

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. Mai 2012

456. Private Gestaltungspläne Pünt/Höfli und Staldern/Brunngassrain in Regensberg (Nichtgenehmigung)

Gestaltungsplanverfahren

Am 15. Dezember 1999 beschloss die Gemeindeversammlung Regensberg die Einzonung der im Landwirtschaftsgebiet gemäss kantonalem Richtplan sowie im Perimeter der Verordnung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes von Regensberg vom 17. Oktober 1946 (LS 702.665; nachfolgend Schutzverordnung) gelegenen Gebiete Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain in die Kernzone K2 mit Gestaltungsplanpflicht. Mit Verfügung vom 1. September 2000 genehmigte die Baudirektion diese Einzonung (ARV/1145/2000).

Am 25. Oktober 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Regensberg den privaten Gestaltungsplänen Pünt/Höfli und Staldern/Brunngassrain zu. Die dagegen erhobenen Rekurse wurden von der Baurekurskommission I mit Entscheid vom 17. August 2007 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (BRKE I Nrn. 0215/2007 und 0216/2007). Dagegen wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben (VB.2007.00402/403). Mit Präsidialverfügung vom 26. September 2007 wurde die Baudirektion gestützt auf § 329 Abs. 4 PBG eingeladen, bezüglich der Gestaltungspläne den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Nachdem die Baudirektion geltend gemacht hatte, dass eine Genehmigung nur gleichzeitig mit der Anpassung der Schutzverordnung möglich sei und dass die Änderungsentwürfe gemäss Verfügung vom 20. Juni 2008 öffentlich aufgelegt würden (ARV/75/2008), wurde das verwaltungsgerichtliche Verfahren mit Präsidialverfügung vom 15. August 2008 sistiert, bis die angestrebte Änderung der Schutzverordnung rechtskräftig verabschiedet ist und in der Folge die Genehmigungsentscheide hinsichtlich der beiden Gestaltungspläne getroffen bzw. beim Regierungsrat eingeholt sind.

Änderung der Schutzverordnung

Die 1999 neu eingezonten Gebiete lagen gemäss Schutzverordnung in der II. Zone (in der nur landwirtschaftliche Bauten zulässig sind). Die Revision der Schutzverordnung war daher Voraussetzung für die Genehmigung der Gestaltungspläne.

Mit Verfügung vom 21. November 2008 (ARV/131/2008) passte die Baudirektion die Schutzverordnung dahingehend an, dass zwischen der Bauzonenausscheidung und der Schutzverordnung keine Widersprüche mehr bestanden. Diese Verfügung wurde beim Regierungsrat angefochten. Die gegen diese Verfügung erhobenen Rekurse wies der Regierungsrat mit Beschluss vom 1. September 2010 ab (RRB Nr. 1266/2010).

Gegen diesen Beschluss wurden am 8. und 11. Oktober 2010 Beschwerden ans Verwaltungsgericht erhoben (VB.2010.00555/556) mit dem Antrag, den vorinstanzlichen Entscheid aufzuheben. Das Verwaltungsgericht hiess am 12. Januar 2011 die Beschwerden gut und hob die Verfügung der Baudirektion vom 21. November 2008 und den Beschluss des Regierungsrats vom 1. September 2010 auf. Der Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Das Verwaltungsgericht begründet sein Urteil im Wesentlichen damit, dass der Entscheid, ob den Interessen am Schutz des Orts- und Landschaftsbilds oder den Interessen der Siedlungserweiterung Vorrang zu gewähren sei, im Rahmen einer Richtplanänderung zu erfolgen habe. In diesem Verfahren würde die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg gewährleistet. Die angestrebte Änderung der Schutzverordnung wäre nur dann gerechtfertigt, wenn im Rahmen der Richtplanung den Interessen der Siedlungserweiterung Vorrang gewährt würde.

Nichtgenehmigung

Gemäss geltendem kantonalem Richtplan liegen die Gebiete Pünt/Höfli und Staldern/Brunngassrain nicht im Siedlungsgebiet. Auch im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans, den der Regierungsrat mit Beschluss vom 28. März 2012 dem Kantonsrat vorgelegt hat (Vorlage 4882), sind diese Gebiete nicht dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden. Die vom Verwaltungsgericht als massgeblich angesehene Interessenabwägung räumt also den Interessen am Schutz des Orts- und Landschaftsbilds weiterhin Vorrang ein. Demnach lässt sich auch die Schutzverordnung nicht im erforderlichen Umfang anpassen, wie das die Baudirektion bereits in der Genehmigung der Einzonung vom 1. September 2000 vorgesehen hatte (ARV/1145/2000). Die im bisherigen Verfahren als Voraussetzung für den Genehmigungsentscheid bezeichnete planungsrechtliche Grundlage kann nicht geschaffen werden. Folglich sind die Gestaltungspläne Pünt/Höfli und Staldern/Brunngassrain nicht zu genehmigen.

Änderung der Nutzungsplanung

Da sich aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts weiterhin ergibt, dass auch die Einzonungen Höfli/Blümliweg und Staldern/Brunngassrain, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden, nicht entsprechend der im Gesetz vorgesehenen Planungshierarchie (§ 16 Abs. 1 PBG) vorgenommen wurden, ist die Nutzungsplanung in diesen Gebieten richtplankonform festzulegen. Der Gemeinderat Regensberg ist deshalb einzuladen, die entsprechende Revision der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen. Sollte dieser Einladung nicht gefolgt werden, hat die Baudirektion den Widerruf der Genehmigung vom 1. September 2000 (ARV/1145/2000) zu prüfen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die privaten Gestaltungspläne Pünt/Höfli und Staldern/Brunngassrain, denen die Gemeindeversammlung Regensberg am 25. Oktober 2006 zustimmte, werden nicht genehmigt.

II. Der Gemeinderat Regensberg wird eingeladen, die Nutzungsplanung in den Gebieten Höfli/Blümliweg und Staldern/Brunngassrain im Sinn der Erwägungen des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 12. Januar 2011 (VB.2010.00555/556) zu ändern.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. 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.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Regensberg, Unterburg 32, 8158 Regensberg (ES), das Verwaltungsgericht (sechsfach, VB.2007.000402/403) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi