



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0009

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

1/6

Planungszone «Laubisser» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Regensdorf**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone Laubisser vom 1. Dezember 2023
 - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss Sitzung Nr. 22 vom 12. Dezember 2023
 - Erläuternder Bericht vom 1. Dezember 2023

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 12. Dezember 2023 beantragt der Gemeinderat Regensdorf bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Laubisser für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung
der Planungszone Das Quartier Laubisser liegt im Norden der Gemeinde Regensdorf und an landschaftlich exponierter Lage am Watterhügel. Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt es in den Wohnzonen W1.5, W1.0 und W0.8. Das Gebiet weist eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil auf.

Die Gemeinde revidiert in den nächsten Jahren ihre Nutzungsplanung. Als Grundlage für die Überarbeitung hat der Gemeinderat Regensdorf am 15. März 2021 das räumliche Entwicklungskonzept (REK) verabschiedet. Nach diesem soll das Gebiet Laubisser in seiner Grundstruktur erhalten bleiben und im Rahmen des bestehenden Gebietscharakters weiterentwickelt werden. In den Wohnzonen W1.5, W1.0 und W0.8 sind die heute zulässigen Gebäudelängen und -höhen nicht mit der im REK angestrebten Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Im kommunalen Richtplan, der sich in Bearbeitung befindet, ist vorgesehen, dass das Gebiet Laubisser mit seiner landschaftlich empfindlichen Lage und seiner Siedlungsstruktur mit besonderer Sorgfalt zu behandeln ist. Die Gemeinde möchte mit der anstehenden Nutzungsplanungsrevision die Struktur des Quartiers Laubisser sichern, die zulässigen Abmessungen anpassen und allenfalls weitere Festlegungen zu Grünflächen und gestalterischen Vorgaben treffen. Daher beantragt die Gemeinde Regensdorf die Festsetzung einer Planungszone für das Quartier Laubisser.

Mit 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.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

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). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Im regionalen Richtplan Furttal wird für das Quartier Laubisser eine geringe bis sehr geringe Nutzungsdichte angestrebt. Zudem wird festgelegt, dass für das Gebiet in der Hanglage Spannrain Watt-Oberdorf eine lockere Überbauung anzustreben ist. Diese Festlegung gilt für landschaftlich empfindliche Lagen, insbesondere an gut einsehbaren Hanglagen und in landschaftlich exponierten Gebieten. In diesen Gebieten dürfen die Standortgemeinden in ihren Nutzungsplanungen die minimalen Nutzungsziffern gemäss § 49 PBG unterschreiten. Die im regionalen Richtplan vorgesehenen Einwohnerdichten von 50-100 E/ha dienen als Richtschnur und sollen nicht überschritten werden.

Gemäss dem REK sollen Gebiete, welche nicht für eine Verdichtung geeignet sind, in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben und nur im Rahmen ihres Gebietscharakters weiterentwickelt werden. Das Quartier Laubisser wurde im REK als solches Gebiet definiert.

Für das Gebiet soll im Rahmen der BZO-Revision geklärt werden, wie die Quartierstruktur, die Durchlässigkeit und Durchgrünung des Quartiers bewahrt werden können und gleichzeitig eine massvolle Entwicklung möglich bleibt. Zudem sollen die zulässigen Abmessungen evaluiert und die Einführung einer Grünflächenziffer geprüft werden. Gemäss rechtskräftiger BZO sind in den Wohnzonen W0.8, W1.0 und W1.5 Gebäudelängen bis zu 25 m möglich. Um das Ziel des Erhalts der heutigen Siedlungsstruktur nicht zu gefährden, will die Gemeinde verträgliche Abmessungen überprüfen.

Mit den definierten Zielen im REK der Gemeinde – unter Einbezug der Bevölkerung – ist das öffentliche Interesse nachgewiesen. Die von der Gemeinde Regensdorf dargelegte Planungsabsicht ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis zur gesamtheitlichen Überarbeitung der BZO ausgewiesen. Die Erarbeitung des kommunalen Siedlungsrichtplans wird voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein. Anschliessend folgt die Revision der Nutzungsplanung, deren öffentliche Auflage im Jahr 2025 angestrebt wird.

Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die unten aufgelisteten Grundstücke. Die Abgrenzung der Planungszone korrespondiert mit den Gebieten, in denen die zulässigen Gebäudelängen und -höhen nicht mit der im REK angestrebten Siedlungsstruktur vereinbar sind, sowie mit Gebieten niedriger Dichte gemäss regionalem Richtplan. Der Perimeter ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche

Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Laubisser für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann entsprochen werden.

Betroffene Grundstücke Der Perimeter der Planungszone Laubisser umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn.:

47, 72, 119, 3003, 4009, 4010, 4011, 4012, 4016, 4254, 4255, 4256, 4257, 4440, 4441, 4449, 4488, 4489, 4491, 4492, 4495, 4503, 4504, 4505, 4507, 4508, 4566, 4567, 4568, 4574, 4597, 4599, 4600, 4606, 4607, 4608, 4610, 4611, 4612, 4663, 4674, 4678, 4679, 4687, 4688, 4715, 4716, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4832, 4855, 4862, 4899, 4903, 4904, 4905, 4906, 4912, 4929, 4931, 4940, 4944, 4945, 4981, 5062, 5063, 5064, 5065, 5067, 5069, 5093, 5094, 5179, 5182, 5183, 5184, 5185, 5222, 5223, 5226, 5228, 5231, 5235, 5243, 5327, 5328, 5360, 5361, 5458, 5459, 5460, 5664, 5725, 5737, 5739, 5740, 5815, 5869, 5946, 5947, 5970, 5979, 6137, 6138, 6139, 6174, 6250, 6272, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6333, 6334, 6346, 6347, 6361, 6380, 6437, 6440, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469, 6470, 6472, 6514, 6525, 6527, 6528, 6530, 6531, 6633, 6634, 6639, 6641, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6673, 6674, 6689, 6826, 6828, 6829, 6920, 6921, 7059, 7060, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7150, 7178, 7179, 7199, 7213, 7280, 7289, 7290, 7633, 7641, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7711, 7731, 7743, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7835, 7944, 7948, 7977, 7978, 7987, 7988, 8101, 8113, 8114, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8155, 8169, 8420, 8421, 8424, 8425, 8428, 8429, 8434, 8435, 8436, 8469, 8470, 8492, 8493, 8494, 8495, 8496, 8497, 8498, 8499, 8513, 8514, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8533, 8534, 8536, 8537, 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8588, 8589, 8590, 8591, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8656, 8657, 8658, 8673, 8674, 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8683, 8686, 8687, 8688, 8698, 8699, 8700, 8701, 8702, 8725, 8726, 8727, 8728, 8732, 8733, 8734, 8735, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784, 8785, 8851, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8873, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8913, 8914, 8915, 8916, 8917, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922, 8923, 8924, 8925, 8926, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931, 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8960, 8961, 8962, 8963, 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8970, 8971, 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 9025, 9026, 9040, 9041, 9042, 9050, 9051, 9088, 9089, 9090, 9110, 9111, 9118, 9119, 9120, 9126, 9127, 9128, 9140, 9141, 9142, 9283, 9284, 9305, 9306, 9313, 9314, 9375, 9386, 9387, 9403, 9404, 9468, 9469, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9487, 9491, 9492, 9513, 9514, 9548, 9584, 9592, 9593, 9633, 9634, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730, 9731, 9732, 9733, 9734, 9735, 9766, 9776, 9777, 9778, 9779, 9802, 9803, 9808, 9809, 9828, 9829, 9830, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9874, 9875 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 135, 153, 6064, 6379, 6687, 7476, 7580, 7640, 8166.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Regensdorf vom 12. Dezember 2023 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet Laubisser festgesetzt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet Laubisser wird für die im Situationsplan Mst. 1:5000 vom 1. Dezember 2023 bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Grundstücke eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festge-setzt:

47, 72, 119, 3003, 4009, 4010, 4011, 4012, 4016, 4254, 4255, 4256, 4257, 4440, 4441, 4449, 4488, 4489, 4491, 4492, 4495, 4503, 4504, 4505, 4507, 4508, 4566, 4567, 4568, 4574, 4597, 4599, 4600, 4606, 4607, 4608, 4610, 4611, 4612, 4663, 4674, 4678, 4679, 4687, 4688, 4715, 4716, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4832, 4855, 4862, 4899, 4903, 4904, 4905, 4906, 4912, 4929, 4931, 4940, 4944, 4945, 4981, 5062, 5063, 5064, 5065, 5067, 5069, 5093, 5094, 5179, 5182, 5183, 5184, 5185, 5222, 5223, 5226, 5228, 5231, 5235, 5243, 5327, 5328, 5360, 5361, 5458, 5459, 5460, 5664, 5725, 5737, 5739, 5740, 5815, 5869, 5946, 5947, 5970, 5979, 6137, 6138, 6139, 6174, 6250, 6272, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6333, 6334, 6346, 6347, 6361, 6380, 6437, 6440, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469, 6470, 6472, 6514, 6525, 6527, 6528, 6530, 6531, 6633, 6634, 6639, 6641, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6673, 6674, 6689, 6826, 6828, 6829, 6920, 6921, 7059, 7060, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7150, 7178, 7179, 7199, 7213, 7280, 7289, 7290, 7633, 7641, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7711, 7731, 7743, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7835, 7944, 7948, 7977, 7978, 7987, 7988, 8101, 8113, 8114, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8155, 8169, 8420, 8421, 8424, 8425, 8428, 8429, 8434, 8435, 8436, 8469, 8470, 8492, 8493, 8494, 8495, 8496, 8497, 8498, 8499, 8513, 8514, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8533, 8534, 8536, 8537, 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8588, 8589, 8590, 8591, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8656, 8657, 8658, 8673, 8674, 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8683, 8686, 8687, 8688, 8698, 8699, 8700, 8701, 8702, 8725, 8726, 8727, 8728, 8732, 8733, 8734, 8735, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784, 8785, 8851, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8873, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8913, 8914, 8915, 8916, 8917, 8918, 8919, 8920,

8921, 8922, 8923, 8924, 8925, 8926, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931, 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8960, 8961, 8962, 8963, 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8970, 8971, 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 9025, 9026, 9040, 9041, 9042, 9050, 9051, 9088, 9089, 9090, 9110, 9111, 9118, 9119, 9120, 9126, 9127, 9128, 9140, 9141, 9142, 9283, 9284, 9305, 9306, 9313, 9314, 9375, 9386, 9387, 9403, 9404, 9468, 9469, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9487, 9491, 9492, 9513, 9514, 9548, 9584, 9592, 9593, 9633, 9634, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730, 9731, 9732, 9733, 9734, 9735, 9766, 9776, 9777, 9778, 9779, 9802, 9803, 9808, 9809, 9828, 9829, 9830, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9874, 9875 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 135, 153, 6064, 6379, 6687, 7476, 7580, 7640, 8166.

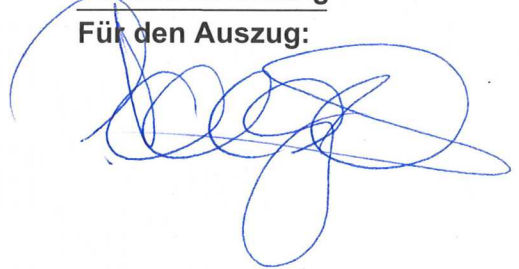
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Regensdorf und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme 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 angeführten 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 Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss, Situationsplan, Erläuternder Bericht) 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)

VERSENDET AM 13. FEB. 2024

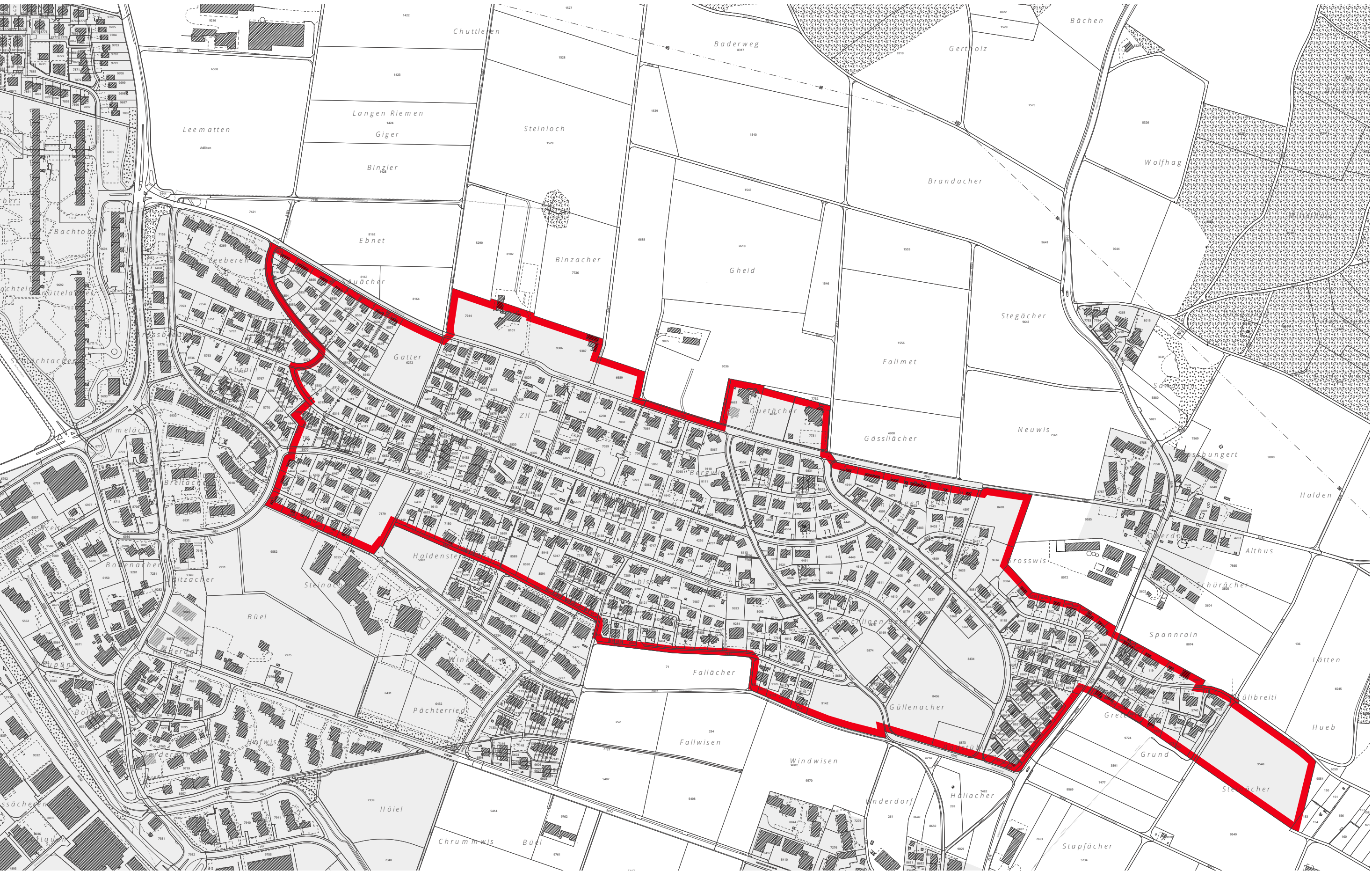
**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



PLANUNGSZONE LAUBISSER

Beilage zum Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2023



Planungszone Laubisser

ERLÄUTERNDER BERICHT



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1	AUSGANGSLAGE	3
	1.1	Lage	3
	1.2	Anlass	3
	2	GRUNDLAGEN	4
	2.1	Regionaler Richtplan	4
	2.2	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	5
	2.3	Kommunaler Richtplan (in Ausarbeitung)	6
	2.3	Bau- und Zonenordnung (BZO)	6
	3	PLANUNGSZONE	7
	3.1	Abgrenzung	7
	3.2	Zielsetzung	7
	3.3	Antrag auf Festsetzung der Planungszone	8
	A	ANHANG	9
	A1	Liste der betroffenen Grundstücke	9

Auftraggeber Gemeinde Regensdorf
Watterstrasse 114/116
8105 Regensdorf

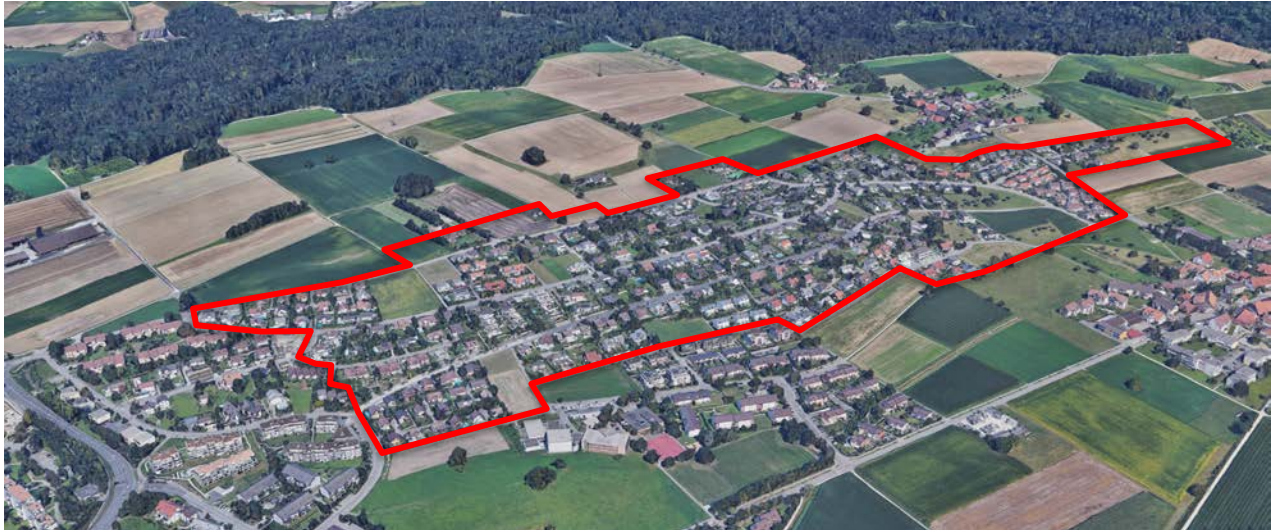
Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Kilian Müller, Sachbearbeitung

Titelbild Bing Maps

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Lage

Das Quartier Laubisser liegt an landschaftlich exponierter Lage am Watterberg. Es weist eine kleinstrukturierte Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil auf. Grösstenteils besteht die Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern.



1.2 Anlass

Auf Grundstück Nr. 9634 wurde ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus eingereicht. Auch nach mehrmaliger Überarbeitung wurde das Projekt von der Bau- und Heimatschutzkommission als nicht vereinbar mit den Zielen des REK befunden.

Das Bauprojekt sieht Aussenabmessungen von maximal ca. 25.75 x 15.95 m vor. Diese Abmessung sprengt den üblichen Rahmen eines Einfamilienhauses, welches meist zwischen 10 – 18 m lang bzw. breit ist. Eine Einpassung in die lockere Quartierstruktur ist dadurch nicht gegeben.

Aufgrund des geringen Ausbaugrades und der teilweise älteren Bestandesbauten besteht ein grosser Druck zur baulichen Verdichtung. Die kleinteilige Siedlungsstruktur ist aufgrund der in der BZO zulässigen wesentlich grösseren Gebäudelänge gefährdet. In der Vergangenheit wurden die Maximalmasse gemäss BZO bei weitem nicht ausgeschöpft. Aufgrund des Nutzungsdrucks zeigte sich, dass die Versiegelung stark zunimmt, was den Interessen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung widerspricht und zu Problemen bei Oberflächenabfluss und Hitzminderung führt. Die Masse und Abmessungen der bestehenden BZO vom 26. September 1994 sollen daher im Rahmen der laufenden BZO-Revision überprüft und so angepasst werden, dass die bestehende Struktur erhalten bleibt.

Bis zur Rechtskraft der revidierten BZO soll mit einer Planungszone eine Präjudizierung durch Bauten, die den künftigen Bestimmungen möglicherweise widersprechen, verhindert werden.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Regionaler Richtplan

Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets

Während das Zentrum Regensdorf und das Gebiet Bahnhof Nord gemäss regionalem Richtplan weiterentwickelt oder umstrukturiert werden sollen, sind die weniger zentral gelegenen Wohnzonen der Strategie «Erhalten und Ergänzen» zugewiesen.

«Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind bewährt und verändern sich wenig. Verdichtung findet nur zurückhaltend statt. Insbesondere erlassen die Gemeinden Nutzungsvorschriften, welche diesen Zielsetzungen entsprechen.»

Nutzungsichte in Regensdorf
(Abb. 6 im Regionalen Richtplan)

	Sehr hohe Dichte, > 300 E+A/ha
	Hohe Dichte, 150-300 E+A/ha
	Mittlere Dichte, 100-150 E+A/ha
	Geringe Dichte, 50-100 E+A/ha
	Sehr geringe Dichte, < 50 E+A/ha



Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

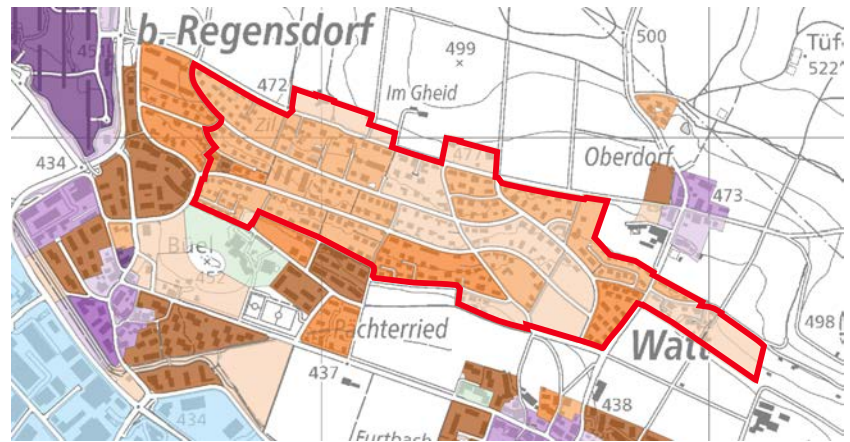
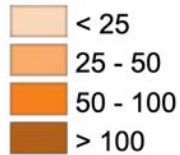
Das Quartier liegt im regionalen Richtplan im Gebiet «Hanglage Im Spannrain Watt-Oberdorf». In diesem ist aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lagen auf eine ortsangepasste Siedlungsstruktur besonders zu achten:

«Diese Festlegung bezweckt eine lockere Überbauung. Sie gilt für landschaftlich empfindliche Lagen, d.h. insbesondere an gut einsehbaren Hanglagen und in landschaftlich exponierten Gebieten, im Nahbereich von Schutz- oder Erholungsgebieten, Waldrändern und Aussichtspunkten. Sie betrifft im Furttal hauptsächlich mit Einfamilienhäusern locker überbaute und durchgrünte Quartiere, deren Erscheinungsbild gewahrt und in denen eine starke Nachverdichtung nicht erwünscht ist.

In diesen Gebieten dürfen die Standortgemeinden in ihren Nutzungsplanungen die Minimalwerte von § 49a PBG unterschreitende Nutzungsziffern festlegen. An besonders empfindlichen Lagen sind auch Nutzungsumlegungen oder Höhenbeschränkungen zu prüfen und allenfalls mit Sondernutzungsplänen umzusetzen.»

Nutzungsdichte

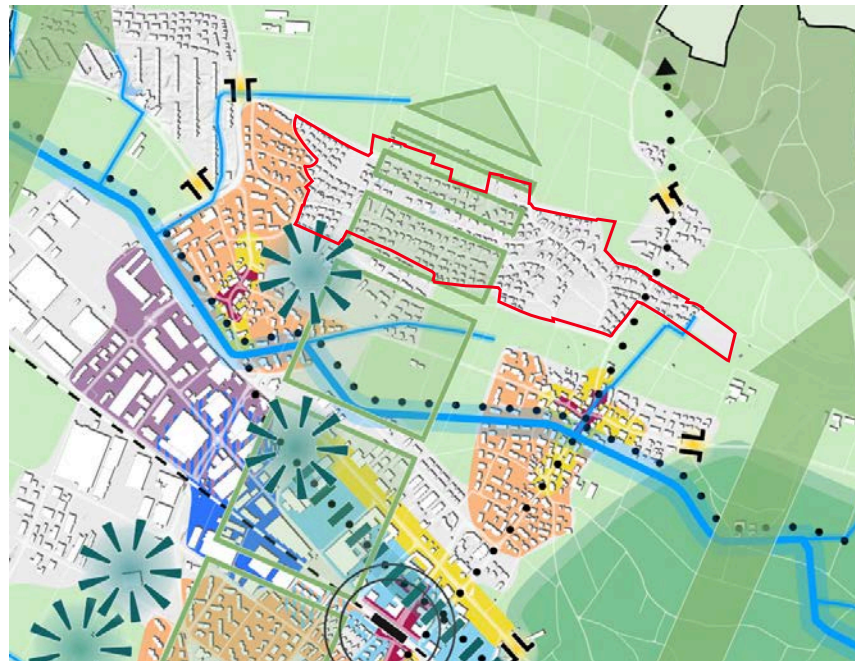
Nutzungsdichte Einwohner und Beschäftigte [Personen je Hektare]



2.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Als konzeptuelle Grundlage für die laufende Revision der Ortsplanung wurde 2021 von der Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde am 15. März 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Es sieht vor, an den Hanglagen eine qualitative Durchgrünung anzustreben. Die Wohnquartiere ausserhalb von Entwicklungsgebieten sollen in ihrer Struktur erhalten und im Rahmen des Gebietscharakters weiterentwickelt werden.








Auszug aus dem REK

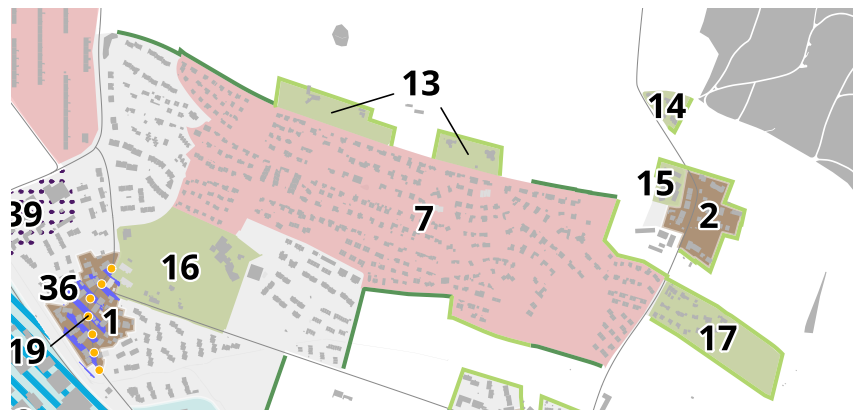


2.3 Kommunalen Richtplan (in Ausarbeitung)

Der Entwurf des kommunalen Richtplans sieht vor, die Wohnquartiere an den Hanglagen in ihrer Siedlungsstruktur und ihrem Charakter zu erhalten. Der Laubisser hat den Charakter der stark durchgrünten Siedlungsstruktur Typ «Haus im Garten» beizubehalten. Besonders exponierte Gebiete sind als landschaftlich empfindliche Lage mit zusätzlicher Sorgfalt zu behandeln. Als neue Masse sollen dazu in der BZO zusätzliche Anforderungen zu den zulässigen Bauvolumen, der Terraingestaltung, eines Grünflächenanteils und einer angepassten Dachgestaltung gemacht werden. Ebenfalls sollen Massnahmen zum Erhalt und Ausbau des Kaltlufteinflusses getroffen werden.

Auszug Richtplanentwurf, Teil Siedlung und Landschaft

- Kommunale Festlegungen
-  Schutzwürdiges Ortsbild
 -  Städtische Siedlungsstruktur
 -  Erhaltenswerte von Siedlungsstruktur
 -  Landschaftlich empfindliche Lage
 -  Repräsentative Achse
 -  Klarer Übergang von Siedlung und Landschaft
 -  Verzahnung von Siedlung und Landschaft

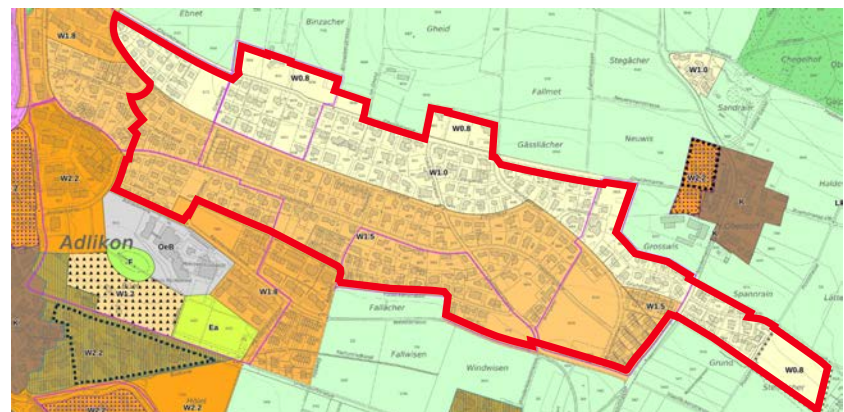


2.3 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss der BZO vom 26. September 1994 sind im Perimeter der beabsichtigten Planungszone die folgenden Baumasse zulässig:

Zone	W 0.8	W 1.0	W 1.5
Baumassenziffer max.	0.8	1.0	1.5
Gebäudelänge max.	25.0	25.0	25.0
Gebäudehöhe max.	4.5	4.5	7.5
Firsthöhe max.	4.5	7.0	7.0

Ausschnitt Zonenplan



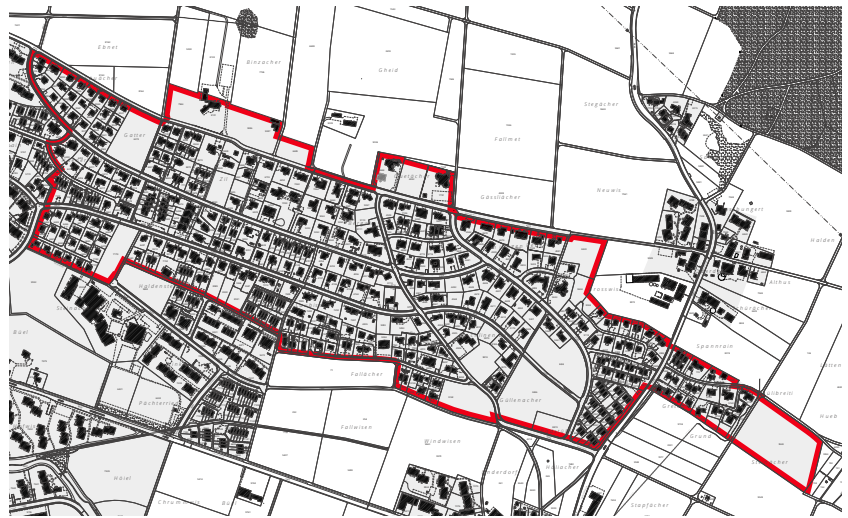
3 PLANUNGSZONE

3.1 Abgrenzung

Die Planungszone soll die Wohngebiete am Laubisser in den Zonen W 0.8, W 1.0 und W 1.5 umfassen. In all diesen Zonen sind die zulässigen Gebäudelängen kaum mit der gemäss REK angestrebten Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Die Abgrenzung korrespondiert auch mit den Gebieten niedriger Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Die von der Planungszone betroffenen Grundstücke sind im Anhang A1 aufgelistet.

Perimeter der Planungszone
(Auszug aus Beilageplan)



3.2 Zielsetzung

Basierend auf dem REK wurde bereits am 8. Juni 2021 mit Gemeinderatbeschluss festgesetzt, dass unter anderem in der Wohnzone 1.0 grundsätzlich keine verdichteten Bauvorhaben vorgesehen sind und der Quartiercharakter mit EFH-Strukturen erhalten werden soll.

Für das Gebiet gilt es im kommenden Verfahren zu klären, wie die Durchlässigkeit und Durchgrünung des Quartiers bewahrt werden kann und gleichzeitig eine massvolle Entwicklung möglich bleibt. Die Bautätigkeit soll so gesteuert werden, dass die gemäss regionalem Richtplan vorgesehene Einwohnerdichte von 50 bzw. 100 E/ha nicht überschritten wird. Die verträglichen Abmessungen sollen evaluiert und anschliessend in der BZO festgelegt werden.

Mit der revidierten BZO sollen für die Wohnzonen im Gebiet der Planungszone daher zusätzliche Masse wie eine Grünflächenziffer geprüft werden. Die zulässigen Gebäudelängen und -höhen sowie Abgrabungen sollen ebenfalls so festgelegt werden, dass das Ziel des Erhalts der heutigen Körnigkeit erreicht werden kann. Bereits mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juli 2023 wurde beschlossen,

falls ein nicht dem REK vereinbares Projekt vorliegt, eine Planungszone zu beantragen.

Die Erarbeitung des kommunalen Richtplans sollte voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein. Anschliessend folgt die Revision der BZO. Die öffentliche Auflage ist im Jahr 2025 geplant. Die Gültigkeit der Planungszone soll daher auf drei Jahre festgelegt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass während der laufenden Ortsplanungsrevision 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 aber nach wie vor bewilligt werden. Dies umfasst insbesondere folgende Bauvorhaben:

- Innere Umbauten
- Fassaden- und Dachsanierungen
- Untergeordnete Anbauten
- Kleinere besondere Bauten
- Solaranlagen und Wärmepumpen

3.3 Antrag auf Festsetzung der Planungszone

Der Gemeinderat beantragt bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone gemäss Art. 346 PBG für eine Dauer von 3 Jahren. Der Perimeter der Planungszone soll die Grundstücke gemäss Auflistung im Anhang A1 umfassen.

A ANHANG

A1 Liste der betroffenen Grundstücke

47	4745	5740	6639	7102	8424	8603	8856	8972	9481
72	4746	5815	6641	7103	8425	8604	8857	8973	9482
119	4747	5869	6650	7104	8428	8605	8858	8974	9487
135	4748	5946	6651	7105	8429	8606	8859	8975	9491
153	4832	5947	6652	7106	8434	8607	8860	8976	9492
3003	4855	5970	6653	7150	8435	8608	8873	8977	9513
4009	4862	5979	6654	7178	8436	8609	8906	8984	9514
4010	4899	6064	6655	7179	8469	8610	8907	8985	9548
4011	4903	6137	6660	7199	8470	8611	8908	8986	9584
4012	4904	6138	6661	7213	8492	8612	8909	8987	9592
4016	4905	6139	6662	7280	8493	8613	8910	8988	9593
4254	4906	6174	6663	7289	8494	8614	8911	9025	9633
4255	4912	6250	6664	7290	8495	8615	8912	9026	9634
4256	4929	6272	6665	7476	8496	8656	8913	9040	9725
4257	4931	6310	6667	7633	8497	8657	8914	9041	9726
4440	4940	6311	6668	7641	8498	8658	8915	9042	9727
4441	4944	6312	6669	7690	8499	8673	8916	9050	9728
4449	4945	6313	6670	7691	8513	8674	8917	9051	9729
4488	4981	6314	6671	7692	8514	8675	8918	9088	9730
4489	5062	6315	6673	7693	8518	8676	8919	9089	9731
4491	5063	6316	6674	7694	8519	8677	8920	9090	9732
4492	5064	6317	6687	7695	8520	8678	8921	9110	9733
4495	5065	6318	6689	7711	8521	8679	8922	9111	9734
4503	5067	6319	6826	7731	8522	8683	8923	9118	9735
4504	5069	6320	6828	7743	8533	8686	8924	9119	9766
4505	5093	6321	6829	7760	8534	8687	8925	9120	9776
4507	5094	6333	6920	7761	8536	8688	8926	9126	9777
4508	5179	6334	6921	7762	8537	8698	8927	9127	9778
4566	5182	6346	7059	7763	8538	8699	8928	9128	9779
4567	5183	6347	7060	7764	8539	8700	8929	9140	9802
4568	5184	6361	7062	7835	8540	8701	8930	9141	9803
4574	5185	6380	7063	7944	8541	8702	8931	9142	9808
4597	5222	6437	7064	7948	8542	8725	8932	9283	9809
4599	5223	6440	7065	7977	8543	8726	8933	9284	9828
4600	5226	6464	7066	7978	8565	8727	8934	9305	9829
4606	5228	6465	7067	7987	8566	8728	8935	9306	9830
4607	5231	6466	7068	7988	8567	8732	8936	9313	9831
4608	5235	6467	7069	8101	8568	8733	8937	9314	9832
4610	5243	6468	7090	8113	8569	8734	8960	9375	9833
4611	5327	6469	7091	8114	8570	8735	8961	9386	9834
4612	5328	6470	7092	8121	8588	8780	8962	9387	9835
4663	5360	6472	7093	8122	8589	8781	8963	9403	9874
4674	5361	6514	7094	8123	8590	8782	8964	9404	9875
4678	5458	6525	7095	8124	8591	8783	8965	9468	
4679	5459	6527	7096	8125	8597	8784	8966	9469	
4687	5460	6528	7097	8155	8598	8785	8967	9476	
4688	5664	6530	7098	8166	8599	8851	8968	9477	
4715	5725	6531	7099	8169	8600	8853	8969	9478	
4716	5737	6633	7100	8420	8601	8854	8970	9479	
4744	5739	6634	7101	8421	8602	8855	8971	9480	

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 16.02.2024
Öffentlich einsehbar bis: 16.02.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002226

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

Planungszone Laubisser, Festsetzung

Betrifft: Regensdorf

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 13. Februar 2024 verfügt:

I. Im Gebiet Laubisser wird für die im Situationsplan Mst. 1:5000 vom 1. Dezember 2023 bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Grundstücke eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt:

47, 72, 119, 3003, 4009, 4010, 4011, 4012, 4016, 4254, 4255, 4256, 4257, 4440, 4441, 4449, 4488, 4489, 4491, 4492, 4495, 4503, 4504, 4505, 4507, 4508, 4566, 4567, 4568, 4574, 4597, 4599, 4600, 4606, 4607, 4608, 4610, 4611, 4612, 4663, 4674, 4678, 4679, 4687, 4688, 4715, 4716, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4832, 4855, 4862, 4899, 4903, 4904, 4905, 4906, 4912, 4929, 4931, 4940, 4944, 4945, 4981, 5062, 5063, 5064, 5065, 5067, 5069, 5093, 5094, 5179, 5182, 5183, 5184, 5185, 5222, 5223, 5226, 5228, 5231, 5235, 5243, 5327, 5328, 5360, 5361, 5458, 5459, 5460, 5664, 5725, 5737, 5739, 5740, 5815, 5869, 5946, 5947, 5970, 5979, 6137, 6138, 6139, 6174, 6250, 6272, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6333, 6334, 6346, 6347, 6361, 6380, 6437, 6440, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469, 6470, 6472, 6514, 6525, 6527, 6528, 6530, 6531, 6633, 6634, 6639, 6641, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6673, 6674, 6689, 6826, 6828, 6829, 6920, 6921, 7059, 7060, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7150, 7178, 7179, 7199, 7213, 7280, 7289, 7290, 7633, 7641, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7711, 7731, 7743, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7835, 7944, 7948, 7977, 7978, 7987, 7988, 8101, 8113, 8114, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8155, 8169, 8420, 8421, 8424, 8425, 8428, 8429, 8434, 8435, 8436, 8469, 8470, 8492, 8493, 8494, 8495, 8496, 8497, 8498, 8499, 8513, 8514, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8533, 8534, 8536, 8537, 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8588, 8589, 8590, 8591, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603,

8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8656, 8657, 8658, 8673, 8674, 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8683, 8686, 8687, 8688, 8698, 8699, 8700, 8701, 8702, 8725, 8726, 8727, 8728, 8732, 8733, 8734, 8735, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784, 8785, 8851, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8873, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8913, 8914, 8915, 8916, 8917, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922, 8923, 8924, 8925, 8926, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931, 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8960, 8961, 8962, 8963, 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8970, 8971, 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 9025, 9026, 9040, 9041, 9042, 9050, 9051, 9088, 9089, 9090, 9110, 9111, 9118, 9119, 9120, 9126, 9127, 9128, 9140, 9141, 9142, 9283, 9284, 9305, 9306, 9313, 9314, 9375, 9386, 9387, 9403, 9404, 9468, 9469, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9487, 9491, 9492, 9513, 9514, 9548, 9584, 9592, 9593, 9633, 9634, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730, 9731, 9732, 9733, 9734, 9735, 9766, 9776, 9777, 9778, 9779, 9802, 9803, 9808, 9809, 9828, 9829, 9830, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9874, 9875 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 135, 153, 6064, 6379, 6687, 7476, 7580, 7640, 8166.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 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).

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 16.02.2024
Öffentlich einsehbar bis: 16.02.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002226

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

Planungszone Laubisser, Festsetzung

Betrifft: Regensdorf

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 13. Februar 2024 verfügt:

I. Im Gebiet Laubisser wird für die im Situationsplan Mst. 1:5000 vom 1. Dezember 2023 bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Grundstücke eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt:

47, 72, 119, 3003, 4009, 4010, 4011, 4012, 4016, 4254, 4255, 4256, 4257, 4440, 4441, 4449, 4488, 4489, 4491, 4492, 4495, 4503, 4504, 4505, 4507, 4508, 4566, 4567, 4568, 4574, 4597, 4599, 4600, 4606, 4607, 4608, 4610, 4611, 4612, 4663, 4674, 4678, 4679, 4687, 4688, 4715, 4716, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4832, 4855, 4862, 4899, 4903, 4904, 4905, 4906, 4912, 4929, 4931, 4940, 4944, 4945, 4981, 5062, 5063, 5064, 5065, 5067, 5069, 5093, 5094, 5179, 5182, 5183, 5184, 5185, 5222, 5223, 5226, 5228, 5231, 5235, 5243, 5327, 5328, 5360, 5361, 5458, 5459, 5460, 5664, 5725, 5737, 5739, 5740, 5815, 5869, 5946, 5947, 5970, 5979, 6137, 6138, 6139, 6174, 6250, 6272, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6333, 6334, 6346, 6347, 6361, 6380, 6437, 6440, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469, 6470, 6472, 6514, 6525, 6527, 6528, 6530, 6531, 6633, 6634, 6639, 6641, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6673, 6674, 6689, 6826, 6828, 6829, 6920, 6921, 7059, 7060, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7150, 7178, 7179, 7199, 7213, 7280, 7289, 7290, 7633, 7641, 7690, 7691, 7692, 7693, 7694, 7695, 7711, 7731, 7743, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7835, 7944, 7948, 7977, 7978, 7987, 7988, 8101, 8113, 8114, 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8155, 8169, 8420, 8421, 8424, 8425, 8428, 8429, 8434, 8435, 8436, 8469, 8470, 8492, 8493, 8494, 8495, 8496, 8497, 8498, 8499, 8513, 8514, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8533, 8534, 8536, 8537, 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8588, 8589, 8590, 8591, 8597, 8598, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603,

8604, 8605, 8606, 8607, 8608, 8609, 8610, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8656, 8657, 8658, 8673, 8674, 8675, 8676, 8677, 8678, 8679, 8683, 8686, 8687, 8688, 8698, 8699, 8700, 8701, 8702, 8725, 8726, 8727, 8728, 8732, 8733, 8734, 8735, 8780, 8781, 8782, 8783, 8784, 8785, 8851, 8853, 8854, 8855, 8856, 8857, 8858, 8859, 8860, 8873, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8913, 8914, 8915, 8916, 8917, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922, 8923, 8924, 8925, 8926, 8927, 8928, 8929, 8930, 8931, 8932, 8933, 8934, 8935, 8936, 8937, 8960, 8961, 8962, 8963, 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8970, 8971, 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 9025, 9026, 9040, 9041, 9042, 9050, 9051, 9088, 9089, 9090, 9110, 9111, 9118, 9119, 9120, 9126, 9127, 9128, 9140, 9141, 9142, 9283, 9284, 9305, 9306, 9313, 9314, 9375, 9386, 9387, 9403, 9404, 9468, 9469, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9487, 9491, 9492, 9513, 9514, 9548, 9584, 9592, 9593, 9633, 9634, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730, 9731, 9732, 9733, 9734, 9735, 9766, 9776, 9777, 9778, 9779, 9802, 9803, 9808, 9809, 9828, 9829, 9830, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9874, 9875 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 135, 153, 6064, 6379, 6687, 7476, 7580, 7640, 8166.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 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).