



VERFÜGUNG

vom 8. November 2006

Stadel. Festsetzung der Planungszone für das Gebiet „Usserdorf“ und „Hinterdorf“

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2006 ersucht der Gemeinderat Stadel die Baudirektion, für das Gebiet „Usserdorf“ und „Hinterdorf“ eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

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 sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel ist das Gebiet „Usserdorf“ und „Hinterdorf“ der Kernzone K1 zugewiesen. In diesem Gebiet sind am Bauzonrand Baulandreserven vorhanden. Allerdings fehlen für eine Überbauung die erforderlichen Erschliessungsbestandteile. In beiden Gebieten sind Bestrebungen für die Erstellung von Neubauten feststellbar. Für das Gebiet „Usserdorf“ wurde bereits vor einiger Zeit die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens verlangt. Gewisse Schwierigkeiten ergeben sich dadurch, dass nach Art. 30 der Lärmschutzverordnung Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind. Die Planungswerte infolge Fluglärms sind nach den massgeblichen Lärmkurven überschritten. Das Ortsbild von Stadel ist als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Dies bedingt einen sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und Baustruktur. Neubauten und Erschliessungsanlagen sind sorgfältig und abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten in die Siedlungsstruktur einzufügen. Der Kernzonenplan, welcher von der Gemeinde als Bestandteil der Bau- und Zonenordnung im Jahr 1984 erlassen worden ist, beschränkt sich weitgehend auf Aussagen bezüglich der Erhaltung der bestehenden Bauvolumen. Für die weitere bauliche Entwicklung insbesondere bezüglich der weitgehend unüberbauten Bereiche sowie die Ausge-

staltung des künftigen Siedlungsrandes fehlen griffige Vorgaben. Mit Verfügung Nr. 1220 vom 15. November 2002 hat die Baudirektion das Inventar über das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung für den Ortskern von Stadel erlassen. Im Ortsbildinventar von 2002 werden die für den Zusammenhang und letztlich für den Erhalt des Ortsbildes wichtigen Sachverhalte hinsichtlich der Bebauungsstruktur, der Frei- und Aussenraumstruktur sowie der Landschaftselemente aufgezeigt. Die Unterschiede zwischen den Festlegungen des Kernzonenplans mit den auf die örtlichen Gegebenheiten nur unzureichend abgestimmten Regelungen und den Zielsetzungen des Ortsbildinventars bedingen eine Neufassung der nutzungsplanerischen Bestimmungen. Eine derartige Neuregelung drängt sich insbesondere für die beiden Gebiete „Usserdorf“ und „Hinterdorf“ auf. Um sicherzustellen, dass bis zum Erlass einer zumindest in diesen Gesichtspunkten geänderten Nutzungsplanung keine Vorkehrungen getroffen werden können, die den Absichten des Gemeinderates zuwiderlaufen, beantragt der Gemeinderat der Baudirektion den Erlass einer Planungszone. Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 3. Oktober 2006 umfasst der Perimeter der Planungszone neben dem Gebiet „Usserdorf“ und „Hinterdorf“ auch die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 1955 und 1956 südwestlich der Zürcherstrasse. Diese Grundstücke waren in ein Quartierplanverfahren einbezogen worden, welches mit dem rechtskräftigen Quartierplan „Strick“ abgeschlossen worden ist. Die Zufahrt ist nach dem Quartierplan von der Strickstrasse her geregelt. Diese Grundstücke gelten demnach als erschlossen. Der Gemeinderat weist mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 auf diesen Umstand hin und beantragt der Baudirektion, deshalb die Planungszone ohne die Grundstücke südwestlich der Zürcherstrasse festzusetzen. Diesem Antrag ist zu entsprechen.

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.

Auf Antrag des Gemeinderates Stadel, gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet „Usserdorf“ und „Hinterdorf“ in der Kernzone K1 in Stadel wird gemäss Plan Mst. 1:2500 vom 26. Oktober 2006 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

- II. Der Plan steht bei der Gemeindekanzlei und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) 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 die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv Ziffer I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stadel (unter Beilage von fünf Plänen) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von drei Plänen).

Zürich, den 8. November 2006
060978/Ob1/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

