Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARER-9JLD2T/ ARE 14-0492

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (CAP)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 99/14

vom 20. Aug. 2014

Dachsen. Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Teilgenehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3885/1984 wurde die Revision des kommunalen Gesamtplans und mit RRB Nr. 786/1986 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Am 24. Oktober 2013 beschloss die Gemeindeversammlung Dachsen die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 14. Mai 2014 und des Bezirksrats Andelfingen vom 17. Dezember 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Dachsen ersucht mit Schreiben vom 18. März 2014 um Genehmigung der Vorlage.

Die Revisionsvorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

Kommunale Richtplanung
- Anpassung Verkehrsplan 1:5000
- Richtplantext Verkehr
- Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan
- Aufhebung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Kommunale Nutzungsplanung
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Zonenplan 1:5000
- Anpassung Kernzonenplan 1:1000
- Waldabstandslinie (Nöl) 1:1000
- Aufhebung Erschliessungsplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung wurde vom Gemeinderat im Jahr 2012 ein Leitbild beschlossen. Die parallel zur kommunalen Richt- und Nutzungsplanung erarbeitete Entwicklungsstudie zeigte, dass die vorhandenen Reserven beschränkt sind und kein Spielraum für die Erweiterung des Siedlungsgebiets besteht. Die Gemeinde Dachsen verfolgt deshalb das Ziel, die Bau- und Zonenordnung den neuen raumplanerischen Vorstellungen anzupassen, und dadurch eine differenzierte innere Verdichtung sowie eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzone anzustreben.

Richtplanung

In der Richtplanung wird der Verkehrsplan hinsichtlich des verdichteten Fusswegnetzes ergänzt und dem für die Badi neu erstellten kommunalen Parkplatz Bachdellenbrücke angepasst. Aus wasserbaulicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich der bestehende Parkplatz innerhalb des Gewässerraums befindet und deshalb gemäss Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) weitere Ausbauten nicht zulässig sind.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden aufgehoben, da die Festlegungen grundeigentümerverbindlich umgesetzt wurden und kein Bedarf mehr dafür besteht.

Nutzungsplanung

Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die dazugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Als Einzonungen gelten Umzonungen von Freihaltezonen, Landwirtschaftszonen, Reservezonen und auch Verkehrsflächen in eine Bauzone. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften kantonalen Richtplans durch den Bundesrat - der voraussichtlich den im neuen RPG formulierten Anforderungen entspricht - ist nicht vor Ende 2014 zu rechnen.

Davon betroffen sind die Einzonung der im Anordnungsspielraum liegenden, gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Gebiet Nöl von der Landwirtschaftszone in die Kernzone inkl. Festlegung der Waldabstandslinie gemäss § 66 Abs. 2 PBG und die zur Sicherung der Erschliessungsmöglichkeit vorgesehene Einzonung der in der Freihaltezone liegende Strassenparzelle Weinbergstrasse / Zubenackerstrasse in die Kernzone und die Zone für öffentliche Bauten.

Für die innerhalb der Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes beim Rheinfall liegende Wohnzone W 1.8 im Gebiet Berg werden Terrassenbauten zugelassen. Für diesen landschaftlich empfindlichen Siedlungsrand wird den qualitativen erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG besondere Beachtung zu schenken sein. Der überarbeitete Kernzonenplan übernimmt weitgehend die Festlegungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Die geringfügigen Abweichungen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV begründet.

Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung umfassen qualitative Änderungen der Kernzonenbestimmungen sowie Änderungen der Bestimmungen betreffend Erhöhung der Baumassenziffer in den Wohnzonen, Wintergärten, Regelung für Terrassenbauten, Dachgestaltung, Nutzweise der Erholungszone, energetischen Anforderungen an Arealüberbauungen, Aussenantennen, Abstellplätze, Abgrabungen und Solaranlagen.

Gemäss Art. 14 der Bau- und Zonenordnung können auf der Grundlage eines Fachgutachtens Erleichterungen für besonders gute Projekte gewährt werden, wobei die Kosten zulasten der Bauherrschaft gehen. Der Gemeinderat hielt entgegen dem Hinweis der Baudirektion im Vorprüfungsbericht vom 26. Juni 2013 zur fehlenden Rechtmässigkeit einer vollständigen Kostenüberwälzung am Revisionsentwurf fest. Es gelte das Verursacherprinzip. Das Fachgutachten müsse nur erstellt werden, wenn von den Bestimmungen abgewichen werden soll. Die Übernahme der Kosten durch die Bauherrschaft sei daher legitim (Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, S. 46).

Kommunale Gebühren und Kostenvorschüsse haben im Kanton Zürich ihre Rechtsgrundlage in § 63 Gemeindegesetz (GG) und in § 13 Verwaltungsrechtspflegegesetz sowie in der gestützt darauf erlassenen Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden (VOGG). Bei Gebühren im Zusammenhang mit Entscheiden im Baubewilligungsverfahren handelt es sich um Verwaltungsgebühren, deren Höhe durch das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip begrenzt sind. Das vorliegend massgebende Äquivalenzprinzip beinhaltet, dass die einzelne Gebührenforderung in einem angemessenen Verhältnis zu dem vom Gebührenpflichtigen im Einzelfall verursachten staatlichen Aufwand stehen muss. Das Äquivalenzprinzip wird im Zusammenhang mit der Gebührenbemessung in § 5VOGG konkretisiert. Bestimmt die Verordnung wie im Bauwesen einen Gebührenrahmen, wird die Gebühr nach einem oder mehreren der gemäss § 5 Abs. 1 VOGG angeführten Gesichtspunkten festgelegt, wobei der konkrete Nutzen oder das Interesse, der gebührenpflichten Person und damit verbunden der Wert der staatlichen Leistung berücksichtigt werden kann. In besonderen Fällen können die Gebühren über die in dieser Verordnung festgesetzten Höchstbeträge hinaus angemessen erhöht werden; der Entscheid darüber ist zu begründen (§ 5 Abs. 2 VOGG).

Eine Delegation von fachtechnischen Abklärungen gestützt auf Art. 14 der Bau- und Zonenordnung an qualifizierte Privatpersonen (Gutachter) ist zulässig. Solche Personen handeln jedoch nur als Hilfspersonen im Auftrag der Baubehörde, ohne in der Regel selber über Amtsbefugnisse zu verfügen. Ihre finanzielle Entschädigung – sofern dessen Rechnungen durch die Bauherrschaften nicht anerkannt werden – hat durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörde gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe im Rahmen der Vorgaben gemäss § 5 VOGG mitberücksichtigen darf (vgl. zum Ganzen BRKE III Nr. 65/1995 vom 3. Mai 1995 in BEZ 1995 Nr. 18). Eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten ohne eine angemessene Verhältnisprüfung im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips ist nicht rechtmässig, weshalb der letzte Satz von Art. 14 BZO nicht genehmigt werden kann.

Der Erschliessungsplan ist nach den Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV nicht mehr notwendig. Da die Groberschliessung der Bauzonen im Sinne von § 90 Abs. 3 PBG weitgehend vorhanden ist, hat der Erschliessungsplan seinen Zweck erfüllt und wird einstweilen gegenstandslos.

Anhörung

Mit Schreiben der Baudirektion vom 2. Juni 2014 wurde der Gemeinde Dachsen im Rahmen der Anhörung zum Entwurf des Antrags der Baudirektion an den Regierungsrat (teilweise Nichtgenehmigung) die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates Dachsen vom 19. Juni 2014 wird, gestützt auf die Ermächtigung der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2013, welche den Gemeinderat befugt, als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vornehmen zu können, der letzte Satz der Bestimmung in Art. 14 der Bau- und Zonenordnung, wonach die Kosten zulasten der Bauherrschaft gehen, gestrichen. Die Einzonungen der bestehenden Gebäude im Gebiet Nöl und der Strassen-

parzellen Weinbergstrasse / Zubenackerstrasse werden bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat zurückgestellt.

Die Revisionsvorlage mit dem gestrichenen letzten Satz der Bestimmung in Art. 14 der Bau- und Zonenordnung ist vorbehältlich der aufgrund des revidierten RPG einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Inhalte rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Hinweis

Die Verordnung zum Schutze des Landschaftsbildes beim Rheinfall stammt aus dem Jahre 1954. Die von dem Gemeinderat Dachsen beantragte Verkleinerung der III. Zone (Bauten zulässig mit Bewilligung) um das Siedlungsgebiet von Dachsen wird im Rahmen der Überprüfung der Landschaftsschutzverordnung gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014) in Koordination mit dem Kanton Schaffhausen zu prüfen sein.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung am 24. Oktober 2013 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Die Einzonungen der bestehenden Gebäude im Gebiet Nöl und der Strassenparzellen Weinbergstrasse/Zubenackerstrasse werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Dachsen wird eingeladen, nach Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat dem Amt für Raumentwicklung die Einzonungen erneut zur Genehmigung zu beantragen.

III. Die Gemeinde Dachsen wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Dachsen (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Ingenieure für Geomatik Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

Amt für Raumentwicklung
Für den Auszug: