

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

Auftraggeber

Gemeinde Dänikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Titelbild

Luftbild Gemeinde Dänikon
(Quelle: map.geo.admin.ch)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Abschluss Ortsplanungsrevision 2022	4
1.2	Anlass der Teilrevision	5
1.3	Ablauf der Teilrevision	6
1.4	Anhörung und öffentliche Auflage	6
2	HINTERGRUNDINFORMATION ZUM MEHRWERTAUSGLEICH	7
3	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	11
3.1	Kernzone	11
3.2	Erholungszone	11
3.3	Ergänzende Bauvorschriften	11
3.4	Mehrwertabgabe	12
4	ANPASSUNG ZONENPLAN	13
5	KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSBEGRÜNUNG	16
6	ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	18
6.1	Kantonale Vorprüfung	18
6.2	Anhörung	18
6.3	Ergebnis der öffentlichen Auflage	18
7	AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Anpassungen Zonenplan	19
7.2	Umwelt	19
7.3	Finanzen	20
8	FAZIT	20

1 EINLEITUNG

1.1 Abschluss Ortsplanungsrevision 2022

Ausgangslage

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Dänikon umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenplan

Am 17. März 2022 setzte die Gemeindeversammlung die Gesamtrevision der BZO fest, welche durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 7. November 2022 (BDV Nr. 0996 / 22) teilgenehmigt wurde. Es liegt ein Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 6. November 2025 vor (BRGE IV Nr. 0147/2025).

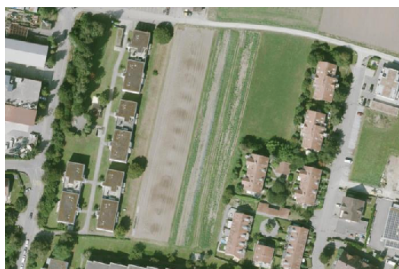
Abschluss Ortsplanung 2022 und Umsetzung Entscheid Baurekursgericht

Anpassungen Zonenplan
Gebiet Langwis

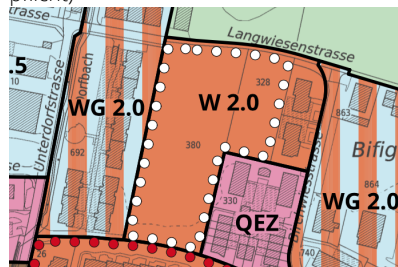
Es erfolgte ein fachlicher Abschluss der Ortsplanung 2022 sowie die vollständige Umsetzung des Baurekursentscheids vom 6. November 2025.

Dabei wurde insbesondere die gerichtliche Vorgabe umgesetzt, das Gebiet Langwis einer Reservezone zuzuteilen, nachdem die Einzonung in eine Wohnzone W2.0 mit Gestaltungsplanpflicht durch den Kanton nicht genehmigt wurde. Demzufolge entfällt Art. 30 BZO zu den Zielen für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Langwis.

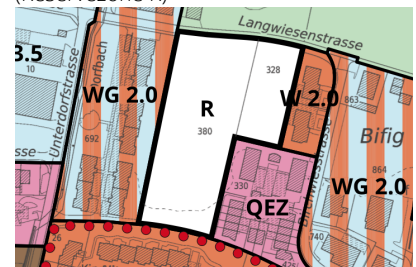
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Wohnzone W2.0 mit Gestaltungsplanpflicht)



Umsetzung Entscheid Baurekursgericht
Kanton Zürich vom 6. November 2025
(Reservezone R)



Anpassungen Zonenplan
Gebiet Haupt

Überdies wurde die gerichtliche Vorgabe umgesetzt, die Parzellen Kat.-Nrn. 823 und 828 neu und vollständig der Wohnzone W2.2 zuzuweisen, nachdem die Auszonung des sich im ausgeschiedenen Gewässerraum des Häglerbachs befindlichen Baulands genehmigt wurde (Dispositivziffer II).

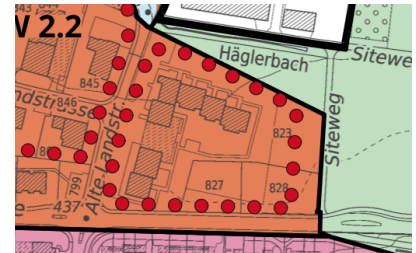
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Wohnzone W2.2 mit SBV bzw. Freihaltezone F)



Umsetzung Entscheid Baurekursgericht
Kanton Zürich vom 6. November 2025
(Wohnzone W2.2 bzw. kantonale Landwirtschaftszone)



1.2 Anlass der Teilrevision

Anlass für die Teilrevision

Die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden in der Gesamtrevision vom 2022 bereits umgesetzt.

Handlungsbedarf für die vorliegende Teilrevision besteht insbesondere aufgrund der folgenden neuen Gesetzesbestimmungen:

- Im Zusammenhang mit der teilweisen Nichtgenehmigung im Gebiet Haupt soll erneut geprüft werden, die bisher der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche KTN 639 einer Erholungszone zuzuweisen, um der Genossenschaft einen erweiterten gestalterischen Spielraum zu eröffnen. Zudem ist der Hinweis des Baurekursgerichts vom 6. November 2025 umzusetzen, wonach der Perimeter der Sonderbauvorschriften auf den Parzellen KTN 823 und 828 deckungsgleich festzulegen sind (E. 5).
- Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 die Grundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen im Kanton Zürich in Kraft. Der Gemeinderat beabsichtigt, auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.
- Aufgrund kantonaler Nutzungszonen besteht ein Handlungsbedarf zu redaktionellen bzw. technischen Anpassungen im Zonenplan. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

Direktanwendung § 238a PBG

Seit dem 1. Dezember 2024 gelten neue Vorgaben zur Begrünung des Gebäudeumschwungs (§ 238a PBG). Eine Präzisierung dieser Bestimmungen ist in der BZO nicht vorgesehen. Die Vorgaben nach § 238a PBG gelangen unmittelbar zur Anwendung.

Planungsinstrumente, welche geändert werden

Die Teilrevision beschränkt sich auf die Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe sowie wenige Anpassungen im Zonenplan. Die Änderungen, die Gegenstand der Revision und damit des Antrags des Gemeinderats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

Nicht Gegenstand der Teilrevision

Von dieser Revision ausgeklammert sind der Kernzonenplan, die Gewässerabstandslinien sowie die Waldabstandslinien.

1.3 Ablauf der Teilrevision

Vier Phasen

Die Erarbeitung der Teilrevision der BZO erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

1.4 Anhörung und öffentliche Auflage

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am xx zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startet am xx und endet am xx.

Am xx findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Revision Änderungsanträge einreichen.

Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

2 HINTERGRUNDINFORMATION ZUM MEHRWERTAUSGLEICH

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

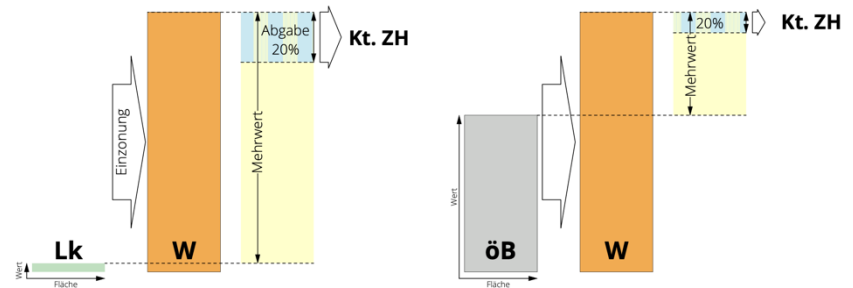
- Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Kanton legt eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Fr. 30'000.- übersteigenden Mehrwerts fest. Die Gemeinden können diesen Satz nicht verändern. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

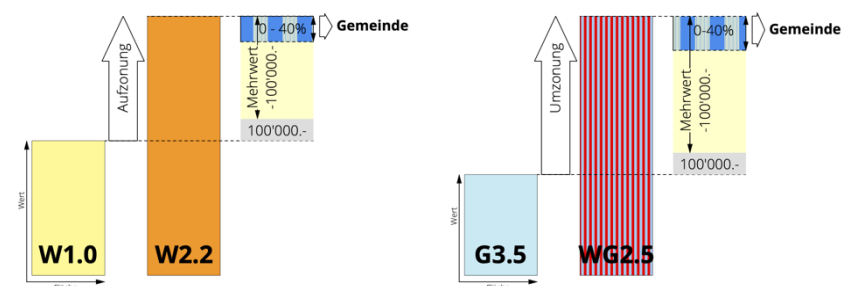


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt) verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

**Freifläche bei einem Mehrwert
unter Fr. 250'000.-**

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell. Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Sachbezogene Leistungen

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

**Zeitpunkt der Anwendung
des MAG**

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG). Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonen oder Umzonen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

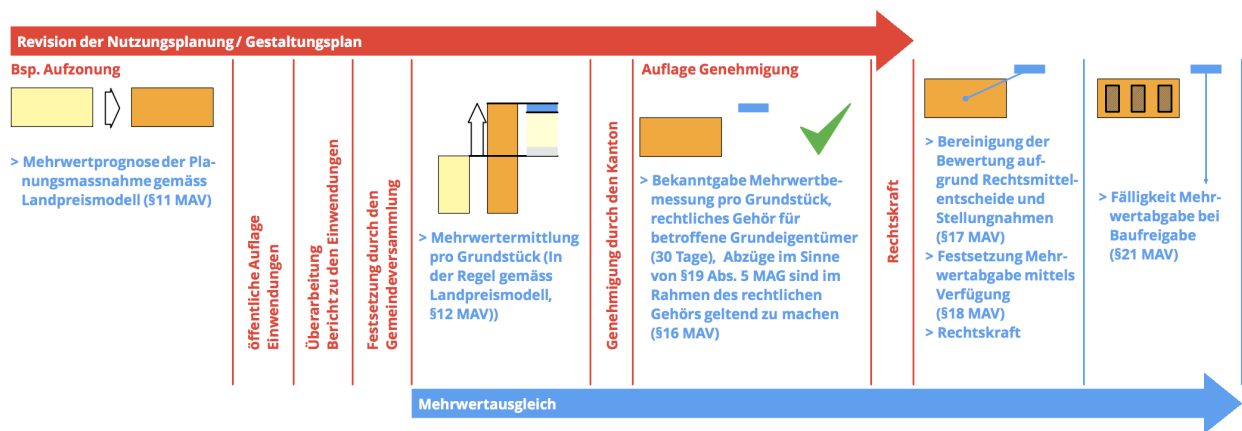
Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung gleichzeitig vorgelegt.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden. Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzoning (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

3 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

3.1 Kernzone

Dachgestaltung Art. 9 Abs. 4 nBZO

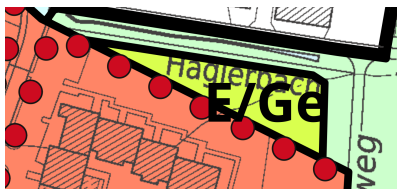
Art. 9 Abs. 4 nBZO präzisiert die Bewilligungspraxis zur Nutzung des zweiten, nicht anrechenbaren Dachgeschosses. Zulässig sind insbesondere Räume mit Nebennutzungen wie Estrich, Abstellräume u. dgl. sowie in untergeordnetem Umfang Räume mit vergleichbarer Nutzung wie Hobbyräume. Gleichzeitig werden die Anforderungen an deren Belichtung konkretisiert, indem die Belichtung primär über die Giebelfassade zu erfolgen hat und die Belichtungsfläche auf 5 % der Raumfläche begrenzt wird.

Dachgestaltung Art. 9 Abs. 7 nBZO

In Art. 9 Abs. 7 nBZO wird die bisherige Praxis präzisiert, dass grössere Dachflächenfenster bewilligt werden können, wenn dies feuerpolizeilich bedingt ist (z. B. Entrauchung).

3.2 Erholungszone

Erholungszonen Fa, G, Sp und Ge Art. 23 Abs. 4 nBZO



Die Teilfläche des Grundstücks KTN 639 wird von der kantonalen Landwirtschaftszone der Erholungszone für Gemeinschaftsflächen (E/Ge) zugewiesen. Die heutige Zonierung des 1'052 m² grossen dreieckigen Spickels innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets als Landwirtschaftszone ist offensichtlich unzweckmässig.

In der Erholungszone Ge sind naturnah gestaltete Gemeinschaftsflächen zulässig, welche dem Aufenthalt und der ökologischen Vernetzung dienen. Der überbaubare Bereich wird auf 10 % der Zonenfläche begrenzt. Damit lässt sich beispielsweise ein gedeckter Pavillon realisieren. Die Höhe solcher erholungsbezogenen Gebäude wird auf 4.5 m beschränkt.

3.3 Ergänzende Bauvorschriften

Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung Art. 39 Abs. 3 nBZO

Art. 39 Abs. 3 nBZO wird dahingehend präzisiert, dass Flachdächer von Klein- und Anbauten von der Begrünungspflicht ausgenommen sind.

3.4 Mehrwertabgabe

Verankerung Mehrwertausgleich in der BZO

Absicht der Gemeinde Dänikon

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Dänikon ist überwiegend dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugewiesen. Dies bedeutet, dass lediglich eine gemässigte Entwicklungsdynamik erwünscht ist und keine wesentliche bauliche Entwicklung oder zusätzliche (Innen-)Verdichtung angestrebt wird.

Die Ziele der Innenentwicklung wurden bereits im Rahmen der umfassenden Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2022 umgesetzt. Entsprechend sind mittelfristig keine grösseren Um- oder Aufzonungen vorgesehen.

Wie die Erläuterungen im Kapitel 2 zeigen, ist die Ermittlung einer kommunalen Mehrwertabgabe komplex und mit einem beträchtlichen administrativen Aufwand verbunden.

Unter diesem Gesichtspunkt steht der mit der Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verbundene Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen.

Der Gemeinderat von Dänikon beantragt daher der Stimmbevölkerung, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

Übernahme der Musterbestimmungen

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Dänikon übernommen werden.

Art. 42 nBZO

Kantonale Musterbestimmungen zum
Ausgleich von Planungsvorteilen

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

4 ANPASSUNG ZONENPLAN

Allgemeines

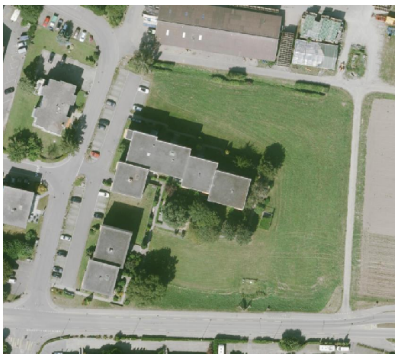
Der Zonenplan wurde überprüft und wird nur punktuell angepasst.
Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

Anpassung Perimeter Sonderbauvorschriften

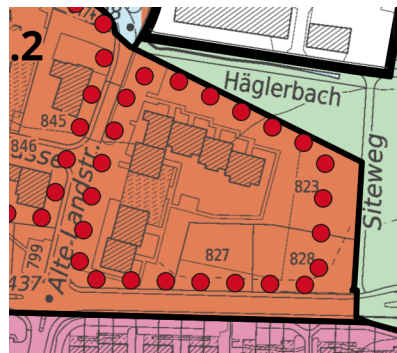
Der Perimeter der Sonderbauvorschriften wird für die Grundstücke KTN 823 und 828 deckungsgleich mit der Zonierung festgelegt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

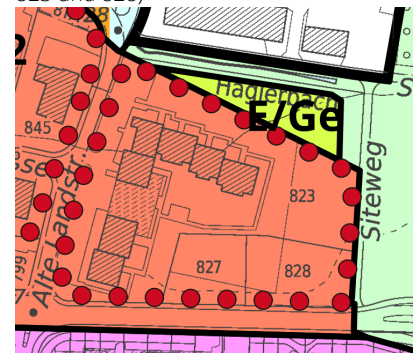
Orthofoto



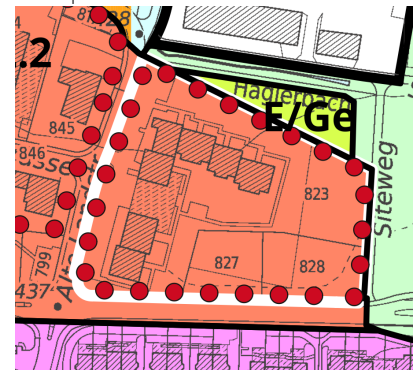
Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert
(SBV-Perimeter deckungsgleich mit KTN 823 und 828)



Detailplan Verlauf SBV-Perimeter



Umzonung in Erholungszone für Gemeinschaftsflächen E/Ge

Kantonaler Richtplan



Ein Teil des Grundstücks KTN 639 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es ist für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Die Fläche befindet sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Der dreieckige Spickel wird daher von der Landwirtschaftszone der Erholungszone für Gemeinschaftsflächen (E/Ge) zugewiesen. Hier ist eine ökologisch gestaltete Naherholungsfläche erlaubt (siehe Art. 23 Abs. 4 nBZO). Der Gewässerraum von 11.00 m bleibt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Gewässerraum ist somit von der Umzonung nicht betroffen.

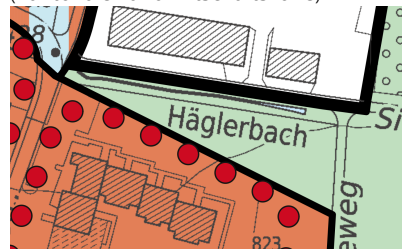
Gestützt auf die planerische Ausgangslage wird das Grundstück KTN 639 von der kantonalen Landwirtschaftszone der Erholungszone für Gemeinschaftsflächen (E/Ge) zugewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragte Zonenplananpassung.

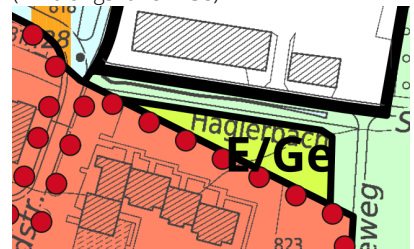
Orthofoto



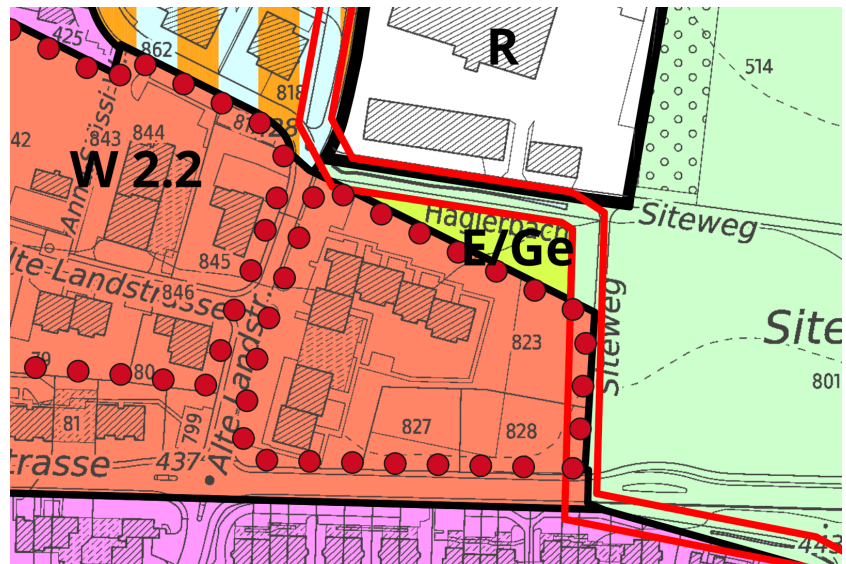
Zonenplan rechtskräftig
(Kantonale Landwirtschaftszone)



Zonenplan revidiert
(Erholungszone E/Ge)



Gewässerraum bleibt der Landwirtschaftszone zugewiesen



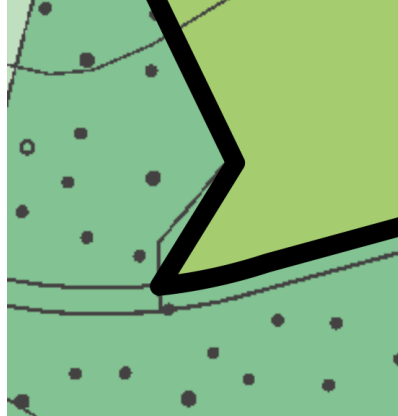
Weitere technische Bereinigungen

Aufgrund kantonaler Nutzungszonen besteht ein Handlungsbedarf zu redaktionellen Anpassungen im Zonenplan. Diese sind eine Folge der kantonalen Änderungen des Waldareals und sind nachfolgend dargestellt.

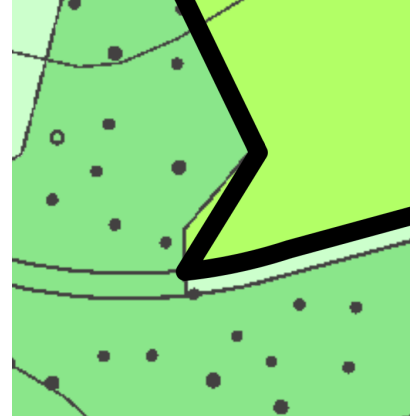
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig
(Nicht zonierte Fläche NZ)



Zonenplan revidiert
(Freihaltezone F)



5 KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGS- BEGRÜNUNG

Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind insbesondere die urbanen Gemeinden zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen, wovon auch die ländlichen Gemeinden betroffen sind. Um Kapazitätsprobleme im Entwässerungssystem zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute «grauen» Oberflächen führt zu geringeren Abflussmengen bei Starkniederschlägen, geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus.

Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten und kommen direkt zur Anwendung.

§ 238a PBG, Begrünung im Besonderen



- ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- ² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- ³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- ⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- ⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Generelle Anforderungen

Die neuen Anforderungen sind bei sämtlichen Bauvorhaben zu beachten. Im Zuge der Präzisierung von § 238a PBG wurde im Rahmen der Revision 2022 festgelegt, dass in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen eine Grünflächenziffer von mindestens 30 % einzuhalten ist. Darüber hinaus wendet die Gemeinde Dänikon die Bestimmungen zur Umgebungsbegrünung gemäss § 238a PBG direkt an.

Bei jedem Baubewilligungsverfahren wird beurteilt, welche Flächen für eine Begrünung geeignet sind, welche Bäume erhalten werden können und wo Ersatz- und Neupflanzungen vorzunehmen sind. Sowohl für die Grundeigentümerschaften als auch für die Baubehörde besteht somit ein grosser Gestaltungsspielraum situationsgerechte Lösungen zu ermöglichen. Diese Offenheit kann zu innovativen Lösungen führen, erfordert jedoch ein hohes Mass an Selbstverantwortung und Kooperation seitens der Akteure.

6 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

6.1 Kantonale Vorprüfung

Offen

6.2 Anhörung

Offen

6.3 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Offen

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Anpassungen Zonenplan

Gebiet Haupt als Erholungszone für Gemeinschaftsflächen (E/Ge)

Die Anpassung des Zonenplans auf der Parzelle KTN 639 in die Erholungszone für Gemeinschaftsflächen (E/Ge) schafft Spielraum bei der Umgebungsgestaltung und ermöglicht die Bereitstellung einer gemeinschaftlich nutzbaren Erholungsfläche. Damit werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität aufgewertet sowie gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiräume unmittelbar beim Häglerbach gesichert und gefördert.

Ausweitung des SBV-Perimeters

Die Ausweitung des Perimeters der Sonderbauvorschriften auf den Parzellen KTN 823 und 828 kommt der Genossenschaft zugute, indem die betroffene Teilfläche ebenfalls vom Nutzungsbonus gemäss Art. 28 BZO profitieren kann. Dadurch werden die Voraussetzungen für zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum gestärkt.

Aus raumplanerischer Sicht unterstützt die Anpassung eine qualitätsvolle Innenentwicklung sowie eine effiziente Nutzung des bereits erschlossenen Siedlungsgebiets.

Technische Bereinigung

Aufgrund der übergeordneten kantonalen Nutzungszonen besteht im Zonenplan ein technischer Bereinigungsbedarf. Die bisher nicht einer kommunalen Nutzungszone zugewiesenen Flächen werden dabei einer entsprechenden kommunalen Nutzungszone zugeteilt. Die vorgenommenen Anpassungen dienen ausschliesslich der technischen Bereinigung und haben keine weiteren Auswirkungen auf die vorliegende Teilrevision.

7.2 Umwelt

Direktanwendung § 238a PBG

Dänikon ist nicht übermässig von einer Überhitzung im Siedlungsraum betroffen. Die direkte Anwendung der Vorgaben gemäss § 238a PBG trägt dazu bei, dass der ländliche Charakter in Dänikon mit einem hohen Grünflächenanteil erhalten bleibt. Im Rahmen der Revision im Jahr 2022 wurde für die Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone eine Grünflächenziffer von mindestens 30 % eingeführt.

7.3 Finanzen

Mehrwertausgleichsgesetz

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde Dänikon auf die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem auch keine städtebaulichen Verträge abschliessen.

Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft

Die Inkraftsetzung hat keine Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft. Wie bis anhin werden auch bei künftigen Mehrwerten aus Planungsmassnahmen keine Abgaben fällig.

8 FAZIT

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die vorliegende Teilrevision der BZO beschränkt sich bewusst auf ausgewählte Anpassungen. Übergeordnete Zielsetzungen und grundlegende raumplanerische Vorgaben wurden bereits im Rahmen der Gesamtrevision 2022 berücksichtigt und umgesetzt.
- Zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen, zumal die Vorlage eher von technischer Natur ist. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Im Hinblick auf die gesetzliche Verpflichtung zur Regelung der Mehrwertabgabe wurde im Rahmen dieser Teilrevision geprüft, ob und in welchem Umfang eine Mehrwertabgabe erhoben werden soll.