



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0032

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe» – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 8. Mai 2023
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Mai 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen nach IVHB weitgehend übernommen. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Sie werden in den Gemeinden wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die neuen Baubegriffe und Messweisen in die BZO der Gemeinde Volketswil überführt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Volketswil setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 23. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2024 beantragt die Gemeinde Volketswil die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden mit dem Ziel in die BZO eingeführt, dass das kommunale Baugesetz mit den übergeordneten Rechtsgrundlagen übereinstimmt. Auch werden einzelne Bestimmungen aufgehoben, die aufgrund kantonaler Gesetzesänderungen obsolet geworden sind.

Mit der Umsetzung der IVHB und der Anwendung der neuen Definitionen, wie z.B. des Attikageschosses, der Kniestockhöhe oder dem maximalen Mass für Dachaufbauten, ergeben sich zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Volketswil ermöglicht ein Ausschöpfen dieser Ausnutzungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

In Art. 1 BZO ersetzt die «Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig» die bisher als «Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil» bezeichnete Zonierung.

In den Kernzonen wird das zulässige Mass für Dachaufbauten gegenüber § 292 PBG verschärft. Die Beschränkung der Breite auf einen Drittel der Fassadenlänge, dient der Bewahrung der Ortsbilder (Art. 5 Abs. 8 BZO).

Für die Kern-, Zentrums- und Industriezone werden anstelle der minimalen Freiflächenziffer jeweils spezifische minimale Grünflächenziffern festgelegt. In den drei Industriezonen (Ia bis Ic) werden die Mindestanteile auf 10% reduziert (Art. 24 BZO). Mit Art. 35 Abs. 4 BZO wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen von der minimalen Grünflächenziffer in den Kern- und Industriezonen abzuweichen zu können.

Art. 26 BZO zur Baubeschränkung wird ersatzlos gestrichen, da wohngygienische Anforderungen in den übergeordneten Vorgaben geregelt werden (vgl. §§ 301 ff. PBG).

Art. 27 Abs. 1 BZO zur geschlossenen Überbauung wird auch ersatzlos gestrichen. Das Näherbaurecht in Industriezonen wird durch § 270 Abs. 3 PBG geregelt.

Neu wird Art. 40^{ter} BZO zur Dachgestaltung und Fachgutachten eingeführt. In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. August 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Volketswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeindefolketswil zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe IVHB», welche die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Volketswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. MRZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

