



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0004 / 15

vom 28. Januar 2016

Referenz-Nr.: ARER-9ZS9GF / ARE 15-0004

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Weiach**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 25. März 2014
 - Kernzonenplan Mst. 1:5000 vom 25. März 2014
 - Bau- und Zonenordnung vom 10. November 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. November 2014

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Weiach setzte mit Beschluss vom 23. Juni 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 5. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der
Vorlage Die Gemeinde Weiach hat die Bau- und Zonenordnung gesamthaft überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst, da die geltenden Planungsinstrumente weitgehend auf einen konzeptionellen Ansatz aus den 1990er Jahren beruhen. Mit der neuen Bau- und Zonenordnung konzentriert sich die Gemeinde Weiach auf die Weiterentwicklung des Bestands.
- Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften Im Wesentlichen werden in der Bauordnung die Kernzonenvorschriften zu Gunsten eines grösseren Beurteilungsspielraums reduziert. Gleichzeitig wird eine Ortsbildkommission eingeführt. Neben weiteren Änderungen werden neue Vorschriften zur Dachgestaltung etabliert und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.
- Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. September 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde im Wesentlichen entsprochen.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2014 wurden jedoch auf Antrag einer Einzelperson Änderungen der Artikel 1 und 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)

vorgenommen. Die Anpassungen wurden dem Amt für Raumentwicklung per Mail zur Stellungnahme hinsichtlich der Rechtmässigkeit vorgelegt und mit Mail vom 24. Juli 2014 beantwortet. Auf Grund dieser Abklärungen und nach Besprechungen mit dem Antragsteller der Änderungen der beiden Artikel, hat der Gemeinderat beschlossen, die Artikel 1 und 4 der BZO im Rahmen der Kompetenzdelegation nochmals anzupassen.

Die geänderten Artikel wurden wiederum vom Amt für Raumentwicklung geprüft, wobei sich gezeigt hat, dass Artikel 1 sowie Artikel 4, Absatz 2 der revidierten Bau- und Zonenordnung in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind sowie der Absatz 1 Unklarheiten enthält. Gemäss Art. 4 Abs. 1 zieht die Baubehörde geeignete Fachleute bei. Gemäss Abs. 2 entscheidet die Ortsbildkommission über die weiteren verbindlichen Stufen der Bauberatung. Es wird festgestellt, dass die beiden Begriffe divergieren und nicht klar sind. Fachtechnische Abklärungen dürfen an qualifizierte Privatpersonen (bspw. Gutachter, Gemeindeingenieur, Architekten) delegiert werden. Solche Personen handeln jedoch nur als Hilfspersonen im Auftrag der Baubehörde, ohne in der Regel selber über Amtsbefugnisse zu verfügen. Bei einer Ortsbildkommission handelt es sich um eine Gemeindebehörde, welche für die Besorgung von ihr zugewiesenen Verwaltungstätigkeiten zuständig ist. Je nach Organisation können ihr selbstständige Verwaltungsbefugnisse übertragen werden. Es ist unklar, ob die in Art. 4 vorgesehene Bauberatung durch die Ortsbildkommission oder externe Fachleute erfolgen soll.

Der Verfahrenslauf des Baubewilligungsverfahrens wird in den §§ 309 ff. PBG sowie der Bauverfahrensverordnung (BVV) abschliessend geregelt. Die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung räumt den Gemeinden keine weitergehende oder abweichende Regelungskompetenz ein (vgl. §§ 2 lit. c sowie 359 Abs. 1 Bst. I PBG). Mit Artikel 4 Abs. 2 der BZO werden die Anforderungen an Baugesuche jedoch massiv verschärft. In Artikel 4 soll festgelegt werden, dass eine Bauberatung (mindestens die Vorabklärung) vor dem Baubewilligungsverfahren obligatorisch ist. Weiter heisst es, dass die Ortsbildkommission über die weiteren verbindlichen Stufen der Beratung im Einzelfall entscheidet (a) Vorabklärung, b) Projektstudie, c) Bauprojekt, d) Baueingabereife).

Einem Gesuchsteller kann jedoch nicht das Einreichen eines Baugesuchs ohne vorherige Bauberatung verweigert werden. Insofern durch ein Bauvorhaben sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorgaben der Planungs-, Bau- und Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung. Der Artikel könnte lediglich als Empfehlung formuliert werden, frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen und ein Beratungsgespräch noch vor dem Einreichen eines Baugesuchs durchzuführen. Auf Grund des gewählten Wortlauts ist eine rechtmässige Auslegung bzw. Anwendung der Bestimmung im Einzelfall nicht möglich. In der vorliegenden Form ist Artikel 4 Abs. 1 und 2 somit nicht genehmigungsfähig.

In der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung werden keine Aussagen mehr zu den Kosten des Bauberatungsverfahrens und deren Abwälzung auf die Gesuchsteller gemacht. Im erläuternden Bericht wird zwar auf die Vorgaben gemäss Gemeindegesetz usw. verwiesen, gleichzeitig aber festgehalten, dass die Kosten „möglichst vollständig“ dem „Verursacher“ in Rechnung gestellt werden sollen. Die finanzielle Entschädigung von Fachleuten hat durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörde gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe – im Rahmen



der Vorgaben der Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden – mitberücksichtigen darf (vgl. zum Ganzen BRKE III Nr. 65/1995 vom 3. Mai 1995 in BEZ 1995 Nr. 18). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten ohne eine angemessene Verhältnisprüfung nicht statthaft ist.

Bei der Prüfung der Genehmigungsakten hat sich weiterhin ergeben, dass Art. 37 Abs. 2 BZO zum Thema Gestaltungspläne sich als nicht genehmigungsfähig erweist. Nach § 48 Abs. 3 PBG kann bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses eine Gestaltungsplanpflicht für ein abgegrenztes Gebiet festgelegt werden. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine planungsrechtliche Festlegung noch ausstehend ist. Dies hat die Wirkung, dass bis zum Aufstellen eines Gestaltungsplans die Baureife nach § 234 PBG fehlt. Eine "hängige", d.h. an die Art von zukünftigen Bauvorhaben geknüpfte Gestaltungsplanpflicht hinsichtlich Erschliessung bzw. Auswirkungen auf Raum und Umwelt kennt das PBG nicht. Somit ist der entsprechende Absatz nicht genehmigungsfähig.

C. Anhörung

Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde mit Schreiben der Baudirektion vom 10. September 2015 der vorläufige Genehmigungsentscheid mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 nahm der Gemeinderat den Genehmigungsentwurf zustimmend zur Kenntnis.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann vorbehältlich der genannten Bestimmungen genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Weiach mit Beschluss vom 23. Juni 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt werden:
 - a) Art. 4, Abs.1 und 2 BZO (Ortsbildschutz)
 - b) Art. 37, Abs. 2 BZO (Gestaltungspläne)
- III. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Weiach (unter Beilage von einem Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Landolt AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle)

Baudirektion

M. Maier

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Revision Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan Eintritt der Rechtskraft**

Weiach. Der Gemeinderat hat am 28.06.2016 beschlossen:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Weiach mit Beschluss vom 23. Juni 2014 festgesetzt hat, wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 28. Januar 2016 vorbehaltlich Art. 4, Abs 1 und 2 BZO (Ortsbildschutz) und Art. 37, Abs. 2 BZO (Gestaltungspläne) genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. Mai 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, mit Ausnahme der nichtgenehmigten Artikel, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Weiach

00160677