

**Planungs- und Baugesetz sowie  
Einführungsgesetz  
zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

**(Änderung vom 8. April 2024, Klimaangepasste Siedlungsentwicklung,  
Inkraftsetzung)**

**Bauverfahrensverordnung**

**(Änderung vom 25. September 2024)**

**Verordnung  
über die Darstellung von Nutzungsplänen**

**(Änderung vom 25. September 2024)**

**Allgemeine Bauverordnung**

**(Änderung vom 14. September 2022, Inkraftsetzung)**

**Verkehrerschliessungsverordnung**

**(Änderung vom 14. September 2022, Inkraftsetzung)**

(vom 25. September 2024)

*Der Regierungsrat beschliesst:*

I. Die Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 wird geändert.

II. Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 wird geändert.

III. Die Änderung vom 8. April 2024 des Planungs- und Baugesetzes, die Änderung vom 8. April 2024 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuches, die Änderung vom 14. September 2022 der Allgemeinen Bauverordnung, die Änderung vom 14. September 2022 der Verkehrerschliessungsverordnung und die Veränderungsänderungen gemäss Dispositiv I und II werden auf den 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzt. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

IV. Gegen die Verordnungsänderungen gemäss Dispositiv I und II sowie Dispositiv III Satz 1 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

V. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderungen und deren Begründung im Amtsblatt sowie von Dispositiv III Satz 1 in der Gesetzessammlung.

Im Namen des Regierungsrates

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Die Präsidentin: | Die Staatschreiberin: |
| Natalie Rickli   | Kathrin Arioli        |

---

## Bauverfahrensverordnung (BVV)

(Änderung vom 25. September 2024)

*Der Regierungsrat beschliesst:*

Die Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

§ 3. <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:

lit. a–c unverändert.

- d. Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über
- die Höhen des massgebenden und des gestalteten Terrains,
  - die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs,
  - die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung ist der Umgebungsplan zwingend einzureichen.

Abs. 2 wird zu Abs. 3.

§ 5. <sup>1</sup> Je nach Art und Lage des Bauvorhabens sind ferner erforderlich:

- a. Grundbuchauszüge über die vom Baugesuch erfassten Grundstücke und Grundstücksteile,

lit. b und c unverändert.

- d. Plan über die Liegenschaftentwässerung mit Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie der Umgebungsgestaltung als Informationsinhalt,

lit. e–o unverändert.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Liegenschaftentwässerung ist der Plan über die Liegenschaftentwässerung zwingend einzureichen.

Gesuchs-  
unterlagen  
A. Pläne  
I. Art und Inhalt

B. Weitere  
Unterlagen

Voraus-  
setzungen  
1. Untergeord-  
nete Bedeutung

- § 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:
- lit. a–n unverändert.
  - o. die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 Abs. 1 lit. e PBG,
  - p. das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht gemäss § 309 Abs. 1 lit. n PBG besteht.

Meldunge  
über die Bau-  
ausführung

§ 23. <sup>1</sup> Als wesentliche Zwischenstände im Sinne von § 327 PBG gelten die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Kanalisationsgrundleitungen, die Rohbauvollendung, die Bezugsbereitschaft und die Vollendung der Umgebungsarbeiten.

Abs. 2 und 3 unverändert.

---

## **Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)**

**(Änderung vom 25. September 2024)**

*Der Regierungsrat beschliesst:*

Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 1. Mai 2016 wird wie folgt geändert:

§ 10. <sup>1</sup> Der Grundzonenplan kann mit folgenden Plänen ergänzt werden:

- lit. a–g unverändert.
- h. Bäume und Begrünung (EP 8),
- lit. i–o unverändert.
- p. Stellung und äussere Abmessungen von Bauten (EP 16),
- q. Uferbereiche (EP 17).

Abs. 2 und 3 unverändert.

---

## **Begründung**

### **A. Inkraftsetzung der Änderung vom 8. April 2024 des Planungs- und Baugesetzes sowie des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

Der Kantonsrat beschloss am 8. April 2024 eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) sowie eine Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB; LS 230) betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Vorlage 5860). Mit Verfügung vom 18. Juni 2024 stellte die Direktion der Justiz und des Innern fest, dass gegen den Beschluss des Kantonsrates kein Referendum ergriffen worden ist (ABI 2024-04-12). Diese Verfügung ist rechtskräftig. Die Änderungen des PBG und des EG ZGB erfordern Anpassungen der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12). Diese werden mit vorliegendem Beschluss erlassen, womit diese Gesetzesänderungen in Kraft gesetzt werden können.

### **B. Änderung der Bauverfahrensverordnung und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen**

#### **1. Ausgangslage**

Die Änderung des PBG vom 8. April 2024 betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung erfordert Änderungen der BVV und der VDNP. Der Kantonsrat beschloss zudem am 1. Februar 2021 eine Änderung des PBG betreffend Planen und Bauen im Uferbereich von Seen. Diese Änderung bedarf ebenfalls einer Änderung der VDNP.

#### **2. Grundzüge der Regelungen**

Künftig sind geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten, wobei möglichst wenig Flächen versiegelt werden sollen. Die Begrünung ist zu erhalten. Zudem müssen bestehende Bäume nach Möglichkeit erhalten bzw. angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorgesehen werden. Dabei ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten (vgl. § 238a PBG).

Um den Vollzug der neuen Bestimmungen sicherzustellen und eine möglichst frühzeitige Abstimmung von Bebauung und Umgebungsgestaltung zu gewährleisten, sind Anpassungen der BVV notwendig. Der Umgebungsplan muss bei Neubauten und Umbauten, die für den Umschwung wesentlich sind, immer mit dem Baugesuch eingereicht werden (§ 3 BVV). Auch dem Plan der Liegenschaftenentwässerung kommt erhöhte Bedeutung zu (§ 5 BVV). Damit kann die Koordination zwischen Umgebungsgestaltung und Entwässerungsanlagen verbessert werden. Die Vollendung der Umgebungsarbeiten ist zu melden (§ 23 BVV). Schliesslich können bewilligungspflichtige Baumfällungen im Anzeigeverfahren behandelt werden (§ 14).

Im Weiteren können die Gemeinden aufgrund der Änderungen des PBG nach Bedarf gebietsweise neue Regelungen festsetzen. Für deren Darstellung werden zwei neue Ergänzungspläne eingeführt und ein bestehender umbenannt (§ 10 VDNP).

### **3. Ergebnis der Vernehmlassung**

Die Vernehmlassungsvorlage zum Vorentwurf der PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (RRB Nr. 437/2021) enthielt auch die entsprechenden Anpassungen der BVV und VDNP. Die Rückmeldungen und Anträge wurden damals in einem Bericht zusammengestellt.

Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (§§ 71, 238a und 309 VE-PBG, § 12 VE-ABV, §§ 3, 5 und 23 VE-BVV) wurden von einer überwiegenden Mehrheit der Teilnehmenden begrüsst. Begrüsst wurde insbesondere die Einführung einer Bewilligungspflicht für wesentliche Veränderungen der Umgebung sowie die Pflicht zur frühzeitigen Einreichung des Umgebungs- und Grundstücksentwässerungsplans. Wenige Teilnehmende lehnten die vorgesehenen Änderungen der BVV kategorisch ab, da sie unnötig seien oder zu langsameren und teureren Bauverfahren führen würden.

Mehrere Teilnehmende erklärten, dass das Einreichen eines Umgebungskonzepts anstelle eines detaillierten Umgebungsplans zum Baugesuch ausreichend sei. Auf die Definition eines Massstabs sei zu verzichten. Auch sei zu berücksichtigen, dass bei der Umgebungsgestaltung allfällige Käuferwünsche erst gegen Ende der Bauausführung bekannt würden. Einzelne Teilnehmende wünschten, dass im Umgebungsplan auch die Bewuchsfähigkeit des Umschwungs, die Art der Begrünung, Installationsplätze sowie Weiher und Tümpel auszuweisen seien. Ein Teilnehmer wünschte, dass für Bauten in der Landwirtschaftszone keine zusätzlichen Anforderungen an den Umgebungsplan gestellt

werden sollten. Wenige Teilnehmende wiesen darauf hin, dass die Vollendung der Umgebungsarbeiten in der Regel erst nach Bezug der Liegenschaften erfolge und dass deshalb die Reihenfolge von § 23 VE-BVV anzupassen sei.

Zu den Änderungen der VDNP gingen nur sehr wenige Stellungnahmen ein. In einer Stellungnahme wurde gewünscht, dass allgemein ein Ergänzungsplan zum Thema Lokalklima erlassen werden könne, womit den Gemeinden erlaubt werden solle, neben Regelungen zu Kaltluftströmen und Bäumen weitere Regelungen zum Lokalklima treffen zu können. Ebenso wurde gewünscht, dass im Ergänzungsplan «Bäume und Begrünung» auch Vernetzungskorridore oder Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich getroffen werden können.

Der Vorentwurf der Vernehmlassung zur PBG-Revision betreffend Uferbereichsplanung (RRB Nr. 93/2017) sah die Einführung eines Ergänzungsplans «Uferbereichsplanung» vor. Die Rückmeldungen und Anträge wurden in einem Bericht zusammengestellt. Die Einführung des neuen Ergänzungsplans «Uferbereichsplanung» war unbestritten. Eine Teilnehmerin beantragte, dass auf den Erlass eines Ergänzungsplans zu verzichten sei, sofern die Anliegen der Uferbereichsplanung bereits über Sondernutzungspläne erfolgt.

#### **4. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

##### Bauverfahrensverordnung

##### § 3. A. Pläne I. Art und Inhalt

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG). In der BVV sind die in der Regel mit dem Baugesuch einzureichenden Pläne aufgeführt. Hierzu gehört auch der Umgebungsplan, der Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs enthalten muss (§ 3 Abs. 1 lit. d BVV). Diese Bestimmung wird zur besseren Lesbarkeit neu dargestellt und dahingehend ergänzt, dass die Art der Begrünung und der Versiegelungsgrad zu vermerken sind. Zudem sind Anlagen der Liegenschaftentwässerung, welche die Umgebungsgestaltung beeinflussen, soweit darstellbar als Informationsinhalt im Umgebungsplan aufzunehmen.

In vielen Gemeinden werden heute Baugesuche mit unzureichenden, wenig aussagekräftigen Umgebungsplänen eingereicht. Die Baubewilligungsbehörde formulieren regelmässig die Auflage, dass ein detaillierter Umgebungsplan erst vor Ausführung der Umgebungsarbeiten einzureichen und zu bewilligen sei (mit Ausnahmen von Areal-

überbauungen oder Bauvorhaben in Kernzonen). Diese Praxis gewährleistet die Sicherstellung einer ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung, wie sie nun durch § 238a PBG gefordert wird, nicht. Wird die Umgebung erst geplant und beurteilt, wenn das Gebäude rechtskräftig bewilligt und eventuell schon teilweise ausgeführt ist, kann die Bau-  
bewilligungsbehörde bei der Umgebungsgestaltung nur noch sehr eingeschränkt reagieren, insbesondere hinsichtlich Baumpflanzungen sowie des Erhalts von wertvollen Grünbeständen und Grünflächen. Folglich muss der Umgebungsplan bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung bereits mit Einreichung des Baugesuches vorliegen (§ 3 Abs. 2 BVV). Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung hinsichtlich der Einordnung, der klimatischen und ökologischen Wirkung sowie der Aufenthaltsqualität müssen bereits mit dem Baugesuch bestimmt sein und beurteilt werden können. Hierzu gehören insbesondere die Anordnung der zu begrünenden Flächen, die wichtigsten Begrünungselemente, die Baumstandorte, die Festlegung der Flächen, die dem ökologischen Ausgleich dienen und die nicht versiegelt werden, die Erschliessungsanlagen, die Ausrüstung sowie die Materialisierung. Nur so kann der erhöhten Bedeutung der Umgebungsgestaltung Rechnung getragen werden und eine frühzeitige Abstimmung von Bebauung und Umgebungsgestaltung, eine ökologisch wertvolle Begrünung sowie eine möglichst geringe Versiegelung sichergestellt werden. Mit der rechtzeitigen Einreichung kann beispielsweise auch Einfluss auf die Anordnung nicht unterbauter Flächen genommen werden, damit geeignete Baumstandorte oder Flächen für ökologisch wertvolle Begrünungen gesichert werden können. Durch diese Regelung wird nicht ausgeschlossen, dass einzelne Aspekte der Umgebungsgestaltung auch zu einem späteren Zeitpunkt auflageweise bereinigt werden können.

#### § 5. B. Weitere Unterlagen

Die Umgebungsgestaltung wird erheblich durch die Art und Weise der Liegenschaftentwässerung beeinflusst. Ungünstig liegende Abwasserleitungen können Baumpflanzungen behindern. Anlagen für die Versickerung und Retention können die Umgebungsgestaltung wesentlich prägen. Umgekehrt steht die Liegenschaftentwässerung in starker Abhängigkeit zur Umgebung – insbesondere hinsichtlich deren Unterbauung. Mit den zunehmend heissen und trockenen Sommern wird die Speicherung und Nutzung von Regenwasser für die Erhaltung der Grundstücksbegrünung wichtiger. Durch die ebenfalls zunehmenden Starkniederschläge gewinnt die Versickerung vor Ort an Bedeutung. Gute Lösungen für die Versickerung, Retention und allenfalls Nutzung von Regenwasser werden oftmals verunmöglicht, weil sie bei der Gestaltung der Umgebung zu wenig berücksichtigt werden. Dem Plan



über die Liegenschaftentwässerung kommt deshalb ebenfalls ein grösserer Stellenwert zu.

Die Koordination zwischen Umgebungsgestaltung und Liegenschaftentwässerung wird durch den Umstand erschwert, dass die Zuständigkeit der Bewilligung der Liegenschaftentwässerung oft nicht bei der Baubewilligungsbehörde, sondern bei den Gemeindewerken liegt. Um die notwendige Koordination zu verbessern (vgl. § 8 Abs. 1 BVV), muss auch der Plan über die Liegenschaftentwässerung bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Entwässerung zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden. Zudem ist die Umgebungsgestaltung im Plan über die Liegenschaftentwässerung als Informationsinhalt darzustellen (vgl. analog dazu § 3 Abs. 1 lit. d). Er hat auch Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers zu bezeichnen. Die Bauherrschaft und die Bewilligungsbehörden können dadurch allfällige Widersprüche frühzeitig erkennen.

#### § 14. Voraussetzungen 1. Untergeordnete Bedeutung

Für das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht, ist wie bis anhin eine baurechtliche Bewilligung notwendig (§ 309 Abs. 1 lit. n PBG). Mit dem angepassten § 76 PBG ist es möglich, einzelne Bäume oder Baumbestände und neu auch Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm als erhaltenswert festzulegen. Um den Vollzugsaufwand dieser erweiterten Regelung zu minimieren, kommt neu das Anzeigeverfahren zur Anwendung (lit. p). In diesem Verfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. In den meisten Fällen werden keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt. In Zweifelsfällen kann die öffentliche Bekanntmachung verlangt und bei Bedarf ein ordentliches Verfahren durchgeführt werden (§ 15 Abs. 3 BVV).

#### § 23. Meldungen über die Bauausführung

Bereits heute ist die Umgebungsgestaltung Bestandteil der Baubewilligung. Entsprechend ist ihre Umsetzung gemäss dem bewilligten Umgebungsplan im Rahmen der Baukontrolle zu prüfen (vgl. § 327 PBG). Erfolgt die Umsetzung nicht plangemäss, sind auch hier die nötigen Massnahmen zu treffen (§ 327 Abs. 2 PBG). Wesentliche Abweichungen vom bewilligten Umgebungsplan bedürfen einer nachträglichen Projektänderung. Durch die ausdrückliche Nennung der Umgebungsarbeiten in § 23 Abs. 1 BVV wird klargestellt, dass diese gleichermassen Bestandteil der Baukontrolle sind wie die Baute selbst.

## Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

### § 10. C. Ergänzungspläne

Mit § 49a Abs. 4 PBG ist es künftig möglich, dass bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten festgelegt werden können. Diese Regelung kann zonen- oder gebietsweise erfolgen. Damit gebietsweise Festlegungen getroffen werden können, wird der neue Ergänzungsplan «Stellung und äussere Abmessung von Bauten (EP 16)» eingeführt (lit. p).

Der bestehende Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung (EP 8)» wird – entsprechend den neuen Marginalien von §§ 76 und 238a PBG – unbenannt in «Bäume und Begrünung (EP 8)» (lit. h).

Mit der Änderung des PBG vom 1. Februar 2021 wurde § 67a PBG eingeführt. Für den Uferbereich von Seen können ergänzende Festlegungen zu Baubereichen, zur Stellung und Erscheinung von Gebäuden, zur Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamt- und Fassadenhöhe, zu weiteren Bauten und Anlagen und zum Umschwung festgesetzt werden. Damit die Gemeinden diese Regelungen umsetzen können, wird der Ergänzungsplan «Uferbereiche (EP 17)» eingeführt (lit. q).

## 5. Auswirkungen

### Private

Zur Umsetzung des neuen § 238a PBG ist künftig bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung die Einreichung des Umgebungsplans zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches zwingend. Zudem werden die Anforderungen an den Planinhalt präzisiert. Neben der Art der Begrünung müssen der Versiegelungsgrad sowie die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen im Plan vermerkt werden. Der Plan über die Liegenschaftentwässerung muss Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie Angaben zur Umgebungsgestaltung enthalten. Diese Anforderungen können zu einem untergeordneten Mehraufwand zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches führen. Zudem kann das frühzeitige Einreichen des Umgebungsplans dazu führen, dass aufgrund von Projektänderungen ein geringfügiger Mehraufwand entsteht.

Das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht, unterliegt bereits heute einer Bewilligungspflicht. In Zukunft soll dabei in der Regel das Anzeigeverfahren angewendet werden können. Dies ermöglicht eine Erleichterung des Vollzugs und dadurch eine Minderung des Aufwands von Privaten.

Die neuen Ergänzungspläne haben keine Auswirkungen auf Private.

#### Gemeinden

Die Gemeinden prüfen wie bis anhin den Umgebungsplan sowie den Plan über die Liegenschaftenentwässerung. Durch die strengeren gesetzlichen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung kann ein geringfügiger Mehraufwand bei der Prüfung entstehen.

Für das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht, besteht bereits heute eine Bewilligungspflicht. In Zukunft soll dabei in der Regel das Anzeigeverfahren angewendet werden können. Dies führt zu einer Minderung des Verwaltungsaufwands.

Die neuen Ergänzungspläne können zu einem Mehraufwand bei den Gemeinden führen, da allenfalls zwei neue Pläne Eingang in die kommunale Nutzungsplanung finden.

#### Kanton

Für den Kanton entstehen keine Auswirkungen durch die Anpassungen der BVV.

Die neuen Ergänzungspläne können den Aufwand der Prüfung und Genehmigung von kommunalen Nutzungsplanungen leicht erhöhen, da allenfalls zwei zusätzliche Ergänzungspläne geprüft werden müssen.

## **6. Regulierungsfolgeabschätzung**

Bei den Anpassungen der BVV und der VDNP handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Anpassung des PBG vom 8. April 2024. Insbesondere werden mit den vorliegenden Anpassungen keine neuen Verfahren oder sonstige administrative Prozesse bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen eingeführt. Punktuell kann es hinsichtlich der einzureichenden Pläne zu einem geringfügigen Mehraufwand kommen.

Die Anpassungen der Verordnungen haben keine Auswirkungen auf Unternehmen im Sinne des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (LS 930.1). Es bedarf deshalb keiner Regulierungsfolgeabschätzung.

### **C. Inkraftsetzung der Änderungen der Allgemeinen Bauverordnung und der Verkehrserschliessungsverordnung**

Der Regierungsrat beschloss am 14. September 2022 Änderungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV; LS 700.4) (Vorlage 5859). Der Kantonsrat genehmigte die Änderung der ABV sowie die Änderung der VErV am 8. April 2024. Die Änderungen der ABV und der VErV können in Kraft gesetzt werden.