Kanton Zürich
Baudirektion

Markus Kägi
Regierungsrat

Kontakt:
Josua Raster
Stv. Amtschef / Abteilungsleiter
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 72
josua.raster@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARER-B9KP5T / ARE 19-0262

An die politischen Gemeinden
im Kanton Zürich

18. April 2019

Mehrwertausgleich, Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags (Art. 5 und Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG), Einzonungsverbot – Kreisschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 haben wir Sie darüber informiert, dass nach Ablauf der fünfjährigen Frist gemäss Art. 38a Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) zur Regelung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile das Einzonungsverbot gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG zur Anwendung kommt.

Da der Kanton Zürich weiterhin nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Art. 5 RPG verfügt, hat inzwischen der Bundesrat mit Beschluss vom 10. April 2019 den Kanton Zürich gestützt auf Art. 52a Abs. 5 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) in die Liste der Kantone aufgenommen, für welche ab 1. Mai 2019 das Einzonungsverbot gilt.

Zur Umsetzung des Einzonungsverbot ist eine Weisung an die Gemeinden erforderlich. Zuständig dafür ist die Baudirektion. Ihr kommt gemäss § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) die Aufsicht über die Gemeinden im Bereich des Planungs- und Bauwesens zu.

Weisung an die politischen Gemeinden und das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinden werden angewiesen, ab 1. Mai 2019 keine Planungsakte bzw. einzelne Festlegungen im Sinne von § 88 PBG festzusetzen, die vom Einzonungsverbot erfasst werden.

Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen, ab 1. Mai 2019 keine Genehmigungen im Sinne von § 2 lit. b PBG zu erteilen oder Festsetzungen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG vorzunehmen, sofern die entsprechenden Planungsakte vom Einzonungsverbot erfasst werden. Bei Planungsvorlagen, welche bis am 30. April 2019 festgesetzt wurden, aber erst ab 1. Mai 2019 zur Genehmigung vorliegen, sind die vom Einzonungsverbot erfassten Festlegungen einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Genehmigungsentscheide, welche die Ausscheidung von Bauzonen betreffen, sind gestützt auf Art. 46 Abs. 1 Bst. a RPV dem Bundesamt für Raumentwicklung zu eröffnen.

Einzonungsverbot

Unter einer Einzonung im Sinne von Art. 38a Abs. 5 RPG ist gemäss Schreiben des Bundesamts für Raumentwicklung vom 21. Dezember 2018 die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG zu verstehen. Das Verbot gilt ausnahmslos und erfasst Einzonungen auch dann, wenn sie mit einer kompensierenden Auszonung verbunden sind.

Nach zürcherischem Planungsrecht werden unter Bauzonen alle Zonenarten gemäss § 48 Abs. 2 PBG verstanden, also Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Zentrumszonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten.

Unter den Einzonungsbegriff fällt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung aber auch die Festsetzung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG im Nichtsiedlungsgebiet soweit in dieser Zone grössere Baumöglichkeiten für nicht standortgebundene Nutzungen zugelassen werden. Dies trifft etwa dann zu, wenn in diesen Zonen neue Hauptbauten erstellt werden dürfen, die dem Wohnen oder gewerblichen Zwecken dienen.

Gleich zu behandeln sind deshalb die projektbezogenen Sondernutzungsplanungen (kommunale oder kantonale Gestaltungspläne nach § 83 ff. PBG), mit denen die Rahmenbedingungen für nach Raumplanungsgesetz ausserhalb der Bauzonen zulässige Vorhaben erlassen werden sollen. Erholungszonen nach zürcherischem Planungsrecht sind Spezialzonen im Sinne von Art. 18 RPG. Sie können sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Sie fallen unter das Einzonungsverbot, wenn sie nach ihren Zweckbestimmungen Spezialbauzonen im Sinne des Schreibens des Bundesamts für Raumentwicklung gleichkommen und grössere Baumöglichkeiten schaffen.

Ausnahmen

Vom Verbot ausgenommen sind folgende Fälle:

- Ausscheidung von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG, soweit sie nicht unter das Einzonungsverbot fallen, und von Reservezonen nach § 65 PBG.

- Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten nach § 48 Abs. 2 lit. f PBG, soweit sie der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

- Anpassungen im Perimeter bestehender oder vorläufiger Bauzonen nach § 48 PBG und Art. 36 Abs. 3 RPG. Vom Einzonungsverbot nicht erfasst sind deshalb Umzonungen oder Aufzonungen innerhalb von bestehenden, rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen.

- Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen nach § 44 a PBG (Gestaltungspläne für Materialgewinnung und -ablagerung) sowie nach § 84 Abs. 2 PBG (kantonale Gestaltungspläne), soweit sie der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen.

- Vorhaben, die direkt gestützt auf die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes bzw. seiner Verordnung bewilligt werden (insbesondere Bewilligungen nach Art. 16 f. und Art. 24 ff. RPG). Ebenfalls nicht erfasst werden Planungen, mit denen die Rahmenbedingungen für in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Vorhaben definiert werden sollen (z.B. Biogasanlagen).

Dauer

Das Einzonungsverbot gilt bis zu dessen Aufhebung durch den Bundesrat. Wir werden Sie darüber informieren. Aufgrund des gegenwärtigen Stands der Rechtsetzungsarbeiten ist eine zuverlässige Prognose nicht möglich. In Anbetracht der anstehenden Verfahrensschritte (Ausarbeitung der Verordnung, Durchführung der Vernehmlassung, Inkraftsetzung durch den Regierungsrat) ist mit einer Dauer von mindestens eineinhalb Jahren zu rechnen.

Für allfällige Fragen steht Ihnen die für Ihre Gemeinde zuständige Gebietsbetreuerin oder Gebietsbetreuer im Amt für Raumentwicklung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Markus Kägi

Kopie an
- Bundesamt für Raumentwicklung
- Regionale Planungsverbände des Kantons Zürich
- GS/Kommunikation
- ARE-RP
- ARE-R&V