



Kanton Zürich
Baudirektion



Dr. Martin Neukom
Regierungsrat

Kontakt:
Sabrina Castelli
Raumplanerin
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 258 85 17
sabrina.castelli@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARES-CVU8VV / ARE 23-0736

An die Adressatinnen und Adressaten
gemäss Verteiler

29. November 2023

Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2022 und zugehörige Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» sowie «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» – Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie öffentliche Auflage und Vernehmlassung vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Anhörung und öffentlichen Auflage des vorliegenden Entwurfs zur Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans erfolgt gleichzeitig die Vernehmlassung der PBG-Revisionen «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)». Die Gesetzesrevisionen hängen inhaltlich mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans zusammen und sind darauf abgestimmt. Die zeitlich koordinierte öffentliche Auflage und Vernehmlassung aller Vorlagen ermöglicht es den Teilnehmenden, koordinierte und inhaltlich abgestimmte Rückmeldungen zu den jeweiligen Vorlagen zu geben und damit den Bearbeitungsaufwand zu reduzieren. Die Baudirektion nutzt ausserdem die Gelegenheit, Ihnen die ausgearbeitete Vorlage zu zwei vom Kantonsrat überwiesenen Motionen betreffend kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren zur Vernehmlassung zu unterbreiten.

Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans

Die Teilrevision des kantonalen Richtplans wird den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig können sich Interessierte im Rahmen der öffentlichen Auflage zu den Inhalten der Richtplananpassung äussern. Die Teilrevision 2022 beinhaltet eine Vielzahl von Änderungen und Ergänzungen in verschiedenen Richtplankapiteln. Im Einzelnen umfasst die Teilrevision 2022 folgende wesentlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans:

Kapitel 2: Siedlung

- Pt. 2.2: Überarbeitung der Festlegungen zu Kleinsiedlungen
- Pt. 2.2: Anpassung Siedlungsgebiet Gemeinde Weiningen
- Pt. 2.4: Aufnahme archäologische Fundstellen (Pfahlbauten)
- Pt. 2.5: Neues Kapitel mit überarbeiteten Festlegungen zu Weilern

Kapitel 3: Landschaft

- Pt. 3.2: Überarbeitung betreffend Umgang mit Fruchtfolgeflächen
- Pt. 3.9: Ergänzung zum Thema Wildtierkorridore

Kapitel 4: Verkehr

- Pt. 4.2: Anpassung verschiedener Strassenbauvorhaben
- Pt. 4.2: Anpassung HVS-Netz in der Stadt Zürich und in Regensdorf
- Pt. 4.3: Überarbeitung betreffend internationale Zugverbindungen
- Pt. 4.6: Gesamtüberarbeitung Kapitel Güterverkehr

Kapitel 6: Öffentliche Bauten und Anlagen

- Pt. 6.2.5: Neufassung Gebietsplanung «Hochschulstandort Winterthur»
- Pt. 6.2.6: Neufassung Gebietsplanung «Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau»
- Pt. 6.4: Streichung Karteneintrag Paracelsus-Spital in Richterswil

PBG-Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)»

Mit der Vorlage «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die Kleinsiedlungsthematik im Kanton Zürich zu bereinigen und die heute vorhandenen, bundesrechtswidrigen Zonierungen von Weilern als Bauzone zu beheben. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Das Paket umfasst zwei Teile: Einerseits eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Rahmen der vorliegenden Teilrevision 2022, andererseits eine darauf abgestimmte Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Teilrevision des PBG sieht die Einführung einer Weilerzone (neuer § 64a PBG) vor. Parallel dazu erfolgt eine Anpassung der Bauverfahrensverordnung (Klärung Zuständigkeit bei Bewilligungsverfahren in Weilern) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (Zulässigkeit Ergänzungsplan Weilerzone).

PBG-Revision «Fruchtfolgeflächen (FFF)»

Seit Februar 2011 gilt die kantonale Praxis, dass Fruchtfolgeflächen (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 grundeigentümergehörige Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dabei soll die Kompensationspflicht neu auch für zonenkonforme Bauten gelten. Die Vorlage sieht eine entsprechende Änderung des PBG vor. Dabei soll der Verbrauch von FFF sowohl im Falle von Planungen (z.B. Einzonungen, Gestaltungspläne) als auch bei baulicher Nutzung kompensiert werden müssen. Diese Kompensation kann durch Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung einer geeigneten Fläche mittels baulicher Massnahmen oder durch Auszonung von Böden mit gleichwertiger FFF-Qualität geleistet werden.

PBG-Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren»

Der Kantonsrat hat die Motion KR-Nr. 182/2021 (Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren) überwiesen. Sie fordert eine Verkürzung der Bearbeitungsfristen im Baubewilligungsverfahren. Verkürzt werden sollen die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen (§ 313 Abs. 1 PBG) und für den baurechtlichen Entscheid von heute vier auf neu höchstens drei Monate seit der Vorprüfung (§ 319 Abs. 1

PBG). Ausserdem hat der Kantonsrat die Motion KR-Nr. 181/2021 (Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren) überwiesen. Diese verlangt die Schaffung der rechtlichen Grundlagen, um zonenkonforme Nutzungsänderungen von Gebäuden im Anzeigeverfahren bewilligen zu können.

Für die Verkürzung der Bearbeitungsfristen müssen die §§ 313 und 319 PBG angepasst werden. Für die Unterstellung gewisser zonenkonformer Nutzungsänderungen unter das Anzeigeverfahren genügt hingegen eine Änderung der Bauverfahrensverordnung (BVV).

Mitwirkungsverfahren und Vernehmlassungen

Ich lade Sie hiermit ein, sich an der Anhörung beziehungsweise öffentlichen Auflage und den Vernehmlassungen zu beteiligen und uns Ihre Stellungnahmen bis spätestens **15. März 2024** zukommen zu lassen.

Bitte benützen Sie für Ihre Stellungnahmen die Webapplikation eVernehmlassungen. Sie bietet verschiedene Funktionen, die Ihnen und Ihrer Organisation die Erfassung und Übermittlung Ihrer Stellungnahmen erleichtern. Der Einstieg zur Teilnahme an der Anhörung und den Vernehmlassungen erfolgt für alle Vorlagen über die Website:

zh.ch/richtplan → **öffentliche Auflage**.

Dort finden Sie auch die digitalen Richtplandokumente der Teilrevision 2022. Falls Sie gedruckte Exemplare der Richtplan-Unterlagen wünschen, können diese unter Angabe Ihrer Adresse und der Stückzahl via richtplan@bd.zh.ch bestellt werden. Die Unterlagen liegen auch beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an der Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock, Empfang) auf.

Die Vernehmlassungsunterlagen der PBG-Revisionen sind auch abrufbar unter: zh.ch/vernehmlassungen (Suchbegriffe: «PBG-Revision Weiler» und «PBG-Revision Fruchthofgefläichen» sowie «PBG-Revision Fristen»).

Für Ihre wertvolle Mitarbeit danke ich Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Beilagen

- Verteiler
- Digitale Beilagen unter: zh.ch/richtplan → öffentliche Auflage