

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Juli 1986

2549. Nutzungsplanung Regensdorf

Mit Beschluss vom 21. Oktober 1985 setzte die Gemeindeversammlung Regensdorf die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, fünf Detailplänen zu den Kernzonen und vier Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 29. Januar 1986 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1986 sind dort fünf Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung pendent. Der Gemeinderat Regensdorf ersucht am 17. Februar 1986 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch pendenten Rekurse betreffen die Kernzonenvorschriften für die Grundstücke im Bereich der Mühlestrasse, die Umzonung der altrechtlichen Industriezone Riet in Reservezone sowie verschiedene durch eine kommunale Festlegung betroffenen Grundstücke.

Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der angefochtenen Teile werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Bauordnung

Nach Ziffer 7.2.1 kann der Grenzabstand unter gewissen Voraussetzungen verringert werden; dabei ist der kantonrechtliche Mindestabstand (§ 270 PBG) nicht ausdrücklich vorbehalten worden. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Gemeinde Regensdorf einzuladen, Ziffer 7.2.1 so zu ergänzen, dass der Grenzabstand höchstens bis zum kantonrechtlichen Mindestabstand verringert werden kann.

Ziffer 7.8 verlangt die Ausscheidung von Land für Komposthaufen. Da für eine solche Anordnung die Rechtsgrundlage fehlt, ist sie von der Genehmigung auszunehmen.

b) Zonenplan

Für die Ausdehnung der Industriezone in den Gebieten Steingass und Bruggwisen lässt sich kein Bedarf für zusätzliches Industrieland nachweisen. Da im Gebiet Steingass die neu eingezonten Flächen schon heute der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind und als Lagerplätze genutzt werden, lässt sich die Einzonung begründen. Hingegen ist die Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2355 und 2357 im Gebiet Bruggwisen unzweckmässig, da es sich um Land handelt, das sich gut für die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) eignet.

c) Waldabstandslinien

In den Detailplänen 1 : 1000 wurden gestützt auf § 66 PBG Waldabstandslinien erarbeitet. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG haben die Waldabstandslinien grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei besonderen Verhältnissen können sie einen geringeren Abstand aufweisen. Der zur Genehmigung vorliegende Waldabstandslinienplan für das Gebiet Hardhölzli sieht im Südosten im ganzen Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 3471, 3686 und 3863 einen Waldabstand von nur 8,4 m vor, obwohl dieses Mass nur an den beiden Enden auf eine kurze Strecke durch bestehende Bauten begründet ist

und keine besonderen Verhältnisse für diesen geringen Waldabstand über den ganzen Abschnitt ersichtlich sind. Zudem fehlt nordöstlich der Wehntalerstrasse die Waldabstandslinie, obwohl gemäss § 66 PBG im ganzen Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen sind. Im Waldabstandslinienplan für das Gebiet Pöschholz ist im Areal der Strafanstalt die in der Zwischenzeit bewilligte Waldrodung nicht berücksichtigt worden.

Die südöstliche Waldabstandslinie im Bereich des Hardhölzli sowie diejenige im Bereich der Rodungsfläche im Pöschholz sind daher von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Regensdorf ist einzuladen, die Waldabstandslinien entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu ergänzen.

d) Erschliessungsplan

Bei der Verkehrserschliessung in der ersten Etappe fehlt für den Ausbau der Zufahrtsstrasse zum Friedhof (Teil von V2) und den Ausbau der 1. Etappe der Roosstrasse (V3) eine entsprechende Festlegung im genehmigten kommunalen Verkehrsplan. Konsequenterweise wird daher der kommunale Gesamtplan bezüglich dieser Strassenausbauten zu revidieren sein.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Regensdorf vom 21. Oktober 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, fünf Detailplänen zu den Kernzonen und vier Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II und III genehmigt.

II. Infolge hängiger Rekurse werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:

- a) die Bau- und Kernzonenvorschriften für die Grundstücke im Bereich der Mühlestrasse,
- b) die Reservezone Riet.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Ziffer 7.8 der Bauordnung,
- b) die Erweiterung der Industriezone im Gebiet Bruggwisen,
- c) die Waldabstandslinien südöstlich des Hardhölzli und im Bereich der Rodungsfläche Pöschholz.

IV. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen, im Sinne der Erwägungen

- a) Ziffer 7.2.1 zu ergänzen,
- b) die Waldabstandslinien zu ändern bzw. zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Juli 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller