



GEMEINDE **VOLKEN**

Revision Ortsplanung Kommunale Nutzungsplanung

Planungsbericht gem. Art. 47 RPV



INGESA AG

INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen

052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

17.07.2026

Gemeinde Volken

Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken

Tel: 052 318 19 04

gemeinde@volken.ch / www.volken.ch

Impressum

Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	1. Entwurf	][gis /][lid	14.04.2025
0.2	2. Entwurf Überarbeitung nach erster Vorprüfung	][std	18.12.2025
0.3	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung und öffentlicher Auflage	][gis	10.04.2026
0.4	Anpassung gemäss Antrag der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026	][gis	17.07.2026
1.0	Gültiges Dokument		17.07.2026

Dateiablage:

I:\...talrevision_bzo_inkl_ivhb\dokumente_gültig\2_Planungsbericht\421_149_0012_Bericht_RPV_Art47_VOLK_V4.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	4
1.2	Beschreibung des Planungsprozesses	4
1.2.1	Anlass	4
1.2.2	Gegenstand der Planung	4
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
2.1	Nationale Ebene.....	5
2.1.1	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	5
2.1.2	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)	5
2.1.3	Berücksichtigung nationaler Planungen	5
2.2	Kantonale Ebene.....	6
2.2.1	Raumordnungskonzept Kanton Zürich	6
2.2.2	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	6
2.2.3	Kantonaler Richtplan	7
2.2.4	Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung	9
2.2.5	Kantonale Schutzgebiete	9
2.2.6	Mehrwertausgleich	10
2.3	Kommunale Ebene.....	10
2.3.1	Kommunales Inventar der schutzwürdigen Bauten	10
2.3.2	Umgang mit kantonalen und kommunalen Schutzobjekte	11
2.3.3	Räumliches Leitbild Volken.....	12
3	Analyse der Entwicklung der Gemeinde Volken	13
3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.2	Siedlungsentwicklung.....	14
3.2.1	Bestehende Bauzone	14
3.2.2	Bauzonenentwicklung.....	15
3.2.3	Geschossflächenreserven	16
3.2.4	Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	18
3.2.5	Gebäudealter und -struktur	18
4	Inhalte der Revision.....	20
4.1	Mehrwertausgleich	20
4.1.1	Gesetzliche Grundlage	20
4.1.2	Freifläche und Abgabesatz	20
4.2	Änderungen in den Bauvorschriften (Bau- und Zonenordnung).....	21
4.2.1	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	25
4.2.2	Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung.....	25
4.2.3	Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen in der Bau- und Zonenordnung.....	27
4.3	Zonenplan	29
4.3.1	Umzonung Kernzone zu Wohnzone	29

4.3.2	Begründung der Anpassung der Kernzone	30
4.3.3	Auszonung Kernzone zu Landwirtschaftszone	32
4.4	Kernzonenplan	33
4.4.1	Übergeordnetes Ziel und Konzept	33
4.4.2	Überprüfung mit kommunalem Denkmalinventar (2022)	33
4.4.3	Anpassungen und Ergänzungen im Plan	33
5	Auswirkungen	36
5.1	Beurteilung der Änderungen	36
5.2	Gemeindeentwicklung	36
5.3	Harmonisierung der Baubegriffe	36
5.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	36
5.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	36
5.6	Umweltschutz	36
5.6.1	Fruchtfolgeflächen	36
5.6.2	Hochwasserschutz	36
5.6.3	Altlasten	36
5.6.4	Gewässerrenaturierung	36
5.6.5	Grundwasser	36
5.7	Übereinstimmung mit Art. 15 RPG	37
6	Verfahren	38
6.1	Kantonale Vorprüfung	38
6.1.1	Revision Nutzungsplanung	38
6.1.2	Revision Richtplan	38
6.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG	38
6.2.1	Öffentliche Auflage	38
6.2.2	Anhörung	38
6.2.3	Informationsveranstaltung	38
6.3	Gemeindeversammlung	39
6.4	Genehmigung	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planausschnitt Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	5
Abbildung 2:	Handlungsräume im Kanton Zürich	6
Abbildung 3:	Planausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	7
Abbildung 4:	Ausschnitt kantonaler Richtplan, Gemeinde Volken	8
Abbildung 5:	Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung	9
Abbildung 6:	Kantonale Schutzgebiete	10
Abbildung 7:	Kommunales Denkmalinventar	11
Abbildung 8:	Gesamtschau, räumliches Leitbild Volken, sa_partners, Zürich	12
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH)	13
Abbildung 10:	Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH)	13
Abbildung 11:	Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Volken von 2011 - 2020 (Raumbeobachtung ZH)	14
Abbildung 12:	Verteilung Bauzone in der Gemeinde Volken 2022 (Raumbeobachtung ZH)	15
Abbildung 13:	Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH)	15
Abbildung 14:	Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Volken (Raumbeobachtung ZH)	16
Abbildung 15:	Bauzonenentwicklung der Gemeinde Volken (Amt für Raumentwicklung ZH)	16
Abbildung 16:	Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH)	16
Abbildung 17:	Anzahl Geschossflächenreserven	17
Abbildung 18:	Verhältnis Geschossflächenreserven	17
Abbildung 19:	Entwicklung Ausbaugrad	17
Abbildung 20:	Vergleich bauliche Dichte	17
Abbildung 21:	Gebäudealter im Bereich Wohnen, Quelle: maps.zh.ch	19
Abbildung 22:	Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass	26
Abbildung 23:	Vergleich Klein- und Anbauten	27
Abbildung 24:	Kernzonenplan Volken mit Abschnittseinteilung	34

1 Einleitung

Dieser Bericht richtet sich an die interessierte Bevölkerung und dient u.a. den kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Im Bericht werden die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung aufgezeigt und begründet. Ausserdem werden die Änderungen in den Kontext der verschiedenen übergeordneten und sonstigen Anforderungen gesetzt.

1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Diesem Bericht kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu und er hat informativen Charakter. Die verbindlichen Vorschriften stellen die Bau- und Zonenordnung mit den zugehörigen Plänen dar.

1.2 Beschreibung des Planungsprozesses

1.2.1 Anlass

Die kommunale Nutzungsplanung sollte auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahre ausgelegt sein oder bei Bedarf überarbeitet werden. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volken (BZO) stammt aus dem Jahr 2018. Aufgrund der Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben ist eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung notwendig:

- Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss bis 29.02.2028 auf Gemeindeebene eingeführt sein.
- Der Ausgleich auf durch Planungsmassnahmen geschaffene Mehrwerte von Grundstücken ist ebenfalls bis 2028 auf kommunaler Stufe zu regeln.

1.2.2 Gegenstand der Planung

Der Gemeinderat Volken hat das Ingenieurbüro INGESA AG beauftragt, die kommunale Nutzungsplanung zu überarbeiten. Die Revision umfasst folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Kommunalen Richtplan 1:5'000
- Richtplantext inkl. Erläuterungen

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

2.1 Nationale Ebene

2.1.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) werden die wertvollsten Landschaften der Schweiz bezeichnet. In der Gemeinde Volken befinden sich keine BLN-Objekte.

2.1.2 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS erfasste Wege nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. In der Gemeinde Volken gibt es keine Verkehrswege, welche von nationaler Bedeutung und daher im Bundesinventar enthalten sind.

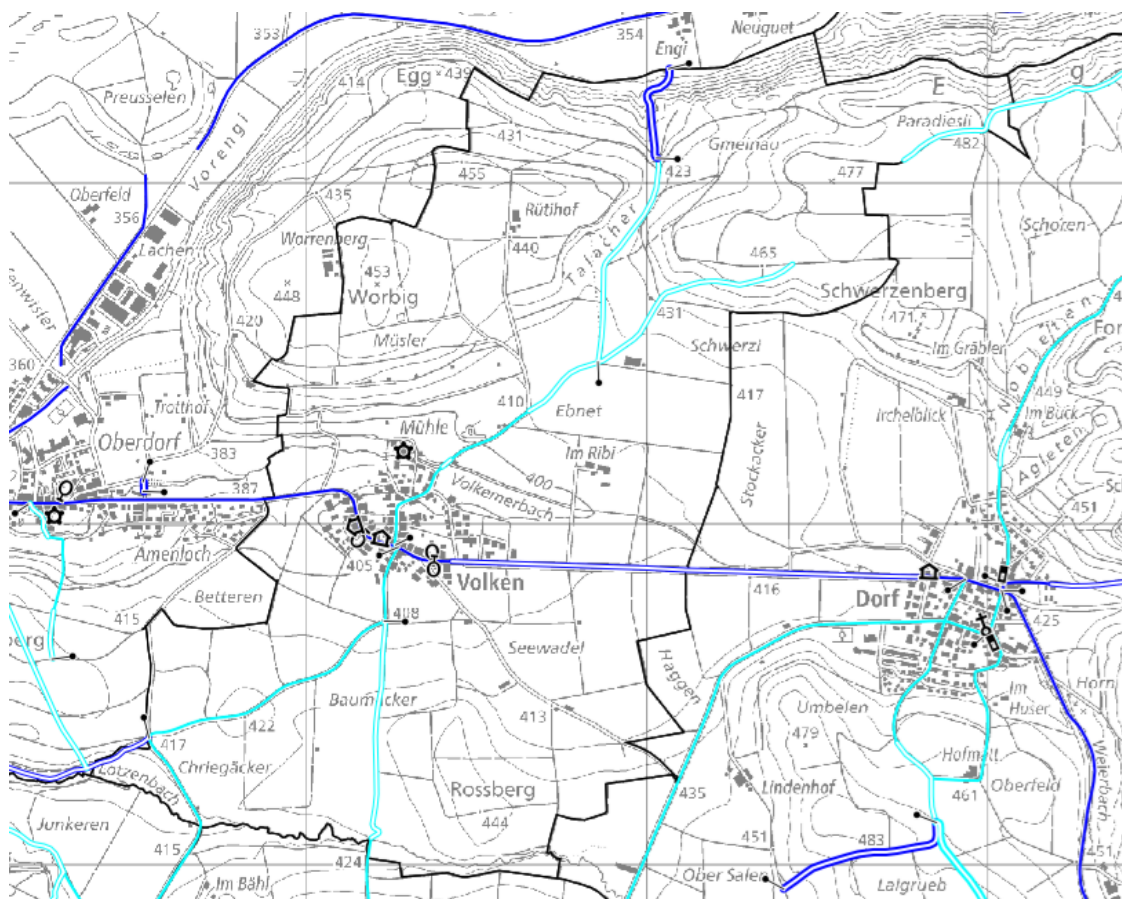


Abbildung 1: Planausschnitt Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

2.1.3 Berücksichtigung nationaler Planungen

Die Planungsgrundlagen des Bundes sind für die aktuelle Revision der kommunalen Nutzungsplanung nicht direkt relevant.

2.2 Kantonale Ebene

2.2.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit, soll die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen. Räumliche Entwicklungen müssen sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im kantonalen Richtplan verschiedene Handlungsräume unterschieden (siehe Abbildung 2). Das Gemeindegebiet von Volken ist im Raumordnungskonzept als Kulturlandschaft bezeichnet.

Für die Kulturlandschaft ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten Fließgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern



Abbildung 2: Handlungsräume im Kanton Zürich

2.2.2 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, festgesetzt am 14. Januar 2023, zeigt die einzigartigen, wertvollen und prägnanten Landschaften im Kanton Zürich, bei denen eine

2.2.3 Kantonaler Richtplan

Das im Kantonalen Richtplan (siehe Abbildung 4) bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden.

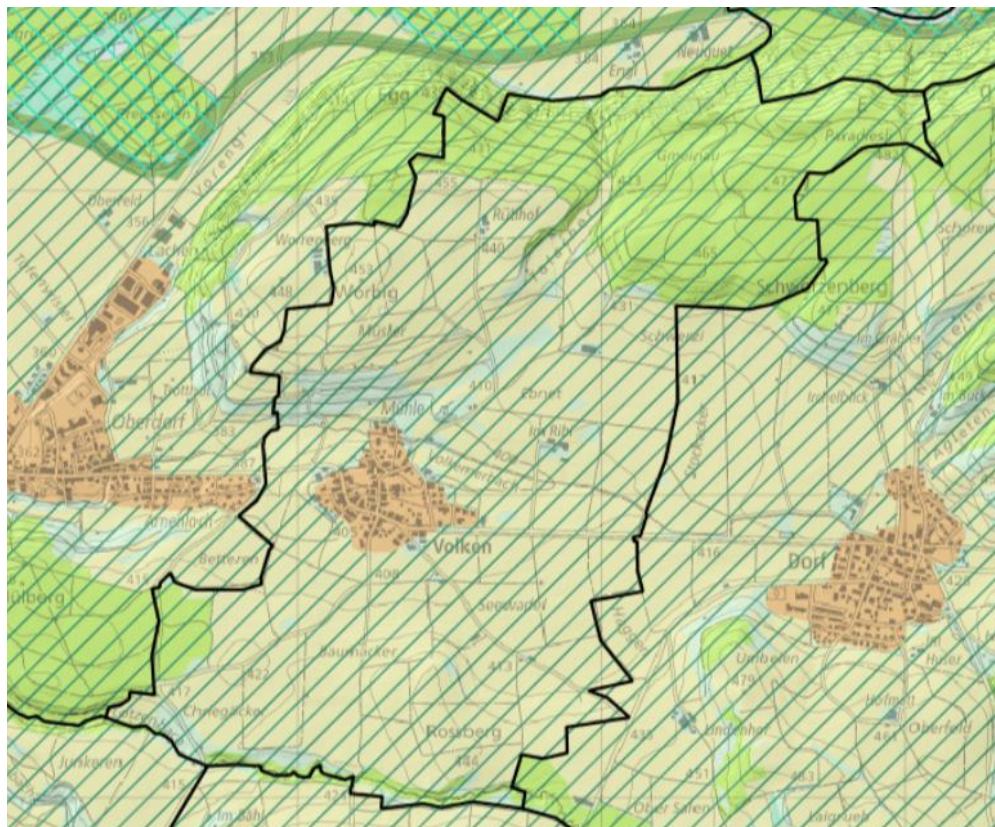


Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Gemeinde Volken

Siedlung

bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet

2.2.4 Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte listet Bauten auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Die Erhaltung der Objekte liegt im öffentlichen Interesse. Für die Schutzmassnahmen an kantonalen und regionalen Objekten ist der Kanton zuständig.

In der Gemeinde Volken gibt es keine Denkmalschutzobjekte von kantonomer Bedeutung. Allerdings befinden sich mit dem Mühlegebäude ein Objekt von regionaler Bedeutung im Siedlungsgebiet von Volken.

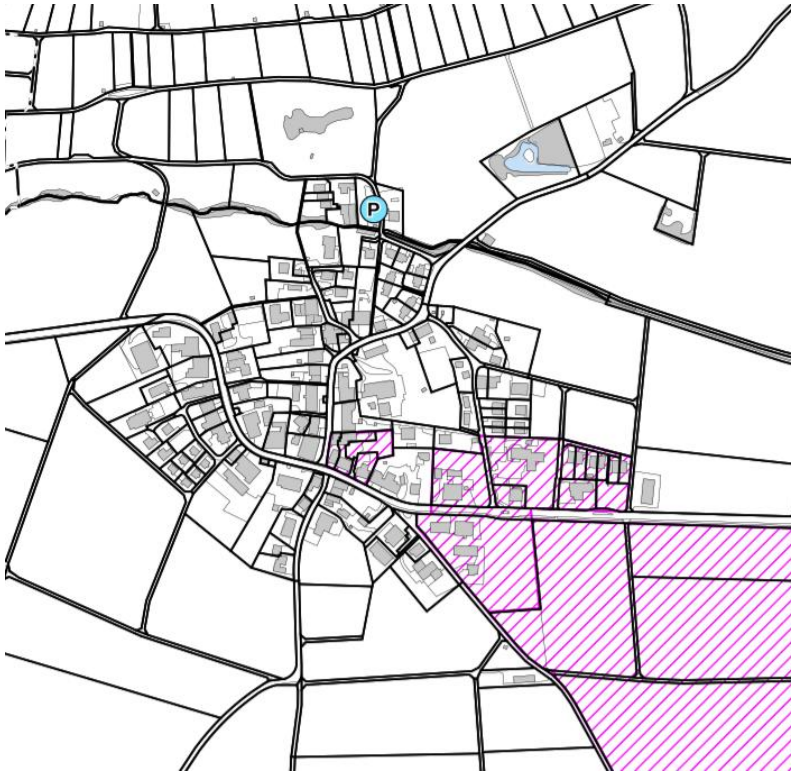


Abbildung 5: Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

2.2.5 Kantonale Schutzgebiete

Auf dem Gemeindeboden von Volken befindet sich das kantonale Schutzgebiet «Müliweiher».

Das Schutzgebiet ist über die Verordnung zum Schutz des Müliweiher in Volken (Naturschutzgebiet von überkommunaler Bedeutung)

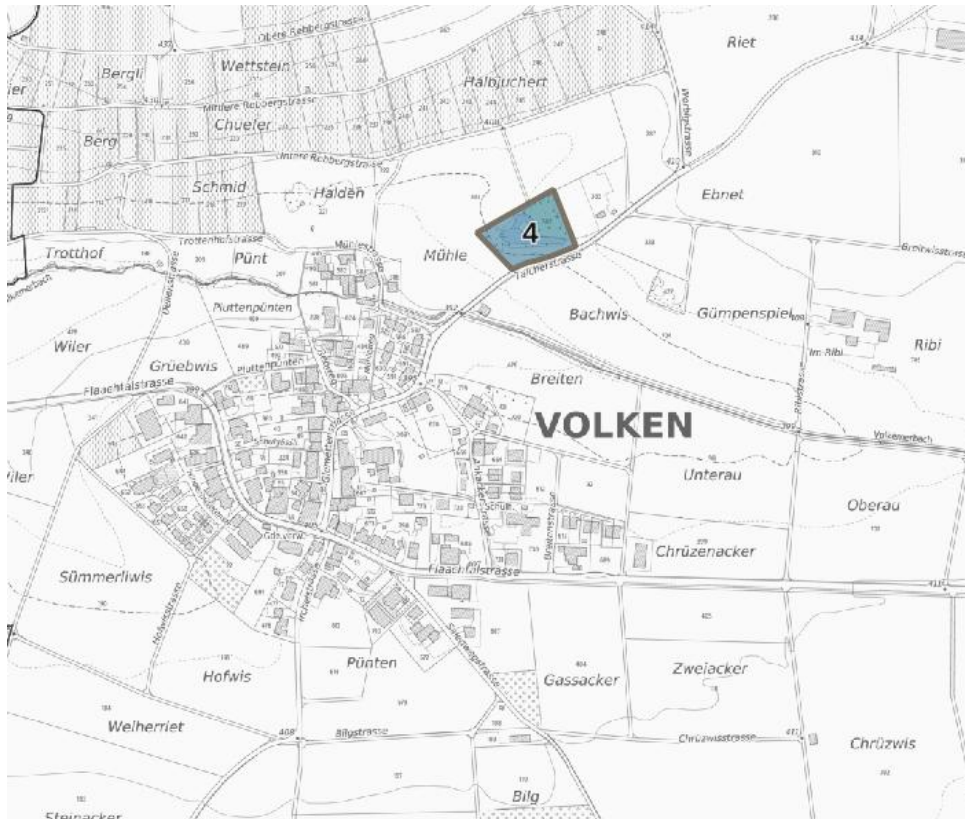


Abbildung 6: Kantonale Schutzgebiete

2.2.6 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile, sogenannte Mehrwerte, ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Frist bis zum 1. März 2025 die entsprechenden Vorschriften erlassen haben.

2.3 Kommunale Ebene

2.3.1 Kommunales Inventar der schutzwürdigen Bauten

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Inventare bilden dabei die Grundlage für die Arbeit der Denkmalpflege. Das Inventar listet Bauten und Anlagen auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten.

Das überarbeitete kommunale Denkmalinventar der Gemeinde Volken wurde vom Gemeinderat Volken am 28. Februar 2022 festgesetzt. Ziel des Inventars ist die Erfassung und Dokumentation von Gebäuden, welche aufgrund ihrer geschichtlichen, bauhistorischen oder ortsbaulichen Qualitäten eine erhöhte Bedeutung genießen und gleichzeitig im Zusammenhang mit der Erhaltung der (Teil-) Substanz eine Schutzvermutung besteht.

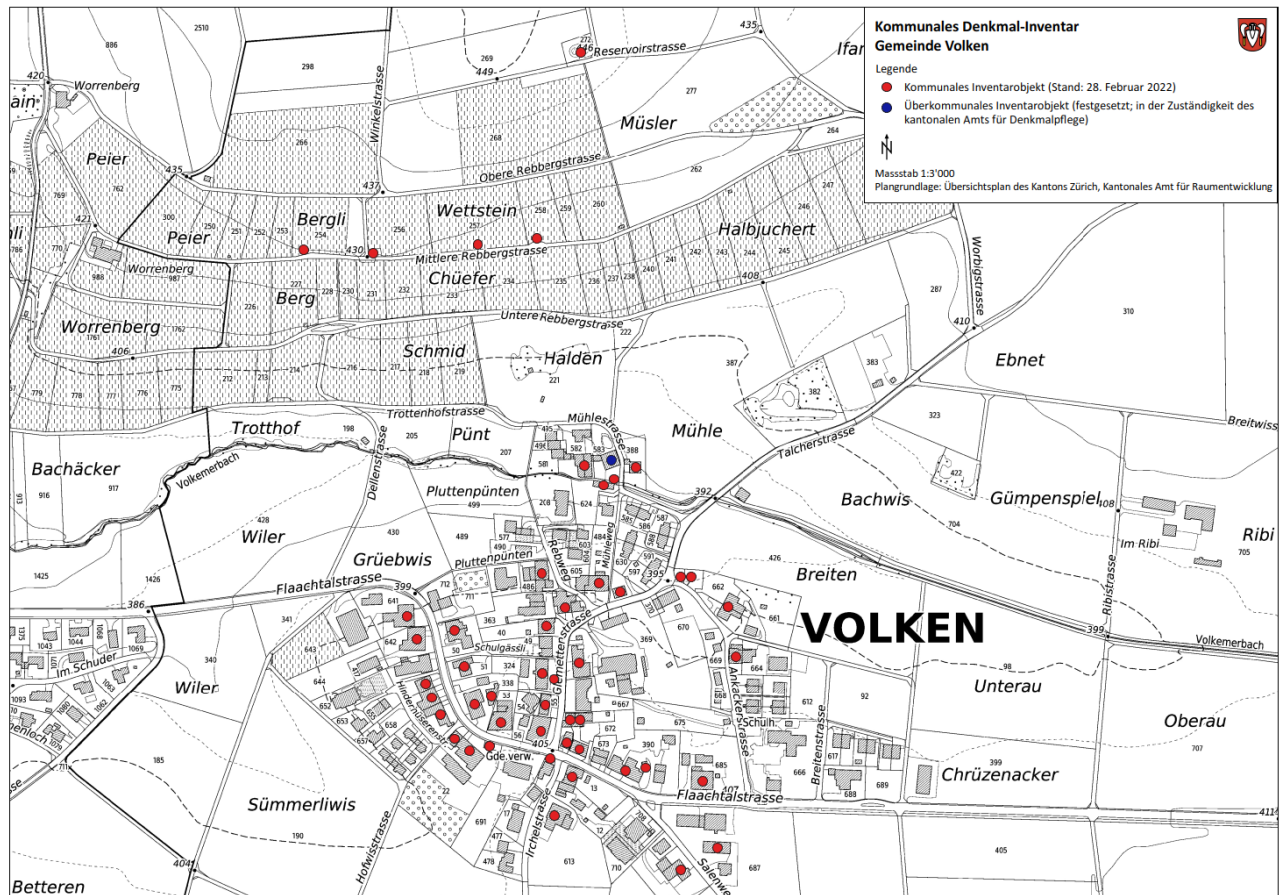


Abbildung 7: Kommunales Denkmalinventar

2.3.2 Umgang mit kantonalen und kommunalen Schutzobjekte

Von den Änderungen im Zonenplan resp. der Umzonung von Kernzone in Wohnzone W2 sind einige kommunale Schutzobjekte tangiert. Diese Objekte verbleiben vorerst, trotz Lage ausserhalb der Kernzone, im kommunalen Denkmalinventar und die Ausgangslage für die jeweiligen Schutzobjekte verändert sich nicht.

2.3.3 Räumliches Leitbild Volken

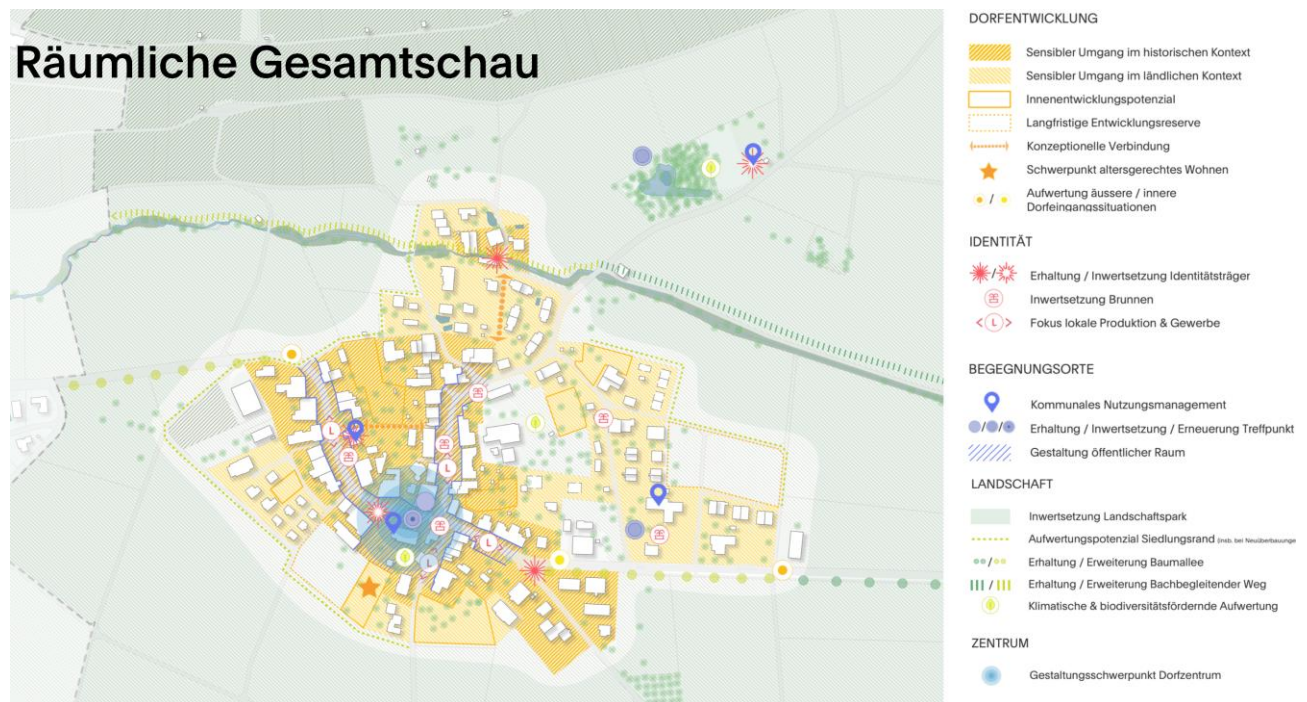


Abbildung 8: Gesamtschau, räumliches Leitbild Volken, sa_partners, Zürich

Das räumliche Leitbild Volken wurde 2022 in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Es bildet die strategische und fachliche Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dient als Orientierungsrahmen für eine qualitativ hochwertige räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Das Leitbild konkretisiert die Vision Volken 2021 und definiert übergeordnete Ziele zur Stärkung der Identität, zur Sicherung der landschaftlichen Qualitäten und zur Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Es basiert auf einer umfassenden Raumanalyse zu Ortsstruktur, Nutzungen und Vernetzungen und leitet daraus fünf zentrale Stossrichtungen ab:

- Dorfentwicklung fördern und lenken
- Zentrum funktional und gestalterisch in Wert setzen
- Landschaft als Standortfaktor nutzen
- Identität stärken und weiterentwickeln
- Begegnungsorte schaffen und divers nutzbar machen

In der räumlichen Gesamtschau werden die Entwicklungsschwerpunkte und -potenziale aufgezeigt:

- eine differenzierte bauliche Weiterentwicklung im historischen und ländlichen Kontext,
- die Aufwertung des Dorfkerns als Mobilitäts- und Begegnungsdrehscheibe,
- die Stärkung des Landschaftsparks und der naturnahen Siedlungsränder,
- die Inwertsetzung ortsbildprägender Elemente wie Spritzenhaus, Brunnen und Baumalleen.

Das Räumliche Leitbild schafft eine verbindende Grundlage zwischen strategischer Entwicklung und rechtsverbindlicher Nutzungsplanung. Es stellt sicher, dass die Revision der BZO im Einklang mit den räumlichen, landschaftlichen und gesellschaftlichen Qualitäten der Gemeinde erfolgt.

3 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Volken

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahren entsprechen. Im Folgenden wird die Entwicklung der Bevölkerungsentwicklung analysiert und den verfügbaren Bauzonenreserven in der Gemeinde gegenübergestellt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Volken verzeichnete gemäss dem statistischen Amt des Kantons Zürich im Jahr 2022 eine Bevölkerungsanzahl von 381 Einwohner. Vor 30 Jahren lag die Einwohnerzahl noch bei 241. Dies entspricht einem Wachstum von fast. 60% in den letzten 30 Jahren. Wie in Abbildung 7 ersichtlich nahm das Wachstum besonders in den letzten 10 Jahren stark zu. Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Volken liegt damit über jenem der Region Winterthur Land und dem Durchschnitt des Kantons Zürich. Beim Blick auf die Demografie (Abbildung 8) fällt auf, dass es in der Gemeinde Volken überdurchschnittlich viele Einwohner gibt, welche im Alter zwischen 50 und 70 sind. Hingegen ist die ältere Generation, ab 70 Jahren, unterdurchschnittlich vertreten im Vergleich mit der Altersstruktur des Kantons.

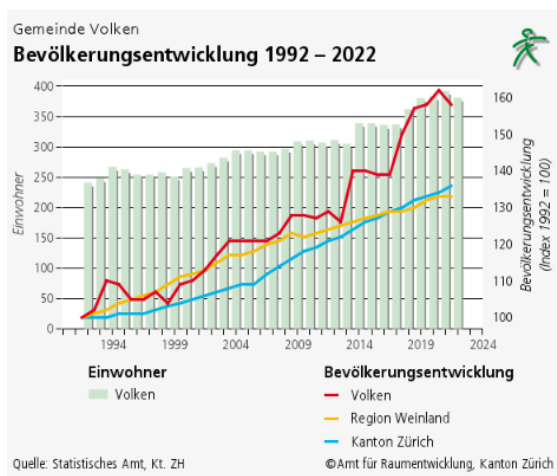


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH)

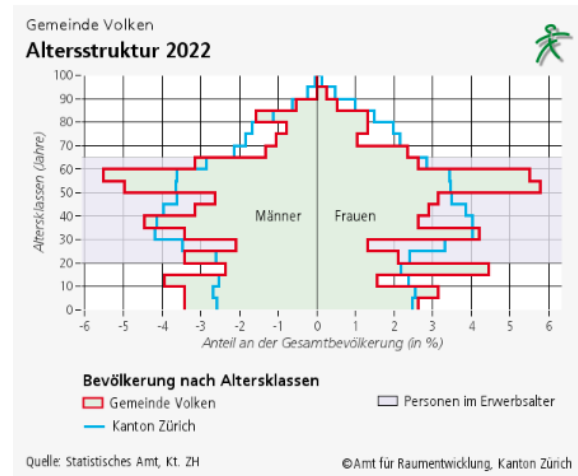


Abbildung 10: Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH)

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Volken in den letzten 15 Jahren um ca. 4-5 Einwohner pro Jahr. Geht man davon aus, dass die Bevölkerung der Gemeinde Volken im gleichen Tempo ansteigt, wie in den letzten 15 Jahren, dann ist in 15 Jahren mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg von ca. 60 bis 75 Personen zu rechnen.

Das tatsächliche Wachstum dürfte allerdings etwas tiefer zu liegen kommen. Gemäss aktuellen Zahlen ist im Jahr 2024 die Einwohnerzahl um nur 1 Person angestiegen. Zudem befindet sich die Gemeinde Volken gemäss dem kantonalen Richtplan im Handlungsraum «Kulturlandschaft». Dieser Handlungsraum spielt bezogen auf das kantonale Bevölkerungswachstum eine untergeordnete Rolle. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Demografie eine alte Bevölkerung aufzeigt. Es ist daher von einem Wachstum von unter 60 Personen auszugehen.

Die Statistik über die Beschäftigtenentwicklung (Abbildung 9) zeigt, dass die Anzahl der Beschäftigten zwischen 2011 und 2017 stark zunahm, bevor es zu einem Einbruch im Jahr 2018 kam. Seitdem nimmt die Zahl der Beschäftigten zu, was zu einer gleichen Zunahme (über die Jahre 2011 bis 2020) wie in der Region Weinland und dem Kanton Zürich führt (Stand 2020).

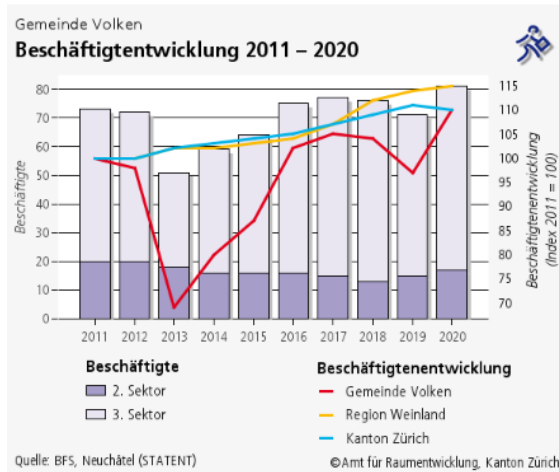


Abbildung 11: Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Volken von 2011 - 2020 (Raumbeobachtung ZH)

3.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel setzt die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in Relation zu den vorhandenen Bauland- und Geschossflächenreserven und damit zu den in der Gemeinde Volken vorhandenen Kapazitäten, weitere Einwohner- und Einwohnerinnen aufnehmen zu können.

3.2.1 Bestehende Bauzone

Im folgenden Abschnitt wird die in der Gemeinde Volken vorhandene Bauzone und deren Unterteilung analysiert.

Wie in Abbildung 12 dargestellt, sind in der Gemeinde Volken insgesamt 11.7 ha Bauzonen vorhanden (Stand 2022). Davon gehört 95% (11.1 ha) der Mischzone (bzw. Kernzone) an. Die weiteren 5% (0.6 ha) sind Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

In der Zone für öffentliche Bauten ist vollständig überbaut. In der Mischzone sind rund 87 % bereits überbaut. Somit gibt es noch 1.4 ha welche noch nicht überbaut sind. Die genauen Zahlen sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

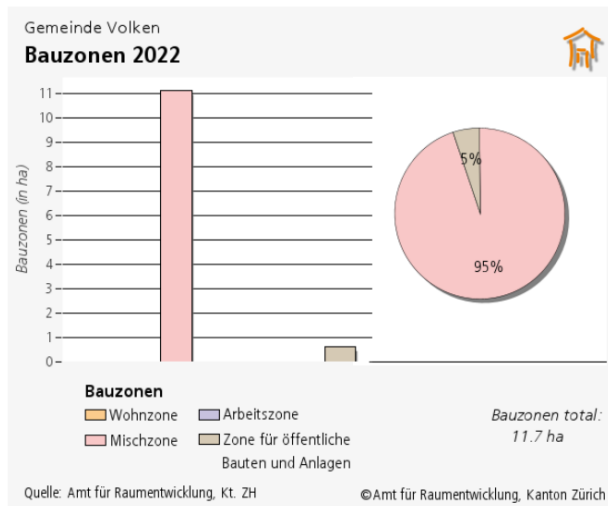


Abbildung 12: Verteilung Bauzone in der Gemeinde Volken 2022 (Raumbeobachtung ZH)

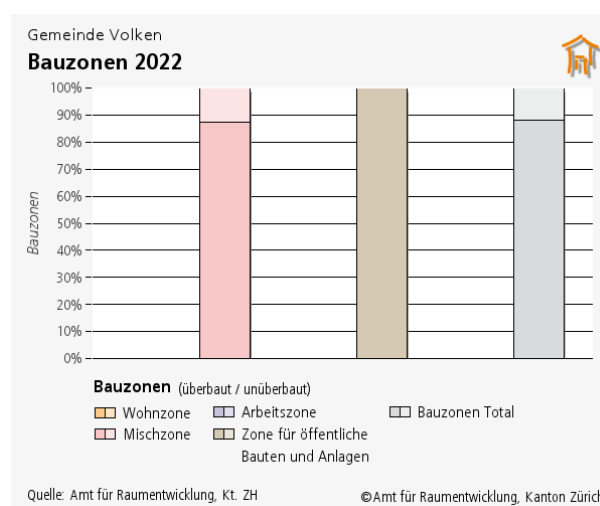


Abbildung 13: Verhältnis überbaut / unbgebaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH)

Bauzonen (In ha)

	Bezeichnung		Bauzonen Total	überbaut Total	nicht überbaut		innert 5 Jahren baureif	länger- fristig baureif
	Gde	ARE			Total	baureif		
Mischzonen								
Total	K	K	11.1	9.7	1.4	0.2	1.2	
			11.1	9.7	1.4	0.2	1.2	
Zone für öffentl. Bauten								
Total	Oe	Oe	0.6	0.6				
			0.6	0.6				
Total Bauzonen			11.7	10.2	1.4	0.2	1.2	

Tabelle 1: Bauzonenreserven Gemeinde Volken (Quelle: Amt für Raumentwicklung)

3.2.2 Bauzonenentwicklung

Der Überbauungsgrad, welcher das Verhältnis von überbauten Bauzonen zur gesamten Bauzone wiedergibt, war bereits im Jahr 1991 für die Gemeinde Volken über 80%. Nach einer zwischenzeitlichen Abnahme des Überbauungsgrads stieg dieser konstant bis auf 87 % an. Damit liegt der momentane Überbauungsgrad leicht unter dem Niveau der Region Weinland und dem Kanton Zürich (Abbildung 12).

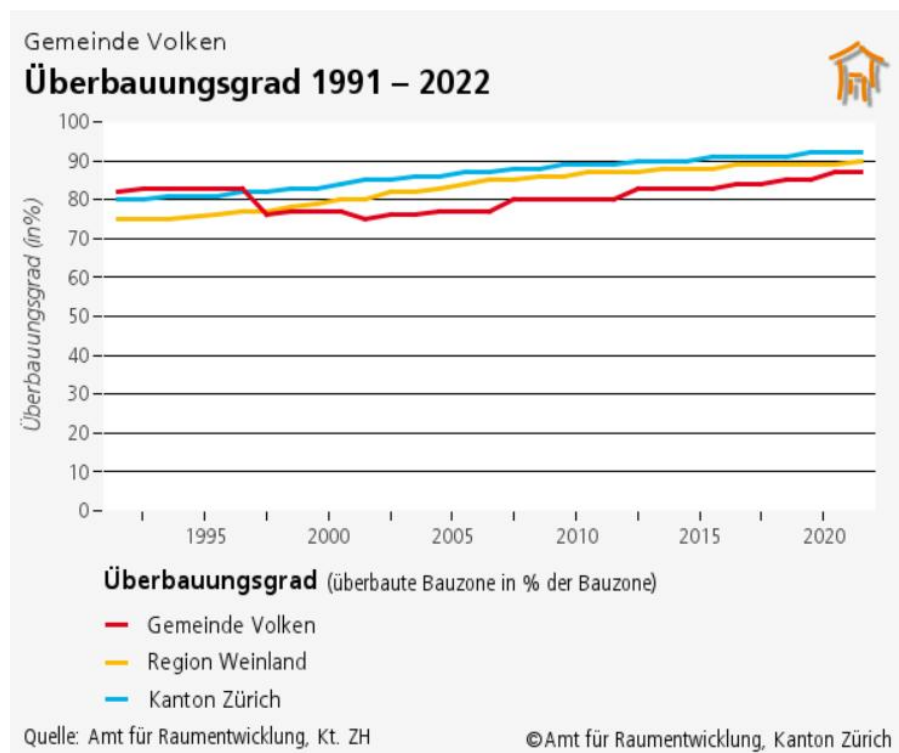


Abbildung 14: Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Volken (Raumbeobachtung ZH)

Durch die Analyse der vergangenen Jahre (Abbildung 15 und Abbildung 16) lässt sich die erforderliche Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahren abschätzen. In den Jahren zwischen 2008 und 2022 wurde in der Mischzone 1.0 ha überbaut. Mit der Annahme, dass sich der Verbrauch der Bauzone im gleichen Mass weiterentwickelt, kann davon ausgegangen, dass die Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahren ausreichen.

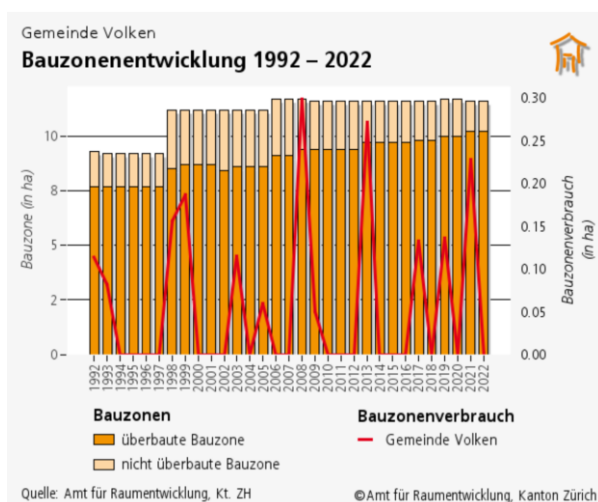


Abbildung 15: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Volken (Amt für Raumentwicklung ZH)

JAHR	Bauzonen-Verbrauch (ha)					Total
	W	M	A	AD	ÖB	
2008		0.3				0.3
2009		0.0				0.0
2010						
2011						
2012						
2013		0.3				0.3
2014						
2015						
2016						
2017		0.1				0.1
2018						
2019		0.1				0.1
2020						
2021		0.2				0.2
2022						

Abbildung 16: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH)

3.2.3 Geschossflächenreserven

Die vorhandenen Baulandreserven sind nur ein Indikator, um das Siedlungsentwicklungspotenzial der Gemeinde abzuschätzen. Die Geschossflächenreserven (GFR) berücksichtigen sowohl das vorhandene Potenzial für die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen innerhalb der unbebauten sowie der bereits überbauten Bauzone. Die GFR sind ein durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ZH ermittelter Schätzwert der potenziell verfügbaren Wohnfläche und stellen die Differenz der theoretisch gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschossflächen und der tatsächlich gebauten Geschossfläche (GWR) dar.

In der Gemeinde Volken beträgt die GFR 7'000 m². Sämtliche GFR befinden sich in der Mischzone.



Abbildung 17: Anzahl Geschossflächenreserven



Abbildung 18: Verhältnis Geschossflächenreserven

Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die gesamte Anzahl an verfügbaren GFR in den nächsten 15-20 Jahren ausgeschöpft wird. Der Ausbaugrad stellt das Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche dar und liegt bei ca. 90 % (Abbildung 19). Damit ist der Ausbaugrad in der Gemeinde Volken bereits auf einem sehr hohen Niveau. In der überbauten Bauzone gibt es somit nur sehr wenig Potential für den Bau von zusätzlichen Geschossflächen. Im Kanton Zürich und der Region Weinland liegt der Ausbaugrad vergleichsweise auf einem tieferen Niveau zwischen 60 und 70%. Trotz des hohen Ausbaugrades liegt die Dichte der Einwohner nur leicht über jenem der Region Weinland und somit noch deutlich unter dem Durchschnitt des Kantons Zürich (Abbildung 18).

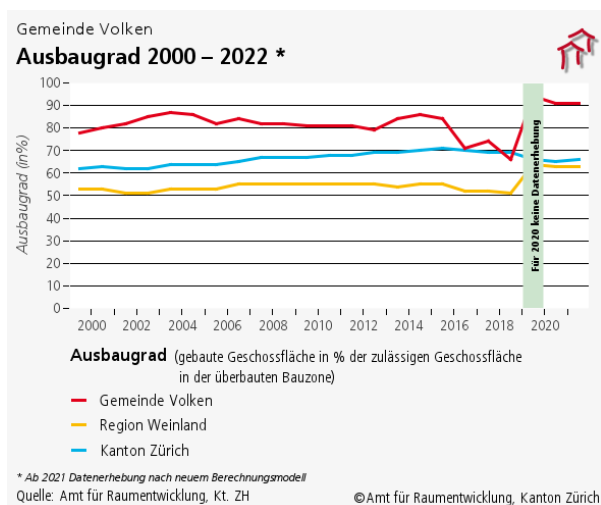


Abbildung 19: Entwicklung Ausbaugrad

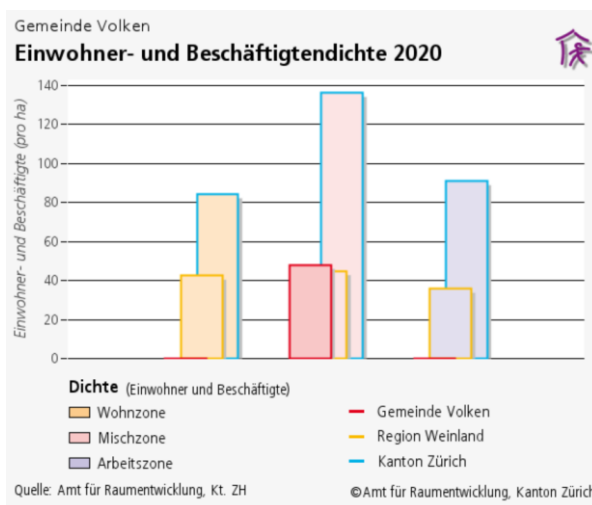


Abbildung 20: Vergleich bauliche Dichte

3.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Kapazität für neue Einwohner- und Einwohnerinnen in der Gemeinde Volken kann anhand der GFR und dem Ausbaugrad berechnet werden. Für die Berechnung wird von einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 50 m² pro Person ausgegangen. Im Kanton Zürich beträgt gemäss Bundesamt für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner 46.6 m² (Stand 2021).

Für die Berechnung wird davon ausgegangen, dass im Bereich der unbebauten Bauzone 75 % der GFR ausgeschöpft werden. Im Bereich der überbauten Bauzone ist der Ausbaugrad bereits auf sehr hohem Niveau. Es wird daher davon ausgegangen, dass nur 20 % der vorhandenen GFR ausgenützt werden können.

Berechnung Einwohnerkapazität			
Total Geschossflächenreserven		7'000 m ²	
Anteil Mischzone überbaut		3'500 m ² (50%)	
Anteil Mischzone unüberbaut		3'500 m ² (50%)	
		Kapazität überbaut (5%) / Verdichtung	Kapazität unüberbaut (60%) / Neubauten
Mischzonen	GFR total GFR effektiv Einwohnerkapazität	3'500 m ² 700 m ² (20%) 15 EW	3'500 m ² 2'625 m ² (75%) 52 EW
	Kapazität Einwohner in heutiger Bauzone	<u>67 EW</u>	

Die mögliche Kapazität für zusätzliche Einwohner- und Einwohnerinnen liegt bei etwa 67 Personen. Wie im Kapitel der Bevölkerungsentwicklung (siehe Kap. 3.1) bereits aufgezeigt, ist in den nächsten 15 Jahren mit einem tieferen Anstieg der Einwohneranzahl zu rechnen. **Die prognostizierte Entwicklung kann daher ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung bereits zum aktuellen Zeitpunkt stattfinden.** Dies setzt aber voraus, dass die vorhandenen GFR in Zukunft ausgeschöpft werden können und auf den bereits überbauten Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

3.2.5 Gebäudealter und -struktur

Die Gemeinde Volken weist einen sehr alten Dorfkern auf. Ein Grossteil der Gebäude wurde bereits vor dem 20. Jahrhundert errichtet. In den Jahren zwischen 1946 und 2000 wurden vergleichsweise wenige Bauten erstellt. Seither herrscht wieder eine rege Bautätigkeit vor. Beinahe ein Viertel der Bauten ist nach 2000 erbaut worden. Eine Übersicht des Gebäudealters mit der Hauptnutzung Wohnen ist in Abbildung 21 ersichtlich. Insbesondere für Bauten vor 1980 könnte bald eine erneute Sanierung anfallen. **Das Potenzial der inneren Verdichtung kann bei Sanierungen oder Umbauten genutzt werden.**

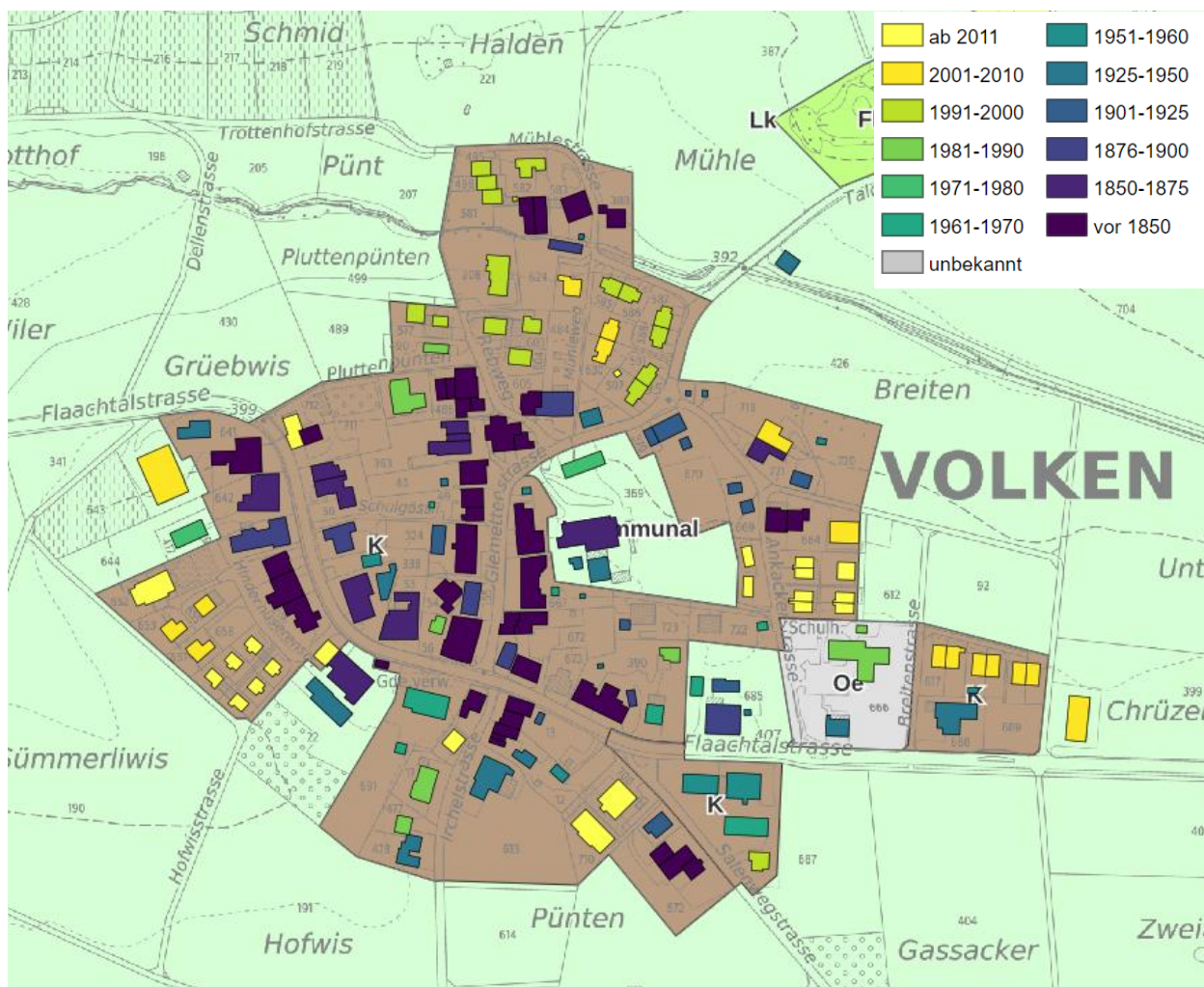


Abbildung 21: Gebäudealter im Bereich Wohnen, Quelle: maps.zh.ch

4 Inhalte der Revision

Die Bestandesanalyse und der Nachweis vom Bedarf an Bauzonen nach Art. 15 RPG hat gezeigt, dass die Gemeinde Volken über ausreichende Geschossflächenreserven verfügt, um die künftig angestrebte Gemeindeentwicklung aufzunehmen.

Die Inhalte der Revision konzentrieren sich deshalb vor allem auf Verbesserungen im Bestand und auf die Optimierung der Siedlungsstruktur. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den Umgang mit dem kommunalen Mehrwertausgleich.

4.1 Mehrwertausgleich

4.1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden regeln den kommunalen Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen (mit Ausnahme von Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten), in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Abs. 1 MAG).

Von der Gemeinde ist die Freifläche (1'200 m² - 2'000 m²) und die Höhe des Abgabesatzes (max. 40%) festzulegen. Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung nicht bundesrechtskonform. Die Baudirektion empfiehlt einen Abgabesatz von mind. 20% festzulegen. Grundstücke die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen (§ 19 Abs. 2 MAG), es sei denn, der Mehrwert beträgt mehr als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG). Die Verwendung der Erträge ist in einem separaten Fondsreglement zu regeln.

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 wurde die Gemeinden darüber informiert, dass in Bezug auf das Bundesgerichtsurteils «Meikirch» vom 5. April 2022 der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht genehmigungsfähig ist. Mit dem Kreisschreiben vom 11. März 2024 wurde dies wieder revidiert. Das Bundesparlament hat im Rahme der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtes reagiert und konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich ist somit im Kanton Zürich zulässig.

4.1.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit dieser Revision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Die Gemeinde Volken verzichtet auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe durch Auf- und Umzonungen (Art. 33 BZO). Die Festlegung einer Freifläche erübrigt sich.

4.2 Änderungen in den Bauvorschriften (Bau- und Zonenordnung)

Die Revision der Vorschriften zur Bau- und Zonenordnung von Volken umfasst die Anpassung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB und diverse kommunale Änderungen u.a. im Zusammenhang mit der Unterteilung der bestehenden Kernzone in eine Wohnzone W2 und die Kernzone.

Mit der Übernahme der harmonisierten Baubegriffe wurden nicht nur die neuen Baubegriffe übernommen, sondern auch geprüft, ob erwünschte oder auch unerwünschte Auswirkungen zustande kommen. Die Auswirkungen der IVHB ermöglichen zum Teil eine minimale Mehrausnützung. Die detaillierten Auswirkungen der Harmonisierung der Baubegriffe wird in Kap. 4.2.2 behandelt.

Von der Harmonisierung unabhängige Änderung sind detaillierter in Kap. 4.2.3 aufgeführt.

Nachfolgend werden die Änderungen in der Bau- und Zonenordnung zusammenfassend aufgelistet:

Kernzone		
Art.	Massnahme	Begründung
Art. 1	Einführung zweigeschossige Wohnzone (W2/22) mit Empfindlichkeitsstufe II	Im Zonenplan wird die Wohnzone W2/22 als neue Nutzungszone eingeführt
	Ergänzung kommunale Landwirtschaftszone und Freihaltezone als <i>kommunale</i> Freihaltezone bezeichnet	Präzisierung und Vervollständigung des Zonenkataloges mit den bestehenden Zonen
Art. 6	Ergänzung, dass Anbauten im Gewässerraum nicht zulässig sind.	Da der Gewässerraum grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten ist, wurde Art. 6 Abs. 2 BZO präzisiert.
Art. 7	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe» und Firsthöhe durch die «Gesamthöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
	Herabsetzung des Grundabstandes allseitig von 4.0 m auf 3.5 m	Herabsetzung auf das kantonale Mindestmass zur Förderung der inneren Verdichtung
	Aufhebung der Überbauungsziffer	Aufgrund der Einführung der zusätzlichen Wohnzone W2 wird in der Kernzone neu auf die Festsetzung der Überbauungsziffer verzichtet; zudem wird die innere Verdichtung gefördert
	Löschung Abs. 2	Entfällt aufgrund der Aufhebung der Überbauungsziffer
	Ergänzung und Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» neu gilt § 2 lit. a ABV	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 8	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV. und Anpassung Begriff "grösste Höhe" in "Gesamthöhe"	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
	Präzisere Formulierung von Abs. 3 der möglichen Abweichungen	Erhöhung der Lesbarkeit
Art. 9	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage

Art. 10	Erhöhung Gesamtbreite von Dachaufbauten von 1/3 auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge	Übernahme der Gesetzesänderung im PBG
	Ergänzung neuer Absatz für Verzicht Frontverglasung bei Dachaufbauten als Aussenbereich	Ergänzender Absatz, welcher die Nutzung von Dachaufbauten als Aussenbereich (z.B. überdachte Dachterrasse) ohne Frontverglasung zulässt.
Art. 11	Erhöhung Glaslichtfläche von 0.5 m ² auf 1.0 m ²	Ermöglichung zeitgemässe Belichtung von Dachgeschossen durch Lockerung der Vorschriften zu Dachflächenfenstern
	Aufhebung Beschränkung von Dachflächenfenstern auf die untere Dachhälfte	
	Löschung Abs. 2 (Beschränkung max. 2 % der Dachflächenansicht)	
Art. 13	Streichungen und Spezifizierungen der Gestaltungsanforderungen für Fassaden	Lockerung spezifischen Anforderungen bezüglich der Gestaltung in der Kernzone
Art. 14	Streichungen und Spezifizierungen der Gestaltungsanforderungen für Fenster	Lockerung spezifischen Anforderungen bezüglich der Gestaltung in der Kernzone
Art. 15	Löschung ganzer Artikel	Streichung des Artikels zur Gestaltung von Kaminen
Art. 16	Ersatz «gewachsenes Terrain» durch «massgebendes Terrain»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 17	Streichung Abs. 1	Streichung des Absatzes zur Bewilligungspflicht von Aussenrenovationen
Art. 18	Der Satzteil «auf Kosten des Baugesuchstellers» wurde gelöscht.	Für das Überwälzen der Kosten einer Fachberatung an den Baugesuchsteller fehlt die gesetzliche Grundlage. Dies ist im Gebührenreglement der Gemeinde zu regeln.

Wohnzone		
Art.	Massnahme	Begründung
Art. 19	Einführung Art. 19 bezüglich der Grundmasse und Abstände in der Wohnzone	Neue Artikel zur Wohnzone aufgrund Einführung als zusätzliche Nutzungszone; grundsätzlich sind die Grundvorschriften von der ehemaligen Kernzone übernommen
Art. 20	Einführung Art. 20 bezüglich der Dachgestaltung in der Wohnzone	
Art. 21	Einführung Art. 21 bezüglich der Umgebungsgestaltung in der Wohnzone	

Zone für öffentliche Bauten		
Art.	Massnahme	Begründung
Art 22 / ~~Art. 49~~	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe» und Firsthöhe durch die «Gesamthöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB

Erholungszone		
Art.	Massnahme	Begründung
Art 23 / ~~Art. 20~~	Ersatz der «Gebäudehöhe» durch die «traufseitige Fassadenhöhe» und Firsthöhe durch die «Gesamthöhe»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB

Ergänzende Bauvorschriften		
Art.	Massnahme	Begründung
Art 26 / ~~Art. 23~~	Anpassung «besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten», neu gilt § 2 lit. a ABV.	Formelle Begriffsanpassung aufgrund IVHB und Anpassung der Rechtsgrundlage
Art. 24	Streichung ganzer Artikel	Artikel wird gestrichen aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026. Der Antrag zur Aufhebung der Gewässerabstandslinien im Kernzonenplan wurde von der Gemeindeversammlung angenommen.
Art 27 / ~~Art. 25~~	Datum der gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion ergänzt	Präzisierung auf die aktuelle Version der Wegleitung, auf die sich die Vorschrift bezieht.
Art 28 / ~~Art. 26~~	Ergänzung Abs. 2 und 3	Regelung zu den Mindestanforderungen resp. Anzahl an die Fahrradabstellplätze

Diverses		
Art.	Massnahme	Begründung
Art. 29 / ~~Art. 27~~	Ersatz des Begriffs «massgeblichen Grundfläche» durch «anrechenbaren Grundstücksfläche»	Formelle Begriffsanpassung gemäss IVHB
Art. 28	Artikel zu Gestaltungsanforderungen zu nach aussen in Erscheinung tretenden Ausrüstungen wie Solaranlagen wird gestrichen.	Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist neu im übergeordneten Recht geregelt (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV, § 238 Abs. 4 PBG): für Solaranlagen ist nur eine genügende Einordnung gefordert (in Kraft seit 1. September 2022) Parabolspiegel, Aussenantennen spielen heute kaum eine Rolle mehr. Zudem unterliegen diese ohnehin einer besonders guten Einordnung nach § 238 Abs. 2. PBG
Art. 31	Neuer Artikel zum kommunalen Mehrwertausgleich	Neuer Artikel betreffend Verzicht auf kommunalen Mehrwertausgleich.
Art. 32	Neuer Artikel zur Naturgefahrenkarte	Neue Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der Bau- und Zonenordnung.
Art. 33	Neuer Artikel zum Objektschutz	Neue Bestimmung zum Objektschutz in der Bau- und Zonenordnung.

Schlussbestimmungen		
Art.	Massnahme	Begründung
Art 34 / ~~Art. 34~~	Aktualisierung Text	Aktualisierung aufgrund Revision

4.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden auch die harmonisierten Baubegriffe nach IVHB mitberücksichtigt, welche schon seit dem 1. März 2017 in den Gesetzestexten verwendet werden. Somit kann die Vorgabe des Kantons erfüllt werden, dass die Gemeinden die harmonisierten Baubegriffe in ihre Bauordnungen aufgenommen haben.

Es werden an dieser Stelle die wichtigsten neuen Begriffe behandelt. Die Harmonisierung der Baubegriffe bringt vor allem gewisse Lockerungen mit sich, welche zum Teil in der Bauordnung speziell geregelt werden können. Es sollen also nicht nur die neuen Begriffe in der Bauordnung übernommen werden, sondern auch die Änderungen kritisch hinterfragt und sofern die Möglichkeit und der Bedarf besteht, auf Gemeindeebene geregelt werden.

Folgende neuen Begriffe erfordern eine entsprechende Anpassung in der Bauordnung oder eine neue Praxis im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse (Gesamthöhe, giebelseitige / traufseitige Fassadenhöhe, massgebendes Terrain)
- Dachaufbauten
- Nutzungsziffern
- Kleinbauten und Anbauten

4.2.2 Harmonisierte Regelungen in der Bau- und Zonenordnung

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung sind inklusive der entsprechenden Erläuterungen im Detail aus der Synopse ersichtlich. Nachfolgend sind die Änderungen zusammengefasst dargestellt.

Höhenmasse

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu sinngemäss die Bestimmung einer traufseitigen Fassadenhöhe und einer Gesamthöhe eingeführt. Die Fassadenhöhe (traufseitig) ersetzt den Begriff der Gebäudehöhe. Die Kombination aus Gebäudehöhe und Firsthöhe ergibt die neue Gesamthöhe. Für den oberen Messpunkt ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern mit der Oberfläche der Dachkonstruktion (ohne Wärmedämmung und Dachhaut) massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann ein Gebäude effektiv bis zu 0.2 bis 0.3 m höher werden als dies bis jetzt der Fall war (Abbildung 22).

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain und kann als Summe der bisherigen Gebäudehöhe und bisherigen Firsthöhe verstanden werden.

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff des gewachsenen Bodens. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf den bestehenden Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch Aufschüttungen verändert.

In der Bau- und Zonenordnung Volken sind die folgenden Artikel von den Änderungen betroffen:

Kernzone

- Art. 7 Abs. 1
Ersatz der Begriff "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" und "Firsthöhe" (in Kombination mit der Gebäudehöhe) durch "Gesamthöhe". Das effektive Mass der Höhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht höher in Erscheinung treten.
- Art. 16 Abs. 3
Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain.

Wohnzone

- Art. 19 Abs. 1
Festlegung der Grundmass für die neu eingeführte Wohnzone. Die Grundmasse umfassen die neuen Begriffe «Fassadenhöhe (traufseitig)» und «Gesamthöhe». Die Höhenmasse werden von der Kernzone übernommen.

Zone für öffentliche Bauten

- Art. 22 Abs. 1
Ersatz der Begriff "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" und "Firsthöhe" (in Kombination mit der Gebäudehöhe) durch "Gesamthöhe". Das effektive Mass der Höhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht höher in Erscheinung treten.

Erholungszone

- Art. 23 Abs. 1
Ersatz der Begriff "Gebäudehöhe" durch "(traufseitige) Fassadenhöhe" und "Firsthöhe" (in Kombination mit der Gebäudehöhe) durch "Gesamthöhe". Das effektive Mass der Höhe wird nicht angepasst. Dadurch dürfen Bauten aufgrund der neuen Messweise leicht höher in Erscheinung treten.

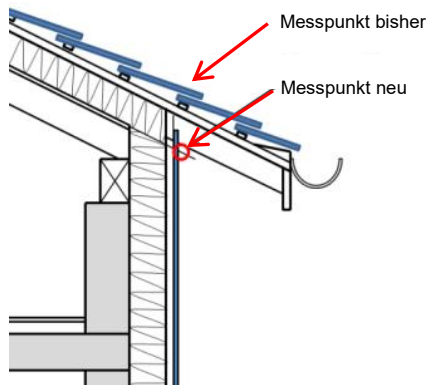


Abbildung 22: Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nach dem neuen harmonisierten Planungs- und Baugesetz maximal die Hälfte – bisher nicht mehr als ein Drittel - der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Den Gemeinden steht es offen von diesem Regelmass abzuweichen. Die Gemeinde Volken übernimmt die neue Regelung.

In der BZO Volken sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Kernzone

- Art. 10 Abs. 2
Ersatz der max. Breite der Dachaufbauten von $\frac{1}{3}$ durch $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge.

Nutzungsziffer

Mit der Harmonisierung werden Anpassungen an den Berechnungsweisen der Nutzungsziffern vorgenommen, wobei für die Gemeinde Volken nur die Überbauungsziffer relevant ist, da diese in der neu eingeführten Wohnzone verwendet wird. Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Vorspringende Gebäudeteile fallen neu generell ausser Ansatz. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden demnach nicht berücksichtigt. Unterniveaubauten werden zur anrechenbaren Gebäudefläche angerechnet. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien, die dem Energiesparen dienen gilt neu ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer.

Die veränderte Definition wurde bei der Einführung der Überbauungsziffer berücksichtigt. In der BZO Volken sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Wohnzone

- Art. 19 Abs. 1
Einführung der Überbauungsziffer in der neuen Wohnzone, getrennt für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten. Das Mass wird von der ehemaligen Kernzone übernehmen.

Kleinbauten und Anbauten

Bisher konnten für besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden.

Besondere Gebäude werden neu gemäss § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten (Abbildung 23). Gegenüber der bisherigen Regelung ist die Grundfläche neu auf maximal 50 m² beschränkt.

Formell sind, ausser der Begriffsanpassung keine Änderungen in der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

In der BZO Volken sind die folgenden Artikel von der Änderung betroffen:

Kernzone

- Art. 7 Abs. 3
- Art. 8 Abs. 3
- Art. 9 Abs. 2

Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 26

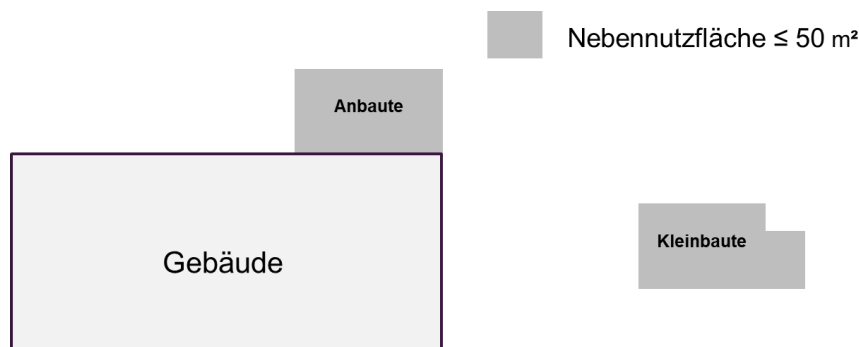


Abbildung 23: Vergleich Klein- und Anbauten

4.2.3 Von der Harmonisierung unabhängige Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Nebst der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden in der Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themen behandelt resp. ergänzt oder gelöscht. Die ausschlaggebenden Anpassungen sind hier aufgelistet.

Einführung Wohnzone W2

Nebst der Zone für öffentliche Bauten und Erholungszone gab es in der Gemeinde Volken einzig die Kernzone als Bauzone. Durch die Revision soll eine Umzonung einiger Kernzonenteile in eine neu eingeführte Wohnzone (W2) gemacht werden. In der Wohnzone möchte die Gemeinde ein zeitgemässes Bauen ermöglichen. Die Bestandsanalyse der heutigen Bauten zeigt zudem, dass einige Bauten am Siedlungsrand bereits eher dem Charakter einer Wohnzone anstatt einer Kernzone entsprechen. In diesen Gebieten entlang des Sied-

lungsrandes soll daher eine Umzonung vorgenommen werden. Die Details der Zonenänderungen sind in Kap. 4.3 aufgeführt.

Die Wohnzone übernimmt zudem die Grundmasse der bisherigen Kernzone. Die Ausnützungs- und Abstandsvorschriften weichen damit nicht von den bestehenden Vorschriften ab. In der Wohnzone beschränken sich die Änderungen somit auf die tieferen Gestaltungsanforderungen.

Aufhebung der Überbauungsziffer in der Kernzone

In der Kernzone ist nicht zwingend eine Nutzungsziffer notwendig (vgl. § 50 PBG Abs. 2). Die Aufteilung der bisherigen Kernzone in eine Kern- und Wohnzone ermöglicht die Aufhebung der bestehenden Überbauungsziffer in der Kernzone. Durch die Aufhebung wird eine innere Verdichtung ermöglicht. Da sich die Kernzone neu auf die Teile im Kern des Ortsbildes beschränkt und in diesen Bereichen eine innere Verdichtung erwünscht ist, kann die Aufhebung der Überbauungsziffer begründet werden.

Gestaltungsanforderungen in der Kernzone

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung werden einige Artikel bezüglich der Gestaltungsanforderungen angepasst. Insbesondere wird eine Lockerung der Dachflächenfenster angestrebt, um eine zeitgemässe Belichtung von Dachgeschossen zu ermöglichen. So wird mit der Revision eine Erhöhung der zulässigen Glaslichtfläche und die Aufhebung der Beschränkung der Gesamtfläche angestrebt.

Weiter werden vereinzelte Absätze bezüglich der Gestaltung von Fassaden und Fenster gestrichen. Dies führt zu einer allgemeinen Lockerung der Gestaltungsanforderungen. Die Einordnung und Gestaltung in der Kernzone soll mittels § 238 PBG allgemein geregelt werden, um der Gemeinde mehr Spielraum zu ermöglichen.

Gewässerabstandslinien

Aufgrund eines angenommenen Antrages an der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026 werden im Kernzonenplan die bestehenden Gewässerabstandslinien gestrichen. Diesbezüglich wird der zugehörige Artikel betreffend den Gewässerabstandslinien im Kernzonenplan auch in der Bau- und Zonenordnung gestrichen.

Fahrradparkierung

Die erforderliche Anzahl an Fahrradabstellplätze wurde bisher nur sehr allgemein festgehalten. Durch die Revision wird die Anzahl Fahrradabstellplätze analog zu den Motorfahrzeugabstellplätze abschliessend geregelt.

Hochwasserschutz / Naturgefahren

Nebst der Verankerung des Mehrwertausgleichs (siehe Kap. 4.1) werden ebenfalls die kantonale Naturgefahrenkarte und der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen in der Bau- und Zonenordnung verankert.

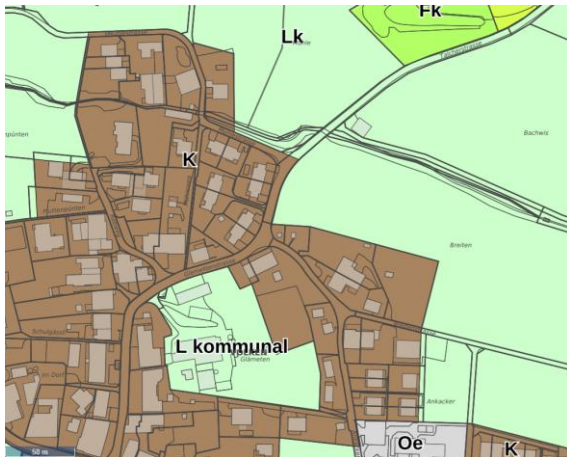
4.3 Zonenplan

Die Änderungen am Zonenplan bzw. die beantragten Festlegungen und deren zugrundeliegenden Überlegungen werden an dieser Stelle im Detail erläutert.

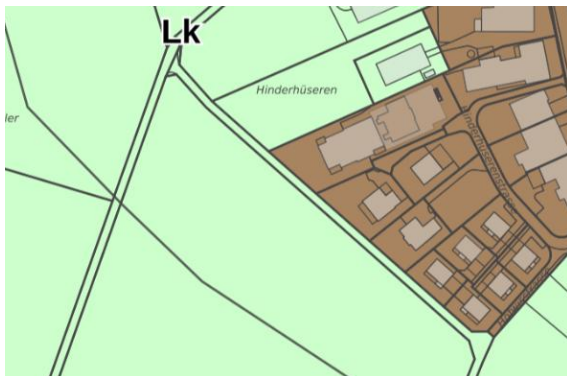
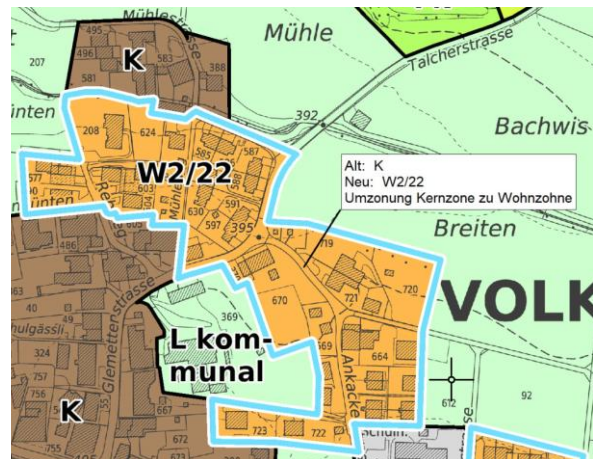
4.3.1 Umzonung Kernzone zu Wohnzone

Wie bereits in Kap. 4.2.3 beschrieben wird die Einführung einer Wohnzone und somit eine Aufteilung der bisherigen Kernzone mit dieser Revision angestrebt. Der Siedlungskern mit historischem Charakter verbleibt in der Kernzone. Die Umzonung erfolgt im Bereich des Siedlungsrandes. Von der Umzonung sind somit nur Quartiere betroffen, die keine schützenswerte Bauten enthalten und bereits einen wohnzonen-typischen Charakter aufweisen (bspw. Einfamilienhaus-Siedlungen). Insgesamt ergibt dies eine Umzonung in vier Gebieten. Die Ausschnitte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



4.3.2 Begründung der Anpassung der Kernzone

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde die bisherige Kernzone überprüft, differenziert und teilweise in eine Wohnzone W2/22 überführt. Ziel dieser Anpassung ist es, die ortsbaulich und kulturhistorisch wertvollen Bereiche des historischen Dorfkerns weiterhin in einer gestaltungsorientierten Kernzone zu sichern, während in den Randbereichen mit jüngerer Bausubstanz eine zeitgemässe, nutzungsflexible Weiterentwicklung ermöglicht werden soll.

Mühleensemble

Das Mühleensemble am nördlichen Dorfausgang bleibt aufgrund seiner hohen ortsbaulichen und kulturhistorischen Bedeutung vollständig in der Kernzone erhalten. Die Mühle ist als Denkmalobjekt von überkommunaler Bedeutung im kommunalen Inventar verzeichnet und stellt gemeinsam mit dem begleitenden Freiraum entlang des Volkemberbachs ein identitätsstiftendes Bindeglied zwischen Dorf und Landschaft dar. Durch die Beibehaltung in der Kernzone (vgl. Zonenplan neu und Leitbild Ortsstruktur) wird sichergestellt, dass ortsbildrelevante Aspekte und die historische Beziehung zwischen Dorfkern und Mühle auch künftig planerisch gesichert bleiben.

Bereich zwischen Dorfkern und Mühle („Trenngürtel“)

Der als Trenngürtel bezeichnete Abschnitt zwischen Dorfkern und Mühle wurde in die Wohnzone W2/22 überführt. Wie die Gebäudealterskarte zeigt, handelt es sich hier mehrheitlich um Gebäude aus den 1990er- und 2000er-Jahren mit abweichender Struktur, Materialisierung und Setzung im Gelände. Diese Bebauung weist keinen ortsbildprägenden Zusammenhang mehr mit dem historischen Dorfkern auf. Eine Beibehaltung in der Kernzone wäre daher nicht zweckmässig, da die Gestaltungsanforderungen der Kernzone hier weder erforderlich noch verhältnismässig sind.

Südwestliche Kernzone

Auch in der südwestlichen Kernzone (vgl. Zonenplan neu) befinden sich zwei Teilgebiete mit überwiegend neueren Einfamilienhausüberbauungen. Diese Bauten sind in ihrer Körnung, Ausrichtung und Freiraumgestaltung klar von der historischen Dorfstruktur abgesetzt und besitzen keine ortsbaulich verbindende Wirkung. Ihre Zuweisung zur Wohnzone W2/22 entspricht der faktischen Nutzungssituation und schafft eine konsistente Regelung für künftige Umbauten und Verdichtungen innerhalb dieser moderneren Quartiersstruktur.

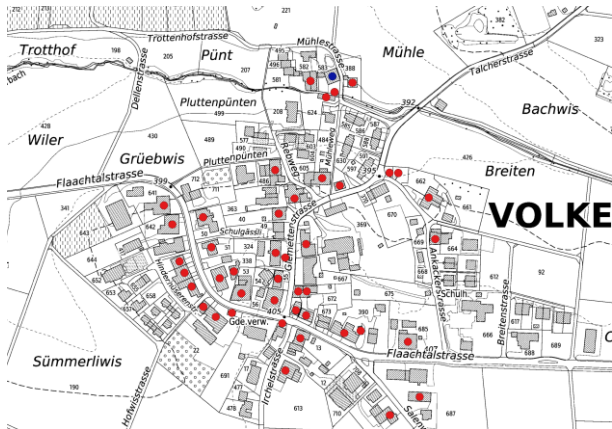
Östliche Kernzone

In der östlichen Kernzone wurde die Zonengrenze angepasst, um ebenfalls jüngere Einfamilienhäuser, die strukturell nicht mehr dem historischen Siedlungsgefüge zuzurechnen sind, in die Wohnzone W2/22 zu überführen. Der Kernzonenrand bleibt jedoch so gefasst, dass die ortsbildrelevanten Baukörper und der historische Strassenraum weiterhin geschützt und gestalterisch steuerbar bleiben (vgl. Leitbild Dorfentwicklung).

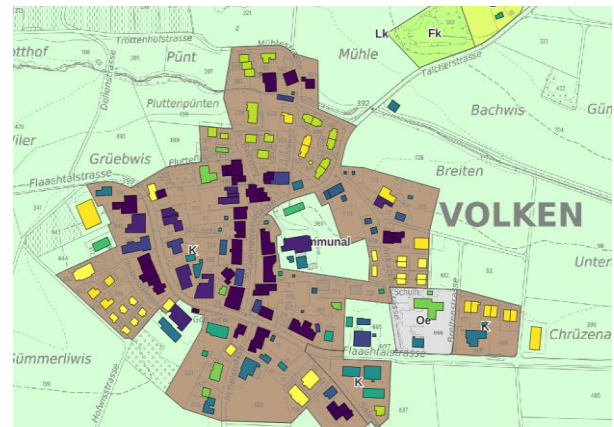
Inventarisierte Bauten in der neuen Wohnzone

Innerhalb der neuen Wohnzone befinden sich drei im kommunalen Inventar erfasste Bauten. Deren Eigenwert ist durch die Inventarisierung bereits ausreichend gesichert. Diese Einzelobjekte tragen punktuell zur ortsbaulichen Vielfalt bei, sind jedoch für das Gesamtortsbild von Volken von untergeordneter Bedeutung.

Räumliche und ortsbauliche Beurteilungsgrundlagen zur Differenzierung der Kernzone



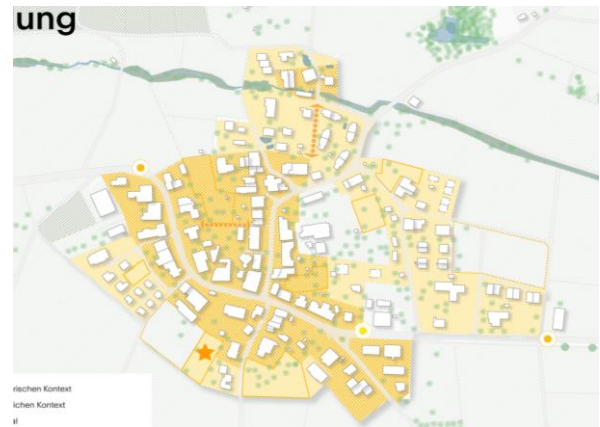
Inventarisierte Bauten



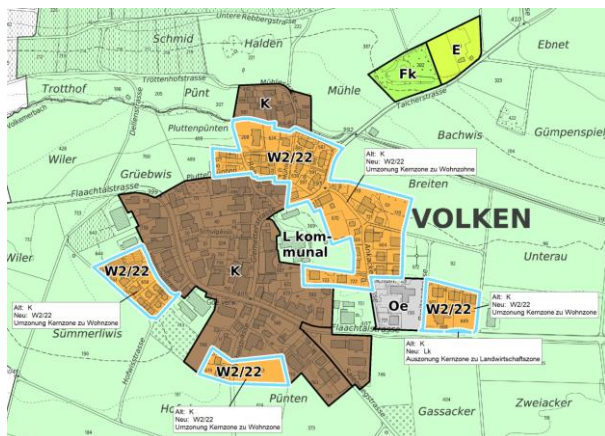
Gebäudealter (grün/gelb: nach 1970)



Ortsstruktur, Leitbild



Dorfentwicklung, Leitbild



Ausschnitt Zonenplan

Fazit

Die gewählte Zoneneinteilung gewährleistet eine differenzierte Steuerung zwischen Schutz und Entwicklung. Der ortsbaulich und kulturhistorisch bedeutende Dorfkern sowie das Mühleensemble bleiben in der Kernzone erhalten und damit planungsrechtlich geschützt. Gleichzeitig erlaubt die neue Wohnzone W2/22 in den baulich jüngeren Bereichen eine angemessene Weiterentwicklung, ohne die Ortsbildrelevanten Strukturen zu beeinträchtigen. Die Abgrenzung der Zonen stützt sich auf die Gebäudealterskarte, das kommunale Inventar und die Leitbilder „Ortsstruktur“ und „Dorfentwicklung“.

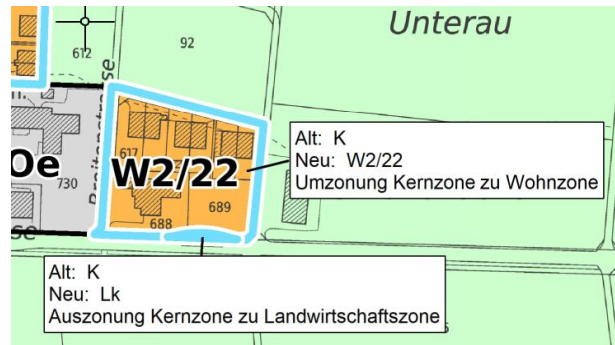
4.3.3 Auszonung Kernzone zu Landwirtschaftszone

Am südöstlichen Siedlungsrand kommt aufgrund einer Verkehrsinsel ein kleiner Teil der Flaachtalstrasse (Kat.-Nr. 684) in der Kernzone zu liegen. Die Verkehrsinsel war während der letzten Revision noch nicht vorhanden und sorgte aufgrund der Verbreiterung für eine Verschiebung der Strasse in die Kernzone. Grundsätzlich wird in diesem Bereich eine Abgrenzung der Bauzone entlang der Strassenrandparzelle erwünscht. Mit der Revision wird der Zonenplan von solchen Umständen bereinigt. Im Bereich der Flaachtalstrasse wird daher eine Auszonung der Kernzone in die Landwirtschaftszone vorgenommen.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



4.4 Kernzonenplan

Mit dem Kernzonenplan werden die identitätsstiftenden Eigenheiten des Ortsbildes zur Bebauung und zum Aussenraum verbindlich festgehalten. Der Schutz des Ortsbildes erfolgt auf kommunaler Stufe durch die grundeigentümergebundene Kernzone und deren detaillierte Festlegungen. Der rechtskräftige Kernzonenplan der Gemeinde Volken stammt aus dem Jahr 2006 und wurde im Rahmen der laufenden Revision überprüft, fachlich überarbeitet und an die aktuelle Siedlungsentwicklung angepasst.

Die Revision des Kernzonenplans umfasst eine Anpassung an die neue Kernzonenabgrenzung im Zonenplan sowie eine konzeptionelle Neuausrichtung der Baulinienfestlegung entlang der zentralen Strassenräume.

Aufgrund eines angenommenen Antrages an der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026 werden im Kernzonenplan die bestehenden Gewässerabstandslinien gestrichen.

4.4.1 Übergeordnetes Ziel und Konzept

Die überarbeiteten Festlegungen im Kernzonenplan stützen sich auf die Erkenntnisse aus dem Räumlichen Leitbild Volken, welches die Flaachtalstrasse und die Glemettenstrasse als zentrale räumliche Achsen mit hoher ortsbildprägender Bedeutung hervorhebt. Diese Strassenräume bilden das strukturelle und funktionale Rückgrat des Dorfes und sind Träger der historischen Identität. Entsprechend konzentriert sich der Kernzonenplan auf die Sicherung dieser Hauptachsen durch gezielte Festlegung von Baulinien (Mantellinien). Sie gewährleisten die Erhaltung der charakteristischen Strassenräume und der zusammenhängenden Fassadenfluchten.

In den übrigen Bereichen wird bewusst auf zusätzliche Mantellinien verzichtet. Potenziell geschlossene oder ortsbildrelevante Fassaden sind dort bereits über Art. 6 BZO („Um- und Ersatzbauten“) ausreichend geregelt, womit die ortsbauliche Qualität auch ohne ergänzende Mantellinien gesichert bleibt.

4.4.2 Überprüfung mit kommunalem Denkmalinventar (2022)

Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten (Stand 2022) wurde überprüft; daraus ergaben sich keine Änderungen am grundsätzlichen Konzept des Kernzonenplans. Die inventarisierten Objekte bestätigen vielmehr die räumliche Logik des Plans, der sich auf die Sicherung der ortsbildprägenden Hauptachsen Flaachtalstrasse und Glemettenstrasse konzentriert. Inventarisierte Bauten ausserhalb dieser Achsen, die keine Mantellinien aufweisen, sind durch eine allfällige spätere Schutzverfügung ausreichend gesichert. Somit folgt der Kernzonenplan konsequent dem städtebaulichen und raumplanerischen Ziel, die zentralen Strassenräume als historische Strukturträger zu schützen.

4.4.3 Anpassungen und Ergänzungen im Plan

Folgende Elemente werden im Kernzonenplan festgehalten:

Festlegungen		Informationsinhalt	
	Feste Mantellinie		Kernzonenperimeter
	Variable Mantellinien		Gewässerraum
			Aufhebung Kernzonenperimeter
			Aufhebung Feste Mantellinie
			Aufhebung Variable Mantellinien
			Aufhebung Gewässerabstandslinie

Die Revision beinhaltet folgende inhaltliche und technische Anpassungen:

- **Kernzonengrenze:** Der Perimeter der Kernzone wird gemäss neuem Zonenplan festgelegt. Soweit fallen alle Festlegungen ausserhalb des neuen Kernzonenperimeters weg und sind entsprechend im Kernzonenplan als «Aufhebung» dargestellt.
- **Variable Mantellinien:** Aufgrund der Aktualisierung der amtlichen Vermessung als Grundlage gab es vereinzelte minimale Grundrissänderungen von Gebäuden mit variablen Mantellinien. Die variable Mantellinie wurden, wo notwendig, an die aktuellen Gebäudegrundrisse angepasst. An der effektiven Bedeutung der Mantellinie für das Ortsbild werden keine relevanten Veränderungen festgelegt.

Die variablen Mantellinien werden in den Bereichen ohne bestehenden Gebäudefassaden aufgehoben, da in diesen keine ortsbildrelevante Baufluchten sicherten. Die ordentlichen Strassenabstände und die Bestimmungen zu den Um- und Ersatzbauten (Art. 6 BZO) sind dort ausreichend.

- **Amtliche Vermessung:** Aufgrund von Bautätigkeiten in der Gemeinde Volken hat sich die amtliche Vermessung, welche als Kartengrundlage für den Kernzonenplan verwendet wird, verändert. Durch die Aktualisierung des Kernzonenplanes wird die Kartengrundlage an die aktuelle amtliche Vermessung angepasst.
- **Gewässerabstandslinien/Gewässerraum:** Die bestehenden Gewässerabstandslinien werden gemäss Antrag an der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026 gelöscht. Als Informationsinhalt wird der gültige Gewässerraum im Kernzonenplan integriert.

Nachfolgend wird der bestehende Kernzonenplan und der aktualisierte Kernzonenplan gegenübergestellt. Zur besseren Übersicht wurden zwei Ausschnitte definiert (siehe Abbildung 24).

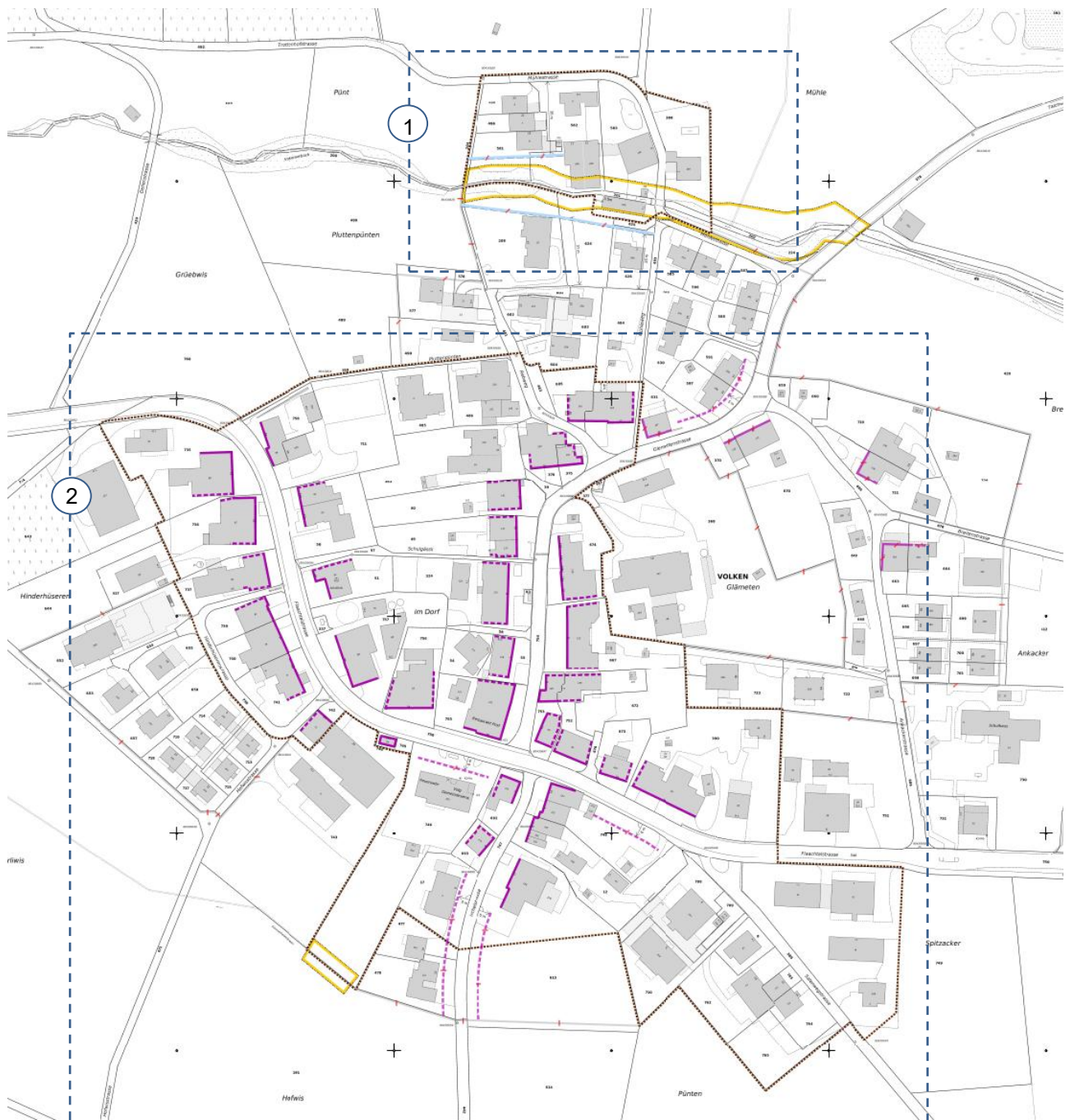
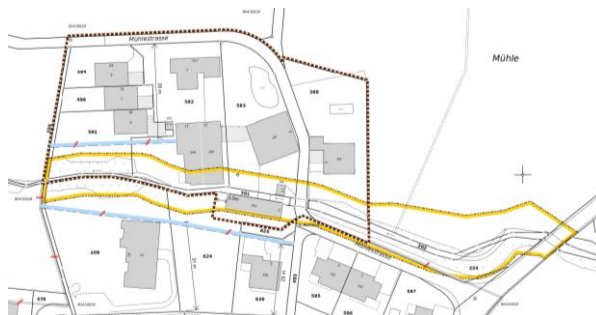


Abbildung 24: Kernzonenplan Volken mit Abschnittseinteilung

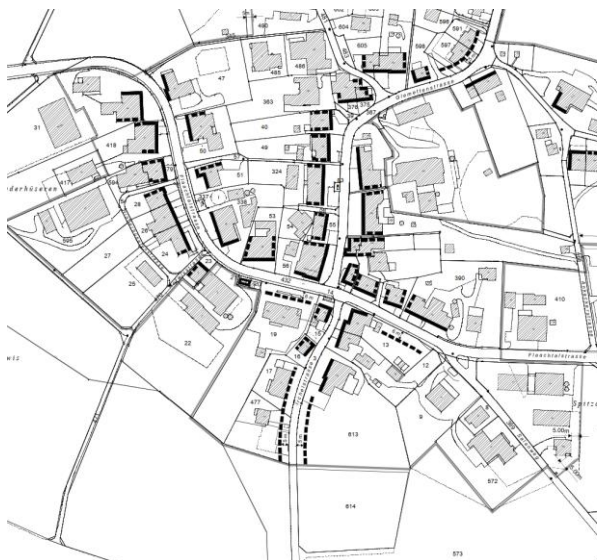
Nr. Kernzonenplan bestehend

Kernzonenplan beantragt

1



2



5 Auswirkungen

5.1 Beurteilung der Änderungen

Die gesetzten Ziele zur Revision der Bau- und Zonenordnung werden durch die getätigten Änderungen erfüllt. Durch die Anpassungen der Vorschriften werden einerseits die Baubegriffe gemäss IVHB übernommen, sowie die erwünschte Entwicklung im Gemeindegebiet erreicht.

Die Planung folgt den übergeordneten Festlegungen und Gesetzen.

5.2 Gemeindeentwicklung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre ausreichen.

5.3 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Revision wird der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

5.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich wird gemäss dem übergeordneten Gesetz eingeführt. Auf einen Abgabesatz wird verzichtet, wodurch keine Änderungen für die Grundeigentümerschaften entstehen.

5.5 Kantonalen Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt eine Freigrenze von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Für die betroffenen Parzellen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird keine kantonale Mehrwertabgabe geschuldet.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Fruchtfolgeflächen

Die bestehenden Fruchtfolgeflächen werden mit dieser Revision nicht tangiert.

5.6.2 Hochwasserschutz

Insgesamt führt die vorliegende Revision nicht zu einer massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials, die besondere Massnahmen erfordern würde.

Für die Gefährdungen durch Hochwasser gilt, dass die Hochwassersicherheit in den betreffenden Gebieten in erster Linie durch Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden muss. Erst wenn dies nicht ausreicht, dürfen bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgenommen werden (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV).

5.6.3 Altlasten

Die Revision hat keine Auswirkungen auf belastete Standorte.

5.6.4 Gewässerrenaturierung

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf allfällige Gewässerrenaturierungen.

5.6.5 Grundwasser

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Grundwasser.

5.7 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt. Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf zum Erhalt von unverbauten Landschaftskammern wird nicht tangiert. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Die Revisionsinhalte erforderten keine besondere vorgängige Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Inhalten äussern. Die vorgenommenen Zonenplanänderungen haben keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

6 Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldungen der kantonalen Fachstellen wurden geprüft und soweit sachlich und planerisch angezeigt in die überarbeiteten Planunterlagen eingearbeitet. Nicht übernommene Punkte sind in den entsprechenden Kapiteln der Planungsberichte begründet.

6.1.1 Revision Nutzungsplanung

Mit Bericht vom 4. August 2025 nahm die Baudirektion zur Revision der Bau- und Zonenordnung Stellung. Zentrale Themen waren die Umzonung von Teilbereichen der Kernzone in eine Wohnzone, der Bauzonenabtausch auf Kat.-Nr. 687 sowie die Abhängigkeit der Nutzungsplanung vom kommunalen Richtplan. Ergänzend wurden technische und redaktionelle Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung gefordert, insbesondere zur Umsetzung der IVHB, zu Begrifflichkeiten sowie zu einzelnen Nutzungsvorschriften.

Die Umzonung von Teilgebieten der Kern- in die Wohnzone wurde rechtlich als zulässig beurteilt, aus Sicht von Ortsbild- und Denkmalpflege jedoch kritisch hinterfragt. Die Gemeinde hält dennoch an der Umzonung fest, da sie dem räumlichen Leitbild von Volken entspricht. Der vorgesehene Bauzonenabtausch auf Kat.-Nr. 687 wurde fallengelassen, da sich die betroffenen Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde am 30. Januar 2026 das überarbeitete Dossier zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Anhand der Rückmeldung aus der 2. Vorprüfung vom 27. März 2026 wurden die Unterlagen erneut leicht angepasst und ergänzt.

6.1.2 Revision Richtplan

Die Vorprüfung des Gesamttrichtplans erfolgte am 25. Juli 2025. Der Teil Verkehr wurde vom Amt für Raumentwicklung als genehmigungsfähig beurteilt, während im Teil Siedlung und Landschaft Ergänzungen gefordert wurden. Insbesondere waren Festlegungen zu präzisieren, Grundlagen wie das regionale Gesamtverkehrskonzept und das Räumliche Leitbild einzubeziehen, die kantonalen Landschaftsschutzinventare angemessen zu würdigen sowie kartografische Korrekturen vorzunehmen. Die geforderten Anpassungen wurden umgesetzt, wobei die Revision des Richtplans parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde am 30. Januar 2026 das überarbeitete Dossier zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Anhand der Rückmeldung aus der 2. Vorprüfung vom 24. März 2026 wurden die Unterlagen erneut leicht angepasst und ergänzt.

6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG

6.2.1 Öffentliche Auflage

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Volken wurde vom 2. Februar 2026 bis zum 3. April 2026 öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einwen-der anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Anpassung in den Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit dem **Bericht zu den Einwendungen** Stellung genommen.

6.2.2 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) zur Anhörung unterbreitet. Die ZPW sowie die Gemeinden Andelfingen, Berg am Irchel und Buch am Irchel haben dabei eine Stellungnahme geschrieben. Von allen vier wird die Planung positiv zur Kenntnis genommen und es werden keine Einwendungen oder Anmerkungen angebracht.

6.2.3 Informationsveranstaltung

Während der öffentlichen Auflage fand am 18. Februar 2026 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. An dieser wurde die Ortsplanungsrevision (Richt- und Nutzungsplanung) vorgestellt und die interessierte Bevölkerung von Volken konnte zur Planung Fragen stellen.

6.3 Gemeindeversammlung

Die Revision der Ortsplanung wurde der Gemeindeversammlung am 5. Juni 2026 zur Festsetzung unterbreitet. Die Vorlage wurde durch die Gemeindeversammlung mit folgenden Änderungen (Anträgen) genehmigt.

Angenommene Anträge aus der Gemeindeversammlung:

- **Bau- und Zonenordnung** – Streichung von Art. 24 aBZO (Art. 27 nBZO); als Folge davon Neu Nummerierung der Artikelnummern ab Art. 25 aBZO
- **Kernzonenplan 1:1000** – Aufhebung der Gewässerabstandslinien und Anpassung Kernzonenperimeter bei Parzelle Kat.-Nr. 746
- **Zonenplan 1:5000** – Aufhebung der Umzonung der Kernzone K zur Wohnzone W2/22 bei Parzelle Kat.-Nr. 746 (südwestlicher Teil der Parzelle bleibt in der Kernzone)

Diese Anpassungen sind in die vorliegenden Planungsdokumente eingeflossen.

6.4 Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.