



Referenz-Nr.: ARE 19-0807

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende - Kernzonenplan Oberdorf 1:1000 vom 23. April 2019
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. April 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Kernzonenplan Oberdorf wurde am 23. Juli 1986 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2549 genehmigt. Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 7567 hat bei der Gemeinde beantragt, der im Kernzonenplan Oberdorf festgelegte 512 m² grosse Mantellinienbereich auf besagtem Grundstück in zwei getrennte Bereiche aufzuteilen. Einerseits soll das bestehende Wohnhaus (Vers.-Nr. 946) innerhalb der heutigen Abmessungen renoviert, und östlich davon ein zusätzlicher Neubau erstellen werden können. Das Grundstück Kat.-Nr. 7567 umfasst eine Fläche von 45'503 m² und befindet sich teils in der Kernzone Oberdorf und zum weitaus grösseren Teil in der Landwirtschaftszone. Gemäss den Kernzonenvorschriften dürfen innerhalb der Mantellinien Neubauten erstellt werden, wobei die Gebäudegrundfläche nicht mehr als 80% der durch die Mantellinien umfassten Fläche betragen darf.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Regensdorf setzte mit Beschluss vom 25. März 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 16. April 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Mai 2019 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Weil das bestehende Wohnhaus innerhalb des bestehenden Volumens renoviert werden soll, kann der Mantellinienbereich des Wohnhauses von heute 512 m² auf 274 m² reduziert werden. Im Gegenzug wird östlich davon in einem Abstand von 7 Metern eine zusätzliche Mantellinienfläche von 446 m² für den Bau eines weiteren Gebäudes festgelegt. Die beiden Mantellinienbereiche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7567 umfassen neu eine Fläche von 720 m², was einer gesamthaften Zunahme von 208 m² entspricht. Demzufolge



wird die mit der Revision ermöglichte überbaubare Fläche in der Kernzone Oberdorf um knapp 170 m² erhöht. Die beiden Mantellinienbereiche befinden sich am östlichen Rand der Kernzone Oberdorf. Damit sich die Gartennutzungen des zusätzlich ermöglichten Neubaus ebenfalls in der Kernzone befinden, weist der neue Mantellinienbereich einen Abstand von 7 Metern zur Kernzonengrenze auf. Zur südlich angrenzenden Bueenstrasse hält der Mantellinienbereich einen Abstand von 6 Metern ein.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Oktober 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der Kernzonenplan Oberdorf wurde vor über dreissig Jahren genehmigt und gibt nicht mehr den heutigen Zustand der Kernzone wieder. Weil der Kernzonenplan Oberdorf seit-her nicht mehr gesamthaft revidiert wurde, wird er im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung grundlegend zu überprüfen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen sein, damit er seine qualitätssichernde Wirkung entfalten kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Regensdorf mit Beschluss vom 25. März 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I 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;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



- III. Mitteilung an
- Gemeinde Regensdorf (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ✓ - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM 14. AUG. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Änderung des Kernzonenplan Oberdorf

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Der Schreiber:


Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen

 aufzuhebende Mantellinie

 neue Mantellinie

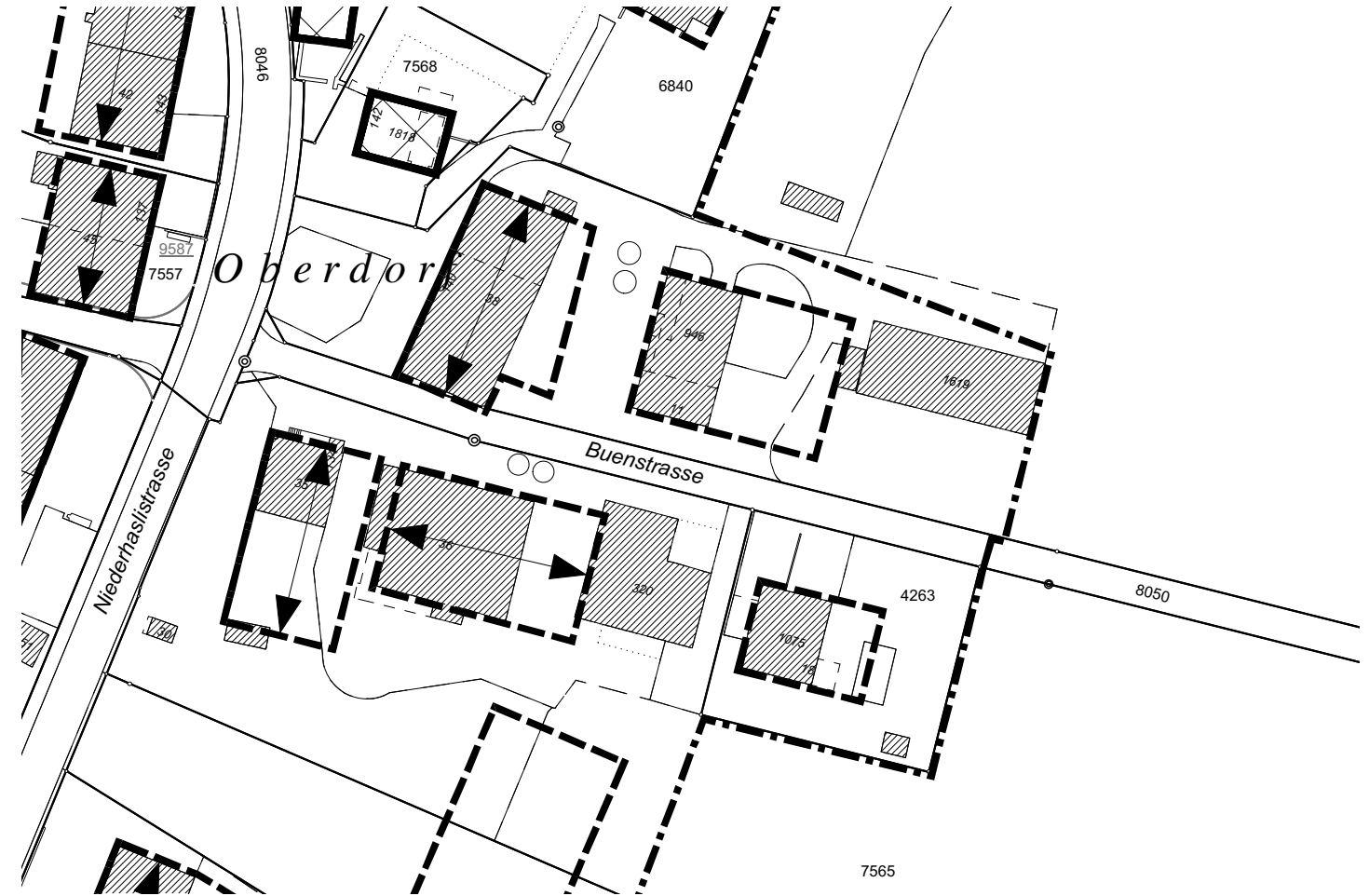
Informationsinhalt

 aktuelle Mantellinie

 Firstrichtung

 Perimeter

Rechtskräftiger Kernzonenplan



Neuer Kernzonenplan



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten

AV Daten: ARE, Kanton Zürich vom 7.12.2017

Nutzungsplanung: ARE, Kanton Zürich vom 8.2.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

