

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Februar 1996



491. Nutzungsplanung Niederweningen, Revision (Teilgenehmigung)

Am 21. September 1995 setzte die Gemeindeversammlung Niederweningen die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Die Vorlage umfasst im wesentlichen die Anpassung der Bauordnung an das geänderte Planungs- und Baugesetz, die Anpassung der Waldabstandslinien an die neu festgelegten Waldgrenzen sowie die Aufhebung des Erschliessungsplans. Sie gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Die in Ziffer 3.1.1 festgelegten Baumassenziffern für die Wohnzonen W1 und W2A sind kleiner, als den in § 49a Abs. 1 PBG vorgeschriebenen minimalen Ausnützungsziffern entsprechen würde. Eine Abweichung ist nur in Sonderfällen oder dann möglich, wenn die übergeordnete Richtplanung eine niedrigere anzustrebende Dichte vorschreibt. Der von der Delegiertenversammlung verabschiedete regionale Siedlungsplan sieht vor, die Bereiche dieser Wohnzonen als landschaftlich empfindliche Gebiete zu bezeichnen und entsprechenden Vorgaben bezüglich reduzierter baulicher Dichte zu machen.

Im Hinblick darauf, dass gemäss PBG die Wohnform und die Wohnungszahl nicht festgelegt werden können, sind die Ziffern 3.2 und 3.3 BauO nicht als solche Einschränkungen zu verstehen.

Im Zusammenhang mit der Neufestsetzung von Waldabstandslinien an kleinen Wäldchen wurde im Gebiet Uwerd der Waldabstand gemäss RRB Nr. 2479/1985 von 30 m auf 20 m vermindert. Nach § 66 Abs. 2 PBG haben die Waldabstandslinien grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Da es sich weder um eine kleine Waldparzelle handelt noch besondere Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind, ist die Reduktion auf 20 m von der Genehmigung auszunehmen.

Mit der Neufestsetzung des Zonenplans wurden die Reservezonen Ämet sowie Ob der Müli/Geissenrain bestätigt. Gemäss kantonalem Richtplan vom 31. Januar 1995 sind jedoch der ganze Bereich der Reservezone Ämet sowie der östlich der Flurstrasse liegende Teil im Bereich Ob der Müli dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen worden, so dass die Direktion der öffentlichen Bauten diese Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben wird. Zweckmässigerweise ist deshalb im jetzigen Genehmigungsverfahren die Genehmigung der ursprünglichen Zuweisung dieser Gebiete zur Reservezone (RRB Nr. 2479/1985) zu widerrufen.

Im Hinblick darauf, dass sämtliche Baugebiete in der Gemeinde groberschlossen sind, beschloss die Gemeindeversammlung die Aufhebung des Erschliessungsplans. Die Gemeinde kann aus dem erwähnten Grund von der Pflicht zur weiteren Führung eines Erschliessungsplans entbunden werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Niederweningen vom 21. September 1995 revidierte Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die Reduktion des Waldabstandes im Gebiet Uwerd von 30 m auf 20 m wird nicht genehmigt.

III. Die Genehmigung der Reservezone Ämet und des östlich der Flurstrasse liegenden Teils der Reservezone Ob der Müli (RRB Nr. 2479/1985) wird widerrufen.

IV. Die Gemeinde Niederweningen wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Weiterführung des Erschliessungsplans entbunden.

V. Gegen diesen Beschluss kann von gemäss § 338 a PBG zur Rekurs- und Beschwerdeerhebung befugten Personen innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Niederweningen, 8166 Niederweningen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage) für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-V gemäss § 6 PBG, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi