

## BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928  
BESCHLUSS-NR. 2024-48  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00** **Raumordnung**  
**06.00.02** **Kantonale Planung**

BETRIFFT **Kanton Zürich; Vernehmlassungen von Gesetzen, Verordnungen, etc.;**  
**Kantonaler Richtplan Teilrevision 2022 sowie verschiedene PBG-Revisionen**

---

## AUSGANGSLAGE

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 1. Dezember 2023 mehrere Vorlagen zur Anhörung mit Frist zur Vernehmlassung bis 15. März 2024 versendet. Das Einwendungsverfahren zur Richtplanteilrevision 2022 erfolgt gleichzeitig mit jenen zu den Revisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1), betreffend «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgefleichen (FFF)». Da diese drei Vorlagen inhaltlich zusammenhängen, sind sie aufeinander abgestimmt. Zudem liegen die PBG-Revisionen betreffend «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» und «Regelung von Balkonen und Erkern im Bereich von Bau- linien» zur Stellungnahme vor.

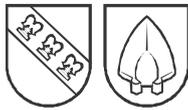
Der Vorstand der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat den Gemeinden den Entwurf seiner Stellungnahmen zugestellt. Vorliegend handelt es sich um die Vorschläge der städtischen Verwaltung. Wo Inhalte der RWU übernommen werden, wird jeweils darauf verwiesen.

## RICHTPLANTEILREVISION 2022

Die wichtigsten Korrekturen im kantonalen Richtplan erfolgen mit dem neuen Kapitel «2.5 Weiler». Dabei handelt es sich gemäss kantonomer Formulierung um kleinere, historisch gewachsene Siedlungen meist landwirtschaftlichen Ursprungs. Sie umfassen mindestens fünf bewohnte Gebäude und sind ausreichend erschlossen. Die Weiler weisen einen historischen Siedlungsansatz und ein geschlossenes Siedlungsbild auf. Von der Hauptsiedlung sind sie klar getrennt. Sie prägen das Landschaftsbild und sollen erhalten bleiben. Um dies zu erreichen, werden Kleinbauten, Umbauten und Ersatzbauten sowie Nutzungsänderungen, über die heutige Gesetzgebung der Landwirtschaftszone hinausgehend, ermöglicht. Neubauten sind weiterhin nicht zulässig, beziehungsweise nur, wenn sie standortgebunden oder landwirtschaftlich begründet sind. Bauvorhaben in diesen Weilern werden von den Gemeinden geprüft und das Baugesuch an den Kanton zur Zustimmung weitergeleitet.

Ganz im Sinne der Stadt wird im Richtplan berücksichtigt, dass die Ortsteile Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon der neuen Kategorie Weilerzone zugeteilt werden sollen. Somit hat die Stadt keine Einwendungen zu den Änderungen (rot) vorzubringen.

Allerdings findet sich im Richtplanteil, der nicht einer Revision unterzogen werden soll (schwarz), beim Arbeitsplatzgebiet Riet, Effretikon, eine Anforderung, die korrigiert werden sollte:



### BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928

BESCHLUSS-NR. 2024-48

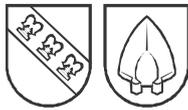
BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
Richtplan Kapitel 2 Siedlung Karteneintrag Nr. 4	Effretikon Riet, Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet.  Es ist vermerkt: «Beteiligung meh- rerer Gemeinden vorsehen.»	Die Anforderung «Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen» ist zu streichen.  Mit der BZO-Gesamtrevision wurde gemäss kantonaler Auflage und dem Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» die Einschätzung der RWU eingeholt. Sie hat bestätigt, dass die Einzonung von der Region als wirksame Massnahme für die Deckung des regionalen Bedarfs nach zusätzlichen Arbeitsplatz-Flächen bewertet wird. Die Abstimmung über die Gemeindegrenze hinweg ist erfolgt.  Wie zusätzlich gemäss Auflage «andere Gemeinden beteiligt» werden können, ist nicht klar.

### PBG-TEILREVISION

#### **KLEINSIEDLUNGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN (WEILER)**

In konsequenter Weiterführung der Richtplanrevision sollen mit dieser PBG-Revision die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Kleinsiedlungsthematik im Kanton zu bereinigen. Gegenwärtig fehlt im kantonalen PBG eine bundesrechtskonforme Definition für eine Weilerzone im Sinne einer Nicht-Bauzone. Die neuen Vorschriften in § 64 a PBG sind sehr knapp gehalten und verweisen vor allem auf den Richtplan. In Anlehnung an die Rückmeldung der RWU sollen die Vorschriften (wie andere Vorschriften auch) im PBG verankert werden.

BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
PBG § 64 a Abs. 2	Im PBG steht lediglich:  Die Bau- und Zonenordnung kann nach Massgabe des kantonalen Richtplans Bau- und Nutzungsvorschriften aufstellen.	Die Vorschrift umschreibt die Regelung nur knapp. Sie soll nicht nur auf den Richtplan verweisen, sondern ausformuliert werden.  § 64 a Abs. 2 PBG: lit. a Bestehende Bauten dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert, ersetzt oder umgenutzt werden, wenn sie der Erhaltung und Erneuerung des Weilers dienen und die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.  lit. b Die Umnutzung von Gebäuden darf vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen nicht verdrängen oder landwirtschaftliche Neubauten zur Folge haben.  lit. c Bei Umnutzungen von bestehenden Bauten zu Wohnzwecken und bei Ersatzbauten müssen die Nebennutzflächen in das Gebäudevolumen integriert werden.  Lit. d An- und Kleinbauten sowie Ausstattungen sind zulässig, wenn der Charakter und Eigenart des Weilers nicht beeinträchtigt werden.»



### BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928

BESCHLUSS-NR. 2024-48

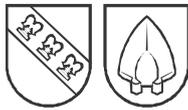
PBG-TEILREVISION

### FRUCHTFOLGEFLÄCHEN (FFF)

Unter dem Begriff «Fruchtfolgeflächen (FFF)» werden die qualitativ besten ackerbaulichen Böden, die für die Ernährungssicherung in Zeiten schwerer Mangellage von zentraler Bedeutung sind, verstanden. Seit Februar 2011 gilt die kantonale Praxis, dass FFF bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Die im Sachplan FFF und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist behördenverbindlich. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümergebundene Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Der städtische Leiter Naturschutz, Marc Weiss, hat sich mit der Vorlage befasst und unterbreitet folgende Stellungnahme.

BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
PBG § 37 Abs. 1 und Abs. 2	<p><sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen (...) werden von der zuständigen Direktion in einer elektronischen Karte verzeichnet und veröffentlicht.</p> <p><sup>2</sup> Die Karte wird bei Veränderungen nachgeführt und der Bestand an Fruchtfolgeflächen jährlich ausgewiesen.</p>	<p>Analog dem kantonalen Nutzungsplan «Landwirtschaftszonen» sind die Festlegungen bezüglich den FFF in einem, allenfalls vereinfachten, ordentlichen Verfahren gemäss PBG zu treffen. Dies vereinfacht die Zugänglichkeit zu den Informationen.</p> <p>FFF werden aufgrund einer Modellierung festgelegt (Geländeform, Klima, Bodeneigenschaften etc.). Bei einer Feststellung, welche die Eigentümerschaft deutlich betrifft, sollten die Betroffenen in geeigneter Form miteinbezogen, bzw. ein Einspruchsrecht einberaumt werden.</p>
PBG § 38 Abs. 1	<p>Werden Fruchtfolgeflächen dauerhaft einer Bauzone zugewiesen oder in einen Gestaltungsplan einbezogen, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Ersatzpflicht ist zu erfüllen, wenn der Gesamtverbrauch des betreffenden Planungsträgers 5000 m<sup>2</sup> überschreitet.</p> <p>Der Ersatz hat innert fünf Jahren zu erfolgen.</p>	<p>Zur Durchsetzung eines säumigen Planungsträgers ist die Möglichkeit einer Ersatzvornahme (analog § 328 PBG) einzuführen.</p> <p>Der Umgang mit der «Nicht-Erfüllung» der Ersatzvornahme muss geregelt werden.</p>
PBG § 38 Abs. 4	<p>Die Genehmigung von Nutzungs- oder Gestaltungsplänen sowie die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG setzt den Nachweis des Ersatzes gemäss Abs. 2 voraus. Der Nachweis ist vom Planungsträger zu erbringen.</p>	<p>Hier ist nicht nur der Planungsträger, sondern auch die Grundeigentümerschaft (im Falle eines privaten Gestaltungsplanes) in die Pflicht zu nehmen.</p> <p>Bei Privaten Vorhaben (Aufstellung privater Gestaltungsplan durch Grundeigentümerschaft) muss die Kompensation und deren Finanzierung ausschliessliche Sache der Grundeigentümerschaft sein.</p>
PBG § 38 Abs. 5	<p>Die Gemeinde kann die Kosten für den Ersatz dem Grundeigentümer des Grundstücks auferlegen, für das Ersatz zu leisten ist. Sie kann eine angemessene Bevorschussung verlangen.</p>	<p>Dieser Absatz ist zu streichen.</p> <p>Bei Privaten Vorhaben sollen die Kompensation und deren Finanzierung direkt der Grundeigentümerschaft zugewiesen werden.</p>



### BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928

BESCHLUSS-NR. 2024-48

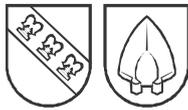
BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
PBG § 232 b Abs. 3	§ 38 Abs. 3 und 5 gelten sinngemäss	Verweis auf § 38 Abs. 5 ist zu löschen.  Eine Kostentragung der Gemeinde macht keinen Sinn. Hier muss der Grundeigentümer- oder Bauherrschaft in die Pflicht genommen werden.

### PBG-TEILREVISION

#### AUFGRUND MOTION KÜRZERE FRISTEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Der Kantonsrat Zürich hat dem Regierungsrat eine Motion zu verkürzten Fristen im Baubewilligungsverfahren überwiesen. Er fordert, dass die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen und für die Beurteilung von Vorhaben von heute vier auf neu drei Monate verkürzt werden. Der Regierungsrat ist nun aufgefordert, zuhanden des Kantonsrates eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
PBG § 313 Abs. 1	Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert zwei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an.	Analog der Rückmeldung der RWU ist auf die vorgesehene Änderung der Frist von drei auf zwei Wochen zu verzichten. Es sind die nötigen organisatorischen Massnahmen zu treffen, damit die Behandlungsfristen von Baugesuchen insgesamt in aller Regel eingehalten und in vergleichsweise einfachen Fällen auch regelmässig unterschritten werden können.
PBG § 319 Abs. 1	Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide innert zwei Monaten seit der Vorprüfung; für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von drei Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung.	Analog der Rückmeldung der RWU ist auf die vorgesehene Änderung der Frist von vier auf drei Monate zu verzichten. Es sind die nötigen organisatorischen Massnahmen zu treffen, damit die Behandlungsfristen von Baugesuchen insgesamt in aller Regel eingehalten und in vergleichsweise einfachen Fällen auch regelmässig unterschritten werden können.



### BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928

BESCHLUSS-NR. 2024-48

#### PBG-TEILREVISION

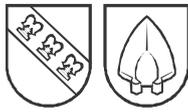
#### «BAULINIEN»

Gestützt auf die Ergebnisse einer Grundsatzabklärung erarbeitete die kantonale Volkswirtschaftsdirektion unter Einbezug der Baudirektion eine Teilrevision des PBG im Bereich der Baulinien sowie der Nutzung des Strassen- und Wegabstandes. Gemäss Allgemeiner Bauverordnung (ABV; LS 700.2) sind vorspringenden Gebäudeteile bis 2 m in der Tiefe und die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnittes erlaubt. Damit im Baulinienbereich eine differenzierte Regelung der maximal zulässigen Masse möglich wird (insbesondere nicht erdgeschossig, sondern nur oberhalb des ersten Vollgeschosses), soll dies, statt in der ABV neu im PBG geregelt werden.

Ein Bedarf nach vereinfachter Anpassung von Baulinien in Quartierplänen ist unbestritten. Daher soll das PBG dahingehend ergänzt werden, dass solche Baulinien in Fällen von untergeordneter Bedeutung inskünftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren von Baulinien angepasst oder aufgehoben werden können. Ein aufwändiges Quartierplanverfahren muss in solchen Fällen nicht durchgeführt werden.

Im Strassen- und Wegabstand besteht ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Gebäude. Neu soll für Ausnahmen eine eigene Regelung geschaffen werden. Wie bei der Regelung im Baulinienbereich sollen Ausnahmen aufgrund einer Interessenabwägung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden können. Die Antworten orientieren sich an den Vorschlägen der RWU.

BEREICH KAPITEL	TEXTENTWURF IN VORLAGE	ANTRAG UND BEGRÜNDUNG
§ 100 Abs. 3	Geschlossene vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber der Fassade einen untergeordneten Charakter aufweisen.	Neu soll die Formulierung heissen: «Geschlossene vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge angeordnet werden.» Damit soll eine verbindliche Regelung geschaffen werden.
§ 253b. Abs. 2	Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.	Neu soll die Formulierung heissen: «Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei mehreren vorspringenden Gebäudeteilen auf unterschiedlichen Stockwerken ist deren Projektion auf die projizierte Fassadenlinie massgebend.» Dies in Anlehnung an die interkantonale Vereinbarung zu der Harmonisierung der Baubegriffe.
§ 265 Abs. 2	Variante 1: 2 Bei Strassen- und Wegabständen von 3,5 m oder weniger dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen.  Variante 2: 2 Bei Strassenabständen von weniger als 6 m und Wegabständen dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.	«Bei Strassenabständen von weniger als 6 m und bei Wegabständen können vorspringende Gebäudeteile in der Bau- und Zonenordnung eingeschränkt oder als nicht zulässig erklärt werden.»  «Bei Baulinien mit einem Abstand von weniger als 20 m können vorspringende Gebäudeteile in der Bau- und Zonenordnung eingeschränkt oder als nicht zulässig erklärt werden.»  Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, Einschränkungen vorzunehmen, wenn sie es als sinnvoll erachtet.



### BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2023-1928

BESCHLUSS-NR. 2024-48

### STELLUNGNAHME STADTRAT

Der Stadtrat dankt der Baudirektion, dass er die Möglichkeit zur Stellungnahme erhält und bittet darum, seine Einwendungen wohlwollend zu prüfen. Mit den vorliegenden Revisionsvorlagen werden wichtige Themen angegangen, die mehr Klarheit und Einfachheit im Baubewilligungsverfahren bringen werden.

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU  
**BESCHLIESST:**

1. Den Änderungsvorschlägen zu den Vernehmlassungsunterlagen wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.
2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die städtischen Stellungnahmen per eVernehmlassung der Baudirektion bis spätestens 15. März 2024 zu übermitteln.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Hochbau
  - b. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 11.03.2024