

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. April 1996

936. Nutzungsplanung Ottenbach (Revision; Gestaltungsplan Rickenbach)

Am 31. Oktober 1994 setzte die Gemeindeversammlung Ottenbach die revidierte Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan Rickenbach fest. Die gegen diese Beschlüsse erhobenen Rekurse sind gemäss Bescheinigungen des Bezirksrates Affoltern vom 17. November 1995 und der Baurekurskommission II vom 22. Dezember 1995 mit Entscheiden des Bezirksrates Affoltern vom 15. März 1995 und der Baurekurskommission II vom 12. September 1995 rechtskräftig erledigt worden.

Die Revision enthält im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und die Festsetzung eines Gestaltungsplans über den Weiler Rickenbach. Der Gestaltungsplan umfasst mehrere Wohnbauten ohne landwirtschaftliche Nutzung und einen Gewerbebetrieb. Neue Hauptbauten sind, mit Ausnahme der Erweiterung des Gewerbebetriebes, in diesem Gestaltungsplan nicht zulässig. Am Zonenplan wurden verschiedene Detailkorrekturen vorgenommen und die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Eine weitere Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund des festgesetzten regionalen Richtplans als erforderlich erweist.

Der Zonenplan gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Korrekturen an der Zonengrenze bei den Parzellen Kat.-Nrn. 1073 und 1074 und die Ausscheidung einer Reservezone an der Muristrasse widersprechen der Begrenzung gemäss Naturschutzverordnung Reusstal vom 4. Mai 1993. Ebenso stimmt der Perimeter des Gestaltungsplans Rickenbach im Bereich der Gebäude westlich der Rickenbacherstrasse nicht mit der Abgrenzung gemäss dieser Schutzverordnung und der im Zonenplan eingezeichneten Grenze überein. Ausser der festgesetzten Reservezone nördlich der Muristrasse ergeben sich aus den Abweichungen der Zonengrenzen und des Gestaltungsplanperimeters gegenüber der Schutzverordnung keine gravierenden Auswirkungen. Die Reservezone ist daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen und der Gemeinderat einzuladen, die notwendigen Vorkehren für eine Bereinigung der Vorlage bezüglich der Abgrenzungen in die Wege zu leiten.

In den neu eingezonten Gebieten entlang der Muristrasse (von der Reservezone in die Zone WG 2) und entlang der Zwillikerstrasse (von der Reservezone in die zweigeschossige Zone W 2 b – im Zonenplan fälschlicherweise als dreigeschossig bezeichnet – mit Zulassung von mässig störendem Gewerbe) werden gegenüber der Staatsstrasse die nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erheblich überschritten. Der notwendige Lärmschutz ist mit einem Planungsverfahren (Gestaltungsplan) zu sichern, da für die Baubewilligung der Immissionsgrenzwert gilt. Der Gemeinderat ist daher einzuladen, in der ihm durch die Gemeindeversammlung erteilten Kompetenz die beiden Gebiete mit der Pflicht zum Gestaltungsplan zu belegen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor; die Vorlage ist im übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Ottenbach vom 31. Oktober 1994 revidierte Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplan Rickenbach werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die Reservezone nördlich der Muristrasse wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Der Gemeinderat wird eingeladen, die Grenzen der Bauzone bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 1073 und 1074 an der Muristrasse und der Gestaltungsplanperimeter bei Rickenbach auf die Abgrenzung der Naturschutzverordnung Reusstal vom 4. Mai 1993 abzustimmen sowie die neu eingezonten Gebiete entlang der Muristrasse und der Zwillikerstrasse mit der Pflicht zum Gestaltungsplan zu belegen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach, 8913 Ottenbach (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bau- und Zonenordnung sowie des Gestaltungsplans Rickenbach), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi