Sitzung vom 5. März 2024

# BESCHLUSS NR. 89 / B1.07.00

**Kantonaler Richtplan Teilrevision 2022 und zugehörige Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)»**
**Vernehmlassung**
**Genehmigung**

## Ausgangslage

Zurzeit liegt die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2022 und zugehörige Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weller)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» öffentlich auf. Gleichzeitig erfolgt die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger. Die Stadt Uster ist eingeladen, sich bis am 15. März 2024 zu den Inhalten zu äussern. Die Teilrevision 2022 beinhaltet eine Vielzahl von Änderungen und Ergänzungen in verschiedenen Richtplankapiteln. Die Anpassungen des kantonalen Richtplans zu den Weilern und den Fruchtfolgeflächen (FFF) stehen in engem Bezug zu zwei Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Die Richtplanteilrevision 2022 enthält Anpassungen an den Kapiteln 2 «Siedlung», 3 «Landschaft», 4 «Verkehr» sowie 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen». Im Einzelnen umfasst die Teilrevision 2022 folgende Anpassungen des kantonalen Richtplans:

Kapitel 2, Siedlung

Pt. 2.1: Ergänzung betreffend archäologische Fundstellen
Pt. 2.2: Überarbeitung der Festlegungen zu Kleinsiedlungen
Pt. 2.2: Anpassung Siedlungsgebiet Gemeinde Weiningen
Pt. 2.4: Aufnahme archäologische Fundstellen (Pfahlbauten)
Pt. 2.5: Neues Kapitel mit überarbeiteten Festlegungen zu Weilern
Pt. 2.7: Aktualisierung Grundlagenverzeichnis

Kapitel 3, Landschaft

Pt. 3.2: Überarbeitung betreffend Umgang mit Fruchtfolgeflächen
Pt. 3.9: Ergänzung zum Thema Wildtierkorridore
Pt. 3.12: Aktualisierung Grundlagenverzeichnis

Kapitel 4, Verkehr

Pt. 4.2: Anpassung verschiedener Strassenbauvorhaben
Pt. 4.2: Anpassung HVS-Netz in der Stadt Zürich und in Regensdorf
Pt. 4.3: Überarbeitung betreffend internationale Zugverbindungen
Pt. 4.6: Gesamtüberarbeitung Kapitel Güterverkehr
Pt. 4.9: Aktualisierung Grundlagenverzeichnis

Kapitel 6, Öffentliche Bauten und Anlagen
Pt. 6.1: Aktualisierung Tabelle Gebietsplanungen
Pt. 6.2.5: Neufassung Gebietsplanung «Hochschulstandort Winterthur»
Pt. 6.2.6: Neufassung Gebietsplanung «Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau»
Pt. 6.4: Streichung Karteneintrag Paracelsus-Spital in Richterswil
Pt. 6.7: Aktualisierung Grundlagenverzeichnis

**Haltung der Stadt Uster zum Richtplanentwurf und zu den zugehörigen Teilrevisionen des PBG «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)»**

Für die Stadt Uster sind folgende wesentlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans Teilrevision 2022 relevant:

**Kapitel 2: Siedlung, sowie entsprechende Teilrevision des PBG**

Pt. 2.2: Überarbeitung der Festlegungen zu Kleinsiedlungen

Pt. 2.5: Neues Kapitel mit überarbeiteten Festlegungen zu Weilern

Mit der Vorlage «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die Kleinsiedlungsthematik im Kanton Zürich zu bereinigen und die heute vorhandenen, bundesrechtswidrigen Zonierungen von Weilern als Bauzone zu beheben. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Das Paket umfasst zwei Teile: Einerseits eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Rahmen der vorliegenden Teilrevision 2022, anderseits eine darauf abgestimmte Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Teilrevision des PBG sieht die Einführung einer Weilerzone (neuer § 64a PBG) vor. Parallel dazu erfolgt eine Anpassung der Bauverfahrensverordnung (Klärung Zuständigkeit bei Bewilligungsverfahren in Weilern) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (Zulässigkeit Ergänzungsplan Weilerzone).

Die Stadt Uster hat bereits mit SRB Nr. 414 vom 4. Oktober 2022 zu den vorläufigen Regelungen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets eine detaillierte Vernehmlassung abgegeben. Die Stadt Uster ist im Unterschied zu anderen Gemeinden nur geringfügig von der Anpassung des Richtplaneintrags und PBGs betroffen. Einzig in der Aussenwacht Winikon kommt es durch die Zuteilung in einen Weiler zu Änderungen im Rechtsstatus von Grundstücken. Aufgrund der bereits bestehenden Situation als geschütztes Ortsbild von überkommunaler Bedeutung sind die Auswirkungen im Baubewilligungsverfahren jedoch wenig spürbar. Die Zuteilung von Winikon zur Weilerkernzone (Nichtbauzone) ist nachvollziehbar, plausibel und stimmt mit dem Beschrieb im kantonalen Inventar überein.

Die Stadt Uster hat nach Rechtskraft dieser Teilrevision innerhalb von 5 Jahren im Rahmen einer Bau-und Zonenplanrevision die bestehende Dorfzone in Winikon einer Weilerzone zuzuweisen. Weilerzonen haben die schützenswerten Bauten und Aussenräume der Weiler eng zu umgrenzen. Für den langfristigen Erhalt der Weiler sind detaillierte Regelungen zu erlassen. Bis zur Anpassung der Bau-und Zonenordnung bleiben die Bestimmungen der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen vom 7. März 2023 anwendbar.

**Kapitel 3: Landschaft, sowie entsprechende Teilrevision des PBG**

Pt. 3.2: Überarbeitung betreffend Umgang mit Fruchtfolgeflächen

Als Fruchtfolgeflächen (FFF) werden die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten, ackerfähigen Kulturlandflächen bezeichnet. Die FFF dienen als Basis für die Ernährungssicherheit und erfüllen damit ein wichtiges öffentliches Interesse. Sie stehen jedoch oft in Nutzungskonkurrenz mit der Flächenbeanspruchung für Siedlung und Mobilität, aber auch für Revitalisierungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Deshalb sind für den dauernden Erhalt ihres Umfangs und ihrer Qualität besondere Anstrengungen erforderlich. Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden FFF des Kantons sind im kantonalen Richtplan behördenverbindlich ausgewiesen. In der Richtplankarte werden die im Landwirtschaftsgebiet liegenden Fruchtfolgeflächen dargestellt. Das auf den Kanton Zürich entfallende Mindestkontingent beträgt 44 400 Hektaren. Genaue Lage, Umfang und Qualität der FFF werden im kantonalen Geodatenportal ausgewiesen. Der Kanton weist den aktuellen Bestand der FFF jährlich aus. Die Baudirektion ist für die Verwaltung der FFF zuständig und führt eine Flächenbuchhaltung.

Seit Februar 2011 gilt die kantonale Praxis, dass FFF bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Die im Sachplan FFF und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist nur behördenverbindlich. Neu soll diese Kompensationspflicht im PBG in § 38 und § 232 b gesetzlich geregelt werden und auch für landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten gelten. Die grundlegende Absicht der Sicherung von Fruchtfolgeflächen und der damit resultierende Beitrag zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden ist zu begrüssen. Die Einführung einer eigentümerverbindlichen Grundlage betreffend Kompensationspflicht von FFF schafft die rechtliche Grundlage für die bisherige Praxis und ist daher ebenfalls zu begrüssen.

Aufwertungsprojekte sind für die Verpflichteten und die Bewilligungsbehörde aufwendig. Ein Ersatz soll gemäss der Vorlage erst dann durchgeführt werden müssen, wenn die von den ersatzpflichtigen Bauherren verursachten Verluste der FFF insgesamt 5 000 m2 erreicht haben. Die Kompensation hat fünf Jahre nach der Beanspruchung der FFF bzw. nach Erreichen des Gesamtverbrauchs von 5 000 m2 zu erfolgen. Projekte unter 5 000 m2 führen jedoch zu einem stetigen Verlust von FFF. Nach Ansicht der Stadt Uster sollte bei privaten Bauvorhaben die Schwelle von 5 000 m2 für die Kompensationspflicht gestrichen werden.

Um den Nachweis für den Ersatz von FFF zu erbringen, die durch eine Planung beansprucht werden, sind Leistungen der Gemeinden erforderlich. Diese können jedoch vollumfänglich der Eigentümerin oder dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks auferlegt werden. Die Stadt Uster begrüsst, diese Regelung.

## Kapitel 4: Verkehr

Pt. 4.2: Anpassung verschiedener Strassenbauvorhaben, Nr. 31 «Uster West»

Das bisher im kantonalen Richtplan enthaltene Strassenbauvorhaben Nr. 31 «Uster West» sah den Neubau von einer zwei streifigen Strasse vor, welche mit dem Moorschutz abzustimmen war. Gleichzeitig war die Abklassierung der Berchtold- und Winterthurerstrasse mit entsprechenden Begleitmassnahmen vorgesehen.

Nachdem sich der geplante Strassenverlauf gemäss Auflageprojekt aus umweltrechtlicher Sicht als nicht bewilligungsfähig erwiesen hat, wurde seitens Kanton auf eine Weiterverfolgung des Projektes «Uster West» verzichtet. Die Stadt Uster hat deshalb bereits im Rahmen der Anhörung der Teilrichtplanrevision 2020 mit SRB Nr. 134 vom 23. März 2021 folgende Anpassungen am kantonalen Richtplan begehrt:

- Streichung des Karteneintrages «Uster West»
- Streichung der Abklassierung Winterthurerstrasse und Berchtoldstrasse
- Aufnahme der Unterführungen Winterthurerstrasse und Zürichstrasse inkl. Begleitmassnahmen als festgesetzte Karteneinträge (u.a. Verkehrsdosierung, Fussgängerübergang Berchtoldstrasse, Strassenraumgestaltungen)
- Aufnahme der Unterführung Aathalstrasse als Vororientierung

Die nun vollständige Streichung des Eintrags Nr. 31 inklusive der Streichung der Abklassierung Winterthurerstrasse und Berchtoldstrasse im kantonalen Richtplan ist konsequent und wird seitens der Stadt Uster begrüsst. Dies eröffnet die Möglichkeit, das Strassennetz abgestimmt auf die aktuellen Planungsinstrumente weiterzuentwickeln. Die 2021 seitens der Stadt Uster geforderte Aufnahme der Unterführungen Winterthurerstrasse und Zürichstrasse, sowie die Aufnahme der Unterführung Aathalstrasse sind jedoch im aktuellen Richtplanentwurf nicht enthalten. Für Bahnquerungen wird im Kantonalen Richtplan nicht spezifiziert, ob diese à Niveau als Über- oder Unterführung ausgestaltet sind. Aus Sicht der Stadt Uster müssen nun gemeinsam tragfähige Lösungen für diese innerstädtischen Strassen erarbeitet werden. Die Unterführung Winterthurerstrasse ist im Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau weiterzuverfolgen, die Unterführung Aathalstrasse muss mit dem Lückenschluss N15 geprüft werden. Für die nicht weiterverfolgte Unterführung Zürichstrasse sind die Auswirkungen der Barriereschliesszeiten auf alle Verkehrsarten zu prüfen. Im Rahmen der laufenden Betriebs- und Gestaltungskonzepte auf diesen

Strassen sind die geforderten Begleitmassnahmen (u.a. Verkehrsdosierung, Fussgängerübergang Berchtoldstrasse, Strassenraumgestaltungen etc.) für den innerstädtischen Strassenraum in Uster zu erarbeiten.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Vernehmlassung der Stadt Uster zum Kantonalen Richtplan Teilrevision 2022 und zugehörige Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» wird genehmigt.

2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die Stellungnahme via eVernehmlassung bis spätestens am 15. März 2024 an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zu senden.

3. Mitteilung als Protokollauszug an

   – Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich via eVernehmlassung
   – Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
   – Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
   – Abteilung Bau, GF Stadtraum und Natur
   – Abteilung Bau, GF Hochbau und Vermessung
   – Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt

öffentlich