

Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

§ 49a Abs. 4 PBG Stellung und äussere Abmessungen der Bauten

Version 1.1 vom 01.12.2025

Inhalt

1. Die neue Regelung im PBG	3
2. Die Regelung im Überblick	3
3. Was bringt es hinsichtlich des Lokalklimas?	3
4. Und was sind die Herausforderungen?	4
5. Was ist hinsichtlich des wesentlichen öffentlichen Interesses zu beachten?	4
5.1. Wann liegt im Allgemeinen ein wesentliches öffentliches Interesse vor?	4
5.2. Wie sind weitere Interessen zu berücksichtigen?	5
5.3. Wann gilt die Berücksichtigung des Lokalklimas als wesentliches öffentliches Interesse?	5
5.4. Welche weiteren wesentlichen öffentlichen Interessen können eine Regelung begründen?	5
6. Was kann geregelt werden?	6
6.1. Die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten	6
6.2. Gewährleistung der zulässigen Ausnützung	6
6.3. Ausschluss eines Näherbaurechts	7
6.4. Regelung für ganze Zonen oder gebietsweise	7
7. Umsetzung in der Rahmennutzungsplanung	8

1. Die neue Regelung im PBG

§ 49a

Abs. 1–3 unverändert

⁴ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, insbesondere zum Schutz und zur Verbesserung des Lokalklimas sowie zur differenzierten baulichen Entwicklung, können für ganze Zonen oder gebietsweise unter Gewährleistung der zulässigen Ausnutzung die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten näher geregelt werden. Die Begründung eines Näherbaurechts kann ausgeschlossen werden; davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten.

2. Die Regelung im Überblick

differenzierte Regelungs- möglichkeit

Die Stellung und die äusseren Abmessungen können zurzeit nur in wenigen Zonen (bspw. in Kernzonen) näher geregelt werden. In den meisten Zonen sind nur generelle Regelungen über die Abstände, Länge, Breite und Höhe von Bauten möglich. Neu können gestützt auf § 49a Abs. 4 PBG die Stellung und die äusseren Abmessungen von Bauten zonen- oder gebietsweise spezifisch geregelt werden. Zusätzlich zu den allgemeinen Zonenregelungen können bspw. die Stellung der Bauten zum Hang, spezifische Längenbeschränkungen, freizulassende Querschnitte oder eine bestimmte Körnigkeit festgelegt werden.

Eine solche Regelung setzt den Nachweis eines wesentlichen öffentlichen Interesses voraus. Ein wesentliches öffentliches Interesse kann unter anderem die Sicherung eines Kaltluftstroms zum Schutz des Lokalklimas darstellen.

3. Was bringt es hinsichtlich des Lokalklimas?

Vorteile Eine Regelung über die Stellung und/oder die äusseren Abmessungen der Bauten dient der:

- Sicherung von relevanten Kaltluftströmen und dadurch der
- Minderung der Hitzebelastung, insbesondere durch nächtliche Abkühlung.

4. Und was sind die Herausforderungen?

Herausforderungen Bei der Einführung einer Regelung über die Stellung und/oder die äusseren Abmessungen der Bauten zugunsten des Lokalklimas sind u.a. folgende Herausforderungen zu berücksichtigen:

- Ermittlung vorhandener Kaltluftentstehungsgebiete und -ströme,
- Festlegung von geeigneten Bauvorschriften,
- Interessenabwägung mit anderen Anliegen der Siedlungsentwicklung und den privaten Interessen an der Grundstücksnutzung.

5. Was ist hinsichtlich des wesentlichen öffentlichen Interesses zu beachten?

5.1. Wann liegt im Allgemeinen ein wesentliches öffentliches Interesse vor?

wesentliches öffentliches Interesse Das PBG kennt den Nachweis eines wesentlichen öffentlichen Interesses auch bei der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht (§ 48 Abs. 3 PBG). Ein wesentliches öffentliches Interesse liegt dabei vor, wenn eine spezifische Regelung der zweckmässigen Lösung einer öffentlichen Aufgabe dient oder eine städtebaulich oder landschaftlich höhere Qualität sichern will. In gleichem Sinne können auch die Hitzeminderung in belasteten Gebieten, der ökologische Ausgleich oder die Wahrung von Natur- und Heimatschutzobjekten ein solches wesentliches öffentliches Interesse darstellen, die eine besondere Regelung erfordern (vgl. Kap. 5.4).

Herleitung Die massgebenden wesentlichen öffentlichen Interessen sind im Bericht nach Art. 47 RPV nachvollziehbar zu begründen und zu belegen. Zur Ermittlung und zum Nachweis von wesentlichen öffentlichen Interessen können bspw. vertiefte Studien durchgeführt werden. Deren Ergebnisse können zudem im kommunalen Richtplan ausgewiesen werden. Auch Inventare (bspw. ISOS) können wesentliche öffentliche Interesse belegen.

5.2. Wie sind weitere Interessen zu berücksichtigen?

Interessenabwägung In der nutzungsplanerischen Umsetzung sind der Stellung und/oder Abmessung der Bauten entgegenstehende Interessen (bspw. Innenentwicklung, baulicher Kontext, Wohnhygiene, private Interessen an der Grundstücksnutzung) in einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. So kann eine strikte Anordnung von Bauten in Hangrichtung zu einer Zeilenbebauung führen, die zwar die Kaltluftströme nicht beeinträchtigt, die aber im Widerspruch zum Lärmschutz, zur ortsbaulichen Gestaltung oder zur landschaftlichen Eingliederung steht.

5.3. Wann gilt die Berücksichtigung des Lokalklimas als wesentliches öffentliches Interesse?

Sicherung der Kaltluftströme Für die Kühlung des Siedlungsgebiets sind die Kaltluftsysteme wichtig. Die Kaltluft entsteht in der Regel in Gebieten ausserhalb des Siedlungsgebiets oder in grösseren Nichtbauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets. Sie soll das Siedlungsgebiet möglichst ungehindert durchströmen. Die Sicherung solcher Kaltluftströme kann ein wesentliches öffentliches Interesse darstellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die Sicherung eines Kaltluftstromes für ein grösseres hitzebelastetes Siedlungsgebiet die Kühlung erhalten oder verbessert werden kann. Dabei müssen die Art und Intensität der vorhandenen Kaltluftströme sowie die Besonderheiten des betroffenen Gebiets berücksichtigt werden. Unverhältnismässig wären beispielsweise Regelungen zum Schutz von Kaltluftströmen, von denen nur wenige Anrainer in nur kleinem Masse profitieren würden.

Ermittlung Als Grundlage für die Ermittlung der wesentlichen Kaltluftströme dienen die detaillierten Klimaanalyse-Karten, die auf dem kantonalen Geodatenportal abgerufen werden können (maps.zh.ch → Klima). Für die planerische Berücksichtigung der wesentlichen Kaltluftströme sind weitergehende lokale Untersuchungen vorzunehmen. Die Ergebnisse sollen in der kommunalen Richtplanung berücksichtigt werden.

5.4. Welche weiteren wesentlichen öffentlichen Interessen können eine Regelung begründen?

wesentliche öffentliche Interessen Neben der Sicherung von Kaltluftströmen können auch andere wesentliche öffentliche Interessen eine differenzierte Regelung der Stellung und äusseren Abmessungen von Bauten verlangen. So können beispielsweise für Stadt- oder Ortsteile, die nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) schützenswerte Strukturen aufweisen. Darüber hinaus können

differenzierte, zonenunabhängige Regelungen für Gebiete mit einer hohen Lärmbelastung notwendig sein, um eine zweckmässige und qualitative Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Ebenso kann die Lage am Siedlungsrand eine solche Regelung rechtfertigen, um einen guten Übergang der bebauten zur unbebauten Landschaft sicherzustellen. Ein wesentliches öffentliches Interesse kann auch die Erhaltung oder Schaffung von Flächen für den ökologischen Ausgleich darstellen. So kann die Regelung zur Stellung der Bauten die Freihaltung ökologisch wertvoller Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion ermöglichen und dadurch einen Beitrag zur Biodiversität leisten.

6. Was kann geregelt werden?

6.1. Die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten

Stellung der Bauten Die Regelungen können die Stellung der Bauten und/oder die äusseren Abmessungen zum Inhalt haben.

äussere Abmessungen Hinsichtlich der Stellung der Bauten, kann etwa zur Sicherung eines Kaltluftstroms oder einer quartiertypischen Baustruktur eine hangparallele oder eine quer zum Hang stehende Bebauung oder die Freilassung bestimmter Achsen verlangt werden.

Zu den äusseren Abmessungen gehören spezifische Vorschriften über die Länge, Höhe und Breite der Gebäude, die Abstände sowie über die offene und geschlossene Bauweise.

Möglich ist auch die Festsetzung von Baubereichen (§ 7 ABV) in einem Ergänzungsplan (siehe hierzu Abschnitt 6.4).

Anders als die Kernzonenvorschriften (§ 50 Abs. 3 PBG) sieht § 49a Abs. 4 PBG indes keine Möglichkeit vor, von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände (bspw. minimaler Grenzabstand 3,5 m) abzuweichen. Auch die Vorschriften über die Fassadenhöhe (bspw. maximale Fassadenhöhe von 25 m) sind zu berücksichtigen. Diese Vorschriften sind daher als Mindeststandard einzuhalten.

6.2. Gewährleistung der zulässigen Ausnutzung

Die zulässige Ausnutzung der Grundordnung ist zu gewährleisten. Die Regelungen der Stellung und äusseren Abmessungen von Bauten dürfen also nicht auf eine

Verringerung der zulässigen Ausnützung gemäss Grundordnung abzielen, sondern müssen deren spezifische räumliche Anordnung im Gebiet bezwecken.

6.3. Ausschluss eines Näherbaurechts

Ausschlussgründe Die privatrechtliche Gewährung eines Näherbaurechts (§ 270 Abs. 3 PBG) kann planerische Festlegungen nach § 49a Abs. 4 PBG unterlaufen. Ob ein Ausschluss eines Näherbaurechts zweckmässig ist, hängt davon ab, welches wesentliche öffentliche Interesse geschützt werden soll.

Die Begründung eines Näherbaurechts kann dazu führen, dass Bauten im Abstandsbereich erstellt werden, der eigentlich zur Sicherung vorhandener Kaltluftströme unbebaut bleiben sollte. In solchen Fällen ist es sinnvoll, das Näherbaurecht auszuschliessen. Wird hingegen aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Lärmschutzes die hangparallele oder die quer zum Hang stehende Bebauung vorgeschrieben, werden diese Ziele durch einen Näherbau in der Regel nicht beeinträchtigt, weshalb von einem Ausschluss des Näherbaurechts abgesehen werden kann.

Aufgrund ihrer geringen Grösse kann für Kleinbauten sowie Anbauten das Näherbaurecht nicht ausgeschlossen werden.

6.4. Regelung für ganze Zonen oder gebietsweise

zonen- oder gebietsweise Regelung Die Regelungen können zonen- wie auch gebietsweise erfolgen. Damit ist sichergestellt, dass nur jene Siedlungsbereiche von einer genaueren Regelung erfasst werden, die dies auch verlangen. Es kann auch auf gleichartige lokale Begebenheiten, unabhängig von der Zonierung reagiert werden. So können dieselben Regelungen entlang eines grösseren Kaltluftstroms über mehrere Zonen hinweg getroffen werden oder für einzelne Bereiche einer Zone detailliertere Regelungen erlassen werden. Ebenfalls können Regelungen entlang des Siedlungsrandes festgelegt werden, die ein Eindringen und Überströmen der Kaltluft sichern.

Ergänzungsplan Bezieht sich die Regelung auf ein bestimmtes Gebiet oder werden Baubereiche festgesetzt, ist dies in einem Ergänzungsplan darzustellen. Hierfür steht der neue Ergänzungsplan «Stellung und Dimensionierung von Bauten» in der VDNP zur Verfügung (§ 10 Abs. 1 lit. p VDNP).

7. Umsetzung in der Rahmen-nutzungsplanung

Rahmennutzungsplanung Die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten können bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses direkt in der Rahmennutzungsplanung des PBG's geregelt werden. Eine zusätzliche Sondernutzungsplanung, d.h. ein Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften, ist nicht erforderlich. Dies erlaubt den politischen Gemeinden, eine planerische Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet sowie eine Abstimmung der verschiedenen Interessen vorzunehmen. Zudem erfordern die Massnahmen je nach Zielsetzung eine zonenübergreifende und grossmasstäbliche Betrachtungsweise. Auch deshalb sind Massnahmen auf Stufe der Rahmennutzungsplanung sinnvoll.

Abgrenzung Gestaltungsplanpflicht Liegt ein wesentliches öffentliches Interesse vor, so kann auch eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt werden (§ 48 Abs. 3 PBG). Unter Umständen kann es sich dabei um ähnliche oder identische öffentliche Interessen handeln, die auch eine Regelung nach § 49a Abs. 4 PBG zulassen würden. So kann es z.B. im Rahmen einer Aufzonung zur Sicherung eines Kaltluftstroms oder bestimmter städtebaulicher Qualitäten auch angezeigt sein, eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Es ist jeweils zu prüfen, welches Vorgehen im Einzelfall sinnvoller ist.

Ein Vorgehen nach § 49a Abs. 4 PBG ist vorzuziehen, wenn die verfolgten öffentlichen Interessen mit einfachen und einheitlichen, übergeordneten Vorschriften über ein grösseres Gebiet oder eine ganze Zone erreicht werden können. Eine Gestaltungsplanpflicht ist dagegen dann in der Regel geeigneter, wenn die Erreichung des öffentlichen Interesses eine projektbezogene Planung bedingt oder wenn für die Erreichung mehrere Varianten offenstehen und die Wahl nicht vorweggenommen werden soll.

Verzicht auf Musterbestimmungen

Auf die Definition von Musterbestimmungen wird verzichtet, da die Regelungen zu stark vom verfolgten öffentlichen Interesse und vom jeweiligen Kontext abhängig sind.