

2.2 Siedlungsgebiet

2.2.1 Ziele

Voraussetzung für die angestrebte Raumentwicklung gemäss Pt. 1 ist eine langfristig ausgerichtete Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet. Mit der Bezeichnung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan, dessen Strukturierung in den regionalen Richtplänen und der nachfolgenden Umsetzung in der Nutzungsplanung wird der Flächenbedarf für die vielfältigen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft an geeigneten, mit dem öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch mit dem individuellen Verkehr gut erschlossenen Lagen und unter geringstmöglicher Bodenbeanspruchung langfristig sichergestellt.

Allgemein

Hochhäuser (vgl. § 282 PBG) sind prägend für das Erscheinungsbild und die Struktur der Siedlungen. Sie sollen daher an geeigneten Lagen realisiert werden, erhöhten Qualitätsansprüchen genügen und einen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten.

Hochhäuser

Die Bebauung am Zürichseeufer ist sorgfältig weiterzuentwickeln. Die Bauvorschriften für den Uferbereich haben sich grundsätzlich am Bestand zu orientieren und auf die jeweilige konkrete Situation Rücksicht zu nehmen. Als Uferbereich gelten Bauzonen, die in der Regel zwischen der Seestrasse bzw. Bahnlinie und dem Ufer liegen.

Bebauung am Zürichseeufer

Mit der Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen an geeigneten Lagen kann ein Beitrag zur Siedlungsreparatur geleistet und das angrenzende Siedlungsgebiet aufgewertet werden. Die Verwirklichung entsprechender Vorhaben liegt daher im kantonalen Interesse. Voraussetzung ist, dass die aufgewerteten bzw. zusätzlich realisierbaren Nutzungspotenziale einen direkten Siedlungszusammenhang aufweisen und die bestehende Siedlungsstruktur zweckmässig ergänzen.

Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen

2.2.2 Karteneinträge

Die Ausscheidung des Siedlungsgebiets orientiert sich an den Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts (vgl. Pt. 1.3). Es ist in der Richtplankarte festgelegt und für die regionale und kommunale Stufe bindend.

Ausscheidung Siedlungsgebiet

Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Anordnungsspielraum

In begründeten Fällen kann mit nachgeordneten Planungen durch Ausscheidung einer Freihaltezone, einer Erholungszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen das Landwirtschaftsgebiet durchstossen werden (vgl. Pt. 3.2.2).

Durchstossung Landwirtschaftsgebiet

Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Kleinsiedlungen

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.

In Ausnahmefällen können auch ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets bestehende grössere Fabrik- und Gewerbekomplexe einer Bauzone zugewiesen werden, wenn entweder ihr Weiterbestand sichergestellt oder die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- oder zu kulturellen Zwecken ermöglicht werden soll. Mit der Einzonung darf keine über die genannten Zielsetzungen hinausgehende Entwicklung ermöglicht werden. Zonenabgrenzung sowie Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festzulegen. Dabei dürfen die baulichen Massnahmen und Zweckänderungen insgesamt die Grenzen gemäss Art. 37a RPG und Art. 43 RPV nicht sprengen.

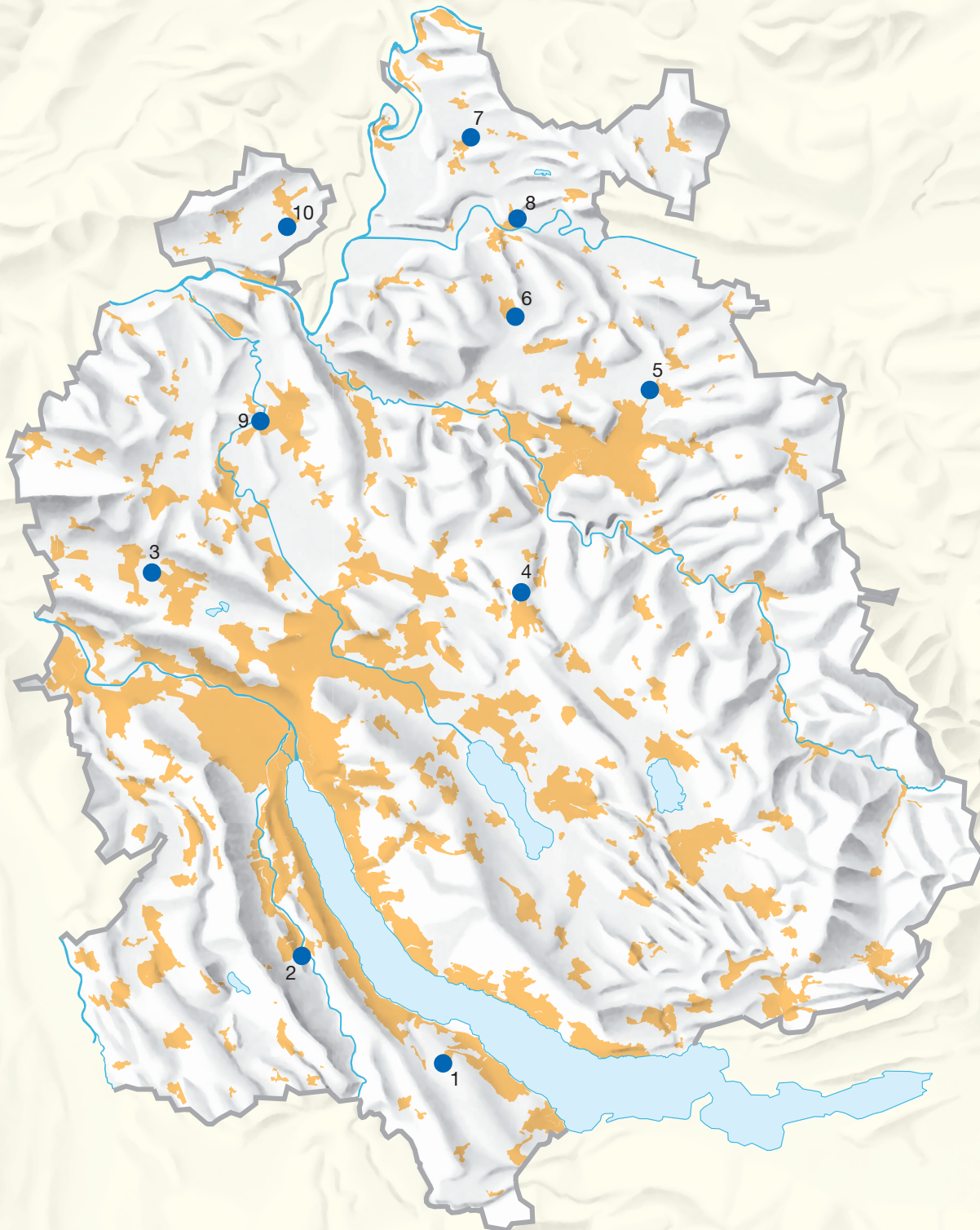
Bestehende Fabrik- und Gewerbekomplexe

Für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben sind geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets freizuhalten und überkommunal abzustimmen (vgl. Pt. 2.2.3 b und c). Zur Sicherung von ausgewählten Flächen, welchen aus kantonalen oder regionaler Perspektive eine Schlüsselrolle zukommt, werden Koordinationshinweise festgelegt (vgl. Abb. 2.1):

Flächen für Industrie- und Gewerbegebiete

Nr.	Region	Gebiet	Koordinationshinweis Richtplanung	Koordinationshinweis Nutzungsplanung	Weitere Anforderungen
1	Zimmerberg	Wädenswil, Neubühl	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	Abstimmung mit Deponiestand- orten (vgl. Pt. 5.7.2 Nr. 12); Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
2	Zimmerberg	Langnau a.A., Sihlhof	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Voraussetzung für die Einzonung ist die Einschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports	Zulässig ist höchstens eine Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige
3	Furttal	Regensdorf, Rietli	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	–
4	Winterthur und Umgebung	Effretikon, Riet	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
5	Winterthur und Umgebung	Wiesendangen, Feldsiech- Unterstrass	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
6	Weinland	Henggart, Grund	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen; Synergien mit produzie- render Landwirtschaft nutzen	Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
7	Weinland	Marthalen, Seeben Nord	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen; Synergien mit produzie- render Landwirtschaft nutzen	Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
8	Weinland	Kleinandel- fingen, Schihüeter	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	–
9	Unterland	Bülach/ Hochfelden, Jakobstal	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	–
10	Unterland	Rafz, Rütenen	Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet	Ausschluss verkehrs- intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen	–

Abb. 2.1
Regionale Arbeitsplatzgebiete
1:300 000



- Arbeitsplatzgebiet
- Siedlungsgebiet

2.2.3 Massnahmen

a) Kanton

Aufgaben des Kantons

Der Kanton richtet die Erschliessungswirkung der Verkehrsinfrastrukturen sowie die Fahrplangestaltung im öffentlichen Verkehr (vgl. Pt. 4) auf die angestrebte räumliche Entwicklung (vgl. Pt. 1) und auf das im Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet aus.

Im Rahmen der Vorprüfung und Genehmigung von Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen gemäss § 89 PBG stellt der Kanton sicher, dass die Vorgaben des Bundes zur gesamtkantonalen Dimensionierung der Bauzonen eingehalten werden.

Der Kanton prüft den Abbau der Regelungsdichte und sorgt so für günstige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

Der Kanton schafft für die nachgelagerten Planungsträger Anreizsysteme zur möglichst optimalen Ausnutzung der Bauzonen.

Die kantonale Fachstelle für Raumplanung unterstützt die Regionen bei der Einführung der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Pt. 2.2.3 b).

Der Kanton unterstützt die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen gemäss Pt. 2.2.1 durch Beiträge an die Planungskosten entsprechender Vorhaben. Er dokumentiert das kantonale Interesse und erleichtert, wo möglich und sinnvoll, die Verhandlungen zwischen Projektträger-schaft und Eigentümern der Verkehrsinfrastruktur durch fachliche Unterstützung.

b) Regionen

Aufgaben der Regionen

Die Regionen gliedern und differenzieren die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets durch gebietsweise Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sowie durch die Bezeichnung von Gebieten, die umzustrukturieren, weiterzuentwickeln oder zu bewahren sind (vgl. § 30 PBG). Sie orientieren sich dabei an den Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts (vgl. Pt. 1.3) sowie den ergänzenden Festlegungen in den regionalen Raumordnungskonzepten.

Zur Minderung der sommerlichen Hitzebelastung in dichtbesiedelten Gebieten beachten die Regionen die Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung (vgl. Pt. 2.1.1 d). Insbesondere berücksichtigen sie bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets die Planhinweiskarten des kantonalen Klimamodells.

Arbeitsplatzgebiete

Die Regionen bezeichnen regional abgestimmte Arbeitsplatzgebiete an geeigneten, mit dem öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr gut erschlossenen Standorten und tragen dabei den Koordinationshinweisen gemäss Pt. 2.2.2 sowie den Erschliessungsanforderungen gemäss Pt. 4.5.1 b) Rechnung. Sie entwickeln Konzepte zur angemessenen baulichen Entwicklung von Bahnhofbereichen, die eine überörtliche Bedeutung aufweisen, und bezeichnen bei Bedarf Gebiete für verkehrsentensive Einrichtungen, die namentlich den Standortanforderungen in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr genügen (vgl. Pte. 4.5.1 a und 4.5.3 b).

Die Regionen stellen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicher und sorgen damit für eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen.

Zürichseeufer

Entlang des Zürichseeufers ist in den betreffenden regionalen Richtplänen räumlich konkret festzulegen, welche Grundsätze zur Bebauung des Uferbereichs gemäss Pt. 2.2.1 in den kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen sind bzw. welche Strassenraumgestaltung der Seestrasse anzustreben ist.

Eignungsgebiete für Hochhäuser

Die Regionen können Eignungsgebiete für Hochhäuser bezeichnen.

In Absprache mit den Gemeinden können landschaftlich besonders exponierte Gebiete, Gebiete mit hoher Fluglärmbelastung sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ungenügend erschlossene oder erschliessbare Lagen bezeichnet werden, in welchen im überörtlichen Interesse von den generellen Ausnützungsminima (vgl. § 49a Abs. 1 PBG) abgewichen werden soll.

c) Gemeinden

Aufgaben der Gemeinden

Die Gemeinden können die kantonalen und regionalen Festlegungen im kommunalen Richtplan konkretisieren (vgl. § 31 PBG). Dieser bildet den übergeordneten Rahmen für die nachgelagerten nutzungsplanerischen Festlegungen und enthält Vorgaben zur anzustrebenden Nutzungsdichte und zur baulichen Dichte, zur angestrebten Nutzungsstruktur und zur Siedlungsqualität sowie zur Freiraumversorgung der Ortsteile und Quartiere.

Die Gemeinden organisieren und strukturieren das Siedlungsgebiet gemäss den kantonalen und regionalen Festlegungen sowie den Vorgaben des kommunalen Richtplans mit Bauzonen, Freihaltezonen und Reservezonen. Bau- und Reservezonen sind innerhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiets anzuordnen.

Die Gemeinden tragen bei der Ausscheidung von Arbeitszonen den Koordinationshinweisen (vgl. Pt. 2.2.2) Rechnung. Arbeitszonen ausserhalb der in den regionalen Richtplänen bezeichneten Arbeitsplatzgebiete müssen einem auf regionaler Stufe festgelegten Bedarf entsprechen (vgl. Pt. 2.2.3 b). Die Gemeinden erbringen den entsprechenden Nachweis.

Arbeitszonen

Hochhäuser haben hohe Qualitätsanforderungen zu erfüllen und sind bevorzugt in Eignungsgebieten gemäss Pt. 2.2.3 b) anzuordnen. Bei Planungen auf kommunaler Stufe, die Hochhäuser ausserhalb dieser Eignungsgebiete ermöglichen, ist die Region anzuhören.

Hochhäuser

Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie berücksichtigen die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, um die sommerliche Hitzebelastung zu mindern und ein angenehmes Lokalklima zu fördern (vgl. Pt. 2.1.1 d). Sie achten auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden sichern durch die Ausscheidung von Erholungs- und Freihaltezonen die Freiraumversorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Sie beziehen die Gestaltung des Siedlungsrandes in ihre Nutzungsplanung ein und sorgen für die Vernetzung der Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der Landschaft.

Erholungs- und Freihaltezonen

Die Gemeinden tragen bei der Anpassung von Nutzungsplänen im Bereich von Verkehrswegen, Versorgungsleitungen und Betrieben mit erhöhtem Gefahrenpotenzial den Anforderungen der Störfallvorsorge Rechnung (vgl. Pt. 3.11).

Störfallvorsorge

Die Gemeinden gewährleisten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung miteinbezogen wird. Einzonungen und andere flächenverzehrende Tätigkeiten sollen vorrangig auf belasteten Böden erfolgen (vgl. Pt. 5.8).

Schutz der Böden