

7. Gemäss § 49a Abs. 1 PBG soll die minimale Ausnützungsziffer bei eingeschossigen Zonen in der Regel 20 %, bei zweigeschossigen Zonen 30 %, bei dreigeschossigen Zonen 50 %, bei viergeschossigen Zonen 65 % und bei mehr als viergeschossigen Zonen 90 % betragen. Von diesen minimalen Ausnützungsziffern darf im Regelfall nur dann nach unten abgewichen werden, wenn der regionale Siedlungsplan für ein Gebiet eine niedrigere bauliche Dichte festlegt. Die genannten Minimalvorschriften gelten nicht nur hinsichtlich der Ausnützungsziffer, sondern auch in Bezug auf die anderen vom Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Nutzungsziffern, so auch für die Baumassenziffer. Wird anstelle der Ausnützungsziffer eine andere Nutzungsziffer gewählt, ist daher eine entsprechende Umrechnung erforderlich.

8. Die mit der Bauordnungsrevision für die Zone W2L festgesetzte Baumassenziffer von $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ lässt sich zwar mit dem im Kreisschreiben der Baudirektion vom 29. April 1993 für zweigeschossige Zonen errechneten Minimalmass von $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nicht in Einklang bringen. Zu beachten ist indessen, dass die ermittelten minimalen Baumassenziffern bezüglich aller Zonen von einer Gebäudebreite von 10 m sowie von den mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes bezüglich Gebäude- (bzw. Geschosshöhe und Erdgeschossenerhebung über das Terrain) und Firsthöhen festgesetzten Maximalwerten (§§ 279 und 281 Abs. 1 lit. a PBG) ausgehen. Macht indessen eine Gemeinde bei der Revision der Bau- und Zonenordnung von der in § 49 Abs. 2 PBG enthaltenen Ermächtigung Gebrauch und setzt abweichende Regelungen fest, reduzieren sich die minimalen Baumassenziffern entsprechend (vgl. dazu auch die Schlusserwägungen im Kreisschreiben der Baudirektion vom 29. April 1993). Vorliegend hat die Gemeinde Unterengstringen von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und in der fraglichen zweigeschossigen Wohnzone die Gebäudehöhe, die nach der Berechnungsweise von § 279 PBG 8,1 m betragen würde, auf 7,5 m beschränkt; auch beträgt die maximal zulässige Firsthöhe nicht 7 m, sondern lediglich 5 m. Diese Umstände führen bezogen auf die Zone W2L der Gemeinde Unterengstringen zu einer zulässigen Reduzierung der schematisch errechneten Baumassenziffer. Die festgesetzte Baumassenziffer von $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ unterschreitet denn auch den aufgrund der verfeinerten Umrechnungsmethode der Baudirektion, welche die örtlichen Gegebenheiten (Hanglagen etc.) miteinbezieht, ermittelten Wert ($1,26 \text{ m}^3/\text{m}^2$) nicht. Die von der Vorinstanz eruierte Baumassenziffer der bestehenden Überbauung dieser Zone wird durch die festgesetzte Baumassenziffer ebenfalls nicht unterschritten. Damit erweist sich die für die Zone W2L festgesetzte Baumassenziffer als noch vertretbar und damit als rechtmässig.

Bemerkungsweise ist anzufügen, dass im Entwurf des regionalen Richtplans für das fragliche Gebiet die Festlegung einer niedrigen baulichen Dichte vorgesehen ist

(vgl. hierzu die Erwägungen in RRB Nr. 1024 vom 13. April 1994 betreffend die Teilgenehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen).

9. Aus allen diesen Erwägungen ergibt sich, dass die getroffene Baumassenziffer-Festsetzung der in § 49a Abs. 1 PBG für die entsprechende Zone festgesetzten minimalen Ausnützungsziffer nicht widerspricht. Sodann ist auch dem Umstand, dass das Regime der Ausnützungsziffer zusätzlich zu den Hauptgebäuden auch noch nicht ausnutzungsrelevante "Besondere Gebäude" gestatten würde, in der revidierten Bauordnung dadurch adäquat Rechnung getragen worden, dass "Besondere Gebäude" bei der Baumassenziffer ebenfalls nicht anrechenbar sind. Die angefochtene Festsetzung erweist sich als gesetz- und rechtmässig, weshalb der Rekurs abzuweisen ist.