



16. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Planen ist Vorsorgen. Mit der Richt- und Nutzungsplanung steuern Gemeinden ihre räumliche Entwicklung. Etwa wo gebaut werden darf und wo nicht. Oder wie attraktiv ihre Siedlungen sind. Die Gemeinden nutzen dabei verschiedene Planungsinstrumente wie z.B. den Siedlungs- und Landschaftsplan. Dieser definiert, wie sich die Gemeinde weiterentwickelt, oder wie die Siedlungsentwicklung nach innen ablaufen soll.

Den Boden haushälterisch nutzen

Die Bevölkerung wächst. Und die Menschen beanspruchen immer mehr Fläche, um zu wohnen, zu arbeiten und sich zu erholen. Dabei lässt sich der Boden nicht vermehren. Deshalb ist es wichtig, überbautes Gebiet besser zu nutzen. Also Siedlungen nach innen weiterzuentwickeln, und dies in hoher Qualität. Siedlungsqualität bedeutet z.B. Verkehrssicherheit, kurze Wege oder gute öV-Anbindung. Oberstes Ziel der Raumplanung ist es, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Land geordnet zu besiedeln. Dafür gibt es unterschiedliche Instrumente wie den Zonenplan und die Bauvorschriften. Sie bestimmen, wie Siedlungen strukturiert sind, und sichern «bauliche Qualitäten».

Was macht der Kanton, was die Gemeinden?

Der **Kanton** erarbeitet den [kantonalen Richtplan](#). Damit steuert er, wie sich der Kanton räumlich weiterentwickelt. Der Richtplan zeigt auf, wo künftig vor allem gebaut werden soll, nämlich in städtischen Handlungsräumen. Die Planungsregionen verfeinern den kantonalen Richtplan in ihren [regionalen Richtplänen](#). Umgesetzt werden der kantonale und der regionale Richtplan in den Nutzungsplanungen der **Gemeinden**. In der Bau- und Zonenordnung legen diese fest, wo wie viel gebaut werden darf und wie Bauzonen genutzt werden.

Was bietet der Kanton den Gemeinden?

Die Abteilung Raumplanung berät Gemeinden bei der [Nutzungsplanung](#). Die Fachstelle Landschaft prüft [Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen](#) oder in [geschützten Landschaften](#). Bei Bauvorhaben in [historischen Ortskernen](#) äussert sich die Fachstelle Ortsbild und Städtebau. Die kantonale [Denkmalpflege](#) unterstützt Gemeinden, wenn an einem überkommunales Schutzobjekt gebaut wird. Die [Gemeinde-Statistiken](#) zeigen beispielsweise, wie stark die Bauzonen bereits genutzt sind. Das GIS-Zentrum des ARE unterhält das [geografische Informationssystem](#) (GIS).



Gemeindeaufgaben

Das ist zu tun

Informationen

» PLANEN

Kantonaler Richtplan

Den kantonalen Richtplan umsetzen

Der Richtplan setzt auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Städte sollen das Bevölkerungswachstum auffangen. Wie der Richtplan und die Siedlungsentwicklung nach innen in der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen, zeigt das [Kreisschreiben](#) vom 4. Mai 2015.

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

- [Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen](#), Leitfaden, ARE (2015)
- [Dichtevorgaben umsetzen](#), Leitfaden, ARE (2015)
- zh.ch › [Kantonaler Richtplan](#)

Regionale Richtplanung

Interessen einbringen, regionale Lösungen anstreben, Interessen koordinieren

Die Gemeinde bringt ihre Interessen in die regionale Planungsgruppe ein. Falls nötig, sucht sie Lösungen zusammen mit anderen Gemeinden (z. B. Arbeitszonen, Verkehrsanlagen). Wie sich Regionen entwickeln sollen, legen die regionalen Planungsverbände zusammen mit den Gemeinden in regionalen Richtplänen fest. Sie stützen sich dabei auf den kantonalen Richtplan.

› § 13 [PBG](#)

- zh.ch › [Regionale Richtpläne](#)

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Übergeordnete Planungen berücksichtigen

Bei der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung beachtet die Gemeinde den kantonalen und regionalen Richtplan sowie die Sachpläne des Bundes. Ziel der Planungen sind vor allem gut erschlossene Siedlungen mit hoher Lebensqualität. Jede Gemeinde hat einen Verkehrsrichtplan. Sie kann auch einen Siedlungs- und Landschaftsplan erarbeiten. Dieser bietet die Chance, in der Gemeinde zu diskutieren, wie sich diese weiter entwickeln soll (Entwicklungsstrategie).

› Art. 2 Abs. 1 [RPG](#); Art. 1 und 3 [RPG](#); § 16 Abs. 1 [PBG](#); § 31 [PBG](#)

- zh.ch › [Kantonaler Richtplan](#)
- zh.ch › [Regionale Richtpläne](#)
- are.admin.ch
› [Konzepte und Sachpläne](#)



Bundesinventare berücksichtigen

Folgende Bundesinventare berücksichtigt die Gemeinde bei ihren Planungen: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ([ISOS](#)); Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz ([IVS](#)); Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung ([BLN](#)). Sie berücksichtigt zudem das Bundesinventar der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung, das Aueninventar, das Bundesinventar der Flach- und Hochmoore, das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden.

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

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

Vom Kanton genehmigen lassen

Die Gemeinde reicht der Baudirektion ihre Richt- und Nutzungspläne zur Genehmigung ein. Es empfiehlt sich, die Pläne vom Amt für Raumentwicklung vorprüfen zu lassen.

› §§ 2 lit. b und c; 87a und 89 [PBG](#)

- [zh.ch](#) › [Kommunale Richtpläne](#)
- [Checkliste – Unterlagen für die Vorprüfung und Genehmigung](#), ARE (2023)
- [Checkliste für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung \(RPV\)](#), ARE (2017)

Erschliessungsplan

Bauzonen «groberschliessen»

Jede Gemeinde hat einen Erschliessungsplan. Er zeigt die «Groberschliessung» der Bauzonen, und wie diese zeitlich umgesetzt wird. Es geht auch um den Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die Abstimmung mit der «Güterverkehrsplanung». Die Baudirektion genehmigt den Erschliessungsplan.

› §§ 91 ff. und 95 [PBG](#)

Quartierplan

Quartierplan erstellen

Mit Quartierplänen kann die Gemeinde nicht oder erst teilweise erschlossene Bauzonen baureif machen. Darin zeigt sie, wie die Grundstücke mit Strassen, Wegen, Werkleitungen (fein-)erschlossen werden. Ziel ist eine gute «ortsbauliche Struktur» mit Aussenräumen von hoher Qualität. Es empfiehlt sich, den Quartierplan von der Baudirektion vorprüfen auch zu lassen.

› §§ 123–177 [PBG](#)

- [Quartierplan](#), Merkblatt, ARE (2023)
-



Siedlung und Verkehr abstimmen

Wird in einer Gemeinde verdichtet gebaut, kann dies zu mehr Verkehr führen. Um Verkehr und Siedlung aufeinander abzustimmen, gibt es verschiedene Planungsgrundlagen (u. a. kantonales Gesamtverkehrskonzept, GIS-Browser Tool «Monitoring Siedlung und Verkehr»). In komplexen Situationen erarbeitet die Gemeinde am besten ein Gesamtverkehrskonzept. Darauf aufbauend kann sie dann den kommunalen Richtplan Verkehr anpassen.

- [Umsetzung kantonaler Richtplan: Ergänzende Hinweise zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr](#), Informationsschreiben, ARE/AFM (2018)

Potenziale im ländlichen Umfeld nutzen

Auch eine ländliche Gemeinde kann verdichtet bauen. Dazu braucht es u. a. Kernzonenvorschriften, die dies ermöglichen. Die Gemeinde ergänzt diese mit einem detaillierten Kernzonenplan. Sie sucht zudem Lösungen für geschützte Ortsbilder und für Schutzobjekte (unter «Wahrung der Schutzinteressen»). Es macht Sinn, frühzeitig mit den zuständigen (kantonalen) Fachstellen darüber zu sprechen.

› § 50; 203 ff. [PBG](#)

- [zh.ch › Ortsbildschutz](#)
- [zh.ch › Kleinsiedlungen](#)
- [Musterbestimmungen für Kernzonen](#), ARE (2023)

Siedlungsqualität

Siedlungsqualität fördern

Mit einer umsichtigen Planung der Bebauung, Erschliessung, Ausstattung und Gestaltung von Siedlungen kann die Siedlungsqualität entscheidend beeinflusst werden. Dafür eignen sich beispielsweise städtebauliche Wettbewerbe oder Studienaufträge. In einer Quartierplanung helfen dabei Bauungskonzepte.

› Art. 3 Abs. 3 [RPG](#); § 123 Abs. 3; 129 [PBG](#); § 25 [QPV](#)

- [Förderung der Siedlungsqualität](#), ARE (2012)
- [Solaranlagen](#), Leitfaden, ARE (2022)

» BEWILLIGEN, KONTROLLIEREN, BEAUFSICHTIGEN

Bauten und Anlagen bewilligen

Übereinstimmung mit Raumplanung prüfen

Die Gemeinde prüft bei Bauvorhaben, ob diese den raumplanerischen Vorgaben genügen. Die Vorhaben müssen dem Zonenzweck entsprechen. Auch achtet die Gemeinde darauf, dass das Areal erschlossen ist.

› Art. 22 [RPG](#)

«Gestalterische Aspekte» berücksichtigen

Gemeinden achten bei Bauvorhaben darauf, dass sowohl die Baute wie auch der Umschwung eine befriedigende «Gesamtwirkung» erzielen.

› § 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](#)

- [zh.ch](#) › [Bauen ausserhalb Bauzone](#)
- [zh.ch](#) › [Koordiniertes Verfahren](#)

Aufsichts- und Kontrollpflicht

Bestimmungen gemäss PBG einhalten

Die Gemeinde stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz (PBG). So greift sie ein, wenn ohne Baubewilligung gebaut wird oder wenn Auflagen aus einer Baubewilligung nicht umgesetzt werden. Dies tut sie auch bei Bauten ausserhalb der Bauzone.

› §§ 2 lit. c, 327 und 341 [PBG](#)

Kontakt

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

Publikationen

- [Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich \(2024\)](#)
- [Raumplanungsbericht 2021](#), Kanton Zürich (2022)
- [Kantonaler Richtplan](#), Kanton Zürich
- [Regionale Richtpläne](#)

Links

- [zh.ch/raumplanung](#)
 - [are.admin.ch](#)
 - [vlp-aspan.ch](#)
 - [rzu.ch](#)
-