (vgl. vorne E. 4.2), vermögen diese den wenig ausgeprägten Charakter von Hinterhueb als Siedlungsgebiet nicht aufzuwiegen. Die umstrittene Verordnung dient, auch bei den betroffenen Grundstücken, wichtigen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (vgl. vorne E. 3.2). Diesen öffentlichen Interessen, die letztlich der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Schutz der Landschaft dienen (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG), kommt vorliegend der Vorrang vor den Anliegen privater Eigentümer zu. Weil das mit der VKaB angestrebte Ziel in der Schaffung von bundesrechtskonformen Regelungen zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besteht, ist es nicht zu beanstanden, dass die in der Verordnung eher restriktiv festgelegten Unterscheidungskriterien vorsichtig angewendet werden und die Zuweisung einer Kleinsiedlung zu Anhang 3 (Bauzonen) nur in klaren Fällen erfolgt. Es lässt sich nicht sagen, dass die betroffene Kleinsiedlung "ganz klar" einen Bauzonencharakter aufweist. Vor diesem Hintergrund ist nicht anzunehmen, dass Hinterhueb sinnvollerweise einzig zur Bauzone zugewiesen werden kann. Bei einer Abwägung der privaten Interessen des Beschwerdeführers sowie dessen Vertrauen in die Planbeständigkeit und entgegenstehenden plansichernden Interessen ist es unter Beachtung des dem Beschwerdegegner zustehenden planerischen Ermessens nicht zu beanstanden, dass dieser den plansichernden Interessen den Vorrang eingeräumt und die beiden betroffenen Grundstücke des Beschwerdeführers im Rahmen der Kleinsiedlung Hinterhueb einer provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt hat. Die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage einer allfälligen Entschädigung ist nicht Gegenstand des vorliegenden planungsrechtlichen Verfahrens.

#### **E. 6.6**

Zusammengefasst erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers gegen die Einzelfallbeurteilung im angefochtenen Beschluss zu seinen betroffenen Grundstücken bzw. zur Kleinsiedlung Hinterhueb als unbegründet, was zur Abweisung der Beschwerde führt, soweit darauf einzutreten ist.

#### **E. 7**

Vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024 hat die öffentliche Auflage zur Teilrevision des kantonalen Richtplans und zur damit verbundenen PBG-Teilrevision im Hinblick auf die Kleinsiedlungsthematik im kantonalen Amtsblatt stattgefunden (ABl 2023-12-01; Meldungsnummer RP-ZH01-0000000331). Wie aus den veröffentlichten Unterlagen hervorgeht, wurde im Rahmen dieser Vorlage die Zuteilung der einzelnen Kleinsiedlungen im Nachgang zum Beschluss der VKaB nochmals überprüft. Die neue Vorlage schlägt vor, auf Stufe der Richtplanung die Kleinsiedlung Hinterhueb als Weiler und damit als Nichtsiedlungsgebiet zu bezeichnen. Bei der damit zur Debatte gestellten möglichen neuen Festlegung des Siedlungsgebiets handelt es sich um einen planerischen Akt, welcher insbesondere den Anforderungen von Art. 8a in Verbindung mit Art. 15 RPG zu

entsprechen hat. Die Sachgerechtigkeit der vorliegend angefochtenen Übergangsordnung, die sich bei den einzelnen Kleinsiedlungen nach Art. 36 Abs. 3 RPG richtet (vgl. vorne E. 5), wird durch allenfalls davon abweichende Anträge für die künftige Anpassung der Richtplanung nicht in Frage gestellt. Im vorliegenden Zusammenhang braucht daher nicht weitergehend auf die am 1. Dezember 2023 aufgelegte Vorlage eingegangen zu werden.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 sowie § 14 VRG). Eine Parteientschädigung wurde nicht beantragt (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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