



VERFÜGUNG

vom 4. November 2009

**Stadel. Verlängerung der Geltungsdauer der Planungszone für das Gebiet
«Usserdorf» und «Hinterdorf»**

Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/166/2006 vom 8. November 2006 auf Ersuchen des Gemeinderats Stadel für das Gebiet «Usserdorf» und «Hinterdorf» eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Sie wurde mit der Publikation vom 17. November 2006 rechtskräftig.

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet «Usserdorf» und «Hinterdorf» der Kernzone I, Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen (RRB Nr. 4508/1984). Am Bauzonenrand sind hier noch einige Grundstücke oder Teile von Grundstücken nicht überbaut. Im Gebiet sind die Immissionsgrenzwerte infolge Fluglärms nach den massgeblichen Lärmkurven überschritten. Dies hat zur Folge, dass eine Baubewilligung nur erteilt werden kann, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung). Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1220 vom 15. November 2002 das Inventar über das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung für den Ortskern von Stadel erlassen. Dies bedingt einen sorgfältigen Umgang mit der Bausubstanz und Baustruktur. Erschliessungsanlagen und Neubauten sind sorgfältig und abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten in die Siedlungsstruktur einzufügen. Der rechtskräftige Kernzonenplan beschränkt sich weitgehend auf Aussagen bezüglich der Erhaltung der bestehenden Bauvolumen. Für die weitere bauliche Entwicklung insbesondere bezüglich der weitgehend unüberbauten Bereiche sowie die Ausgestaltung des künftigen Siedlungsrandes fehlen griffige Vorgaben. Es drängt sich daher eine Neufassung der nutzungsplanerischen Bestimmungen auf. Um sicherzustellen, dass bis zum Erlass einer zumindest unter diesen Gesichtspunkten geänderten Nutzungsplanung keine Vorkehrungen getroffen werden können, die den Absichten des Gemeinderats zuwiderlaufen, hat die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderats am 8. November 2006 eine Planungszone für das Gebiet «Usserdorf» und «Hinterdorf» erlassen.

Der Gemeinderat Stadel hat eine Erschliessungs- und Bebauungsstudie erarbeitet und dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) am 19. Juli 2007 zur Stellungnahme unterbreitet. Gestützt auf das Gutachten Nr. 11-2007 der Natur- und Heimatschutzkommission hat das ARV am 29. Mai 2008 zur Studie Stellung genommen. Darauf gestützt hat der Gemeinderat einen öffentlichen Gestaltungsplan erarbeitet, welcher bis Ende Oktober 2009 öffentlich aufgelegt ist und dem ARV zur Vorprüfung unterbreitet wurde. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2009 ersucht der Gemeinderat Stadel um Verlängerung der Planungszone um weitere zwei Jahre.

Gemäss § 346 Abs. 3 PBG dürfen Planungszone für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden. Um sicherzustellen, dass bis zum Erlass der erwähnten nötigen Änderungen der Nutzungsplanung keine Vorkehrungen getroffen werden können, die diesen Absichten zuwiderlaufen, ist die Planungszone zu verlängern. Aufgrund der vorhandenen Grundlagen und bereits getätigten Arbeiten kann ein Abschluss der Planung innerhalb zweier Jahre erwartet werden. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich deshalb als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Dies gilt auch für Verlängerungen. Das in § 346 PBG vorgesehene Ver-fahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungs-verfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflege-gesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Frist für die mit Verfügung ARV/166/2006 der Baudirektion vom 8. November 2006 festgesetzte Planungszone für das Gebiet «Usserdorf» und «Hinterdorf» in Stadel wird bis 17. November 2011 verlängert.
- II. Diese Verfügung sowie die ursprüngliche Festsetzungsverfügung ARV/166/2006 mit dazugehörigem Plan stehen bei der Gemeindekanzlei Stadel, Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel, sowie beim Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), jedermann zur Einsicht offen.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stadel sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je zweifach).

Zürich, den 4. November 2009
091281/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

