

2. Technische Revision Bau- und Zonenordnung und Revision kommunaler Verkehrsrichtplan: Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024

DORF-2021-0005 Technische Revision Bau- und Zonenordnung und Revision kommunaler Verkehrsrichtplan

4. Bauplanung / 41. BauO, ZonenO, VOen

Beschluss Nr. 27

1. Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wurde 2009 einer Gesamtrevision unterzogen und 2013 teilrevidiert. Der Ortsbildschutz- resp. Kernzonenplan stammt aus dem Jahr 1983 und wurde 1994 ergänzt. Mit Beschluss Nr. 104 vom 14. Dezember 2021 entschied der Gemeinderat, eine technische Revision der Nutzungsplanung und des Verkehrsrichtplans vorzunehmen, um die Ortsplanung den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen sowie Fehlwirkungen in den Praxisanwendungen zu beheben.

Die wichtigsten Änderungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

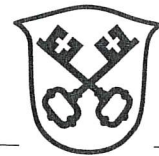
Was ist die IVHB?

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit. Eine laufende Revision des PBG sieht jedoch eine Fristerstreckung um weitere 3 Jahre vor, wonach die Gemeinden für die IVHB-Umsetzung bis zum 28. Februar 2028 Zeit hätten.

Neue Begrifflichkeiten

Aufgrund der IVHB werden die folgenden Begrifflichkeiten in der BZO ersetzt:

Alt	Neu
◆ Gewachsenes Terrain	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Gebäudehöhe	◆ Fassadenhöhe
◆ Firsthöhe	◆ Gesamthöhe

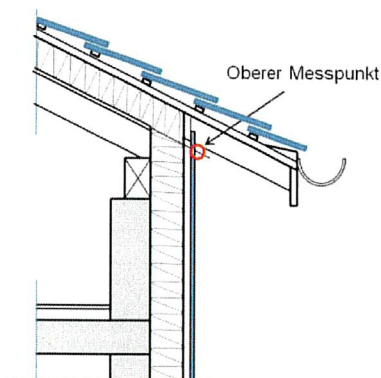


◆ Unterirdische Bauten	◆ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
◆ Massgebliche Grundfläche	◆ Anrechenbare Grundstücksfläche

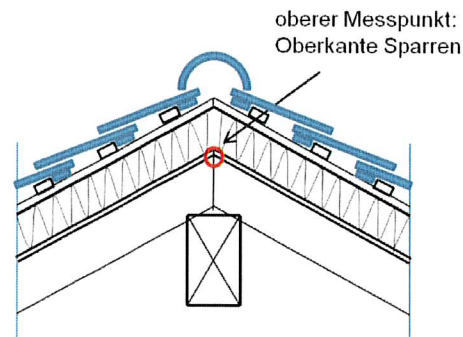
Das massgebende Terrain ersetzt den bisherigen Begriff "gewachsenes Terrain". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen, spielen keine Rolle mehr.

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a. ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend, und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.



Schema oberer Messpunkt Fassadenhöhe

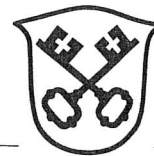


Schema oberer Messpunkt Gesamthöhe

Die maximale Höhe eines Gebäudes wurde bisher mittels Gebäude- und Firsthöhe definiert. Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Das Mass der Gesamthöhe setzt sich daher aus der bisherigen Gebäudehöhe und der dazugehörigen Firsthöhe zusammen. Der obere Messpunkt entspricht - wie bei der Fassadenhöhe - neu der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Mehrwertausgleich

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt,



den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, bis zum 1. März 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Kommunale Mehrwertabgabe

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Änderung der Vorlage

Wie bereits in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen und im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 6. September 2023 erläutert, verfolgt die Gemeinde Dorf die Strategie, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen daher **auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum gemäss damaliger Praxis und Rechtsprechung**. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen und Genehmigungspraxis der Baudirektion des Kantons Zürich entschied sich die Gemeinde Dorf mit Beschluss Nr. 15 vom 8. April 2024 dazu, **den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Nachgang zur öffentlichen Auflage in die Unterlagen der vorliegenden technischen Teilrevision der BZO aufzunehmen**.

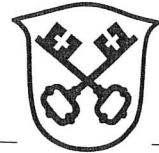
Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird daher keine Mehrwertabgabe erhoben. Folglich fliessen auch keine Mittel, welche für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden dürfen, in einen kommunalen Mehrwertabgabefonds.

Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

An den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung wurden entsprechend der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels vereinzelte Optimierungen und Präzisierungen vorgenommen.

Kernzonen

- Die ehemaligen Bestimmungen zum Zweck sowie der Nutzung in der Kernzonen K I und K II werden mit der vorliegenden Revision zusammengefasst und präzisiert.
- Neu wird die Vorschrift "Besonders gute Projekte" zur Förderung von attraktiven, architektonisch hochstehenden Projekten in den Kernzonen eingeführt.
- In den Kernzonen sind neu zwei Dachgeschosse gestattet. Mit dieser Anpassung wird ein allgemeines Bedürfnis der Bevölkerung berücksichtigt.



- Dachaufbauten sollen, obwohl neu zwei Dachgeschosse zulässig sind, wie bisher nur im 1. Dachgeschoss zulässig sein.
- Die maximal zulässige Länge der Dachaufbauten wird leicht gelockert. Die Dachaufbauten dürfen neu gesamthaft $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Die Grundabstände werden vereinheitlicht und auf 4 m reduziert.
- In der Kernzone K II wird die maximal zulässige Glasfläche bei Dachflächenfenstern, analog zu den Bestimmungen der Wohnzone, auf 0.80 m^2 erhöht. Die summierte Glasfläche aller Dachflächenfenster darf höchstens 5 % der Dachfläche betragen.
- In der Anwendung der bisherigen BZO wurden innenliegende Sprossen, entgegen der gesetzlichen Regelung, grundsätzlich bewilligt, da daraus keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entstanden ist. Bei Ökonomiegebäuden wurde zudem auf Fenster mit Sprossenteilung verzichtet. Die BZO wird entsprechend der bisherigen Praxisanwendung angepasst. Fenster mit Sprossenteilung sind gemäss der revidierten Fassung zu verwenden, wenn es dem Gebäude / dem Charakter des Dorfteils entspricht und es sich nicht um ein Ökonomiegebäude handelt. Auf eine weiterführende Regelung bezgl. Innenliegender Sprossen wird künftig verzichtet.

Wohnzonen

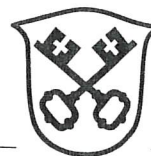
- Da die effektiven Gebäude- und Grundabstände aufgrund der gelockerten Regelung zu vorspringenden Gebäudeteilen neu kleiner ausfallen können, werden die Grundabstände in den Wohnzonen wie folgt erhöht: grosser Grundabstand mind. 8 m / kleiner Grundabstand mind. 5 m. Durch die Erhöhung sollen die bisherige Wohnhygiene und der Nachbarschaftsschutz gewahrt werden.
- Neu sind Tonziegel nur noch bei der Eindeckung von Hauptgebäuden zu verwenden.
- Die maximale Glasfläche bei einzelnen Dachflächenfenstern wird auf 0.80 m^2 erhöht. Auch das summierte Maximalmass aller Glasflächen wird von bisher 3 % auf neu 5 % der Dachfläche erhöht.

Zonenübergreifende Vorschriften

- Die im Minimum zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze wurden überarbeitet und präzisiert.
- Die im Minimum zu erstellenden Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen wurden überarbeitet und präzisiert.
- Die Vorschriften zu Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) werden in einem Artikel zusammengefasst.
- In der Kernzone K II sind bei Klein- und Anbauten neu, statt Tonziegeln, auch alternative Bedachungsmaterialien zulässig, insofern sich diese gut ins Ortsbild einordnen.
- Neu wird eine Vorschrift Baumschutz aufgenommen, um den bestehenden Baumbestand in der Gemeinde zu sichern.
- Die zonenspezifischen Artikel zu Energiegewinnungsanlagen werden aufgehoben. Unter dem neuen Art. 41 wird festgehalten, dass sich die Erstellung nach dem übergeordneten Recht richtet.

Überarbeitung Kernzonen gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die Gemeinde Dorf verfügt über ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, welches im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) aufgeführt wird. Das KOB ist behördenverbindlich, d.h. dass die Gemeinden dazu verpflichtet sind, die im KOB definierten Schutzziele in ihrer Bau- und



Zonenordnung zu berücksichtigen. Die Kernzonenvorschriften wurden entsprechend den definierten Schutzziele des KOBİ überarbeitet und aktualisiert.

