

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Februar 1994

548. Richt- und Nutzungsplanung Urdorf (Revision)

Am 29. September 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Urdorf einer Änderung des kommunalen Richtplans und der revidierten Bau- und Zonenordnung zu. Gegen diesen Beschluss sind laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. November 1993 und des Bezirksrates Dietikon vom 5. November 1993 keine Rekurse eingereicht worden.

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 sowie verschiedene Detailkorrekturen am Zonenplan. Ferner wurde aufgrund einer Einzelinitiative der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan geändert, indem das Grundstück Kat.-Nr. 3543, «im Wirbel», als Siedlungsgebiet ausgetrennt wurde. Im Zonenplan wurde es der Wohnzone W3/55% zugeordnet. Die Kernzonenpläne, die Waldabstandslinienpläne und die Gewässerabstandslinienpläne wurden nicht verändert. Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

a) In Art. 14 der Bau- und Zonenordnung wurde für die zweigeschossige Wohnzone eine Ausnutzungsziffer von 25% festgesetzt. Gemäss § 49a PBG beträgt die minimale Ausnutzungsziffer bei zweigeschossigen Zonen 30%, soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält. Der Entwurf für die Revision des regionalen Plans sieht eine Regelung vor; das Gebiet war bisher im wesentlichen als landschaftlich empfindlich bezeichnet.

b) Bei der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3543, «im Wirbel», handelt es sich um ein an die bestehende Bauzone angrenzendes Areal. Es liegt gemäss Gesamtplan 1978 und gemäss Vorlage zur Neufestsetzung des kantonalen Richtplans (Antrag der Raumplanungskommission vom 10. Dezember 1993) im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Zur Festsetzung von Siedlungs-, Bauentwicklungs- und Landwirtschaftsgebiet ist gemäss § 21 PBG einzig der Staat befugt. Weder Regionen noch Gemeinden haben die Kompetenz, das im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Siedlungs-, Bauentwicklungs- oder Landwirtschaftsgebiet zu verändern. Die von der Gemeinde im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan beschlossene Erweiterung des Siedlungsgebietes im Gebiet Wirbel kann daher nicht genehmigt werden.

Die im kantonalen Richtplan in groben Zügen dargestellten Gebietsabgrenzungen sind im Rahmen eines Anordnungsspielraumes in der Nutzungsplanung parzellenscharf zu definieren. Es ist im Einzelfall die zweckmässige Abgrenzung der Bauzonen festzulegen. Kartographisch liegt das Grundstück Kat.-Nr. 3543 nicht innerhalb des Siedlungsgebietes. Bei der Auslegung des Ermessensspielraums, der Staat und Gemeinden im Grenzbereich der staatlichen Landwirtschaftszone und kommunalen Zonen zusteht, sind in erster Linie die örtlichen Gegebenheiten und in Anbetracht der zur Diskussion stehenden Fläche von rund 1,5 ha auch die Ziele der Planung massgebend.

Nach der Zielsetzung der in Ausarbeitung befindlichen Richtplanrevision ist vorab die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Dementsprechend wird mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung versucht, diese Ziele mit einer massvollen Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit im überbauten Gebiet zu erreichen. Aufgrund dieser Neupla-

nung kann davon ausgegangen werden, dass für etwa 18 Jahre genügend Nutzungsreserven vorhanden sind. Damit ist im gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich von einer Neueinzonung abzusehen, auch wenn sich in der Nähe des Grundstücks «im Wirbel» die S-Bahn-Station Weihermatt befindet. Zudem hat die Gemeinde entsprechend ihrer Zielsetzung für die bauliche Entwicklung im Gebiet Oberurdorf bei Chloster im Jahre 1990 (RRB Nr. 1098/1991) eine zusätzliche Einzonung beschlossen und damit signalisiert, dass sie im Moment eine Entwicklung des Zentrums anstrebt.

Die Begrenzung der heutigen Bauzone verläuft entlang der ehemaligen Tanksperrung aus dem Zweiten Weltkrieg. Diese Grenze ist zweckmässig. Mit der beschlossenen Erweiterung der Bauzone bis zur zufällig bestehenden Grundstücksgrenze und der Zuteilung zur Zone W3/55% im Gegensatz zur bestehenden angrenzenden Zone W2/45% würde eine bessere Lösung weder in bezug auf die Begrenzung der Bauzone noch in ortsbaulicher und landschaftlicher Hinsicht erreicht. Die Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 3543 kann daher nicht genehmigt werden.

Für den Fall, dass sich eine zur Beschwerde befugte Person darauf berufen will, dass durch den vorliegenden Entscheid Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) verletzt worden sei, weil nicht ein unabhängiges Gericht über seine zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat, und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachverhaltsfragen umstritten seien, ist die Möglichkeit zu eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

c) Eine umfassende Gesamtrevision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn die übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region festgesetzt sind. Im Entwurf des revidierten kantonalen Richtplans ist kein Bauentwicklungsgebiet mehr enthalten. Sofern der Kantonsrat den Plan in dieser Form festsetzt, wird die Reservezone im Gebiet Zwischenbächen aufzuheben sein.

d) Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor; die Vorlage erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Urdorf vom 29. September 1993 wird unter Vorbehalt gemäss Dispositiv II genehmigt.

II. Die Erweiterung des Siedlungsgebietes im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan im Gebiet «im Wirbel» sowie die Änderung des Zonenplans bezüglich der Einzonung des dort gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 3543 in eine Bauzone werden nicht genehmigt.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern der Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen will. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Urdorf, 8902 Urdorf (unter Rücksendung von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans, für sich, zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I und II, sowie zur Weiterleitung an die betroffenen Grundeigentümer), das Verwaltungsge-

richt, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Februar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller