

2025/4 6.01.04.03 Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung
Ortsplanungsrevision, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung IVHB, Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes

Beschluss Planungskommission

1. Die Planungskommission verabschiedet die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung der IVHB zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes.
2. Die Stadtplanung wird angewiesen, die öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung IVHB gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu veranlassen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist mit der amtlichen Publikation öffentlich.
4. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
 - Gemeinde Gossau ZH, Bauabteilung, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH
 - Gemeinde Hinwil, Abteilung Bau und Planung, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil
 - Gemeinde Bäretswil, Abteilung Hochbau, Schulhausstrasse 2, Postfach 321, 8344 Bäretswil
 - Gemeinde Pfäffikon ZH, Bauamt, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH
 - Gemeinde Seegräben, Bauamt, Rutschbergstrasse 10, 8607 Aathal-Seegräben
 - Regionalplanung Zürcher Oberland, rzo@martipartner.ch
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilung Hochbau / Bereich Baubewilligungen
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Am 24. April 2024 behandelte die Steuerungsgruppe der Ortsplanungsrevision die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) und fällte den Grundsatzentscheid über den Umgang in der BZO der Stadt Wetzikon. Gemäss dieser Entscheidung sollen die neuen Begriffe und Messweisen möglichst ohne materielle Änderungen umgesetzt werden. Wo dies nicht möglich ist, werden flankierende Massnahmen geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass flankierende Massnahmen zu mehr materiellen Änderungen führen würden, als dies ohne flankierende Massnahmen der Fall wäre. Aus diesem Grund entschied sich die Steuerungsgruppe, die Begriffe und Messweisen der IVHB ohne flankierende Massnahmen in die BZO zu überführen.

Ausserdem entschied die Planungskommission, einen Grundsatzartikel zur Reduktion der Lichtemissionen in die Teilrevision aufzunehmen, der den rechtlich möglichen Rahmen des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Adressierung von Lichtemissionen in der BZO ausschöpft.

Mit Beschluss der Planungskommission vom 21. Mai 2024 wurden die Unterlagen zur Teilrevision IVHB zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Mit Vorprüfungsbericht vom 13. November 2024 würdigte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die sorgfältige und sachgerechte Anpassung der BZO an die IVHB. Lediglich bei Art. 44 Abs. 2 zur Dachgestaltung verlangte das ARE eine Änderung, da die Gemeinden keine Regelungskompetenz zur Definition des Attikageschosses haben. Dies ist abschliessend im in § 275 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt.

Die Steuerungsgruppe prüfte daraufhin am 7. Januar 2025 allfällige flankierende Massnahmen zur geforderten Streichung des Art. 44 Abs. 2 BZO und kam zu dem Schluss, dass die ersatzlose Streichung geringere Auswirkungen zur Folge haben wird als allfällige flankierende Massnahmen.

Erwägungen

Die Planungskommission verabschiedet die Revisionsunterlagen der Teilrevision IVHB zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG.

Akten

- Bericht 1. Vorprüfung ARE vom 13. November 2024
- Teilrevision 2024 BZO neu
- Teilrevision 2024 BZO Synopse
- Teilrevision 2024 BZO erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Aktennotiz der Steuerungsgruppe vom 1. Januar 2025
- Einschätzung Jurist EBP zu Fragen der Steuerungsgruppe betr. Attikageschoss vom 1. Januar 2025