



Kanton Zürich
Baudirektion



Markus Kägi
Regierungsrat

Kontakt:
Wilhelm Natrup
Kantonsplaner / Amtschef
Zollstrasse 36
Postfach
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 20
wilhelm.natrup@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

An die politischen Gemeinden
im Kanton Zürich

Referenz-Nr.:
ARER-9J29ZM / ARE 14-0631

30. APR. 2014

**Inkrafttreten von Änderungen im Bereich des Planungs- und Baurechts
(RPG und RPV auf 1. Mai 2014 sowie PBG auf 1. Juli 2014) und ihre unmittelbaren Auswirkungen – Kreisschreiben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Dieses Schreiben orientiert Sie über die auf 1. Mai 2014 wirksamen Änderungen. Dazu gehören die Bestimmungen über *Solaranlagen* (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV), *Pferdehaltung* (16a^{bis} RPG und Art. 34b RPV), *Hobbytierhaltung* (Art. 24e RPG und Art. 42b RPV) sowie die *Übergangsbestimmung* (Art. 38a RPG und Art. 52a RPV). Vorliegend *nicht erörtert* werden die weiteren Änderungen betreffend Mehrwertausgleich, Bauzonen dimensionierung und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Diesbezügliche Informationen lassen wir Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt zukommen. Abschliessend werden die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Regelungsbereich *Verfahren und Rechtsschutz* dargestellt, die auf den 1. Juli 2014 in Kraft treten.

Solaranlagen auf Dächern (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV)

Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen lediglich ein *Meldeverfahren* vor. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung [BVV]), zu denen insbesondere die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gehören. Die Beschränkung auf 35 m² in § 1 lit. k BVV für die Befreiung von der Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgeblich. Gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG kommt das Meldeverfahren in *Bau- und Landwirtschaftszonen* zur Anwendung für *Solaranlagen auf Dächern*, die folgende *Anforderungen* erfüllen (Art. 32a Abs. 1 Bst. a–d RPV):

- Sie überragen die Dachfläche um höchstens 20 cm, wobei im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen wird.
- Sie überragen die Dachfläche in der Aufsicht („von oben gesehen“) und der Ansicht („von vorne gesehen“) nicht.
- Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.
- Sie werden als kompakt zusammenhängende Fläche ausgeführt.

Nicht zur Anwendung kommt das Meldeverfahren (vgl. dazu auch die beiliegende Übersicht):

- für Solaranlagen auf Gebäuden *in Freihalte- und Erholungszonen* (§ 39 f. und § 61 f. PBG), *in Reservezonen* (§ 65 PBG) sowie *in Schutzzonen* im Sinne von Art. 17 RPG und *im Wald* (Art. 18 Abs. 3 RPG) sowie
- für Solaranlagen, die *freistehend*, d.h. gebäudeunabhängig, errichtet oder *in Fassaden* integriert werden.

Gestützt auf Art. 18a Abs. 2 Bst. a RPG kann das kantonale Recht das *Meldeverfahren* für andere Solaranlagen auf Bauzonen *ausdehnen*, die ästhetisch weniger empfindlich sind. Mit „anderen Solaranlagen“ sind insbesondere nicht parallel zur Dachfläche angebrachte, also aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern gemeint. Zu den ästhetisch weniger empfindlichen Bauzonen gehören die Industrie- und Gewerbezone. Für solche Bauzonen wird die Baudirektion eine Lockerung der Bewilligungspflicht prüfen. Bis zum Erlass entsprechender kantonaler Vorschriften bleiben „andere Solaranlagen“ in Industrie- und Gewerbezone bewilligungspflichtig.

Gestützt auf Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine *Baubewilligungspflicht* vorsehen. Bis zum Erlass entsprechender kantonaler Vorschriften gilt Folgendes:

- *Kernzonen* umfassen gemäss § 50 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sie sind Bestandteil der Bauzonen, erfüllen aber in der Regel *auch die Funktion von Schutzzonen*. Deshalb unterstehen Solaranlagen in Kernzonen vorläufig weiterhin generell der Bewilligungspflicht.
- Werden *Bau- und Landwirtschaftszonen* durch den Geltungsbereich einer überkommunalen Schutzanordnung oder eines überkommunalen Inventars überlagert (vgl. Ziff. 1.4.1 Anhang zur BVV) oder liegen sie in einem Gewässerraum bzw. Uferstreifen im Sinne des eidgenössischen Gewässerschutzrechts (vgl. Ziff. 1.6.1 Anhang zur BVV) sind Solaranlagen weiterhin bewilligungspflichtig (so mit Bezug auf den Gewässerraum Entscheid des Bundesgerichts vom 28. August 2013, 1C_311/2012).

Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen *auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonal oder nationaler Bedeutung* stets einer *Baubewilligung*. Das Zürcher Planungs- und Baurecht kennt bis jetzt eine richtplanerische Verankerung der Kulturdenkmäler im Sinne der neuen Bestimmung in Art. 32b Bst. f RPV nicht. Nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG gilt ein Gebäude insbesondere dann als Schutzobjekt, wenn es als Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig ist. Dabei wird nicht unterschieden, ob es ein Objekt von kantonal, regionaler oder kommunaler Bedeu-



tung ist. Die Einstufung der Objekte in den Inventaren dient lediglich der Klärung der Zuständigkeit, ist jedoch nicht an den Wert eines Objektes gebunden. Insofern ist bis auf weiteres davon auszugehen, dass alle inventarisierten oder formell unter Schutz gestellten Objekte kantonale Bedeutung im Sinne von Art. 18a Abs. 3 RPG aufweisen und folglich Solaranlagen auf solchen Objekten der Bewilligungspflicht unterliegen.

Für das *Meldeverfahren* gilt bis zum Erlass entsprechender kantonalen Vorschriften Folgendes (vgl. Art. 32a Abs. 3 RPV): Bewilligungsfreie Vorhaben sind der Baubewilligungsbehörde 30 Tage vor Baubeginn mit dem entsprechenden Formular (vgl. Beilage) und den darin vorgesehenen Beilagen zu melden. Für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen (vgl. Ziff. 1.2.1 Anhang zur BVV) ist das Formular an die Leitstelle für Baubewilligungen weiterzuleiten. Die Meldung ermöglicht es der Baubehörde, die Bauherrschaft bei Bedarf vorsorglich über allfällige Sicherheits- oder Brandschutzvorschriften in Kenntnis zu setzen.

Pensionspferdehaltung (Art. 16a bis RPG und Art. 34b RPV)

Neu gilt die Pensionspferdehaltung auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform. Als Voraussetzung gilt neben der genügenden Futtermittelbasis und ausreichenden Weidefläche im Kanton Zürich wie bisher ein herabgesetzter Wert der Standardarbeitskräfte (SAK) von 0,65. Erforderlich ist wie bisher der Nachweis der längerfristigen Existenzfähigkeit (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Dazu gelten nach wie vor die Prüfkriterien der Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ des Bundesamts für Raumentwicklung.

Die Stallbauten und Anlagen für die Haltung der Pferde (Ausläufe bzw. Allwetterplätze) wurden im Kanton Zürich schon bisher als zonenkonform bewilligt. Neu sind auch Anlagen für die Nutzung der Pferde (Sandplatz, Reitplatz, Longierzirkel, Führanlage) als zonenkonform zu bewilligen. Die Abmessungen für alle diese Anlagen entsprechen der bisherigen Bewilligungspraxis im Kanton Zürich für die Pensionspferdehaltung.

Die Nutzung der Reitplätze gilt neu ebenfalls als zonenkonform und dient ausschliesslich den auf dem Betrieb gehaltenen Pferden, einschliesslich die Pensionspferde. Gemeinschaftliche Nutzungen für zwei oder mehr Betriebe sind möglich. Dies ist raumplanerisch sinnvoll und erwünscht, da solche Zusammenschlüsse der haushälterischen Nutzung des Bodens dienen.

Eine darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzung eines Platzes (Vermietung für betriebsfremde Pferde, Erteilung von Reitunterricht oder hippotherapeutische Angebote sind nach Art. 24b RPG (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe) zu beurteilen.

Im Zusammenhang mit der Haltung und Nutzung von Pferden darf in der Landwirtschaftszone kein neuer Wohnraum geschaffen werden. Erfordert die vorgesehene Pferdehaltung eine dauernde Überwachung der Tiere vor Ort, dann muss entsprechend der Wohnraum bereits vorhanden sein.

Hobbytierhaltung (Art. 24e RPG und Art. 42b RPV)

Im Bereich der hobbymässigen Tierhaltung bringt die Revision verschiedene Änderungen, die nicht nur den Pferden, sondern ganz allgemein der Hobbytierhaltung zugutekommt.

Als Aussenanlagen im Sinne von Art. 24e RPG gelten Anlagen, die für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (Allwetterausläufe, Zäune). Die Notwendigkeit entscheidet sich anhand der Tierschutzgesetzgebung. Anlagen, die ausschliesslich der hobby-mässigen Beschäftigung mit den Tieren dienen (namentlich Reitplätze, Weideunterstände oder Übungsplätze für Hunde), sind nicht zulässig.

Die Bewilligung fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Dies hat die zuständige Behörde mittels Verfügung festzustellen. Das ist etwa der Fall, wenn die Tierhaltung auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens zielt. Insbesondere aus diesem Grund wird es im Kanton Zürich bei der hobby-mässigen Pferdehaltung bei der Bewilligung von maximal vier Pferden bleiben.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die neue Gesetzgebung grösstenteils die bisherige Bewilligungspraxis des Kantons Zürich nachvollzieht und überdies die gewünschten Anpassungen im Vollzug ermöglicht. Es ist vorgesehen, die entsprechenden Merkblätter zügig und unter Beizug der betroffenen Fachkreise anzupassen.

Übergangsbestimmungen / Moratorium (Art. 38a RPG und Art. 52a RPV)

Gemäss Art. 38a RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG dauert von der Inkraftsetzung der Revision am 1. Mai 2014 bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat. Mit Beschluss vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat den gesamtüberprüften Richtplan, der den neuen bundesrechtlichen Anforderungen entspricht, festgesetzt. Die Genehmigung durch den Bundesrat steht noch aus; mit ihr ist bis im Herbst dieses Jahres zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative hat die Baudirektion die Gemeinden mit aufsichtsrechtlicher Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderungen vom 24. Januar 2013) angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit denen neue Bauzonen geschaffen werden sollen, jedoch einzelne Sachverhalte im Sinne der Verhältnismässigkeit von einer Sistierung ausgenommen. Gestützt auf die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts gilt nun *überdies*, dass die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich ist, wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder mit dem gleichen Entscheid ausgezont wird (Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV). Während die erstgenannte Weisung mit dem rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative dahinfällt, gilt die zweitgenannte Einschränkung bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat.

Die durch die hier dargestellten Rechtsänderungen ausgelösten Anpassungen in Erlassen kantonalen Stufe werden zügig an die Hand genommen. Für allfällige Fragen stehen Ihnen die Fachleute im Amt für Raumentwicklung gerne zur Verfügung.

Hinweise auf Änderungen des PBG

Ab 1. Juli 2014 gelten im Kanton Zürich neue Rekurszuständigkeiten. Neu ist praktisch im gesamten Bau-, Planungs- und Umweltrecht das Baurekursgericht als Rekursinstanz zu-

ständig. Die Gemeinden müssen die Rechtsmittelbelehrungen ihrer Verfügungen ab 1. Juli 2014 entsprechend anpassen. Von der Zuständigkeitsänderung betroffen sind Verfügungen, die gestützt auf folgende Erlasse ergehen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01)
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG; SR 814.20)
- Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921)
- Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
- Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchG; LS 711.1)
- Abfallgesetz (AbfG; LS 712.1)
- Strassengesetz (StrG; LS 722.1)
- Wasserwirtschaftsgesetz (WWG; LS 724.11)
- Kantonales Waldgesetz (LS 921.1)

Ab 1. Juli 2014 wird in Planungssachen der Genehmigungsentscheid der Baudirektion gleichzeitig mit dem Planungsakt eröffnet (vgl. neu § 5 Abs. 3 PBG). Beide Akte (Planfestsetzung und Genehmigung) können daraufhin gemeinsam beim Baurekursgericht angefochten werden. Neu müssen die Gemeinden also den Genehmigungsentscheid der Baudirektion vor der öffentlichen Bekanntmachung und Auflage einholen.

Ab 1. Juli 2014 bedürfen Hochhäuser keiner Genehmigung mehr durch die Baudirektion (§ 285 PBG wird aufgehoben).

Ab 1. Juli 2014 gilt für die Strafverfolgung und die Strafe für Widerhandlungen gegen das Planungs- und Baurecht nach § 340 PBG eine Verjährungsfrist von fünf Jahren (vgl. neu § 340 a PBG).

Freundliche Grüsse



Markus Kägi

Beilagen

- Übersicht über die vorläufige Anwendung des Meldeverfahrens
- Meldeformular

Kopie an

- Verwaltungsgericht
- Baurekursgericht
- JI, Gemeindeamt
- VD, Amt für Verkehr
- BD, alle Ämter