

2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf (Art. 14) Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021

4. Bauplanung / 41. BauO, ZonenO, VOen

Beschluss Nr. 88

Die aktuell rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dorf datiert vom 26. Februar 2013 (Regierungsratsbeschluss). Im Rahmen der damaligen Teilrevision wurden die Bestimmungen für Energiegewinnungsanlagen in den Artikeln 14 (betreffend Kernzone 1 und 2), 26 (Wohnzone 1 und 2) und 31 (Zone für öffentliche Bauten) angepasst. In der Kernzone 1 und 2 erfordern heute Energiegewinnungsanlagen auf Dächern gemäss der aktuellen BZO eine Indach-Montage und sie müssen in der Regel blendfrei und im Traufbereich angeordnet sein.

Die Bevölkerung konfrontierte den Gemeinderat vermehrt mit dem Wunsch, dass Energiegewinnungsanlagen auch in den Kernzonen 1 und 2 Aufdach montiert werden können, da diese effizienter und günstiger sind. Die Bestimmung betreffend Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 (Art. 14 BZO) soll deshalb angepasst werden.

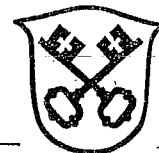
Der Gemeinderat Dorf möchte sich offen zeigen für neue Energiegewinnungsanlagen und nicht entsprechende Bauvorhaben mit starren Vorschriften verhindern. Er hatte sich deshalb im März 2021 an die Baudirektion des Kantons Zürich gewandt um abzuklären, ob diese eine Teilrevision der heute gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde, d.h. eine Neuformulierung des heute gültigen Artikels 14 der Bau- und Zonenordnung unterstützt. Mit Schreiben vom 2. Juni 2021 beurteilte das Amt für Raumentwicklung, Baudirektion des Kantons Zürich, die vom Gemeinderat vorgeschlagene Anpassung von Artikel 14 der BZO als genehmigungsfähig und schlug vor, bei Art. 14 der zukünftigen BZO folgende Formulierung zu verwenden: „Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt“.

Mit Beschluss Nr. 72 des Gemeinderates vom 27. Juli 2021 wurden die Akten (BZO und Planungsbericht nach Art. 47 RPV) zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf in der Zeit vom 30. Juli 2021 bis 28. September 2021 zur öffentlichen Einsichtnahme gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes aufgelegt. Die entsprechende Publikation erfolgte am 30. Juli 2021. Gleichzeitig wurde die Bau- und Zonenordnung mit der Neuformulierung von Artikel 14 sowie der Bericht gemäss Art. 47 RPV dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Dorf erhoben.

Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Mit Schreiben vom 29. September 2021 hält das ARE in seiner Vorprüfung der Teilrevision fest, dass das Ortsbild von Dorf im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) verzeichnet ist. Auf kommunaler Ebene wurde das KOBI durch die Zuteilung der entsprechenden Grundstücke zur Kernzone grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Das kantonale Recht unterstellt Solaranlagen auf Dächern innerhalb eines Ortsbildinventars oder von Kernzonen einer Baubewilligungspflicht (§ 2a lit. a BVV). Für solche Solaranlagen auf Dächern sowie Anlagen auf Fassaden ist die Gestaltungsvorschrift in § 238 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) massgebend. § 238 Abs. 4 PBG ist bundesrechtskonform



auszulegen, das heisst der Begriff der „sorgfältigen Integration“ muss im Sinne einer genügenden gestalterischen Anpassung einer Dachanlage nach Art. 32a Abs. 1 RPV ausgelegt werden. Sofern Gemeinden in ihren kommunalen Bau- und Zonenordnungen weitergehende Bestimmungen zu Solaranlagen festlegen wollen, dürfen diese nicht über diese Vorgaben hinausgehen, sondern sie nur konkretisieren.

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 werden 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. Da die Bestimmung bereits kantonalrechtlich vorgegeben ist, ist sie in der BZO nicht noch einmal explizit zu erwähnen. Das ARE empfahl deshalb der Gemeinde in seinem Schreiben vom 2. Juni 2021, auf sämtliche Vorschriften in der BZO hinsichtlich Solaranlagen, welche bereits kantonalrechtlich geregelt sind, zu verzichten, also auf diejenigen betreffend Wohnzonen (Art. 26 BZO) und die Zone für öffentliche Bauten (Art. 31 BZO). Das ARE hält in seinem Schreiben vom 29. September 2021 fest, dass, falls die Gemeinde trotzdem an einer Bestimmung zu Energieanlagen in den Kernzonen 1 und 2 festhalten wolle, könne der entsprechende Art. 14 BZO wie folgt formuliert sein: „Energieanlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt“.

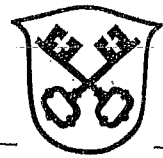
Eine Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Dorf hat das ARE in seinem Schreiben vom 29. September 2021 in Aussicht gestellt.

Der Gemeinderat Dorf hat sich für die neue Formulierung von Art. 14 entschieden. So muss die Nummerierung der bestehenden Artikel nicht angepasst werden (Art. 14, 26 und 31 würden ansonsten aufgehoben) und die Änderung von Art. 14 wird besser ersichtlich. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lässt die Gemeinde die Artikel 26 (Wohnzone 1 und 2) und Artikel 31 (Zone für öffentliche Bauten) unverändert und passt Artikel 14 (Kernzonen 1 und 2) entsprechend der Empfehlung des ARE an.

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Dorf (Artikel 14) wird genehmigt und zu Handen der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 verabschiedet.




2. Protokollauszug geht an:


- RPK Dorf, Präsident H. Leibacher, Buchemerstrasse 8, 8458 Dorf (zur Kenntnisnahme) Beilage: BZO der Politischen Gemeinde Dorf
- Gemeindekanzlei Dorf
- Akten der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021
- Akten 4.41

GEMEINDERAT DORF

Gemeindepräsident:


Patric Eisele

Gemeindeschreiberin:


Ursula Müller

Versand: 13. Oktober 2021