



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 12. März 2024

0.0.0	Übergeordnete Erlasse	51
	Revisionen Planungs- und Baugesetz (PBG); Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler), Fruchtfolgeflächen (FFF), und kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren; Stellungnahme	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung ☐
		Website ☒

Ausgangslage

Mit der Anhörung und öffentlichen Auflage des Entwurfs zur Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplan, KRP, erfolgt gleichzeitig die Vernehmlassung der Revisionen des Planungs- und Baugesetzes, PBG, zu den «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)». Diese beiden Gesetzesrevisionen hängen inhaltlich mit der Teilrevision des KRP zusammen und sind darauf abgestimmt. Zudem wird die PBG-Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» zur Vernehmlassung unterbreitet. Parallel zur PBG-Revision erfolgen Anpassungen an der Bauverfahrensverordnung (BVV) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im Zusammenhang mit dem Thema Kleinsiedlungen.

Mit Schreiben vom 29. November 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich eingeladen, zur Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den anderen Rechtsgrundlagen im Rahmen der Vernehmlassung bis spätestens 15. März 2024 Stellung zu nehmen.

PBG-Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone (Weiler)» und zugehörige Verordnungen
Weiler sind eine Unterform der Kleinsiedlungen. Zu deren Erhaltung können sie einer Weilerzone nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) zugewiesen werden, wenn der kantonale Richtplan dies in Karte oder Text vorsieht. Weiler weisen eine traditionelle bäuerliche Siedlungsstruktur auf und bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes. Im Kanton Zürich waren die Kleinsiedlungen bislang nicht kategorisiert. Sie wurden nicht in aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen unterteilt. Folglich blieb es unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten und in eine Nichtbauzone überführt werden müssen. Die bisherige Praxis des Kantons Zürich, sämtliche Kernzonen und Weilerkernzonen ausserhalb des kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan unterschiedslos als Bauzonen zu bezeichnen, ist somit bundesrechtswidrig.

Um die bundesrechtlichen Vorgaben zu Kleinsiedlungen umsetzen zu können, ist neben den Anpassungen im kantonalen Richtplan zu den Weilern auch eine PBG-Revision notwendig. Die Teilrevision des PBG sieht die Einführung einer Weilerzone (neuer § 64a PBG) vor, um die heute bundesrechtswidrigen Zonierungen von Weilern zu beheben und Rechtssicherheit

für Grundeigentümer zu schaffen. Die Gemeinden haben fünf Jahre Zeit zur Umsetzung ihrer Bau- und Zonenordnungen (BZO) ab Inkrafttreten dieser PBG- und der zugehörigen KRP-Revision. Bis zur Anpassung der BZO werden die Bestimmungen der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 7. März 2023 angewendet.

Die parallele Revision der Bauverfahrensverordnung (BVV) soll die Zuständigkeit bei Bewilligungsverfahren in Weilern klären und jene der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) regelt die Zulässigkeit/Darstellung eines Ergänzungsplans Weilerzone.

PBG-Revision «Fruchtfolgeflächen (FFF)»

Als Fruchtfolgeflächen (FFF) werden die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten, ackerfähigen Kulturlandflächen bezeichnet; es handelt sich somit um die wertvollsten Ackerflächen der Schweiz.

Der Sachplan des Bundes verfolgt das Ziel, die Versorgungslage mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern. Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden FFF des Kantons Zürich sind im kantonalen Richtplan ausgewiesen, jedoch ist bisher lediglich eine Kompensationspflicht behördenverbindlich verankert. Die Pflicht zur Schaffung von gleichwertigem Ersatz bei der Beanspruchung von FFF wird nach gängiger Praxis bereits heute auch bei Planungs- und Bauvorhaben angeordnet. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümerverbindliche Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzlichen Grundlage zu schaffen.

Die Ersatzpflicht wird ausgelöst, wenn FFF dauerhaft einer Bauzone zugewiesen oder dauerhaft mittels eines Gestaltungsplanes überbaubar gemacht werden. Ersatzpflichtig ist die Gemeinde bzw. die Planungsträgerin eines Gestaltungsplans. Neu soll diese Kompensationspflicht auch für landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten gelten.

Ist ein Verbrauch von FFF durch Planungen unvermeidbar, hat durch die verursachende Planungsträgerin eine hinsichtlich Fläche und Bodenqualität gleichwertige Kompensation zu erfolgen. Diese kann mittels Aufwertung der Nutzungseignung oder durch Verbesserung der Bodeneigenschaften einer geeigneten Fläche oder durch Auszonung geleistet werden.

PBG- und BVV-Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren»

Aufgrund der Motion KR-Nr. 182/2021 (Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren) sollen die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu zwei Wochen (§ 313 Abs. 1 PBG) und für den baurechtlichen Entscheid von heute vier auf neu drei Monate seit der Vorprüfung (§ 319 Abs. 1 PBG) verkürzt werden.

BVV-Revision «Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren»

Die Motion KR-Nr. 181/2021 (Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren) verlangt zudem die Anpassung der Bauverfahrensordnung (BVV), damit zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren bewilligt werden können. Die Anwendung des Anzeigeverfahrens bedingt, dass keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt sind (§ 13 Abs. 1 BVV).

Zonenkonforme Nutzungsänderungen können im Vergleich zum Vorbestand aber durchaus wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt haben. Sie können etwa neue Anforderungen an die Erschliessung, die Parkierung sowie den Immissionsschutz nach sich ziehen. Der Umstand, dass eine Nutzungsänderung zonenkonform ist, bedeutet somit nicht automatisch, dass im Einzelfall keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter tangiert sind.

Für die Verkürzung der Behandlungsrfristen müssen die §§ 313 und 319 PBG und für die Unterstellung gewisser zonenkonformer Nutzungsänderungen unter das Anzeigeverfahren muss die BVV angepasst werden.

Erwägungen

Die PBG Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone (Weiler) und zugehörige Verordnungen» wie auch die PBG-Revision «Fruchtfolgeflächen (FFF)» werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren wird die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die grundeigentü-merverbindliche Kompensationspflicht Privater bei Beanspruchung von FFF begrüsst.

Die Fachsektion Bau und Umwelt des Vereins Zürcher Gemeinden, VZGV und die Zürcher Planungsgruppe Glattal, ZPG, weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass es hinsichtlich der praktischen Umsetzung, dem konkreten Ablauf (Prozess und Zeit) und der Konsequenzen für die öffentliche Hand (insbesondere bei Bauvorhaben im öffentlichen Interesse) noch Präzisierungen bedarf. Diese Einschätzung wird ebenfalls geteilt.

Die in der Motion Nr. 182/2021 geforderte Verkürzung der Fristen im Baubewilligungsverfahren, resp. der damit verbundene Wunsch schneller eine Baubewilligung zu erhalten, ist zwar nachvollziehbar, es wird aber bezweifelt, dass die Verfahren dadurch wirklich schneller werden.

Überschreitungen der Verfahrensfristen ergeben sich oft bei grossen und/oder komplexen Bauvorhaben sowie aufgrund der Qualität der eingereichten Unterlagen. Fristüberschreitungen sind deshalb nicht der ineffizienten Bearbeitung der Baugesuche durch die Bauämter geschuldet, sondern primär der zunehmenden Regelungsdichte. Zusätzlich sind in den meisten Fällen auch externe Stellungnahmen (Feuerpolizei, Liegenschaftsentwässerung, Werke, Behindertenfachstelle, etc.) notwendig und/oder das Bauvorhaben ist mit Fachstellen der Baudirektion zu koordinieren.

Kürzere Verfahrensfristen setzten die bereits heute stark belasteten kantonalen und kommunalen Bewilligungsbehörden zusätzlich unter Druck, was der Qualität der Baubewilligung eher abträglich ist. Durch organisatorische Optimierungen und die fortschreitende Digitalisierung kann zwar von einer gewissen Zeitersparnis ausgegangen werden. Damit aber die gleiche Aufgabe in kürzerer Zeit erledigen werden kann, dürfte der Bedarf an personellen Ressourcen wohl steigen.

Die ZPG wie auch die Fachsektion Bau und Umwelt des VZGV's haben sich intensiv mit der vorliegenden PBG-Revision auseinandergesetzt haben. Der Vorsteher Ressort Hochbau empfiehlt deshalb, sich der Stellungnahme der beiden Fachgremien anzuschliessen.

Beschluss

1. Die PBG Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen» sowie die zugehörigen Verordnungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der PBG Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» und «Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren» wird im Sinne der Erwägungen nicht zugestimmt.

3. Im Weiteren schliesst sich der Gemeinderat den Stellungnahmen des der Fachsektion Bau und Umwelt des VZGV's vom 31. Januar 2024 und der Zürcher Planungsgruppe Glattal, ZPG, vom 18. Januar 2024.
4. Der Leiter Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die e-Vernehmlassung im Sinne der Erwägungen auszufüllen und fristgerecht digital einzureichen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Fachbereich Hochbau

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 15. März 2024