



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0085

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

1/7

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Neerach**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 6. September 2024
 - Kernzonenplan Mst. 1:2000 vom 6. September 2024
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO, Synopse) vom 6. September 2024
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. September 2024
 - Bericht zu den (nicht) berücksichtigten Einwendungen vom 6. September 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Neerach stammt aus dem Jahr 1993. Sie ist an die aktuellen Rahmenbedingungen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen. Als Grundlage erstellte der Gemeinderat unter Einbezug der Bevölkerung ein Siedlungsentwicklungskonzept. Das Ziel der Gesamtrevision besteht darin, die raumplanerischen Massnahmen gemäss Siedlungsentwicklungskonzept umzusetzen. Dazu gehört unter anderem, das Potenzial für Bevölkerungswachstum zu reduzieren, die hohe Siedlungsqualität weiterzuentwickeln und den Dorfcharakter und das ländliche Erscheinungsbild zu erhalten. Zudem sind die Baubegriffe an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen und der kommunale Mehrwertausgleich zu verankern.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Neerach setzte mit Beschluss vom 10. Juni 2024 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 19. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage. Der kommunale Verkehrsrichtplan soll nachgelagert zur BZO-Revision überarbeitet werden.

Anhörung

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2024 wurde die Gemeinde Neerach angehört. Am 5. März 2025 fand ein Gespräch zum Verfügungsentwurf (Anhörung) statt. Auf eine schriftliche Stellungnahme verzichtet der Gemeinderat.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Der Zonenplan erfährt untergeordnete Bereinigungen. Die Kernzonenpläne Neerach und Riedt werden gestützt auf das kommunale Denkmalschutzinventar grundlegend überarbeitet. Um die Ziele des Siedlungsentwicklungskonzepts zu erreichen, präzisiert und ergänzt die Gemeinde die Vorschriften der BZO.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Die Zonengrenzen werden dahingehend angepasst, dass Grundstücke, die bisher mehreren Zonen angehörten, neu ausschliesslich einer Zone zugeteilt werden. Die Wohn- und Gewerbezone WG2 wird in eine reine Wohnzone W2b überführt, da sie beinahe vollständig überbaut ist und mehrheitlich als Wohnzone dient. Die Kernzonenpläne weisen die ortsbildprägenden Bauten (rote Gebäude) aus, die nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Die Kernzonenpläne bezeichnen zudem Pflichtfistrichungen. Die Kernzonenvorschriften werden hinsichtlich Fassaden- und Umgebungsgestaltung präzisiert. Um das Bevölkerungspotenzial zu reduzieren, wird in den Wohnzonen eine Ausnützungsziffer eingeführt. Die Bauweise wird eingeschränkt und Vorschriften zur Umgebungsgestaltung werden eingefügt, um weiterhin eine ortstypische Bebauung sicherzustellen. So wird unter anderem in der Wohnzone W1 der Zusammenbau auf maximal zwei Hauptgebäude beschränkt, die in einer Reihe angeordnet sein müssen. Neu sind Hauptgebäude, die weniger als 7 m Abstand voneinander aufweisen, für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags zusammenzuzählen. Die Gemeinde verzichtet darauf, eine kommunale Mehrwertabgabe zu erheben.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 6. November 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.
Art. 28 BZO Abstellplätze für Fahrzeuge	Mit der Änderung von Art. 28 nBZO erhöht die Gemeinde Neerach den vorgeschriebenen Bedarf an privaten Motorfahrzeugabstellplätzen. Neu sind pro Wohneinheit ab 70m² mindestens zwei Parkplätze vorgeschrieben (bisher einer). Bruchteile sind pro Wohneinheit generell aufzurunden (bisher Bruchteile über 50%). Zudem sind bei allen Wohngebäuden, inklusive Einfamilienhäusern, zusätzlich 10% Besucherparkplätze vorgeschrieben (bisher nur bei Mehrfamilienhäusern); Bruchteile sind auch bei den Besucherparkplätzen generell aufzurunden. Die Gemeinde begründet den erhöhten Bedarf mit einer schwachen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und einem aussergewöhnlich hohen Anteil Personenwagen pro Einwohner. In der Vorprüfung wurde die Gemeinde aufgefordert, die Bestimmungen zu überarbeiten, so dass keine deutliche Zunahme des Parkraumangebots erfolgt.

Der kantonale Richtplan hält als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Kantons fest, dass der öffentliche Verkehr mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen hat, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt (Pt. 1.2). Die Gemeinden haben bei der Ausgestaltung der BZO den kantonalen Zielsetzungen Rechnung zu tragen (Pt.

4.1.3 c). Damit sind insbesondere Beiträge zu den Modal-Split-Zielen gemeint. Parkierungsanlagen haben einen grossen Einfluss auf das Verkehrsverhalten. Zur Minimierung der Emissionen sowie zur Schonung der Ressource Boden sollen der Verkehr von Motorwagen und der Flächenbedarf durch den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden (Pt. 4.5.1). Der regionale Richtplan Zürcher Unterland formuliert als Zielsetzung, den Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Veloverkehrs zu erhöhen (Pt. 4.1.1). In allen Raumkategorien sollen die Gemeinden darauf hinwirken, dass die Anteile von öffentlichem Verkehr und Veloverkehr erhöht werden können (Pt. 4.1.2).

Gemäss § 242 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legt die BZO die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind (Abs. 1). Im Normalfall soll die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können. Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden (Abs. 2).

Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§ 16 PBG). Die Erhöhung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 28 nBZO widerspricht den Zielsetzungen des kantonalen und regionalen Richtplans. Die vorgeschlagene Regelung liegt deutlich über dem massgeblichen Bedarf gemäss kantonomer Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018). Weite Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde verfügen über eine öV-Gütekategorie C, D oder E mit halbstündlichen Busverbindungen in die regionalen Zentren. Basierend auf der Wegleitung wäre für grosse Teile der Gemeinde Neerach gar eine Reduktion des Grenzbedarfs zu ermöglichen. Art. 28 nBZO entbehrt zudem einer Grundlage im kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser stammt aus dem Jahr 1993 und entspricht nicht mehr der übergeordneten Richtplanung. Es ist ein auf die aktuellen Anforderungen abgestimmter kommunaler Verkehrsrichtplan zu erarbeiten. Die Anpassung der Fahrzeugabstellplatzregelung in der BZO hat gestützt auf den revidierten kommunalen Richtplan zu erfolgen. Ein weiterer Anpassungsbedarf der kommunalen Richtplanung ergibt sich aus dem Bundesgesetz über die Velowege. Gemäss diesem ist die Gemeinde dazu verpflichtet, das kommunale Velowegnetz für den Alltagsverkehr bis spätestens Ende 2027 im kommunalen Richtplan Verkehr abzubilden.

Zudem widerspricht die Parkplatzregelung den Zielsetzungen des als Grundlage für die BZO-Gesamtrevision erarbeiteten kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts, «die hohe Siedlungsqualität weiterzuentwickeln» und «den Dorfcharakter und das ländliche Erscheinungsbild zu erhalten».

Am Gespräch vom 5. März 2025 erläuterte die Gemeinde, dass die Erhöhung der Pflichtabstellplätze auf privatem Grund zusätzlich zu den erwähnten Argumenten dazu beitragen soll, den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu reduzieren. Die Erhöhung der zwingend zu erstellenden Abstellplätze steht jedoch im Widerspruch zu den

übergeordneten regionalen und kantonalen Vorgaben. Ohne eine ganzheitliche Betrachtung der Mobilität sowie eine Prüfung alternativer Massnahmen, die eine vergleichbare Wirkung erzielen könnten und den übergeordneten Zielsetzungen entsprechen, kann einer Erhöhung der Pflichtabstellplätze nicht zugestimmt werden. Auch hat die Gemeinde am Gespräch keine neuen Argumente vorgebracht, welche aufgrund einer Interessenabwägung eine Regelung rechtfertigen würden, die den übergeordneten Vorgaben widerspricht.