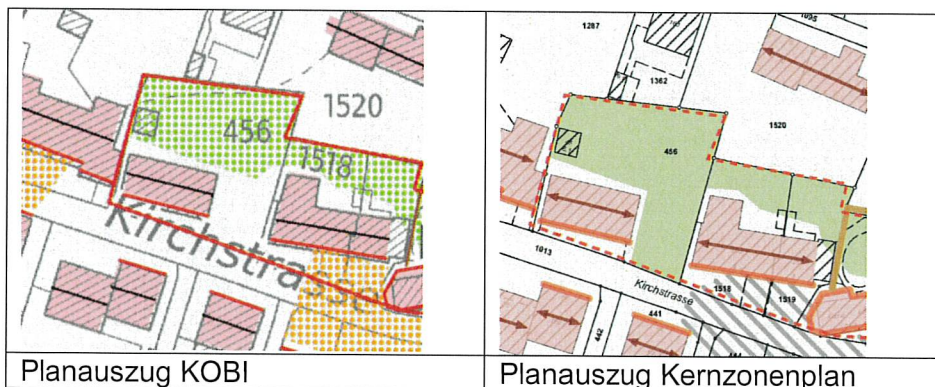
Anpassungen Zonenplan an KOBİ

- Der Perimeter des KOBİ umfasst gemäss rechtsgültigem Zonenplan die Flächen der Kernzone K I sowie Flächen der Kernzone K II. Der Zonenplan wurde dahingehend angepasst, dass die Kernzone K I grundsätzlich dem Perimeter des KOBİ entspricht.

Anpassungen des Kernzonenplans

Der rechtsgültige Kernzonenplan der Gemeinde Dorf stammt aus dem Jahr 1983 und ist überholt. Im bisherigen Kernzonenplan wurde ausschliesslich die Kernzonen und die ortsbildprägenden Bauten ausgewiesen. Mit vorliegender Revision wird der Kernzonenplan aktualisiert und an die übergeordneten Grundlagen, das KOBİ, wie folgt angepasst resp. ergänzt:

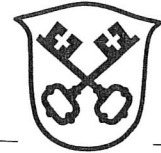
- Die Fassadenbereiche, die aufgrund ihrer raumbildenden und ortsprägenden Stellung von besonderer Bedeutung sind, werden im Kernzonenplan gekennzeichnet.
- Prägende Hauptfirstrichtungen werden gemäss dem KOBİ verbindlich festgelegt und geregelt.
- Die im KOBİ definierten Platz- und Strassenräume werden übernommen und in der BZO rechtlich gesichert.
- Der wichtige Freiraum zwischen dem Pfarrhaus (Kirchstrasse 6) und dem Haus Kirchstrasse 4 wird rechtlich gesichert und dessen Erhalt so sichergestellt.



- Die Brunnen, die im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Dorf sowie im KOBİ aufgeführt sind werden mit dem Eintrag im Kernzonenplan sowie der dazugehörigen Bestimmung rechtlich gesichert.

Fazit

Mit der Revision wird am Status quo möglichst festgehalten und die übergeordneten Vorgaben nur soweit nötig übernommen (u.a. Harmonisierung der Baubegriffe / kommunaler Mehrwertausgleich, rechtliche Sicherung der Vorgaben aus dem KOBİ in den Kernzonen). Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels optimiert und präzisiert. Es werden zudem Zonenplanänderungen im Rahmen von Arrondierungen durchgeführt.



2. Revision kommunaler Verkehrsrichtplan

Ausgangslage:

Anlass

Der kommunale Verkehrsplan der Gemeinde Dorf stammt aus dem Jahr 1983. Die Gemeinde Dorf sieht eine Revision ihres kommunalen Verkehrsplans vor, um diese gesamthaft zu überprüfen und den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen. Die Revision des Richtplans Verkehr hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetz (PBG) zu erfolgen und ist auf kommunaler Stufe zwingend vorgeschrieben.

Definition

Gemäss § 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) legt der kommunale Verkehrsrichtplan die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich des Verkehrs fest. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, der Region und dem Kanton koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Verbindlichkeit

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein für die Behörden verbindliches Planungs- und Koordinationsinstrument. Grundeigentümer sind nicht unmittelbar betroffen. Für sie werden die neuen Festlegungen erst mit der Umsetzung in der Nutzungsplanung rechtlich verbindlich.

Wirkung der Revision

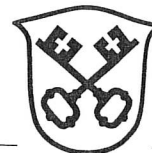
Die Festlegungen im kommunalen Richtplan entfalten eine behördenverbindliche Wirkung. Mit dem zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat angewiesen, den Verkehr auf den innerörtlichen Strassen und Wegen im Sinne der Richtplanfestlegungen zu organisieren.

Werden die im Verkehrsrichtplan verankerten Vorgaben umgesetzt, kann die Wirkung des kommunalen Verkehrsrichtplans wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Fokus des kommunalen Verkehrsrichtplans liegt auf einer siedlungsverträglichen Verkehrsabwicklung. Mit der Situation angemessenen Fahrgeschwindigkeiten soll die Lärmbelastung reduziert und die Verkehrssicherheit erhöht werden.
- Das vorhandene Fusswegnetz soll weiter verdichtet werden. Neue Wege im attraktiven Naherholungsgebiet bieten sich an.
- Die Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen sind wichtig für das Erscheinungsbild der Gemeinde und werden entsprechend gestaltet. Ein besonderes Augenmerk gilt nicht nur dem öffentlichen Raum, sondern auch den daran angrenzenden privaten Vorbereichen.

Fazit

Mit der Revision werden die aktuellen Themen rund um den Verkehr abgehandelt. Den übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen und regionalen Richtplan werden mit folgenden Festlegungen entsprochen:



- Durch eine Verbesserung der Zugänglichkeit sowie eine bessere Ausstattung von Bushaltestellen wird die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs gesteigert und eine Verringerung des Ressourcenverbrauchs angestrebt.
- Die Auswirkungen des MIV werden durch siedlungsverträgliche Fahrgeschwindigkeiten reduziert und die Verkehrssicherheit erhöht.

Unterlagen

Bezüglich der technischen Revision Bau- und Zonenordnung sowie der Revision kommunaler Richtplan liegen folgende Unterlagen vor:

Revision BZO

- ◆ Zonenplan im Massstab 1: 5'000 vom 23. April 2024
- ◆ Zonenplanänderungen vom 23. April 2024
 - ◆ Kat. Nr. 1757, 1853, 1854, 1855 im Massstab 1: 1'000
 - ◆ Kat. Nrn. 1315, 1507, 1509, 1736, 1737 im Massstab 1: 1'000
 - ◆ Kat. Nrn. 1810 im Massstab 1: 2'000
 - ◆ Kat. Nrn. 1046, 1179, 1180, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1397, 1399, 1454 im Massstab 1: 2'000
- ◆ Kernzonenplan im Massstab 1: 2'000 vom 23. April 2024
- ◆ Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung, vom 23. April 2024
- ◆ Bau- und Zonenordnung für die Festsetzung vom 23. April 2024
- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. April 2024
- ◆ Bericht zu den Einwendungen BZO vom 23. April 2024

Revision kommunaler Verkehrsrichtplan:

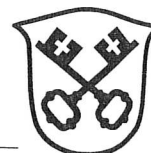
- ◆ Verkehrsrichtplan im Massstab 1: 5'000 vom 23. April 2024
- ◆ Richtplantext inkl. Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV vom 23. April 2024
- ◆ Bericht zu den Einwendungen VRP vom 23. April 2024

Die technische Revision der Bau- und Zonenordnung sowie die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans sollen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Gemeinderat

beschliesst:

1. Die technische Revision Bau- und Zonenordnung und die Revision kommunaler Verkehrsrichtplan sowie deren Unterlagen werden zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 verabschiedet.



2. Protokollauszug geht an:

- RPK Dorf, Präsident Erwin Noser (zur Kenntnisnahme per Mail)
- Gemeindekanzlei Dorf
- Hochbauvorstand Walter Rüttimann
- Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024
- Akten 4.41

GEMEINDERAT DORF

Gemeindepräsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patric Eisele', written over a vertical line.

Patric Eisele

Gemeindeschreiberin:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Müller', written in a cursive style.

Ursula Müller