

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 27. September 1995

### **2869. Nutzungsplanung Schöfflisdorf (Revision)**

Am 31. Januar 1995 setzte die Gemeindeversammlung Schöfflisdorf die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss sind keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Die Revision dient im wesentlichen der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991. Es wurde eine massvolle bauliche Verdichtung vorgenommen. Eine ergänzende Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund der festgesetzten übergeordneten Richtpläne als erforderlich erweist.

Die in Ziffer 4.1 festgelegten Baumassenziffern für die Wohnzonen W1A und W1B sind kleiner, als der in § 49a Abs. 1 PBG vorgeschriebenen minimalen Ausnützungsziffer von 20% entsprechen würde. Eine Abweichung ist nur in Sonderfällen oder dann möglich, wenn die übergeordnete Richtplanung eine niedrigere anzustrebende Dichte vorschreibt. Der derzeitige Revisionsentwurf des regionalen Siedlungsrichtplans sieht vor, die Bereiche dieser Wohnzonen als landschaftlich empfindliche Gebiete zu bezeichnen und entsprechende Vorgaben bezüglich reduzierter baulicher Dichte zu machen.

Die Änderungen am Zonenplan betreffen die Zuweisung der Reservezone Chile Weg (rund 1,4 ha) zur Wohnzone W2, die Einzonung der bestehenden Bauten zwischen Moos- und Altenbuckstrasse in die Kernzone sowie die Neueinzonung je einer Bautiefe von 40 m nördlich der Moosstrasse bzw. südlich der Altenbuckstrasse (zusammen rund 0,9 ha). Während die Bereiche Chile Weg und der überbaute Zwischenbereich Moos-/Altenbuckstrasse im neuen kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind, liegen die beiden anderen Neueinzonungen im Landwirtschaftsgebiet. Sie können, da die beiden Strassen eine zweckmässige Abgrenzung darstellen, auch nicht als im Anordnungsspielraum liegend betrachtet werden. Für diese neuen Zonenstreifen lässt sich gemäss Bericht zur Ortsplanung nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) kein Bedarf nachweisen, denn es ergibt sich auch ohne diese beiden Streifen eine Reserve von mindestens 50%. Im weitern ergeben sich unzweckmässige Abgrenzungen gegenüber der Landwirtschaftszone. Die Einzonung der beiden 40 m-Streifen längs der Moos- bzw. Altenbuckstrasse ist unzweckmässig und daher von der Genehmigung auszunehmen.

In seiner Stellungnahme vom 7. August 1995 hält der Gemeinderat an der Neueinzonung dieser Streifen fest und weist darauf hin, dass dafür im Gebiet Flüeacker keine Zonenerweiterung vorgenommen wurde. Im Hinblick auf den Widerspruch zum kantonalen Richtplan und die unzweckmässigen Abgrenzungen vermag dieses Argument nicht durchzudringen.

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 Revision der Nutzungsplanung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Schöfflisdorf vom 31. Januar 1995 wird unter dem Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Neueinzonungen der 40 m-Streifen südlich der Altenbuckstrasse und nördlich der Moosstrasse.

III. Gegen diesen Beschluss kann 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. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Schöfflisdorf, 8165 Schöfflisdorf (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Revisionsvorlage), für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv I-III gemäss § 6 PBG, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi