



Referenz-Nr.: ARE 16-1168

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Kommunale Nutzungsplanung; Anpassung Zonen- und Kernzonenpläne sowie Änderung Bau- und Zonenordnung – Genehmigung

Gemeinde **Dinhard**

- Massgebende - Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-011g) vom 30. Juni 2016
Unterlagen - Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-012f) vom 30. Juni 2016
- Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-013g) vom 30. Juni 2016
- Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-014f) vom 30. Juni 2016
- Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-015f) vom 30. Juni 2016
- Zonenplan 1:1000 (Plan-Nr.0599.000-016f) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-001g) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-002f) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-003f) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-004f) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-005f) vom 30. Juni 2016
- Kernzonenplan 1:1750 (Plan-Nr.0599.000-006f) vom 30. Juni 2016
- Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. Juni 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dinhard setzte mit Beschluss vom 20. Januar 2015 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 27. Februar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Baudirektion hat mit BDV Nr. 0285/16 vom 25. April 2016 folgende Teile der kommunalen Nutzungsplanung nicht genehmigt:

- Die Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2641, 2805, 2806, 2869 und 2917 im Gebiet Schiben in Welsikon von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1 und W2,
- die Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2909, 2910, 2911 und 2876 im „Abstand von 3.5 m zur Nichtbauzone“ im Gebiet Büel in Ausser-Dinhard von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2,
- die Art. 34, 36 und 41 BZO betreffend Einordnung der Dächer in Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen,



- der Art. 45 BZO betreffend Abstand gegenüber Nichtbauzonen,
- die Art. 49 und 50 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit Ausnahme der Gestaltungsvorschrift bezüglich Farbgebung.

Im Weiteren wurde die Gemeinde Dinhard eingeladen, die Umsetzung folgender Bestimmungen, welche hinsichtlich der Rechtmässigkeit als kritisch beurteilt wurden, zu überprüfen:

- Mit der Formulierung in Art. 46 BZO, dass die Zahl der Abstellplätze und Besucherparkplätze in den erwähnten Fällen nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ermittelt wird, ist das Handeln der kommunalen Baubewilligungsbehörde im Einzelfall für die Bauherrschaft nicht voraussehbar. Der Parkplatzbedarf wäre jeweils direkt gestützt auf die kantonale Wegleitung vorzunehmen und zu begründen.
- Gemäss § 248 Abs. 1 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder als Ruheflächen auszugestalten. Diese Verpflichtung gilt sinngemäss ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser, nicht aber für Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser. Da bei Mehrfamilienhäusern keine Mindestanzahl an Wohnungen verlangt werden kann, fehlt für die Bestimmung in Art. 55 BZO, wonach erst ab 5 Wohnungen Spiel- und Ruheflächen zu erstellen sind, eine gesetzliche Grundlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit Beschluss des Gemeinderats Dinhard vom 21. Juni 2016 wurden im Sinne der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung vom 20. Januar 2015 folgende Anpassungen vorgenommen:

- Im Gebiet Schiben in Welsikon wird die Verlängerung der Flurstrasse auf Grundstück Kat.-Nr. 524 als Fuss- und Radweg bis zur Neuwingertenstrasse auf Grundstück Kat.-Nr. 2956 als Erschliessungsfläche im Sinne eines 3.5 m breiten Streifens der Bauzone zugewiesen.
- In Art. 34 BZO können Abweichungen der Dachneigung für Anbauten, Erweiterungen von Hauptbauten und besonderen Gebäuden bei *sorgfältiger* Einordnung in Wohnzonen bewilligt werden.
- In Art. 36 BZO sind Einzelne sich *sorgfältig* in die Dachfläche integrierende Dachflächenfenster und Lichtbänder in Wohnzonen zulässig.
- In Art. 41 BZO können für Anbauten und besondere Gebäude bei *sorgfältiger* Einordnung Abweichungen von den Schrägdachformen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bewilligt werden.
- In Art. 46 BZO wird die Festlegung, wonach die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze *nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen* zu ermitteln ist, weggelassen.
- Die Art. 49 und 50 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden vollständig gestrichen.



- In Art. 55 BZO wird betreffend Erstellung von Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern auf die *Mindestanzahl an Wohnungen* verzichtet.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Dinhard um Genehmigung der angepassten Teile der kommunalen Nutzungsplanung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Zuweisung der Erschliessungsflächen im Gebiet Schiben in Welsikon zur Bauzone steht nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative. Sie umfassen Kleinstflächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen, teilweise bereits versiegelt sind und zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen dienen.

In Art. 34, 36 und 41 BZO wird hinsichtlich der Einordnung der Dächer in Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die gute Einordnung durch sorgfältige Einordnung ersetzt. Damit werden keine über § 238 Abs. 1 PBG hinausgehende Gestaltungsanforderungen gestellt.

Solaranlagen auf Dächern haben die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 lit. a-d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zu erfüllen. Der Streichung der Bestimmungen Art. 49 und 50 BZO betreffend Zulässigkeit und Einordnung von Solaranlagen auf Schräg- und Flachdächern steht nichts entgegen.

Die Bestimmungen Art. 46 BZO betreffend Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Art. 55 BZO betreffend Erstellung von Spiel- und Ruheflächen werden rechtskonform umgesetzt.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. Oktober 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde damit weitgehend 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.

Mit einem allfälligen Rechtsmittel gegen die vorliegende in Kompetenzdelegation erfolgten Änderung der BZO durch den Gemeinderat, wie sie mit vorliegender Verfügung der Baudirektion genehmigt wird, kann nach Meinung der Baudirektion nur noch überprüft werden, ob diese durch den Gemeinderat kompetenzgemäss und richtig umgesetzt wurde.



Der Gemeinde wird empfohlen, bei der öffentlichen Bekanntmachung neben der Rechtsmittelbelehrung einen entsprechenden Hinweis anzubringen. Das Baurekursgericht prüft die Rekursberechtigung sowie seine Zuständigkeit von Amts wegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Zuweisung der Erschliessungsflächen im Gebiet Schiben in Welsikon der Bauzone und die Änderung der Art. 34, 36, 41, 46, 49, 50 und 55 BZO, die die Gemeindeversammlung Dinhard mit Beschluss vom 20. Januar 2015 festgesetzt hat und der Gemeinderat Dinhard im Sinne der Kompetenzdelegation am 21. Juni 2016 beschlossen hat, werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dinhard wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung im Sinne der Erwägungen 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 Dinhard (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)
 - Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
 - Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Bodenschutz

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Revision Nutzungsplanung der Gemeinde Dinhard Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Dinhard. Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dinhard an der Gemeindeversammlung vom 20. Januar 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 25. April 2016 teilweise nicht genehmigt.

Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung vom 18. Oktober 2016 die Anpassung der Nutzungsplanung betreffend Zuweisung der Erschliessungsfläche im Gebiet Schiben, Welsikon, der Bauzone und die Änderung der Art. 34, 36, 41, 46, 49, 50 und 55 BZO, die die Gemeindeversammlung Dinhard mit Beschluss vom 20. Januar 2015 festgesetzt und der Gemeinderat Dinhard im Sinne der Kompetenzdelegation am 21. Juni 2016 angepasst hat.

Dagegen wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

Die nachträglich genehmigten Artikel der Bau- und Zonenordnung und Einzonung treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Politische Gemeinde Dinhard, Gemeinderat

00178725