

Protokollauszug

Gemeinderatssitzung vom 13.07.2026, Beschluss Nr. 106/2026, CMI 2024-15

04.05	Nutzungsplanung	106/2026
04.05.10	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen	

Verabschiedung der Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dänikon (BZO) 2026 zu Händen der öffentlichen Auflage sowie Anhörung und Vorprüfung

Ausgangslage

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

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

Am 17.03.2022 setzte die Gemeindeversammlung die Gesamtrevision der BZO fest, welche durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 07.11.2022 (BDV Nr. 0996 / 22) teilgenehmigt wurde. Es liegt ein Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 06.11.2025 vor (BRGE IV Nr. 0147/2025). Es erfolgte ein fachlicher Abschluss der Ortsplanung 2022 sowie die vollständige Umsetzung des Baurekursentscheids vom 06.11.2025.

Erwägung:

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 Kat.-Nr. 639 einer Erholungszone zuzuweisen, um der Genossenschaft einen erweiterten gestalterischen Spielraum zu eröffnen. Zudem ist der Hinweis des Baurekursgerichts vom 06.11.2025 umzusetzen, wonach der Perimeter der Sonderbauvorschriften auf den Parzellen Kat.-Nr. 823 und 828 deckungsgleich festzulegen sind (E. 5).

- Mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 01.01.2021 die Grundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen im Kanton Zürich in Kraft. Dänikon ist gemäss regionalem Richtplan 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. Da die Ziele der Innenentwicklung bereits mit der Revision der Bau- und Zonenordnung 2022 umgesetzt wurden, sind mittelfristig keine grösseren Um- oder Aufzonungen vorgesehen. Der hohe administrative Aufwand einer kommunalen Mehrwertabgabe steht daher in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Einnahmen. 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.

Seit dem 01.12.2024 gelten neue Vorgaben zur Begrünung des Gebäudeumschwungs (§ 238a PBG). 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. Eine weitere Präzisierung dieser Bestimmungen ist im Rahmen dieser Teilrevision nicht vorgesehen. Die Vorgaben nach § 238a PBG gelangen unmittelbar zur Anwendung.

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 in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

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

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt soll die öffentliche Auflage und Anhörung sowie Mitwirkung gemäss § 7 PBG stattfinden. Der Gemeinderat initiiert diese mit dem vorliegenden Gemeinderatsbeschluss. Die öffentliche Auflage startet ab dem 17.07.2026 und dauert 60 Tage. Während dieser Zeit haben alle Einwohnenden die Möglichkeit zu den geänderten Inhalten Änderungsanträge einzureichen. Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Planungsregion Furttal sowie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet. Anschliessend wird ein Mitwirkungsbericht verfasst, welcher die Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung enthält.

Wichtiger Hinweis: Ab der Planauflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengere» Bestimmung einzuhalten ist.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, Zonenplan und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV) wird im zustimmenden Sinne zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage findet vom 17.07.2026 bis 15.09.2026 während 60 Tagen statt. Die Publikationen erfolgen am 17.07.2026 im «Amtsblatt des Kantons Zürich» und als Information im Furttaler. Die Unterlagen liegen während 60 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich auf.
3. Während der 60-tägigen Auflagefrist kann sich jedermann zu den geänderten Inhalten äussern. Die Einwendungen sind schriftlich bis zum Ablauf der Auflagefrist dem Gemeinderat Dänikon einzureichen. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.
4. Die Unterlagen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung können von der interessierten Bevölkerung während der Auflagefrist von der Webseite der Gemeinde heruntergeladen oder während den üblichen Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
5. Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) sowie die angrenzenden Gemeinden Buchs, Dällikon, Hüttikon, Oetwil a.d.L. und Otelfingen werden innert der Auflagefrist zur Anhörung nach § 7 Abs. 1 PBG eingeladen.
6. Die Entwürfe gemäss Dispositiv Ziffer 1 sind der kantonalen Baudirektion bzw. dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung und Stellungnahme einzureichen.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an Gesuchsteller.
8. Mitteilung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung (ARE) (nutzungsplanung@bd.zh.ch)
 - ZPF Zürcher Planungsgruppe Furttal, Stefan Pfyl (stefan.pfyl@regensdorf.ch)
 - Gemeinderat Buchs (kanzlei@buchs-zh.ch)
 - Gemeinderat Dällikon (praesidiales@daellikon.ch)
 - Gemeinderat Hüttikon (claudia.santos@huettikon.ch)
 - Gemeinderat Oetwil a. d. L. (raffaele.briamonte@oetwil-limmat.ch)
 - Gemeinderat Otelfingen (kanzlei@otelfingen.ch)
 - SKW - Suter - von Känel - Wild AG, Michael Camenzind
(michael.camenzind@skw.ch)
 - SKW - Suter - von Känel - Wild AG, Nadja Colombini (nadja.colombini@skw.ch)
 - Vorsteher Hochbau und Raumplanung, Christian Lucek
(christian.lucek@daenikon.ch)
 - Präsidialabteilung Dänikon, Lukas Kalberer, Oberdorfstrasse 1, 8114 Dänikon ZH
 - Aktenauflage
 - Archiv 04.05.10 / CMI 2024-15

GEMEINDERAT DÄNIKON

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Versandt am: 15.07.2026