Gemeinde Dänikon
Wohn-, Arbeits- und Lebensraum

Kanton Zürich

Totalrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Vom Gemeinderat am 7.2.2022 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17.3.2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Schreiber:
José Torche	Lukas Kalberer

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:	BDV-Nr.

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31093 – 31.1.2022

Inhalt

1 VORBEMERKUNGEN 3
2 EINWENDUNGEN 4
3 ANHÖRUNG 4
3.1 Anhörung Nachbargemeinden 4
3.2 Anhörung ZPF 6
4 KANTONALE VORPRÜFUNG 7
4.1 Erste Kantonale Vorprüfung 8
4.2 Zweite Kantonale Vorprüfung 13

Hinweis

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2022 gesamthaft bei der Festsetzung der Gesamtrevision Nutzungsplanung entschieden (§ 7 PBG).

Die nachfolgenden Ausführungen und Stellungnahmen entsprechen dem Meinungsbild des Gemeinderats gemäss Antrag und Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung.

1 VORBEMERKUNGEN

Vorgehen

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung schliesst an die behördenverbindliche Richtplanung an und setzt die darin verankerte Stossrichtung zur qualitätsorientierten Gemeindeentwicklung grundeigentümerverbindlich um. Gegenstand der Gesamtrevision sind die Kernzone, die Einzonung des Gebiets Brenni, die Quartiererneuerung und massvolle Innenverdichtung, die Siedlungsdurchgrünung sowie die Anpassung der BZO gemäss IVHB und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Bevölkerung vorgestellt und zur Mitwirkung aufgelegt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Dänikon erfolgte während 60 Tagen vom 18. September bis 17. November 2020.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung äussern sowie schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt wurden 1 Schreiben mit 2 Änderungsanträgen eingereicht (ohne ZPF, Nachbargemeinden, Kanton).

Anhörung

Die Nachbargemeinden Buchs ZH, Dällikon, Hüttikon, Oetwil an der Limmat sowie die Schulgemeinde Dänikon-Hüttikon und die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wurden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zweimal zur Vorprüfung eingereicht.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft.

Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Im Interesse des Persönlichkeitsschutzes sind die Anträge lediglich nummeriert. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und steht zur Einsichtnahme offen.

Hinweis

Die Nummerierung der Bestimmungen der BZO wurde mit der aktuellsten Version der BZO-Synopse abgeglichen.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1
Moderatere Aufzonung der Zone W1.2

Der Antragsteller bemängelt, dass die Erhöhung der BM der ehemaligen W2A um 42 % zu hoch sei. Sie sollte höchstens 20 % betragen, um den grünen Charakter des Quartiers zu erhalten.

Erwägungen des Gemeinderats

Mit der Erhöhung der BMZ wird die Dichte gemäss den Richtwerten zur baulichen Dichte gemäss dem behördenverbindlichen regionalen Richtplan der Planungsgruppe Furttal umgesetzt. Die Gebäude werden jedoch nicht höher in Erscheinung treten, da die Grundmasse unverändert bleiben. Zur Sicherung des durchgrünten Dorfbildes wird eine Grünflächenziffer von 40 % eingeführt.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben wird die Einwendung nicht berücksichtigt.

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2
Beibehaltung von Art 16 Abs. 2 BZO

Der Antragsteller wünscht, dass Art. 16 Abs. 2 der rechtskräftigen BZO unverändert beibehalten bleibt. Damit dieser Bestimmung ein lockerer und grüner Überbauungseindruck gefördert wird und ein Aussichtsschutz gewährleistet wird.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Antrag wurde nochmals geprüft. Die heutige Regelung sichert für das Wohnquartier am Hang die Aussicht für hinten liegende Grundstücke und wird daher sinngemäss erhalten (Anpassung aufgrund der neue Messweise IVHB).

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3 ANHÖRUNG

3.1 Anhörung Nachbargemeinden

Einladung zur Anhörung

Die Nachbargemeinden Buchs ZH, Dällikon, Hüttikon und Oetwil an der Limmat sowie die Schulgemeinde Dänikon-Hüttikon wurden zur Anhörung eingeladen.

Verzicht auf Stellungnahme

Die Gemeinden Buchs ZH, Dällikon und Oetwil an der Limmat haben sich grundsätzlich positiv zur Revision geäussert und keine Einwendungen eingereicht bzw. auf eine Stellungnahme verzichtet.

Antrag Schulgemeinde Dänikon-Hüttikon
Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 29 von ÖBA in W2.2

Die Schulgemeinde Dänikon-Hüttikon wünscht aufgrund der geplanten Erneuerung der Überbauung "Unterdorf" eine Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 29 von der Zone für öffentliche Bauten (Kindergarten Bifang) in die Wohnzone W2.2.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Antrag der Schulgemeinde zur Umzonung der Zone ÖBA (Parzelle Kat.-Nr. 29) in eine Wohnzone W2.2 wurde mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons vorbesprochen und im zweiten Vorprüfungsbericht als genehmigungsfähig beurteilt. In einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Schulgemeinde wurde sichergestellt, dass auf dem Areal im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung wiederum ein Kindergarten realisiert wird.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag Hüttikon
Hinweis Schiesslärmproblematik im Bereich der Reservezone (6.1)

Für den Gemeinderat Hüttikon ist nur schwer nachvollziehbar, weshalb die Reservezone (6.1) unmittelbar in die Nähe des Schützenhauses verlegt wird. Zurzeit werden von den Gemeinden Dänikon und Hüttikon hohe Investition für die Sanierung der Schiessanlage getätigt, damit diese in den nächsten Jahren weiterbetrieben werden kann. Sobald eine Einzonung der Reservezone durch die Gemeinde Dänikon vollzogen und eine Überbauung des Landes stattfinden wird, werden die Anwohner bezüglich des Schiesslärms reklamieren.

Erwägungen des Gemeinderats

Das Siedlungsgebiet wird im kantonalen Richtplan abschliessend definiert. Die Gemeinden können innerhalb des Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden. Die im Zonenplan dargestellten Reservebauzonen entsprechen dem kantonalen Richtplan. Im Rahmen dieser Totalrevision wird lediglich im Gebiet Brenni eine kleine Bauzone ausgeschieden. Das Gebiet 6.1 wird gestützt auf das kantonale Siedlungsgebiet der Reservebauzone zugewiesen. Bei einer langfristigen Einzonung dieses Gebiets ist nachzuweisen, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung im Gebiet eingehalten werden können. Die Beurteilung für allfällige Massnahmen hat dannzumal zu erfolgen.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Antrag Hüttikon
Ausscheidung Erholungszone Sport

Da das Furttal als Naherholungsgebiet – mit dem Begriff "Landschaft unter Druck" – gilt, kann der Gemeinderat Hüttikon nicht richtig verstehen, weshalb man genau in diesem Gebiet einen Sportplatz plant. Ein solcher bringt nicht nur den Platz selber mit sich, sondern verlangt eine ausreichende Infrastruktur mit einer genügenden Anzahl an Parkplätzen. Interessant ist auch, dass in Bezug auf das umzuzonende Grundstück die Vernichtung von Fruchtfolgefläche unbedenklich sein soll, wo das ALN andernorts bei viel kleineren Flächen auf deren Erhaltung pocht.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Festlegung entspricht der übergeordneten Festlegung im regionalen Richtplan der Planungsgruppe Furttal. Die Umzonung wurde durch den Kanton als genehmigungsfähig beurteilt. .

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Anhörung ZPF

Einladung zur Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) hat mit Schreiben vom 2. November 2020 zur Revisionsvorlage Stellung genommen. Die ZPF äusserst sich grundsätzlich positiv zur schlüssigen und nachvollziehbaren Vorlage. Der Vorstand der ZPF hat insgesamt 3 Anträge sowie eine Empfehlung eingereicht, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Antrag 1
Nutzungsdichten

Der Planungsbericht ist mit Ausführungen zu den Nutzungsdichten zu ergänzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gebiete zu legen, welche heute eine niedrigere Nutzungsdichte aufweisen als vom regionalen Richtplan vorgegeben. Es ist aufzuzeigen, welche Massnahmen dazu dienen, dass die Nutzungsdichte in Zukunft den Vorgaben angenähert werden kann und ob dem ggf. Hindernisse entgegenstehen, die sich nicht mittels Anpassungen an der BZO lösen lassen. Bei denjenigen Gebieten, in welchen die vorgegebene Nutzungsdichte heute bereits erreicht oder sogar überschritten ist und in Zukunft eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte angestrebt wird, sind die Abweichungen gegenüber den Vorgaben aus dem regionalen Richtplan darzulegen und zu begründen.

Erwägungen des Gemeinderats

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass sämtliche Dichtevorgaben der Region eingehalten werden.

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 2
Grünflächenziffer

Eine Differenzierung der Grünflächenziffer nach den einzelnen Zonen ist zu prüfen. Hierzu ist der bestehende Anteil an Grünfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung beizuziehen. Falls diese Prüfung zum Schluss kommt, dass an der einheitlichen Grünflächenziffer von 40 % festgehalten werden soll, so sind die Gründe hierfür im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Grünflächenziffer wurde gestützt auf eine ausführliche und sorgfältige Analyse ermittelt. Die Festlegung ist zweckmässig.

Beschluss

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Antrag 3
BZO Art. 35
Parkierung

In Art. 35 BZO sind die vorgesehenen Werte nicht als Mindestzahl, sondern als Wert für die maximal zulässigen Personenwagen-Abstellplätze festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Das Mindestmass für Wohneinheiten ab 2.5 Zimmern wurde herabgesetzt. Auf eine weitergehende Verschärfung der Parkplatzbestimmung wird verzichtet.

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Empfehlung
Mehrwertausgleich

Der Vorstand der ZPF regt an, nochmals zu prüfen, ob nicht doch bereits zum jetzigen Zeitpunkt in der Gemeinde Dänikon ein Mehrwertausgleich festgelegt werden soll. Aus Sicht des Vorstands der ZPF sollte hierbei darauf geachtet werden, dass der Satz ausreichend hoch und die Grösse der vom Mehrwertausgleich in der Regel ausgenommenen Freiflächen ausreichend klein gewählt werden, damit der Mehrwertausgleich die beabsichtigte Wirkung entfalten kann.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Gemeinde Dänikon strebt an, die kommunale Mehrwertabgabe zeitnah in einer separaten Revision zu regeln. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Revisionsvorlage waren die entsprechenden übergeordneten Rahmenbedingungen noch nicht rechtskräftig.

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

Stellungnahme ARE

Das Amt für Raumentwicklung würdigt in seinem Vorprüfungsbericht die auf einer umfassenden Gesamtschau basierende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Im Schreiben vom 8. Januar 2021 hat das ARE mehrere Anträge gestellt. Insbesondere wurde die Genehmigungsfähigkeit der Einzonungen Brenni, Langwies und Häglerbach aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises hinterfragt. In der Folge wurden die drei Einzonungsgebiete durch die Gemeinde nochmals eingehend geprüft und mit dem Kanton diskutiert. Die überarbeitete Revisionsvorlage sieht nur noch eine kleine Einzonung im Gebiet Brenni vor. Die angepasste Vorlage wurde dem Kanton zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Nachfolgend sind die Anträge aus der ersten und zweiten Vorprüfung dokumentiert.

4.1 Erste Kantonale Vorprüfung

1. Vorprüfung, Antrag 1
Verzicht auf Einzonung Brenni und Langwiesen
(vgl. 2. Vorprüfung)

Die beiden Einzonungen mit Gestaltungsplanpflichten Brenni und Langwiesen sind zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats

Auf die Einzonung der Langwiesen wird verzichtet.
Gemäss dem Gespräch mit dem ARE vom 30. April 2021 ist die Einzonung des Gebiets Brenni jedoch unter Einhaltung folgender Kriterien genehmigungsfähig:

