

Antrag des Regierungsrates vom 12. September 2001

**3891**

**A. Planungs- und Baugesetz  
(Änderung)**

(vom .....)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 12. September 2001,

*beschliesst:*

I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

§ 357 Abs. 1 unverändert.

...

Abs. 3 wird aufgehoben.

Abs. 4 und 5 unverändert.

D. Änderungen  
an vorschrifts-  
widrigen Bauten  
und Anlagen  
I. Auf Veran-  
lassung des  
Eigentümers

§ 358 a. Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen nach Massgabe des Bundesrechts errichtet, geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden.

E. Bauten und  
Anlagen aus-  
serhalb der Bau-  
zonen

Unter den Bedingungen gemäss Art. 24 d RPG sind zulässig:

- a) landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten,
- b) vollständige Zweckänderungen bei als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen.

II. Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

## **B. Beschluss des Kantonsrates über die Erledigung von Vorstössen**

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 12. September 2001,

*beschliesst:*

- I. Folgende Vorstösse werden als erledigt abgeschrieben:
  - a) Postulat KR-Nr. 99/1997 betreffend Öffnung der Landwirtschaftszonen
  - b) Motion KR-Nr. 35/2001 (überwiesen als Postulat) betreffend Erlass eines Ausführungsgesetzes zum teilrevidierten BG über die Raumplanung.
- II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

### **Weisung**

#### **1. Ausgangslage**

Die Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) in den Bereichen Landschaft und Landwirtschaft vom 20. März 1998 wurde zusammen mit einer total revidierten Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzt. Neben einer Neuumschreibung der Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) ist die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen neu umschrieben worden (Art. 16 a, 16 b sowie Art. 24 und Art. 24 a–24 d RPG). Die neuen Bestimmungen enthalten weitgehend abschliessende und direkt anwendbare Regelungen. Dies gilt insbesondere für Art. 24 c RPG, mit dem die bisher in Art. 24 Abs. 2 altRPG enthaltene Ermächtigung der Kantone, über die Zulässigkeit von Änderungen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen zu entscheiden, ersetzt worden ist. Der Kanton Zürich hatte

von dieser Ermächtigung in § 357 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) in vollem Umfang Gebrauch gemacht. Diese Bestimmung ist hinfällig geworden, weil die Zulässigkeit von Änderungen und Erweiterungen sowie des Wiederaufbaus von Bauten und Anlagen nun unmittelbar und abschliessend durch das Bundesrecht geregelt wird. Dabei ist in Art. 42 RPV die Zulässigkeit von Erweiterungen im Umfang von 30% festgeschrieben; gegenüber der bisherigen Praxis ist sie dadurch ausgedehnt worden, dass nach Art. 42 RPV innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die zusätzliche Nutzfläche nur zur Hälfte angerechnet wird.

In zwei Bereichen sind dagegen kantonale Ausführungsbestimmungen nötig, soweit von den neuen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden soll. Es betrifft dies einerseits die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16 a Abs. 3 RPG) und andererseits die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen gemäss Art. 24 d RPG.

## **2. Zeitpunkt der Gesetzesänderung**

Nachdem die Änderungen des Bundesrechts seit dem 1. September 2000 in Kraft stehen, rechtfertigt es sich, mit deren vollständiger Umsetzung nicht bis zum Abschluss der umfassenden Neugestaltung des Planungs-, Bau- und Umweltschutzrechts zuzuwarten. Auf diese Weise wird es auch möglich, die Erfahrungen bei der Anwendung der neuen Bestimmungen in die Beratungen eines umfassend neu gestalteten Gesetzes einfließen zu lassen.

## **3. Zu den einzelnen Regelungen**

a) Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen

Nach Art. 16 a Abs. 3 RPG können in Teilbereichen der Landwirtschaftszonen auch «Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen» als zonenkonform bewilligt werden, wenn der Kanton diese Bereiche in einem Planungsverfahren dafür freigibt. Will der Kanton von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, muss er nach Art. 38 RPV entweder im Rahmen seiner Richtplanung oder auf dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen festlegen, die bei der Ausscheidung solcher Zonenbereiche zu beachten sind. Mit Beschluss vom 2. April 2001 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan (Land-

schaftsplan) geändert. Mit der in Pt. 3.2.3 lit. d getroffenen Festlegung von «Grundsätzen für Bauten und Anlagen, die ein Planungsverfahren erfordern», sind die Voraussetzungen zur Ausscheidung von so genannten Intensiv-Landwirtschaftszonen geschaffen worden und somit die Möglichkeit, entsprechende Bauten und Anlagen als zonenkonforme Vorhaben in der Landwirtschaftszone zu bewilligen. Eine Regelung im Gesetz ist daher nicht mehr erforderlich.

b) Aufhebung von § 357 Abs. 3 PBG und Neuformulierung der Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen unter einem neuen Randtitel E. in einem neuen § 358 a

Würde § 357 Abs. 3 PBG ersatzlos aufgehoben und würden lediglich die Bestimmungen über die Zulässigkeit der in Art. 24 d RPG erwähnten Nutzungsänderungen eingefügt, ergäben sich Unklarheiten. Einerseits wäre nicht mehr erkennbar, dass Art. 357 Abs. 1 PBG ausserhalb der Bauzonen nicht gelten kann. Es könnte auch der unzutreffende Eindruck entstehen, ausserhalb der Bauzonen seien nur die auf Grund von Art. 24 d RPG behandelten Änderungen zulässig. Sodann handelt es sich bei den Regelungen auf Grund von Art. 24 d RPG nicht um Änderungen an bereits vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen, wie dies im Randtitel D vermerkt ist, sondern es soll eine ohne diese Regelung unzulässige neue Nutzung erlaubt werden. Der geänderte Gesetzestext soll deshalb unter einem eigenen Randtitel in einem separaten Paragraphen Aufnahme finden, und es soll die Regelung zu Art. 24 d mit dem Hinweis auf die übrigen ausserhalb der Bauzonen zulässigen Bauvorhaben eingeführt werden.

Die Zonenkonformität oder die Zulässigkeit einer Ausnahme davon gehören zu den grundlegenden Voraussetzungen für die Bewilligung der Errichtung bzw. Änderung einer Baute oder Anlage. Im geltenden Gesetz lässt sich die in Frage stehende Regelung jedoch an entsprechender Stelle, vor § 233 PBG, nicht sinnvoll einfügen. Eine befriedigende Lösung kann nur im Rahmen der Neugestaltung des Gesetzes getroffen werden. Es rechtfertigt sich deshalb, die neue Regelung weiterhin in den Übergangsbestimmungen zu belassen, aus Gründen der Klarheit jedoch wie vorstehend dargestellt zu verfahren.

c) Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen sowie vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen

Das kantonale Recht kann in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zulassen (Art. 24 d Abs. 1 RPG). Überdies kann das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen, wenn: a) diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und b) ihre dauernde

Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 24 d Abs. 2 RPG). Diese beiden Ausnahmetatbestände werden nur anwendbar, wenn dies das kantonale Recht ausdrücklich vorsieht. Die Schranken der Bewilligungserteilung sind in Art. 24 d Abs. 3 RPG umschrieben. Es ist den Kantonen freigestellt, diese Befugnis nur teilweise auszu-schöpfen und restriktivere Voraussetzungen vorzusehen sowie weniger weit gehende Änderungen zuzulassen, als sie in dieser Bestimmung aufgeführt sind.

Mit der vorgeschlagenen neuen Bestimmung in § 358 a Abs. 2 PBG werden die bundesrechtlich vorgesehenen Spielräume voll ausgeschöpft. Die Umnutzung und der massvolle Umbau von landwirtschaftlichen Wohnbauten zu Zwecken landwirtschaftsfremder Wohnnutzungen im vollen Rahmen des bundesrechtlich Zulässigen entspricht der im Kanton Zürich unter altem Recht geübten Praxis (Art. 24 Abs. 2 altRPG, § 357 Abs. 3 PBG in der aufzuhebenden Fassung vom 20. Mai 1984). Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen unter der Voraussetzung, dass diese unter Schutz gestellt werden und dass ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann, entspricht ebenfalls der bisher geübten Praxis zur Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG (Art. 24 Abs. 1 altRPG).

#### **4. Erledigung politischer Vorstösse**

a) Postulat KR-Nr. 99/1997 betreffend Öffnung der Landwirtschaftszone.

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 7. September 1998 folgendes von Kantonsrat Jürg Trachsel, Richterswil, am 24. März 1997 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird ersucht, von dem ihm gewährten Kompetenzerweiterungen im Bereich der Landwirtschaftszonen Gebrauch zu machen und dem Kantonsrat parallel zur geplanten Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und allenfalls der nachfolgenden Verordnungen vorzulegen.

Wie dargelegt ist die Öffnung der Landwirtschaftszone in Bezug auf die zonenkonformen Bauten und Anlagen weitgehend durch den Bundesgesetzgeber selbst vorgenommen worden. Von der dem kantonalen Recht gemäss Art. 16 a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV verbliebenen Möglichkeit, die Anforderungen für die gebietsweise Zulassung von Bauten und Anlagen festzulegen, die über eine innere Auf-

stockung hinausgehen, ist bereits mit der am 2. April 2001 beschlossenen Ergänzung des Textes des kantonalen Richtplans, Pt. 3.2.3 lit. d, Gebrauch gemacht worden. Soweit das revidierte Bundesrecht dem kantonalen Recht die Möglichkeit einräumt, weitere Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zuzulassen, wird das Postulat mit der beantragten neuen Regelung in § 358 a Abs. 2 PBG vollumfänglich erfüllt.

b) Motion KR-Nr. 35/2001 betreffend Erlass eines Ausführungsgesetzes zum teilrevidierten Bundesgesetz über die Raumplanung.

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 18. Juni 2001 folgende von den Kantonsräten Dr. Thomas Heiniger, Adliswil, Ulrich Isler, Seuzach, und Rudolf Ackeret, Bassersdorf, am 29. Januar 2001 eingereichte Motion als Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird ersucht, rasch auf Gesetzesstufe die in Art. 24 d RPG und Art. 39 RPV den Kantonen eingeräumten Möglichkeiten, Sondertatbestände der erleichterten Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzonen zu regeln, zu verankern.

Mit der beantragten Streichung von § 357 Abs. 3 und der Einfügung von § 358 a PBG wird dem Anliegen des Postulats vollumfänglich Rechnung getragen, indem die vom Bundesrecht den Kantonen eingeräumten Möglichkeiten, soweit sie nicht bereits mit der Umsetzung von Art. 16 a Abs. 3 RPG im Rahmen der Richtplanänderung vom 2. April 2001 wahrgenommen worden sind, ausgeschöpft werden.

## **5. Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat der Gesetzesvorlage zuzustimmen und das Postulat KR-Nr. 99/1997 sowie die als Postulat überwiesene Motion KR-Nr. 35/2001 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:  
Notter

Der Staatsschreiber:  
Husi