

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. Juni 1997

1256. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Bülach, Revision (Teilgenehmigung)

Der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Bülach beschloss am 8. Juli 1996 eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommission IV vom 23. Oktober 1996 sind dort noch drei Rekurse gegen diesen Beschluss hängig.

In zwei Rekursen wird beantragt, in den Bereichen Wislistrasse und Jakobstal die Bauzone zu Lasten der Landwirtschaftszone zu erweitern. Da diese Grundstücke von keiner kommunalen Festlegung betroffen sind, werden durch die Genehmigung des Zonenplans die Rechte der Rekurrenten nicht betroffen.

Die Rekurse betreffen im weiteren die Zonenzuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 5631 und 5632 (Erholungszone Schaubächer), der Grundstücke Kat.-Nrn. 5946, 5947 und 7006 an der Kreuzstrasse sowie des Grundstückes Kat.-Nr. 4205 am Adamengässchen; diese Zonenfestsetzungen sind daher von der Genehmigung auszunehmen.

Im weiteren wird mit einem Rekurs beantragt, in den Zentrumszonen ZA, ZD und ZE die grösste Höhe (Gesamthöhe) zu erhöhen sowie in den Zonen W1.6, W1.9, W2.2, G3 und J5.0 auf eine Reduktion der Firsthöhe zu verzichten. Da je nach Ausgang des Rekursverfahrens eine nachträgliche Genehmigung der höheren Masse nicht ausgeschlossen wird, steht der Genehmigung der angefochtenen Höhenmasse nichts entgegen.

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Ortsplanung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 sowie an die geänderten übergeordneten Richtpläne. Gleichzeitig wurden die Lärmempfindlichkeitsstufen festgesetzt und die Waldabstandslinien den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Die Bestimmungen in Ziffer 9.3 der Bauordnung betreffend Erholungszone EB sind bezüglich Nutzweise und Ausnützung zu allgemein gehalten; mit dem Verzicht auf die Festlegung von kommunalen Vorschriften werden in dieser Zone subsidiär die allgemeinen Bestimmungen des PBG anwendbar. Dies steht im Widerspruch zur gesetzlichen Konzeption der Erholungszone. Die Gemeinde ist einzuladen, die Vorschriften den Anforderungen von § 62 Abs. 2 PBG anzupassen.

Gestützt auf die Festsetzung der Abgrenzung von Wald und Bauzone (RRB Nr. 183/1995) wurden die bestehenden Waldabstandslinien überprüft und bei kleinen Wäldchen neu festgesetzt. Dabei wurde im Gebiet Dachslenberg im Bereich zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. 4408 und 7167 der Waldabstand gemäss RRB Nr. 3290/1986 von 30 m auf 20 m reduziert. Ebenso wurde im Zusammenhang mit der Neueinzungung des Bahnareals im Bereich der Nordstrasse ein Waldabstand von lediglich 20 m festgesetzt. Nach § 66 Abs. 2 PBG haben die Waldabstandslinien grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Da es sich weder um eine kleine Waldparzelle handelt noch besondere Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind, ist die Reduktion auf 20 m im Gebiet Dachslenberg bzw. die Neufestsetzung im Bereich Nordstrasse von der Genehmigung auszunehmen.

Im Gebiet Steinhof-Niederflachs weisen die erstmals festgesetzten Linien einen Abstand von lediglich 10 m auf, was dem aus forstrechtlicher Sicht geforderten Minimum entspricht. Im Bereich der östlichen Waldfläche ist dieses Mass im Hinblick auf die bestehende Bebauung vertretbar. Im Bereich der westlichen Waldfläche vermag dieser geringe Abstand in Anbetracht der Grösse und der Situierung des Waldes zur Bauzone dem öffentlichen Interesse in gesundheitspolizeilicher, forstpolizeilicher, feuerpolizeilicher und raumplanerischer Hinsicht nicht gerecht zu werden. Die gleiche Beurteilung ergibt sich auch für die 10 m-Waldabstandslinie im Gebiet Furtrain im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 2426 bis 3557. Die Waldabstandslinien in den Gebieten Steinhof-Niederflachs West und Furtrain sind daher von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde ist einzuladen, für diese Gebiete erweiterte Waldabstände festzulegen. Es ist anzumerken, dass ein Waldabstand von mindestens 15 m den örtlichen Gegebenheiten in diesen beiden Bereichen gerecht würde.

Im Gebiet südlich der SBB-Linie Bülach-Niederglatt wurden verschiedene mit dem Bahnlärm begründete Höhereinstufungen in die Empfindlichkeitsstufe III vorgenommen. In der Zwischenzeit wurde zwischen dem Kanton und der SBB eine Vereinbarung betreffend Lärmsanierung der Huckepackstrecken getroffen, die auch die Stadt Bülach betrifft. Diese Lärmsanierungen schaffen eine neue Grundlage für die Beurteilung, ob und wie weit Höhereinstufungen vertretbar sind. Die Höhereinstufungen im Bereich der Linie Bülach-Niederglatt sind daher von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde ist einzuladen, die Lärmsituation zu überprüfen.

Mit Beschluss vom 12. Mai 1997 stimmt der Gemeinderat der Stadt Bülach im Rahmen des Anhörungsverfahrens dem Entwurf zu diesem Beschluss zu.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Gemeinderat Bülach am 8. Juli 1996 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird unter den Vorbehalten gemäss Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden infolge hängiger Rekurse ausgenommen:

- die Erholungszone EC im Schaubäcker,
- die Zonenfestsetzung für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5946, 5947 und 7006 an der Kreuzstrasse sowie Grundstück Kat.-Nr. 4205 am Adamengässchen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- die Reduktion des Waldabstandes im Gebiet Dachslerenberg von 30 m auf 20 m,
- die Waldabstandslinien in den Gebieten Nordstrasse, Steinhof-Niederflachs West und Furtrain,
- die Höhereinstufungen in die Empfindlichkeitsstufe III im Bereich der SBB-Linie Bülach-Niederglatt.

IV. Die Gemeinde wird eingeladen:

- die Vorschriften für die Erholungszone EB (Ziffer 9.3 der Bauordnung) im Sinne der Erwägungen zu ergänzen,
- die Waldabstandslinien in den Gebieten Nordstrasse, Steinhof-Niederflachs West und Furtrain im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen,
- die Lärmsituation im Bereich der SBB-Linie Bülach-Niederglatt im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

V. Gegen diesen Beschluss kann von gemäss § 338a PBG zur Rekurs- und Beschwerdeerhebung befugten Personen innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschriftung muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Bülach, 8180 Bülach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage) für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I–V gemäss § 6 PBG, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi