
Arbeitshilfe Weilerzonen

20. Januar 2005



Baudirektion des Kantons Zug

Amt für Raumplanung
Verwaltungsgebäude 1 an der Aa
Aabachstrasse 5
Postfach
6301 Zug
Tel. 041 728 54 80
Fax 041 728 54 89

Bearbeitung:

Ernst Basler + Partner AG
Bernadette Breitenmoser, Sandra Jung
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Begleitung:

René Hutter, Kantonsplaner, Amt für Raumplanung
Gilles Morf, Abteilungsleiter Siedlung und Verkehr, Amt für Raumplanung
Roger Bisig, Leiter Landwirtschaftsamt
Georg Frey, kantonaler Denkmalpfleger
Dr. Max Gisler, Direktionssekretär Baudirektion
Ruedi Rüttimann, Stv. Amtsleiter, Amt für Umweltschutz
Peter Glanzmann, Leiter und Bereich Baurecht Bauabteilung Risch
Othmar Hofmann, Bauverwalter Hünenberg
Alfred Scherrer, Bauverwalter Menzingen
Urs Spillmann, Abteilungsleiter Planung/Bau Baar
Erich Staub, Leiter Bauabteilung Cham
Werner Schibli, Architekt ETH/SIA, Aarau, Ortsplaner Cham
Alwin Suter, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Zürich, Ortsplaner Baar

Projektleitung:

Gilles Morf, Abteilungsleiter Siedlung und Verkehr, Amt für Raumplanung

Inhalt

1	Zur Arbeitshilfe	4
2	Weilerzonen und ihre Auswirkungen	4
3	Schaffung von Weilerzonen im Kanton Zug	6
4	Ablauf der Weilerzonenplanung	7
4.1	Ablauf	7
4.2	Schritt 1: Analyse und Beschreibung der Qualitäten	7
4.3	Schritt 2: Ziele und Inhalte	9
4.4	Schritt 3: Umsetzung und Berichterstattung	9
4.5	Verfahren	13

1 Zur Arbeitshilfe

Ausscheidung von Weilerzonen	Mit dem Richtplan 2004 hat der Kanton Zug die Voraussetzungen für die Ausscheidung von Weilerzonen geschaffen. Für die im Richtplan bezeichneten Kleinsiedlungen können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Weilerzonen ausscheiden.
Einheitliche Handhabung und Darstellung	Bei der Ausscheidung von Weilerzonen müssen verschiedene inhaltliche und formelle Anforderungen erfüllt werden. Um im Kanton eine einheitliche Handhabung und Darstellung zu gewährleisten und den Gemeinden die Ausarbeitung der Planungsvorlagen zu erleichtern, haben das Amt für Raumplanung (ARP) und die betroffenen Gemeinden die Arbeitshilfe Weilerzonen erstellt.
Modulartiger Aufbau	Die Arbeitshilfe hält fest, mit welchen Planungsinstrumenten die Weilerzonen im Kanton festzulegen sind. Im Wissen, dass die einzelnen Weiler bezüglich ihres Charakters und der Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung unterschiedlich sind, ist die Arbeitshilfe als Baukasten zu verstehen. Sie zeigt mögliche Erarbeitungsschritte, Inhalte und Festlegungen auf. Die Gemeinden können, angepasst an die jeweilige Situation, die notwendigen Elemente auswählen.
Erarbeitung in einer Begleitgruppe	Die Ausscheidung von Weilerzonen tangiert verschiedene kommunale und kantonale Fachstellen. Verschiedene Rechtsgrundlagen, die Anliegen der Landwirtschaft, des Landschafts- und Ortsbildschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes müssen beachtet werden. Um in der Arbeitshilfe Weilerzonen die verschiedenen Aspekte und Fragestellungen möglichst umfassend abzudecken, hat das ARP die Arbeitshilfe zusammen mit einer Begleitgruppe ausgearbeitet.

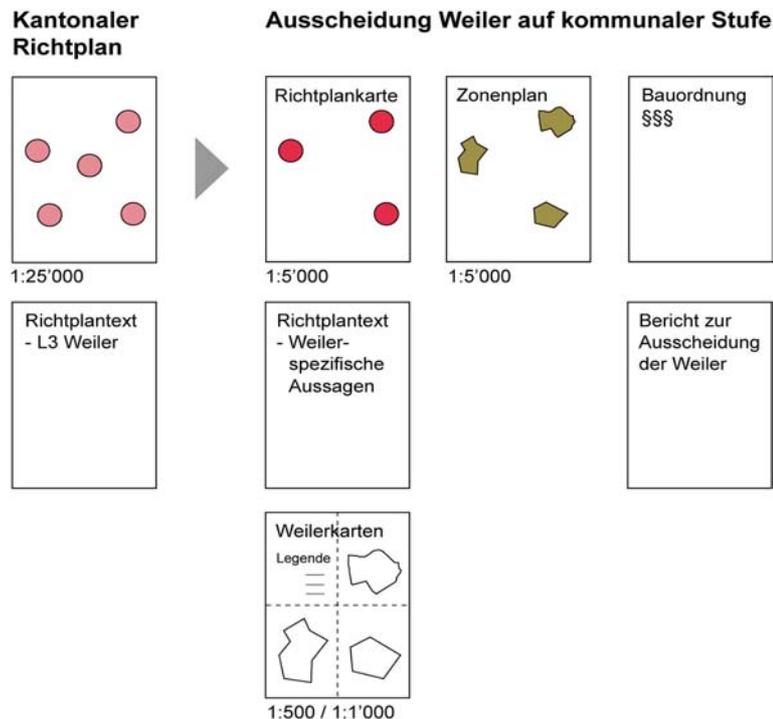
2 Weilerzonen und ihre Auswirkungen

Im Richtplan festgelegte Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen	Weiler sind Kleinsiedlungen, die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen. Die Raumplanungsgesetzgebung erlaubt es, dass für die Erhaltung von Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen Weilerzonen ausgeschieden werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. Im Richtplan 2004 hat der Kanton mögliche Standorte festgelegt.
Erhaltung und massvolle Weiterentwicklung	Weilerzonen dienen der Erhaltung von Kleinsiedlungen unter Wahrung des traditionellen Charakters und des Schutzes wertvoller Ortsbilder. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer gewährleistet sind. Bauten und Anlagen, welche die Landwirtschaft nicht mehr benötigt, können einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Neubauten sollen nur ausnahmsweise, allenfalls zur Schliessung von Baulücken zugelassen werden.

Zwischenentscheid des Kantons vor der Baubewilligung	Ausserhalb der Bauzonen hat die zuständige kantonale Behörde gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) bei allen Bauvorhaben zu entscheiden, ob sie zonenkonform sind (Art. 22 RPG) oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung (Art. 24 RPG) erteilt werden kann. Da es sich bei Weilerzonen im Kanton Zug um Nichtbauzonen handelt, ist wie in den Landwirtschaftszonen die Zustimmung des Kantons Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.
Bäuerliches Bodenrecht bleibt anwendbar	In den Weilerzonen bleibt das bäuerliche Bodenrecht anwendbar. Das heisst die Bestimmungen, welche zum Schutz und zur Stärkung der Landwirtschaft in Bezug auf Erwerb, Verpfändung und Teilung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken bestehen, gelten weiterhin. Die amtliche Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe erfolgt zum Ertragswert. Eine Änderung der Bewertung erfolgt erst bei einer Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.
Konflikte bei Lärm- und Geruchsimmissionen	Melkmaschinen, Heugebläse oder Tierhaltungsanlagen können Anlass für Konflikte zwischen aktiven Landwirten und Bewohnerinnen bzw. Bewohnern der Weiler sein. Nach Umweltschutzrecht haben Nachbarn von emittierenden Betrieben Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen.
Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Massnahmen an der Quelle	Für die Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gelten ergänzend die besonderen Vorschriften von Anhang 2 Ziffer 51 der Luftreinhalteverordnung (LRV) und insbesondere die FAT-Empfehlung Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen ¹ . Obwohl die FAT-Empfehlung in den Landwirtschaftszonen nicht gilt, haben Nachbarn auch ausserhalb der Bauzonen Anrecht auf ausreichenden Schutz vor übermässigen Immissionen. Übermässige Immissionen können bei Überschreiten des halben Mindestabstandes auftreten. Dies kann nach LRV eine Sanierungspflicht für bestehende Betriebe auslösen oder eine Einschränkung für Erweiterungen darstellen. Unbesehen der Mindestabstände darf eine Tierhaltungsanlage nur bewilligt werden, wenn alle technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur vorsorglichen Verminderung der Geruchsemissionen ergriffen werden und die Lüftungsanlage den Regeln der Lüftungstechnik entspricht.
Einhaltung Lärmbelastungsgrenzwerte	Weilerzonen werden wie die Landwirtschaftszonen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Durch die Schaffung neuer lärmempfindlicher Nutzungen (z.B. Wohnen) entsteht für bestehende Landwirtschaftsbetriebe keine Sanierungspflicht. Neue lärmempfindliche Nutzungen sind nur möglich, wenn der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Neue oder geänderte Anlagen von Landwirtschaftsbetrieben müssen die Immissionsgrenzwerte einhalten, das heisst die Erweiterung, Erneuerung und Änderung von Betrieben im Bereich von bestehenden lärmempfindlichen Nutzungen ist eingeschränkt.

¹ Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT), Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, FAT-Bericht Nr. 476, 1995

3 Schaffung von Weilerzonen im Kanton Zug



Standorte im kantonalen Richtplan

Im Richtplan 2004 (Kap. L3 Weiler) hat der Kanton mögliche Standorte für Weilerzonen festgesetzt und die Anforderungen an die Bestimmungen und die Berichterstattung für die Ausscheidung von Weilerzonen auf kommunaler Stufe festgelegt. Mindestens aufzuzeigen sind folgende Punkte:

- der gewählte Perimeter;
- die möglichen Nutzungen innerhalb der Zonen;
- die notwendigen Schutzbestimmungen für den Erhalt der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung;
- die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser;
- die Aufteilung der Kosten für allfällig notwendige Erschliessungen.

Ausscheidung Weiler auf kommunaler Stufe

Die Gemeinden können an diesen Standorten Weilerzonen ausscheiden, um die Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln. Die Ausscheidung von Weilerzonen erfolgt über die Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung, das heisst durch

- Festlegung der Weiler in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft;
- weilerspezifische Aussagen und Festlegungen im Richtplantext und in Weilerkarten;
- Festlegung der Weilerzonen im Zonenplan;
- Bestimmungen in der Bauordnung.

Die Festlegungen in den Richt- und Nutzungsplanungsinstrumenten sind dem Kanton zusammen mit einem Bericht zur Ausscheidung der Weilerzonen als Gesamtpaket einzureichen. Vorgezogen werden kann einzig der Eintrag der Weiler in der gemeindlichen Richtplankarte Siedlung und Landschaft. Die Weiler können verbunden mit dem Auftrag, die Ausscheidung von Weilerzonen zu prüfen, aus dem kantonalen in den gemeindlichen Richtplan übernommen werden (vgl. Kap. 4.4, Richtplankarte Siedlung und Landschaft).

4 Ablauf der Weilerzonenplanung

4.1 Ablauf

Schrittweise
Erarbeitung

Die Weilerzonenplanung erfolgt schrittweise.

Schritt 1:

Situation analysieren und Qualitäten beschreiben



Schritt 2:

Ziele und Inhalte der Weilerzonenplanung bestimmen



Schritt 3:

In Planungsinstrumente umsetzen und Bericht erstatten

4.2 Schritt 1: Analyse und Beschreibung der Qualitäten

Inventare und
Grundlagen beachten

Bund und Kanton Zug haben schützenswerte Ortsbilder und Denkmäler, historische Verkehrswege wie auch Gebiete und Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes erfasst und beschrieben. Diese Inventare und Publikationen geben wertvolle Hinweise für den Schutz und die Weiterentwicklung der Weiler. Besondere Beachtung verdienen folgende Grundlagen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), BAK
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), BUWAL
- Verzeichnis der geschützten Denkmäler, DI
- Inventar der schützenswerten Denkmäler, DI
- Detailverzeichnis zu den Landschaftsschutz- bzw. -schongebieten (Charakterisierung), Stand 1987
- Inventar der Hecken und Feldgehölze im Kanton Zug, Ordner, 1990, ARP
- Die Bauernhäuser der Kantone Schwyz und Zug, Die Bauernhäuser der Schweiz, Band 21, 1994, Bauernhausforschung, Benno Furrer

Daten über die
Entwicklung der Weiler

Daten über die Entwicklung der Weiler bieten eine zentrale Grundlage für den Entscheid, ob eine Weilerzone auszuscheiden ist und für die Formulierung weilerspezifischer Erhaltungs- und Entwicklungsziele. Zu erfassen sind unter anderem:

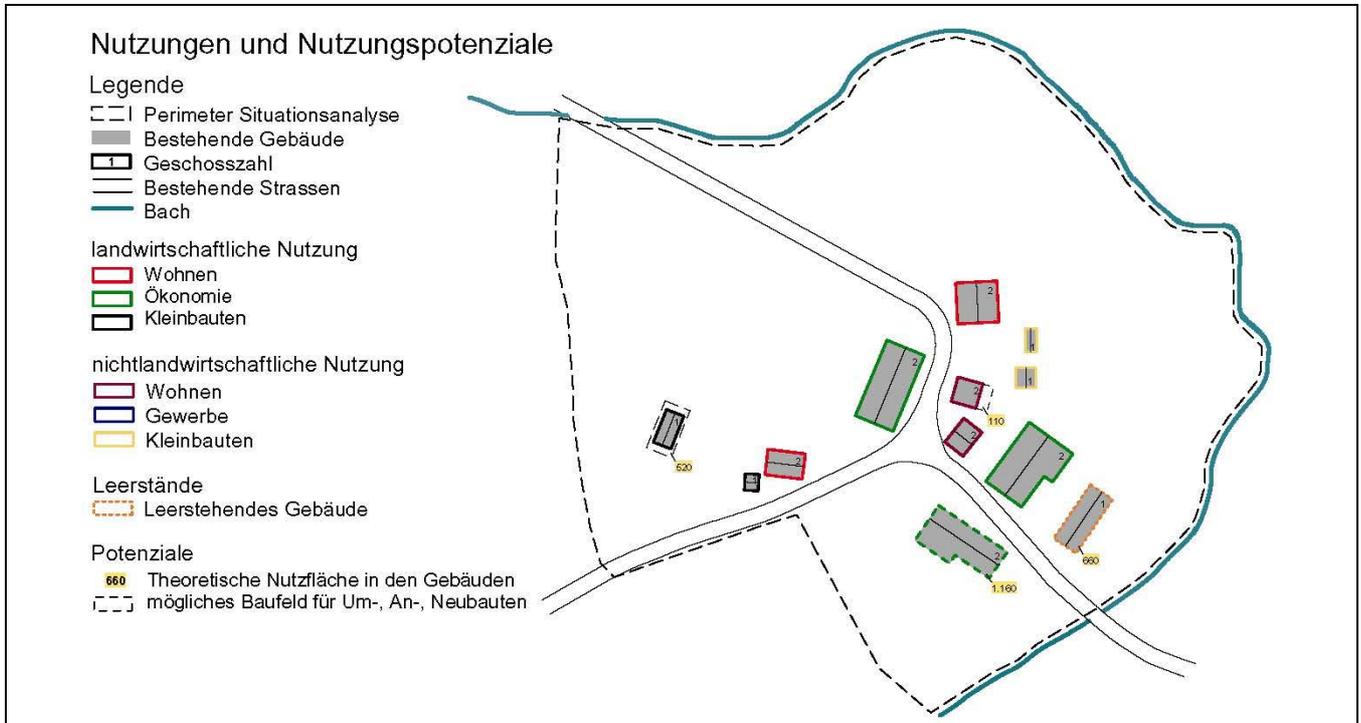
- Bevölkerungsentwicklung seit 1900
- Entwicklung der Anzahl Haushalte seit 1900
- Anteil landwirtschaftlicher Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte
- Anteil Landwirtschaftsbetriebe an der Gesamtzahl der Gewerbebetriebe
- Leer stehende Wohnhäuser
- Leer stehende Scheunen

Landwirtschaft

In den Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung und demnächst bevorstehende Betriebsaufgaben sind zu erheben. Die aus den Luft- und Lärmschutzgründen erforderlichen Abstände zu Ökonomiebauten/Tierhaltungsanlagen und Zerstückelungsverbote sind zu visualisieren.

