



VERFÜGUNG

vom 31. Mai 2005

Nürens Dorf. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürens Dorf wurde von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. ARV/804/2000 genehmigt. Am 24. November 2004 beschloss die Gemeindeversammlung eine weitere Revision der Bau- und Zonenordnung. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Januar 2005 und des Bezirksrats Bülach vom 20. Januar 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 14. Januar 2005 ersuchte das Bauamt Nürens Dorf um Genehmigung der Vorlage.

Am 31. März 2003 hat die Baudirektion auf Ersuchen der Gemeinde über das Ortszentrum von Nürens Dorf eine Planungszone festgesetzt. Die Planungszone hatte das Ziel, die Erkenntnisse, welche sich aus einem Ideenwettbewerb für die Neugestaltung des Dorfkernes ergaben, weiter zu bearbeiten und in planungsrechtliche Bestimmungen umzusetzen.

Die Vorlage gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. November 2004 umfasst die folgenden Themen:

- Gestaltungsplanpflicht im Ortszentrum von Nürens Dorf;
- Umzonung des Gebiets Seewadel, Breite von der Kernzone in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht;
- Umzonung des Gebiets Tobelwis Süd von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W2 mit Sonderbauvorschriften;
- Umzonung eines Teils der Freihaltezone im Gebiet Tobelacher von der Freihaltezone in die Wohnzone W1;
- Umzonung von kleinen Flächen im Bereich des Golfplatzes Breitenloo von der Landwirtschaftszone in die Freihaltezone bzw. von der Freihaltezone in die Erholungszone;
- Festlegung eines Baubereichs C im Kernzonenplan im Areal „West“ von Nürens Dorf. ✓

In der Kernzone von Nürensdorf wird im Bereich der Gestaltungsplanpflicht die zulässige Geschosshöhe von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht und die Anzahl der zulässigen Dachgeschosse von zwei auf eins reduziert. Die zulässige Gesamthöhe reduziert sich von 14,5 m auf 13,5 m. Ebenso erhöht sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in der Wohnzone W2 mit Sonderbauvorschriften von zwei auf drei. Hier sind allerdings nur noch ein Dachgeschoss (gegenüber zwei gemäss bisheriger Regelung) und kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Gesamthöhe bis zum First reduziert sich auf 13 m (gegenüber 14,5 m nach bisheriger Regelung). In Art. 32a werden die durch die Gestaltungspläne zu verwirklichenden Ziele im Zentrum von Nürensdorf aufgeführt. Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Seewadel (Wohnzone W2) dient der Gewährleistung des Lärmschutzes in Bezug auf die Kantonsstrasse.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Mit Datum vom 29. März 2005 hat das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) das vorläufige Betriebsreglement (VBR) für den Flughafen Zürich genehmigt. Nach den entsprechenden Lärmkurven ist Nürensdorf von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts und der Ortsteil Birchwil von Überschreitungen des Planungswerts betroffen. Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In Birchwil soll eine auf allen Seiten von Bauzonen umschlossene, sog. innen liegende Freihaltezone ungefähr zur Hälfte in die Wohnzone W1 umgezont werden. Ungefähr die Hälfte der neuen Bauzone liegt innerhalb des Waldabstandsbereichs von 30 m und ist demnach nicht überbaubar. Bei der umzuzonenden Freihaltezone handelt es sich nicht um eine Nichtbauzone im Sinne des Bundesrechts. Sie dient der inneren Gliederung des Siedlungsgebiets. Nach dem kantonalen Richtplan liegt die Fläche im Siedlungsgebiet. Gemäss Erläuterungsbericht der Gemeinde sind in dem Gebiet ca. drei bis vier Einfamilienhäuser möglich oder sechs bis acht Eigentumswohnungen. Die Umzonung des Gebiets Tobelacher in Birchwil von der Freihaltezone in die Wohnzone W1 kann deshalb unter diesen Umständen genehmigt werden.

Mit Datum vom 13. Januar 2005 hat die Flughafen Zürich AG beim Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) einen Antrag auf Festlegung einer Projektierungszone für den Anflug auf die Piste 28 des Flughafens Zürich eingereicht. Das BAZL hat die öffentliche Auflage der Projektierungszone vom 4. April 2005 bis 3. Mai 2005 veranlasst. Die Projektierungszone

soll dazu dienen, die in einem noch zu erarbeitenden, erweiterten Sicherheitszonenplan enthaltenen Hindernisbegrenzungsflächen von zusätzlichen Bauten und anderen Einrichtungen freizuhalten. Die von der Gemeinde Nürensdorf beschlossenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung stehen in keinem Widerspruch zur vorgesehenen Projektierungszone.

Die Vorlage entspricht im Übrigen den übergeordneten Festlegungen der Richtplanung. Sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Nürensdorf vom 24. November 2004 wird genehmigt.
- II. Die Planungszone Ortszentrum Nürensdorf gemäss Verfügung Nr. ARV/301/2003 vom 31. März 2003 wird aufgehoben.
- III. Der Gemeinderat Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht (unter Beilage je eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 31. Mai 2005
050138/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