Art. 28 nBZO erweist sich im Ergebnis weitgehend als nicht rechtmässig, nicht zweckmässig und nicht angemessen und kann grösstenteils nicht genehmigt werden.

Redaktionelle Fehler Die Empfindlichkeitsstufe (ES) für die Zone für öffentliche Bauten (Oe) wurde nach der Vorprüfung überprüft. Gemäss Zonenplan und Zonenplanlegende vom 6. September 2024 gilt für die Oe-Zone neu die ES II. Gemäss Art. 1 BZO ist der Oe-Zone jedoch weiterhin die ES III zugewiesen. Die Gemeinde wird eingeladen, die Empfindlichkeitsstufe in Art. 1 BZO auf den Zonenplan abzustimmen.

Im Zonenplan sind die Zonenbezeichnungen gemäss Verordnung über die Darstellung der Nutzungspläne (§ 7 VDNP) korrekt mit der Nutzungsziffer beschriftet, in der Legende hingegen fehlen die Nutzungsziffern. Die Gemeinde wird eingeladen, die Nutzungsziffern in der Legende zu ergänzen. Auf dem Titelblatt der Vorschriften ist zudem gemäss VDNP die Kantonsbezeichnung zu ergänzen.

Die Bereinigungen bedürfen keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Art. 5 Abs. 1, 2 und 4 BZO, Ortsbild und Gewässerraum Mehrere Festlegungen «Umbau und Ersatz nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils» (Art. 5 Abs. 1 BZO) und mehrere Festlegungen «Übrige Gebäude» (Art. 5 Abs. 2 BZO) in den Kernzonen befinden sich innerhalb des Gewässerraums von öffentlichen Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus ist zu prüfen, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

Im Gewässerraum bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 41c GSchV vorbehalten. Sind in Kernzonenplänen bezeichnete Gebäude direkt am Gewässer bzw. im Gewässerraum eingetragen, besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz. Im Baubewilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert.

Aufgrund der Widersprüche zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz sind die Art. 5 Abs. 1, Art. 5 Abs. 2 und Art. 5 Abs. 4 der BZO im Sinne der Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen. Da dies in der Vorprüfung nicht verlangt wurde, wird die Gemeinde eingeladen, die Anpassung im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung nachzuholen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Art. 28 Abs. 1 nBZO, zweiter Teilsatz des ersten Satzes
- Art. 28 Abs. 1 nBZO, zweiter Satz
- Art. 28 Abs. 2 nBZO, zweiter Satz
- Art. 28 Abs. 3 nBZO, zweiter Satz und
- die Streichung von Art. 31 Abs. 4 aBZO

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die weitgehende Nichtgenehmigung von Art. 28 nBZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung der BZO nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, die redaktionellen Unstimmigkeiten im Sinne der Erwägungen anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.



IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Neerach mit Beschluss vom 10. Juni 2024 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmungen von Art. 28 Abs. 1 nBZO, zweiter Teilsatz des ersten Satzes, Art. 28 Abs. 1 nBZO, zweiter Satz, Art. 28 Abs. 2 nBZO, zweiter Satz, Art. 28 Abs. 3 nBZO, zweiter Satz und die Streichung von Art. 31 Abs. 4 aBZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Neerach wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die redaktionellen Unstimmigkeiten im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
 - Art. 5 Abs. 1, 2 und 4 nBZO in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung gemäss den Erwägungen anzupassen;
 - die kommunale Richtplanung zum Thema Verkehr zu revidieren;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Neerach (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

S. Körtz.

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 22. APR. 2025