



## **Gemeinderat Fällanden**

### **Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 22. August 2023**

6.0.4 Kommunale Planung 160  
Revision Nutzungsplanung; Neue Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

#### **Ausgangslage**

Am 1. März 2017 trat die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert werden. Die Änderungen in den einzelnen Gemeinden werden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Für die Umsetzung der Harmonisierung haben die Gemeinden bis Ende Februar 2025 Zeit.

Mit Beschluss vom 19. Januar 2021 resp. 1. Juni 2021 und auf Empfehlung des Planungsbüros hat der Gemeinderat beschlossen, die Revision der Bau- und Zonenordnung in drei Revisionspaketen zu überarbeiten. Ausgehend von vergleichbaren, aktuellen Planungen wurden mit Beschluss vom 14. März 2023 die Revisionspakete nochmals neu gegliedert und dabei vor allem das Revisionspaket 3, Gesamtrevision BZO, weiter aufgeteilt. Dies erfolgte mit dem Ziel, überschaubare Vorlagen zu erarbeiten und schrittweise Beschlüsse zu erhalten, die inhaltlich aufeinander abgestimmt sind.

In der Zwischenzeit wurde das Revisionspaket 1, Mehrwertausgleich (Änderung BZO und Verordnung), an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0067/23 am 2. Februar 2023 von der Baudirektion genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision, Revisionspaket 2a, werden vor allem die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt.

Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- Bereinigung und Klärung von Bestimmungen, die in der Praxisanwendung erläutert werden müssen;
- Aufhebung von Bestimmungen, die aufgrund von geändertem übergeordnetem Recht bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind.

Es handelt sich um eine formelle Teilrevision, mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Gewisse Bezeichnungen haben jedoch Auswirkungen auf die Bauvorschriften. Trotz der Harmonisierung ist die Auslegung des Gesetzes immer noch kantonale Angelegenheit. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt werden von strategischen und politischen Themen. Im Sinne der zu gewährleistenden Planbeständigkeit soll mit dieser formellen Teilrevision der Handlungsspielraum für die kommenden Revisionspakete nicht eingeschränkt werden. Die Gemeinde erhält damit eine Bau- und Zonenordnung, die der aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht.

### *Neue Baubegriffe*

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain;
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten);
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile);
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite);
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe);
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse);
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich);
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform.

### **Erwägungen**

Die einzelnen Themen wurden von der Arbeitsgruppe, bestehend aus Christian Rossmann, Gemeinderat und Vorsteher Ressort Hochbau, Christine Enzmann, Mitglied Baukommission, Barbara Gerber, Fachverantwortliche Hochbau, sowie Stefan Schubert und Rolf Keller vom Planungsbüro Planpartner AG, intensiv diskutiert.

Neben den Anpassungen, die zwingend vorgenommen werden müssen, empfiehlt die Arbeitsgruppe folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen:

- Erhalt 1/3 Dachaufbauten in Kernzonen, Umsetzung nPBG (1/2 der Fassadenlänge) in den übrigen Zonen;
- Keine Anpassung der Grenzabstände bei vorspringenden Gebäudeteilen, Umsetzung gemäss nPBG;
- Keine Korrektur des Höhenmasses bei Fassadenhöhe Schrägdach;
- Einführung Sonderregelung Fassadenhöhe Flachdach (neu Art. 28a BZO) für transparente und offene Brüstungen (§ 278 PBG);
- Keine spezielle Regelung zur Dachgestaltung, Beurteilung im Bewilligungsverfahren;
- Keine Anpassung der Baumassenziffer, aufgrund Änderung anrechenbare Grundstücksfläche;
- Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in Gewerbezonem;
- Spezialregelung für Dachaufbauten bei Flachdächern in Hanglagen.

Zusätzlich zu den durch die IVHB bedingten Änderungen sollen mit dieser Teilrevision BZO neue Bestimmungen zur Gestaltung von Stützmauern, neu Art. 30a Abs. 3 BZO, und zu den Abständen von Einfriedigungen gegenüber öffentlichem Grund, neu Art. 30b Abs. 4 BZO, eingeführt werden.

#### *Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung*

Die Unterlagen – Synoptische Darstellung der Bauordnung und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV – wurden am 20. April 2023 dem Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 16. Juni 2023 teilt das ARE mit, dass die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist. Unter Berücksichtigung kleinerer Anpassungen und redaktioneller Korrekturen wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Anzupassen sind insbesondere folgende Artikel:

- Aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzesgrundlage (Art. 18a des Raumplanungsgesetzes) muss mit der Teilrevision Art. 40 Abs. 1 BZO betreffend die Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kernzonen gestrichen werden.
- Bezugnehmend auf die Verkehrserschliessungsverordnung darf der vorgeschlagene Art. 30a Abs. 4 BZO nicht in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

In der Zwischenzeit wurden die Bau- und Zonenordnung und der Planungsbericht unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen überarbeitet.

#### *Öffentliche Auflage und Anhörung*

Mit Beschluss vom 18. April 2023 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO, Neue Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 28. April 2023 bis 27. Juni 2023 öffentlich aufgelegt und digital auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

#### *Einwendungen*

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

### **Rechtliches**

Gemäss Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Gemeinde Fällanden ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zuständig.

### **Beschluss**

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 verabschiedet.
2. Der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), zu genehmigen.
3. Der Text gemäss Ausgangslage und Erwägungen wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen.

4. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.

**Mitteilung durch Protokollauszug**

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

**Mitteilung per E-Mail**

- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
- Abteilungsleitung Präsidiales

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 24. August 2023