

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Dezember 2000

2018. Nutzungsplanung Ottenbach, Änderungen (Teilgenehmigung)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Ottenbach wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 936/1996 genehmigt. Am 22. Mai 2000 beschloss die Gemeindeversammlung Änderungen am Zonenplan und der Bauordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Juli 2000 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 14. Juli 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juli 2000 ersucht der Gemeinderat Ottenbach um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen am Zonenplan umfassen die Umzonung eines Grundstückes im Gebiet Stüdler von der Gewerbezone G in die Wohnzone mit Gewerbe WG2, die geringfügige Erweiterung der Wohnzone W2b an der Geerenstrasse am Bauzonenrand und die Zuweisung des zwischen Wald und Gestaltungsplan Tobelbach G1 gelegenen, unüberbaubaren Grundstückes Kat.-Nr. 1212 zur Freihaltezone. Im Zusammenhang mit dieser Teilrevision wurde der revidierte Zonenplan in den Grunddatensatz der amtlichen Vermessung (AV 93) übernommen und auf dieser Grundlage neu festgesetzt.

Die Änderungen der Bauordnung umfassen die Regelung der zulässigen Breite von Dachaufbauten in Kern- und Wohnzonen (Art. 6 Abs. 5 und Art. 11 Abs. 1) sowie eine neue Bestimmung, welche die Betriebe mit ideellen Immissionen im ganzen Gemeindegebiet verbietet (Art. 27).

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Einrichtung eines bordellartigen Betriebes in einer Liegenschaft an der Jonenstrasse veranlasste die Gemeinde Ottenbach, Betriebe mit ideellen Immissionen, d. h. solchen, die das seelische Empfinden verletzen oder unangenehme psychische Empfindungen hervorrufen können, im ganzen Gemeindegebiet mittels einer Bauvorschrift auszuschliessen. Die Baudirektion hat bereits im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass für einen generellen Ausschluss von bordellartigen Betrieben die Rechtsgrundlage fehlt. Nach § 49 Abs. 3 PBG kann die Gemeinde die Nutzweise (Wohn- und Gewerbenutzungen) mit unterschiedlichem Immissionsgrad (nicht störend oder mässig störende Betriebe) regeln. Der Ausschluss bestimmter Betriebsarten ist grundsätzlich nur in Industrie- und Gewerbebezonen zulässig (§ 56 Abs. 3 PBG). Darüber hinaus lässt die Verwaltungs- und Gerichtspraxis lediglich zu, dass für genau bestimmte Zonen ganz bestimmte Nutzungen (z. B. bordellartige Betriebe) ausgeschlossen werden können, wenn sich dies auf Grund des konkre-

ten Quartiercharakters objektiv begründen lässt und in einem ausgewiesenen öffentlichen Interesse liegt. Die im Rahmen der Anhörung gemäss Beschluss des Gemeinderates Ottenbach vom 7. November 2000 dargelegten Argumente vermögen die mangelnde Rechtsgrundlage nicht zu ersetzen. Die Umschreibung der Betriebe mit ideellen Immissionen lässt einen viel zu grossen Auslegungsspielraum zu, als dass nur bordellartige Betriebe darunter zu verstehen wären. Mit dem Umstand, dass die Wohnnutzung über das gesamte Gemeindegebiet derzeit tatsächlich mehr als 50% ausmacht, lässt sich der Ausschluss solcher Betriebe nicht begründen. Die Bestimmung in Art. 27 BauO hinsichtlich Betrieben mit ideellen Immissionen ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Hinsichtlich des Auftrags gemäss Dispositiv Ziffer III von RRB Nr. 936/1996 zur Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das neu eingezonte Gebiet G2 in der Wohnzone WG2 entlang der Muristrasse ist festzuhalten, dass das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG durch den notwendigen Lärmschutz nach Art. 29 LSV ausgewiesen wird. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Mülibach G4 wird durch die Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan (Materialgewinnungs- und Ablagerungsgebiet, Gruben- und Ruderalbiotop, Kompostier- und Bauabfallanlage) begründet.

Die in den Zonenplan übertragene Abgrenzung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Rickenbach G3 stimmt im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 1001 nicht mit dem Gestaltungsplanperimeter überein. Für die Abgrenzung ist der mit RRB Nr. 936/1996 genehmigte Gestaltungsplan bzw. die mit BDV Nr. 541/1993 erlassene Verordnung über den Schutz der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal massgebend.

Da es sich bei der Vorlage lediglich um eine kleinere Teilrevision der Nutzungsplanung handelt, genügen die im vorliegenden Erläuterungsbericht gemachten Angaben zum Bericht gemäss Art. 26 RPV.

Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Ottenbach am 22. Mai 2000 beschlossenen Änderungen im Zonenplan und der Bauordnung werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird Art. 27 der Bauordnung, der die Betriebe mit ideellen Immissionen im ganzen Gemeindegebiet verbietet, ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht 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. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach, 8913 Ottenbach (unter Beilage von einem Dossier), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi