

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. Mai 2009

775. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Bachs (teilweise Nichtgenehmigung)

Mit Beschluss Nr. 1102 1994 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bachs. Die Gemeindeversammlung Bachs hat am 1. September 2008 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Dagegen wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Dezember 2008 und des Bezirkrates Dielsdorf vom 31. Dezember 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2008 ersucht die Gemeinde Bachs um Genehmigung der Vorlage.

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans umfasst folgende Änderungen:

- Umzonung eines Teils der Kernzone II in eine Wohnzone W2;
- Umzonung eines Teils der Kernzone II in eine Wohn- und Gewerbezone WG2;
- geringfügige Anpassungen der Zonengrenze der Kernzone an die tatsächlichen Verhältnisse;
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone für einen öffentlich zugänglichen Begegnungs- und Spielplatz.

Für die Kernzone wurde ein detaillierter Kernzonenplan festgesetzt. Zudem wurde die Bau- und Zonenordnung sowohl betreffend die Kernzone wie auch die neu eingeführten Zonentypen geändert und ergänzt.

Ein wesentlicher Teil der genannten Änderungen sind Präzisierungen oder Anpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse und entsprechen den gesetzlichen Grundlagen. Der Kernzonenplan sowie eine Bestimmung der Bauordnung entsprechen jedoch nicht den übergeordneten Festlegungen.

Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1220 vom 15. November 2002 für den historischen Teil von Bachs das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt. Als Grundlage für die Beurteilung des Entwurfs der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hat die Baudirektion bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission um ein Gutachten ersucht. Das Amt für Raumordnung und Vermessung hat bereits in seiner Vorprüfung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Kernzonenplan sich grundsätzlich am genannten Ortsbildinventar zu orientieren hat und Abweichungen objektweise zu begründen sind. Ein geschütztes Ortsbild ist ein

Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Darüber sind von den zuständigen Behörden Inventare zu erstellen (§ 203 Abs. 2 PBG). Kanton und Gemeinden sind gemäss § 204 PBG verpflichtet, diese Schutzobjekte zu schonen, und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten.

Ein grosser Teil der sich im Ortsbildperimeter befindlichen Gebäude ist im Plan 1:2500 zum überkommunalen Ortsbildinventar Bachs als «prägende oder strukturbildende Gebäude» bezeichnet. Gemäss den dazu formulierten Schutzziele haben sich bauliche Massnahmen an Gebäuden hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialauswahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Anzustreben seien Kernzonen, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten und namentlich die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnen.

Der von der Gemeindeversammlung Bachs festgesetzte Kernzonenplan 1:1000 wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Für eine Vielzahl von Gebäuden, die im überkommunalen Ortsbildinventar als prägende oder strukturbildende Gebäude bezeichnet sind, werden im Kernzonenplan lediglich Fassadenlinien und Hauptfirstrichtungen festgelegt. Damit könnten Erweiterungen oder Ersatzbauten entstehen, die bezüglich Dimension nicht mehr den Schutzziele des Ortsbildinventars entsprechen. Bei der Erarbeitung von Kernzonenplänen ist vielmehr davon auszugehen, dass die prägenden und strukturbildenden Gebäude grundsätzlich erhaltenswürdig sind und nur unter Beibehaltung der Lage, Dimension, architektonischen Gestaltung und Materialwahl umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Nach der Systematik des Kernzonenplans Bachs sind diese Gebäude rot zu bezeichnen.

Im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bachs wird bezüglich der Umsetzung des Ortsbildinventars Folgendes festgehalten:

«Die im Ortsbildinventar als prägend oder strukturbildend bezeichneten Gebäude erscheinen im Kernzonenplan nicht automatisch als rote Gebäude. Parallel zur Erarbeitung der Teilrevision Nutzungsplanung wurde das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte überprüft. In Abstimmung auf die Ergebnisse der Inventarüberprüfung wurde auf die Einstufung als rotes Gebäude verzichtet, wenn die Baute

- nicht als besonders wertvoll eingestuft wird und daher im Rahmen der Neufestsetzung aus dem Inventar entlassen werden soll,
- ein Ersatzneubau ist und daher aufgrund der fehlenden Originalsubstanz nicht als erhaltenswert gelten kann,

- in sehr schlechtem Zustand ist und bereits eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Kantons besteht.»

Diese Begründung verkennt, dass Ortsbildschutz umfassender als nur der Schutz der einzelnen Bauten zu verstehen ist. Namentlich wurde nicht darauf Rücksicht genommen, dass die Dimension der einzelnen Bauten wesentliche Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur und die Körnigkeit des Ortsbildes hat. Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung lässt darüber hinaus bei den festgelegten Fassadenlinien einen Anordnungsspielraum von 1 m zu. Diese allgemeine Bestimmung widerspricht dem Ziel, die Bebauungsstruktur im historischen Teil von Bachs zu erhalten.

Der Kernzonenplan 1:1000 der Gemeinde Bachs sowie Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung entsprechen nicht den übergeordneten Vorgaben des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und sind daher nicht genehmigungsfähig. Die zu genehmigenden Akten, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000, dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und dem Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Der Kernzonenplan ist daher dahingehend zu überarbeiten, dass die Schutzziele des Ortsbildinventars erreicht werden. Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen im Sinne von § 5 PBG.

Der vorliegende Beschluss ist dem Gemeinderat Bachs zur Stellungnahme unterbreitet worden. Damit die nötige Überarbeitung des Kernzonenplans vorangetrieben werden kann, hat die Baudirektion gleichzeitig die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission ersucht, zu beurteilen, welche planungsrechtlichen Bestimmungen für eine sachgerechte Umsetzung des Ortsbildinventars von Bachs erforderlich sind. Der Gemeinderat lehnt in seiner Stellungnahme vom 19. März 2009 die Nichtgenehmigung des Kernzonenplans ab. Er ist der Meinung, dass das Ortsbildinventar im Kernzonenplan gut umgesetzt ist. Im Interesse der Bevölkerung sei der unbestrittene Teil der Vorlage aber so rasch als möglich zu genehmigen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bachs vom 1. September 2008 betreffend Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden der Kernzonenplan 1:1000 sowie Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung ausgenommen. Die Gemeinde Bachs wird eingeladen, den Kernzonenplan im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Bachs wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Bachs, Gmeindhusweg 8, 8164 Bachs (unter Beilage von einem Dossier [R]), die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an die Baudirektion (unter Beilage von zwei Dossiers).



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi