



Referenz-Nr.: ARE 22-0875

Kontakt: Annette Spörri, Raumplanerin Tiefenlager / Gebietsbetr., Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Buch am Irchel**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juli 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Juli 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die aktuell rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buch am Irchel (vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 880 am 23. April 1997 genehmigt) erlaubt gemäss Ziffer 2.5.1 in der Kernzone die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen. Diese sind «mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen». Die Gemeinde Buch am Irchel beabsichtigt den Einbau von Sonnenkollektoren und Solaranlagen zu erleichtern, indem Ziffer 2.5.1 angepasst wird.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Buch am Irchel setzte mit Beschluss vom 16. Juni 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2022 beantragt die Gemeinde Buch am Irchel die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Ziffer 2.5.1 der BZO wird dahingehend angepasst, dass Energiegewinnungsanlagen in der Kernzone entsprechend dem übergeordneten Recht erlaubt sind.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Ziffer 2.5.1 der BZO lautet neu: «Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.»

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. April 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Inkrafttreten Im Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung war die Ziffer zum Inkrafttreten fälschlicherweise mit «6.1» statt mit «4.5» nummeriert. Mit ihrem Beschluss vom 16. Juni 2022 hat die Gemeindeversammlung die Nummerierung richtiggestellt. Ziffer «4.5.1 Inkrafttreten» der BZO lautet neu: «Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.»

C. Ergebnis

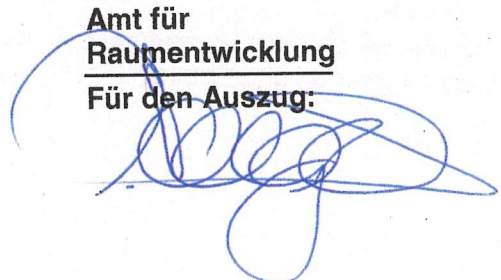
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).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

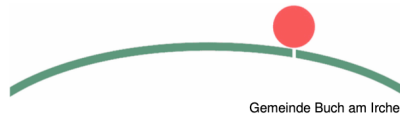
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Buch am Irchel mit Beschluss vom 16. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Buch am Irchel 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;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Buch am Irchel (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)
 - Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 10. OKT. 2022

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung:
Energiegewinnungsanlagen

ÄNDERUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Mosch

Matthias Hildebrandt

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buch am Irchel, vom Regierungsrat am 05. Juni 1996 und 23. April 1997 mit Beschluss Nr. 1647 und 88 genehmigt, wird wie folgt geändert:

2 KERNZONE

2.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung

2.5.1 Dachinstallationen

~~Die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist erlaubt. Sie sind mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen.~~

Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Inkrafttreten

~~Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung:
Energiegewinnungsanlagen

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31118 – 28.7.2022

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Anlass der Teilrevision	3
	1.2	Ziele der vorliegenden Teilrevision	4
	2	ÄNDERUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG	5
	3.	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	5
	4.	VERFAHREN	6
	4.1	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	6
	4.2	Festsetzung Gemeindeversammlung	6
	4.3	Genehmigung – Inkrafttreten	6

Auftraggeber	Gemeinde Buch am Irchel
Bearbeitung	SUTER · VON KÄNEL · WILD Olaf Wolter, Projektleitung Tobias Thaler, Sachbearbeitung
Titelbild	Eigene Abbildung

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung von Buch am Irchel ist in die Jahre gekommen. Eine Überprüfung der Inhalte ist angezeigt. Im Jahr 2019 wurden Leitbilder für die Kernzonen von Buch am Irchel erstellt, welche sich intensiv mit den einzelnen Ortsteilen auseinandergesetzt haben. Zudem wurde das kommunale Hinweisinventar der Denkmalschutzobjekte aktualisiert. Auf dieser Basis soll die kommunale Bau- und Zonenordnung einer Gesamtrevision unterzogen werden.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

Zudem soll die BZO mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG und der dazugehörigen Verordnung MAV erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.

Ferner erscheint es zielführend, dass ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzelt Artikeln der BZO vorgenommen werden.

Gesamtrevision initiiert

Anfang 2021 beauftragte die Gemeinde die Suter • von Känel • Wild • Planer und Architekten AG mit der Ausarbeitung einer Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Im August 2021 fand ein Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung statt.

Die Vorlage ist inzwischen weit fortgeschritten und soll noch im ersten Halbjahr 2022 zur 1. Vorprüfung eingereicht werden.

Entwicklung in der Nachbargemeinde Dorf

In der Nachbargemeinde Dorf sah sich der Gemeinderat vermehrt mit Anfragen zu Energiegewinnungsanlagen auf Dächern in Kernzonen konfrontiert. Daher gelangte er mit einer Anfrage an das Amt für Raumentwicklung ob die Bestimmungen zu Energiegewinnungsanlagen auf Dächern vereinfacht werden können.

Das ARE antwortete in ihrem Schreiben vom 2. Juni 2021 wie folgt:

„In der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wird in Art. 14 BZO festgehalten, dass Energiegewinnungsanlagen auf Dächern eine Indach-Montage erfordern, welche in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein müssen.“

Angesichts der heute geltenden übergeordneten rechtlichen Vorgaben und des Umstands, dass in der Rechtsprechung bislang nicht abschliessend geklärt ist, inwiefern kommunalen Gestaltungsvorschriften gemäss BZO eine eigenständige Bedeutung zukommt, ist unklar, ob die heute geltende

kommunale Bestimmung zu Solaranlagen in Kernzonen (Art. 14 BZO) in einem Rechtsmittelverfahren Bestand hätte.

Das Anliegen der Anpassung von Art. 14 BZO ist deshalb nachvollziehbar und entspricht einem Bedürfnis beim Ausbau der erneuerbaren Energien. Bereits das kantonale Recht statuiert einen Anspruch auf Bewilligung von Solaranlagen, wenn die in § 238 Abs. 4 PBG umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Die in Art. 14 BZO vorgesehene Bestimmung, dass Energieanlagen in den Kernzonen 1 + 2 erlaubt sind, entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Da die Bestimmung bereits kantonale rechtlich vorgegeben ist, ist sie in der BZO somit nicht noch einmal explizit zu erwähnen“.

Das ARE hat deshalb der Gemeinde empfohlen, entweder auf sämtliche Vorschriften in der BZO hinsichtlich Solaranlagen, welche bereits kantonale rechtlich geregelt sind, zu verzichten, also auch auf diejenigen betreffend die Wohnzonen (Art. 26 BZO) und die Zonen für öffentliche Bauten (Art. 31 BZO) oder aber, falls die Gemeinde trotzdem an einer Bestimmung zu Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 festhalten möchte, den entsprechende Artikel 14 BZO wie folgt zu formulieren: „Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt“.

Der Gemeinderat Dorf hat sich für die zweite Variante entschieden und beantragte der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021, den Artikel 14 der heutigen Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dorf im Sinne der Empfehlung des ARE zu ändern. Die Gemeindeversammlung hat diesem Antrag zugestimmt.

Unterschriftensammlung für Teilrevision der BZO

In der BZO der Gemeinde Buch am Irchel ist in Art. 2.5.1 eine vergleichbare Vorschrift für Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Kernzone zu finden. Diese strikte Regelung, die nur Indach-Solaranlagen zulässt, führte in der Vergangenheit bereits zu Diskussionen.

Inspiziert vom Beschluss der Gemeindeversammlung in der Nachbargemeinde Dorf wurden inzwischen auch in der Gemeinde Buch am Irchel Unterschriften gesammelt und ein Begehren zur Änderung von Art. 2.5.1 der BZO an den Gemeinderat gestellt. Die Initianten wünschen eine ähnliche Regelung der Bestimmungen zu Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern wie in Dorf. Sollte der Gemeinderat nicht auf dieses Ansinnen eingehen, beabsichtigen die Initianten, eine Einzelinitiative zu starten.

1.2 Ziele der vorliegenden Teilrevision

Obschon zurzeit eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet wird, erachtet es der Gemeinderat von Buch am Irchel als zielführend, eine Vereinfachung der Bestimmungen zu Energiegewinnungsanlagen auf Dächern im Rahmen einer schlanken Teilrevision

auf den Weg zu bringen, da davon auszugehen ist, dass diese Teilrevision wesentlich schneller in Rechtskraft erwachsen wird als die Gesamtrevision. Aufgrund des grossen Bedürfnisses in der Bevölkerung (rund 10 % aller Einwohner der Gemeinde haben bei der Unterschriftensammlung unterschrieben) ist der Gemeinderat gewillt, diesem Ansinnen so schnell wie möglich nachzukommen.

2 ÄNDERUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG

Übernahme der Regelung der Gemeinde Dorf

Entsprechend den Empfehlungen des ARE wird die Ziffer 2.5.1 der BZO zu den Dachinstallationen in der Kernzone wie folgt geändert:

Die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist erlaubt. Sie sind mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen.

Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.

Erleichterung für Grundeigentümer, Gewinn für die Umwelt

Die Änderung von Ziffer 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt die Entwicklungen bezüglich neuer Energiegewinnungsanlagen, und gibt auch den Besitzern von Liegenschaften in der Kernzone die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Mehraufwand und Mehrkosten für aufwändige Indach-Anlagen Strom aus erneuerbaren, CO₂-freien Quellen zu produzieren.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Ortsbild von Buch am Irchel ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Die Gemeinde ist damit grundsätzlich frei, im Rahmen der Rechtsordnung den Umfang des Ortsbildschutzes festzulegen.

Die Dachlandschaft von Buch am Irchel, gut sichtbar vom Aussichtsturm auf dem Irchel, weist bisher ein traditionell ländliches, mehrheitlich geschlossenes Erscheinungsbild auf. Diese Dachlandschaft wird in Zukunft vermehrt von Solaranlagen geprägt werden. Da Solaranlagen in der Kernzone gestützt auf § 2a lit. a BVV weiterhin bewilligungspflichtig sind, kann die Gemeinde in einem förmlichen Baubewilligungsverfahren prüfen, ob die Vorgaben des übergeordneten Rechts – insbesondere von Art. 18a RPV sowie von § 238 Abs. 4 PBG – eingehalten werden. Ein "Wildwuchs" bezüglich Solaranlagen auf Dächern ist damit nicht zu erwarten, sondern es findet eine kontrollierte Öffnung der bisher sehr strikten Bestimmungen der BZO statt.

Dachlandschaft von Buch am
Irchel (Quelle: SKW)



4. VERFAHREN

4.1 Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wird gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 4. März bis 3. Mai 2022 öffentlich aufgelegt.

Parallel erfolgt die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung.

4.2 Festsetzung Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat überweist die Vorlage zur Festsetzung an die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022.

4.3 Genehmigung – Inkrafttreten

Die BZO-Teilrevision wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 02.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 02.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001641

Publizierende Stelle
Gemeinde Buch am Irchel, Kirchstrasse 1, 8414 Buch am Irchel

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8414 Buch am Irchel

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Buch am Irchel an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 10. Oktober 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. November 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Buch am Irchel
Kirchstrasse 1
8414 Buch am Irchel