

Gemeinde Dorf



**Teilrevision**

**Bau- und  
Zonenordnung**

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage  
vom

30. Juli 2021 bis 28. September 2021

## 1. Anlass und Thema zur Teilevision

Die aktuelle BZO der Gemeinde Dorf wurde letztmals im Jahr 2012 teilrevidiert. Am 17. Januar 2012 wurde eine Einzelinitiative eingereicht, die auf eine Änderung der gültigen Bau- und Zonenordnung hinzielte und den Gemeinderat von Dorf beauftragte, diese Initiative an der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2012 zur Abstimmung zu bringen. Bis dahin wurde in den Artikeln 14 (Kernzone 1 und 2), 26 (Wohnzone 1 und 2) und 31 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) bestimmt, dass Energiegewinnungsanlagen unauffällig ins Dach integriert werden müssen.

An der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2012 wurde beschlossen, die Einzelinitiative anzunehmen. Im Rahmen der Vorprüfung der BZO durch das Amt für Raumentwicklung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderungen für die Wohnzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genehmigungsfähig sei, nicht jedoch die Kernzone.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat, Artikel 14 wie folgt zu ändern: *„Energiegewinnungsanlagen auf Dächern erfordern eine Indach-Montage, müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein“*.

Die Artikel 26 und 31 wurden gemäss dem Antrag der Einzelinitiative übernommen. Die Gemeindeversammlung Dorf hat dann dieser Vorlage am 30. November 2012 zugestimmt.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Der Gemeinderat Dorf plant eine Gesamtrevision der heute gültigen Bau- und Zonenordnung erst im Jahr 2022 oder 2023.

Das Bedürfnis der Bevölkerung nach alternativen Energieanlagen, sprich Solaranlagen, ist sehr gross. Der Gemeinderat Dorf wird nun vermehrt mit dem Wunsch aus der Bevölkerung konfrontiert, dass es möglich sein sollte, neu auch in den Kernzonen 1 + 2 eine Aufdach-Montage von Solaranlagen zu bewilligen. Analog der Art. 26 (Wohnzonen W1 und W2) sowie Art. 31 (Zone für öffentliche Bauten) unserer BZO mit dem Wortlaut: «Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erlaubt».

Der Gemeinderat Dorf möchte sich offen zeigen für neue Energiegewinnungsanlagen und nicht entsprechende Bauvorhaben mit starren Vorschriften verhindern. Mit der heutigen BZO, Artikel 14, sind solche Energiegewinnungsanlagen in der Kernzone nur mit einer Indach-Montage erlaubt, und müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein. Indach-Anlagen sind jedoch nicht so effizient wie Aufdach-Anlagen und auch noch wesentlich teurer.

Der Gemeinderat Dorf hat sich deshalb im März 2021 an die Baudirektion des Kantons Zürich gewandt um abzuklären, ob dieser eine Teilrevision der heute gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf, d.h. eine Neuformulierung des heute gültigen Artikels 14 der Bau- und Zonenordnung (wie z.B. «Energieanlagen sind erlaubt») unterstützt.

Das Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Baudirektion des Kantons Zürich antwortete in ihrem Schreiben unter anderem vom 2. Juni 2021 wie folgt:

*„In der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wird in Art. 14 BZO festgehalten, dass Energiegewinnungsanlagen auf Dächern eine Indach-Montage erfordern, welche in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein müssen.*

*Angesichts der heute geltenden übergeordneten rechtlichen Vorgaben und des Umstands, dass in der Rechtsprechung bislang nicht abschliessend geklärt ist, inwiefern kommunalen Gestaltungsvorschriften gemäss BZO eine eigenständige Bedeutung zukommt, ist unklar, ob die heute geltende kommunale Bestimmung zu Solaranlagen in Kernzonen (Art. 14 BZO) in einem Rechtsmittelverfahren Bestand hätte.*

**Das Anliegen der Anpassung von Art. 14 BZO ist deshalb nachvollziehbar und entspricht einem Bedürfnis beim Ausbau der erneuerbaren Energien.** *Bereits das kantonale Recht statuiert einen Anspruch auf Bewilligung von Solaranlagen, wenn die in § 238 Abs. 4 PBG umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Die in Art. 14 BZO vorgesehene Bestimmung, dass Energieanlagen in den Kernzonen 1 + 2 erlaubt sind, entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Da die Bestimmung bereits kantonalmässig vorgegeben ist, ist sie in der BZO somit nicht noch einmal explizit zu erwähnen“.*

Das ARE hat deshalb der Gemeinde empfohlen, entweder auf sämtliche Vorschriften in der BZO hinsichtlich Solaranlagen, welche bereits kantonalmässig geregelt sind zu verzichten, also auch auf diejenigen betreffend die Wohnzonen (Art. 26 BZO) und die Zonen für öffentliche Bauten (Art. 31 BZO) oder aber, falls die Gemeinde trotzdem an einer Bestimmung zu Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 festhalten möchte, den entsprechenden Artikel 14 BZO wie folgt zu formulieren: *„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt“.*

Der Gemeinderat Dorf hat sich für die zweite Variante entschieden und beantragt der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021, den Artikel 14 der heutigen Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dorf wie folgt zu ändern:

*„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt“*

## **2. Zweck**

Die Änderung von Artikel 14 der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt die Entwicklungen im Hochbau und in neue Energiegewinnungsanlagen, und gibt auch den Besitzern von Liegenschaften in der Kernzone die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Mehraufwand und Mehrkosten sauberen Strom zu produzieren. Denn Photovoltaik steht für Nachhaltigkeit und mit der Solarstrahlung nutzt man eine Energieform, welche unendlich zur Verfügung steht.

## **3. Inhalte der Teilrevision**

Die bisherige BZO wird – ausser Artikel 14 – vollständig übernommen. Einzig der Artikel 14 lautet inskünftig wie folgt: *„Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts sind erlaubt.“*

Mit der Gesamtrevision der BZO, welche in den nächsten Jahren geplant und notwendig ist, können dann auch weitere Änderungen, Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen werden. Ferner müssen die Baubegriffe harmonisiert und dem Mehrwertausgleichsgesetz muss Rechnung getragen werden.

Dem Gemeinderat ist es jedoch wichtig, dass das momentan sehr aktuelle Thema „Solaranlagen“ bereits jetzt behandelt wird, weshalb er die Teilrevision der BZO betr. Artikel 14 der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 beantragt.

#### 4. Chronologie der Arbeiten

- Erarbeiten der Entscheidungsgrundlagen
- Abklärungen mit der Baudirektion des Kantons Zürich
- Entwurf der Teilrevision der BZO
- Beratung des Entwurfs im Gemeinderat
- Abnahme im Gemeinderat (öffentliche Auflage)
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, gleichzeitig Einreichen an Kanton zur Vorprüfung
- Einarbeiten der Empfehlungen des Kantons
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage
- Abnahme und Beschlussfassung im Gemeinderat (Oktober 2021)
- Erneute Abnahme und Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Gemeinderat, Empfehlung an Gemeindeversammlung. Eventuell Berichterstellung der nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beschluss der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung (November 2021)
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses mit Rekursmöglichkeit
- Genehmigung durch den Regierungsrat

