

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Februar 1994

550. Nutzungsplanung Embrach (Änderung)

Die Gemeindeversammlung von Embrach hat am 12. Mai 1993 die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Die Vorlage umfasst im wesentlichen die Anpassung der Bauordnung an das geänderte Planungs- und Baugesetz, einige Neueinzonungen von untergeordneter Bedeutung, die Anpassung der Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Änderung des Erschliessungsplans.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Bauordnung

Das Ortsbild von Embrach ist von regionaler Bedeutung und heute noch geprägt durch weitgehend intakte, geschlossene Dachflächen.

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die beschlossene Erhöhung des Masses der Glasfläche von Dachflächenfenstern von 0,3 auf 0,45 m² nicht vertretbar. Dachflächenfenster, deren Glasfläche grösser als 0,3 m² ist, erfüllen die Anforderung einer guten Einordnung nicht; sie würden sich nicht einmal befriedigend einordnen. Da sie zur Belichtung von Wohnräumen aus wohngygienischen Gründen ohnehin ungeeignet sind, lässt sich die zulässige Grösse ohne weiteres auf das bisherige Mass beschränken. Aus diesen Gründen ist das in Art. 10 Abs. 6 neu festgelegte Mass für die Dachflächenfenster von der Genehmigung auszunehmen.

Für den neu in die Bauordnung aufgenommenen Art. 36 betreffend Unterteilbarkeit grösserer Wohneinheiten fehlt in dieser Form die rechtliche Grundlage. Art. 36 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Die in Art. 17 festgelegten Baumassenziffern für die beiden eingeschossigen Wohnzonen sind kleiner, als der in § 49a Abs. 1 PBG vorgeschriebenen minimalen Ausnützungsziffer von 20% entsprechen würde. Eine Abweichung ist nur in Sonderfällen oder dann möglich, wenn die übergeordnete Richtplanung eine niedrigere anzustrebende Dichte vorschreibt. Der derzeitige Revisionsentwurf des regionalen Siedlungsrichtplans sieht vor, die Bereiche dieser Wohnzonen als landschaftlich empfindliche Gebiete zu bezeichnen und entsprechende Vorgaben bezüglich reduzierter baulicher Dichte zu machen.

Zonenplan

Der Gemeinderat ist im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung darauf hingewiesen worden, dass die Neueinzonung im Bereich Hardrütistrasse in eine Wohn- und Gewerbezone Art. 29 der Lärm- und Gewerbeverordnung (LSV) widerspricht und dass es mittels eines Gestaltungsplans möglich wäre, die Anordnung der Räume so zu regeln, dass die entsprechenden Planungswerte für die gewünschte gemischte Überbauung eingehalten werden könnten. Die Gemeindeversammlung hat das fragliche Gebiet jedoch, ohne zumindest eine Gestaltungsplanpflicht bzw. eine entsprechende Bestimmung in den Zonenvorschriften festzusetzen, der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Diese Neueinzonung wäre, da in Widerspruch zu Art. 29 LSV stehend, von der Genehmigung auszunehmen.

Aufgrund der von der Baudirektion beim Gemeinderat durchgeführten Anhörung ist dieser bereit, nach Vorliegen dieses Beschlusses, in der ihm durch die Gemeindeversammlung erteilten Kompetenz, die Zonen-

vorschriften für die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone wie folgt zu ergänzen: «Im besonders bezeichneten Gebiet zwischen Hard- und Hardrütistrasse ist für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Einhaltung der Planungswerte mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.» Unter der Voraussetzung, dass diese Ergänzung rechtskräftig wird, kann die Neueinzonung genehmigt werden.

Im Antrag der Raumplanungskommission vom 10. Dezember 1993 für die Revision des kantonalen Siedlungsplans ist vorgesehen, den südlich der Bergstrasse gelegenen Teil des Bauentwicklungsgebiets dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen. Nach Abschluss der Revision der kantonalen und regionalen Richtplanung sind die Anordnungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung diesbezüglich zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor; die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

Für den Fall, dass sich Betroffene darauf berufen wollen, dass durch den vorliegenden Entscheid Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention verletzt worden sei, weil nicht ein unabhängiges Gericht über ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat, und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachverhaltsfragen umstritten seien, ist die Möglichkeit zu eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Embrach am 12. Mai 1993 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt gemäss Ziffern II-V genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) das in Art. 10 der Bauordnung neu festgelegte Mass für die Dachflächenfenster;
- b) Art. 36.

III. Die Neueinzonung in die Wohn- und Gewerbezone zwischen Hard- und Hardrütistrasse wird unter der Bedingung genehmigt, dass die Einhaltung der Planungswerte im Sinne von Dispositiv IV sichergestellt wird.

IV. Die Gemeinde wird eingeladen, die Zonenvorschriften für die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

V. Die Bau- und Zonenordnung für den Bereich der Reservezone südlich der Bergstrasse ist nach Vorliegen der revidierten kantonalen und regionalen Richtplanung zu überprüfen und, soweit nötig, anzupassen.

VI. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern die Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen wollen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach, 8424 Embrach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-VI gemäss § 6 PBG), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei

der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Februar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiler