



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0229

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

1/3

Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Volken**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 17. Juli 2026
 - Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 17. Juli 2026
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Juli 2026
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. Juli 2026
 - Bericht zu den Einwendungen vom 17. Juli 2026

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Volken setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2026 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 28. Juli 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Zudem hat die Gemeindeversammlung eine Revision der kommunalen Richtplanung festgesetzt. Die Genehmigung des Richtplans erfolgt koordiniert in einer separaten Verfügung (KS ARE 26-0224).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Mit vorliegender Revision der Nutzungsplanung setzt die Gemeinde die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) um und regelt den kommunalen Mehrwertausgleich. Dabei verzichtet sie auf eine kommunale Mehrwertabgabe (Art. 31 BZO). Die Inhalte der Revision konzentrieren sich im Weiteren auf Verbesserungen im Bestand und auf die Optimierung der Siedlungsstruktur. Zu diesem Zweck zont die Gemeinde Gebiete ohne schützenswerte Bauten und mit wohnzonen-typischem Charakter von der Kernzone in die neu geschaffene Wohnzone W2/22 um. Der Siedlungskern mit historischem Charakter verbleibt in der Kernzone. Die Wohnzone übernimmt die Grundmasse der bisherigen Kernzone (Art. 19 BZO). In der Kernzone hebt die Gemeinde die Überbauungsziffer auf (Art. 7 BZO). Sie lockert die Gestaltungsanforderungen



(Fassaden und Fenster), um eine zeitgemässe Belichtung und innere Verdichtung zu ermöglichen. Zudem verankert sie die kantonale Naturgefahrenkarte und den Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen in der BZO (Art. 32 und 33 BZO).

Die Revision des Kernzonenplans umfasst eine Anpassung an die neue Kernzonenabgrenzung sowie eine konzeptionelle Neuausrichtung der Baulinienfestlegung entlang der zentralen Strassenräume. Aufgrund eines Antrags an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2026 werden die Gewässerabstandslinien aus dem Kernzonenplan und den Vorschriften (Art. 24 aBZO) gestrichen.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 4. August 2025 und 27. März 2026 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Volken mit Beschluss vom 5. Juni 2026 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volken wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;



- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
- Gemeinde Volken (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**