

## **VERFÜGUNG**

**vom 7. Februar 2011**

### **Stadel. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 7. Dezember 1994 (RRB Nr. 3641/1994) die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Stadel genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 20. August 2002 (ARV/895/2002). Die Gemeindeversammlung Stadel hat am 2. Juni 2010 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Bülach vom 19. Juli 2010 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. September 2010 ersucht die Gemeinde Stadel um Genehmigung der Vorlage.

Zwischen der Gemeinde Stadel und der Baudirektion haben verschiedene Gespräche über die Genehmigungsfähigkeit des Artikels 2.5 Absatz 4 der Bau- und Zonenordnung stattgefunden. Gemäss diesem Artikel sollen Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden. Die Abklärungen über die Genehmigungsfähigkeit der genannten Bestimmung sind noch nicht abgeschlossen. Der Genehmigung der übrigen Teile der Vorlage steht nichts entgegen. Art. 2.5 Absatz 4 wird deshalb einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Am 15. November 2002 hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 1120/2001 das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt. Das Ortsbild von Stadel ist von regionaler Bedeutung. Mit der Festsetzung des Inventars wurde die Gemeinde eingeladen, bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision den Inhalt und den Rahmen des Inventars umzusetzen. Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Stadel dieser Aufforderung nach.

Die vorliegende Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst geringfügige Anpassungen der Bauzonengrenze, Umzonungen, den Erlass von Kernzonenplänen für die

Ortsteile Stadel, Schüpfheim, Windlach und Raat sowie eine Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Das gesamte Baugebiet der Gemeinde Stadel befindet sich im Einflussbereich des Landesflughafens Zürich-Kloten. Nach dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 28. Februar 2006 sind für bau- und planungsrechtliche Entscheide bei Grenzwertüberschreitungen durch Fluglärm die Lärmkurven des vorläufigen Betriebsreglementes (vBR) und jene des Jahres 2000 (nominell 2000) massgebend. In sämtlichen Bauzonen der Gemeinde Stadel sind die Immissionsgrenzwerte ES II und ES III überschritten. Bauzonen dürfen gemäss Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Letzteres kommt aufgrund der Eigenschaften des Fluglärms nicht zum Tragen. Nicht als Ausscheidung von Bauzonen gilt die Umzonung von bestehenden Bauzonen, wobei diese nur bei bereits erschlossenen Bauzonen möglich ist (Art. 24 Abs. 1 letzter Satz USG).

Die vorliegenden Änderungen der Bauzonengrenze umfassen nur wenige Quadratmeter und sind eine Anpassung an die tatsächliche Situation. Es werden damit weder weitere Bauplätze noch Wohneinheiten zugelassen. Die Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt somit die genannten umweltrechtlichen Voraussetzungen.

Im Gebiet Usserdorf/Hinterdorf wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es ist das Ziel, Bestimmungen für die Bebauung der in der zweiten Bautiefe vorhandenen noch nicht überbauten Grundstücksteile festzulegen unter folgerichtiger Beachtung des ortsbaulichen Musters. Das Gebiet umfasst den Perimeter, über welches am 8. November 2006 eine Planungszone festgesetzt wurde (ARV/166/2006). Aufgrund der besonderen Lage im überkommunal geschützten Ortsbild angrenzend an ein Landschaftsschutzobjekt und der Fluglärmbelastungen ist das öffentliche Interesse für die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gegeben.

Die Akten, bestehend aus der revidierten Bau- und Zonenordnung, dem revidierten Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:2500 für die Ortsteile Stadel, Schüpfheim, Windlach und Raat, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stadel am 2. Juni 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen ist Artikel 2.5 Absatz 4 der Bau- und Zonenordnung.
- II. Die Gemeinde Stadel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Stadel (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Kuratli Calörtscher Hirner, Wasterkingenweg, Postfach, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle).

Zürich, den 7. Februar 2011  
101466/THA/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

*A. Zimmerhald*