- *Die mit der Einzonung zusätzlich ermöglichten Bauten erfüllen den Zweck, den beabsichtigten Dorfplatz ortsbaulich zu fassen.*
- *Die Körnigkeit der zusätzlich ermöglichten Bauten als platzbegrenzende Bauten muss derjenigen der angrenzenden Bauten in der Kernzone entsprechen.*
- *Mittels eines detaillierten Kernzonenplans und den dazugehörigen Kernzonenbestimmungen muss gewährleistet sein, dass sich die zusätzlich ermöglichten Bauten ins Ortsbild einfügen und dieses qualitätsvoll ergänzen.*
- *Der neue Siedlungsrand muss sehr gut gestaltet sein.*
- *Die zusätzlich ermöglichten Bauten dürfen den bestehenden Landschaftsraum nicht beeinträchtigen.*
- *Für die Bestandesbauten im Gebiet Brenni können Regelungen im Rahmen einer Kernzone geprüft werden, mit welchen eine Erneuerung bzw. Umnutzung im Bestand ermöglicht werden kann. Der Erhalt der Bauten hat Vorrang vor Ersatzbauten. Allfällige Ersatzbauten sind qualitätsvoll und mit einer hochwertigen Gesamtwirkung ins Ortsbild einzugliedern, wobei das bisherige massgebend ist. Im Bereich der Bestandesbauten ist zu gewährleisten, dass der bestehende Aussenraum flächenmässig nicht eingeschränkt und zugleich qualitativ aufgewertet wird. Aus diesem Grund müssen sich Unterniveaubauten im Bereich der Bestandesbauten auf den Fussabdruck der oberirischen Baute beschränken. Die bestehenden Zufahrten dürfen nur soweit ertüchtigt werden, als dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Neue Zufahrten, Abgrabungen und weitere das Landschaftsbild beeinträchtigende Elemente sind auszuschliessen.*

Beschluss

Der Antrag wird im Sinne des Gesprächs mit dem ARE vom 30. April 2021 berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 2
Einzonung Häglerbach
(vgl. 2. Vorprüfung)

Die Einzonung Häglerbach (Kat.-Nr. 639) ist zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats

Auf die Einzonung von Bauland wird verzichtet. Wie vom AWEL vorgeschlagen, wird für den Häglerbach nun auf den Parzellen 639, 823, 823 eine Freihaltezone (Nicht-Bauzone) für den Gewässerraum des Häglerbachs ausgeschieden. Die dadurch beanspruchte Bauzone wurde auf der Parzelle 639 zur Bereinigung der heute diagonal verlaufenden Zonengrenze verwendet.

Ebenfalls wird der Hochwasserschutz neu in Art. 41 BZO für sämtliche Gebiete in der Bau- und Zonenordnung verankert.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 3
Wald

Es wird festgestellt, dass die verwendete Plangrundlage für das Waldareal nicht aktuell ist.

Als Plangrundlage ist das Waldareal der amtlichen Vermessung zu verwenden.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Plangrundlagen werden aktualisiert und angepasst.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 4
Erholungszone Sportplatz

Auf dem Zonenplan ist zu ergänzen, dass die ES-Zuordnung in der Erholungszone Sportplatz (E/Sp) gebäudespezifisch und nicht flächendeckend ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Zonenplan wird entsprechend mit einer gebäudespezifischen ES-Zuordnung ergänzt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 5
Art. 5 (Umbau und Ersatzbauten) /
Art. 12 (Abweichungen)

In Art. 5 und 12 ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Erwägungen des Gemeinderats

Art. 5 wird mit Abs. 3 präzisiert, sodass klar ist, dass Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung, der Regelung vorbehalten sind.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 6
Art. 10 (Umgebungsgestaltung)

Art. 10 Abs. 3 zur Umgebungsgestaltung ist folgendermassen anzupassen:
Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz-, Strassen- und Vorbereiche sind zu erhalten, respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. ~~Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.~~

Erwägungen des Gemeinderats

Der Art. 10 Abs. 3 wird entsprechend angepasst.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 7
Art. 19 (Wohn- und Gewerbezone)
(vgl. 2. Vorprüfung)

In Art. 19 zu den Wohn- und Gewerbezonen ist ein Gewerbeanteil von 20 % für die Zone WG 2.2 festzulegen oder es ist auf die Umzonung von der Quartiererhaltungszone mit ES II in die Wohn- und Gewerbezone mit ES III (Revisionsinhalt 4.4) zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats

An der Quartiererhaltungszone wird nicht festgehalten, da diese Zonierung nicht zweckmässig ist. Die Grundstücke entlang der Hauptstrasse werden im Sinne des Antrags in eine Wohnzone mit überlagernder Gewerbeerleichterung überführt. Gestützt auf Art. 49a Abs. 3 PBG können die Gemeinden die Nutzung zu gewerblichen Zwecken gebietsweise oder für einzelne Geschosse zulassen, vorschreiben oder beschränken und für gewerbliche Nutzungen eine höhere Nutzungsziffer festlegen.

Die Gemeinde Dänikon macht von dieser Regelungskompetenz auch im Sinne der Festlegung im Richtplan Siedlung & Landschaft Gebrauch. Auf den Grundstücken entlang der Hauptstrasse sollen gemäss Art. 18 Wohnzone mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Eine Gewerbeverpflichtung oder eine Gewerbeförderung über einen Nutzungsbonus werden hingegen als unzweckmässige planerische Festlegung beurteilt.

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 8
Art. 21 (Ergänzende Bestimmungen – Gewerbezone)

Art. 21 Abs. 3 ist zu streichen. Um dem Anliegen des Grünraums aber trotzdem gerecht zu werden, ist die Einführung einer Grünflächenziffer für die Gewerbezone zu prüfen.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Art. 21 wird dahingehen präzisiert, dass gestützt auf § 76 PBG die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren angemessene Neupflanzungen verlangen kann. Diese dürfen aber die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren.

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 9
Art. 23 (Erholungszone SP)

In Art. 23 Abs. 3 zur Erholungszone Sport im Gebiet Mäsjuten sind die zulässigen Nutzungen und die zulässigen baulichen Möglichkeiten zu präzisieren und projektbezogen festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Bestimmung wurde in Abstimmung mit der Projektskizze sowie die Machbarkeitsstudie zur Sportanlage unteres Furttal präzisiert.

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 10
Art. 30 (Gestaltungsplanpflicht)
(vgl. 2. Vorprüfung)

Wie zuvor dargelegt, werden die beiden Einzonungen Brenni und Langwiesen als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Demzufolge ist Art. 30 zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats

Siehe Erwägungen des Gemeinderats zu Antrag 1

Beschluss

Siehe Beschluss Antrag 1

1. Vorprüfung, Antrag 11
Art. 33 (Strassen- und Wegabstand)

Art. 33 Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: "In den übrigen Zonen haben oberirdische Gebäude, bei Fehlen von Baulinien für öffentliche kommunale und private Strassen, Plätze sowie öffentliche Wege, einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Klein- und Anbauten dürfen bis 1 m an kommunale Strassen- und Weggrenzen heranreichen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungsstrassen gewährleistet sind.

Erwägungen des Gemeinderats

Art. 33 Abs. 2 wird gemäss dem Antrag angepasst.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 12
Art. 35 (Fahrzeugabstellplätze)

Art. 35 Abs. 6 zu den Ladestationen für Elektroautos ist zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats

Auf Art. 35 Abs. 6 zu den Ladestationen für Elektroautos wird verzichtet.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 13
Art. 39 (Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung)
(vgl. 2. Vorprüfung)

Art. 39 Abs. 6 ist zu streichen, da das Verhältnis von Strassenabstand und Mauer bzw. Einfriedung abschliessend in der Strassenabstandsverordnung geregelt ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Strassenabstandsverordnung wurde durch die Verkehrserschiessungsverordnung (VErV) abgelöst. Bei Art. 39 Abs. 6 handelt es sich nicht um eine Strassenabstandsregelung, sondern um eine kommunale Präzisierung der Bedingungen für eine gemäss § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Gesamtwirkung. Die Bestimmung wird jedoch dahingehend präzisiert.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 14
Art. 39 (Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung)

Art. 39 Abs. 7 mit den gestalterischen Anforderungen zum Siedlungsrand ist zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats

Bei Art 39 Abs. 7 handelt es sich nicht um zusätzliche gestalterische Anforderungen, sondern um die Sicherung der bestehenden Qualitäten des Siedlungsrands, weshalb die befriedigende Einordnung gemäss § 238 Abs.1 PBG genauer umschrieben wird. Weiter wird gestützt auf § 76 PBG die angemessene Bepflanzung des Siedlungsrands geregelt. Dies ist zulässig, sofern die ordentliche Grundstücknutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird. Die Bestimmung wird in Abstimmung mit § 76 PBG präzisiert.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 15
Ergänzung der Nutzungsdichten (vgl. 2. Vorprüfung)

Im erläuternden Bericht sind die zu erwartenden Auswirkungen der Innenentwicklungsmassnahmen auf die Nutzungsdichten zu ergänzen und nachvollziehbar darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

1. Vorprüfung, Antrag 16
Siedlungsentwässerung

Die Anforderungen an die Beachtung der natürlichen Funktionen des Wasserkreislaufs und des guten Umgangs mit Regenwasser sind im erläuternden Bericht im Sinne der vorstehenden Erläuterungen differenzierter zu erörtern.

Erwägungen des Gemeinderats

Der erläuternde Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

4.2 Zweite Kantonale Vorprüfung

2. Vorprüfung, Antrag 1

Der in der ersten Vorprüfung aufgeführte Erwägung des AWEL, wonach der Uferstreifen des Häglerbachs ausserhalb der Bauzone zu belassen sei, wurde berücksichtigt, indem entlang des Häglerbachs eine Freihaltezone ausgeschieden wird. Gemäss erläuterndem Bericht soll die Freihaltezone dem Gewässerraum entsprechen. Da der Gewässerraum für den Häglerbach noch nicht festgelegt ist (Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren, Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021), ist die Einzonung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 639 so anzupassen, dass der Uferstreifen des Häglerbachs ausserhalb der Bauzone verbleibt. Sollte der Gewässerraum am Häglerbach bis zur Einreichung der Revision der Nutzungsplanung zur Genehmigung rechtskräftig sein, könnte die Freihaltezone dem Gewässerraum entsprechen. Vor dem Hintergrund, dass ein Revitalisierungsprojekt für den Häglerbach angedacht ist, wäre es jedoch zweckmässig, einen ausreichend grossen Raum entlang des Gewässers von Bauten und Anlagen freizuhalten, um ein zeitgemässes Bachprojekt mit flachen Böschungen umsetzen zu können. Daher würden wir es befürworten, wenn auch im Fall eines rechtskräftigen Gewässerraums der Uferstreifen der Freihaltezone zugewiesen wird. Zumal der Gewässerraum im zur Vorprüfung eingereichten Entwurf teilweise auf dem nördlich angrenzenden Siteweg liegt und somit für das Gewässer nicht zur Verfügung stehen würde.

Erwägungen des Gemeinderats

Der erarbeitete Vorschlag entspricht diesen Vorgaben und sichert genügend Raum für den rechtskräftigen Gewässerraum. Im Bericht wird dies noch mit einer Detailskizze nachgewiesen.

Beschluss

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 2

Es ist zu prüfen, ob im Rahmen des Renaturierungsprojekts Häglerbach auch Hochwasserschutzmassnahmen vorgenommen werden können. Soll der Hochwasserschutz im Gebiet "Haupt" mit dem Wasserbauprojekt hergestellt werden, wäre dies in den Bestimmungen festzulegen und im erläuternden Bericht der Umsetzungshorizont für das Bachprojekt auszuweisen.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat hält im erläuternden Bericht fest, dass auf Grund der Hochwassergefährdung (vgl. Naturgefahrenkarte) zur Erlangung der Baubewilligung für das Gebiet "Haupt" ein festsetzungsreifes Wasserbauprojekt mit entsprechenden Hochwasserschutzmassnahmen vorzulegen ist. Die Baufreigabe darf nur erteilt werden, wenn das Wasserbauprojekt vor oder spätestens mit dem Bauvorhaben realisiert wird.

Die Sicherung dieser gewässerbaulichen Massnahmen werden privatrechtlich beim Verkauf der Parzellen Kat.-Nrn. 639, 827 und 828 durch die Gemeinde Dänikon geregelt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 3

Die Umzonung von der Quartiererhaltungszone mit der ES II in eine Wohnzone W2.2 mit Gewerbeerleichterung und der ES III ist nur dann zweckmässig, wenn mässig störende Betriebe vorgesehen sind bzw. wenn ein Mindestgewerbeanteil von 20 % in der BZO verankert ist. Sonst ist gemäss den Erwägungen auf die Gewerbeerleichterung zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats

Auf die Gewerbeerleichterung wird verzichtet.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 4

Im kommunalen Richtplan sind für das Entwicklungsgebiet Brenni als Ziele festgelegt, dass der historische Ortskern ergänzt bzw. komplettiert, dass die Zentrumsfunktion durch die Schaffung eines öffentlichen Freiraums (Platzgestaltung) für gemeinschaftlichen Aufenthalt gestärkt und ein attraktives Wohnraumangebot geschaffen werden können. Zudem soll gemäss kommunalem Richtplan zur Gewährleistung einer besonders guten ortsbaulichen Integration der Bauten und Anlagen in das bauliche Umfeld sowie einer besonders guten Freiraumqualität und Durchgrünung eine Gestaltungsplanpflicht geprüft werden. Diese Zielsetzung des kommunalen Richtplans wird vorliegend mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht umgesetzt. Es wird jedoch festgestellt, dass in Art. 30 Abs. 2 und 4 Vorhaben festgelegt werden sollen, welche von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen werden. In Art. 30 Abs. 4 wird zudem die Auslösung der Gestaltungsplanpflicht von dem Vorliegen einer Ersatzlösung für die bestehende Parkierung abhängig gemacht. Die Festlegung einer solchen "bedingten" Gestaltungsplanpflicht bzw. einer Hürde, bis die Gestaltungsplanpflicht ausgelöst wird, wird als nicht zulässig bzw. als nicht rechtmässig eingestuft. Voraussetzung für eine Gestaltungsplanpflicht ist das Vorhandensein eines überwiegenden öffentlichen Interesses. Sollte eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht im Lichte der Eigentumsgarantie als nicht verhältnismässig erscheinen und deshalb durch die Gemeinde eine solche Hürde vorgesehen worden sein, wäre das für die Gestaltungsplanpflicht angeführte öffentliche Interesse nicht wesentlich.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Artikel wird entsprechend angepasst. Insbesondere da gemäss der schriftlichen Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Januar 2022 Umbauten oder Nutzungsänderungen bei den Bestandesbauten innerhalb des Perimeters, die im Sinne der Zielerreichung gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO von untergeordneter Natur sind, durch die Gemeinde bewilligt werden können und somit keine Gestaltungsplanpflicht auslösen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 5

Das Gebiet Brenni wird von der Landwirtschaftszone in eine Kernzone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingezont. Es gelten die Planungswerte der ES III (60/50 dB). Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das Gebiet Brenni liegt im Einflussbereich der Hauptstrasse und die Planungswerte für Wohnnutzung werden gemäss Grobbeurteilung der kantonalen Fachstelle Lärmschutz in der ersten Bautiefe überschritten. Deshalb sind die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität bezüglich Lärm im Rahmen des Gestaltungsplans zwingend sicherzustellen. Art. 30 Abs. 3 BZO ist dementsprechend zu ergänzen.

Erwägungen des Gemeinderats

Art. 30 Abs. 3 BZO wird entsprechend ergänzt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 6

In Art. 39 Abs. 6 sollen verschieden Vorgaben zu Mauern und Einfriedigungen eingeführt werden. Die Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung) regelt das Verhältnis von Strassenabstand und Mauer bzw. Einfriedigung abschliessend. Zudem fehlt, wie in der ersten Vorprüfung bereits festgehalten, die gesetzliche Grundlage für qualitative Anforderungen an den Aussenraum bzw. Mauern und Einfriedigungen im PBG, weshalb Art. 39 Abs. 6 BZO zu streichen ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Wie bereits aufgrund der 1. Vorprüfung erläutert, handelt es sich hierbei nicht um eine Abstandsregelung, sondern es soll gestützt auf § 238 PGB eine befriedigende Gestaltung des Aussenraums eingefordert werden. Der Gemeinderat bedauert die Haltung des kantonalen Rechtsdienstes und verzichtet daher auf die Festlegung in der BZO. Die Gemeinde wird künftig im Rahmen der direkten Anwendung von § 238 PBG vermehrt ein Augenmerk auf die Erscheinung der Mauern und Einfriedungen haben.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 7

Der Hochwasserschutz soll durch den neuen Art. 42 sichergestellt werden. Im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) ist bereits festgelegt, dass die örtlichen Baubehörden die im Einzelfall notwendigen Massnahmen im baurechtlichen Verfahren anordnen (§ 22 Abs. 4 WWG). Der neue Art. 42 BZO wiederholt eine ohnehin gültige kantonalrechtliche Bestimmung bzw. relativiert diese sogar (Art. 42 Abs. 2), weshalb Art. 42 zu streichen ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Artikel wird gestrichen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

2. Vorprüfung, Antrag 8

Im erläuternden Bericht sind gestützt auf das Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Auswirkungen der Innenentwicklungsmassnahmen auf die Nutzungsdichten zu ergänzen und nachvollziehbar darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Der erläuternde Bericht wird entsprechend ergänzt

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.