



# Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung





## Inhaltsverzeichnis

Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens .....	4
Vernehmlassungsverfahren .....	5
Grundsätzliche Haltung zur Vorlage .....	7
Überblick.....	7
Zur gesamten Vorlage – Zusammenfassung .....	7
Zu den Änderungen im Bereich der Richtplanung.....	10
Zu den Änderungen im Bereich der Nutzungsplanung.....	13
Zu den Änderungen bezüglich der landwirtschaftlich wertvollen Flächen .....	17
Zur Änderung im Bereich des öffentlichen Baurechts .....	19
Zur Änderung im Bereich der Einführungs- und Schlussbestimmungen.....	21
Stellungnahmen zu den einzelnen Bestimmungen .....	23
Überblick.....	23
§ 21 VE-PBG .....	23
§ 30 VE-PBG .....	25
§ 31 VE-PBG .....	28
§ 47 VE-PBG .....	32
§ 49a VE-PBG .....	35
§ 87a VE-PBG .....	36
§ 232a VE-PBG .....	42
§ 263 VE-PBG .....	44
§ 359 VE-PBG .....	46
Allgemeine Bemerkungen .....	51
Anhang 1: Vernehmlassungsentwurf .....	54
Anhang 2: Vernehmlassungsadressatinnen und -adressaten .....	57

## Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Volksinitiative „zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen“ (Kulturlandinitiative) mit 54,5 % Ja-Stimmen in der Form der allgemeinen Anregung angenommen. Nach der Initiative sorgt der Kanton dafür, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Die Umsetzung der Kulturlandinitiative soll durch eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) erfolgen. Davon unberührt bleibt hingegen die kantonale Spezialgesetzgebung (z.B. Strassengesetz, Wasserwirtschaftsgesetz u. a.) Die Umsetzung hat zudem bundesrechtskonform zu erfolgen. Die Umsetzungsvorlage ergänzt die in Aussicht genommenen Festlegungen des kantonalen Richtplans. Wegweisend soll dabei das kantonale Raumordnungskonzept sein. Die Ausdehnung der Besiedlung soll begrenzt, Infrastrukturen sollen effizient genutzt und Wohnraum und Arbeitsplätze an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen geschaffen werden.

Die Möglichkeit für eine umfassende raumplanerische Abwägung zwischen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Interessen muss nach Ansicht des Regierungsrats erhalten bleiben. Fehlentwicklungen, die sich aus einer unverhältnismässigen Gewichtung des Kulturlandschutzes ergeben könnten, sind zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die unerwünschte Verlagerung des Siedlungsdrucks in periphere, schlecht erschlossene Lagen oder landschaftlich reizvolle Gebiete sowie in Nachbarkantone, da damit einer weiteren Zersiedlung Vorschub geleistet würde. Die hohe Entwicklungsdynamik im Kanton Zürich ist so zu steuern, dass die Standortattraktivität für Bevölkerung und Wirtschaft auch in Zukunft erhalten bleibt. Dazu gehört in Ausnahmefällen auch das Schaffen neuer Bauzonen.

Das der Vorlage zugrunde liegende Umsetzungskonzept umfasst zwei Stossrichtungen mit sieben Elementen:

1. Stossrichtung: Schutz der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung
  - a. Verankerung des Schutzes von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung
  - b. Verankerung eines Kompensationsgrundsatzes
  - c. einheitliche Abstandsregel Bauzonen/Nichtbauzonen
  - d. Regelung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsgebiet für nichtlandwirtschaftliche öffentliche Aufgaben und andere besondere Nutzungen (sogenannte «Durchstossung»)
2. Stossrichtung: Stärkung der Richtplanung, um eine intensivere Nutzung der Bauzonen zu ermöglichen
  - a. Verzicht auf die Möglichkeit, Bauentwicklungsgebiet auszuscheiden
  - b. Ergänzung der Vorgaben im Bereich Siedlung für regionale Richtpläne
  - c. Ergänzung der Vorgaben für kommunale Richtpläne

Eine zusätzliche Verankerung des Schutzes landwirtschaftlich und ökologisch wertvoller Flächen im PBG ist nicht angezeigt. Hingegen soll das PBG mit einem Kompensationsgrundsatz für landwirtschaftlich wertvolle Flächen, einer einheitlichen Abstandsre-

gel Bauzonen/Nichtbauzonen und Bestimmungen zur Durchstossung ergänzt werden. Die Richtplanung soll mit ergänzenden Vorgaben zu den regionalen und kommunalen Richtplänen und dem Verzicht auf Bauentwicklungsgebiete gestärkt werden. Damit wird die Umsetzung der Festlegungen des kantonalen Richtplans auf regionaler und kommunaler Ebene gewährleistet. Die Steuerung der Raumentwicklung stellt eine Gemeinschaftsaufgabe von Kanton, Regionen und Gemeinden dar und die entsprechenden Planungsinstrumente können erst gemeinsam ihre volle Wirkung entfalten.

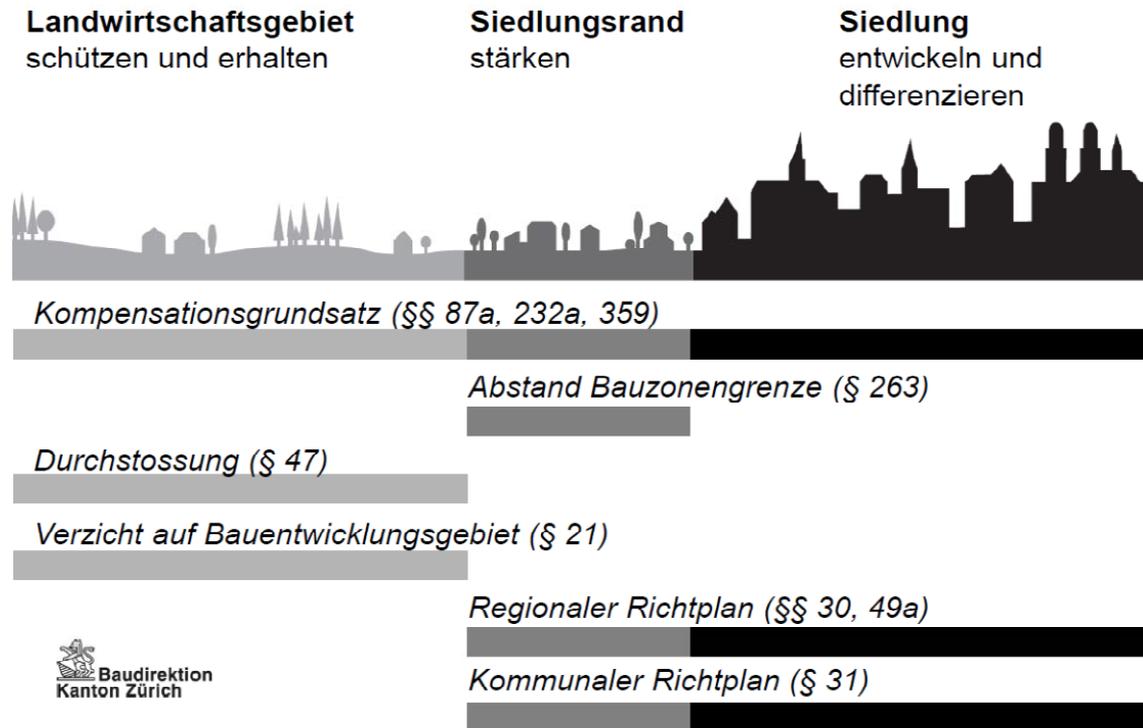


Abbildung 1: Elemente der Umsetzungsvorlage

**Hinweis:** Die einzelnen Bestimmungen der Umsetzungsvorlage sind im Anhang 1 abgedruckt.

## Vernehmlassungsverfahren

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 36 vom 16. Januar 2013 wurde die Baudirektion ermächtigt, das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative durchzuführen. Das Verfahren wurde am 28. Januar eröffnet und dauerte bis zum 29. März 2013.

Insgesamt wurden neben den 171 Zürcher Gemeinden 74 Stellen zur Vernehmlassung eingeladen und 9 weitere Stellen über das Verfahren in Kenntnis gesetzt. Von diesen Adressatinnen und Adressaten haben 157 mit einer inhaltlichen Stellungnahme geantwortet, was einer Rücklaufquote von rund 62 % entspricht. Zusätzlich haben sich 11 Organisationen und 2 Private zur Vorlage geäußert (vgl. dazu Anhang 2). Ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet haben 10 Adressatinnen und Adressaten. Insgesamt beruht die vorliegende Auswertung auf 170 Stellungnahmen.

Bund und Nachbarkantone	8
Kantonale Stellen	5
Regionen	11
Gemeinden und ihre Organisationen	112
Parteien	10
Verbände und weitere Interessenvertreter	24
<b>Total</b>	<b>170</b>

Die Vernehmlassung wurde strukturiert mit einem Formular durchgeführt, das aus drei Teilen bestand. Im ersten Teil wurde die grundsätzliche Haltung zur Vorlage insgesamt sowie zu den einzelnen Elementen abgefragt. Der zweite Teil umfasste die einzelnen Bestimmungen und der dritte Teil bot schliesslich Raum für allgemeine Bemerkungen. Die vorliegende Auswertung folgt im Wesentlichen dieser Struktur.

Aufgrund der grossen Fülle der Stellungnahmen, der gedrängten zeitlichen Verhältnisse sowie der gebotenen Kürze der Darstellung war es nicht möglich, jedes geäusserte Argument im Bericht aufzunehmen. Festgehalten wurde all das, was für die weitere Bearbeitung der Vorlage sowie deren öffentliche Beurteilung und politische Diskussion von Relevanz sein könnte.

Nicht alle Stellungnahmen haben das gleiche Gewicht. Insbesondere aufgrund von Verweisen in den Stellungnahmen der Gemeinden erhalten einzelne Eingaben zusätzliches Gewicht. Dieser Aspekt wird nachfolgend dargestellt (Lesebeispiel: In 12 kommunalen Stellungnahmen wird auf die Eingabe des VZGV verwiesen):

GPV	Gemeindepräsidentenverband	31
GPVA	Gemeindepräsidentenverband Bezirk Andelfingen	8
VZGV	Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute	12
ZPW	Planungsgruppe Weinland	9
RWU	Regionalplanung Winterthur	6
ZPK	Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt	4
ZPG	Zürcher Planungsgruppe Glattal	3
PZU	Planungsgruppe Zürcher Unterland	2
RZO	Region Zürcher Oberland	2
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg	2
ZPF	Zürcher Planungsgruppe Furttal	1
ZPL	Zürcher Planungsgruppe Limmattal	1
ZHK	Zürcher Handelskammer	1

## Grundsätzliche Haltung zur Vorlage

### Überblick

Soweit in den Vernehmlassungsantworten die Fragen zur grundsätzlichen Haltung überhaupt beantwortet worden sind (137 Stellungnahmen), zeigt sich, dass insgesamt – jedoch mit z.T. gegenläufigen Begründungen – die ablehnenden Haltungen überwiegen. Am deutlichsten fällt die Ablehnung bezüglich der Änderungen im Bereich der Richtplanung und der Einführungs- und Schlussbestimmungen sowie bezüglich der zentralen Änderungen zu den landwirtschaftlich wertvollen Flächen aus.

### Befürworten Sie die vorgeschlagene Änderung des Vernehmlassungsentwurfs...

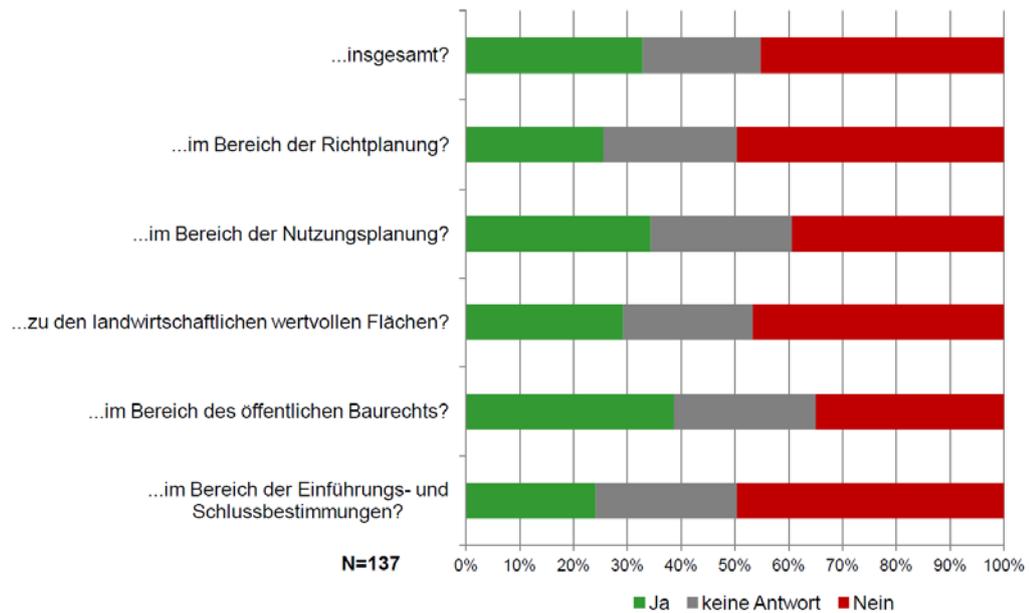


Abbildung 2: Übersicht über Haltung zu den verschiedenen Änderungen

## Zur gesamten Vorlage – Zusammenfassung

### Übersicht

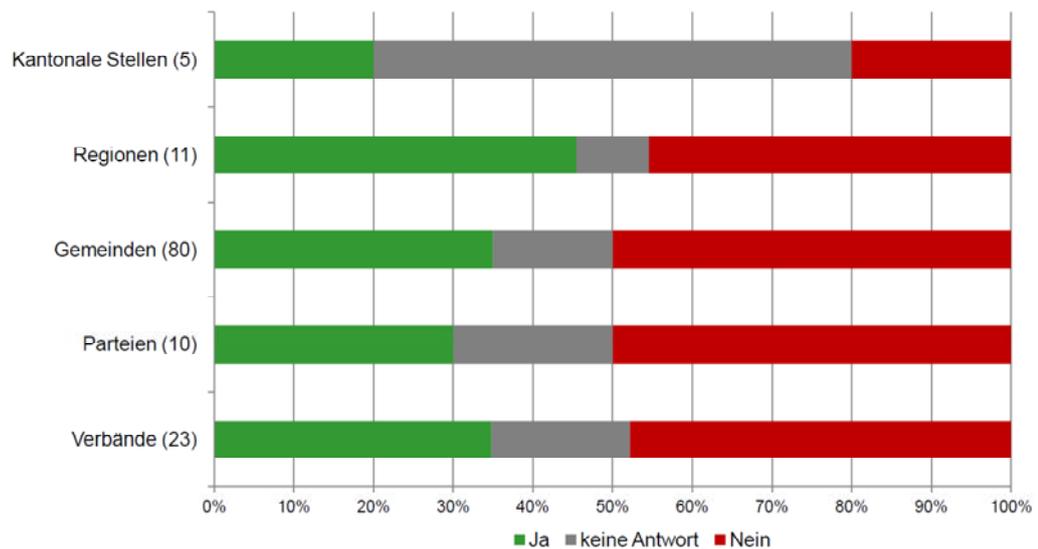


Abbildung 3: Befürwortung der vorgeschlagenen Änderungen insgesamt

**Hinweis:** Da die Bundesstellen sowie die Nachbarkantone das Vernehmlassungsformular nicht eingereicht und somit auf die gestellten Fragen keine Antwort gegeben haben, wurde auf eine Darstellung in den Übersichtsgrafiken verzichtet.

### **Bund und Nachbarkantone**

Die beiden Bundesämter sowie die Nachbarkantone nehmen insgesamt eine befürwortende Haltung zur Umsetzungsvorlage ein. Der Kanton Luzern als Mitglied des Metropolitanraums Zürich teilt mit, dass er seit dem September 2012 eine sehr ähnliche Stossrichtung wie die Vorlage verfolge (Schonung der Fruchtfolgeflächen, Stoppen der Zersiedlung und Siedlungsentwicklung nach innen). Die Kantone Aargau und Zug widersprechen der Befürchtung, dass mit einer Verschiebung des Siedlungsdrucks in die Nachbarkantone der Zersiedlung Vorschub geleistet werde. Der Kanton Aargau weist auf seine eigenen Bemühungen zur Eindämmung der Zersiedelung hin (Festlegung von Siedlungsbegrenzungslinien) und der Kanton Zug auf den gemäss Bauzonenstatistik kleineren Bauzonenverbrauch in seinem Gebiet.

### **Kantonale Stellen**

Soweit die kantonalen Stellen überhaupt zur gesamten Vorlage eine Haltung geäußert haben, so ist diese durch die Volkswirtschaftsdirektion befürwortend und durch das Baukursgericht ablehnend erfolgt. Das Baukursgericht hält die Bestimmungen zur Kompensationspflicht (§ 87a und § 232a VE-PBG) für unausgegoren und eine prospektive Abstimmung der Vorlage auf die durch die RPG-Revision ausgelösten Rechtsänderungen für unumgänglich.

### **Regionen**

Die sich hierzu äussernden Planungsregionen nehmen zur gesamten Vorlage gleichermassen befürwortend (ZPF, ZPP, ZPZ, RZO, RZU) wie ablehnend (RWU, ZPG, ZPK, ZPL, ZPW) Stellung, wobei auch die ablehnenden Regionen einzelne Elemente der Vorlage oder zumindest die Stossrichtung der Umsetzung begrüßen. Begrüßt wird, dass am gesamtüberprüften kantonalen Richtplan (Vorlage 4882) festgehalten wird und dieser zusammen mit den jeweiligen Raumordnungskonzepten für die räumliche Entwicklung massgeblich bleibt. Teilweise wird die Vorlage als noch nicht ausgereift beurteilt (PZU, ZPG, ZPZ). Für die kantonsrätliche Beratung wird bezüglich des Kompensationsmechanismus eine ausformulierte Verordnung (inkl. Grundlagenkarte), mindestens aber ein ausführliche Weisung gefordert. Die RZO wünschte eine Mitwirkungsmöglichkeit am Verordnungsentwurf. Eine Region (RWU) fordert eine Umsetzung, die sich auf Pläne beschränkt und auf eine Gesetzesänderung verzichtet. Die ZPW dagegen hält eine Umsetzung im PBG für richtig. ZPK und ZPL fordern eine Beschränkung auf das eigentliche Anliegen der Kulturlandinitiative und deshalb einen Verzicht auf die Bestimmungen zur Richtplanung. Diese Änderungen seien in Zusammenhang mit der Umsetzung der RPG-Revision anzugehen. Die ZPZ fordert eine weitere Anpassung der Weisung an die Gemeinden und hält die Änderungen vom 24. Januar 2013 für unvollständig.

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Die Gemeinden und ihre Organisationen lehnen die Vorlage insgesamt mehrheitlich ab (40 von 80 Stellungnahmen). Der VZGV ist der Ansicht, die Umsetzungsvorlage solle sich auf die tatsächlich notwendigen Änderungen beschränken. Der GPV will, dass sich die Umsetzungsvorlage auf die Inhalte der Kulturlandinitiative beschränkt und dass die Anpassungen des kantonalen Richtplans vorerst weggelassen werden. So-

dann seien Angemessenheit, Praktikabilität und Wirkung der Vorlage ohne Kenntnis der ausstehenden Verordnung nicht beurteilbar (insbesondere ohne die Bestimmungen zum Schutze der „landwirtschaftlich wertvollen Flächen“ und zur Kompensation gemäss §§ 87a und 232a VE-PBG). Auf die Beratung im Kantonsrat hin sei zumindest eine klare und vollständige Weisung vorzulegen. Schliesslich könnten Grundstücke im „weitgehend überbauten Gebiet“ gar nicht von der Kulturlandinitiative erfasst werden. Für die Ausscheidung von Bauzonen sei Art. 15 RPG wie auch Art. 16 RPG bezüglich tatsächlicher Bewirtschaftbarkeit landwirtschaftlicher Böden zu beachten.

Viele Gemeinden sind der Ansicht, mit der vorgeschlagenen Ergänzung von § 359 Abs. 1 lit. o VE-PBG, dem dazugehörigen Grundlagenplan, der die landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen und die potenziellen Kompensationsflächen festhält, und mit der Regelung des Kompensationsmechanismus in § 87a PBG und § 232a VE-PBG, könne die Kulturlandinitiative schlank und zweckmässig umgesetzt werden. Dieser Plan solle abschliessend festlegen, wo bei einer Einzonung oder einer Durchstossung der Landwirtschaftszone Flächenkompensationen im Sinne von § 87a PBG vorzunehmen seien. Der Erlass im gleichen Verfahren wie die Richtpläne würde die gewünschte Diskussion um strittige Flächen ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird auch bedauert, dass die räumliche Auseinandersetzung im Rahmen der Umsetzungsvorlage nicht stattfindet. Vorgeschlagen wird deshalb, diesen Plan als Teil der „Umsetzungsvorlage“ zu beschliessen. Die übrigen Revisionsinhalte stünden nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative. Abgelehnt werden die Richtplanpflicht für die Gemeinden (§ 31 VE-PBG) und die vorgeschlagenen zusätzlichen Inhalte der regionalen Richtpläne (§ 30 VE-PBG). Insbesondere am Begriff der baulichen Dichte sei festzuhalten. Die Themen Abstände zu Nichtbauzonen (§ 263 VE-PBG) und „Durchstossung“ der Landwirtschaftszonen (§ 47 VE-PBG) verdienen eine vertiefte Auseinandersetzung und könnten in die PBG-Revision einfliessen, welche durch die RPG-Revision ausgelöst werde.

Vereinzelt wird vorgebracht, die Vorlage halte sich sehr eng an den Wortlaut der Initiative und gebe damit zu wenig Spielraum für künftige Entwicklungen. Zudem führe sie zu einem sehr komplizierten Vollzug und delegiert diesen an die Gemeinden, was diese in der Regel überfordern werde.

## Parteien

Bei den Parteien nehmen die BDP, die CSP sowie die Grünen (Kanton Zürich, Stadt und Bezirk Uster, Winterthur) ablehnend Stellung zur Umsetzungsvorlage. Die CVP, die GLP und die SP befürworten die Vorlage insgesamt, allerdings unter dem Vorbehalt weiterer Verbesserung und Präzisierung. Die GLP vermisst zum einen eine Ausrichtung der Vorlage auf das Ziel des Raumordnungskonzepts, 80 % des zukünftigen Bevölkerungswachstums in den Handlungsräumen „Stadtlandschaft“ und „urbane Wohnlandschaft“ aufzufangen. Zum andern fehlten Aussagen zum Schutz der ökologisch wertvollen Flächen. Die Grünen sehen das Anliegen der Initiative mit der Vorlage nur ungenügend umgesetzt; die Umsetzung bedürfe auch einer Anpassung des Richtplans, nämlich einer Reduktion des Siedlungsgebiets. Eine Haltung die auch die CSP einnimmt, von der BDP dagegen nicht geteilt wird. Zudem müsse, so die Grünen, die Zulässigkeit der Durchstossung klarer definiert werden. Die BDP fordert für die kantonsrätliche Beratung einen Verordnungsentwurf (inkl. Grundlagenkarte) sowie die Bekanntgabe der in Frage kommenden Aufwertungsflächen. Die SVP hält im Grundsatz eine Anpassung des PBG als das geeignete Umsetzungsinstrument, fordert aber die

Einführung einer zentralen „Flächenbuchhaltung“. Für die SP dagegen ist die Initiative nicht alleine mit einer PBG-Änderung umzusetzen, es brauche eine kantonsweite Bezeichnung des geschützten Kulturlands im Richtplan. Der Nutzen der Änderungen zur kommunalen Richtplanung wird angezweifelt. Die BDP fordert eine Verbesserung der Planungsinstrumente zugunsten der inneren Verdichtung.

### Verbände und weitere Interessierte

Der KGV, die Zürcher Handelskammer sowie die Vereinigung Zürcherischer Arbeitgeberorganisationen lehnen die Umsetzungsvorlage grundsätzlich ab.

Zu Umsetzung der Kulturlandinitiative wird auch eine weitere Überarbeitung des Richtplans (Vorlage 4882) für erforderlich gehalten. Das Siedlungsgebiet muss gemäss Verein „Gotzenwil bleibt grün“ und T. Fischer so angepasst werden, dass es nur rechtskräftig eingezonte Bauzonen umfasst. Über Abweichungen brauche es eine Volksabstimmung. Das Umwelt Forum Wettswil und die Arbeitsgemeinschaft PRO AMT sind der Ansicht, dass einerseits die Richtplankarte „Siedlung und Landschaft“ so überarbeitet werden müsse, dass erkennbar werde, welche bereits beanspruchten Flächen für Freizeit- und Erholungsanlagen sowie Durchstossungen oder anderweitige nicht landwirtschaftliche Nutzungen als Kulturland und Fruchtfolgeflächen wegfielen. Andererseits wird eine Überarbeitung des Kapitels Landschaft für erforderlich gehalten.

## Zu den Änderungen im Bereich der Richtplanung

### Übersicht

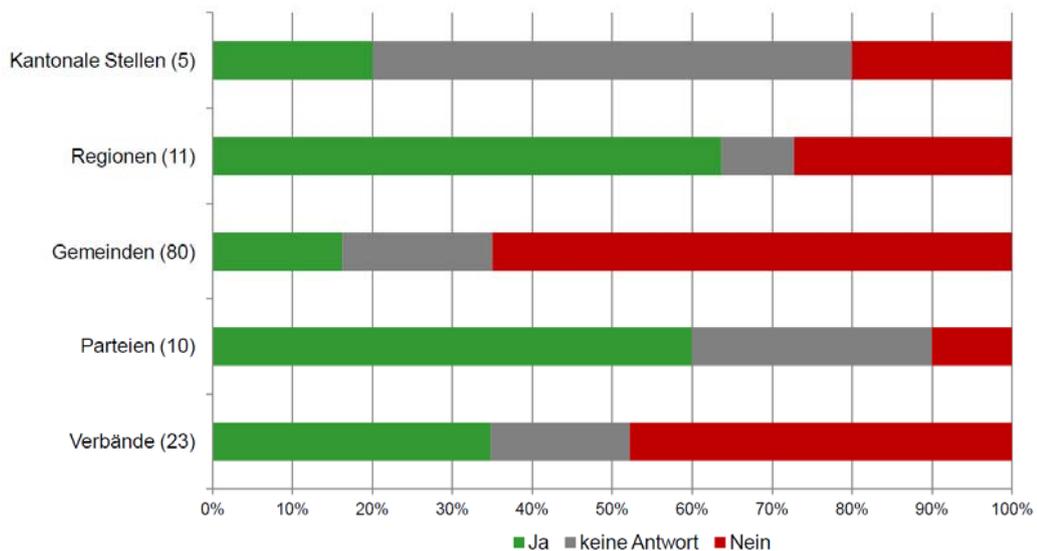


Abbildung 4: Befürwortung der Änderungen im Bereich der Richtplanung

### Bund und Nachbarkantone

Das Bundesamt für Raumentwicklung begrüsst ausdrücklich den Ansatz des Kantons, für die Bodennutzung auf sogenannte Nutzungsdichten abzustellen. Die Festlegung von Nutzungsdichten entspreche der Stossrichtung des revidierten Raumplanungsgesetzes. Die Kantone St. Gallen und Thurgau erachten die vorgeschlagenen Ergänzungen der kommunalen und regionalen Richtpläne als sinnvoll und wegweisend. Der

Kanton Schaffhausen würdigt den Verzicht auf die Ausscheidung von Bauentwicklungsgebiet positiv.

### **Kantonale Stellen**

Gemäss Direktion der Justiz und des Innern ist die Steuerung der Raumentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe von Kanton, Regionen und Gemeinden, weshalb es folgerichtig sei, die regionale und kommunale Richtplanung so auszubauen, dass sie – mit jeweils unterschiedlicher Bearbeitungstiefe – das gleiche Themenspektrum umfasse wie der kantonale Richtplan.

### **Regionen**

Die allgemeine Aufwertung/Stärkung der regionalen und kommunalen Richtpläne wird von den Planungsregionen begrüsst (ZPF, ZPL, ZPP, RZU, RZO) resp. als grundsätzlich geeignet angesehen (ZPW, ZPG, ZPZ; die PZU begrüsst die Angleichung der Zweckbestimmung des regionalen Richtplans an den kantonalen Richtplan). Die RWU will an den Bauentwicklungsgebieten festhalten und weist auf deren planungsgeschichtliche Bedeutung hin. Die PZU und RZU befürworten die Aufhebung ausdrücklich. Die ZPF möchte weiterhin auf die bauliche Dichte anstatt Nutzungsdichte abstellen. Gefordert wird generell mehr Spielraum/Flexibilität bei der Umsetzung für die Regionen und Gemeinden (ZPW, ZPL, ZPP). Die Festlegungen im regionalen Richtplan sind auf die Gebiete regionaler Dichte zu beschränken (ZPF), bzw. es ist den Regionen und Gemeinden zu überlassen, welche Teile des Siedlungsgebietes sie als regional bedeutsame Festlegungen differenzieren und priorisieren wollen (ZPK, ZPG, ZPP, PZU, ZPZ). Auf eine Pflicht zum umfassenden kommunalen Richtplan soll verzichtet werden, bzw. ein solcher muss – gerade für kleinere Gemeinden – freiwillig bleiben (RWU). Sofern vergleichbare Planungen wie Leitbilder oder Konzepte bestehen (ZPK, RZO), soll die Richtplanung mit flexiblen und gegebenenfalls reduzierten Inhalten nach Bedarf erstellt werden (ZPG, PZU, ZPZ). Die ZPP und RZU begrüssen die umfassende kommunale Richtplanung; die ZPP unter Vorbehalt entsprechender Handlungsspielräume. Unnötige formelle Konflikte mit anderen Instrumenten (z.B. Ortsbildinventare) sollen jedoch vermieden werden (ZPW).

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Ein grosser Teil der Gemeinden und ihre Organisationen lehnen die Regelungen von § 30 Abs. 2 lit. b VE-PBG mit Verweis auf den damit verbundenen Eingriff in ihre Gemeindeautonomie ab. Auch wenn der Masterplan-Ansatz für die regionale und die kommunale Richtplanung sowie die Angleichung der regionalen Richtpläne an den kantonalen Richtplan von mehreren Gemeinden begrüsst wird, müsse den Regionen und Gemeinden der nötige Spielraum/Flexibilität in der Umsetzung zugestanden werden. Es soll den Regionen insbesondere überlassen werden, welche Teile des Siedlungsgebiets sie differenzieren und priorisieren wollen, resp. die Regelungskompetenz der Region soll sich auf diejenigen Gebiete beschränken, denen auch tatsächlich regionale Zentrumsfunktion zukommt (analog ZPK, ZPG, ZPP, PZU, ZPZ). Eine „Überplanung“ (Kanton, Region, Gemeinde beplanen die gleichen Themen) bzw. „Überreglementierung“ ist zu verhindern, v.a. wenn der regionale Richtplan bereits einen derart hohen Detaillierungsgrad aufweist.

Auf eine generelle Pflicht zur Festsetzung umfassender kommunaler Richtpläne soll verzichtet werden; wie bis anhin soll nur der Verkehrsrichtplan obligatorisch sein. Der Entscheid, welche zusätzlichen Teilpläne festzusetzen sind, soll im Ermessen der Ge-

meinden liegen (analog RWU, ZPG, PZU, ZPZ). Vereinzelt wird auch angeregt, dass auf begründetes Gesuch hin die Gemeinden ganz oder teilweise von der Pflicht zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans entbunden werden können, insbesondere auch von der Kategorisierung von § 30 Abs. 2 lit. b. VE-PBG. Mehrere Gemeinden wollen insbesondere dann auf eine kommunale Richtplanung verzichten, wenn vergleichbare Planungen wie Leitbilder oder Konzepte bestehen bzw. die Berichterstattung erfolgt (analog ZPK, RZO).

Gefordert wird generell mehr Spielraum/Flexibilität bei der Umsetzung für die Regionen und Gemeinden (analog ZPW, ZPL, ZPP).

Zahlreiche Gemeinden wollen an den Bauentwicklungsgebieten festhalten und weisen auf deren planungsgeschichtliche Bedeutung, bzw. die damit verbundenen Anwendungsmöglichkeiten (fluglärmbelastetes Gebiet, Reduktion zu grosse Bauzonen) hin (analog RWU).

Vereinzelte Gemeinden wollen weiterhin auf die bauliche Dichte anstatt Nutzungsdichte abstellen (analog ZPF). Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Entwicklung nach innen sei den Ortsplanungen anzuvertrauen.

Eine Gemeinde fordert, dass nebst den Planfestlegungen auch die Wirksamkeit der Mittel begründet werden.

### **Parteien**

Die Änderungen im Bereich Richtplanung werden von den Parteien im Grundsatz grossmehrheitlich begrüsst. Die SP lehnt diese teilweise ab, da der Planungsaufwand mit einer umfassenden kommunalen Richtplanung für viele Gemeinden zu weit führe. Die „Kann“-Formulierung solle deshalb beibehalten werden (so auch die zustimmenden Parteien SVP, CVP). Die Region bzw. die Gemeinde müsste entscheiden können, wann und ob nur ein Teil oder das gesamte Siedlungsgebiet differenziert und priorisiert werde (BDP). Im PBG soll geregelt werden, dass die Kompensation von Kulturland zum Zeitpunkt der Einzonung durch Umzonungen oder Aufwertungen zu erfolgen habe (SVP). Gemäss GLP fehlen noch inhaltliche Vorgaben an die nachgeordneten Planungen, damit das kantonale Raumordnungskonzept realisiert werden kann (v.a. betreffend Bevölkerungswachstum in den einzelnen Handlungsräumen). Die Aufhebung des Bauentwicklungsgebiets wird von Seiten CSP und GLP begrüsst.

### **Verbände und weitere Interessierte**

Von den Verbänden und weiteren Interessierten, welche sich zu diesem Bereich vernehmen liessen, lehnen 10 Verbände die Anpassungen ab, 7 befürworten diese, wobei sämtliche Voten in Zusammenhang mit weiteren Anträgen bzw. Präzisierungen stehen. Von der Zürcher Handelskammer wird eingewendet, dass die Aufwertung des regionalen und kommunalen Richtplans zwar sinnvoll sein könne, jedoch für die Dynamisierung der Siedlungsentwicklung nicht hinreichend sei. Von Seiten HEV, SVIT, VZI, T. Fischer sowie FSU und VLP wird der Masterplan-Ansatz für die regionale und kommunale Richtplanung grundsätzlich begrüsst. Unnötige Konflikte mit anderen Planungsinstrumenten sollen vermieden werden. Den Regionen und Gemeinden müsse der nötige Spielraum für die Umsetzung zugestanden werden (HEV, SVIT, VZI). Insbesondere bei kleineren Gemeinden sollte eine Entbindung von der Pflicht möglich sein (FSU, VLP, Zürcher Anwaltsverband mit Hinweis auf die politische Komponente dieser Frage). Der Zürcher Anwaltsverband weist zudem darauf hin, dass die Planungspflicht

für die Gemeinden zu einer nicht unbeachtlichen finanziellen Mehrbelastung führen könne. Zur Unterstützung Privater bei der tatsächlichen Umsetzung der Siedlungserneuerung sollen zusätzliche Ressourcen von Politik und Verwaltung geschaffen werden (HEV, SVIT, VZI). Die Streichung des Bauentwicklungsgebiets wird ebenfalls begrüsst (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife, T. Fischer).

Für den Schutz des Kulturlandes brauche es verbindlichere Formulierungen (Umweltforum Wettswil, Zürcher Bauernverband, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT). Die Planung müsse konsequent von oben nach unten erfolgen (Umwelt Forum Wettswil, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT). Damit das kantonale Raumordnungskonzept realisiert werden kann, fehlen weitere inhaltliche Vorgaben an die nachgeordneten Planungen, v.a. was das Bevölkerungswachstum in den einzelnen Handlungsräumen angeht (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife). Dagegen fordert der Zürcher Bauernverband, dass die regionalen und kommunalen Richtpläne sich ausschliesslich zum Siedlungsgebiet äussern.

Der Bedarf an Siedlungsgebiet ist in Abstimmung mit dem revidierten Raumplanungsgesetz auf 15 Jahre auszulegen und nicht auf 20 bis 25 Jahre (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

## Zu den Änderungen im Bereich der Nutzungsplanung

### Übersicht

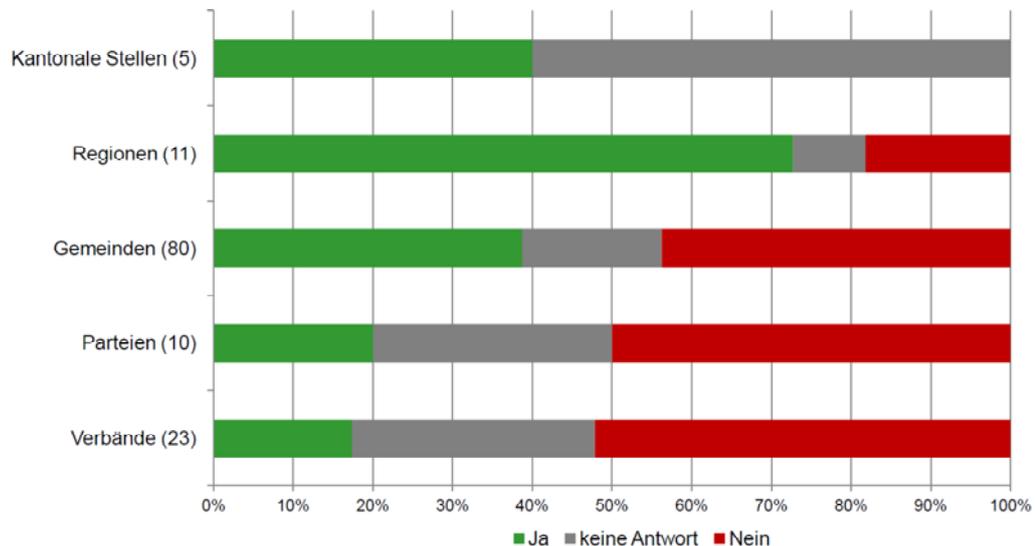


Abbildung 5: Befürwortung der Änderungen im Bereich der Nutzungsplanung

### Bund und Nachbarkantone

Gemäss Stellungnahme des Bundesamts für Raumentwicklung trägt die Neuregelung der „Durchstossung“ (Inanspruchnahme von Landwirtschaftsgebiet für nichtlandwirtschaftliche öffentliche Aufgaben) im PBG dem früheren Vorbehalt des Bundesamts in der Vorprüfung vom 3. März 2010 zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans Rechnung.

## **Kantonale Stellen**

Die Volkswirtschaftsdirektion und das Baurekursgericht begrüssen die Änderungen ohne weitere Hinweise.

## **Regionen**

8 Planungsregionen (RWU, RZO, RZU, ZPF, ZPG, ZPL, ZPP, ZPZ) äussern sich in zustimmender Weise zu den vorgeschlagenen Änderungen, die ZPW sowie ZPK lehnen die Änderungen ab. Die Durchstossung soll neben der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch für „andere spezielle Nutzungen“ gesetzlich geregelt sein (ZPW, ZPK, ZPG, ZPZ). Der Richtplanvorbehalt (regional oder kommunal) soll auf alle Typen von Durchstossungen ausgedehnt werden (ZPW). Durchstossungen sollen auf Grund von Festlegungen im regionalen Richtplan möglich sein und zwar nicht nur für Erholungsnutzungen (RWU). Die bisherige stufengerechte Lösung gemäss Richtplan habe sich bewährt und solle beibehalten werden (RZO).

Aus Sicht ZPF sollten im Rahmen dieser Revision die Richtwerte [gemäss § 49a Abs. 1 PBG] angepasst werden (Anpassung an mittlere, übliche Werte der Geschossflächen, allenfalls Ergänzung mit der Baumassenziffer). Die ZPW und RWU verlangen die Streichung der bisher geltenden fixen Vorgaben zur baulichen Dichte respektive die Beseitigung von Ungereimtheiten (§ 49a im Verhältnis zu § 30 PBG). Die ZPK erachtet die Vorgaben als unzweckmässiges Mittel.

Von Seiten ZPW und ZPL wird moniert, dass die Thematik der inneren Verdichtung nicht im Zusammenhang der Kulturlandinitiative, sondern bei der Umsetzung der RPG-Revision – und dafür umfassend mit weiteren Änderungen des RPG – erfolgen soll.

Die RZU plädiert für eine Streichung von § 47 Abs. 3 PBG, da in der umfassenden Beurteilung von Durchstossungen auch finanzielle Faktoren einfließen sollen.

Die PZU will klar festgehalten haben, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Umsetzungsvorlage rechtskräftig einer Bauzone zugeteilten Flächen keiner Kompensationspflicht unterliegen.

## **Gemeinden und ihre Organisationen**

Zahlreiche Gemeinden fordern, dass die Durchstossung neben der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch für „andere spezielle Nutzungen“ gesetzlich geregelt sein soll (analog ZPW, ZPK, ZPG, ZPZ). Die bisherige stufengerechte Lösung gemäss Richtplan hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Zahlreiche Gemeinden machen geltend, dass sich die Durchstossung bewährt habe. Diese müssen jedoch auch auf Grund von Festlegungen im regionalen Richtplan möglich sein und zwar nicht nur für Erholungsnutzungen (analog RWU). Eine Gemeinde fordert, dass geringfügige Durchstossungen möglich sein sollen.

Einzelne Gemeinden begrüssen die vorliegende Regelung. Umso wichtiger sei es aber, dass sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Richtplanung frühzeitig auf konzeptioneller Ebene Rechenschaft darüber geben, ob sie von solchen Möglichkeiten Gebrauch machen muss.

Mehrere Gemeinden möchten, dass Durchstossungen auch aufgrund von Festlegungen in regionalen Richtplänen möglich sein sollen. Der VZGV und mit ihm mehrere Gemeinden wollen die Durchstossung einzig gestatten, wenn ein Richtplaneintrag vor-

liegt, für dessen Festsetzung nicht nur ein erhebliches öffentliches Interesse, sondern zwingende Gründe erforderlich sind. Voraussetzung für diese Betrachtungsweise ist, dass die Erholungszone als Teil des Siedlungsgebietes und als beschränkte Bauzone qualifiziert wird. Vereinzelt wird geltend gemacht, dass der Paragraph restriktiver und präziser formuliert werden muss.

Diverse Gemeinden wollen analog der Stellungnahme ZPF im Rahmen dieser Revision die Richtwerte [gemäss § 49a Abs. 1 PBG] angepasst haben (Anpassung an mittlere, übliche Werte der Geschossflächen, allenfalls Ergänzung mit der Baumassenziffer). Auch werden die Streichung der bisher geltenden fixen Vorgaben zur baulichen Dichte, respektive die Beseitigung von Ungereimtheiten verlangt (analog ZPW und RWU).

Zur Thematik der inneren Verdichtung muss eine umfassende Regelung erfolgen, weshalb diese Umsetzung nicht im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative, sondern bei der Umsetzung der RPG-Revision erfolgen sollte (analog ZPW, ZPL).

Zwei Gemeinden wollen klar festgehalten haben, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Umsetzungsvorlage rechtskräftig einer Bauzone bzw. Siedlungsfläche zugeordneten Flächen keiner Kompensationspflicht unterliegen (analog PZU). Im Richtplan sollen mögliche Kompensationsflächen ausgeschieden werden.

Bezüglich Golfplätze bestehe ein offensichtlicher Interessenkonflikt zwischen der Umsetzungsvorlage, der Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 sowie der Medienmitteilung der Grünen vom 13. Juli 2012. Die Baudirektion soll zumindest in ihren Erläuterungen klar zu diesem Punkt Stellung beziehen.

### Parteien

Die Parteien lehnen die Änderungen im Bereich der Nutzungsplanung mehrheitlich ab. Die Durchstossung werde mit der Umsetzungsvorlage im PBG zwar geregelt, jedoch mit groben Schlupflöchern. Damit könne dem Anliegen der Initiative nicht gebührend Rechnung getragen werden (CSP, GP). Die Ausnahmen seien klarer zu regeln (GP, GLP). Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsgebiet durch Freizeit- und Erholungsanlagen sei restriktiver zu regeln (GP, CSP) resp. solle nicht als Ausnahmegrund gelten (GP). Das öffentliche Interesse für die Begründung einer Durchstossung muss dauerhaft bestehen, d.h. auf einer gesetzlichen kommunalen Daueraufgabe beruhen (SP). Bestehende Zonen für öffentliche Bauten dürften beispielsweise nicht in eine andere Nutzungszone umgewidmet werden, ohne dass geeigneter Ersatz innerhalb des Siedlungsgebiets bereitstehe (GLP).

Die weiterhin zulässige Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben, wenn wichtige Gründe bestehen und diese Nutzung im Siedlungsgebiet nicht zweckmässig untergebracht werden kann, wird von der BDP als notwendig erachtet und begrüsst. Neben öffentlichen Aufgaben seien auch „andere spezielle Nutzungen“ zu benennen. Nach Meinung der CVP müssten die Bestimmungen zur Durchstossung grosszügiger ausgelegt werden. Dabei dürfe nicht primär im Vordergrund stehen, ob die öffentliche Hand Bauherr ist, sondern ob das geplante Bauwerk der Allgemeinheit zu Gute komme.

Die Regelung, dass finanzielle Gründe eine Durchstossung nicht rechtfertigen sollen, wird von der SP ausdrücklich begrüsst.

## Verbände und weitere Interessierte

Die Änderungen werden von den Verbänden und weiteren Interessierten grossmehrheitlich abgelehnt, wobei sowohl Verschärfungen als auch die Öffnung der Formulierung gefordert werden. Die vorliegende Formulierung erscheint einzig dem VLP als vertretbar.

Die einseitige Bevorzugung von öffentlichen Interessen wird als nicht gerechtfertigt angesehen. Private Vorhaben könnten ebenfalls im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen. Die Beurteilung, ob Vorhaben im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind, sei im Einzelfall gestützt auf eine Gesamtsicht zu beurteilen (Zürcher Handelskammer). Die Durchstossung soll neben der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch für „andere spezielle Nutzungen“ gesetzlich geregelt werden (HEV, SVIT, VZI, FSU).

Die Bestimmung sei unklar und zu wenig restriktiv formuliert. Die entsprechende Bestimmung sei zu streichen oder aber zu überarbeiten (Stiftung Landschaftschutz Schweiz, Zürcher Bauernverband, Verein „Gotzenwil bleibt grün“, Umwelt Forum Wettswil, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Pro Natura, WWF Zürich, ZVS/BirdLife Zürich, T. Fischer). Für die Stiftung Landschaftschutz Schweiz stellt sich die Frage, wann kommunale Aufgaben so „öffentlich“ seien, dass eine Durchstossung angezeigt ist. Nur dort, wo ein enger Bezug zur Landwirtschaft und eine Standortgebundenheit bestehe, soll eine Durchstossung erlaubt werden (Zürcher Bauernverband, Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Eine Durchstossung soll nur via kantonalem oder regionalem Richtplan behandelt werden, und nicht im Zusammenhang mit den kommunalen Bauzonen (SLS). Bestehende Zonen für öffentliche Bauten dürfen nicht in eine andere Nutzungszone umgewidmet werden, ohne dass ein geeigneter Ersatz innerhalb des Siedlungsgebiets bereit steht (Pro Natura, WWF). Eine Kompensation von Waldflächen auf wertvollen Kulturflächen muss auf Gesetzesstufe verunmöglicht werden (Zürcher Bauernverband, Umwelt Forum Wettswil, PRO AMT).

Die bisher geltenden fixen Vorgaben zur baulichen Dichte sollen gestrichen und auf das für die regionale und kommunale Richtplanung vorgesehene System der Nutzungsdichten abgestimmt werden (HEV, SVIT, VZI). Die Dichtevorgaben dürfen nicht vom regionalen Richtplan nach unten angepasst werden (SLS).

Die Thematik der Verdichtung ist in einer separaten PBG-Revision umzusetzen, welche aller Voraussicht nach wegen Änderungen des RPG nötig werden (HEV, SVIT, VZI).

## Zu den Änderungen bezüglich der landwirtschaftlich wertvollen Flächen

### Übersicht

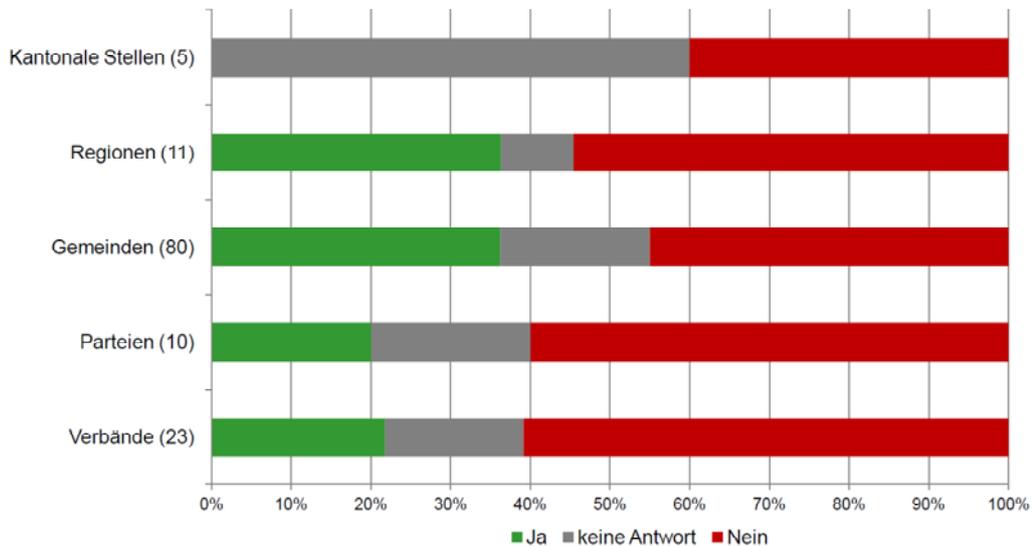


Abbildung 6: Befürwortung der Änderungen zu den landwirtschaftlich wertvollen Flächen

### Kantonale Stellen

Die Änderungen werden von der Volkswirtschaftsdirektion unter Verweis auf die Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen abgelehnt. Das Baurekursgericht ist der Ansicht, dass § 87a Abs. 3 VE-PBG unpräzise abgefasst und umfassend zu überarbeiten sei; es lehnt die Änderungen in diesem Bereich ab.

### Regionen

Die RZU begrüsst, dass die Kompensation auch durch die Aufwertung von geeigneten Flächen geschehen kann. Wie die Kompensation konkret erfolge, sei noch völlig unklar. Die RZU befürchtet, dass die Kompensation in der Praxis derart kompliziert und aufwändig ist, dass sie ihre Funktion, eine minimale raumplanerische Flexibilität zu gewährleisten, nicht erfüllen könne. Über das Kompensationsprinzip solle deshalb in Kenntnis der konkreten Ausgestaltung entschieden werden können, weshalb der Kompensationsmechanismus vor Beratung und Beschlussfassung durch den Kantonsrat darzulegen sei.

Die ZPK ist der Ansicht, dass die Kompensation gesamtkantonal erfolgen müsse. Der Kanton solle bei der Suche und Festlegung geeigneter Kompensationsflächen die Koordination übernehmen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass immer innerhalb der gleichen Gemeinde geeignete Kompensationsflächen gefunden werden können. Es sei wenig effizient, wenn die Aufwertung von Flächen dem Zufall respektive den Konstellationen von Grundeigentümern und Gemeinden überlassen werde. Die ZPL ist ebenfalls der Ansicht, dass der Kanton die für Aufwertungen geeigneten Flächen bereitzustellen hat. Die ZPP regt diesbezüglich eine Fondslösung an, mit der Begründung, dass sich durch zentralisiertes Handeln grössere, insbesondere zusammenhängende und damit wirkungsvollere Aufwertungen realisieren liessen.

Ein konkretes Kompensationsprojekt soll nach Ansicht der ZPG und der ZPZ auch im Sinne eines Kompensationsflächenangebots, also ohne Bezug zu einem kompensationspflichtigen Planungs- oder Bauvorhaben, vorzeitig bewilligt und auf dem freien Markt angeboten werden können. Zudem soll die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt werden und der Bauwillige in einer Bauzone mit Kompensationspflicht soll wählen können, ob er sich in ein konkretes Kompensationsprojekt einkauft oder eine Ersatzabgabe an den Kanton leistet.

Die RWU ist der Ansicht, dass der Kanton eine Koordinationsstelle einführen muss, die zwischen den Eigentümern, die Kulturlandflächen kompensieren müssen und denjenigen, die über Aufwertungsflächen verfügen, vermittelt.

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Ein konkretes Kompensationsprojekt soll nach Ansicht verschiedener Gemeinden auch im Sinne eines Kompensationsflächenangebots, also ohne Bezug zu einem kompensationspflichtigen Planungs- oder Bauvorhaben, vorzeitig bewilligt und auf dem freien Markt angeboten werden können. Zudem soll die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt werden und der Bauwillige in einer Bauzone mit Kompensationspflicht soll wählen können, ob er sich in ein konkretes Kompensationsprojekt einkauft oder eine Ersatzabgabe an den Kanton leistet.

Verschiedene Gemeinden sind der Ansicht, dass die Kompensation gesamtkantonal erfolgen müsse. Der Kanton solle bei der Suche und Festlegung geeigneter Kompensationsflächen die Koordination übernehmen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass immer innerhalb der gleichen Gemeinde geeignete Kompensationsflächen gefunden werden können. Es sei wenig effizient, wenn die Aufwertung von Flächen dem Zufall respektive den Konstellationen von Grundeigentümern und Gemeinden überlassen werde. Die ZPL ist ebenfalls der Ansicht, dass der Kanton die für Aufwertungen geeigneten Flächen bereitstellen muss.

Verschiedene Gemeinden sind der Meinung, dass der Kanton eine Koordinationsstelle einführen muss, die zwischen den Eigentümern die Kulturlandflächen kompensieren müssen und denjenigen, die über Aufwertungsflächen verfügen, vermittelt.

Gemäss VZGV und mehreren Gemeinden ist die Erholungszone als beschränkte Bauzone von der Kompensationspflicht auszunehmen. Unklar sei, ob die Kompensationspflicht auch für landwirtschaftlich zonenkonforme Bauten und Anlagen gelte. Die Bagatellgrenze von 2500 m<sup>2</sup> wird als eher zu hoch angesehen.

### **Parteien**

Ein konkretes Kompensationsprojekt soll auch im Sinne eines Kompensationsflächenangebots, also ohne Bezug zu einem kompensationspflichtigen Planungs- oder Bauvorhaben, vorzeitig bewilligt und auf dem freien Markt angeboten werden können. Zudem soll die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt werden und der Bauwillige in einer Bauzone mit Kompensationspflicht soll wählen können, ob er sich in ein konkretes Kompensationsprojekt einkauft oder eine Ersatzabgabe an den Kanton leistet (BDP).

### **Verbände und weitere Interessierte**

Ein konkretes Kompensationsprojekt soll nach Ansicht des FSU auch im Sinne eines Kompensationsflächenangebots, also ohne Bezug zu einem kompensationspflichtigen

Planungs- oder Bauvorhaben, vorzeitig bewilligt und auf dem freien Markt angeboten werden können. Zudem soll die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt werden und der Bauwillige in einer Bauzone mit Kompensationspflicht soll wählen können, ob er sich in ein konkretes Kompensationsprojekt einkauft oder eine Ersatzabgabe an den Kanton leistet.

Mit dieser Konzeption sind nach dem Dafürhalten des Zürcher Anwaltsverbands vielfältige Probleme verbunden. Es sei zu beachten, dass mit der vorgeschlagenen Regelung Einzonungen von wertvollen Landwirtschaftsflächen erlaubt seien, auch wenn noch gar nicht feststehe, dass und ob bzw. wo Kompensationsland vorhanden ist. Die Regelung der Einzonung auf der Stufe Nutzungsplanung und der Kompensation auf der Stufe Baubewilligungsverfahren sei nicht kohärent. Deshalb sei eine Lösung zu finden, welche die Einzonung von wertvollen Landwirtschaftsflächen nur unter gleichzeitiger bzw. koordinierter Auszonung von Kompensationsland oder unter koordinierter und sicher-gestellter Aufwertung von dafür geeignetem Boden erlaube. Die Einzonung von wert-vollen Landwirtschaftsflächen und die Sicherstellung des Ersatzes müsse der für die Nutzungsplan zuständigen Behörde (Legislative) obliegen; da es sich dabei um koordi-niert zu behandelnde, nutzungsplanerische Fragen handelt, können diese nicht teilwei-se der Baubewilligungsbehörde überlassen werden.

## Zur Änderung im Bereich des öffentlichen Baurechts

### Übersicht

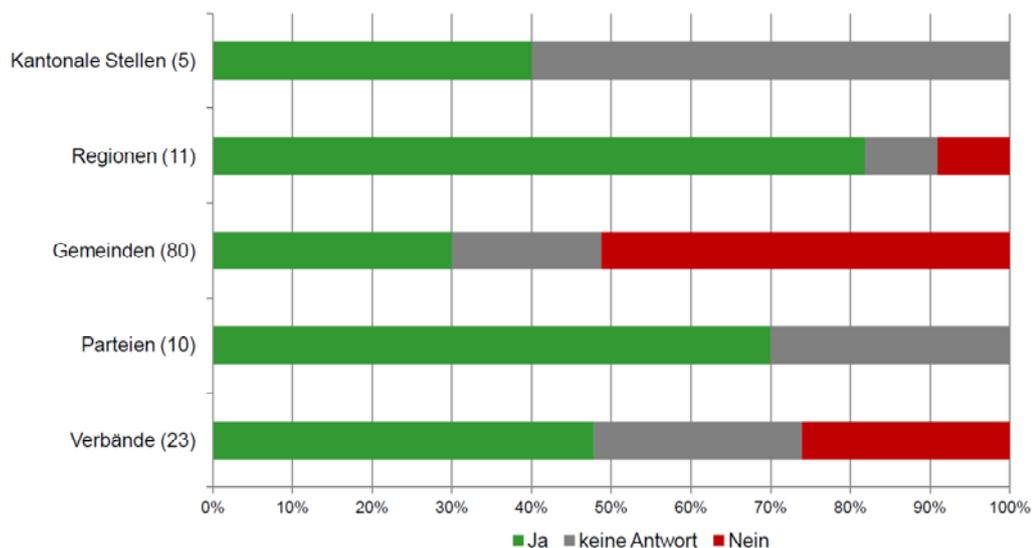


Abbildung 7: Befürwortung der Änderung im Bereich des öffentlichen Baurechts

### Kantonale Stellen

Das Baurekursgericht begrüsst die verschiedentlich diskutierte Regelung [bezüglich Abstand] ausdrücklich.

### Regionen

Die Anpassungen werden von 9 Planungsgruppen begrüsst. Die ZPW lehnt die Änderungen ab.

Bei der Abstandsregelung sind Abweichungen im Sinne einer Regelungskompetenz für Besondere Gebäude (ZPF, ZPK) sowie unterirdische Bauten (ZPF, ZPW, ZPK) zuzulassen, resp. es soll ein verkleinerter Abstand vorgesehen werden (ZPL, ZPG, PZU, ZPZ, RZO). Nach Meinung von RWU und ZPK ist den Gemeinden auch ein Spielraum einzuräumen, dass diese für Hauptgebäude grössere Abstände festlegen können. Die PZU geht davon aus, dass aufgrund der bestehenden Bauten die Bauzonen nicht angepasst werden müssen, da dies einen unverhältnismässig grossen Aufwand darstellen würde. Um baurechtswidrige Bauten zu vermeiden, muss die Zonengrenze partiell verschoben werden können, ohne Kompensationspflicht dieser meist kleinen Flächen (RWU). Die spezielle Situation im Siedlungsinnern gegenüber Nichtbauzonen ist zu berücksichtigen (RZU, ZPZ). Die RZO sieht keinen direkten Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative.

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

38 Gemeinden sowie GPV und VZGV lehnen die Änderungen im Bereich des öffentlichen Baurechts ab, 24 Gemeinden begrüssen die neuen Regelungen. Vereinzelt wird eine Anpassung der Abstandsregelung als unnötig angesehen.

Der Abstand von 3.5 m müsse auf oberirdische Gebäude (Hauptgebäude und bewilligungspflichtige Besondere Gebäude) beschränkt werden. Für die Situierung von unterirdischen Gebäuden wie Tiefgaragen solle mehr Spielraum belassen werden (GPV und diverse Gemeinden – analog ZPF, ZPK, ZPW). Durch diesen Spielraum können zwar massvolle, aber eben aufwändige Verschiebungen der Zonengrenze gegen Aussen verhindert werden (GPV und mehrere Gemeinden – analog PZU). Um baurechtswidrige Bauten zu vermeiden, müsse die Zonengrenze partiell verschoben werden können, ohne dass eine Kompensationspflicht für diese meist kleinen Flächen ausgelöst werde (diverse Gemeinden – analog RWU), bzw. es sei zu verhindern, dass bestehende Gebäude baurechtswidrig würden.

Für Besondere Gebäude und unterirdische Bauten werden zum Teil geringere Abstände beantragt. Mehrere Gemeinden beantragen eine Regelungskompetenz zugunsten der Gemeinden. Eine Abstandsregelung wird einzig im Übergang zur Landschaft am Siedlungsrand als sinnvoll erachtet (mehrere Gemeinden – analog RZU, ZPZ). Vereinzelt wird der direkte Zusammenhang zur Kulturlandinitiative in Frage gestellt.

### **Parteien**

Sämtliche Parteien, welche sich vernehmen liessen, begrüssen die vorgeschlagenen Änderungen (BDP, CVP, CSP, GLP, GP, SP), auch wenn sie mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative nichts Wesentliches zu tun hat (GP). Die Abstandsregelung hat sich jedoch auf den Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft zu beschränken, was zu präzisieren ist (BDP, CVP). Es gilt dabei zu unterscheiden zwischen Hauptgebäuden sowie Besonderen und unterirdischen Gebäuden (BDP).

### **Verbände und weitere Interessierte**

Eine Mehrheit von 11 Verbänden und Interessierten begrüsst eine neue Regelung (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Verein „Gotzenwil bleibt grün“, Umwelt Forum Wettswil, Zürcher Bauernverband, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, PRO Natura, WWF, SIA, FSU, ZVS/BirdLife, T. Fischer). HEV, SVIT, VZI sowie die Zürcher Handelskammer, und die Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnen eine derartige Abstandsregelung ab. R. Hegetschweiler lehnt die Änderung ab und beantragt die Beschränkung

der Abstandsvorschrift nur auf Hauptgebäude. Die FSU schlägt eine Unterscheidung zwischen Hauptgebäuden sowie Besonderen und unterirdischen Gebäuden vor. Daneben soll der Abstand einzig im Übergang zur Landschaft (d.h. am Siedlungsrand) festgelegt werden. Die VLP schlägt ebenfalls eine Differenzierung vor.

## Zur Änderung im Bereich der Einführungs- und Schlussbestimmungen

### Übersicht

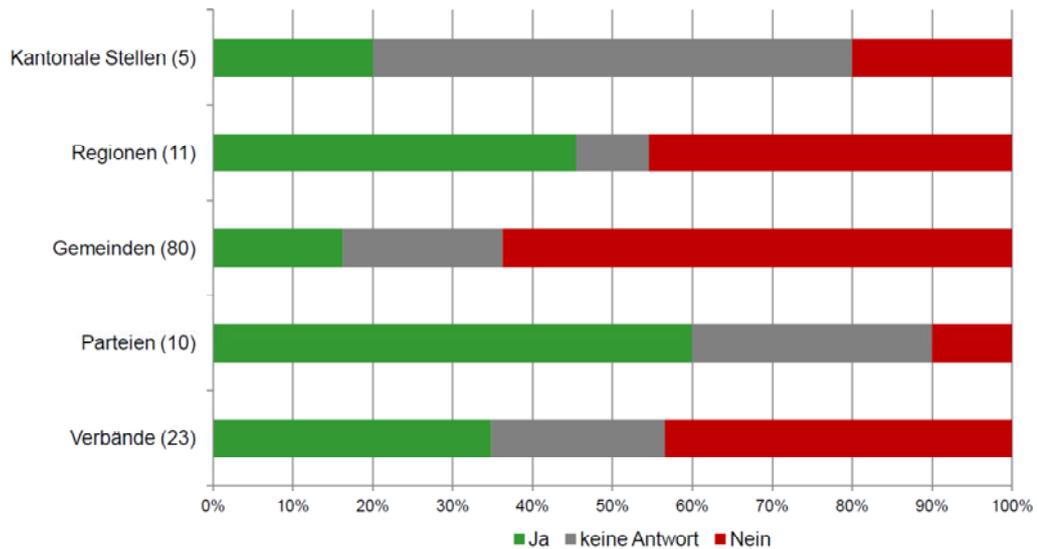


Abbildung 8: Befürwortung der Änderung im Bereich der Einführungs- und Schlussbestimmungen

### Kantonale Stellen

Keine weitere Begründung.

### Regionen

Nach Haltung der ZPK muss die Umsetzung aufgrund einer Karte erfolgen, die aufzeigt, welche Flächen landwirtschaftlich wertvoll sind, welche Standorte als Aufwertungsflächen in Frage kommen und welche Flächen ökologisch wertvoll sind. Bei der Erstellung der Karte sind auch betriebliche Aspekte (wie z.B. die einer rationellen Bewirtschaftbarkeit) und raumplanerische Überlegungen zu berücksichtigen. Sowohl die Erstellung der Karte als auch die Umsetzung muss übergeordnet koordiniert werden (z.B. durch die Fachstelle Bodenschutz). Auch die ZPL ist der Ansicht, dass die landwirtschaftlich wertvollen Flächen nicht einfach nur auf die Bodeneignung abstellen sollen, sondern es sind weitere Kriterien (Grundstücksform, Erreichbarkeit usw.) bei der Festlegung dieser Flächen zu berücksichtigen. Betrieblich nicht geeignete Flächen sind, so die ZPG, auszunehmen.

### Gemeinden und ihre Organisationen

Die Haltung der Regionen wird auch von vielen Gemeinden geteilt. Es wird betont, dass der Plan der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen sowie der potenziellen Kompensationsflächen für die künftige Entwicklung der Gemeinden von zentraler Bedeutung sei. Dieser Plan solle abschliessend festlegen, wo bei einer Einzonung

oder einer Durchstossung der Landwirtschaftszone eine Flächenkompensation im Sinne von § 87a VE-PBG vorzunehmen sei. Der Erlass im gleichen Verfahren wie die Richtpläne würde in den Gemeinden die gewünschte Diskussion um strittige Flächen ermöglichen. Es wird deshalb bedauert, dass die räumliche Auseinandersetzung im Rahmen der Umsetzungsvorlage weder örtlich noch konkret stattfindet. Dieser Plan wird als Alternative zur „fein gestrickten Gesetzesrevision“ gesehen, die in erster Linie den Kompensationsmechanismus regelt.

### **Parteien**

Von den Parteien werden die Einführungs- und Schlussbestimmungen grossmehrheitlich begrüsst. Für die Beobachtung der Bestandesentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen (NEK 1–6) und die Frage, wie viele Flächen in Aufwertung sind, beantragen die GP sowie CSP die Einführung eines öffentlichen Registers in der Verordnung. Eine Amtsstelle müsse mit der Führung des Registers beauftragt werden (CSP). Die BDP erachtet ein Vorliegen des entsprechenden Verordnungsentwurfs samt Grundlagenkarte und Bekanntmachung der Aufwertungsflächen bis zur Behandlung im Kantonsrat als notwendig. Dem Regierungsrat soll zudem die Kompetenz eingeräumt werden, Details zu den ökologisch wertvollen Flächen (Objekte nationaler, kantonaler und kommunaler Schutzverordnungen und Inventare, landwirtschaftliche ökologische Ausgleichsflächen mit Qualitätsbeitrag sowie Nadelöhre in Wildtierkorridoren) in der Verordnung zu regeln (GLP).

### **Verbände und weitere Interessierte**

Der Regierungsrat soll Details zu den ökologisch wertvollen Flächen in der Verordnung regeln (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife). Der ZAV bezweifelt die Zulässigkeit der in § 359 Abs. 1 lit. o VE-PBG enthaltenen Delegation an den Regierungsrat und regt eine Definition des Begriffs „landwirtschaftlich wertvolle Flächen“ im Gesetz (vorgeschlagen wird § 87a Abs. 1 VE-PBG) an. Für mehrere Verbände ist die Grundlagenkarte der landwirtschaftlich wertvollen Flächen zentral für die Umsetzung von § 87a VE-PBG und deshalb im Gesetz als zwingender Inhalt des kantonalen Richtplans aufzuführen. Die Verfahrensvorschriften würden so garantiert. Die Karte der zur „Aufwertung geeigneten“ Flächen müsse ebenfalls einem Mitwirkungs- und Anhörungsverfahren unterzogen werden. Die Verordnung habe zumindest im Entwurf vorzuliegen, damit im Kantonsrat eine sachliche politische Diskussion geführt werden könne (HEV, SVIT, VZI, R. Hegetschweiler). Es fehle ein Hinweis auf die Notwendigkeit der Bilanzierung von Ein- und Auszonungen (Zürcher Bauernverband), bzw. der Richtplan Siedlung und Landschaft sei zu überarbeiten, damit das tatsächlich noch vorhandene Kulturland resp. Die Fruchtfolgefleichen ersichtlich seien (Umwelt Forum Wettswil, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT).

## Stellungnahmen zu den einzelnen Bestimmungen

### Überblick

Erwartungsgemäss sind am meisten Anträge (rund 380) zu § 87a VE-PBG eingegangen, der die Kompensationspflicht im Nutzungsplanungsverfahren statuiert und damit eine Kernbestimmung der Umsetzungsvorlage enthält.

Rund je 200 Anträge sind bezüglich der vorgeschlagenen Bestimmungen zur Richtplanung, der gesetzlichen Verankerung der Durchstossung und der Schlussbestimmung gestellt worden.

Zwischen 130 und 170 Anträge betrafen den Abstand zur Bauzonengrenze, die Kompensationspflicht im Bewilligungsverfahren, die Anpassung von § 49a aufgrund der Änderung im Bereich der regionalen Richtplanung sowie die Streichung der Bauentwicklungsgebiete.

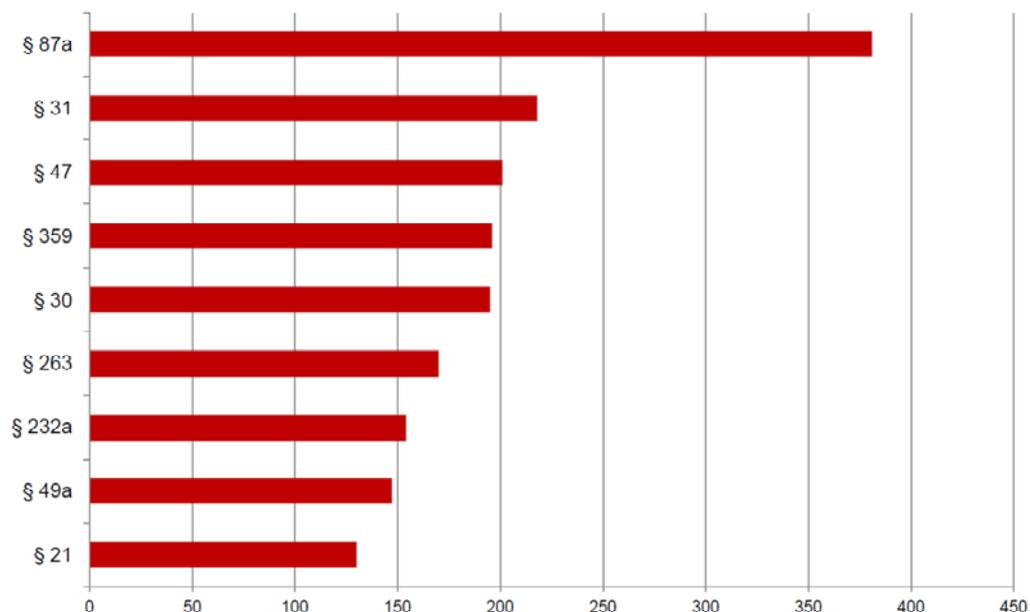


Abbildung 9: Anzahl der Anträge zu den vorgeschlagenen Bestimmungen

**Hinweis:** Weder die Bundesstellen noch die Nachbarkantone haben Anträge zu den einzelnen Bestimmungen gestellt, weshalb nachfolgend auf die entsprechende Rubrik verzichtet wird.

### § 21 VE-PBG

#### Regionen

Es ist aufzuzeigen, wo die Baudirektion einen Verzicht auf Siedlungsgebiet als sinnvoll einstuft. Die betroffenen Gemeinden/Regionen sind unverzüglich zu informieren (ZPG).

Die Erweiterung von Bauzonen im Rahmen des Anordnungsspielraums des kantonalen Richtplans muss weiterhin bestehen bleiben (RZO).

Die Streichung der Bestimmung zum Bauentwicklungsgebiet wird im Übrigen ausdrücklich begrüsst (RZU, ZPG, ZPP, ZPZ).

### Gemeinden und ihre Organisationen

Mehrere Gemeinden beantragen ein Festhalten am Bauentwicklungsgebiet, andererseits wird die Streichung auch begrüsst.

Die Erweiterung von Bauzonen im Rahmen des Anordnungsspielraums des kantonalen Richtplans muss weiterhin bestehen bleiben.

Für den Fall, dass der kantonale Richtplanentwurf (Vorlage 4882) aufgrund der Kulturlandinitiative angepasst werden sollte, wird von verschiedenen Gemeinden beantragt, dass sie in den Entscheidungsprozess einzubeziehen seien. Es wird jedoch Wert darauf gelegt, dass das mit dem Kanton im Richtplanentwurf erarbeitete Siedlungsgebiet nicht verkleinert wird.

Änderung: Das Siedlungsgebiet umfasst das Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 20 bis 25 Jahren benötigt und erschlossen wird (VZGV und mehrere Gemeinden).

### Parteien

Die BDP begrüsst den Verzicht auf das Bauentwicklungsgebiet.

Die Grünen sowie die CSP verlangen eine Änderung der richtplanerischen Gestaltungsgrundsätze gemäss § 18 PBG: Insbesondere ist anzustreben, dass (Ergänzung von lit. h): der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben *und sowohl Umfang wie auch Qualität der wertvollen Ackerböden nicht vermindert werden.*

### Verbände und weitere Interessierte

HEV, SVIT und VZI sowie R. Hegetschweiler beantragen ein Festhalten am Bauentwicklungsgebiet.

Änderung: (Abs. 1) Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht (15 Jahre) für die Überbauung benötigte und geeignete Siedlungsgebiet, welches den kantonalen Zielen der Raumplanung entspricht. (Abs. 2) Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren eingezont und erschlossen werden kann (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer). Die Beschränkung des Bedarfs auf 15 Jahre wird von der Stiftung Landschaftsschutz mitgetragen.

Die Arbeitsgemeinschaft PRO AMT sowie das Umwelt Forum Wettswil verlangen eine Änderung der richtplanerischen Gestaltungsgrundsätze gemäss § 18 PBG: Insbesondere ist anzustreben, dass (Ergänzung von lit. h): der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben *und sowohl Umfang wie auch Qualität der wertvollen Ackerböden nicht vermindert werden.*

## § 30 VE-PBG

### Kantonale Stellen

Die Direktion der Justiz und des Innern erachtet die geplanten zusätzlichen Anforderungen an die Festlegungen im Siedlungsteil des regionalen Richtplans als zweckmässig. Die Festlegung von Gebieten, die innerhalb der Region Zentrumsfunktionen übernehmen (vgl. § 30 Abs. 2 lit. c VE-PBG), ist eine wichtige Massnahme für die anzustrebende Schaffung von funktionalen Räumen. Sie begrüsst diese Stärkung der regionalen Richtplanung. Mit den Planungsregionen verfügten die Gemeinden über eine wichtige Plattform für die Lösung von überörtlichen räumlichen Aufgaben.

### Regionen

Am Begriff der „Baulichen Dichte“ ist festzuhalten. Dieser ist nicht durch den Begriff der „Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro ha überbaute Bauzone)“ zu ersetzen, sondern durch den Begriff „Nutzungsdichte“ zu *ergänzen* (ZPG und ZPZ, sinngemäss ZPL, ZPP).

Am Begriff der „Baulichen Dichte“ ist festzuhalten; er ist *nicht* durch den Begriff der „Nutzungsdichte“ zu *ersetzen* (RWU, sinngemäss ZPF).

Der Begriff „anzustrebende Nutzungsdichten“ in § 30 Abs. 2 lit. a VE-PBG soll durch „anzustrebende Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte je Hektare“ ersetzt werden (RZU).

Die Zusatzinhalte für den Regionalen Richtplan werden von der RZU und der ZPG ausdrücklich begrüsst.

Für die Beschreibung der erwünschten Entwicklung sind drei Kategorien (Bewahrung/Erneuerung/Umstrukturierung) ausreichend (ZPG, ZPL). Auch die Kategorie "Bewahren" muss eine – wenn auch kleine – quantitative Entwicklung ermöglichen (ZPG).

Die Regionen sollen selbst bestimmen können, für welche Siedlungsgebiete sie die Entwicklungsrichtungen (umstrukturieren, weiterentwickeln, erneuern, bewahren) festlegen wollen (ZPK).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Region selber bestimmen kann, wann und ob nur ein Teil oder das gesamte Siedlungsgebiet bezüglich den angestrebten Nutzungsdichten und Entwicklungsrichtungen zu differenzieren/priorisieren ist (ZPG, sinngemäss ZPL, ZPZ).

Die Art der Differenzierung des Siedlungsgebietes im regionalen Richtplan ist der jeweiligen Region zu überlassen. Eine vollflächige Differenzierung ist abzulehnen. Dies ist den Ortsplanungen zu überlassen (RWU, sinngemäss RZO). Auch die ZPP ist der Ansicht, dass die Veränderungsprozesse schweremässig auf kommunaler Stufe anzusiedeln sind.

### *Weitere Anträge:*

Auf eine Ausführungsverordnung zu den Begriffen „umstrukturieren“, „weiterzuentwickeln“, „erneuern“ und „bewahren“ der vorgesehenen Typologie an Entwicklungsrichtungen ist zu verzichten (ZPW)

Es erscheint unlogisch, dass lediglich zwei von fünf Sachbereichen (Siedlung und Verkehr) bezüglich Inhalt und Festlegungen detailliert umschrieben werden. Es werden generell minimale Genehmigungsinhalte je Sachbereich vermisst, wie das die RPG-Teilrevision vorsieht (ZPP).

Zugunsten der inneren Verdichtung sind die Instrumente [Flexibilisierung der Zugangsnormen, Gebietsplanungen] zu verbessern (ZPZ).

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Streichung von Abs. 2 lit. a sowie lit. d (Einzelanträge)

Streichung von Abs. 2 lit. b (VZGV und weitere Gemeinden).

Änderung von Abs. 2. lit. a: Neben bzw. anstelle der Nutzungsdichte soll (auch) die bauliche Dichte verwendet werden können.

Es sollen auch Mindestdichten bestimmt werden.

Die von der Region vorgegebenen Nutzungsdichten sollen nur ein aus regionaler Sicht sinnvolles Maximum oder einen Schwankungsbereich umfassen. Der abschliessende Entscheid muss immer der Gemeinde überlassen sein.

Im Sinne stufengerechter Planung hat sich die Planungsregion auf die Themen von regionaler Bedeutung zu beschränken. Es ist zu vermeiden, dass die Region faktisch die konzeptionelle Arbeit für die Ortsplanung zu übernehmen hat. Eine weitergehende Differenzierung soll weiterhin eine Kernaufgabe der Gemeinden sein (mehrere Gemeinden).

### *Weitere Anträge:*

Neuer Absatz: Der regionale Richtplan beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet.

Auf eine Ausführungsverordnung zu den Begriffen „umstrukturieren“, „weiterzuentwickeln“, „erneuern“ und „bewahren“ der vorgesehenen Typologie an Entwicklungsrichtungen ist zu verzichten (GPV und weitere Gemeinden).

Die übrigen Anträge der Gemeinden decken sich ausdrücklich oder sinngemäss mit den von den Regionen gestellten Anträgen (vgl. vorstehenden Abschnitt).

### **Parteien**

Ergänzung von Abs. 1: Dabei orientiert er sich am kantonalen Raumordnungskonzept, insbesondere dem Handlungsbedarf der einzelnen Handlungsräume (GLP).

Änderung von Abs. 2 lit. a: die Potenziale für die Siedlungsentwicklung im Siedlungsgebiet und die empfohlenen Anpassungen von Eckwerten der Bebauungsdichte (SP).

Änderung von Abs. 2 lit. b: das Siedlungsgebiet, das aus regionaler Sicht umzustrukturieren, zu erneuern oder zu bewahren ist (BDP).

Am Begriff der „Baulichen Dichte“ ist festzuhalten. Dieser ist nicht durch den Begriff der „Nutzungsdichte“ zu ersetzen, sondern zu ergänzen (BDP).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Region selber bestimmen kann, wann und ob nur ein Teil oder das gesamte Siedlungsgebiet bezüglich den angestrebten Nutzungsdichten und Entwicklungsrichtungen zu differenzieren/priorisieren ist (BDP).

*Weitere Anträge:*

Neuer zusätzlicher Absatz: [Der regionale Richtplan] wird mindestens im Rhythmus des kantonalen Richtplans revidiert (SP).

#### **Verbände und weitere Interessierte**

Ergänzung von Abs. 1: Dabei orientiert er sich am kantonalen Raumordnungskonzept, insbesondere dem Handlungsbedarf der einzelnen Handlungsräume (Pro Natura, WWF, ZVS BirdLife).

Am Begriff der „Baulichen Dichte“ ist festzuhalten; er ist nicht durch den Begriff der „Nutzungsdichte“ zu ersetzen (FSU).

Auf die sehr fein abgestufte Differenzierung des Siedlungsgebietes im regionalen Richtplan ist zu verzichten oder die Differenzierung ist der jeweiligen Region zu überlassen (FSU).

Für die Beschreibung der erwünschten Entwicklung sind drei Kategorien [Bewahrung/Erneuerung/Umstrukturierung] ausreichend. Auch die Kategorie "Bewahren" muss eine – wenn auch kleine – quantitative Entwicklung ermöglichen (FSU).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Region selber bestimmen kann, wann und ob nur ein Teil oder das gesamte Siedlungsgebiet bezüglich den angestrebten Nutzungsdichten und Entwicklungsrichtungen zu differenzieren/priorisieren ist (FSU).

*Weitere Anträge:*

Auf eine Ausführungsverordnung zu den Begriffen „umstrukturieren“, „weiterzuentwickeln“, „erneuern“ und „bewahren“ der vorgesehenen Typologie an Entwicklungsrichtungen ist zu verzichten (HEV, SVIT, VZI).

Neuer zusätzlicher Absatz: Der regionale Richtplan beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet (Zürcher Bauernverband).

Neuer zusätzlicher Absatz: Zur grösstmöglichen Schonung des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen soll der regionale Richtplan kein Gebiet ausserhalb des Siedlungs-

gebietes beanspruchen, ausser wenn es der kantonale Richtplan vorgibt (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).

Der § 30 VE-PBG ist so zu ergänzen, dass sich der regionale Richtplan am Raumordnungskonzept des Kantons orientieren muss. Nutzungsdichten sind entsprechend den Handlungsräumen und der ÖV-Erschliessung festzusetzen. Empfindlicher Siedlungsrand und Übergang zur Landschaft sind zu respektieren (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Eine Mindestausschöpfung der inneren Reserve gemäss RPG ist vorzusehen. Die Mindestnutzungsdichten sollten vom Kanton vorgegeben werden (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz).

Zugunsten der inneren Verdichtung sind die Instrumente [Flexibilisierung der Zugangsnormen, Gebietsplanungen] zu verbessern (FSU).

## § 31 VE-PBG

### Kantonale Stellen

Die Volkswirtschaftsdirektion weist darauf hin, dass § 31 Abs. 2 VE-PBG zum Inhalt des kommunalen Verkehrsplans die alte Minimalregelung übernehme und damit unvollständig formuliert sei. Soll der kommunale Verkehrsplan den gleichen Inhalt wie der regionale Richtplan aufweisen, müsste er weitere Bestandteile gemäss § 30 Abs. 4 PBG (in der aktuellen Fassung) umfassen.

Die Direktion der Justiz und des Innern erachtet die § 31 Abs. 3 VE-PBG vorgesehene umfassende Berichterstattungspflicht der Gemeinden zu verschiedenen Teilaspekten der Richtplanung als zu weitgehend; es bestehe die Gefahr, dass hier zu viele Ressourcen gebunden werden, die besser für die laufende Bewirtschaftung und Anpassung der kommunalen Richtplanung eingesetzt werden sollte (z.B. für die Einsetzung von Projektorganisationen bei befristeten Koordinationsaufgaben). Es erscheine als nicht gerechtfertigt, bei der Berichterstattung auf kommunaler Ebene die gleichen Massstäbe anzulegen wie bei der Berichterstattung auf kantonaler Ebene.

### Regionen

Die RZU begrüsst ausdrücklich die Änderungen in § 31 VE-PBG, die im Hinblick auf die Stärkung der kommunalen Richtplanung vorgeschlagen werden, insbesondere auch die in Abs. 3 verlangte Berichterstattung über die Potenziale für die Siedlungsentwicklung im Siedlungsgebiet.

Abs. 2 und 3 sind ersatzlos zu streichen (ZPF).

Abs. 3 ist zu streichen (ZPL).

Abs. 3 ist dahingehend zu ergänzen, dass auch Bericht über die angestrebte Siedlungsqualität erstatten werden soll (RZU).

Auf eine generelle Verpflichtung zur Erarbeitung eines umfassenden kommunalen Richtplans ist zu verzichten. Ein kommunaler Richtplan sollte nur erarbeitet werden

müssen, wenn die Baudirektion nachweist, dass dies für eine koordinierte Entwicklung [der Gemeinde] notwendig ist (ZPK).

Die Verpflichtung zur kommunalen Richtplanung ist zu relativieren und es ist im Gesetztext festzuhalten, dass die Baudirektion insbesondere kleinere Gemeinden von dieser Verpflichtung entbinden kann, wenn kein Bedarf ausgewiesen ist (ZPL, sinngemäss ZPG und ZPZ).

Es ist gesetzlich vorzusehen, dass die Gemeinden auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise von den detaillierten Anforderungen gemäss §§ 30 Abs. 2 (Richtplaninhalte) und 31 Abs. 3 (Berichterstattung) VE-PBG dispensiert werden können (ZPW).

Die Ausarbeitung eines umfassenden kommunalen Richtplanes muss freiwillig und Aufgabe der Gemeinden bleiben. An § 31 Abs. 1 PBG (geltende Fassung) ist deshalb festzuhalten. Andernfalls muss der Regierungsrat oder die Baudirektion Gemeinden von der Pflicht zur Erarbeitung eines umfassenden kommunalen Richtplanes entbinden können. Die Berichterstattung soll im Bericht zur Nutzungsplanung erfolgen. Rechtsgrundlage bildet schon heute Art. 47 RPV (RWU).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Gemeinde selber bestimmen kann, ob, wann und zu welchen Teilen sie das Siedlungsgebiet bezüglich angestrebter Nutzungsdichte und Entwicklungsrichtungen differenzieren/priorisieren will (ZPG, ZPZ).

In den Erläuterungen ist darzulegen, wie das Rechtsverhältnis des Richtplanberichts gemäss Art. 31 Abs. 3 VE-PBG gegenüber dem Bericht zur Nutzungsplanung nach Art. 47 RPV ist (ZPG). Diesbezüglich wird als fraglich angesehen, ob zusätzlich zu § 20 Abs. 2 PBG und Art. 47 RPV Bestimmungen zur Berichterstattung notwendig sind (ZPP).

*Weitere Anträge:*

Es erscheint nicht zweckmässig, dass lediglich einer von fünf Sachbereichen (Verkehr) bezüglich Inhalt und Festlegungen detailliert umschrieben wird. Es werden generell minimale Genehmigungsinhalte je Sachbereich vermisst, wie das die RPG-Teilrevision vorsieht (ZPP).

Anstelle des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft sollen auch entsprechende behördenverbindliche Konzepte und Leitbilder möglich sein (RZO).

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Am geltenden § 31 Abs. 1 PBG ist festzuhalten (mehrere Gemeinden).

Ergänzung von Abs. 1: „Der kommunale Richtplan umfasst *in der Regel* die gleichen Bestandteile...“.

Änderung von Abs. 1: Die Gemeinden setzen einen kommunalen Verkehrsplan fest. Dieser bezeichnet die kommunalen Strassen für die Groberschliessung und die Wege von kommunaler Bedeutung (VZGV und weitere Gemeinden).

Änderung von Abs. 2: Die Gemeinden können darüber hinaus einen kommunalen Richtplan festsetzen. Dieser umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der regionale Richtplan; er umschreibt die räumlichen und sachlichen Ziele enger und enthält weiter gehende Angaben (VZGV und weitere Gemeinden).

Es ist gesetzlich vorzusehen, dass einzelne Gemeinden auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise von den detaillierten Anforderungen gemäss §§ 30 Abs. 2 (Richtplaninhalte) und 31 Abs. 3 (Berichterstattung) VE-PBG dispensiert werden können (GPV und weitere Gemeinden).

Die Stadt Zürich ist von der Pflicht zu befreien, einen kommunalen Gesamtrichtplan festzusetzen.

Die Baudirektion kann Gemeinden verpflichten, einen umfassenden kommunalen Richtplan, einen Siedlungs-/Landschaftsplan, Plan öffentlicher Bauten/Anlagen oder Ver-/Entsorgungsplan zu erstellen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Teilrichtpläne „Verkehr“ sowie „Öffentliche Bauten und Anlagen“ (inkl. Erholungszonen) zu erstellen. Es ist den Gemeinden freigestellt, bei Bedarf weitere Teilrichtpläne in Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Vorgaben auszuarbeiten.

Die Pflicht zur Erstellung einer kommunalen Richtplanung soll sich auf die Pläne „Siedlung und Landschaft“ sowie „Verkehr“ beschränken. Für kleinere Gemeinden (weniger als 10'000 Einwohner oder weniger als 200 ha Bauzonenfläche) soll nur der Verkehrsplan obligatorisch sein.

*Weitere Anträge:*

Neuer zusätzlicher Absatz: Der kommunale Richtplan beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet. Er ist nur in begründeten Ausnahmefällen zu erstellen.

Neuer Abs. 3 zu § 45 PBG: Die Gemeinden erstatten der Baudirektion periodisch Bericht gemäss Art. 47 RPV über die räumliche Entwicklung (VZGV und weitere Gemeinden).

Die übrigen Anträge der Gemeinden decken sich ausdrücklich oder sinngemäss mit den von den Regionen gestellten Anträgen (vgl. vorstehenden Abschnitt).

## **Parteien**

Ergänzung von Abs. 1: Dabei orientiert er sich an den Leitideen des regionalen Richtplans (GLP).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Gemeinde selber bestimmen kann, ob, wann und in welchen Teilen sie das Siedlungsgebiet bezüglich angestrebter Nutzungsdichte und Entwicklungsrichtungen differenzieren/priorisieren will (BDP).

#### *Weitere Anträge:*

Neuer zusätzlicher Absatz: Der Siedlungsplan enthält namentlich die angestrebte Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie die Freiraumversorgung der Ortsteile und Quartiere (GLP).

Neuer zusätzlicher Absatz: [Der kommunale Richtplan] wird mindestens im Rhythmus des kantonalen und des regionalen Richtplans revidiert (SP).

Die Baudirektion soll Gemeinden von der Pflicht zur Erarbeitung eines umfassenden kommunalen Richtplans entbinden, wenn kein Bedarf ausgewiesen ist (BDP).

#### **Verbände und weitere Interessierte**

Ergänzung von Abs. 1: Dabei orientiert er sich an den Leitideen des regionalen Richtplans (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Streichung von Abs. 3 (FSU).

Es ist gesetzlich vorzusehen, dass die Gemeinden auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise von den detaillierten Anforderungen gemäss §§ 30 Abs. 2 (Richtplaninhalte) und 31 Abs. 3 (Berichterstattung) VE-PBG dispensiert werden können (HEV, SVIT, VZI).

In den Erläuterungen ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Gemeinde selber bestimmen kann, ob, wann und in welchen Teilen sie das Siedlungsgebiet bezüglich angestrebter Nutzungsdichte und Entwicklungsrichtungen differenzieren/priorisieren will (FSU).

#### *Weitere Anträge:*

Neuer zusätzlicher Absatz: Der Siedlungsplan enthält namentlich die angestrebte Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie die Freiraumversorgung der Ortsteile und Quartiere (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Neuer zusätzlicher Absatz: Der kommunale Richtplan beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet (Zürcher Bauernverband).

Neuer zusätzlicher Absatz: Zur grösstmöglichen Schonung des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen soll der kommunale Richtplan kein Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes beanspruchen, ausser wenn es der kantonale oder regionale Richtplan vorgibt (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).

Neuer zusätzlicher Absatz: Die Baudirektion kann Gemeinden von der Pflicht zur Erarbeitung eines umfassenden kommunalen Richtplans entbinden (FSU).

Der § 31 VE-PBG ist so zu ergänzen, dass sich der kommunale Richtplan am Raumordnungskonzept des Kantons orientieren muss. Nutzungsdichten sind entsprechend den Handlungsräumen und der öV-Erschliessung festzusetzen. Empfindlicher Siedlungsrand und Übergang zur Landschaft sind zu respektieren (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Es ist eine Pflicht zur Mindestausschöpfung der inneren Reserve vorzusehen (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz).

## § 47 VE-PBG

### Kantonale Stellen

Die Sicherheitsdirektion begrüsst, dass das Landwirtschaftsgebiet für die Erholungsnutzung „durchstossen“ werden kann und bittet darum, in der Weisung zur Vorlage unter den Erholungszonen als Beispiel ausdrücklich auf die Zonen für Sportzwecke hinzuweisen.

### Regionen

Die Regelung zur Durchstossung gemäss geltendem Richtplanteil ist sinngemäss vollständig in das Gesetz zu überführen (ZPK), inkl. eines generellen Richtplanvorbehalts (ZPW).

Abs. 2 soll nicht auf „öffentliche Aufgaben“ beschränkt werden, sondern auch für „Aufgaben im öffentlichen Interesse“ (ZPF) bzw. für „Vorhaben von übergeordnetem Interesse“ (andere spezielle Nutzungen) zur Anwendung kommen (ZPP).

Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen (RWU, RZU, ZPF, ZPW, ZPG, ZPP, ZPZ) bzw. Abs. 3 wird für entbehrlich gehalten, wenn Abs. 2 mit der Formulierung „... wichtige *planerische* Gründe...“ ergänzt wird (RWU, ZPL).

In den Erläuterungen zur Umsetzungsvorlage bzw. im kantonalen Richtplan, Textteil, ist festzuhalten, dass Durchstossungen auch zulässig sind, wenn sie auf regionalen Festlegungen (und nicht nur auf kantonalen Festlegungen) basieren (RWU, ZPK, ZPL).

In den Erläuterungen zur Umsetzungsvorlage (ZPG, ZPZ) bzw. in der Vorlage selbst (ZPK, sinngemäss ZPW) soll ausdrücklich festgehalten werden, dass bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe [im Sinne der „Lex Gutta“] ausserhalb Bauzonen/Siedlungsgebiet vermehrt kleinräumige Ausscheidungen von Siedlungsgebiet vorzusehen sind.

Der Richtplanteil (Pt. 3.2.2, Landwirtschaftsgebiet, Karteneinträge) ist zu belassen (RZO).

### Gemeinden und ihre Organisationen

Die Regelung zur Durchstossung gemäss geltendem Richtplanteil ist sinngemäss vollständig in das Gesetz zu überführen (GPV und zahlreiche Gemeinden – analog ZPW), inkl. eines generellen Richtplanvorbehalts (weitere Gemeinden – analog ZPK).

Die Regelung bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe („Lex Gutta“) ist beizubehalten (GPV und zahlreiche Gemeinden).

Änderung von Abs. 2: Ausserhalb des Siedlungsgebietes dürfen Bauzonen nur aus-  
geschieden werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern und als Grundlage ein  
Richtplaneintrag vorliegt (VZGV und mehrere Gemeinden).

Änderung von Abs. 2: „Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben können [ausnahmsweise  
streichen] ausserhalb des Siedlungsgebiets Bauzonen ausgeschieden werden, wenn  
dafür *zwingende* Gründen...“.

Durchstossungen sind auch auf aufgrund kommunaler Festlegungen zuzulassen.

Die Ausdehnung der Durchstossung auf nicht öffentliche Nutzungen ist zu prüfen und  
die Erläuterungen zur Umsetzungsvorlage sind mit einer – nicht abschliessenden –  
Liste von möglichen Nutzungen zu ergänzen.

Es sind mit Gestaltungsplänen auch Durchstossungen für private Zwecke zuzulassen,  
deren Flächennutzung auf landwirtschaftlich wertvollen Böden nicht zu einer Zerstö-  
rung der Böden führt (Hundeübungsplätze etc.).

*Weitere Anträge:*

Neuer Abs. 4: Golfplätze sind auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen nicht bewilli-  
gungsfähig. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die komplette Fläche, die in die Erho-  
lungszone umgezont wird, kompensiert wird.

Zur Golfplatzproblematik ist in den Erläuterungen klar Stellung zu nehmen.

Es soll eine allgemeine Ausnahmeregelung eingeführt werden, damit geringfügige An-  
passungen des Siedlungsrandes möglich sind.

Es ist zu prüfen, dass entlang von teuren Infrastrukturanlagen (z. B. Sammelstrassen)  
am Rand des Siedlungsgebiets auf mindestens 1 bis 2 Bautiefen die Durchstossung  
auch für Siedlungsgebiet ohne öffentliche Aufgaben möglich sein kann.

Die übrigen Anträge der Gemeinden decken sich ausdrücklich oder sinngemäss mit  
den von den Regionen gestellten Anträgen (vgl. vorstehenden Abschnitt).

## Parteien

Ergänzung von Abs. 2: „... wenn dafür wichtige Gründe *mit Standortgebundenheit* be-  
stehen ...“ (CSP, Grüne).

Änderung von Abs. 2: „... wenn dafür wichtige *öffentliche Interesse* bestehen, ...“  
(GLP).

Änderung von Abs. 2: „... die das Interesse am Schutz des Kulturlandes in der betref-  
fenden Gemeinde und an dessen Trennung vom Siedlungsgebiet überwiegen ...“ (SP).

Ergänzung von Abs. 3: „... sowie der vermeidbare Mangel der betreffenden Bauzonen-  
kategorie innerhalb des Siedlungsgebiets.“ (GLP).

Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen (CVP).

In den Erläuterungen zur Umsetzungsvorlage soll ausdrücklich festgehalten werden, dass bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe [im Sinne der „Lex Gutta“] ausserhalb Bauzonen/Siedlungsgebiet vermehrt kleinräumige Ausscheidungen von Siedlungsgebiet vorzusehen sind (BDP).

*Weitere Anträge:*

Neuer Abs. 2a: Als öffentliche Aufgabe im Sinne von Abs. 2 gilt, wofür ein für den Zeitraum gemäss § 21 Abs. 2 PBG dauerhafter gesetzlicher Auftrag des Kantons besteht (SP).

Neuer Abs. 4: Freizeit- und Erholungsanlagen sind auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen nicht bewilligungsfähig. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die komplette Fläche, die in die Erholungszone umgezont wird, kompensiert wird (Grüne Stadt und Bezirk Uster, Grüne Winterthur).

### **Verbände und weitere Interessierte**

Angesichts des beschränkten Anwendungsbereichs dieser Bestimmung stellt sich die Frage, ob diese überhaupt nötig ist, denn bereits unter geltendem Recht ist bei gegebenen Voraussetzungen eine sog. „Durchstossung“ erlaubt (Zürcher Anwaltsverband).

Die Regelung zur Durchstossung gemäss geltendem Richtplantext ist sinngemäss vollständig in das Gesetz zu überführen, inkl. eines generellen Richtplanvorbehalts (HEV, SVIT, VZI).

Die Regelung bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe („Lex Gutta“) ist beizubehalten (HEV, SVIT, VZI).

Abs. 2 ist zu streichen und im Zusammenhang mit dem kantonalen und regionalen Richtplan neu zu formulieren (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz).

Änderung von Abs. 2: Ausnahmen werden nur für landwirtschaftliche, dringend benötigte Bauten bewilligt (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Änderung von Abs. 2: „... wenn dafür ein auf einem gesetzlichen Auftrag basierendes öffentliches Interesse besteht, ...“ (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Ergänzung von Abs. 2: „... wenn dafür wichtige Gründe *mit Standortgebundenheit* bestehen ...“ (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).

Ergänzung von Abs. 3: „... sowie der vermeidbare Mangel der betreffenden Bauzonenkategorie innerhalb des Siedlungsgebiets.“ (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen (HEV, SVIT, VZI, FSU).

*Weitere Anträge:*

Neuer Abs. 4: Freizeit- und Erholungsanlagen sind auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen nicht bewilligungsfähig (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).

Neuer Abs. 4: Golfplätze sind auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen nicht bewilligungsfähig. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die komplette Fläche, die in die Erholungszone umgezont wird, kompensiert wird (Zürcher Bauernverband).

## § 49a VE-PBG

### Regionen

Auf die redaktionelle Ergänzung mit „anderweitig“ ist zu verzichten (RWU).

§ 49a Abs. 1 PBG ist ersatzlos zu streichen (ZPG, ZPZ).

§ 49a Abs. 1 PBG ist zu streichen oder bei Beibehaltung sind die Ungereimtheiten, die zwischen §§ 49a Abs. 1 und 30 VE-PBG bestehen, zu beheben (RZU).

Auf die starren Vorgaben zur baulichen Dichte gemäss Aufzählung in § 49a Abs. 1 PBG ist zu verzichten (ZPK, ZPW).

§ 49a Abs. 1 PBG soll aktualisiert und mit Werten der Baumassenziffer ergänzt werden (ZPF, ZPP).

Das PBG soll mit einer Rechtsgrundlage ergänzt werden, damit die Gemeinden in der Nutzungsplanung auch minimal zu realisierende bauliche Dichten festlegen können (ZPF).

### Gemeinden und ihre Organisationen

Einige Gemeinden fordern einen Verzicht auf die redaktionelle Ergänzung mit „anderweitig“. Der VZGV und mit ihm weitere Gemeinden hingegen sind der Meinung, die Änderung könne übernommen werden.

Der GPV und mit ihm weitere Gemeinden stellen den Eventualantrag, auf die starren Vorgaben zur baulichen Dichte gemäss Aufzählung in § 49a Abs. 1 PBG sei zu verzichten. Viele Gemeinden stellen den Antrag nicht im Sinne einer Eventualposition.

Die Dichte- und Nutzungsvorgaben sind zu überprüfen; namentlich die Verknüpfung mit Zonentypen oder Geschosshöhen sind fallen zu lassen.

Es ist eine Formulierung zu wählen, aus der ersichtlich wird, ob (neben der Regelung der baulichen Dichte) neu auch Vorschriften zur Nutzungsdichte in der (kommunalen) Nutzungsplanung zulässig sind.

Die übrigen Anträge der Gemeinden decken sich mit den von den Regionen gestellten Anträgen (vgl. vorstehenden Abschnitt).

### Parteien

§ 49a Abs. 1 PBG ist ersatzlos zu streichen (BDP).

Änderung der Aufzählung in Abs. 1 (GLP):

- bei zweigeschossigen Zonen 45 %
- bei dreigeschossigen Zonen 75 %
- bei viergeschossigen Zonen 100 %
- bei mehr als viergeschossigen Zonen 135 %

Änderung in Abs. 2: Es sollen 10 statt 7 Vollgeschosse zugelassen werden (BDP).

Weiterer Antrag der BDP: In § 83 ist ausdrücklich festzuhalten, dass mit dem Gestaltungsplan umfassend von der Grundordnung abgewichen werden kann.

### **Verbände und weitere Interessierte**

Die Arbeitsgemeinschaft PRO AMT und das Umwelt Forum Wettswil empfehlen, § 49a PBG nicht im Rahmen der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative zu revidieren.

Auf die starren Vorgaben zur baulichen Dichte gemäss Aufzählung in § 49a Abs. 1 PBG ist zu verzichten (HEV, SVIT, VZI).

Die Dichte- und Nutzungsvorgaben sind zu überprüfen; namentlich die Verknüpfung mit Zonentypen oder Geschosshöhen sind fallen zu lassen (FSU).

Änderung der Aufzählung in Abs. 1 (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife):

- bei zweigeschossigen Zonen 45 %
- bei dreigeschossigen Zonen 75 %
- bei viergeschossigen Zonen 100 %
- bei mehr als viergeschossigen Zonen 135 %

Weiterer Antrag: Neuer Abs. 5 zu § 83 PBG: Gestaltungspläne ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn wichtige Gründe wie Standortgebundenheit besteht (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).

## **§ 87a VE-PBG**

### **Kantonale Stellen**

Die Volkswirtschaftsdirektion beantragt, dass die Ersatzpflicht nach Absatz 1 bereits im Rahmen der Nutzungsplanung und nicht erst im Baubewilligungsverfahren ausgelöst wird. Demgemäss solle die Pflicht der Gemeinde oder aber dem (durch die Einzonung begünstigten) Grundeigentümer im Rahmen des Einzonungsentscheides auferlegt werden. Auch die Direktion der Justiz und des Innern ist der Ansicht, dass die Erfüllung der Kompensationspflicht bei der Zuteilung einer Fläche zu einer Bauzone erfolgen muss. Ansonsten entstünden Bauzonen, die von den herkömmlichen Bauzonen wegen ihres unsicheren Realisierungspotentials gesondert dargestellt werden müssten.

### **Regionen**

Von den Planungsregionen werden folgende Anträge gestellt:

### **Zu Abs. 1**

Der Begriff „einer Bauzone zugeteilt“ ist funktional zu verstehen; in der Verordnung sind die nötigen Präzisierungen vorzunehmen oder es ist sofort eine angemessene Übergangsregelung zu treffen (ZPW).

Auf die verwirrende doppelte Begriffsverwendung „landwirtschaftlich wertvolle Böden“ und „für Ackerbau geeignetes Kulturland“ ist zu verzichten. Im Gesetz ist eine Begriffsklärung vorzunehmen (ZPW).

Der Ersatz von landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist bereits im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen oder nachzuweisen (RWU, ZPL). Zur Aufwertung geeignete Flächen sind durch den Kanton bereitzustellen (ZPL).

Es ist zu ergänzen, dass neben der Zuteilung zu einer Bauzone auch der Erlass eines Gestaltungsplanes eine Ersatzpflicht auslösen kann (RWU, ZPL).

Einzonungen in Gebieten mit den ÖV-Güteklassen A und B sind vom Kompensationsgrundsatz auszunehmen.

### **Zu Abs. 3**

Die Gemeinde regelt den Ersatz parallel zur Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren. In der Regel haben die Grundeigentümer für die Kosten aufzukommen (ZPG, ZPZ).

Der Kanton regelt den Ersatz in der Nutzungsplanung. Voraussetzung für eine Baubewilligung ist der Nachweis der Sicherstellung der Kompensationsmassnahme (RZO).

In diesem Absatz ist auch die Kostentragung für die Ersatzmassnahmen zu regeln. Zudem soll die Erfüllung der Ersatzpflicht Voraussetzung für die Baureife sein (RWU).

Die Regelung des Ersatzes durch die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung ist unzweckmässig (ZPK, ZPL).

Ergänzung: Die Ersatzmassnahme muss im Zeitpunkt der Einzonung rechtlich gesichert sein oder über einen Quartierplan auf die Grundeigentümer verlegt werden (ZPF).

### **Weitere Anträge**

Es ist eine Ersatzabgabe vorzusehen für den Fall, dass keine geeignete Ersatzmassnahmen auf Gemeindegebiet möglich sind oder die Ersatzmassnahme nicht innert nützlicher Frist realisiert werden kann (ZPF, ZPK).

Für die Überbindung der Aufwendungen für die Ersatzmassnahmen ist eine Rechtsgrundlage zu schaffen (RWU).

Die Aufwendungen für die Ersatzmassnahmen (Kompensation) sind an den vom Kanton infolge der RPG-Revision einzuführenden Mehrwertausgleich anzurechnen (ZPW).

Damit der Kompensationsmechanismus möglichst gut funktioniert, muss ein Zugriffsrecht auf für die Aufwertung geeignete Flächen eingeräumt werden (ZPK).

## Gemeinden und ihre Organisationen

Die Gemeinden und ihre Organisationen bringen folgende Anträge vor:

### Zu Abs. 1

Der Begriff „einer Bauzone zugeteilt“ ist funktional zu verstehen; in der Verordnung sind die nötigen Präzisierungen vorzunehmen oder es ist sofort eine angemessene Übergangsregelung zu treffen (GPV und verschiedene Gemeinden).

Auf die verwirrende doppelte Begriffsverwendung „landwirtschaftlich wertvolle Böden“ und „für Ackerbau geeignetes Kulturland“ ist zu verzichten. Im Gesetz ist eine Begriffsklärung vorzunehmen (GPV und verschiedene Gemeinden).

Der Ersatz von landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist bereits im Nutzungsplanverfahren (Einzonungs- oder Gestaltungsplanvorlage) aufzuzeigen oder nachzuweisen bzw. aufzuzeigen *und* zu sichern (analog RWU, ZPL). Zur Aufwertung geeignete Flächen sind durch den Kanton bereitzustellen.

Es ist zu ergänzen, dass neben der Zuteilung zu einer Bauzone auch der Erlass eines Gestaltungsplanes eine Ersatzpflicht auslösen kann (analog RWU, ZPL).

Es ist zu verdeutlichen, dass landwirtschaftliche Flächen in Bauzonen nicht der Kompensationspflicht unterliegen.

Es ist klarzustellen, dass bereits heute dem Siedlungsgebiet zugeteilte Flächen sowie bestehende Erholungszonen ausserhalb des Siedlungsgebiets von der Kompensationspflicht ausgenommen sind.

Bei der Bestimmung der landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist nicht nur auf die Bodenqualität (Nutzungseignungsklasse) abzustellen, vielmehr sind betrieblich nicht geeignete Flächen auszuschliessen.

Auf die Kompensation von landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist grundsätzlich zu verzichten, falls diese benötigt werden, um den Bedarf an Bauzonenflächen für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu decken. Dies gilt insbesondere für heutige Bauentwicklungsgebiete, für die allenfalls eine Übergangsfrist einzuführen ist.

Flächen im weitgehend überbauten Gebiet und solche, welche vollständig von Bauzonen umschlossen sind und derzeit – gemäss aktuell im Internet aufgeschalteter Karte – nicht als Fruchtfolgeflächen gelten, sind von der Kompensationspflicht auszunehmen. Die Weisung der Baudirektion an die Gemeinden ist ebenfalls dahingehend anzupassen.

Verluste von landwirtschaftlich wertvollen Flächen infolge Zuteilung zu Bauzonen muss mittels flächengleichen Ersatzes kompensiert werden. Als landwirtschaftlich wertvolle Flächen gilt für den Ackerbau geeignetes Kulturland.

Der Begriff „für den Ackerbau geeignetes Kulturland“ ist in der Verordnung genau zu definieren.

Bezüglich der Kompensationspflicht für flächengleichen Ersatz sind die seit der letzten Einstufung [der Bodenqualität] erfolgten Aufwertungen von Landflächen anzurechnen.

### **Zu Abs. 2**

Der Ersatz erfolgt mehrheitlich durch Auszonung. Der Ersatz durch Aufwertung geeigneter Flächen ist beschränkt möglich.

Der Ersatz muss durch Auszonung von dafür geeigneten Flächen geschaffen werden.

### **Zu Abs. 3**

Die Gemeinde regelt den Ersatz parallel zur Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren. Für die Kosten (in der Regel) haben die Grundeigentümer aufzukommen (analog ZPG, ZPZ).

Die Gemeinde regelt die Aufwertung geeigneter Flächen bzw. den Ersatz in der Baubewilligung.

Die Regelung des Ersatzes durch die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung ist unzweckmässig (analog ZPK, ZPL).

Abs. 3 ist durch eine neue Regelung zu ersetzen, bei welcher der Kanton federführend ist und die Gemeinde im Vollzug entlastet wird. Insbesondere ist das Verfahren vom Baubewilligungsverfahren zu entkoppeln, da diese Lösung völlig unzweckmässig ist.

Der Kanton regelt den Ersatz in der Nutzungsplanung. Voraussetzung für eine Baubewilligung ist der Nachweis der Sicherstellung der Kompensationsmassnahme (analog RZO).

Die Gemeinde regelt in Absprache mit dem Kanton den Ersatz der Flächen bei Neueinzonungen.

Der Ersatz bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

In diesem Absatz ist auch die Kostentragung für die Ersatzmassnahmen zu regeln. Zudem soll die Erfüllung der Ersatzpflicht Voraussetzung für die Baureife sein (analog RWU).

Ergänzung: Die Ersatzmassnahme muss im Zeitpunkt der Einzonung rechtlich gesichert sein oder über einen Quartierplan auf die Grundeigentümer verlegt werden.

### **Weitere Anträge**

Es ist eine Ersatzabgabe vorzusehen für den Fall, dass keine geeigneten Ersatzmassnahmen auf Gemeindegebiet möglich sind oder die Ersatzmassnahme nicht innert nützlicher Frist realisiert werden kann.

Für die Überbindung der Aufwendungen für die Ersatzmassnahmen auf den Grundeigentümer ist eine Rechtsgrundlage zu schaffen.

Die Aufwendungen für die Ersatzmassnahmen (Kompensation) sind an den vom Kanton infolge der RPG-Revision einzuführenden Mehrwertausgleich anzurechnen.

Damit der Kompensationsmechanismus möglichst gut funktioniert, muss ein Zugriffsrecht auf für die Aufwertung geeignete Flächen eingeräumt werden.

Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten.

Ökologische Massnahmen (z.B. Bachöffnungen) auf wertvollen Kulturlandflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und sollen ebenfalls einer Kompensationspflicht unterliegen.

Neuer Abs. 3: Erfolgt der Ersatz nicht durch Auszonung, ist die Pflicht zur Aufwertung geeigneter Flächen als Eigentumsbeschränkung zulasten des Landes, das der Bauzone zugeteilt wird im Grundbuch anzumerken.

## Parteien

Von den Parteien sind folgende Anträge eingegangen:

### *Randtitel*

Beanspruchung landwirtschaftlich *und ökologisch* wertvoller Flächen (GLP).

### *Zu Abs. 1*

Für landwirtschaftlich wertvolle Flächen, die einer Bauzone zugeteilt werden oder mit einem Gestaltungsplan in der Landwirtschaftszone umgenutzt werden, ist flächengleicher Ersatz zu schaffen. Als landwirtschaftlich wertvolle Fläche gilt für den Ackerbau geeignetes Kulturland (Grüne und CSP).

Abhängig davon, ob ein Mehrwertausgleich gleich in die Umsetzungsvorlage integriert wird oder erst später aufgrund der RPG-Revision eingeführt wird, sollen geeignete Ersatzflächen entweder innerhalb der Region oder dann innerhalb der Gemeinde bezeichnet werden (SP).

### *Zu Abs. 2*

Der Ersatz ist nur durch Auszonung dafür geeigneter Flächen zu schaffen. Auf den Ersatz durch Aufwertung ist zu verzichten (Grüne und CSP) bzw. nur dann zuzulassen wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt (Grüne Stadt und Bezirk Uster sowie Grüne Winterthur).

Nach Satz 1: Die Aufwertung darf nicht auf Flächen erfolgen, die ökologisch wertvoll oder durch andere gesetzliche oder planerische Festlegungen beansprucht sind. Erfolgt sie auf ökologisch potenziell wertvollen Flächen, wird gleichzeitig die gleiche Fläche für eine ökologische Aufwertung reserviert (GLP).

Präzisierung: Aufwertung dafür geeigneter Flächen *im Landwirtschaftsgebiet* (SP).

### *Zu Abs. 3*

Die Gemeinde regelt den Ersatz mit der Einzonung oder der Festsetzung eines Gestaltungsplanes in der Landwirtschaftszone. Der Regierungsrat erlässt Regeln und Instrumente für den Abtausch von Bauzonen zwischen verschiedenen Gemeinden (Grüne und CSP).

Die Gemeinde regelt den Ersatz mit der Einzonung. Nur wo keine Auszonung möglich ist, erfolgt die Kompensation der eingezonten Fläche durch Aufwertung dafür geeigneter Flächen (GLP).

Die Gemeinde regelt den Ersatz parallel zur Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren. In der Regel haben die Grundeigentümer für die Kosten aufzukommen (BDP).

Bei Ersatz durch Aufwertung wird der Nachweis in der Baubewilligung geregelt (SP).

### **Weitere Anträge**

Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten (Grüne).

Ökologisch wertvolle Flächen können nicht einer Bauzone zugeteilt werden, ausser es wird ein quantitativ und qualitativ gleichwertiger Ersatz geleistet und langfristig gesichert. Als ökologisch wertvolle Flächen gelten Objekte nationaler, kantonaler und kommunaler Schutzverordnungen und Inventare, landwirtschaftliche ökologische Ausgleichsflächen mit Qualitätsbeitrag sowie Nadelöhre in Wildtierkorridoren (GLP).

### **Verbände und weitere Interessierte**

Die Verbände und weitere Interessierte beantragen:

#### **Randtitel**

Beanspruchung landwirtschaftlich *und ökologisch* wertvoller Flächen (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

#### **Zu Abs. 1**

Der Begriff „einer Bauzone zugeteilt“ ist funktional zu verstehen; in der Verordnung sind die nötigen Präzisierungen vorzunehmen oder es ist sofort eine angemessene Übergangsregelung zu treffen (HEV, SVIT, VZI).

Auf die verwirrende doppelte Begriffsverwendung „landwirtschaftlich wertvolle Böden“ und „für Ackerbau geeignetes Kulturland“ ist zu verzichten. Im Gesetz ist eine Begriffsklärung vorzunehmen (HEV, SVIT, Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil, Zürcher Bauernverband, VZI).

Der Ersatz von landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist bereits im Nutzungsplanverfahren (Einzonungs- oder Gestaltungsplanvorlage) aufzuzeigen oder nachzuweisen (FSU).

Es ist zu ergänzen, dass neben der Zuteilung zu einer Bauzone auch der Erlass eines Gestaltungsplanes eine Ersatzpflicht auslösen kann (FSU).

#### **Zu Abs. 2**

Der Ersatz erfolgt mehrheitlich durch Auszonung. Der Ersatz durch Aufwertung geeigneter Flächen ist beschränkt möglich und muss die gleich grosse Fläche umfassen (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil, Zürcher Bauernverband).

Der Ersatz kann nur durch Auszonung von Flächen gleicher Güte erfolgen (Verein „Gotzenwil bleibt grün“).

Nach Satz 1: Die Aufwertung darf nicht auf Flächen erfolgen, die ökologisch wertvoll oder durch andere gesetzliche oder planerische Festlegungen beansprucht sind. Er-

folgt sie auf ökologisch potenziell wertvollen Flächen, wird gleichzeitig die gleiche Fläche für eine ökologische Aufwertung reserviert (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Es ist zusätzlich der Nachweis zu fordern, weshalb eine Auszonung nicht möglich ist (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz).

Der Ersatz kann nur durch Auszonung von Flächen gleicher Güte erfolgen (T. Fischer).

### **Zu Abs. 3**

Die Gemeinde regelt den Ersatz mit der Umzonung (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Die Gemeinde regelt den Ersatz mit der Einzonung. Nur wo keine Auszonung möglich ist, erfolgt die Kompensation der eingezonten Fläche durch Aufwertung dafür geeigneter Flächen (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Die Gemeinde regelt in Absprache mit dem Kanton den Ersatz der Flächen bei Neuzonungen (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil, Zürcher Bauernverband).

Die Gemeinde regelt den Ersatz parallel zur Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren. In der Regel haben die Grundeigentümer für die Kosten aufzukommen (FSU).

### **Weitere Anträge**

Die Aufwendungen für die Ersatzmassnahmen (Kompensation) sind an den vom Kanton infolge der RPG-Revision einzuführenden Mehrwertausgleich anzurechnen (HEV, SVIT, VZI).

Von der Kompensationspflicht ausgenommen sind zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil, Zürcher Bauernverband).

Ökologisch wertvolle Flächen können nicht einer Bauzone zugeteilt werden, ausser es wird ein quantitativ und qualitativ gleichwertiger Ersatz geleistet und langfristig gesichert. Als ökologisch wertvolle Flächen gelten Objekte nationaler, kantonaler und kommunaler Schutzverordnungen und Inventare, landwirtschaftliche ökologische Ausgleichsflächen mit Qualitätsbeitrag sowie Nadelöhre in Wildtierkorridoren (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

Die Einzonung von landwirtschaftlich oder ökologisch wertvollen Flächen für regionale Arbeitsplatzgebiete ist an einen strengen Bedarfsnachweis zu knüpfen (ZVS/BirdLife).

## **§ 232a VE-PBG**

### **Kantonale Stellen**

Die Volkswirtschaftsdirektion beantragt eine klärende Ergänzung der Erläuterungen zu § 232a VE-PBG dahingehend, dass Verkehrs- und andere Transportanlagen im Sinne von § 1 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) wie Verkehrsinfrastrukturen nach Spezialgesetzgebung von der Kompensationspflicht ausgenommen sind.

Die Direktion der Justiz und des Innern verlangt, dass die Kompensationspflicht auch für Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung gelten solle. Die Bagatellschwelle wird als zu grosszügig beurteilt und eine Reduktion auf 1000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen, da oft Ersatz- oder Zusatzvolumen geschaffen und gleichzeitig aus der Sicht des Ortsbildschutzes wenig wertvolle Gebäude stehen bleiben würden, weil Kosten für den Abbruch oder die Räumung der Gebäude anfallen würden.

### Regionen

Präzisierung des Randtitels: Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen *ausserhalb Bauzonen* (RWU, RZO).

Die Bestimmung ist so zu präzisieren und einzuschränken, dass sie nur Flächen bzw. Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes betrifft (ZPL).

Für grössere (Sport-)Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind Wiederherstellungen unter sichernden Bedingungen nach wie vor (d.h. gemäss der heutigen Praxis) zuzulassen (ZPW, sinngemäss RZU, RZO, ZPL, ZPG, ZPZ).

Es ist sicherzustellen, dass nebst den zum Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftigen Bauzonen auch die zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Erholungszonen von jeder Kompensationspflicht ausgenommen sind (ZPP).

### Gemeinden und ihre Organisationen

Präzisierung des Randtitels: Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen *ausserhalb Bauzonen* (analog RWU, RZO).

Die Bestimmung ist so zu präzisieren und einzuschränken, dass sie nur ausserhalb von Bauzonen (VZGV) sowie nicht für Erholungs- und Reservezonen gilt (analog RWU, RZO, ZPL).

Von der Kompensationspflicht auszunehmen sind Vorhaben, wie z.B. grössere (Sport-)Anlagen, ausserhalb des Siedlungsgebiets dann, wenn mit einem Zwischenlager und – trotz allfälligen grossflächigen Geländeänderungen – innert Jahresfrist eine Wiederherstellung unter sichernden Bedingungen (d.h. gemäss der heutigen Praxis) möglich ist; die Kompensationspflicht soll nur gelten, wenn es sich um dauerhafte und nicht rückgängig zu machende Beanspruchungen von landwirtschaftlich wertvollen Flächen geht.

Die Ersatzpflicht für Bauten und Anlagen auf landwirtschaftlich wertvollen Flächen in Erholungszonen ist auf solche Erholungszonen zu beschränken, die nach dem 17. Juni 2012 ausgeschieden worden sind. Andernfalls ist die Bestimmung so zu präzisieren und einzuschränken, dass sie nur Flächen bzw. Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes betrifft.

Die Bagatellfläche soll von 2500 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> bzw. 500 m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Der Schwellenwert ist zu überprüfen, da er für Bauten und Anlagen mit Umschwung zu hoch, in der Erholungszone aber zu gering ist.

Zusätzlicher Abs. 2: Der Ersatz bestimmt sich nach § 87a VE-PBG.

## Parteien

Die Bagatellgrenze ist auf 1000 m<sup>2</sup> zu senken (CSP, GLP, Grüne).

Flächen unter 1000 m<sup>2</sup> sind von der Ersatzpflicht nur ausgenommen, wenn sie nicht innerhalb einer Gemeinde oder über die Gemeindegrenze hinweg an andere solche Fläche grenzen (SP).

Zusätzlicher Abs. 2: Die Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen für flächenintensive Erholungsanlagen ist nicht zulässig (CSP, Grüne).

## Verbände und weitere Interessierte

Präzisierung des Randtitels: Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen *ausserhalb Bauzonen* (FSU).

Von der Kompensationspflicht auszunehmen sind Vorhaben, wenn mit einem Zwischenlager und gegebenenfalls trotz grossflächigen Geländeänderungen innert Jahresfrist/innert nützlicher Frist eine Wiederherstellung möglich ist (FSU).

Für grössere (Sport-)Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind Wiederherstellungen unter sichernden Bedingungen nach wie vor (d.h. gemäss der heutigen Praxis) zuzulassen (HEV, SVIT, VZI).

Die Modalitäten der Kompensationspflicht sind so auszugestalten, dass der Bau von grösseren Sportanlagen möglich bleibt (Genossenschaft Migros Zürich).

Es ist eine klarere Formulierung zu wählen, wonach die Bereiche der Golfplätze, die mit Terrainänderungen verbunden sind, kompensationspflichtig werden (Stiftung Landschaftsschutz Schweiz).

Die Bagatellgrenze ist auf 1000 m<sup>2</sup> zu senken (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Pro Natura, Umwelt Forum Wettswil, Verein „Gotzenwil bleibt grün“, WWF, ZVS/BirdLife, T. Fischer).

Änderung: Für *landwirtschaftliche Bauten*, die mehr als 1000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich wertvolle Flächen beanspruchen, ist flächengleicher Ersatz zu leisten (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

## § 263 VE-PBG

### Kantonale Stellen

Das Baurekursgericht begrüsst die Aufnahme dieser Regelung ausdrücklich.

### Regionen

Beim Grenzabstand von 3.5 m gegenüber der Bauzonengrenze ist zu präzisieren, dass damit nur die „äussere“ Bauzonengrenze gemeint ist (ZPL).

Der Abstand von 3.5 m ist auf oberirdische Gebäude zu beschränken (Hauptgebäude und bewilligungspflichtige Besondere Gebäude). Für die Situierung von unterirdischen Gebäuden wie Tiefgaragen ist mehr Spielraum zu lassen (ZPW).

Für unterirdische Bauten sowie Besondere Gebäude sind reduzierte Abstände zur Bauzonengrenze vorzusehen (ZPF). Die ZPG, ZPL und ZPZ halten einen Abstand von 1.5 m für genügend. Alternativ dazu beantragen die ZPG und die ZPZ, den Gemeinden die Kompetenz einzuräumen, in der BZO kleinere Abstände festzulegen. Die Einräumung einer solchen Kompetenz beantragen auch die RWU und die RZO.

Änderung von Abs. 1: Sofern die BZO nicht etwas anderes bestimmt, beträgt der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen von Freihalte- und Landwirtschaftszonen mindestens 3.5 m (RWU, ZPK, ZPG).

### **Gemeinden und ihre Organisationen**

Der GPV und mit ihm zwei weitere Gemeinden beantragen im Sinne eines Eventualantrags, der Abstand von Gebäuden gegenüber der Bauzonengrenze von 3.5 m sei ersatzlos zu streichen. Sechs Gemeinden fordern ebenfalls einen Verzicht auf die vorgeschlagene Bestimmung. Eine Gemeinde will lediglich den Abs. 2 streichen.

Der VZGV und mit ihm mehrere Gemeinden schlagen folgende Fassung von Abs. 1 vor: Der Abstand von Hauptgebäuden gegenüber der Bauzonengrenze beträgt mindestens 3.5 m. Der Abstand von besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG und von unterirdischen Gebäuden gemäss § 269 PBG mindestens 1 m.

Bei bestehenden Gebäuden, die dieses Mass nicht einhalten, ist neu die Landwirtschaftszone 3.50 m zurückzunehmen.

Besondere Gebäude sind zu privilegieren; für sie genügt ein Abstand von 1 m.

Die Abstandsregel von 3.5 m soll nur gegenüber dem Siedlungsrand, aber nicht gegenüber anderen Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets gelten. Sinngemäss wird auch beantragt: Wo das Bauland an das Nichtsiedlungsgebiet angrenzt, beträgt der Abstand von Gebäuden gegenüber der Bauzonengrenze mindestens 3.5 m.

Kleinbauten, Besondere Gebäude, unterirdische Gebäude und Anlagen (Wege, Spielplätze, Sitzplätze) sollen nur einen Abstand von minimal 1 m gegenüber der Landwirtschaftszone einhalten müssen.

Änderung von Abs. 2: Die Begründung von Näherbaurechten ist für Hauptgebäude (in Abweichung zu besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG) ausgeschlossen.

In einem zusätzlichen Absatz soll festgehalten werden, in welchem Abstand Parzellengrenzen zu Bauzonengrenzen gezogen werden dürfen.

Die übrigen Anträge der Gemeinden decken sich mit den von den Regionen gestellten Anträgen (vgl. vorstehenden Abschnitt). Eine Gemeinde hält eine Abstandsregelung gegenüber Bauzonengrenzen ausdrücklich für unabdingbar.

## Parteien

Änderung von Abs. 1: Sofern die BZO nicht etwas anderes bestimmt, beträgt der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen von Freihalte- und Landwirtschaftszonen mindestens 3.5 m (BDP).

Für Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude ist am Siedlungsrand der Mindestabstand zu Nichtbauzonen auf 1.5 m zu reduzieren oder es ist den Gemeinden die Kompetenz einzuräumen, für Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude in der Bau- und Zonenordnung kleinere Abstände festzulegen (BDP).

*Weitere Anträge der BDP:*

- §§ 270 Abs. 2 und 279 Abs. 2 PBG: Die Abstände sollen sich ab 25 m Höhe nicht vergrössern.
- § 278 Abs. 3 PBG: In der Regelbauweise beträgt die höchste Gebäudehöhe 35 m.
- § 282 PBG: Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhen von mehr als 35 m.

## Verbände und weitere Interessierte

Auf die Abstandsregelung ist zu verzichten (HEV, SVIT, VZI und Wohnbaugenossenschaften Schweiz).

Änderung von Abs. 1: Sofern die BZO nicht etwas anderes bestimmt, beträgt der Abstand von Gebäuden gegenüber Grenzen von Freihalte- und Landwirtschaftszonen mindestens 3.5 m (FSU).

Für Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude ist am Siedlungsrand der Mindestabstand zu Nichtbauzonen auf 1.5 m zu reduzieren oder es ist den Gemeinden die Kompetenz einzuräumen, für Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude in der Bau- und Zonenordnung kleinere Abstände festzulegen (FSU).

## § 359 VE-PBG

### Regionen

#### *Anträge zur Verordnung*

Der Kompensationsmechanismus ist in der Verordnung näher zu klären (ZPW).

In der Verordnung muss der Kompensationsmechanismus fair, klar und praktikabel geregelt werden. Bei der Festlegung des Umfangs der landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist die effektive Eignung für die Landwirtschaft zu berücksichtigen. Auch ist darzulegen, inwieweit eine Aufwertung von Böden in den NEK 2–6 angerechnet werden kann (ZPG, ZPK, ZPZ).

#### *Anträge zur Grundlagenkarte/zum Plan der landwirtschaftlich wertvollen Flächen*

Auf der Grundlagenkarte sollen auch die ökologisch wertvollen Flächen sowie die für eine Aufwertung geeigneten Flächen bezeichnet werden (ZPF).

Die Grundlagenkarte ist gesetzlich als zwingender Inhalt des kantonalen Richtplans vorzusehen (ZPW).

Die Überführung der Grundlagenkarte in einen behördenverbindlichen Plan muss im gleichen Verfahren erfolgen wie der Erlass von Richtplänen (RWU, ZPK). Es ist eine Anhörung durchzuführen (ZPP).

### **Weitere Anträge**

Zusätzlich ist eine „Karte der für eine Aufwertung geeigneten Böden“ auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorlage vorzulegen; vorgängig ist sie einer Vernehmlassung in den Gemeinden zu unterziehen (ZPW).

Die Verordnung samt dem erforderlichen Plan/der erforderlichen Grundlagenkarte sind vor der Behandlung der Vorlage im Kantonsrat wenigstens im Entwurf vorzulegen (RZU, ZPG, ZPK, ZPL, ZPP, ZPW, ZPZ).

Zur Verordnung und zum behördenverbindlichen Plan ist wiederum ein Vernehmlassungsverfahren unter Einschluss der Regionen durchzuführen (ZPL).

Die Verordnung und der behördenverbindliche Plan sind der Anhörung zu unterziehen (RZO).

Der Gesetzesentwurf ist mit Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren zu ergänzen; z. B. sollen Reservezonen, bei denen die für Einzonungen zuständige Legislative vor Juni 2012 entsprechende Vorentscheide beschlossen bzw. entsprechende Verfahren eingeleitet hat, sowie Gebiete mit erheblichen Erschliessungsvorinvestitionen dieser Gesetzesänderung nicht unterstellt werden (ZPF).

## **Gemeinden und ihre Organisationen**

### **Anträge zur Verordnung**

Der Kompensationsmechanismus ist in der Verordnung näher zu klären (GPV und zahlreiche Gemeinden – analog ZPW). Er soll fair, klar und praktikabel sein. Bei der Festlegung des Umfangs der landwirtschaftlich wertvollen Flächen ist die effektive Eignung für die Landwirtschaft zu berücksichtigen; betrieblich nicht geeignete Flächen sind auszunehmen. Auch ist darzulegen, inwieweit eine Aufwertung von Böden in den NEK 2–6 angerechnet werden kann (verschiedene Gemeinden – analog ZPG, ZPK, ZPZ).

Auf eine Verordnung ist zu verzichten. Die Umsetzung der Kulturlandinitiative soll sich auf die Änderung des PBG beschränken. Die Vorlage ist mit den notwendigen Ergänzungen zu versehen.

### **Anträge zur Grundlagenkarte/zum Plan der landwirtschaftlich wertvollen Flächen**

Die Grundlagenkarte ist gesetzlich als zwingender Inhalt des kantonalen Richtplans vorzusehen, da nur in Kenntnis dieser Karte die Bedeutung und Auswirkung der Kompensationspflicht absehbar ist (GPV und zahlreiche Gemeinden – analog ZPW).

Zusätzlich ist eine „Karte der für eine Aufwertung geeigneten Böden“ auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorzulegen; vorgängig ist sie einer Vernehmlassung in den Gemeinden zu unterziehen (GPV und zahlreiche Gemeinden – analog ZPW).

Die Überführung der Grundlagenkarte in einen behördenverbindlichen Plan muss im gleichen Verfahren erfolgen wie der Erlass von Richtplänen (verschiedene Gemeinden – analog RWU, ZPK).

Im vorgesehenen Grundlagenplan sind auch die ökologisch wertvollen Flächen zu bezeichnen.

Der Plan betreffend „landwirtschaftlich wertvoller Flächen“ ist auf Stufe Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich) durch den Kanton zu erlassen.

Auf eine Festlegung eines zusätzlichen Planes soll verzichtet werden. Vielmehr ist der Plan der Fruchtfolgeflächen um geeignete weitere Flächen (namentlich Flächen innerhalb der heutigen Reservezonen) zu erweitern.

### **Weitere Anträge**

Die Verordnung samt den nötigen Grundlagenkarten (inkl. Aufwertungsflächen und ökologisch wertvolle Flächen) ist vor der Behandlung der Vorlage im Kantonsrat wenigstens im Entwurf vorzulegen (GPV und zahlreiche Gemeinden – analog RZU, ZPG, ZPK, ZPL, ZPP, ZPW, ZPZ).

Zur Verordnung und zum behördenverbindlichen Plan ist eine Anhörung durchzuführen (analog RZO).

Die Kriterien, nach welchen der Regierungsrat in seiner Verordnung die Standorte mit geeigneten Aufwertungsflächen zu bestimmen hat, sind in einem kantonalen Gesetz im formellen Sinn festzulegen

Die ökologisch wertvollen Flächen sollen in einem Plan Mst. 1:5000 erhoben bzw. zusammengestellt und behördenverbindlich festgesetzt werden.

Der Regierungsrat stellt im Sinne eines Monitorings sicher, dass in einer aktuell geführten Statistik die Ein- und Auszonungen transparent sichtbar sind.

neue weitere Bestimmung: *IV. Landwirtschaftlich wertvolle Flächen*

§ 44 b. <sup>1</sup> Der Staat erlässt einen Plan über die landwirtschaftlich wertvollen Flächen sowie die zugehörige Verordnung über die Kriterien für die Zuordnung dieser Flächen.

<sup>2</sup> Der Plan erstreckt sich über sämtliche Landwirtschafts-, Freihalte-, Erholungs- und Reservezonen.

Übergangsbestimmung: Reservezonen, bei denen das für die Einzonung zuständige Organ der Gemeinde (Gemeindeversammlung oder Gemeindeparlament) bereits (vor Annahme der Initiative) entsprechende Vorentscheide beschlossen resp. entsprechende Verfahren eingeleitet hat sowie Gebiete mit erheblichen Erschliessungsvorinvestitionen, werden dieser Vorlage nicht unterstellt (VZGV und zahlreiche Gemeinden - analog ZPF).

## **Parteien**

### **Anträge zur Verordnung**

Der Verordnung soll bei der Festlegung des Umfangs der landwirtschaftlich wertvollen Flächen die betrieblich nicht geeigneten Flächen ausnehmen. Auch ist darzulegen,

inwieweit eine Aufwertung von Böden in den NEK 2–6 angerechnet werden kann (BDP).

Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen insbesondere über:

- geänderte lit. o zu § 359: die landwirtschaftlich wertvollen Flächen und ihren Ersatz sowie ein öffentliches Register über angeordnete Ersatzmassnahmen (CSP, Grüne).
- geänderte lit. o zu § 359: die landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen sowie die ökologisch potenziell wertvollen Flächen (GLP).
- neue lit. p zu § 359: das Vorgehen beim Abtausch/den Abtausch von Bauzonen und landwirtschaftlich wertvollen Flächen zwischen Gemeinden (CSP, Grüne).
- neue lit. p zu § 359: den interkommunalen Transfer von Bauzonenflächen (GLP).

### **Weitere Anträge**

Die Verordnung samt den nötigen Grundlagenkarten (inkl. Aufwertungsflächen) ist auf den Zeitpunkt des Antrags an den Kantonsrat wenigstens im Entwurf vorzulegen (BDP, CVP).

### **Verbände und weitere Interessierte**

#### **Anträge zur Verordnung**

Die Verordnung soll bei der Festlegung des Umfangs der landwirtschaftlich wertvollen Flächen die effektive Eignung für die Landwirtschaft berücksichtigen. Auch ist darzulegen, inwieweit eine Aufwertung von Böden in den NEK 2–6 angerechnet werden kann (FSU).

Der Kompensationsmechanismus ist in der Verordnung näher zu klären (HEV, SVIT, VZI, Zürcher Bauernverband).

Es ist eine Verordnung vorzusehen, welche den Abtausch von Bauzonen zwischen Gemeinden regelt (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

In der Verordnung ist vorzusehen, dass der Kanton eine verbindliche und transparente Flächenbuchhaltung führt. Kompensationen durch Auszonungen müssen vom Kanton kontrolliert werden, Aufwertungen gelten nicht als Kompensation (Verein „Gotzenwil bleibt grün“, T. Fischer).

Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen insbesondere über:

- geänderte lit. o zu § 359: die landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen sowie die ökologisch potenziell wertvollen Flächen (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).
- geänderte lit. o zu § 359: die landwirtschaftlich wertvollen Flächen und deren Ersatz sowie ein öffentliches Register über angeordnete Ersatzmassnahmen (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).
- neue lit. p zu § 359: das Vorgehen beim Abtausch/den Abtausch von Bauzonen und landwirtschaftlich wertvollen Flächen zwischen Gemeinden (Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil).
- neue lit. p zu § 359: den interkommunalen Transfer von Bauzonenflächen (Pro Natura, WWF, ZVS/BirdLife).

### **Anträge zur Grundlagenkarte/zum Plan der landwirtschaftlich wertvollen Flächen**

Die Grundlagenkarte ist gesetzlich als zwingender Inhalt des kantonalen Richtplans vorzusehen, da nur in Kenntnis dieser Karte die Bedeutung und Auswirkung der Kompensationspflicht absehbar ist (HEV, SVIT, VZI).

Zusätzlich ist eine „Karte der für eine Aufwertung geeigneten Böden“ auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens/vor der Beschlussfassung vorzulegen; vorgängig ist sie einer Vernehmlassung in den Gemeinden zu unterziehen (HEV, SVIT, VZI, Zürcher Bauernverband).

Im vorgesehenen Grundlagenplan sind auch die ökologisch wertvollen Flächen zu bezeichnen (FSU).

Die Überführung der Grundlagenkarte in einen behördenverbindlichen Plan muss im gleichen Verfahren erfolgen wie der Erlass von Richtplänen (FSU).

Auf eine Festlegung eines zusätzlichen Planes soll verzichtet werden. Vielmehr ist der Plan der Fruchtfolgeflächen um geeignete weitere Flächen (namentlich Flächen innerhalb der heutigen Reservezonen) zu erweitern (FSU).

### **Weitere Anträge**

Die Verordnung samt den nötigen Grundlagenkarten (inkl. Aufwertungsflächen [FSU]) sind vor der Behandlung der Vorlage Kantonsrat wenigstens im Entwurf vorzulegen (HEV, SVIT, VZI).

Der Regierungsrat stellt im Sinne eines Monitorings sicher, dass in einer aktuell geführten Statistik die Flächenbewirtschaftung des Kantons Zürich sowie die Ein- und Auszonen transparent sichtbar sind (Zürcher Bauernverband).

## Allgemeine Bemerkungen

### Kantonale Stellen

Die Finanzdirektion erinnert an die verfassungsrechtlichen Grundsätze, nach denen erstens der Regierungsrat in den Vorverfahren zur Gesetzgebung auf die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen hinweist (Art. 67 Abs. 1 KV), der Kanton zweitens die möglichen Auswirkungen seines Handelns auf die Gemeinden berücksichtigt (Art. 85 Abs. 2 KV) und drittens Kanton und Gemeinden die Finanzierbarkeit neuer Aufgaben darlegen (Art. 95 Abs. 4 KV). Deshalb sei in der definitiven Umsetzungsvorlage ein eigenständiges Kapitel einzufügen, das Ausführungen über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage auf Kanton und Gemeinden enthält.

### Regionen

Nachfolgend werden allgemeine Bemerkungen der Regionen nur insoweit aufgeführt, als sie nicht auch von den Gemeinden und ihren Organisationen genannt wurden.

Die ZPP hält es für prüfenswert, ob Auszonungen als Kompensationsmassnahmen in irgend einer Form begünstigt werden könnten, da – anders als bei Aufwertungen – der Gesamtumfang des Kulturlands bei Auszonungen immer weniger stark reduziert werde als bei Aufwertungen.

Gemäss RZO soll die Umsetzungsvorlage auch die Übergangsregelungen für laufende Planungsverfahren enthalten. So sollen Einzonungsvorhaben, die zum Zeitpunkt der Abstimmung im Juni 2012 weit fortgeschritten waren, ohne Verzögerungen sofort fortgeführt werden können.

Die ZPG beantragt eine Änderung von § 83 PBG, die klärt, dass mit dem Gestaltungsplan umfassend von der nutzungsplanerischen Grundordnung abgewichen werden kann, und eine Lockerung der Hochhausbestimmungen. Die ZPP und die ZPZ fordern im Interesse der baulichen Entwicklung nach innen bzw. der Verdichtung eine baldige Revision der Zugangsnormalien.

Das für die Vernehmlassung zur Verfügung gestellte Formular wird von der PZU als nicht geeignet bewertet und die ZPG macht Vorschläge für eine Überarbeitung.

### Gemeinden und ihre Organisationen

Viele Gemeinden betonten, dass das Kernstück der Vorlage der behördenverbindliche Plan (Grundlagenplan) sei, in welchem die landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen und die potenziellen Kompensationsflächen festgehalten würden, und schlagen deshalb vor, diesen Plan als „Umsetzungsvorlage“ zu beschliessen. Mit diesem Plan, der vorgeschlagenen Ergänzung von § 359 PBG sowie mit der Regelung des Kompensationsmechanismus gemäss §§ 87a und 232a VE-PBG könne die Kulturlandinitiative schlank und zweckmässig umgesetzt werden. Auf dieser Basis könne die Diskussion über einzelne Flächen örtlich konkret geführt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch bemängelt, dass ein entsprechender Verordnungsentwurf und die Grundlagenkarte nicht vorlägen, die für eine transparente politische Diskussion unabdingbar seien.

Verschiedene Gemeinden erwarten eine Vorlage, welche die Kernthemen der Kulturlandinitiative regelt. Eine Gemeinde ist ausdrücklich der Ansicht, dass deren Ziele mit

der Umsetzungsvorlage „geradezu verwässert“ würden. Es sei, so wieder andere Gemeinden, ein konkret ausformulierter Gesetzesentwurf in vollziehbarer Form vorzulegen, der die Kriterien der Begriffe („landwirtschaftlich wertvolle Flächen“, „für den Ackerbau geeignetes Kulturland“) nennt. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage aufgeworfen, wer die Eignungsklassen festlege und welche Kriterien dafür massgeblich seien. Eine Gemeinde ist der Auffassung, dass sich der Kanton bei der Umsetzung der Initiative direkter und umfassender engagieren müsse.

Es wird vielfach bemerkt, dass die Vorlage mehrere Teile umfasse, die nur einen sehr geringen Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative aufwiesen. Auf diese Teile sei zu verzichten. Hinterfragt werden die umfassende Richtplanpflicht für die Gemeinden und die vorgeschlagenen zusätzlichen Inhalte der regionalen Richtpläne. Am Begriff der baulichen Dichte soll festgehalten und dieser nicht durch Nutzungsdichte ersetzt werden. Die Regelungsgegenstände „Abstände zu Nichtbauzonen“ und „Durchstossung“ der Landwirtschaftszonen“ verdienen eine vertiefte Auseinandersetzung.

Häufig wird darauf hingewiesen, dass das Siedlungsgebiet, wie es im kantonalen Richtplan (Vorlage 4882) bezeichnet worden ist, auch mit der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative umsetzbar bleiben müsse. Diesbezüglich wird bedauert, dass in der vorgeschlagenen Umsetzungsvorlage der Bezug zum Richtplan nicht thematisiert werde. Eine Gemeinde stellt den Antrag, dass alle landwirtschaftlichen Flächen im Siedlungsgebiet bezüglich ihrer Nutzungseignungsklasse überprüft werden sollen.

Nach der Zustimmung zur RPG-Revision vom 3. März 2013 wird verschiedentlich eine Abstimmung auf die diesbezüglich anstehende Änderung des PBG gefordert; dies insbesondere für die nicht unmittelbar durch die Kulturlandinitiative ausgelösten Umsetzungselemente der Vorlage. Für das weitere Vorgehen wird von zwei Gemeinden einerseits eine rasche Klärung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und andererseits in der Behandlung eine Entkoppelung der Umsetzungsvorlage von der Richtplanvorlage (Vorlage 4882) gefordert (analog RZO).

Überdies wird eine über die Änderung vom 24. Januar 2013 hinausgehende Anpassung der Weisung an die Gemeinden verlangt. So soll verdeutlicht werden, dass für am 17. Juni 2012 hinreichend konkretisierte Planungen und für Gebiete mit bereits getätigten, erheblichen Vorinvestitionen für die Erschliessung keine Kompensationspflicht bestehe (analog RZO).

Eine Gemeinde bringt vor, dass infolge einer Umsetzung der Kulturlandinitiative die Kluft weiter vergrössert werde zwischen den bezüglich Einwohnerzahl und Steuersubstrat wachsenden und prosperierenden Gemeinwesen sowie den diesbezüglich eine stagnierende oder gar rückläufige Tendenz aufweisenden Gemeinden, da Letztere ohne jegliche Erträge die Fruchtfolgeflächen für die wachstumsorientierten Ballungszentren zur Verfügung stellen müssten. Diese ungleiche Behandlung sei im Rahmen des Finanzausgleichs abzugelten.

Hinsichtlich des Vernehmlassungsverfahrens wird von einer Gemeinde die kurze Vernehmlassungsfrist bedauert.

## **Parteien**

Grüne und CSP verlangen eine Ausdehnung der Kompensationspflicht auf Infrastrukturbauten.

Die FDP hält die Umsetzungsvorlage seit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes am 3. März 2013 für unnötig; das Hauptanliegen der Initiative, der Erhalt von wertvollem Kulturland, könne im Rahmen der kantonalen Ausgestaltung des revidierten Raumplanungsgesetzes unbürokratisch umgesetzt werden.

Die BDP fordert eine Anpassung der Weisung an die Gemeinden, wie sie auch von den Gemeinden verlangt worden ist (vgl. oben).

Die GLP beantragt eine Änderung von § 18 Abs. 2 lit. g PBG, wonach die Verteilung des Siedlungsgebiets im Kanton gewährleisten soll, dass 80 % des zukünftigen Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen „Stadtlandschaft“ und „urbane Wohnlandschaft“ [des kantonalen Raumordnungskonzepts] stattfinden könne. Dadurch werde die zentrumsnahe Entwicklung gefördert.

Nach Ansicht der CVP fehlt in der Umsetzungsvorlage eine Definition des Kompensationsverfahrens. Letzteres sei so zu ergänzen, dass insbesondere auch ein interkommunaler Austausch möglich werde.

#### **Verbände und weitere Interessierte**

Der KGV hält – wie die FDP – die Umsetzungsvorlage seit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes am 3. März 2013 für unnötig (vgl. oben).

Die Handelskammer hält es für nicht statthaft, dass die Baudirektion „Hinweise“ aus dem Gesetzgebungsprozess zur Umsetzung der Kulturlandinitiative direkt in die „laufenden Beratungen der kantonsrätlichen Kommission zur Richtplanvorlage“ einbringen wolle, denn alles, was einen direkten Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative habe, sei in die Umsetzungsvorlage aufzunehmen.

Eine Privatperson hält eine Umsetzung des Initiativanliegens lediglich mit einer Änderung des PBG für nicht ausreichend; der kantonale Richtplan sei unter diesem Gesichtspunkt ebenfalls anzupassen.

Pro Natura, WWF und ZVS/BirdLife verlangen – wie die GLP – eine Änderung von § 18 Abs. 2 lit. g PBG (vgl. oben).

Die Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, das Umwelt Forum Wettswil sowie der Zürcher Bauernverband fordern eine Änderung von § 18 Abs. 2 lit. h PBG, die dem Schutz des Kulturlandes besser Rechnung trage.

Der Verein „Gotzenwil bleibt grün“ stellt detaillierte Anträge zur Anpassung der Weisung an die Gemeinden. Auch die FSU Ortsgruppe Zürich will eine weitere Änderung der Weisung.

Der Zürcher Anwaltsverband sowie die VLP machen auf die Abhängigkeiten zwischen der Umsetzungsvorlage und den PBG-Änderung infolge der RPG-Revision aufmerksam.

# Anhang 1: Vernehmlassungsentwurf

## II. Das Planungsrecht

### 2. Abschnitt: Die Richtplanung

#### B. Der kantonale Richtplan

##### *I. Siedlungs- und Landschaftsplan*

##### *A. Siedlungsplan*

##### *1. Siedlungsgebiet*

§ 21. <sup>1</sup> Der Siedlungsplan enthält das auf längere Sicht für die Überbauung benötigte und hierfür geeignete Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> Abs. 2 unverändert.

Abs. 3 wird aufgehoben.

#### C. Der regionale Richtplan

##### *Inhalt*

§ 30. <sup>1</sup> Der regionale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der kantonale Richtplan; er umschreibt die räumlichen und sachlichen Ziele enger und enthält weiter gehende Angaben.

<sup>2</sup> Der Siedlungsplan enthält namentlich folgende Festlegungen:

- a. die für das Siedlungsgebiet anzustrebenden Nutzungsdichten,
- b. das Siedlungsgebiet, das aus regionaler Sicht umzustrukturieren, weiterzuentwickeln, zu erneuern oder zu bewahren ist,
- c. Gebiete, die aus regionaler Sicht Zentrumsfunktionen übernehmen, namentlich Bahnhofsbereiche sowie Gebiete, die für die Freiraumversorgung von regionaler Bedeutung sind,
- d. die Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung.

Abs. 4 wird zu Abs. 3.

#### D. Der kommunale Richtplan

##### *Inhalt*

§ 31. <sup>1</sup> Der kommunale Richtplan umfasst die gleichen Bestandteile und ordnet sinngemäss die nämlichen Sachbereiche wie der regionale Richtplan; er umschreibt die räumlichen und sachlichen Ziele enger und enthält weiter gehende Angaben.

<sup>2</sup> Der Verkehrsplan bezeichnet die kommunalen Strassen für die Groberschliessung und die Wege von kommunaler Bedeutung.

<sup>3</sup> Das zur Festsetzung zuständige Organ erstattet jeweils Bericht über:

- a. die Potenziale für die Siedlungsentwicklung im Siedlungsgebiet,
- b. die angestrebte Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie die Freiraumversorgung der Ortsteile und Quartiere,
- c. die Mittel zur Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht,
- d. die Wirksamkeit der Mittel hinsichtlich der Siedlungsqualität, der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie der Nutzung der Infrastrukturen.

### **3. Abschnitt: Die Nutzungsplanung**

#### **B. Die Bau- und Zonenordnung**

##### **II. Die Bauzonen**

###### *A. Begrenzung*

§ 47. Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben können ausserhalb des Siedlungsgebiets Bauzonen ausgeschieden werden, wenn dafür wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet überwiegen und diese Bauzonen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

<sup>3</sup> Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens.

###### *B. Zonenarten*

###### *II. Zulässige Bauvorschriften*

###### *2. Besonderes*

§ 49 a. <sup>1</sup> Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine anderweitigen Festlegungen enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

[Aufzählung]

Abs. 2 und 3 unverändert.

##### **VII. Gemeinsame Bestimmungen**

###### *Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen*

§ 87 a. <sup>1</sup> Für landwirtschaftlich wertvolle Flächen, die einer Bauzone zugeteilt werden, ist flächengleicher Ersatz zu schaffen. Als landwirtschaftlich wertvolle Flächen gilt für den Ackerbau geeignetes Kulturland.

<sup>2</sup> Der Ersatz kann durch Auszonung oder Aufwertung dafür geeigneter Flächen geschaffen werden. Die Aufwertung darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen erfolgen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde regelt den Ersatz in der Baubewilligung.

##### **IV. Titel: Das öffentliche Baurecht**

###### **1. Abschnitt: Die Bauvorschriften**

###### **A. Allgemeine Bestimmungen**

###### *G. Beanspruchung landwirtschaftlich wertvoller Flächen*

§ 232 a. Für Bauten und Anlagen, die mehr als 2500 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich wertvolle Flächen beanspruchen, ist flächengleicher Ersatz zu leisten.

## **C. Die zulässigen baulichen Grundstücksnutzungen**

### **III. Die Abstände**

Titel vor § 261:

#### **2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Bauzonengrenzen und von durch Baulinien gesicherten Anlagen**

##### *C. Abstand zur Bauzonengrenze*

§ 263. <sup>1</sup> Der Abstand von Gebäuden gegenüber der Bauzonengrenze beträgt mindestens 3,5 m.

<sup>2</sup> Die Begründung von Näherbaurechten ist ausgeschlossen.

## **VII. Titel: Einführungs- und Schlussbestimmungen**

### **4. Abschnitt: Vollziehungsbestimmungen**

#### **B: Die Bau- und Zonenordnung**

##### **VII. Gemeinsame Bestimmungen**

§ 359. <sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen, insbesondere über

lit. a–n unverändert.

o. die landwirtschaftlich wertvollen Flächen und deren Ersatz.

## Anhang 2: Vernehmlassungsadressatinnen und -adressaten

### Bund und Nachbarkantone

#### Adressatinnen und Adressaten

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)  
Bundesamt für Umwelt (BAFU)  
Kanton Aargau, Baudepartement  
Kanton Zug, Baudirektion  
Kanton Schwyz, Justizdepartement  
Kanton St. Gallen, Baudepartement  
Kanton Thurgau, Departement für Bau und Umwelt  
Kanton Schaffhausen, Baudepartement  
Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

#### Eingereichte Stellungnahmen

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)  
Bundesamt für Umwelt (BAFU)  
Kanton Aargau, Baudepartement  
Kanton Zug, Baudirektion  
  
Kanton St. Gallen, Baudepartement  
Kanton Thurgau, Departement für Bau und Umwelt  
Kanton Schaffhausen, Baudepartement  
Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

### Kantonale Stellen

#### Adressatinnen und Adressaten

Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG)  
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich  
Direktionen des Regierungsrates und Staatskanzlei

#### Eingereichte Stellungnahmen

Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG)  
  
Direktion der Justiz und des Innern  
Finanzdirektion  
Sicherheitsdirektion  
Volkswirtschaftsdirektion

*Verzicht*

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich  
Gesundheitsdirektion  
Bildungsdirektion  
Staatskanzlei

## Regionen

### Adressatinnen und Adressaten

Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)  
Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)  
Region Zürcher Oberland (RZO)  
Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU)  
Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF)  
Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)  
Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)  
Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)  
Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP)  
Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW)  
Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

### Eingereichte Stellungnahmen

Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)  
Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)  
Region Zürcher Oberland (RZO)  
Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU)  
Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF)  
Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)  
Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK)  
Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)  
Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP)  
Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW)  
Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

## Gemeinden und ihre Organisationen

### Adressatinnen und Adressaten

Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV)  
Statthalter-Konferenz des Kantons Zürich  
Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV)  
171 Politische Gemeinden des Kantons Zürich

### Eingereichte Stellungnahmen

Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV)  
Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV)  
Adliswil  
Aesch  
Aeugst a.A.  
Altikon  
Andelfingen  
Bachenbülach  
Lindau  
Marthalen  
Maschwanden  
Meilen  
Mönchaltorf  
Neerach

Bäretswil	Niederglatt
Bassersdorf	Niederhasli
Bauma	Niederweningen
Benken	Oberembrach
Berg am Irchel	Oberengstringen
Birmensdorf	Oberglatt
Bonstetten	Oberstammheim
Boppelsen	Obfelden
Brütten	Oetwil an der Limmat
Bubikon	Otelfingen
Buchs ZH	Ottenbach
Bülach	Pfäffikon
Dägerlen	Rafz
Dällikon	Regensberg
Dänikon	Regensdorf
Dietikon	Richterswil
Dietlikon	Rümlang
Dinhard	Russikon
Dorf	Rüti
Dübendorf	Schlatt
Dürnten	Schlieren
Egg	Seuzach
Elgg	Stadel
Elsau	Stäfa
Erlenbach	Stallikon
Fällanden	Thalwil
Feuerthalen	Turbenthal
Fischenthal	Uetikon am See
Flaach	Uitikon
Flurlingen	Unterstammheim
Geroldswil	Urdorf
Glattfelden	Uster
Gossau	Volken
Grüningen	Volketswil

Hausen a.A.	Wädenswil
Hettlingen	Waltalingen
Hinwil	Wangen-Brüttisellen
Hirzel	Weiningen
Hombrechtikon	Weisslingen
Horgen	Wettswil a.A.
Höri	Wetzikon
Hüttikon	Wiesendangen
Illnau-Effretikon	Wil
Kappel a.A.	Winkel
Kleinandelfingen	Winterthur
Kloten	Zell
Knonau	Zumikon
Küsnacht	Zürich
Kyburg	

*Weitere Stellungnahmen*

Gemeindepräsidentenverband Bezirk Andelfingen

*Verzicht*

Eglisau

Lufingen

Unterengstringen

## Parteien

### Adressatinnen und Adressaten

Alternative Liste (AL)

Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP)

Christlichdemokratische Volkspartei (CVP)

Christlich-soziale Partei (CSP)

Eidgenössisch-Demokratische Union (EDU)

Evangelische Volkspartei (EVP)

### Eingereichte Stellungnahmen

Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP)

Christlichdemokratische Volkspartei (CVP)

Christlich-soziale Partei (CSP)

Freisinnig-Demokratische Partei (FDP)  
Grüne Partei (Grüne)  
Grünliberale (GLP)  
Schweizerische Volkspartei (SVP)  
Schweizer Demokraten (SD)  
Sozialdemokratische Partei (SP)

Freisinnig-Demokratische Partei (FDP)  
Grüne Partei (Grüne)  
Grünliberale (GLP)  
Schweizerische Volkspartei (SVP)  
Sozialdemokratische Partei (SP)

*Weitere Stellungnahmen*

Grüne Stadt und Bezirk Uster  
Grüne Winterthur

## Verbände und weitere Interessierte

### Adressatinnen und Adressaten

Automobilclub der Schweiz, Sektion Zürich  
City Vereinigung Zürich  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen FSU  
Gewerkschaftsbund des Kantons Zürich  
Gewerbeverband der Stadt Zürich  
Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Hausverein Schweiz, Sektion Zürich  
Institut für Raumentwicklung, Hochschule für Technik Rapperswil HSR  
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, ETH  
Kantonaler Gewerbeverband Zürich KGV  
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich  
Pro Natura Zürich  
Rheinaubund  
Schweizerischer Baumeisterverband SBV  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA  
Sektion Zürich und Sektion Winterthur  
Schweizerischer Verband der Strassen-

### Eingereichte Stellungnahmen

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Kantonaler Gewerbeverband Zürich KGV  
Pro Natura Zürich  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA Sektion Zürich  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen FSU  
Stiftung Landschaftsschutz Schweiz  
Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN  
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen VZI  
Vereinigung Zürcherischer Arbeitgeberorganisationen  
WWF Zürich  
Zürcher Anwaltsverband  
Zürcher Bauernverband  
Zürcher Handelskammer  
*Weitere Stellungnahmen*  
Arbeitsgemeinschaft PRO AMT  
Genossenschaft Migros Zürich, Direktion

und Verkehrsfachleute	Bau/Immobilien
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Zürich	Hauseigentümerverband Bezirk Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur
Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	Rolf Hegetschweiler, Ottenbach
Touring Club Schweiz, Sektion Zürich	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT Zürich
VCS Zürich	Toni Fischer, Winterthur
Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN	Umwelt Forum Wettswil
Vereinigung Pro Zürcher Berggebiet	Verein „Gotzenwil bleibt grün“
Vereinigung Zürcherischer Arbeitgeberorganisationen	Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen VZI	ZVS/BirdLife Zürich
WWF Zürich	
Zürcher Anwaltsverband	<i>Verzicht</i>
Zürcher Bauernverband	Gewerkschaftsbund des Kantons Zürich
Zürcher Handelskammer	Zürcher Heimatschutz
Zürcher Heimatschutz	
Espace Mobilité	

## Zur Kenntnis

Kantonsrätliche Kommission für Energie, Umwelt und Verkehr (KEVU)

Kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau (KPB)

Mitglieder der verwaltungsinternen Plattform Raumentwicklung

Baudirektion, Amt für Landschaft und Natur (ALN)

Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

Baudirektion, Hochbauamt (HBA)

Baudirektion, Immobilienamt (IMA)

Baudirektion, Tiefbauamt (TBA)

Baudirektion, Generalsekretariat (GS)



## **Impressum**

Amt für Raumentwicklung  
Stampfenbachstrasse 14  
Postfach  
8090 Zürich

Telefon: 043 259 30 22  
E-Mail: [are@bd.zh.ch](mailto:are@bd.zh.ch)  
Internet: [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)