



Revision kommunale Nutzungsplanung; Anpassung Bau- und Zonenordnung – Genehmigung

Gemeinde **Dägerlen**

Massgebende Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. März 2016
Unterlagen

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dägerlen setzte mit Beschluss vom 5. Februar 2015 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. März 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1867/15 vom 2. November 2015 folgende Teile der kommunalen Nutzungsplanung nicht genehmigt:

- Die Umzonung des Schulhausareals Oberwil auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1531 von der Zone für öffentliche Bauten in eine Kernzone mit der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 15 BZO
- Die Einzonungen im „Abstand von 3.5 m zur Nichtbauzone“ in Oberwil auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1521, 1551, 1706, 1707, 1708, 1709, und 1696 sowie in Bänk auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1086 und 1292
- Art. 16 BZO betreffend Ersatz des Begriffs „zeitgemäss“ durch „ortsbildgemäss“
- Art. 26 Abs.1 BZO betreffend Zulassung von Balkonen in der Kernzone auf der Giebelseite der Gebäude
- Art. 43 BZO betreffend der Grundmasse in der Gewerbezone
- Art. 50 BZO betreffend Abstand gegenüber Nichtbauzonen
- Art. 53 BZO betreffend Solaranlagen in der Kernzone

Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Vorlage Bestimmungen enthält, welche hinsichtlich der Rechtmässigkeit als kritisch beurteilt, jedoch im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht beanstandet wurden. Die Gemeinde Dägerlen wurde eingeladen, die Umsetzung folgender Bestimmungen zu überprüfen:

- Art. 22 BZO betreffend der technischen Aufbauten
- Art. 44 BZO betreffend der Dachform
- Art. 51 BZO betreffend der Fahrzeugabstellplätze



Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit Beschluss des Gemeinderates Dägerlen vom 9. März 2016 wurden im Sinne der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung vom 5. Februar 2015 folgende Anpassungen der BZO vorgenommen:

- Der Art. 15 BZO Gestaltungsplanpflicht wird gestrichen, da keine Umzonung des Schulhausareals in Oberwil möglich ist.
- In Art. 16 BZO wird in der Tabelle der Begriff „zeitgemäss“ durch „ortsbildgemäss“ ersetzt.
- In Art. 22 BZO werden Mobilfunkantennen im Sinne von technischen Aufbauten ausgenommen.
- In Art. 26 Abs.1 BZO werden Balkone auf der Giebelseite der Gebäude in der Kernzone nicht zugelassen.
- In Art. 43 BZO wird die Festlegung, wonach sich die Grundmasse nur auf die bestehende Gewerbezone beschränkt, weggelassen.
- In Art. 51 Abs. 2 BZO wird die Festlegung, wonach der Parkplatzbedarf nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen zu ermitteln ist, weggelassen.
- Der Art. 50 BZO wird gestrichen, da keine Rechtsgrundlage dafür besteht.
- In Art. 53 BZO haben Solaranlagen auf Dachflächen die Anforderungen gemäss Art. 32a RPV zu erfüllen. Die Bestimmung, wonach Solaranlagen in den Kernzonen sich gut in die Umgebung einzuordnen haben, wird deshalb weggelassen.
- Die Schlussbestimmung des Art. 58 BZO wurde angepasst.

Mit Schreiben vom 16. März 2016 ersucht die Gemeinde Dägerlen um Genehmigung der angepassten Teile der kommunalen Nutzungsplanung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Bestimmungen in den Art. 16 und 26 Abs. 1 BZO zur Bauweise in der Kernzone und Fassadengestaltung wurden auf die übergeordneten Interessen des Ortsbildschutzes abgestimmt.

Der Art. 22 BZO betreffend technische Aufbauten wurde auf das übergeordnete Recht hinsichtlich der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen angepasst.

Der Art. 43 BZO wurde zweckmässigerweise dahingehend angepasst, als die Grundmasse in der Gewerbezone generell sowohl für bestehende Bauten als auch für Neubauten gelten.

Der Art. 44 BZO betreffend Dachform und Dachgestaltung wurde rechtskonform auf die Gestaltungsanforderungen hinsichtlich Bauten und Anlagen gemäss § 238 Abs. 1 PBG abgestimmt.



Die Bestimmung im Art. 51 Abs. 2 BZO betreffend Ermittlung des Parkplatzbedarfs wurde im Sinne des Legalitätsprinzips angepasst.

Die Bestimmung in Art. 53 BZO wird dahingehend angepasst, als auf Art. 32a RPV verwiesen wird.

Der Art. 58 betreffend Inkrafttreten wurde hinsichtlich der Kompetenzdelegation ergänzt.

Für die Anpassung der Zonenpläne Bänk und Oberwil bedarf es keiner Genehmigung, da mit der teilweisen Nichtgenehmigung gemäss BDV Nr. 1867/15 die rechtskräftige Zonierung in Bänk und Oberwil bestehen bleibt. Die eingereichten Zonenpläne Bänk und Oberwil werden somit von der Genehmigung ausgenommen. Für die Art. 15 BZO betreffend Gestaltungsplanpflicht hinsichtlich Schulhaus Oberwil und Art. 50 BZO betreffend Abstand gegenüber Nichtbauzonen bedarf es ebenfalls keiner Genehmigung.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 6. Juni 2014 gestellten Anträgen wurde damit entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann 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 Anpassung der Bau- und Zonenordnung betreffend Art. 16, 22, 26 Abs.1, 43, 44, 51 Abs. 2, 53 und 58, die die Gemeindeversammlung Dägerlen mit Beschluss vom 5. Februar 2015 festgesetzt und der Gemeinderat Dägerlen im Sinne der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 9. März 2016 angepasst hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dägerlen wird eingeladen
 - Dispositiv I 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



III. Mitteilung an

- Gemeinderat Dägerlen (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)
- Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: