



## 16. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

**Die Bevölkerung und die Siedlungsfläche im Kanton Zürich haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Um Landschaftsräume als Erholungs- sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und gleichzeitig dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden, braucht es eine bessere Nutzung bereits überbauter Flächen. Dabei ist auf eine hohe Siedlungsqualität zu achten.**

### Um was es geht

Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Land überbaut, das entspricht gut 12 Fussballfeldern pro Tag. Es ist bisher nicht gelungen, den Bodenverbrauch zu reduzieren und die Zersiedlung zu stoppen. Die Bevölkerung und die Siedlungsfläche nehmen stetig zu. Die Wohnfläche pro Kopf hat sich nach einer Zeit der starken Zunahme zwischen 1980 und 2010 von 34 m<sup>2</sup> auf ca. 48 m<sup>2</sup> inzwischen stabilisiert. Das oberste Ziel der Raumplanung ist es, für eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes zu sorgen. Ebenso soll das Bau- und Nichtbaugebiet konsequent voneinander getrennt werden. Das Raumplanungsgesetz (RPG) konkretisiert die Ziele (siehe Kasten «Ziele der Raumplanung [gemäss Art. 1 RPG]») und hält die Grundsätze raumplanerischer Instrumente fest. Die Instrumente werden im Kapitel «Aufgabenteilung Bund, Kanton, Gemeinden» (S. 2) erläutert.

Um dem Anspruch einer haushälterischen Nutzung des Bodens gerecht zu werden, ist zunehmend eine Entwicklung der Siedlungen nach innen erforderlich. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass trotz einer Verdichtung nach innen die Qualität der Siedlungen erhalten bzw. gesteigert werden kann. Zu einer hohen Siedlungsqualität tragen verschiedene Aspekte bei, wobei diese individuell sehr unterschiedlich wahrgenommen werden. Die Siedlungsqualität umfasst u.a. Themen wie Sicherheit, Freizeit- und Ein-

### Kontakt

Amt für Raumentwicklung (ARE)  
Abteilung Raumplanung  
Telefon: 043 259 30 22  
E-Mail: [are@bd.zh.ch](mailto:are@bd.zh.ch)

### Links

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
(Amt für Raumentwicklung)
- [www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)  
(Bundesamt für Raumentwicklung)
- [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
(Schweiz. Vereinigung für Landesplanung)
- [www.rzu.ch](http://www.rzu.ch)  
(Regionalplanung Zürich und Umgebung)

### Publikationen

- [Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich](#) (2015)
- [Raumplanungsbericht 2017](#), Kanton Zürich (2018)
- [Raumentwicklung aktuell](#), ARE
- [Kantonaler Richtplan](#), Kanton Zürich

kaufsmöglichkeiten, Lärmbelastung, Freiflächen, öffentlicher Verkehr, soziale Zusammensetzung sowie bauliche und gestalterische Aspekte.

Mit den Instrumenten der Raumplanung, insbesondere mit Sondernutzungsplanungen (siehe Kasten «Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften», S. 2) lassen sich die baulichen Qualitäten sowie die Struktur einer Siedlung positiv beeinflussen. Für den Erhalt und die Weiterent-

wicklung bestehender Qualitäten in Kernzonen ist der detaillierte Kernzonenplan ein geeignetes Instrument.

### **Aufgabenteilung Bund, Kanton, Gemeinden**

Der **Bund** stellt bei der Gesetzgebung die Grundsätze der Raumplanung auf, fördert und koordiniert die Raumplanung der Kantone und berücksichtigt bei der Erfüllung seiner eigenen Aufgaben die Erfordernisse der verschiedenen Planungsträger. Der Bund stimmt mit **Konzepten und Sachplänen** seine raumwirksamen Aufgaben aufeinander ab und ordnet sie in einen räumlichen Gesamtzusammenhang ein.

Die Hauptverantwortung für die Raumplanung liegt gemäss Bundesverfassung bei den **Kantonen**. Das Planungs- und Baugesetz (**PBG**) bildet im Kanton Zürich die rechtliche Grundlage für die Raumplanung. Der **kantonale Richtplan** bildet das zentrale Instrument zur strategischen Steuerung der räumlichen Entwicklung im Kanton Zürich. Der Richtplan gibt Aufschluss über den aktuellen Stand der Planung und regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung des

Kantons. Insbesondere trennt er das Siedlungsgebiet vom Nichtsiedlungsgebiet und legt fest, dass mindestens 80 % des zukünftigen Bevölkerungswachstums auf die urbanen Handlungsräume (gemäss kantonalem Raumordnungskonzept) entfallen soll. Der Richtplan wird durch den Kantonsrat festgesetzt und ist verbindlich für die Behörden aller Stufen. Die für Grundeigentümer/-innen verbindliche Konkretisierung erfolgt mit den Festlegungen nachfolgender Planungen von Kanton und Gemeinden, insbesondere mit der Nutzungsplanung auf kommunaler Stufe.

### **Regionaler Richtplan und Planungsgruppen**

Die 162 Gemeinden des Kantons Zürich sind insgesamt 11 Planungsgruppen zusammengeschlossen. Diese sind für die Erarbeitung der regionalen Richtpläne verantwortlich, welche letztlich vom Regierungsrat festgesetzt werden. Die Struktur der regionalen Richtpläne ist weitgehend dieselbe wie im kantonalen Richtplan. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden differenziert und auf die Bedürfnisse der einzelnen Region abgestimmt.

Ende der 1990er-Jahre wurden die regionalen Richtpläne letztmals gesamthaft überarbeitet. Aufgrund der erfolgten Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2015 fanden in den letzten Jahren erneut Gesamtrevisionen statt. Bis Mitte 2019 ist mit der Festsetzung der letzten Region zu rechnen. Seit Herbst 2018 können die regionalen Richtpläne auch auf dem **GIS-Browser** in einer Gesamtsicht über den ganzen Kanton betrachtet werden.

### **Ziele der Raumplanung (gemäss Art. 1 RPG)**

- Der Boden ist haushälterisch zu nutzen.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen.
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.
- Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen.
- Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten.
- Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen ist zu fördern und es ist auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.
- Eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern.
- Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten.



Die **Gemeinden** nehmen mit der kommunalen Nutzungsplanung eine Abgrenzung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet vor. Dabei unterscheiden die Nutzungspläne zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszone sowie Schutzzonen. Für die Bauzonen legt die kommunale Nutzungsplanung die zulässigen Nutzungen fest. Zur Nutzungsplanung gehört in erster Linie die Bau- und Zonenordnung (bestehend aus Zonenplan und Baureglement). Weitere Festlegungen können mit Erschliessungs-, Baulinien- und Gestaltungsplänen sowie mit Sonderbauvorschriften getroffen werden.

Diese kommunalen Nutzungsplanungen sind grundeigentümergebunden. Weiter können die Gemeinden Quartierpläne erarbeiten, welche bestimmte Gebiete zur Baureife führen. Der Quartierplan sorgt insbesondere für eine sinnvolle Abgrenzung der Grundstücke, sichert die not-

wendigen Flächen für gemeinsame Ausstattungen und die Erschliessung und regelt die Kostenaufteilung. Diese Festlegungen sind für die betroffenen Grundeigentümer/-innen ebenfalls verbindlich.

Gemäss Raumplanungsgesetz (**RPG**) sind die Behörden aller Ebenen verpflichtet, ihre raumwirksamen Tätigkeiten zu koordinieren sowie die dazu nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen (Art. 1 und 2 **RPG**). Die mit Planungsaufgaben betraute Behörde achtet darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Gemäss dem Subsidiaritätsprinzip werden somit die Ziele der Raumplanung auf möglichst tiefer Entscheidungsstufe umgesetzt.

### **Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften**

Der Gestaltungsplan ordnet für ein umgrenztes Gebiet eine spezielle baurechtliche Ordnung an: Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten werden bindend festgelegt. Mit diesem Instrument lassen sich geeignete ortsbauliche Strukturen schaffen und gestalterische Anforderungen an künftige Projekte detailliert festlegen.

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie können die Nutzweise näher umschreiben und sollen für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sorgen. Es können z.B. auch energetische Anforderungen festgelegt werden.

Bei beiden Instrumenten darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden (§ 83 **PBG**) und sie können von den Gemeinden oder von Privaten aufgestellt werden. Die Abweichung von der Regelbauweise darf diese jedoch nicht ihres Sinnes entleeren (z.B. kein Zulassen von Wohnnutzung in der Gewerbezone).



## Dienstleistungen des Kantons für die Gemeinden

Die Gebietsbetreuer/-innen der Abteilung Raumplanung beraten die Gemeindebehörden bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung sowie der Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Quartierpläne etc.).

### › Gebietsbetreuer/-innen

Die Fachstelle Landschaft der Abteilung Raumplanung prüft Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen und in überkommunal geschützten Landschaften. Sie ist Ansprechpartnerin für Gemeinden und die Bauherrschaft und berät in rechtlichen und gestalterischen Fragen.

### › Gebietsbetreuer/-innen

Die kantonale Denkmalpflege fördert durch fachkompetente Beratung, wissenschaftlich fundierte Inventare und Baudokumentationen sowie Öffentlichkeitsarbeit und Publikationen das Verständnis für die historische Bau- und Siedlungssubstanz des Kantons Zürich.

### › Bauberatung

Mit der Raumberechnung stellt das ARE den Gemeinden wertvolle Planungsgrundlagen zur Verfügung. Es werden u.a. regelmässig [Gemeinde-Statistiken](#) mit Angaben zur Bauzonennutzung, zu den Nutzungsreserven in der Bauzone und zur Verkehrserschliessung erhoben.

Das GIS-Zentrum des ARE bewirtschaftet den [GIS-Browser](#), welcher den Gemeinden zu den verschiedensten Rahmenbedingungen, die bei einer Planung zu beachten sind, einen einfachen Zugang bietet.

Mit dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie den dazugehörigen [ÖREB-DOCs](#) stehen Instrumente zur Verfügung, um die grundeigentümergebundenen Festlegungen der Nutzungsplanung bis Ende 2019 kantonsweit auch online abzurufen.

## » PLANEN

### Kantonaler Richtplan

#### Vorgaben des neuen kantonalen Richtplans umsetzen

Der gesamtüberarbeitete kantonale Richtplan wurde im März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Am 22. Oktober 2018 setzte der Kantonsrat zudem die erste Teilrevision des kantonalen Richtplans (Teilrevision 2015) nach der Gesamtüberarbeitung fest. Der neue Richtplan macht deutlich, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird. Zudem soll das Bevölkerungswachstum vor allem in städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden.

Das [Kreisschreiben](#) vom 4. Mai 2015 zeigt die Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung auf, welche sich bei der Umsetzung des neuen kantonalen Richtplans ergeben.

› Art. 2 Abs. 1 [RPG](#); § 16 Abs. 1 [PBG](#)

- [Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung](#), Kreisschreiben vom 4. Mai 2015, Baudirektion Kanton Zürich
- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Kantonaler Richtplan](#)

### Regionale Richtplanung

#### Interessen einbringen, regionale Lösungen anstreben, Interessen koordinieren

Die Gemeinde bringt ihre Interessen in die regionale Planungsgruppe ein. Falls nötig sind Lösungen über die Gemeindegrenzen hinaus anzustreben und die Interessen mit Nachbargemeinden bzw. mit der Regionalplanungsgruppe zu koordinieren (Arbeitszonen, Verkehrsanlagen, Golfplätze etc.). Um den künftigen Herausforderungen zu begegnen, ist vermehrt eine überkommunale Zusammenarbeit erforderlich.

Überkommunale räumliche Anliegen werden in den regionalen Richtplänen festgelegt. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind dabei zwingend zu berücksichtigen. Der regionale Richtplan dient vor allem auch der Strukturierung des Siedlungsgebiets, in dem er u.a. Teilgebieten Nutzungen, bauliche Dichten und Nutzungsdichten zuweist.

› § 13 [PBG](#)

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Regionale Richtpläne](#)
- [www.rzu.ch](http://www.rzu.ch)



---

## Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

### Übergeordnete Planungen berücksichtigen

Bei der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sind die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne sowie die Sachpläne des Bundes zu berücksichtigen. Es dürfen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen entstehen.

Mit diesen raumplanerischen Instrumenten können günstige Rahmenbedingungen zur Sicherung der Siedlungsqualität, der Erschliessungsgüte, zur sparsamen Energieverwendung etc. geschaffen werden. Auf kommunaler Stufe ist in der Richtplanung nur der Verkehrsrichtplan zwingend. Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan bietet aber die Chance für grundsätzliche Diskussionen zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur behördenverbindlichen Festlegung der Entwicklungsstrategie einer Gemeinde im Sinne einer Gesamtschau.

› Art. 2 Abs. 1 [RPG](#); § 16 Abs. 1 [PBG](#)

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Kantonaler Richtplan](#)
- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Regionale Richtpläne](#)
- [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)  
› [Konzepte und Sachpläne](#)

---

### Bundesinventare (z.B. ISOS, IVS, BLN) berücksichtigen

Die folgenden Bundesinventare sind bei der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ([ISOS](#)); Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz ([IVS](#)); Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung ([BLN](#)). Zudem gibt es weitere Inventare, die ebenfalls zu berücksichtigen sind: Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung, Aueninventar, Bundesinventar der Flach- und Hochmoore, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden etc.

› Art. 5 [NHG](#); BGE 135 II 209 (Rüti ZH)

- [www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)  
› Kulturerbe › [ISOS](#)
- [www.ivs.admin.ch](http://www.ivs.admin.ch)
- [www.bafu.admin.ch/bln](http://www.bafu.admin.ch/bln)
- [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)  
› [Landschaft](#)

---

### Durch Kanton genehmigen lassen

Die kommunalen Richt- und Nutzungspläne sind der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Zur Sicherstellung der Abstimmung zu übergeordneten Planungen wird das Durchführen einer Vorprüfung durch die Baudirektion (Ansprechstelle: Amt für Raumentwicklung) empfohlen.

› §§ 32 und 89 [PBG](#)

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Kommunale Richtpläne](#)
- [Ansprechpersonen Abteilung Raumplanung](#)
- [Checkliste – Unterlagen für die Vorprüfung und Genehmigung](#), ARE (2020)
- [Checkliste für den Erläutern den Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung \(RPV\)](#), ARE (2017)

---

## **Erschliessungsplan**

### **Erschliessungsplan erstellen**

Die Gemeinde erarbeitet den Erschliessungsplan. Dieser gibt Auskunft über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr sowie auf die Güterverkehrsplanung abgestimmt ist. Der Erschliessungsplan bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

› §§ 91 und 95 [PBG](#)

---

## **Quartierplan**

### **Quartierplan erstellen**

Die Gemeinde erarbeitet die Quartierpläne. Diese sorgen für die Bebaubarkeit der Grundstücke und legen die Feinerschliessung fest (z.B. Strassen, Leitungen, Lärmschutz). Mit der Quartierplanung soll zudem eine gute ortsbauliche Struktur sowie eine hohe Qualität beim öffentlichen (und soweit möglich) privaten Aussenraum erzielt werden.

Die Einleitung des Verfahrens sowie die Festsetzung des Quartierplanes bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion. Es wird empfohlen, sowohl die Einleitung als auch die Festsetzung der Baudirektion zur Vorprüfung einzureichen.

› §§ 123–177 [PBG](#)

- [Quartierplan](#), Merkblatt, ARE (2015)
- [Merkblatt Gestaltungsplan](#), ARE (2012)

---

## **Siedlungsentwicklung nach innen**

### **Dichtes Bauen fördern**

Die Gemeinde fördert eine dichte Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung der Grundstücke.

Die Gemeinde soll bei einer Zonenplanrevision überprüfen, ob eine dichtere Bauweise ermöglicht werden kann, ohne dass die quartierspezifischen Qualitäten beeinträchtigt werden. Sie kann dabei mittels Arealüberbauungsvorschriften, Sonderbauvorschriften, massgeschneiderten BZO-Regelungen oder mittels Gestaltungsplänen die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

› [Kantonaler Richtplan](#): Kapitel Siedlung

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Kantonaler Richtplan](#)  
› Kapitel 2 Siedlung
- [Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen](#), Leitfaden, ARE (2015)
- [Dichtevorgaben umsetzen](#), Leitfaden, ARE (2015)
- Kanton Zürich in Zahlen, Siedlungsstrukturen unter der Lupe, Statistisches Amt (2018)



## Siedlungsentwicklung nach innen

### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zeigte sich, dass bei der Siedlungsentwicklung nach innen insbesondere die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sehr anspruchsvoll sein kann. So führt die Siedlungsentwicklung nach innen teilweise zu erhöhtem Verkehrsaufkommen mit überlasteten Verkehrsanlagen. Dies ist insbesondere in den urbanen Gebieten der Fall, da dort das Raumangebot für die Verkehrsabwicklung beschränkt ist. Seitens Kanton bestehen verschiedene Planungsgrundlagen, welche bei kommunalen Planungen für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr beigezogen werden können (vgl. u.a. kantonales Gesamtverkehrskonzept, GIS-Browser Tool «Monitoring Siedlung und Verkehr»). In komplexen Situationen (hoher Siedlungsdruck, knappe Verkehrskapazitäten) wird die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtverkehrskonzeptes als Grundlage für die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr empfohlen.

- [Umsetzung kantonalen Richtplan: Ergänzende Hinweise zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr](#), Informationsschreiben vom 27. November 2018, Amt für Raumentwicklung / Amt für Verkehr

### **Industrielle-gewerbliche Areale sichern**

Aufgrund des anhaltenden Umnutzungsdrucks sind geeignete Areale für gewerblich-industrielle Nutzungen in vielen Regionen knapp geworden, gerade auch für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe. Die Verlagerung gewerblicher Nutzungen an den Rand des Siedlungsgebiets ist keine Option mehr. Eine Umnutzung bisher industriell genutzter Areale zu Wohnen und / oder Dienstleistungen kann daher nur noch bei besonders günstigen Voraussetzungen in Frage kommen. Die verbliebenen, überkommunalen Arbeitsplatzgebiete werden über den regionalen Richtplan gesichert, wobei teilweise Nutzungsvorgaben erfolgen (z.B. Einschränkung von Dienstleistungsbetrieben).

- [Arealverzeichnis gewerblich-industrielle Areale, ARE \(2013\)](#)



## Siedlungsentwicklung nach innen

### **Potenziale im ländlichen Umfeld erschliessen**

Auch in ländlich geprägten Gemeinden ist Verdichtungspotenzial vorhanden. Dazu braucht es Kernzonenvorschriften, welche zusätzlichen Spielraum für zeitgemässe bauliche Lösungen schaffen. Die Gemeinde ist gefordert, ihre Kernzonenvorschriften bei Bedarf zu überarbeiten und mit einem detaillierten Kernzonenplan zu ergänzen. Dabei gilt es Vorschriften zu erarbeiten, welche bestehende Qualitäten bewahren, aber gleichzeitig auch Raum geben für neue, zeitgemässe Lösungen.

In geschützten Ortsbildern sowie bei Schutzobjekten ist unter Wahrung der Schutzinteressen nach geeigneten Lösungen zu suchen. Sowohl in zeitlicher als auch in qualitativer Hinsicht bewährt sich ein frühzeitiger Kontakt mit den zuständigen Fachstellen.

› Empfehlung

- [www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung)  
› [Ortsbildschutz](#)
- [Weilerkernzonen, Merkblatt](#),  
ARE (2016)

## Siedlungsqualität

### **Siedlungsqualität mit Instrumenten der Raumplanung fördern**

Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften eignen sich besonders, um bauliche Aspekte einer Siedlung positiv zu steuern. Mit einer umsichtigen Planung der Bebauung, Erschliessung, Ausstattung und Gestaltung von Siedlungen kann die Siedlungsqualität entscheidend beeinflusst werden. Im Rahmen der Quartierplanung können zur Sicherstellung der Siedlungsqualität Bebauungskonzepte oder ein Gestaltungsplan verlangt werden.

› § 123 Abs. 3 [PBG](#); § 25 [QPV](#)

- [Förderung der Siedlungsqualität](#), ARE (2012)
- [Solaranlagen, Leitfaden](#),  
ARE (2016)

## ›› BEWILLIGEN, KONTROLLIEREN, BEAUFSICHTIGEN

### **Bewilligung von Bauten und Anlagen**

### **Bei Baugesuchen die raumplanerische Grundlage prüfen**

Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Die Gemeinde prüft die raumplanerischen Voraussetzungen.

› Art. 22 [RPG](#)

## Bewilligung von Bauten und Anlagen

### Bei Baugesuchen gestalterische Aspekte berücksichtigen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Siedlungsqualität wird auch durch das Zusammenwirken einzelner Bauobjekte beeinflusst. Die Baugesuche sind unter diesem Aspekt zu prüfen.

› § 238 Abs. 1 [PBG](#)

## Bauen ausserhalb Bauzone

### Gesuche an Kanton weiterleiten

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen benötigen eine Bewilligung der Baudirektion. Die Gemeinde leitet entsprechende Gesuche an die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen weiter.

› Art. 25 Abs. 2 [RPG](#); Anhang Ziff. 1.2.1 [BVV](#)

- [www.zh.ch/bauvorschriften](http://www.zh.ch/bauvorschriften)  
› [Bauen ausserhalb Bauzone](#)
- [www.zh.ch/baubewilligung](http://www.zh.ch/baubewilligung)  
› [Koordiniertes Verfahren](#)

## Aufsichts- und Kontrollpflicht

### Einhaltung der Bestimmungen gemäss PBG prüfen

Die Gemeinde hat die Aufsichts- und Kontrollpflicht über die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des [PBG](#). Falls ohne Baubewilligung gebaut oder Auflagen aus einer Baubewilligung nicht umgesetzt werden, so sind die Gemeinden sachlich zuständig. Der Kanton selbst kann keine Vollzugsanordnungen treffen.

Dies gilt auch für Bauten ausserhalb der Bauzone.

› §§ 2 lit. c, 327 und 341 [PBG](#)

## Rechtliche Grundlagen

### Bund

- Bundesverfassung ([BV](#)) Art. 75 › Raumplanungsartikel
- Bundesgesetz über die Raumplanung ([RPG](#))
- Raumplanungsverordnung ([RPV](#))
- Natur- und Heimatschutzgesetz ([NHG](#))

### Kanton

- Planungs- und Baugesetz ([PBG](#))
- Bauverfahrensverordnung ([BVV](#))
- Quartierplanverordnung ([QPV](#))