



Referenz-Nr.: ARE 21-0463

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Lärmschutz bei Arealüberbauungen» – Genehmigung**

Stadt **Illnau-Effretikon**

- Mässgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 4. Februar 2021  
Unterlagen - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen)  
vom 4. Februar 2021

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stadt Illnau-Effretikon ist aktuell an der Gesamtrevision ihrer kommunalen Nutzungsplanung. Bestandteil der Gesamtrevision bildet unter anderem auch eine Anpassung der Anforderungen in Ziff. 11.1.0 BZO, an welche einerseits die Inanspruchnahme der Bestimmungen zu den Arealüberbauungen gebunden sind sowie andererseits Gestaltungspläne zu genügen haben, für welche im Zonenplan die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans bezeichnet wird.

Es hat sich gezeigt, dass die Anforderung, wonach für Wohnnutzungen auch in den Zonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II sicherzustellen sind, die seitens Stadt erwünschte räumliche Entwicklung massgeblich zu blockieren droht. Diesem Umstand wird mit Anpassung der bis anhin gestellten Lärmschutzanforderungen in Ziff. 11.1.0 BZO nun entsprechend begegnet und mit der vorliegenden Teilvorlage aus derjenigen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung herausgelöst.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon setzte mit Beschluss vom 4. Februar 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 25. März 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. April 2021 bestätigt die Stadt Illnau-Effretikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist und ersucht um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Ziff. 11.1.0 BZO legt fest, dass bei der Inanspruchnahme der Bestimmungen zu den Arealüberbauungen sowie bei Gebieten, für welche im Zonenplan die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bezeichnet wird (Ziff. 1.2.0 BZO) – abgestimmt auf die kantonale Praxis der nutzungskonformen baubereichsweisen ES-Zuordnung in Gestaltungsplänen – weiterhin erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz bestehen.

Die gelisteten Anforderungen werden dahingehend präzisiert, dass die Einhaltung der IGW ES II bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III sicherzustellen ist.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit der ersten und zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. November 2019 (Nachtrag) sowie 28. September 2020 Anträgen und Empfehlungen zur nun herausgelösten Teilvorlage der kommunalen Nutzungsplanung wurde entsprochen. Die nun vorliegende Formulierung, wonach die ES II gilt, wenn in einem Gebäude ein Wohnanteil von mehr als 80 % vorgesehen ist, entspricht der kantonalen Praxis der nutzungskonformen baubereichsweisen ES-Zuordnung in Gestaltungsplänen, so dass in Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen eine einheitliche Praxis besteht.

Hinweis  
Genehmigungsvermerk

Der auf dem Deckblatt der BZO-Revision geführte Genehmigungsvermerk ist korrekt. Hingegen ist der unter der Ziff. 11 BZO geführte Vermerk, wonach die Teilrevision mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft tritt, nicht korrekt. Vielmehr sind sobald die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich vorliegt, die kommunale Festsetzung und die Genehmigung gemeinsam öffentlich bekannt zu machen und müssen zusammen bei der Gemeindeverwaltung vor Ort aufgelegt werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Entsprechend handelt es sich beim Genehmigungsvermerk um einen Kanzleifehler, der im Nachgang der Genehmigung durch die Stadt Illnau-Effretikon in Abstimmung mit der KBO bereinigt werden kann. Die redaktionelle Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Illnau-Effretikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.



**Die Baudirektion verfügt:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 4. Februar 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.

I. Die Stadt Illnau-Effretikon 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 mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

II. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf  
(Nachführungsstelle oder Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM 16. JUNI 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# BAU- UND ZONENORDNUNG TEILREVISION LÄRMSCHUTZ BEI AREALÜBERBAUUNGEN

## GENEHMIGUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

Vom Grossen Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon beschlossen am 4. Februar 2021 (GGRB-Nr. 2021-79).

### Namens des Grossen Gemeinderates Illnau-Effretikon

Daniel Huber  
Ratspräsident

Marco Steiner  
Ratssekretär

## GENEHMIGUNG DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZÜRICH AM

Für die Baudirektion:

Verfügungsnummer:

0463/21  
10.6.2021

Druckdatum: 17. März 2021

## ANPASSUNGEN AN DER BZO

### 11. BESONDERE FESTLEGUNGEN

#### 11.1 Arealüberbauungen

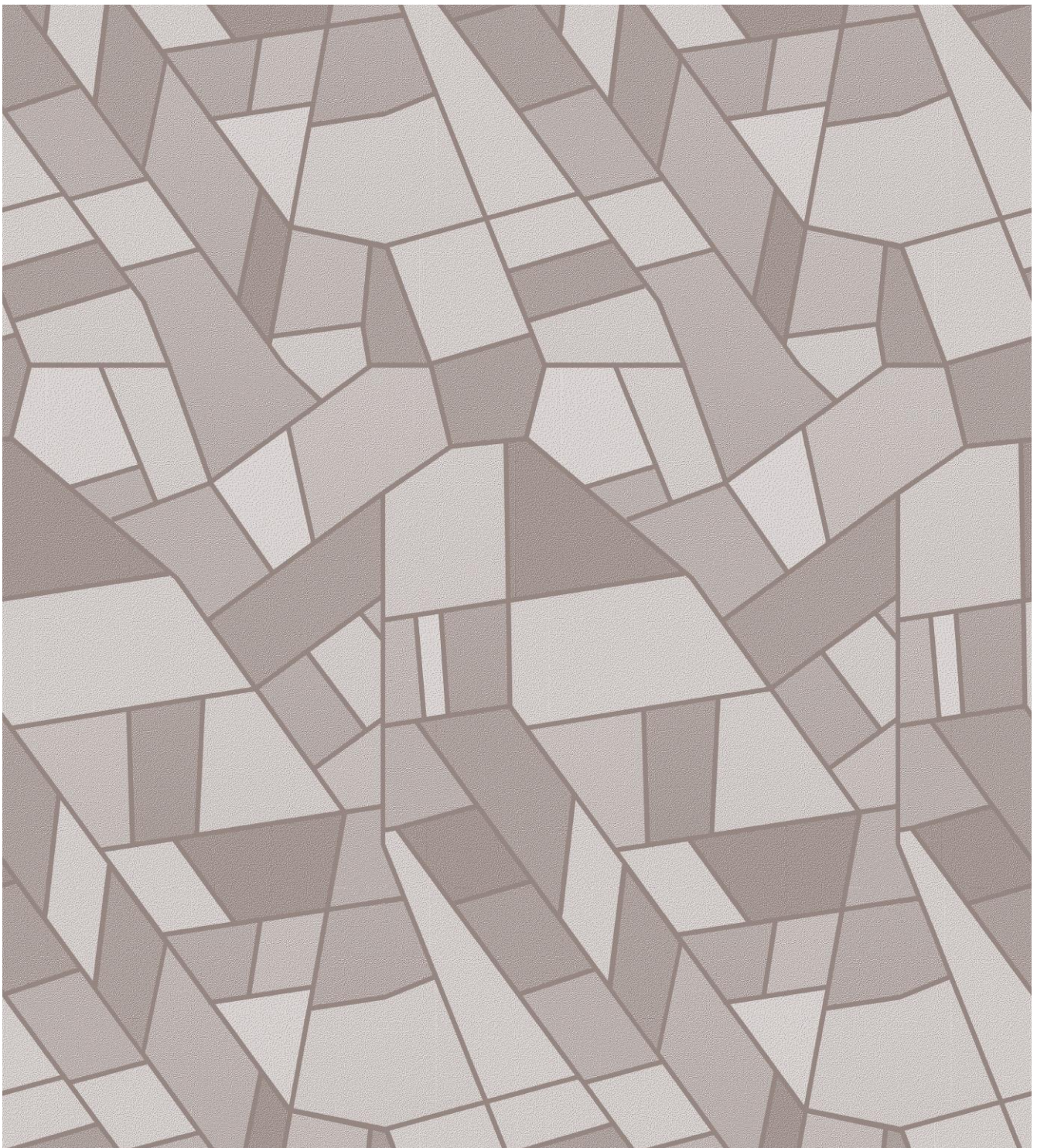
Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
  - vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
  - platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
  - überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- 11.1.0
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
  - ~~erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist~~
  - erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
  - qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Diese Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Lärmschutz bei Arealüberbauungen

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV  
4. Februar 2021



EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Druck: 17. März 2021  
Illnau-Effretikon\_AÜ\_Bericht\_Art-47\_210204.docx

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Ausgangslage	4
2.	Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	6
3.	Öffentliche Auflage und Vorprüfungen	8

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Ziel der Teilrevision

Die Stadt Illnau-Effretikon ist seit 2017 an der Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung. Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde 2019 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Mitte 2020 wurde die überarbeitete Vorlage dem Kanton zu einer 2. Vorprüfung unterbreitet. Mehrere Anträge des Kantons bedingen zeitaufwändige Abklärungen, weshalb mit einer Festsetzung der gesamtrevidierten BZO nicht in Kürze gerechnet werden kann.

Gesamtrevision BZO seit 2016 – Verzögerung erwartet

Bestandteil der Gesamtrevision war eine Anpassung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen (Art. 11.1 BZO). Diese wurde notwendig, weil die geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen die erwünschte räumliche Entwicklung zu blockieren drohen. Gemäss Art. 1.2.0 gelten auch in allen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Anforderungen an Arealüberbauungen. Solche Gestaltungsplanpflichten sind heute für einen Grossteil des Zentrums von Effretikon festgelegt, um eine hochwertige bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig besteht im Zentrum aufgrund von Bahn und Strassen eine gewisse Lärmbelastung. Bei einer baulichen Entwicklung kann auf diese Belastung einerseits mit der Anordnung von gewerblichen Nutzungen an exponierten Lagen und andererseits über technische Lärmschutzmassnahmen reagiert werden. Die heute bestehenden Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen verhindern allerdings solche Lösungen. Entsprechend sind aktuell mehrere Gestaltungspläne, welche einen grossen Beitrag zur erwünschten Innenentwicklung im Zentrum von Effretikon leisten, blockiert. Um diese Planungen nicht länger zu blockieren wurde entschieden, die vorgesehene Lockerung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen aus der Gesamtrevision herauszulösen und im Rahmen einer separaten, vorgezogenen Teilrevision festzusetzen.

Dringlichkeit von Lärmschutzlockerungen, Blockierung von Gestaltungsplänen im Zentrum Effretikon

## 1.2 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens für das gesamte Siedlungsgebiet ordnet. Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben in der Raumplanung grundeigentümerverbindlich um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

BZO steuert räumliche Entwicklung grundeigentümerverbindlich

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Zweck des Erläuterungsberichts

### 1.3 Planungsprozess

Die vorliegende Teilrevision zur Anpassung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen war bis zu ihrer Herauslösung im Oktober 2020 Bestandteil der BZO-Gesamtrevision, die unter Einbezug einer Ortsplanungskommission von Januar 2017 bis März 2019 erarbeitet wurde. Im Anschluss an die Erarbeitung der BZO-Revision wurde das Revisionspaket durch den Stadtrat vom 7. Juni 2019 bis zum 30. August 2019 öffentlich aufgelegt sowie den benachbarten Gemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Aufgrund der Anträge und Einwendungen wurde die Vorlage überarbeitet und dem Kanton mit Schreiben vom 4. Juni 2020 zu einer 2. Vorprüfung eingereicht. Am 28. September hat der Kanton die 2. Vorprüfung abgeschlossen. Die Anliegen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung sind in Kapitel 3 dokumentiert.

Auflage und Vorprüfung im Rahmen der Gesamtrevision

Am 5. November 2020 verabschiedete der Stadtrat die Teilrevision an den Grossen Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschloss die Teilrevision am 4. Februar 2021.

Beschluss Stadtrat und GGR

## 2. Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

Art. 11.1.0 der BZO von Illnau-Effretikon wird wie folgt angepasst:

<b>11.</b>	<b>BESONDERE FESTLEGUNGEN</b>
<b>11.1</b>	<b>Arealüberbauungen</b>
11.1.0	<p>Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld</li><li>• vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung</li><li>• platz sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen</li><li>• überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger</li><li>• eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung</li><li>• <del>erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist</del></li><li>• erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist</li><li>• qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen</li></ul>

Die Arealüberbauung ist gemäss Ziffer 11.1.1 in allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Sie kann je nach Zone ab einer Arealfläche von 4'000 m<sup>2</sup> bzw. 8'000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Das heisst, Hauptgebäude können von einer grösseren Baumassenziffer Gebrauch machen, sofern die Anforderungen gemäss Ziffer 11.1.0 BZO erfüllt sind. Die Anforderungen gemäss Ziffer 11.1.0 gelten darüber hinaus auch für Gestaltungspläne (vgl. Ziffer 1.2.0 BZO).

Funktionsweise der Arealüberbauung

Bisher wird bei der Arealüberbauung auch ein erhöhter Lärmschutz für Wohnnutzungen verlangt. Konkret müssen Wohnnutzungen den Immissionsgrenzwert für die Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten, auch wenn die BZO für das entsprechende Gebiet die tiefere Empfindlichkeitsstufe III festlegt. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Lärmbelastung für Wohnnutzungen in Misch- und Zentrumsgebieten (d. h. dort, wo die ES III gilt) derjenigen von reinen Wohngebieten entspricht.

Erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz für Wohnnutzungen

Aufgrund der verschärften Anwendung der Lärmschutzverordnung, welche sich durch das Urteil des Bundesgerichts vom 16. März 2016 ergibt, wird die Regelung zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen angepasst. Die verschärfte Lärmschutzpraxis würde in Kombination mit der bisherigen

Neue Lärmschutzpraxis würde zu übermässiger Einschränkung führen

Anforderung zur generellen Einhaltung der IGW ES II bei Wohnnutzungen eine zu starke Einschränkung bedeuten.

Neu müssen bei der Arealüberbauung nur jene Gebäude IGW ES II einhalten, die einen Wohnanteil von mehr als 80 % aufweisen. Beträgt der Wohnanteil in einem Gebäude 80 % oder weniger, gilt kein erhöhter Lärmschutz. Das heisst, es gilt ES III. Diese Regelung gilt gemäss Ziffer 1.2.0 BZO auch für Gestaltungspläne.

Reduktion der Lärmbelastung anstreben

Mit dieser Änderung werden die kommunalen Anforderungen an die Arealüberbauung an die kantonale Praxis bei Gestaltungsplänen angepasst. Gemäss dieser Praxis werden bei Gestaltungsplänen die Empfindlichkeitsstufen in Gebieten mit ES III baubereichsweise festgelegt. Dabei darf der Wohnanteil in einem Baubereich maximal 80 % betragen, damit dem Baubereich die ES III zugeordnet werden kann. Bei einem höheren Wohnanteil (bzw. geringeren Gewerbeanteil) ist eine Zuordnung zur ES II vorzunehmen.

Angleichung an kantonale Praxis bei Gestaltungsplänen

### 3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfungen

#### 3.1 Öffentliche Auflage

Insgesamt wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der BZO 119 Einzelanliegen eingebracht. Davon bezog sich ein Antrag auf die geplante Anpassung der Anforderung für einen erhöhten Lärmschutz bei Arealüberbauungen. Der Antrag wurde im November 2020 jedoch wieder zurückgezogen.

Rückmeldungen zur Gesamtrevision

#### 3.2 Anhörung von nebengeordneten Planungsträgern

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung eingeladen. Diese haben sich nicht zur geplanten Anpassung geäußert.

Keine Anträge zu Art. 11.1.0

#### 3.3 Erste und zweite kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat der Kanton empfohlen, auf die ursprünglich vorgesehene komplette Aufhebung der Lärmanforderungen zu verzichten und hat eine Umformulierung vorgeschlagen, wonach eine «nutzungsadäquate Lärmbelastung» anzustreben sei.

Erste Vorprüfung: Empfehlung zu Verzicht auf Streichung

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung hat die Fachstelle Lärmschutz ohne konkreten Formulierungsvorschlag beantragt, die neue, von ihr in der ersten Vorprüfung eingebrachte Formulierung zu präzisieren. Die Formulierung sei so zu wählen, dass klar wird, dass für Wohnnutzungen eine der Wohnzone entsprechende Lärmbelastung, namentlich der Immissionsgrenzwert IGW der ES II, angestrebt werden soll. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bzw. bei Gestaltungsplänen, welche gemäss Grundordnung der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen sind, die kantonale Praxis der baubereichsweisen, nutzungsadäquaten ES-Zuordnung zur Anwendung gelangt. Das heisst, der Wohnanteil darf maximal 80 % umfassen, damit einem Baubereich die ES III zugeordnet werden kann. Bei einem höheren Wohnanteil (bzw. geringeren Gewerbeanteil) ist eine Zuordnung zur ES II vorzunehmen.

2. Vorprüfung: Rücknahme und Hinweis auf kantonale Praxis

Der Antrag aus der zweiten Vorprüfung wird sinngemäss umgesetzt. Die Anforderungen an die Arealüberbauung werden auf die kantonale Praxis angepasst.

Umgang

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 01.10.2021  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 01.10.2022  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001134

**Publizierende Stelle**  
Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8307 Effretikon

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Lärmschutz bei Arealüberbauungen", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8307 Effretikon

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung zum "Lärmschutz bei Arealüberbauungen" wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Februar 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0463/21 vom 16. Juni 2021 genehmigt. Die öffentliche Auflage fand vom 25. Juni bis 25. Juli 2021 statt.

### **Ergänzende rechtliche Hinweise:**

Dagegen ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision Nutzungsplanung "Lärmschutz bei Arealüberbauungen" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Stadt Illnau-Effretikon  
Märtplatz 29  
8308 Illnau