



Gemeinde Wiesendangen  
Gemeinderat  
Schulstrasse 20  
8542 Wiesendangen

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Ost

**Alexandra Lüscher**  
Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96  
alexandra.luescher@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
KS ARE 24-0139

2. August 2024

## **Wiesendangen. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 16. Mai 2024 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung Wiesendangen zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage**

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Mit Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) an die neuen Baubegriffe anzupassen. Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden die bisherigen Baubegriffe und Messweisen nun an diejenigen der IVHB angepasst und in der BZO übernommen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung vom 24. April 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 24. April 2024
- Protokollauszug Gemeinderat vom 13. Mai 2024

## **2. Gesamtbeurteilung**

### **Planungsrechtlicher Kontext**

Der Ortsteil Wiesendangen ist teilweise im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.

Die Gemeinde Wiesendangen ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept den Handlungsräumen «Urbane Wohnlandschaft», «Landschaft und Druck» und «Kulturlandschaft» zugeteilt (vgl. Kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 1.3).

Der Ortskern Wiesendangen verfügt über ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (KOB), das mit AREV-Nr. 1801/17 vom 5. März 2018 neu festgesetzt wurde. Dem KOB kommt eine regionale Bedeutung zu.

Im kantonalen Richtplan sind die Ortsteile Wiesendangen, Bertschikon, Gundetswil, Attikon sowie Kefikon – im Gegensatz zu den Ortsteilen Buch, Gündlikon, Liebensberg, Menzengrüt, Oberbertschikon, Stegen sowie Zünikon (heute Kernzone) – als Siedlungsgebiet verzeichnet. Die Baudirektion überprüft derzeit sämtliche Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, zu einer neu zu schaffenden Weilerzone oder zur Bauzone. Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Rekurse nicht stattfinden; der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen. Die Kleinsiedlungen Liebensberg, Gündlikon sowie Zünikon werden mit der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Die Kleinsiedlungen Buch, Menzengrüt, Oberbertschikon sowie Stegen werden der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt (Anhang 1 VKaB).

Mit Baudirektionsverfügung Nr. 0338/18 vom 8. Mai 2018 wurde die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Wiesendangen genehmigt. Damit erfolgte eine Zusammenführung der Planungen der beiden ehemaligen Gemeinden Wiesendangen und Bertschikon, welche per 1. Januar 2014 fusioniert hatten. Mit der im Rahmen einer Gesamtschau erarbeiteten Innenentwicklungsstrategie vom 14. August 2017 wurde umfassend dargelegt, welche Nutzungsreserven bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Die im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzten Massnahmen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wurden darauf abgestimmt.

### **Würdigung**

Die vorliegende Teilrevision wurde sorgfältig ausgearbeitet. Die Begriffe und Messweisen im Sinne der IVHB in die BZO ist so weit korrekt erfolgt. Vorbehältlich der Umsetzung der nachstehenden Anträge kann eine Genehmigung der Planungsvorlage in Aussicht gestellt werden.

In Bezug auf die Kleinsiedlungen wurde die BZO basierend auf der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) einzig an deren Begrifflichkeiten und Messweisen angepasst. Dies steht nicht in Widerspruch zum Kreisschreiben vom 7. März 2023, wonach Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang

1 und 2 der VKaB erst wieder genehmigungsfähig sind, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

Der Gemeinderat verzichtet im jetzigen Zeitpunkt darauf, die Grünflächenziffer einzuführen und will diesen erst nach dem Inkrafttreten der PBG-Revision zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung nochmals zu thematisieren und allenfalls in die BZO einbauen. Im Abschnitt 4 dieser Vorprüfung geben wir zusätzliche Hinweise, die im Rahmen einer nächsten Teilrevision / Gesamtrevision zu beachten und bearbeiten sind.

### **3. Beurteilung im Einzelnen**

#### **Bau- und Zonenordnung**

Die Gemeinde Wiesendangen übernimmt mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung die Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

- Mit der Einführung der IVHB ist einzig der nachfolgende Textbaustein zu verwenden:  
«Die Gemeinde Wiesendangen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.»

#### *Art. 38 BZO – Klein- und Anbauten*

- § 2 a Abs. 1 und 2 ABV legt für Klein- und Anbauten eine Gesamthöhe fest. Im Sinne der IVHB ist in lit. c) der Begriff grösste Höhe durch Gesamthöhe zu ersetzen.

#### **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

##### *2 Übergeordnete Rahmenbedingungen*

In den übergeordneten Rahmenbedingungen wird einzig auf den kantonalen und regionalen Richtplan eingegangen. Der Ortskern von Wiesendangen ist sowohl im ISOS als auch im KOBI aufgeführt. Letzteres führt unter anderem unter den Schutzziele an, dass Ersatz- oder Neubauten in den Übergangsbereichen, an der Grenze zu den Wohnzonen, wie z.B. am nördlichen Ortsbildrand, entlang der Schulstrasse, bezüglich Volumina, Detail- und Aussenraumgestaltung sehr sorgfältig zu behandeln sind. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

In den Kernzonenbestimmungen werden aufgrund der «Harmonisierung der Baubegriffe» die bisherigen Begriffe durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Im erläuternden Bericht ist darzulegen, ob sich die Anpassungen aus der Harmonisierung der Baubegriffe auf die Zielsetzungen des KOBI und somit auf die Kernzonenbestimmungen auswirken.

- Der erläuternde Bericht ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

### *3 Änderungen der Bau- und Zonenordnung*

In der angeführten Tabelle unter 3 Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden die bisherigen Begriffe den neuen Begriffen gemäss IVHB gegenübergestellt, zusätzlich werden die Auswirkungen auf die BZO dargelegt und auch die neuen gesetzlichen Grundlagen genannt. Bezüglich der angeführten neuen gesetzlichen Regelungen ist aufgefallen, dass diese nicht in allen Teilen korrekt bzw. vollständig sind.

- Die Verweise auf die neuen gesetzlichen Regelungen sind zu überprüfen und wo erforderlich zu ergänzen und korrigieren.

## **4. Weitere Hinweise für eine nächste Teilrevision**

### **Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässer**

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss Gefahrenkarte vom 25. Februar 2015).

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: «Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: «Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision oder spätestens mit der nächsten umfassenderen Revision der Bau- und Zonenordnung sind eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

## 5. Formelle Hinweise

### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

### *ÖREB-Kataster*

In der ÖREB-Weisung vom 1. Juni 2024 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

### *Publikation*

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision Nutzungsplanung «Wiesendangen» rechtskräftig.

## 6. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Wiesendangen» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Alexandra Lüscher