

ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00012 vom 6. Februar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__AN.2023.00012

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00012 du 6 février 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT AN.2023.00012 del 6 febbraio 2025

Regeste

Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen | [Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Umstritten ist, ob die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg hätte statt einer provisorischen kantonalen Weilerzone dem vorläufigen Baugebiet zugewiesen werden müssen.] Die vom Verordnungsgeber verwendeten Kriterien für die (Neu-)Zuweisung einer Kleinsiedlung in die provisorische kantonale Weilerzone oder das vorläufige Baugebiet sind rechtskonform. Die beantragte Zuweisung der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg zum vorläufigen Baugebiet setzt voraus, dass diese zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinn von Art. 36 Abs. 3 RPG gehört. Begriff des weitgehend überbauten Gebiets und anwendbare Kriterien (zum Ganzen E. 4). Angesichts der konkreten Verhältnisse ist die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg nicht als weitgehend überbautes Gebiet zu qualifizieren und die Zuweisung zur provisorischen kantonalen Weilerzone korrekt (E. 5). Auch aus dem Institut des Vertrauensschutzes erwächst der betroffenen Grundeigentümerin kein Anspruch auf Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet (E. 6). Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten ist.

Erwägungen

E. 3

Abteilung AN.2023.00012 Urteil der 3. Kammer vom 6. Februar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiberin Eva Heierle. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, 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, besucht am 23. Januar 2025). Im Rahmen dieser Verordnung wird die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg in der Gemeinde Stallikon in Anhang 1 aufgeführt und entsprechend eine provisorische kantonale Weilerzone für den Perimeter gemäss dem dazugehörigen Objektblatt festgesetzt. II. A. Der A AG gehört das überbaute Grundstück Kat.-Nr. alt 01 (heute Kat.-Nr. 02) mit einer Fläche von ca. 1'288 m² im Perimeter der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg in der Gemeinde Stallikon. Die Grundeigentümerin focht den regierungsrätlichen Beschluss am 28. April 2023 beim Verwaltungsgericht an. Sie beantragte eine Änderung dieses Beschlusses in dem Umfang, dass die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg nicht in Anhang 1, sondern in Anhang 3 aufzuführen – und somit innerhalb der Bauzonen zu belassen – sei. Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an den Regierungsrat zurückzuweisen. In verfahrensmässiger Hinsicht ersuchte sie um Durchführung eines Augenscheins. B. Die Baudirektion beantragte am 26. Mai 2023 unter Beilage eines Mitberichts des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom selben Datum, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In verfahrensmässiger Hinsicht stellte sie Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. In der Replik vom 29. Juni 2023 hielt die A AG an ihren Begehren fest und stellte sich gegen einen Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2023 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. Am 23. August 2023 liess sich die Baudirektion, wiederum unter Beilage eines Mitberichts des ARE vom 21. August 2023, nochmals zur Sache vernehmen. Die A AG nahm mit Eingabe vom 5. September 2023 dazu Stellung. Am 18. März 2024 reichte sie in Kopie die Vernehmlassung der Gemeinde Stallikon vom 12. März 2024 im Rahmen der hängigen Richtplanrevision zu den Kleinsiedlungen ein. Die Baudirektion sprach sich mit Eingabe vom 9. April 2024, unter Beilage eines Mitberichts des ARE vom 3. April 2024, gegen eine Berücksichtigung dieser Vernehmlassung der Gemeinde Stallikon im vorliegenden Verfahren aus. Die A AG äusserte sich dazu am 19. April 2024. Am 28. November 2024 reichte sie den Beschluss des Gemeinderats Stallikon vom 4. November 2024 über den baulichen Vollzug des Quartierplans "Buchenegg" ein. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 und Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) zuständig. Im Hinblick auf die Besetzung des Gerichts (§ 38 und § 38a VRG) ist

über die Rechtsnatur des angefochtenen Beschlusses als Erlass (§ 19 Abs. 1 lit. d VRG) oder (raumplanungsrechtliche) Anordnung (§ 19 Abs. 1 lit. a VRG) zu befinden. Zwar enthält der angefochtene Beschluss übergreifende Festlegungen zum Siedlungstypus der Kleinsiedlungen und weist einen hybriden Charakter als Verordnung und gleichzeitig auch vorläufige Zonenordnung auf. Diese Regelung betrifft aber hauptsächlich die Schaffung der provisorischen kantonalen Zonenordnungen (Weilerzonen und Landwirtschaftszonen) mit verbindlichen Nutzungsvorschriften. Insgesamt ist der angefochtene Beschluss prozessual nicht als Erlass im Sinn von § 19 Abs. 1 lit. d VRG, sondern als Nutzungsplan im Sinn von Art. 14 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (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 (vgl. VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00014, E. 1.2.3 = BEZ 2024 Nr. 7).

1.2 Im Raumplanungsrecht ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700) zu Rekurs und 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. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines Grundstücks 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 die Beschwerdeführerin legitimiert ist, eine Aufhebung bzw. Änderung des angefochtenen Beschlusses für die ganze Kleinsiedlung, das heisst auch für Liegenschaften von Drittpersonen, zu verlangen.

1.3 Unter dem soeben genannten Vorbehalt ist auf die Beschwerde einzutreten. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen.

1.4 Soweit die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins beantragt, ist festzuhalten, dass sich ein solcher Lokaltermin erübrigt. Die Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht geklärt werden können. Der für den vorliegenden Entscheid rechtlich relevante Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten, weshalb auf einen Augenschein zu verzichten ist.

1.5 Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass die Baudirektion und das ARE zur Wahrnehmung der Interessen des Regierungsrats als Beschwerdegegner bevollmächtigt und somit zur Äusserung im Beschwerdeverfahren befugt sind. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerdeschrift mit prozessleitender Verfügung vom 2. Mai 2023 dem Beschwerdegegner zugestellt. Gemäss § 37 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung vom 18. Juli 2007 (VOG RR; LS 172.11) kann die Staatskanzlei Eingaben an den Regierungsrat einer Direktion – vorliegendenfalls der Baudirektion gemäss Anhang 1 VOG RR – zur direkten Erledigung zuweisen. Gestützt auf diese Bestimmungen ist unter den konkreten Umständen davon auszugehen, dass die Baudirektion zur Vertretung des Regierungsrats als Beschwerdegegner befugt ist (vgl. VGr, 23. Mai 2012, AN.2011.00001, E. 5.2). Den diesbezüglichen Ausführungen im Mitbericht des ARE vom 21. August 2023 kann zugestimmt werden.

2. Der angefochtene Beschluss unterliegt, soweit er einen Nutzungsplan bildet (Art. 14 RPG; vgl. dazu vorne E. 1.1), 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

Beschwerdegegner 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 [Praxiskommentar Nutzungsplanung], 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 das Verwaltungsgericht eine gewisse Zurückhaltung zu üben, soweit der Vorinstanz mit der Anwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht. 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 (zum Ganzen VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00014, E. 2 mit Hinweisen).

E. 3.1

Wie dargelegt, stützt sich der angefochtene Beschluss 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 der Beschwerdeführerin – durch die vorübergehende Regelung im angefochtenen Beschluss schwerwiegend berührt wird. Die provisorische Nutzungsordnung im angefochtenen Beschluss geht insoweit über die Tragweite von Planungszonen (Art. 27 RPG) hinaus, als ihr nicht lediglich negative Vorwirkung, sondern eine positive solche (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. 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, 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 in genügender Weise die wichtigen bzw. wesentlichen Grundzüge und bildet insoweit eine hinreichend bestimmte formell-gesetzliche Grundlage für die Einschränkung verfassungsmässiger Rechte von Grundeigentümern. Auch im Übrigen wahrt der angefochtene Beschluss den Delegationsrahmen von Art. 36 Abs. 2 RPG (vgl. zum Ganzen

VGr, 7. Dezember 2023, AN.2023.00014, E. 5.5 = BEZ 2024 Nr. 7).

E. 3.2

Gemäss dem angefochtenen Beschluss war die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans als Bauzonen zu bezeichnen, rechtswidrig, und es war rasch eine vorläufige Regelung zur Behebung der Rechtsunsicherheit nötig. 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. 5 ff., 7). Unter diesen Umständen versteht es sich von selbst, dass die vor Erlass der VKaB vorgenommenen Untersuchungshandlungen nicht weiter gingen, als sie für die getroffene Übergangsordnung erforderlich waren, und ausführlichere Abklärungen für die Prüfung der angestrebten definitiven Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden. 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 ungenügend wären. Es erweist sich deshalb nicht als rechtsverletzend, wenn der angefochtene Beschluss ohne zusätzliche Abklärungen vor Ort, wie einen Augenschein, und ohne vorgängige Anhörung der Beschwerdeführerin gefasst worden ist.

E. 4.1

Eine allgemeine Regelung zu den Kriterien für die Zuweisung der Kleinsiedlungen zu den verschiedenen Anhängen weist der angefochtene Beschluss nicht auf. Dies bildet keinen Rechtsmangel. In der Begründung zum angefochtenen Beschluss wird zu Recht dargelegt, dass "Weilerzone" im Wesentlichen ein Begriff des Bundesrechts ist (vgl. auch Art. 33 RPV und BGr, 23. November 2022, 1C_35/2022, E. 4.1.1). 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 (zum Ganzen BEZ 2024 Nr. 7 E. 5.6).

E. 4.2

Im vorstehend bei E. 4.1 angesprochenen Zwischenbericht wird erläutert, dass bei historisch gewachsenen Kleinsiedlungen ab mindestens acht bewohnten Gebäuden eine Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet aufgrund einer Einzelfallbeurteilung in Betracht komme. Dabei würden als Zusatzkriterium 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 werden nach dem Zwischenbericht Kleinsiedlungen mit mindestens zwanzig bewohnten Gebäuden ohne vertiefte Überprüfung dem vorläufigen Baugebiet zugeschlagen (vgl. auch Saputelli, S. 9 f.). Als Bezugsgrösse für die Zahl der Wohngebäude hat der Beschwerdegegner das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) einbezogen. Danach ist nicht ohne Weiteres die Anzahl Wohneinheiten massgebend, sondern der Gebäudebegriff. Ein Doppel-, Gruppen- und Reihenhause 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 Richtplanrevision zur Kleinsiedlungsanpassung im Kanton Thurgau orientiert.

E. 4.3

Der Beschwerdegegner 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 von der Beschwerdeführerin verlangte Zuweisung zum vorläufigen Baugebiet ist also erforderlich, dass die umstrittene Kleinsiedlung die Voraussetzungen der Auffangregelung von Art. 36 Abs. 3 RPG erfüllt, das heisst zum weitgehend überbauten Gebiet gehört (BEZ 2024 Nr. 7 E. 7.1).

E. 4.4

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 ausdrücklich in Art. 15 RPG steht, behält er auch nach der RPG-Revision von 2012 seine Gültigkeit (vgl. Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, Praxiskommentar Nutzungsplanung, Art. 15 N. 96). Das RPG knüpft am bestehenden baulichen Zustand an, das heisst 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. 4.5

Gemäss Ziffer 3.1.b der bei 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 einer grösseren Anzahl 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 Beschwerdegegner 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 des Verbots von Kleinstbauzonen (vgl. BGE 118 Ia 446 E. 2c) 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 vorne bei E. 4.2 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 (BEZ 2024 Nr. 7 E. 7.3). Auch die Beschwerdeführerin erhebt keine generellen Einwände gegen die Sachgerechtigkeit dieser Kriterien. Sie behauptet jedoch, diese Kriterien seien bei der betroffenen Kleinsiedlung erfüllt.

E. 5.1

Die Kleinsiedlung Vorderbuchenegg ist südöstlich des Ortskerns von Stallikon gelegen und befindet sich mehr als 200 m höher auf dem Rücken der Albiskette. Sie erstreckt sich auf der Passhöhe beidseits entlang der zum kantonalen Strassennetz gehörenden Bucheneggstrasse, die vom Reppischtal ins Sihltal führt. Gemäss dem bei den Akten liegenden Übersichtsplan bestanden im Perimeter fünf bewohnte Gebäude, die allesamt vor 1971 erstellt worden waren. In den Bemerkungen wurde beigefügt, dass nach Angaben der Gemeinde Stallikon acht bewohnte Gebäude vorhanden seien; das diesbezügliche Kriterium wurde insgesamt als erfüllt bewertet. Weiter wurden im Übersichtsplan die bereits allgemein behandelten weiteren Beurteilungskriterien (vgl. oben E. 4.5) tabellarisch bewertet. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Siedlung mit geschlossenem Bild. Sie ist von anderen Siedlungen räumlich abgegrenzt sowie ausreichend erschlossen und erfüllt damit die Anforderungen an die genannte Zuteilung. Hingegen fehlt es an den Voraussetzungen für die Zuteilung zu einer Bauzone: Als nicht gegeben wurde das für die

Zuteilung zu einer Bauzone erforderliche Kriterium der Prägung bzw. des Erscheinungsbilds beurteilt ("bestehende Restaurationsbetriebe, grosser Parkplatz für Erholungsnutzung; keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, jedoch Gebäude mehrheitlich mit traditioneller Aufteilung von Wohn- und Ökonomieteil; ländliche Erscheinung"). Ebenfalls berücksichtigt wurde der Umstand, dass die Kleinsiedlung über keine ÖV-Güteklasse verfügt.

E. 5.2

In der Beschwerdeschrift wird sinngemäss vorgebracht, es sei bei der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg unter Einbezug von umliegenden Liegenschaften im Siedlungszusammenhang von 12 bewohnten Gebäuden auszugehen. Die Beschwerdeführerin rügt die Angaben im Übersichtsplan zu den bewohnten Gebäuden als unzutreffend. Ebenso kritisiert sie, dass der Beschwerdegegner im Rahmen der ergänzenden Bemerkung im Übersichtsplan den Einbezug von bereits bewilligten, aber bei Erlass der VKaB noch nicht erstellten Neubauten abgelehnt hat. Zudem macht die Beschwerdeführerin eine Dominanz der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen bei der Kleinsiedlung geltend. Nicht nur bestehe keine bäuerliche Siedlungsstruktur mehr, sondern die Kleinsiedlung werde durch die (teils ehemaligen) Restaurantbetriebe und Wohnbauten sowie den Grossparkplatz mit eigenem Richtplaneintrag geprägt. Wesentlich sei auch die rege und bewilligte Neubautätigkeit bezüglich Wohnbauten in den letzten Jahren; dies weise darauf hin, dass die Kleinsiedlung als Bauzone gelebt werde. In der Eingabe vom 18. März 2024 hat die Beschwerdeführerin ergänzend auf eine Stellungnahme des Gemeinderats Stallikon vom 12. März 2024 im Rahmen der Richtplanrevision verwiesen. Dieser hat ausgeführt, die Kleinsiedlung setze sich aus drei Siedlungsteilen zusammen, die ein Kleindorf bilden würden. Im nördlichen Teil gebe es ein Ensemble mit Wohnen und Gastronomie (mit einem bewilligten Ersatzneubau). Im südlichen Teil habe sich auf der Ostseite der ehemalige Bauernhof befunden, der nun erneuert werde, sowie eine nicht mehr genutzte Scheune, bei der ebenfalls die Baubewilligung für ein Wohnhaus erteilt worden sei. Auf der Westseite im südlichen Teil seien mehrere Wohnbauten vorhanden, die aus ehemaligen Restaurants und Bauernbetrieben hervorgegangen seien; dort seien die Bewilligungen für einen Ersatzneubau und einen zusätzlichen Neubau erteilt worden.

E. 5.3

Auch wenn die soeben wiedergegebene Stellungnahme des Gemeinderats Stallikon vom 12. März 2024 aus einem anderen raumplanungsrechtlichen Verfahren stammt (vgl. dazu auch unten E. 7), schliesst dies entgegen dem Beschwerdegegner die Berücksichtigung für die Zustandsbeschreibung der Kleinsiedlung nicht aus, zumal der Beschwerdegegner nicht konkret abweichende Anhaltspunkte zur Siedlungsprägung ins Feld geführt hat. Weiter braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden, ob rechtskräftig bewilligte, aber nicht erstellte Wohnbauten im Rahmen des angefochtenen Beschlusses als bestehend zu gelten hatten. Jedenfalls sind rechtmässig bestehende Bauten im Urteilszeitpunkt beim vorliegenden Beschwerdeverfahren von Bedeutung. Der einzige, bewilligte Neubau eines bewohnten Gebäudes (auf der grünen Wiese), und zwar im südwestlichen Siedlungsteil auf Kat.-Nr. 03, wie er auch vom Gemeinderat Stallikon angesprochen worden ist (vgl. oben E. 5.2), ist aufgrund der Daten im GWR im Jahr 2024 erstellt worden und somit bestehend. Die übrigen erwähnten Baubewilligungen aus den letzten Jahren betreffen Um- oder Ersatzbauten für bestehende Gebäude. Ausserdem sind bewohnte Gebäude aus der Umgebung der Kleinsiedlung einzubeziehen, soweit der Siedlungszusammenhang gegeben

ist bzw. der Gebäudeabstand in der Regel nicht mehr als die Rufdistanz (20–30 m) beträgt (vgl. dazu VGr, 25. Januar 2024, AN.2023.00008, E. 8.3). Nach diesem Massstab ist ein Siedlungszusammenhang zur betroffenen Kleinsiedlung beim bewohnten Gebäude auf der an den Zonenperimeter angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 04 anzunehmen, entgegen der Beschwerdeführerin jedoch nicht bei jenem auf dem viel weiter entfernten Grundstück Kat.-Nr. 05. Der Beschwerdeführerin kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie beim Restaurantgebäude (Vers.-Nr. 06) auf Kat.-Nr. 07 eine Zählung als bewohntes Gebäude verlangt, weil dieses für Wohnzwecke umgenutzt werden könne. Wesentlich ist vielmehr, dass diese Baute im GWR als Gebäude ohne Wohnnutzung verzeichnet ist. Insgesamt ergibt sich eine Zahl von zehn bewohnten Gebäuden im Siedlungszusammenhang der Kleinsiedlung.

E. 5.4

Landwirtschaftliche Nutzungen sind bei der betroffenen Kleinsiedlung für den heutigen Zeitpunkt weder vom Beschwerdegegner geltend gemacht noch ersichtlich. Nicht nur aus dem Übersichtsplan, sondern auch aus der Stellungnahme des Gemeinderats Stallikon vom 12. März 2024 geht aber der ursprünglich landwirtschaftliche Charakter des Baubestands in der Kleinsiedlung hervor. Dieser fällt entgegen der Beschwerdeführerin weiterhin stark ins Gewicht (vgl. vorne E. 4.4). Die Siedlungsstruktur ist durch ein lockeres Bebauungsmuster gekennzeichnet. Die punktuellen landwirtschaftsfremden Gewerbenutzungen – namentlich die Restaurantliegenschaften – vermögen die ländliche Prägung nicht zu ändern. Zutreffend ist, dass in der Kleinsiedlung heute Wohnnutzungen im Vordergrund stehen. Mit dem erwähnten Neubau auf Kat.-Nr. 03 sowie den erfolgten Um- und Ersatzbauten in neuester Zeit sind aber selbst nach der detaillierten Aufstellung der Beschwerdeführerin lediglich eine relativ geringe Anzahl an Wohneinheiten hinzugekommen. Die betroffene Liegenschaft der Beschwerdeführerin befindet sich am Rand der Kleinsiedlung, im Übergang zur Landwirtschaftszone. Die Kleinsiedlung ist Bestandteil des Objekts Nr. 1004 "Albiskette" im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte und des Objekts Nr. 1306 "Albiskette-Reppischtal" im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die verkehrsmässige Infrastruktur weist angesichts der Ausgestaltung des Strassennetzes (inkl. Grossparkplatz) über den raumplanerischen Bedarf allein für die bisherige Kleinsiedlung hinaus. Diesem Umstand kommt jedoch unter Berücksichtigung der bisher geringen baulichen Entwicklung kein grosses Gewicht bei der Würdigung der Siedlungsstruktur zu. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist weder geltend gemacht noch ersichtlich. Unter diesen Umständen lässt sich bei objektiver Betrachtung weder sagen, dass in jüngerer Zeit eine rege Neubautätigkeit in der Kleinsiedlung stattgefunden hat, noch dass letztere ganz klar einen Bauzonencharakter aufweist. Vielmehr sprechen die dargelegten Gesichtspunkte zum Baubestand und zur Siedlungsstruktur gegen das Vorliegen von weitgehend überbautem Gebiet im Sinn von Art. 36 Abs. 3 RPG.

E. 6.1

Zusätzlich beansprucht die Beschwerdeführerin eine Zuweisung zum (vorläufigen) Baugebiet aufgrund der Vorgeschichte und des Vertrauensschutzes. Sie beruft sich darauf, dass die Baudirektion bei der betroffenen Kleinsiedlung die Festsetzung des Quartierplans "Buchenegg Ost" am 23. Februar 2021 und die Festsetzung des Quartierplans "Buchenegg" am 8. März 2022 genehmigt hat. Beide Quartierpläne sind in Rechtskraft erwachsen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit den Quartierplänen sei unlängst die Zugehörigkeit

zu einer bundesrechtskonformen Bauzone bestätigt worden. Den Grundeigentümern würden mit den Quartierplänen Landverluste und erhebliche Kosten für die Erschliessung des Lands zur Überbauung auferlegt. Sie habe ihr Bauvorhaben, das bestehende bewohnte Gebäude auf der betroffenen Parzelle durch zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage zu ersetzen, nur wegen der Quartierplanbedürftigkeit des Grundstücks nicht realisieren können. Dieses Hindernis sei seit dem Vorliegen des Quartierplans Buchenegg ausgeräumt. Der im Sachverhalt (oben II.A) erwähnte Wechsel der Katasternummer ihres Grundstücks rühre aus dem administrativen Vollzug dieses Quartierplans her. Dennoch habe die Baudirektion im Hindernisbrief vom 17. November 2022 angekündigt, dem Bauprojekt wegen der VKaB die Bewilligung nicht zu erteilen. Es sei widersprüchlich und stossend, einer Grundeigentümerschaft die Belastungen des Quartierplans aufzuerlegen und daraufhin das Grundstück provisorisch einer Nichtbauzone zuzuweisen. Vielmehr müsse die Kleinsiedlung bei einer Gesamtabwägung der betroffenen Interessen bereits bei der vorliegenden provisorischen Zuteilung (weiterhin) als Bauzone qualifiziert werden.

E. 6.2

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, das heisst zeitlich nur 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 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. Saputelli, S. 8 f.). Im Unterschied dazu muss das Gebot der Anpassung an die Anforderungen des RPG regelmässig Vorrang haben bei Kleinsiedlungen, deren bisheriger Nutzungsplan älter als der Richtplan 2015 ist. Dort steht der Zuweisung zu einer provisorischen Nichtbauzone nicht entgegen, wenn das Alter der bisherigen Nutzungsplanung sich noch nicht dem 15-jährigen Planungshorizont angenähert hat (zum Ganzen BEZ 2024 Nr. 7 E. 6.2).

E. 6.3

Der Beschwerdegegner hat vor Verwaltungsgericht unwidersprochen dargelegt, dass die bisherige Zonierung der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg (samt Kernzonenplänen) von der Gemeinde im Jahr 2010 festgesetzt und im Jahr 2012 vom Beschwerdegegner genehmigt worden ist. Die Grundnutzungsordnung bei dieser Kleinsiedlung ist älter als der Richtplan 2015. Von daher läuft die Zuweisung der Kleinsiedlung zu einer provisorischen kantonalen Weilerzone nach den soeben dargelegten Grundsätzen (oben E. 6.2), entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin, nicht dem Grundsatz der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz zuwider.

E. 6.4

Was die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte Rechtskraft der beiden Quartierpläne betrifft, so ist zu berücksichtigen, dass der Quartierplan ein Instrument der Sondernutzungsplanung bildet, mit dem durch eine Verbindung von Massnahmen der Landumlegung und der Erschliessung eingezontes Land überbaubar gemacht und eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht werden soll (vgl. VGr, 23. Januar 2020, VB.2018.00615, E. 3.2; 27. Juni 2019, VB.2018.00515, E. 2.1). Nach der Regelung von § 124 Abs. 1 PBG ist der Quartierplan grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken. In § 1 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (LS 701.13) werden die Voraussetzungen für den ausnahmsweisen Einbezug von Land ausserhalb der Bauzonen in einen Quartierplan präzisiert. Die Einleitung und die Durchführung eines Quartierplanverfahrens setzen nach der kantonalen Praxis grundsätzlich voraus, dass das Quartierplangebiet in der Bauzone liegt. Die Ausarbeitung eines solchen Plans ist unter Umständen auch dann statthaft, wenn noch nicht rechtskräftig über die Zugehörigkeit des Gebiets zur Bauzone entschieden wurde (vgl. RB 1980 Nr. 114; BGr, 29. Februar 2000, 1P.409/1999, E. 3d). Darüber hinaus kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung ein solches Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Einweisung von Land in eine Bauzone ergibt. Namentlich die Erschliessungsplanung oder durchgeführte Baulandumlegungen vermögen das Vertrauen zu wecken, davon erfasstes Land werde im neu zu erlassenden Zonenplan der Bauzone zugewiesen. Die Vorgeschichte und der Vertrauensschutz verleihen jedoch einem Grundeigentümer keinen unbedingten Anspruch auf Zuteilung seiner Parzelle zu einer RPG-konformen Bauzone. Die Verwirklichung der Raumplanungsgrundsätze hat Vorrang vor der Beständigkeit eines altrechtlichen Plans. Wesentlich ist zunächst, ob die Vorgeschichte eine Abfolge von Ereignissen umfasst, die auf die Einzonung des Gebiets ausgerichtet war. Die Berufung auf Vertrauensschutzinteressen setzt weiter voraus, dass keine Kollision mit dem Interesse an der richtigen Durchsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung erkennbar war (vgl. BGr, 28. Januar 2014, 1C_493/2013, E. 2.3 mit

Hinweisen).

E. 6.5

Der Quartierplan Buchenegg im nördlichen Teil der Kleinsiedlung hat die bereits überbauten Privatgrundstücke mit den heutigen Kat.-Nrn. 07 und 02 und den dazwischen liegenden Abschnitt der vorbestehenden Strassenparzelle (L-Strasse) umfasst. Wie dargelegt, gehört Kat.-Nr. 02 der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren. Die am 27. Juli 2016 von der Baudirektion genehmigte Einleitung des Quartierplans wurde beim Baurekursgericht angefochten. Dieses wies das Rechtsmittel am 13. Juni 2017 ab. In den Erwägungen wurde das Ungenügen der bestehenden Zufahrt – selbst bei einer Abnahme des Zufahrtsverkehrs im Fall der Realisierung des Bauprojekts der heutigen Beschwerdeführerin – festgehalten. Weiter wurde dargelegt, das Bezugsgebiet sei auf die vorgenannten Parzellen in der Kern- bzw. Bauzone zu beschränken; der Antrag auf Einbezug von angrenzendem Landwirtschaftszonenland wurde abgelehnt. Dieser Rekursentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Die Baudirektion führte in der Verfügung BDV-Nr. 010 vom 8. März 2022 über die Festsetzung des Quartierplans Buchenegg erneut unter Hinweis auf den bisherigen Zonenplan aus, das Bezugsgebiet liege innerhalb der Bauzone. Im vorliegenden Zusammenhang ist weiter von Interesse, dass die Baudirektion gemäss dieser Verfügung das Quartierplanvorhaben der Erschliessungsverbesserung als in der Landschaftsschutzzone IIIB gemäss Verordnung der Baudirektion vom 10. April 1995 zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Stallikon befindlich und mit dieser Schutzzone vereinbar erachtet hat. Sodann hat der Quartierplan Buchenegg Ost im südöstlichen Teil der Kleinsiedlung die überbauten Privatgrundstücke mit den heutigen Kat.-Nrn. 011 und 012 sowie die neue Strassenparzelle Kat.-Nr. 013 umfasst. In der Verfügung BDV-Nr. 014 der Baudirektion vom 23. Februar 2021 über die Festsetzung dieses Quartierplans steht unter Hinweis auf den bisherigen Zonenplan wiederum, das Bezugsgebiet liege in der Bauzone. Gleichzeitig wurde auch dort auf die Lage des Quartierplanvorhabens der Neuerschliessung in der Landschaftsschutzzone IIIB hingewiesen und die Vereinbarkeit mit dieser Schutzzone bejaht.

E. 6.6

Der Beschwerdeführerin ist einzuräumen, dass die Quartierpläne Buchenegg und Buchenegg Ost jünger als der Richtplan 2015 sind und die zuständigen Behörden dabei von der Zugehörigkeit der Quartierplangebiete zur Bauzone ausgegangen sind. Mit der umstrittenen Zuteilung zur provisorischen kantonalen Weilerzone sind Neubauten – im Unterschied zu Ersatzneubauten – auf dem beschwerdeführerischen Grundstück ausgeschlossen (vgl. § 7 in Verbindung mit § 11 VKaB). Immerhin bleibt nach dem bisherigen Richtplan bei richtiger Betrachtung unklar, ob eine bestehende Kleinsiedlung der Kategorie Bauzone oder Nichtbauzone zuzurechnen ist; der angefochtene Beschluss setzt vorläufig die Anforderungen um, die sich aus Art. 15 und Art. 25 Abs. 2 RPG für Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Richtplans ergeben (vgl. BEZ 2024 Nr. 7 E. 5.5 und 6.3 sowie oben E. 3.1). Hinzu kommt, dass die betroffene Kleinsiedlung im Gebiet eines eidgenössischen und eines kantonalen Landschaftsschutzinventars liegt (vgl. oben E. 5.4). Im Objektblatt des erwähnten BLN-Objekts Nr. 1306 steht das Schutzziel 3.14, den typischen Siedlungscharakter mit Weilern und Einzelhöfen zu erhalten. Im Rahmen der oben in E. 6.5 angesprochenen Schutzverordnung der Baudirektion von 1995 erstreckt sich die Landschaftsschutzzone IIIB

bis rund um den Nahbereich der vorbestehenden Gebäude. Bei der Genehmigung der Festsetzung der Quartierpläne hat sich die Baudirektion mit der Vereinbarkeit der Quartierplananlagen mit dieser Landschaftsschutzzone auseinandergesetzt (vgl. oben E. 6.5). Aus diesen Genehmigungsverfügungen geht in erkennbarer Weise hervor, dass bei der Kleinsiedlung Interessen an der Erhaltung der schutzwürdigen Landschaft von Belang sind. Dies muss im Hinblick auf eine allfällige Neuüberbauung auch für den Nahbereich um die bisherige Wohn-/Gewerbeliegenschaft der Beschwerdeführerin auf Kat.-Nr. 02 gelten, der von der Landschaftsschutzzone IIIB ausgenommen ist, zumal dieser sich im Randbereich der Kleinsiedlung an einer exponierten Aussichtslage befindet. Entgegen der Beschwerdeführerin kann unter diesen Umständen nicht gesagt werden, dass insbesondere die Rechtskraft des Quartierplans Buchenegg bei diesem Grundstück einen nachträglichen planerischen Eingriff von vornherein ausschliesst, weil objektiv keine Kollision zum Interesse an der richtigen Durchsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung erkennbar war. Vielmehr stehen einer allfälligen baulichen Verdichtung auf der Parzelle namentlich Interessen des Landschaftsschutzes entgegen.

E. 6.7

Es hält der gebotenen Überprüfung (oben E. 2) zur Abwägung zwischen den von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Interessen und den entgegenstehenden plansichernden Interessen noch stand, dass der Beschwerdegegner den plansichernden Interessen den Vorrang eingeräumt und das Grundstück der Beschwerdeführerin im Rahmen der Kleinsiedlung Vorderbuchenegg einer provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt hat. Auch die Berufung der Beschwerdeführerin auf die Vorgeschichte und Vertrauensschutzinteressen vermögen dieses Ergebnis nicht erfolgreich in Frage zu stellen. Zusammengefasst vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Einwänden gegen die Einzelfallbeurteilung im angefochtenen Beschluss zu ihrem betroffenen Grundstück bzw. zur Kleinsiedlung Vorderbuchenegg nicht durchzudringen, was zur Abweisung der Beschwerde führt, soweit darauf einzutreten ist.

E. 6.8

Anzumerken bleibt immerhin, dass sich in einer Konstellation wie der vorliegenden ernsthaft die Frage nach einer Vertrauenshaftung für unnötige Projektierungs- und Erschliessungskosten stellt (vgl. oben E. 6.4; vgl. ferner BGr, 10. August 2010, 1C_487/2009, E. 8.1 und 8.3; 22. August 2024, 1C_588/2023, 1C_593/2023 und 1C_602/2023, E. 8.4; BGE 132 II 218 E. 6.1 und 6.4; 125 II 431 E. 5.d und 6). Allfällige derartige Entschädigungsfolgen sind indes nicht Gegenstand des vorliegenden planungsrechtlichen Verfahrens.

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 Vorderbuchenegg 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. 4), 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

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG) und bleibt ihr eine Parteientschädigung versagt (§ 17 Abs. 2 VRG).

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