



VERFÜGUNG

vom 15. Juni 2007

Birmensdorf. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 549/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Birmensdorf genehmigt. Am 1. November 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Birmensdorf eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Januar 2007 zwei Rekurse eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirsrates Dietikon vom 1. März 2007 ist eine gegen die mit Beschluss vom 24. Januar 2007 durch den Bezirksrat Dietikon abgewiesene Stimmrechtsbeschwerde kein Rechtsmittel beim Regierungsrat eingelegt worden. Mit Schreiben vom 12. März 2007 ersucht der Gemeinderat Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Rekurse betreffen die Aufhebung des Grenzabstandes von 3.5 m im Bereich der Liegenschaft auf Grundstück Kat.-Nr. 2692 in der Kernzone Risi sowie die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 27 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung für das in der Industriezone Ristet gelegene Grundstück Kat.-Nr. 3418 einschliesslich der Vorschriften gemäss Art. 22 Abs. 3 lit. d) und e), wonach Betriebe der Grossgüterverteilung und verkehrsintensive Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, sowie weitere verkehrsintensive Betriebe nicht gestattet sind. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren der übrigen Teile der Nutzungsplanung. Die Festlegungen betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 2692 und 3418 sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung umfasst die Neufestsetzung des Zonenplanes 1:5000, der Bauordnung, der Kernzonenpläne 1:1000 Dorf, Dörfli, Risi und Landikon, des Gewässer- und Waldabstandslinienplanes 1:2500 sowie die Festsetzung des Erschliessungsplanes 1:5000. Der erläuternde Bericht inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

Als wesentlicher Revisionsinhalt wurde auf der Grundlage des kommunalen Leitbildes und des Raumentwicklungskonzeptes die südliche Hälfte des in der Reservezone liegenden Gebietes Aemet in die Wohnzone W1/20% mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Einzonung entspricht der Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach nur Baulandreserven für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgeschieden werden können (Art. 15 RPG).

Mit der Festlegung einer Reservezone mit Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Zwüschetbäch im Randbereich des Siedlungsgebietes sollen alle massgeblichen Aspekte, insbesondere die verschiedenen Nutzungsansprüche wie Wohnen (Wohnüberbauung mit hoher Dichte), Sport (neue Sportanlagen) und Naherholung (Aufwertung Wüeribach, Verlegung und Renaturierung Lunnerenbach), sachgerecht im Rahmen des erforderlichen Gestaltungsplanes berücksichtigt werden. Damit diese Nutzungsansprüche in Abstimmung auf die Abgrenzung des Siedlungsgebietes zielgerichtet umgesetzt werden können, kann eine Einzonung erst auf der Grundlage eines konkreten Wohnüberbauungsprojektes und der erforderlichen Bachprojekte im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.

Die Einzonung des bestehenden Sportplatzes Breiti liegt als nutzungsplanerische Abweichung von der übergeordneten Richtplanung im Sinne einer Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet im öffentlichen Interesse.

Die Einzonung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Gebiet Chratz unmittelbar am Siedlungsrand liegt im Anordnungsspielraum der Gemeinde und ist sachlich gerechtfertigt.

Die Kernzonenpläne mit den dazugehörigen Vorschriften haben zum Ziel, die massgebende Bausubstanz, die charakteristischen Zwischenräume und die für das Ortsbild typischen Aussenraumgestaltungen nach Möglichkeit zu erhalten, sowie den Rahmen für eine massvolle Entwicklung und Gestaltung des schutzwürdigen Ortsbildes festzulegen. Mit dem Kernzonenplan Dorf werden die Vorgaben des überkommunalen Inventars für das schutzwürdige Ortsbild Birmensdorf von regionaler Bedeutung (BDV Nr. 674/2001) weitgehend umgesetzt. Die festgelegten Baubereiche lassen jedoch in Anbetracht der im Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Freiräume einen erheblichen Projektierungsspielraum offen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ortsbezogen die auf die weitere Entwicklung und die Ergänzung des schutzwürdigen Ortsbildes abgestimmte Bebauung zu definieren sein.

Mit der Revision der Bauordnung wurden die Mängel im Zusammenhang mit dem Vollzug der Vorschriften behoben sowie die Vorschriften den neuen Erkenntnissen und Entwicklungen angepasst (§ 9 Abs. 2 PBG). Die überarbeitete Regelung betreffend der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sowie der Dachaufbauten und der Dachflächenfenster in den Kernzonen trägt wesentlich zur Erhaltung der Dachlandschaft und ihres Charakters bei. Die planerische Massnahme, keine verkehrsintensiven Einrichtungen in der Industriezone Ristet zuzulassen, entspricht der Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans, wonach die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten ist. Damit kann sichergestellt werden, dass neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen.

Die Gewässer- und Waldabstandslinien wurden für das gesamte Siedlungsgebiet neu festgelegt. Die mit RRB Nr. 2477/1985 festgelegten Wald- und Gewässerabstandslinien werden somit aufgehoben.

Der Erschliessungsplan Aemet legt die notwendigen Erschliessungsanlagen (Gehweg und Wasserleitung) der ersten Etappe für die Groberschliessung der neu eingezonten Wohnzone W1/20% im Gebiet Aemet gemäss Anhang 2 des erläuternden Berichtes fest.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Birmensdorf am 1. November 2006 festgesetzte Revision der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan, Bauordnung, Kernzonenpläne Dorf, Dörfli, Risi und Landikon, Gewässer- und Waldabstandslinienplan sowie Erschliessungsplan) wird im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.
- II. Die Festlegungen betreffend die Grundstücke Kat.-Nr. 2692 in der Kernzone Risi und Kat.-Nr. 3418 in der Industriezone Ristet werden von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Birmensdorf (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schlieren (Nachführungsstelle) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juni 2007
070373/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

