



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0337

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/3

Verlängerung Planungszone «Altburg» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1: 1000 zur Planungszone Altburg vom 5. Mai 2023
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 18. April 2023
- Verfügung der Baudirektion Nr. 0641/20 vom 28. Mai 2020 zur Festsetzung der Planungszone Altburg

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 0641/20 vom 28. Mai 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Altburg» eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für die Dauer von drei Jahren fest.

Mit Beschluss vom 18. April 2023 beantragt der Gemeinderat Regensdorf bei der Baudirektion die Verlängerung der Planungszone im Gebiet Altburg für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 (PBG). Mit der Verlängerung der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Regensdorf widersprechen.

Anlass und Begründung der Planungszone Der rechtskräftige Kernzonenplan Altburg wurde von der Baudirektion am 23. Juli 1986 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde das Ortsbild Altburg von der Baudirektion mit BDV Nr. 1220 vom 15. November 2002 ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgenommen. Gemäss den im Ortsbildbeschrieb Altburg festgehaltenen Schutzziele haben sich bauliche Massnahmen an Gebäuden hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die heute geltenden, zum Teil sehr grosszügigen Mantellinien berücksichtigen diese Schutzziele nur unzureichend.

Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision rechtlich umgesetzt werden. Diesbezüglich sind Kernzonen (einschliesslich der dazugehörigen Bestimmungen) anzustreben, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten. Die im überkommunalen Inventar festgelegten Schutzziele sind bis anhin von der Gemeinde nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden.



Der Gemeinderat hat im Jahr 2017 den Auftrag zur Vorbereitung einer Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung erteilt. Zunächst wurde im Jahr 2021 ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Jahr 2022 die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung in Angriff genommen. Der Start der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist für 2024 vorgesehen, die öffentliche Auflage soll voraussichtlich Ende 2024 erfolgen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG).

Aufgrund der längeren Erarbeitungsphase des räumlichen Entwicklungskonzepts und der Überarbeitung der kommunalen Richtplanung hat sich der Start der Gesamtrevision der Ortsplanung zeitlich verzögert. Um sicherzustellen, dass während der laufenden Ortsplanungsrevision keine baulichen Veränderungen oder Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen, soll die Planungszone für weitere zwei Jahre verlängert werden. Mit der Verlängerung wird die notwendige Zeit gewonnen, um die Schutzziele aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung in der Nutzungsplanungsrevision grundeigentümergebunden zu sichern.

Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die gesamte Kernzone. Er hat sich gegenüber der erstmaligen Festsetzung der Planungszone nicht verändert. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag des Gemeinderats Regensdorf vom 18. April 2023 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Altburg» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

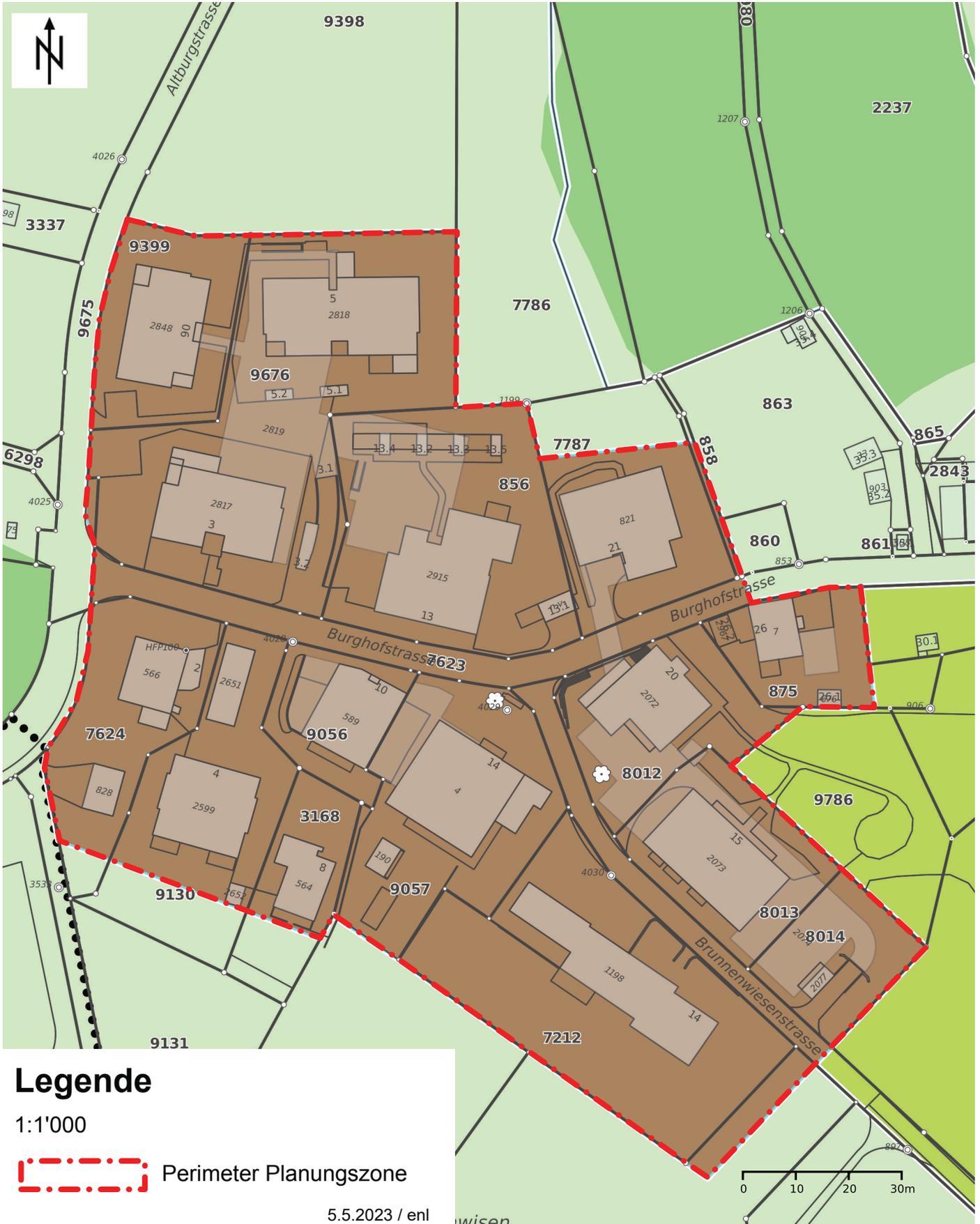
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0641/20 vom 28. Mai 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Altburg» wird für alle Grundstücke der Kernzone gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 vom 5. Mai 2023, um zwei Jahre bis 2. Juni 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. April 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Regensdorf und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- 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. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Regensdorf den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 18. April 2023 / Situationsplan vom 5. Mai 2023) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Regensdorf (unter Beilage von einem Plan)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Kernzone Altburg: Verlängerung Planungszone



Legende

1:1'000



Perimeter Planungszone

5.5.2023 / enl

wisen

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung Nr. 7 vom 18. April 2023

Planungszone Altburg. Verlängerung Planungszone. Kernzone Altburg.

6 Raumplanung, Bau und Verkehr
6.0.3.3 Bau- und Zonenordnung, Verordnungen

120

1 Ausgangslage

Mit GRB Nr. 130 vom 28. April 2020 hat der Gemeinderat eine Planungszone für die Kernzone Altburg zuhanden des ARE verabschiedet. Mit Verfügung Nr. 0641/20 vom 28. Mai 2020 hat die Baudirektion Kanton Zürich bzw. das Amt für Raumentwicklung die gewünschte Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

2 Fragestellung

Es ist zu klären ob die Planungszone Altburg um weitere zwei Jahre verlängert werden soll.

3 Zielsetzung

Der Gemeinderat hat der Verlängerung der Planungszone zugestimmt.

4 Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 23 Ziff. 1 der Gemeindeordnung Politische Planung, Führung und Aufsicht und Ziff. 3 Besorgung sämtlicher Gemeindeangelegenheiten, ist der Gemeinderat, soweit dafür nicht ein anderes Organ zuständig ist, für den vorliegenden Grundsatzentscheid zuständig.

5 Rechtsgrundlagen

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 des schweizerischen Raumplanungsgesetzes RPG). Auf kantonaler Ebene finden sich die entsprechenden Regelungen in § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kanton Zürich.

Die genannten Bestimmungen bezwecken die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird (BGE 136 (142)). Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung von Planungszone eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und ist mit

Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

Die erforderliche gesetzliche Grundlage ist mit Art. 27 Abs. 1 RPG und § 346 PBG explizit vorhanden. Das öffentliche Interesse besteht aufgrund der Aufnahme des Ortsbildes von Altburg ins kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Im vorliegenden Fall ist zu befürchten, dass ohne Planungszone private Nutzungen bewilligt werden müssten, welche die tatsächlichen Verhältnisse grundlegend verändern könnten. Dadurch würden die Behörden in ihrer Freiheit, die geltende Ordnung sachgemäss zu revidieren, in nicht mehr vertretbarer Weise eingeschränkt.

Die Einschränkungen für die Grundeigentümer durch die Verlängerung der Planungszone um die Dauer von weiteren zwei Jahren stellt gegenüber dem überkommunalen Interesse am Schutz des Ortsbildes kein unverhältnismässiger Eingriff dar, dies umso weniger, da Bauten, die dem Zweck der laufenden Planungen, im konkreten Fall des Schutzes des Ortsbilds Altburg, entsprechen auch während der Gültigkeit der Planungszone bewilligt werden können.

6 Finanzen und Folgekosten

Bei der Erarbeitung des neuen Kernzonenplans und der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für den Ortsteil Altburg, und nicht durch die Festsetzung einer Planungszone, wird zu prüfen sein, ob diese neuen Festsetzungen eine materielle Enteignung zur Folge haben, die allenfalls zu entschädigen wäre. Nach heutigem Wissenstand ist allerdings nicht davon auszugehen, da nicht eine Reduzierung der möglichen Ausnutzung der Parzelle, sondern eine ortsbildverträgliche Ausgestaltung der Gebäude angestrebt wird.

Der Gemeinde entstehen folglich neben den kantonalen Gebühren keine weiteren Kosten.

7 Erwägungen

Der Gemeinderat hat 2017 den Auftrag zur Vorbereitung einer Totalrevision der Ortsplanung erteilt (GRB Nr. 298 vom 19. September 2017) und 2019 den Kredit für die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts bewilligt und dem Vorgehen für diesen Prozess zugestimmt (GRB Nr. 334 vom 20. August 2019). Zunächst sollte ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, danach die kommunale Richtplanung überarbeitet werden und schliesslich im letzten Schritt die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (wozu auch die Kernzonenpläne gehören) erfolgen. Bezüglich der Nutzungsplanung sah der Zeitplan zum Zeitpunkt des Antrags für eine Planungszone für die Kernzone Altburg eine öffentliche Auflage gegen Ende 2022 vor. Aufgrund des längeren Planungshorizonts der Totalrevision der Ortsplanung von Regensdorf, wurde bereits im damaligen Antrag eine allfällige Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre angedeutet, sollte es zu Verzögerungen bei der Revision kommen. Die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts wurde im 2021 abgeschlossen und im 2022 die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung in Angriff genommen. Der Start der Gesamtrevision der

kommunalen Nutzungsplanung ist für 2024 vorgesehen, die öffentliche Auflage entsprechend gegen Ende 2024.

Mit der für Ende 2024 geplanten öffentlichen Auflage der totalrevidierten Nutzungsplanung wird auch der Revisionsvorschlag des Kernzonenplans Altburg aufgelegt. Ziel des revidierten Kernzonenplans muss sein, die Schutzziele aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich festzusetzen. Mit der öffentlichen Auflage wird dieser neue Kernzonenplan aufgrund der bald 40-jährigen Rechtsprechung zu § 234 PBG eine negative Vorwirkung haben, womit Bauvorhaben neu auch den beantragten Bestimmungen entsprechen müssen. Bis zu diesem Zeitpunkt können aber ohne weitere Massnahmen die Schutzziele aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung nicht gesichert werden.

Es drängt sich daher auf, dass die bis 3. Juni 2023 geltende Planungszone über das ganze Gebiet der Kernzone Altburg um zwei Jahre verlängert wird. Damit kann sichergestellt werden, dass während der laufenden Ortsplanung keine baulichen Veränderungen oder Vorkehren getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Baugesuche, die mit den Zielen der laufenden Planung verträglich sind, können nach wie vor bewilligt werden.

Für den Erlass von Planungszonen ist der Kanton zuständig; er hat begründeten Festsetzungsbegehren der untergeordneten Planungsträger zu entsprechen.

8 Öffentlichkeit

Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die allfällige Freigabe an Gesuchsteller.

9 Kommunikation und Publikation

Dieser Entscheid wird weder im Verhandlungsbericht des Gemeinderates noch in den Mitarbeiterinformationen durch die Gemeinderatskanzlei erwähnt. Eine amtliche Publikation erfolgt nicht.

10 Beschluss

- 10.1. Der Gemeinderat beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich die Verlängerung der mit Verfügung Nr. 0641 / 20 vom 28. Mai 2020 festgesetzten Planungszone über den ganzen Perimeter der Kernzone Altburg um die Dauer von zwei Jahren.
- 10.2. Zweck der beantragten Verlängerung der Planungszone ist es, die Schutzziele aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bis zur öffentlichen Auflage eines revidierten Kernzonenplans zu wahren.
- 10.3. Auf ein Rechtsmittel kann im vorliegenden Fall verzichtet werden.

10.4. Mitteilung

Originale an:

- Amt für Raumentwicklung, Stefanie Jakob, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Kopie an:

- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Maja Held, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf

per E-Mail an:

- Leiterin Raum- und Verkehrsplanung
- Leiterin Baurecht und Baubewilligungen a.i.

Für die Richtigkeit des Protokolls
Gemeindegeschreiber



Stefan Pfyl

Versand: 21. April 2023

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.05.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.05.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001844

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung Planungszone "Altburg" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Regensdorf

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 15. Mai 2023 verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0641/20 vom 28. Mai 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Altburg» wird für alle Grundstücke der Kernzone gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 vom 5. Mai 2023, um zwei Jahre bis 2. Juni 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. April 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Regensdorf und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- 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. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

Kontaktstelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
Stampfenbachstrasse 12
8001 Zürich



Referenz-Nr.: ARE 20-0641

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

1/4

Planungszone Kernzone Altburg – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde Regensdorf

- Massgebende - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 28. April 2020
Unterlagen - Plan mit Perimeter der Planungszone Mst. 1:1000 vom 30. März 2020

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 28. April 2020 ersucht der Gemeinderat Regensdorf die Baudirektion eine Planungszone für die gesamte Kernzone im Gebiet Altburg im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen. Der Gemeinderat beantragt die Festsetzung der Planungszone für eine Dauer von drei Jahren.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Begründung Der rechtskräftige Kernzonenplan Altburg wurde von der Baudirektion am 23. Juli 1986 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde das Ortsbild Altburg von der Baudirektion mit BDV Nr. 1220 vom 15. November 2002 ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Gemäss den darin im Ortsbildbeschrieb Altburg festgehaltenen Schutzziele haben sich bauliche Massnahmen an Gebäuden hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die heute geltenden, zum Teil sehr grosszügigen Mantellinien berücksichtigen diese Schutzziele nur unzureichend.

Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision rechtlich umgesetzt werden. Diesbezüglich sind Kernzonen (einschliesslich der dazugehörigen Bestimmungen) anzustreben, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten. Die im überkommunalen Inventar festgelegten Schutzziele sind bis anhin von der Gemeinde nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden. Die Gemeinde Regensdorf wird die Ortsplanung gesamthaft revidieren. Es ist vorgesehen, ab dem Jahr 2020 in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, danach die kommunale Richtplanung zu überarbeiten und schliesslich die kommunale Nutzungsplanung (u.a. mit den Kernzonenplänen) gesamthaft zu revidieren. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll gegen Ende



2022 öffentlich aufgelegt werden. Bis dahin soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden können, welche den Schutzzielen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung widersprechen würden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Weiler Altburg liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan zwischen dem Siedlungsgebiet von Regensdorf und den Katzenseen. Der inventarisierte Bereich des Ortsbilds Altburg umfasst die gesamte Kernzone (mit Ausnahme der rund 150 m² grossen Kernzonenfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 7712) sowie die Landwirtschaftszonen und die Waldflächen des Burghügels. In den inventarisierten Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung sollen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden können, welche den Schutzzielen des Inventars entgegenstehen würden. Im Ortsbildbeschrieb Altburg werden die Schutzziele folgendermassen festgehalten: «Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können Autoabstellplätze unter Wahrung des örtlichen Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.»

Mit dem geltenden Kernzonenplan werden diese Schutzziele nur unzureichend berücksichtigt. Aufgrund der im rechtskräftigen Kernzonenplan festgelegten grosszügigen Mantellinien werden hinsichtlich der Massstäblichkeit und der volumetrischen Gestaltung von Neubauten grosse Spielräume offengelassen, welche den definierten Schutzzielen nicht ausreichend entsprechen. Gleichzeitig sind die im Ortsbildinventar aufgeführten «markanten Bäume» und das «ortstypische Element» im Kernzonenplan nicht enthalten. Des Weiteren wird der «wichtige Platz- und Strassenraum» an der Abzweigung Brunnenwiesenstrasse zu Burghofstrasse mit den «wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen» im rechtskräftigen Kernzonenplan nicht vollständig gesichert. Demzufolge ist die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht nachvollziehbar und das Planungsbedürfnis nachgewiesen.

Weil gemäss rechtskräftigem Kernzonenplan die Schutzziele des Ortsbildbeschriebs Altburg in der gesamten Kernzone (mit Ausnahme der rund 150 m² grossen Kernzonenfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 7712) nicht hinreichend gesichert sind, ist der Perimeter der Planungszone nachvollziehbar. Die Abweichung zwischen dem Kernzonenperimeter und dem inventarisierten Ortsbildperimeter im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 7712 wird vor dem Hintergrund der laufenden Überprüfung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aus dem Jahre 2002 (voraussichtliche Festsetzung im Jahr 2021) als nachvollziehbar und zweckmässig eingestuft.

Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich und verhältnismässig. Die beantragte Dauer der Planungszone von drei Jahren ist angemessen.

C. Ergebnis

Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtskräftig wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Gemeinde Regensdorf verfügt die Baudirektion:

- I. Im Gebiet Altburg wird für alle Grundstücke der Kernzone gemäss Plan 1:1'000 vom 30. März 2020 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:1000 vom 30. März 2020 steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Regensdorf (Abteilung Bau und Werke, Watterstrasse 114, 2. Stock) und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) für jede Person zur Einsichtnahme offen. Zudem werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite des Amts für Raumentwicklung unter www.are.zh.ch in der Rubrik «Aktuell/Öffentliche Planaufgabe» sowie unter www.regensdorf.ch/altburg aufgeschaltet.

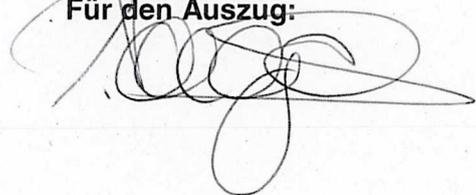
Hinweis: Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemienengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nach Gemeinden erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>). Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang gewährt. Für Personen, welche

weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22.

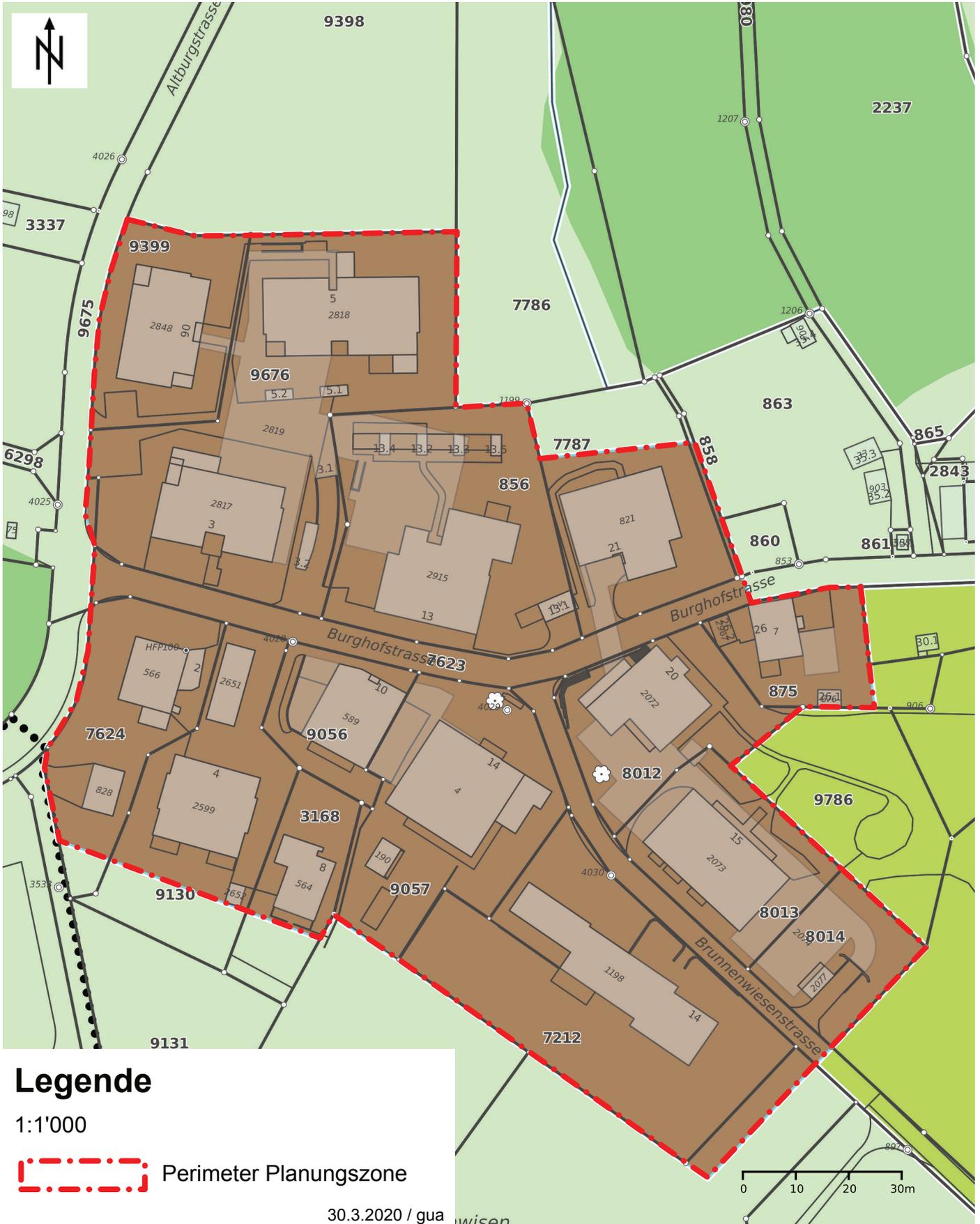
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Die Planungszone ist durch die Baudirektion im ÖREB-Kataster nachzuführen.
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinderat Regensdorf (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)

VERSENDET AM 28. MAI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kernzone Altburg: Antrag für Planungszone



Legende

1:1'000

 Perimeter Planungszone



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 03.06.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000661

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone Kernzone Altburg - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Regensdorf

Die Baudirektion hat am 28. Mai 2020 verfügt:

I. Im Gebiet Altburg wird für alle Grundstücke der Kernzone gemäss Plan 1:1'000 vom 30. März 2020 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:1000 vom 30. März 2020 steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Regensdorf (Abteilung Bau und Werke, Watterstrasse 114, 2. Stock) und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) für jede Person zur Einsichtnahme offen. Zudem werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite des Amtes für Raumentwicklung unter www.are.zh.ch in der Rubrik «Aktuell/Öffentliche Planaufgabe» sowie unter www.regensdorf.ch/altburg aufgeschaltet.

Hinweis: Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemiengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nach Gemeinden erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oereb-docs.zh.ch/>). Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22.

Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der