

Faktenblatt Einzonungen und Umzonungen

Gesetzesänderungen im Umwelt- und Lärmschutz ab 01. April 2026

Mit der Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) per 1. April 2026 treten geänderte Regelungen bei Einzonungen und Umzonungen in Kraft. Dieses Faktenblatt bezieht sich spezifisch auf die Änderung von Artikel 24 USG und Artikel 29 und 30 LSV.

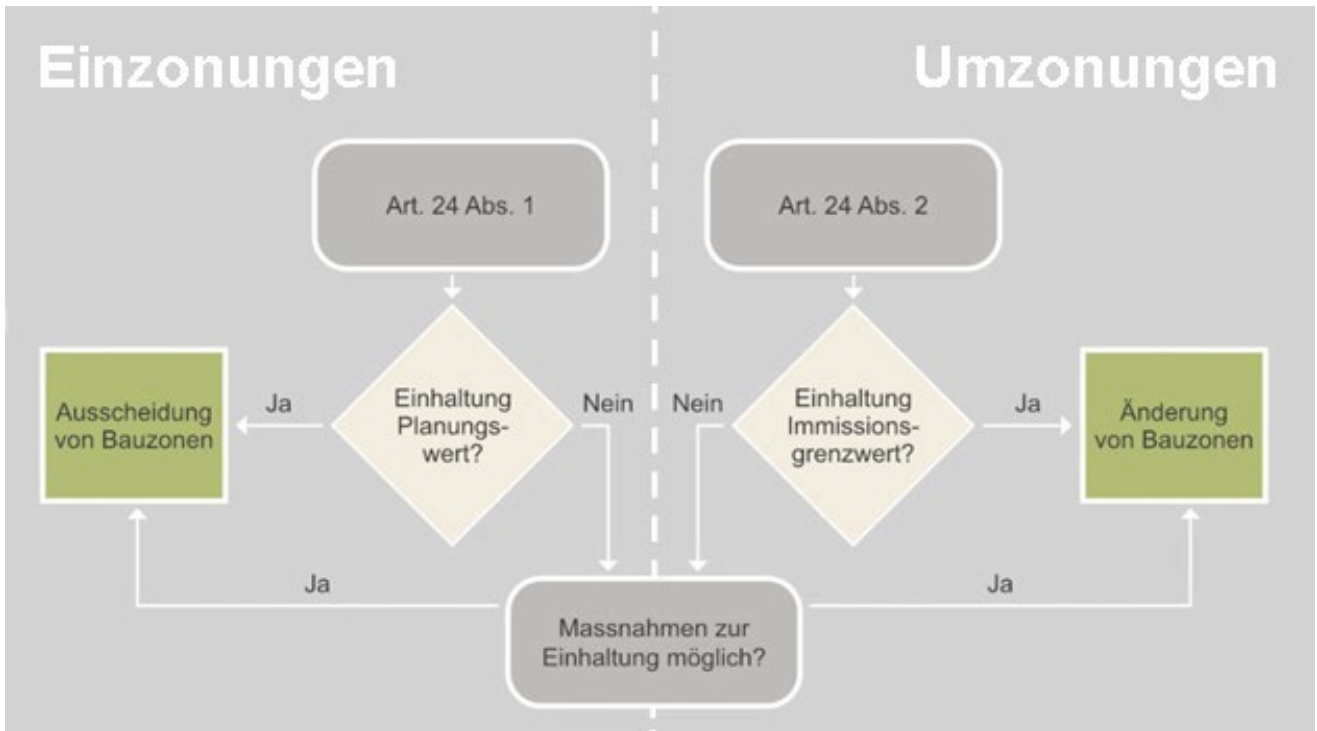
1 Grundsatz

Mit der Änderung des USG und der LSV verfolgt der Bund das Ziel, an zentralen Lagen eine ausgewogene Abwägung zwischen Lärmschutz und Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Konkret bedeutet das: Besteht ein überwiegendes Interesse an der Innenentwicklung, soll es künftig auch in lärmbelasteten Gebieten möglich sein, zusätzlichen Wohnraum zu realisieren. Dies ist jedoch nicht als generelle Lockerung gedacht, sondern als klar geregelte Ausnahme. Voraussetzung ist, dass gleichzeitig qualitativ hochwertige Freiräume für die Erholung bereitgestellt werden und wirksame Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität vorgesehen werden. Gute Freiräume und eine angenehme akustische Situation sind notwendige Bausteine für eine hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen gerade in Gebieten mit hoher Lärmbelastung.

2 Was bleibt gleich?

Nach wie vor gilt: Bei Neueinzonungen müssen die Planungswerte eingehalten werden. Bereits im Rahmen der Einzonung sind planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen zu prüfen, mit denen die Grenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden können. Umzonungen werden neu explizit in Art. 24 Abs. 2 USG behandelt. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Auch hier sind im Rahmen der Umzonung mit dem Planungsbericht aufzuzeigen, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Für Gebiete, die vor dem Stichtag 1. April 2026 nach dem Verfahren für Einzonungen, Erschliessungen oder Umzonungen beurteilt wurden, gilt Bestandsschutz: Die damaligen Erwägungen behalten ihre Rechtskraft. Bei Einzonungen, Erschliessungen oder Umzonungen, welche vor Stichtag 1. April 2026 beurteilt wurden, behalten die damaligen Erwägungen ihre Rechtskraft. So sind bei Einzonungen oder Erschliessungen von Bauzonen gestützt auf die damaligen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen weiterhin die Planungswerte einzuhalten.

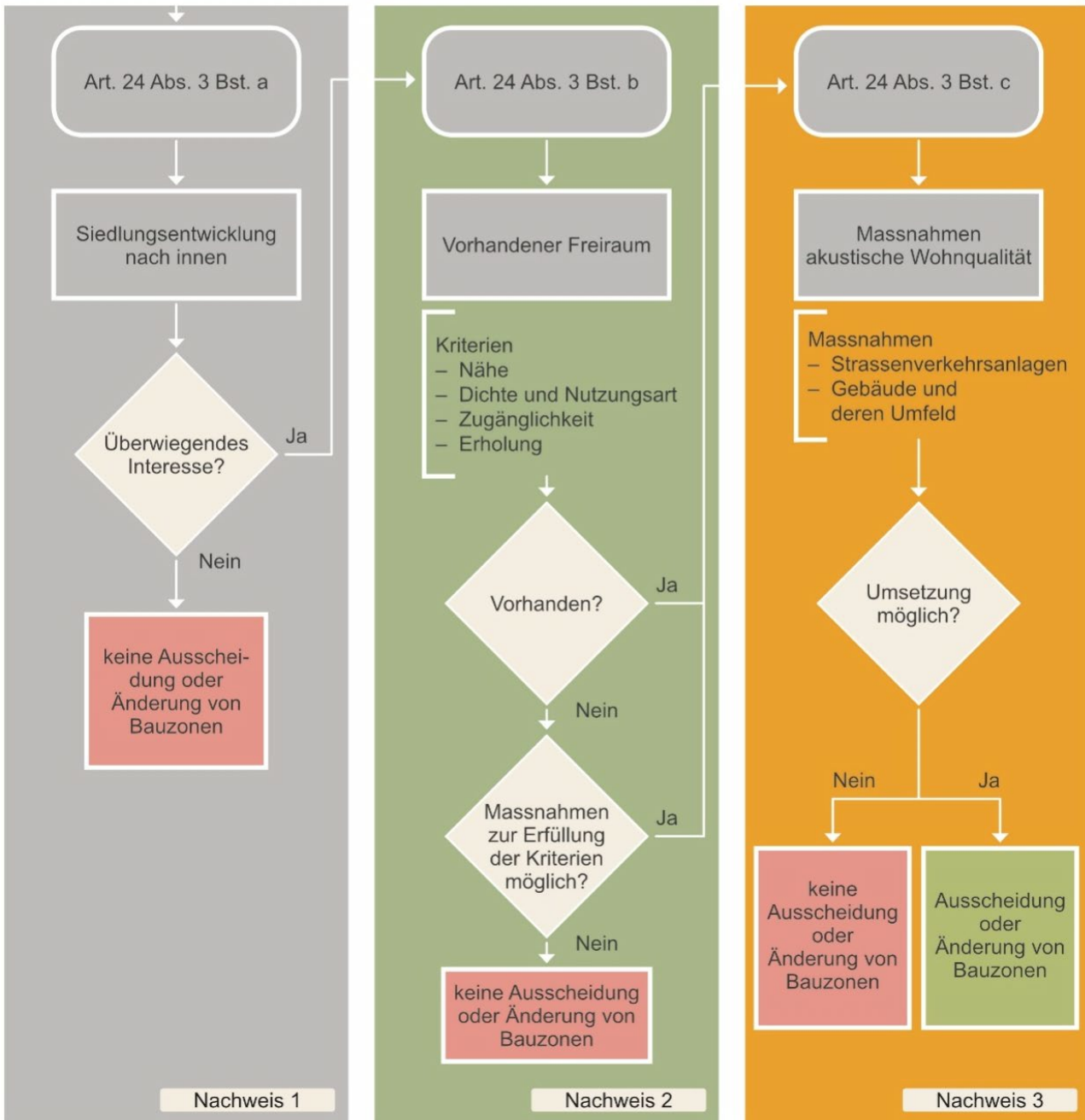


©Stadt Zürich Lärmschutz Umwelt- und Gesundheitsschutz

Gebiete, welche nach dem Stichtag 1. April 2026 ein- oder umgezont werden und durch planerische, gestalterische und/oder bauliche Massnahmen die massgebenden Grenzwerte nach Art. 24 Abs. 1 und 2 USG einhalten, sind bewilligungsfähig.

3 Was ändert sich?

Neu können Ein- und Umzonungen ausnahmsweise auch dann bewilligt werden, wenn die geprüften Massnahmen nicht ausreichen oder begründet – etwa aufgrund gestalterischer oder ortsbaulicher Überlegungen – nicht umgesetzt werden können. Die Beurteilung erfolgt durch die Dienststellen rawi und uwe im Rahmen der Nutzungsplanrevision. Voraussetzung ist, dass die nachfolgend genannten Bedingungen nach Art. 24 Abs. 3 USG kumulativ erfüllt werden.



©Stadt Zürich Lärmschutz Umwelt- und Gesundheitsschutz

Diese Nachweise sind im Nutzungsplanverfahren mit dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV zu machen.

Nachweis 1: Begründung überwiegendes Interesse Art. 24 Abs. 3 lit. a USG

1. Ein überwiegendes Interesse besteht, wenn die Bauzone in einem behördenverbindlichen Konzept (z.B. Räumliches Entwicklungskonzept) oder einem Richtplan als Innenentwicklungsgebiet ausgewiesen ist oder
2. Es durch eine behördenverbindliche Einzelfallbeurteilung begründet werden kann. Dabei muss die Bauzone räumlich klar verortet und als Innenentwicklungsgebiet qualifiziert sein. Gebiete am Siedlungsrand sind nicht bezeichnend für eine Innenverdichtung.

Nachweis 2: Freiräume der Erholung Art. 24 Abs. 3 lit. b USG

1. Da Wohnnutzungen aufgrund der Lärmbelastung nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinflüssen geschützt werden können, sind als Kompensation Freiräume für Erholungsnutzungen anzubieten. Freiräume müssen gemäss Art. 29 Abs. 2 LSV dabei eine angemessene Grösse aufweisen; sie müssen zu Fuss und hindernisfrei erreichbar sein; und eine auf die Erholung ausgerichtete Gestaltung und Infrastruktur aufweisen. Hinweise zu diesen Anforderungen gibt es im [Bericht](#), der im Auftrag des Bundesamts für Umwelt BAFU verfasst wurde. Daraus stammt die Übersicht Anhang 1, welche mögliche Handlungsansätze aufzeigt, mit denen die Qualität der Freiräume verbessert werden kann.
2. An zentralen Lagen werden sich in vielen Fällen keine grösseren Einzelflächen für die Erholung finden oder schaffen lassen. Hier können notwendige Freiraumfläche über mehrere, kleinere Freiräume erreicht werden. Die Beurteilung des Freiraums erfolgt idealerweise im Rahmen eines stadtteil- oder gemeindeweiten behördenverbindlichen Freiraumkonzepts. Ohne Freiraumkonzept erfolgt der Nachweis in einem Gutachten.
3. Das Freiraumkonzept lässt Synergien zu, wenn Freiraumthemen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen gesamtheitlich geplant werden (Klimaanpassung, Förderung Biodiversität, Gesundheitsförderung, Siedlungsentwässerung, ökologische Vernetzung).
4. Die planerische Sicherstellung der Freiräume erfolgt z.B. durch Ausscheidung als Grün- oder Erholungszone in der Nutzungsplanung sowie ergänzenden Bestimmungen oder mittels Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit.

Nachweis 3: Verbesserung Wohnqualität Art. 24 Abs. 3 lit. c USG

Lärmemissionen:

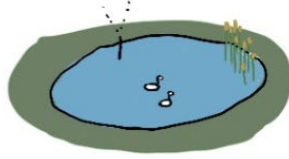
1. Neben Freiräumen sind auch Massnahmen zu ergreifen, welche die Wohnqualität verbessern, indem sie die Lärmemissionen begrenzen oder die Störung des Wohlbefindens auf andere Weise reduzieren.
 2. Zusätzlich zu den bereits untersuchten und qualifizierten Massnahmen (Art. 24 Abs. 1 & 2 USG) können Lärmemissionen durch weitere Massnahmen begrenzt werden, zum Beispiel durch:
 - lärmarme Beläge,
 - Siedlungsorientiert und multifunktional gestaltete Strassenräume,
 - Förderung des Fuss- und Veloverkehrs im Innenentwicklungsgebiet,
 - Reduktion weiterer Lärmquellen im Umfeld,
 - Begrünung und Bepflanzung.
- Die Darstellung in Anhang 2 zeigt verschiedene Handlungsansätze auf, welche die Wohnqualität akustisch verbessern können. Einige Massnahmen bedingen eine Absprache mit den Lärmverursachenden. Es sind so viele Massnahmen umzusetzen, wie realistisch möglich und verhältnismässig.
3. Mit einem Gutachten ist aufzuzeigen, welche Massnahmen im konkreten Fall zu einer Verbesserung beitragen, welche davon umgesetzt werden oder bereits realisiert sind. Massnahmen, die nicht umgesetzt werden, sind zu begründen. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist im Rahmen der Nutzungsplanung oder weiteren Instrumenten zu sichern.

Anhang 1



Begrünung / Bepflanzung

Bäume, Sträucher, Blumenwiesen etc. sorgen für einen hohen Grünanteil und schaffen eine naturnahe und erholsame Umgebung.



Gewässer / Wasserelemente

Gewässer mit zugänglichen Ufern sowie künstliche Wasserelemente (z.B. Brunnen) fördern die Erholungseignung und schaffen eine angenehme Umgebung.



Landschaftliche Reichhaltigkeit steigern

Eine Landschaft mit einer hohen Reichhaltigkeit an orts- und regionaltypischen Landschafts- und Kulturelementen, zieht Aufmerksamkeit auf sich.



Durchwegung

Ein barrierefreies, engmaschiges Wegnetz macht Freiräume für die Erholung zugänglich. Für ein gutes Sicherheitsempfinden sollten Wege wo nötig beleuchtet werden.



Ausstattung / Bepielung

Durch die Bereitstellung von Infrastruktur wie Spielgeräten oder Sitzgelegenheiten werden zusätzliche Erholungsmöglichkeiten geschaffen.



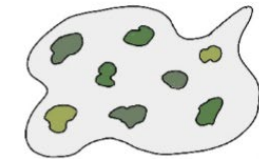
Multifunktionalität

Freiräume mit verschiedenen Nutzungszonen ermöglichen ein Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Nutzungen und Erholungsformen.



Aneignung ermöglichen

Freiräume ohne Nutzungsprogrammierung können von der Bevölkerung nach eigenen Präferenzen und Bedürfnissen genutzt, angeeignet oder sogar mitgestaltet werden.



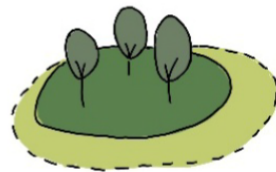
Kommunale Abstimmung der Freiräume

Die Abstimmung der kommunalen Freiräume stellt sicher, dass ausreichend Angebote für verschiedene Erholungsformen im Wohnumfeld zur Verfügung stehen.



Neue Zugänge schaffen / Anbindung verbessern

Neue Zugänge und Wege zu Freiräumen verkürzen die Distanz zu den umliegenden Wohngebieten und erleichtern den Zugang.



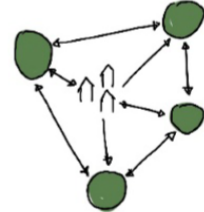
Freiräume vergrössern

Wo möglich können bestehende Freiräume flächenmässig erweitert werden, um ein grösseres Angebot bereitzustellen.



Neue Freiräume schaffen

Im Zusammenhang mit Verdichtungsprojekten können neue Freiräume realisiert werden, die das bestehende Freiraumangebot ergänzen oder erweitern.



Freiräume vernetzen

Die Fuss- und Radwege zu und zwischen den Freiräume lassen sich zu attraktiven grünen Achsen aufwerten. Auch der Weg zu den Erholungsräumen gewinnt dadurch an Erholungswert.



Öffentlichkeitsgrad erhöhen

Bestehende Freiräume, die bestimmten Nutzern vorbehalten sind, können bspw. durch öffentliche Wegnetze zugänglich gemacht werden.



Monetäre & zeitliche Zugänglichkeit

Durch die Ausweitung von Öffnungszeiten und Reduktion von Eintrittspreisen können Freiräume während einem längeren Zeitraum genutzt werden und stehen mehr Nutzenden zur Verfügung.



Terraingestaltung

Höhenunterschiede im Gelände können Lärmquellen abschirmen und ruhige Umgebungen schaffen. Gleichzeitig können damit neue spannende Bereiche generiert werden.



Akustische Gestaltungselemente

Szenographische, architektonische, freiraumplanerische und künstlerisch-mediale Elemente gewinnen die Höraufmerksamkeit und verbessern die akustischen Bedingungen sowie den Erholungswert im Freiraum.

Anhang 2



Fahrverbote & verkehrsfreie Zeiten

Generelle oder zeitlich begrenzte Fahrverbote schränken den Strassenverkehr ein und vermindern den damit verbundenen Lärm.



Geschwindigkeit reduzieren

Durch eine Temporeduktion wird der Lärmpegel deutlich gesenkt, was die Wohnqualität der angrenzenden Quartiere verbessert.



Fuss- & Veloverkehr fördern

Mit Fuss- und Veloverkehrsförderung werden anstelle von lauten Fahrzeugen vermehrt leise Verkehrsmittel genutzt, was die Lärmemissionen senkt.



Lärmarme Strassenbeläge einsetzen

Spezielle Strassenbeläge mit optimierter Textur und Hohlräume sorgen für geringere Lärmemissionen an der Quelle.



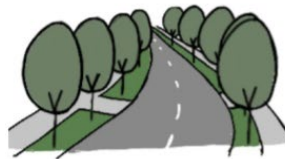
Erschliessungsanlagen optimieren

Mit der optimierten Planung von Erschliessung neuer Areale lässt sich verhindern, dass Wohnquartiere durch den Lärm von Zufahrt und Anlieferung beeinträchtigt werden.



Shared Spaces schaffen

Mit gemeinsam genutzten Verkehrsflächen kann der Verkehr verlangsamt, der Lärm reduziert und der öffentliche Raum attraktiv aufgewertet werden.



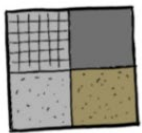
Vegetation in Strassenraum integrieren

Die akustische Qualität eines Strassenraumes kann durch Bäume und Grünflächen verbessert werden. Gleichzeitig entstehen damit attraktive Freiraumverbindungen.



Investitionen in die Aussenraumgestaltung

Aussenräume von Siedlungen können mit Bänken, Spielmöglichkeiten und Vegetation trotz Lärm spannend und attraktiv gestaltet werden.



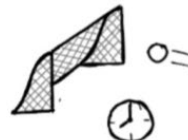
Natürliche Bodenbeläge verwenden

Mit dem Einsatz natürlicher Bodenbeläge (Kies, Schotterrasen etc.) wird die akustische Vielfalt eines Raumes positiv beeinflusst.



Wassergerausche und Vegetation integrieren

Wasser und Vegetation fördern natürliche Geräusche, die störende Geräusche in den Hintergrund der Wahrnehmung drängen.



Nutzungen zeitlich begrenzen

Siedlungsinterne Lärmprobleme können durch die zeitliche Begrenzung besonders lauter Nutzungen gemindert werden.



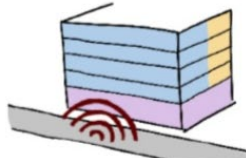
Nutzungsvielfalt einschränken

Im unmittelbaren Wohnumfeld lassen sich ruhige Bereiche schaffen, indem störende Nutzungen bewusst ausgeschlossen bzw. verlagert werden.



Städtebauliche Setzung optimieren

Mit einer optimierten städtebaulichen Setzung können Gebäude von der Lärmquelle abgerückt werden oder als Lärmriegel für dahinterliegenden Siedlungsteile fungieren.



Nutzungsverteilung; EG-Nutzungen

Mischnutzungen ermöglichen eine auf den Lärm abgestimmte Nutzungsverteilung. EG-Nutzungen leisten zudem einen Beitrag zur Qualität des Wohnumfelds.



Massnahmen an der Gebäudehülle

Die Aufgliederung der Fassade und Strukturierung der Gebäudeoberfläche sowie schallabsorbierende Materialien und Fassadenbegrünung verbessern die akustische Qualität des Aussenraums.



Gebäudebetrieb- & unterhalt optimieren

Durch optimierte Abläufe im Gebäudebetrieb lässt sich bspw. verhindern, dass laute Prozesse (z.B. Container leeren) zu ungeeigneten Zeiten erfolgen.