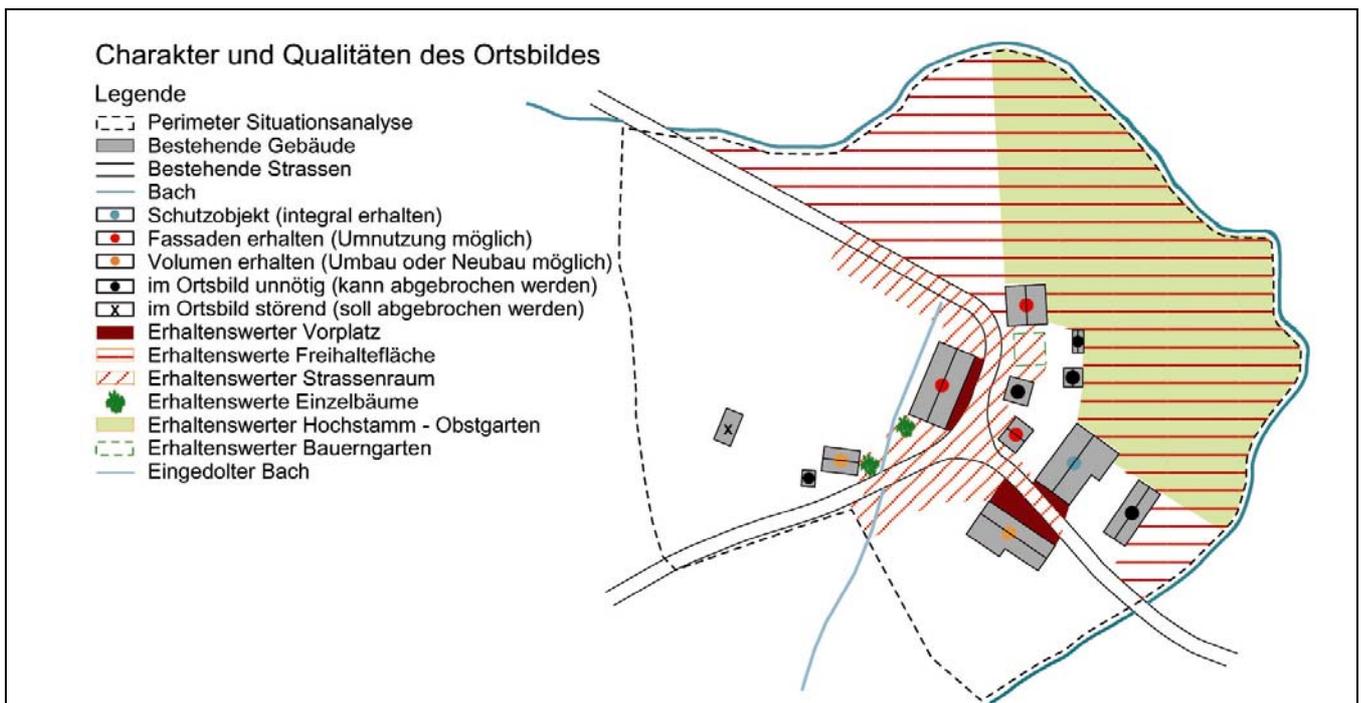
Nutzungen und Nutzungspotenziale

Die Leerstände wie auch die aktuellen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen sind darzustellen und das Potenzial an zusätzlichen nichtlandwirtschaftlichen Nutzflächen ist abzuschätzen.



Charakter und Qualitäten des Ortsbildes

Die Weiler im Kanton Zug sind bezüglich der Funktion, ihrer historischen Bedeutung, der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes und der Gestaltungsmerkmale sehr unterschiedlich. Um die Weiler in ihrer traditionellen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln, empfehlen wir den Charakter des Weilers mitsamt den ortsbildprägenden Elementen darzustellen.



- Erschliessung In Nichtbauzonen ist die Erschliessung Sache der Grundeigentümer. Gemäss Richtplan müssen die Gemeinden im Bericht nach Art. 47 RPV die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser wie auch die Aufteilung der Kosten für allfällig zusätzlich notwendige Erschliessungen aufzeigen. Dazu empfehlen wir folgende Fragen zu klären:
- Strassen (Ausbaustandard, Verkehrssicherheit, Gebäudezufahrt, Parkierung);
 - Abwasserbeseitigung (Kapazität Schmutzwasserleitung und ARA, Meteorwasser);
 - Energieversorgung (vorhandene Energieträger);
 - Wasserversorgung (Kapazität Reservoir, Druck Hauptleitung).

4.3 Schritt 2: Ziele und Inhalte

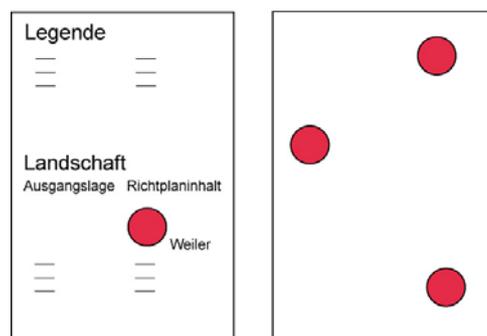
Dieser Schritt dient der Klärung der Frage, ob eine Weilerzone auszuscheiden ist, der Formulierung von Erhaltungs- und Entwicklungszielen und der Erörterung der Inhalte der Weilerzonenplanung, welche im dritten Schritt in die Planungsinstrumente umgesetzt werden sollen (vgl. Kap. 4.4). Im Fokus der Diskussion stehen folgende Punkte:

- Zulassung von nichtlandwirtschaftliche Nutzungen;
- Ziele und Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Existenzgrundlagen landwirtschaftlicher Betriebe;
- Ziele und Massnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Ortsbildcharakters mit seinen spezifischen Qualitäten.

4.4 Schritt 3: Umsetzung und Berichterstattung

Richtplanung

Richtplankarte
Mst. 1:5'000



In der Richtplankarte legen die Gemeinden fest, wo Weilerzonen ausgeschieden werden sollen. Falls dies im Zeitpunkt der Erstellung des kommunalen Richtplanes noch nicht möglich ist, enthält der Richtplantext den Auftrag, die Ausscheidung von Weilerzonen zu prüfen.

Richtplantext

Der Richtplantext enthält weilerspezifische Aussagen. Der Richtplantext legt zusammen mit den Weilerkarten die Ziele, den Rahmen und die Voraussetzungen für Bauvorhaben in den einzelnen Weilern fest. Richtplantext und Weilerkarten ergänzen die Bestimmungen in der Bauordnung und bilden für die Gemeinde und den Kanton eine verbindliche Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen bzw. für die Zustimmung zu Baubewilligungen. Im Richtplantext halten die Gemeinden für jeden Weiler folgendes fest:

- Erhaltungs- und Entwicklungsziele, die mit der Ausscheidung einer Weilerzone verfolgt werden;

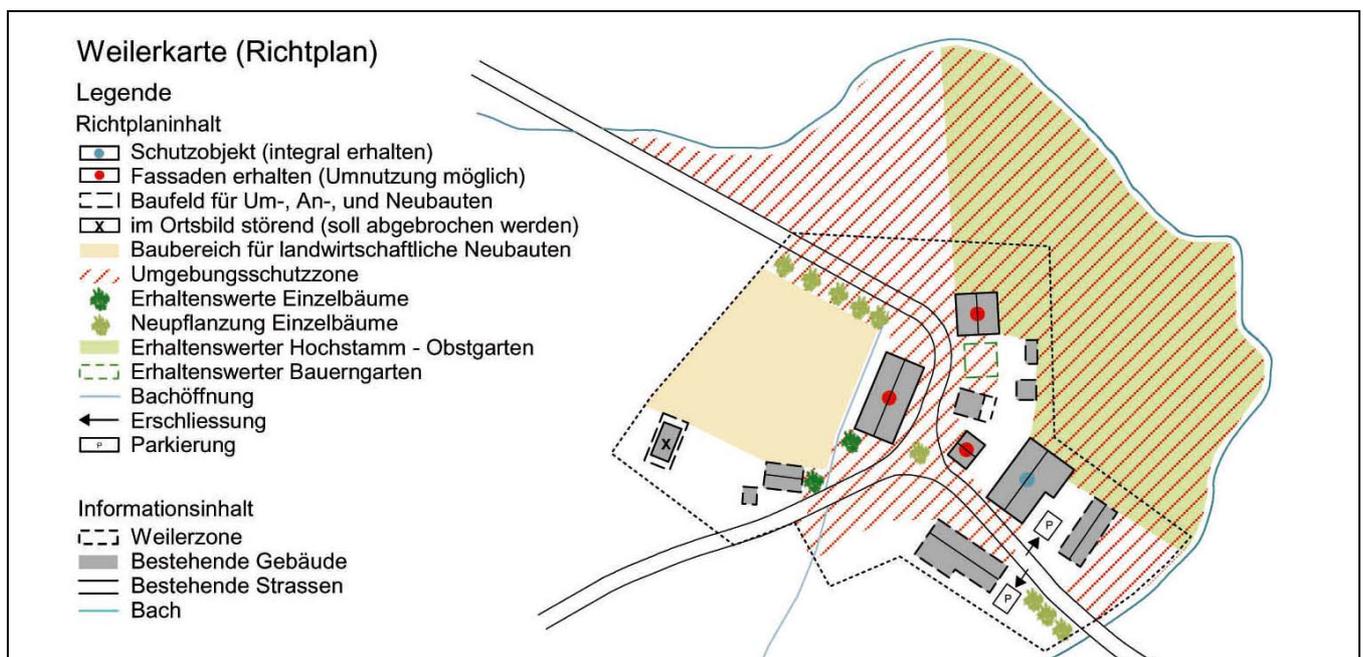
- Massnahmen zur Erhaltung der Siedlungs- und Baustruktur des Weilers und seiner Umgebung;
- zulässige Nutzungen, Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen, Wiederaufbauten und allenfalls Neubauten innerhalb der Weilerzone;
- die Erschliessung mit Abwasser, Strassen, Energie und Wasser und die Aufteilung der Erschliessungskosten auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (falls erforderlich).

Mögliche Inhalte

Erhaltungs- und Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> – Charakteristik des Weilers – Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes – Landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Nutzungen
Erhaltungs- und Schutzmassnahmen Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> – Umgang mit den geschützten und schutzwürdigen Bauten, Ensembles und erhaltenswerten Fassaden – Umgebungsgestaltung (Umgebungsschutz, Gärten, Strassenräume, Bepflanzung, Bachgestaltung/-öffnung, Topografie) – Stellung von Ersatzbauten oder Neubauten – Dachgestaltung – Massnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes oder der Umgebung
Mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zulässige Um-, An- und Ersatzbauten, in Ausnahmefällen Neubauten – Nutzung der Dachgeschosse – Zulässigkeit von Kleinbauten – zulässige Nutzung: z.B. Wohnen, nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe – Abstand von Wohngebäuden zu Tierhaltungsanlagen
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Zufahrten – Standort und Gestaltung Parkierungsflächen – Erforderliche Erschliessungsmassnahmen mit Kostenteiler

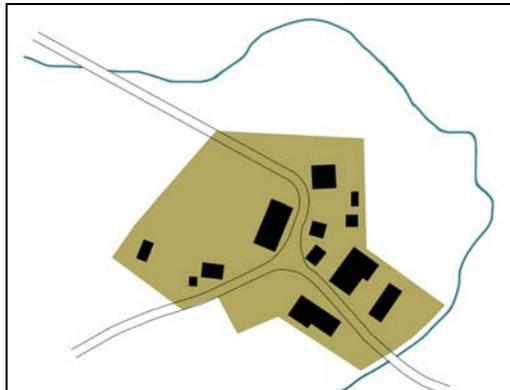
Weilerkarte (Richtplan)
Mst. 1:500 oder 1:1'000

Für jeden Weiler wird eine Weilerkarte erstellt. Die Weilerkarte ergänzt den Richtplantext mit räumlichen Zuordnungen und Festlegungen.



Zonenplan und Bauordnung

Zonenplan
Mst. 1:5'000



Im Zonenplan scheiden die Gemeinden die Weilerzone grundeigentümerverbindlich aus und grenzen die Ausdehnung parzellenscharf ab.

Überlagerte
Ortsbildschutzzonen

Wo Ortsbildschutzzonen vorhanden sind oder ausgeschieden werden sollen, werden sie den Weilerzonen überlagert. Für Bauvorhaben gelten die Ortsbildschutzbestimmungen in der Bauordnung. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz wirkt in Ortsbildschutzzonen die kantonale Denkmalpflege bei Baubewilligungsverfahren beratend mit.

Lärmschutz

Analog den Landwirtschaftszonen sind die Weilerzonen der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen.

Bauordnung

Die Bauordnung enthält Bestimmungen namentlich über Zweck, Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung, Einordnung und Schutz sowie zulässige Nutzungen. **Der Mindestinhalt ist im nachfolgenden Musterartikel aufgezeigt. Die Artikel sind aber in den jeweiligen Gemeinden im Einzelfall zu prüfen und allenfalls anzupassen bzw. zu ergänzen.**

Musterartikel § XY Weilerzone

Abs.	Kommentar
1 Weilerzonen dienen der Erhaltung von Kleinsiedlungen. Je kleiner der Weiler ist, umso geringer sind die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.	Zweckartikel
2 In Weilerzonen hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang.	Vorrang Landwirtschaft
3 Bauten und Anlagen müssen sich gut in die charakteristische ländliche Umgebung einordnen. Das herkömmliche Erscheinungsbild der Gebäude muss in den strukturellen Merkmalen erhalten bleiben. Insbesondere Dacheinschnitte sowie Dachausbauten, die insgesamt mehr als 1/4 der Fassadenlänge betragen, sind nicht zulässig. Die traditionelle Umgebungsgestaltung, insbesondere Vorplätze, Hofzufahrten, Gärten, markante Einzelbäume, Hecken und die Topografie sind zu erhalten. Eingedolte Gewässer sind freizulegen und offen flies-	Einordnung und Gestaltung

<p>sende Gewässer sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.</p>	
<p>4 Das Ausmass bestehender Gebäude wird durch die Gebäudefläche, die Fassaden- und Firsthöhe sowie die Dachform bestimmt. In den im Zonenplan bezeichneten Weilern dürfen bestehende Bauten umgebaut, ersetzt oder erweitert werden, sofern keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Der kommunale Richtplan gibt den Rahmen für die bauliche Entwicklung vor, insbesondere was nicht landwirtschaftliche Neubauten betrifft. Landwirtschaftlich bedingte Neubauten sind grundsätzlich zulässig.</p>	<p>Bauliche Entwicklung</p>
<p>5 Die Weilerzonen sind für das Wohnen sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nutzungen, welche wesentliche neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (wesentliche Anzahl neuer Parkplätze, Nutzungen mit grossem Aussenflächenbedarf (z.B. Lager)), sind nicht zulässig. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in den Weilerzonen noch in den Landwirtschaftszonen Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient. Bei der Umnutzung eines Gebäudes zu Wohnzwecken ist die FAT-Empfehlung ¹⁾ als eine Beurteilungsgrundlage beizuziehen.</p>	<p>Zulässige Nutzung</p>
<p>¹⁾ Herausgeber: Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Tänikon, 1995</p>	

Neben diesen allgemeinen Bestimmungen, welche für alle Weiler einer Gemeinde gelten, prüft die Gemeinde noch für jeden einzelnen Weiler spezifische Vorschriften (z.B. Regelung betreffend Neubauten, anders lautende Gestaltungsvorschriften).

Bericht zur Ausscheidung der Weiler

Berichterstattung
gegenüber der
Genehmigungsbehörde

Für die Ausscheidung der Weilerzonen ist ein Bericht zu erstellen. Der Bericht orientiert sich an der Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Ausgehend von den Vorgaben der RPV und den Festlegungen im kantonalen Richtplan hat der Bericht folgende Punkte zu umfassen:

- Situationsanalyse;
- Begründung für die Ausscheidung und die Ziele, welche mit der Ausscheidung einer Weilerzone verfolgt werden. Insbesondere darzulegen sind:
 - Das öffentliche Interesse am Erhalt der Gebäudegruppe und die Notwendigkeit der Ausscheidung einer Weilerzone, um den Gesamtcharakter und die wesentlichen Bestandteile der Gebäudegruppe zu erhalten;
 - Die Charakteristik des Weilers;
 - Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele bezüglich Landwirtschaft, Ortsbild, Wachstum und Nutzungsmöglichkeiten;
- Erläuterungen, wie diese Ziele mittels den Festlegungen im gemeindlichen Richtplan (Weilerkarte und Richtplantext) und den Bestimmungen in der Bauordnung erreicht werden und wie die Anliegen der Landwirtschaft, des Ortsbild-, Natur- und Landschafts-, Gewässer-, Umwelt- und gegebenenfalls auch des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden;
- Einhaltung von Mindestabstandsvorschriften und Immissionsgrenzwerten;
- Abstützung der Weilerzonenplanung bei den Betroffenen und Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung;
- Nutzungsreserven;
- Sofern erforderlich Massnahmen für die Erschliessung, Aufteilung allfälliger Kosten und Sicherstellung der Finanzierung.

4.5 Verfahren

Planerlass	Erlass, Rechtsschutz und Genehmigung erfolgen wie sonst in der gemeindlichen Richt- und Nutzungsplanung.
Baubewilligung	In den Weilerzonen ist wie in den Landwirtschaftszonen für die Erteilung der Baubewilligung die Zustimmung des Kantons erforderlich. Die Festlegungen in der Weilerkarte und im Richtplantext bilden für den Kanton eine verbindliche Beurteilungsgrundlage.