

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. März 1986

877. Richt- und Nutzungsplanung Rheinau

Am 2. April 1985 setzte die Gemeindeversammlung Rheinau die kommunale Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen die Nutzungsplanung wurden zwei Rekurse erhoben. Der Gemeinderat Rheinau ersucht mit Schreiben vom 3. September 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der kommunalen Planung.

Die Richtplanung besteht aus Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan sowie aus dem Plan der öffentlichen Bauten. Auf die Darstellung des Versorgungsplans wurde verzichtet, da die vorhandenen Unterlagen zuerst überarbeitet werden müssen. Der kommunale Gesamtplan stimmt mit der übergeordneten Richtplanung weitgehend überein. Es fehlt die Bezeichnung der Oberstadt als Ortsbild von regionaler (nicht kommunaler) Bedeutung und der geplante regionale Radweg zwischen Hallenbad und Rheinbrücke. Da überkommunale Festlegungen nicht Gegenstand des kommunalen Festsetzungsbeschlusses sind, kann dieser – mit Ausnahme der Bezeichnung der Oberstadt als schutzwürdiges Ortsbild von kommunaler Bedeutung – genehmigt werden. Bezüglich der genannten Festlegungen gilt der regionale Gesamtplan.

Der Zonenplan entspricht dem kommunalen Gesamtplan. Die beiden hängigen Rekurse betreffen die Festsetzung einer Reservezone im Gebiet Stadtgraben und die Zuweisung der Parzelle Kat.-Nr. 244 im Pflanze zur Reservezone. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich. Die Reservezonen im Gebiet Stadtgraben und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 244 im Pflanze sind von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Die kommunale Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion vorgeprüft. Sie gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Von der Wohn- und Kernzonenfläche sind rund 14 ha nicht überbaut. Der jährliche Bauzonenverbrauch beträgt im Durchschnitt der letzten zehn Jahre rund 0,25 ha/Jahr. Die ausgeschiedenen Bauzonen reichen also für rund 50 Jahre aus. Sie übersteigen damit das nach § 47 PBG zulässige Mass (Bedarf für 15 Jahre) bei weitem.

Die eingezonten, aber weitgehend unüberbauten Areale verteilen sich auf die Gebiete Rafzer Ziel, Hinder den Hüser und Pflanze. Über das erste Gebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan; die Erschliessung ist weitgehend vorhanden. Die beiden letzten sind nur teilweise erschlossen. Insbesondere die Einfamilienhauszone im Pflanze bietet erhebliche Erschliessungsprobleme, die nur zusammen mit der östlich angrenzenden Reservezone sinnvoll gelöst werden können. Hinder den Hüser liegt zentral, Pflanze eher peripher. Es rechtfertigt sich daher, die unerschlossene Einfamilienhauszone im Gebiet Pflanze von der Genehmigung auszunehmen und die Gemeinde Rheinau einzuladen, diese der Reservezone zuzuweisen.

Gemäss § 66 PBG sind die Waldabstandslinien im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Davon kann nur bei besonderen örtlichen Verhältnissen abgewichen werden. Die Baudirektion hat im Vorprüfungsverfahren darauf hingewiesen, dass in Gebieten, in denen keine besonderen Verhältnisse vorliegen, keine Reduktion des Waldabstands möglich sei. Die Gemeindeversammlung hat die Waldabstandslinie in den Gebieten Oberstadt und Hinder der Stuben (Plan-Nr. 5) sowie längs des Haldenwegs (Pläne Nrn. 6 und 7) dennoch auf lediglich 20 m von der Waldgrenze entfernt festgesetzt. Im vorliegenden Fall liesse sich die

Waldabstandslinie ohne weiteres im Abstand von 30 m festsetzen, ohne dass die Überbaubarkeit der angrenzenden Parzellen in Frage gestellt wäre. Im Bereich bestehender Hauptgebäude kann die Waldabstandslinie längs der Fassaden festgesetzt werden. Für eine Abweichung von der sich aus § 66 PBG ergebenden Regelung besteht im vorliegenden Fall kein Anlass.

Das schutzwürdige Ortsbild von Rheinau hat teils kantonale, teils regionale Bedeutung. Es wird entscheidend durch die eindrückliche Flusslandschaft und den langgestreckten, steilen Rebhang geprägt. Durch die topografisch exponierte, einmalige Lage und die Gliederung der Ortsteile durch Freiräume ist die geschlossene Dachlandschaft ausserordentlich gut einsehbar und für die Silhouette des Ortsbilds von besonderer Bedeutung. Die Bestimmungen hinsichtlich der Dachgestaltung gemäss Art. 5 Abs. 12 ff der Bauordnung vermögen den Schutz des Ortsbilds nicht zu gewährleisten. Die Erhaltung der für das Ortsbild wichtigen geschlossenen Dachlandschaft wird durch die Zulassung von Dacheinschnitten und von in der Grösse praktisch nicht eingeschränkten Dachaufbauten verunmöglicht. Nach der bisherigen Bauordnung aus dem Jahr 1967 sind Dachaufbauten und -einschnitte untersagt.

Art. 5 Abs. 13 der Bauordnung regelt die Gestaltung von Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss, ohne dass eine Einschränkung ihrer Gesamtbreite vorgenommen wird. Es gilt deshalb das Mass von $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge gemäss § 292 PBG. Dachaufbauten dieser Grösse würden zur Zerstörung der geschlossenen Dachlandschaft führen und damit das schutzwürdige Ortsbild beeinträchtigen. Eine stärkere Beschränkung der Gesamtbreite der Dachaufbauten sowie eine Grössenbeschränkung der einzelnen Dachaufbauten ist unumgänglich. Die Gemeinde Rheinau ist einzuladen, Art. 5 entsprechend zu ergänzen.

In der Bauordnung fehlt eine Regelung über Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sowie über Dacheinschnitte. Sowohl das eine wie das andere ist aus Ortsbildschutzgründen nicht tragbar. Gemäss § 205 PBG erfolgt der Schutz von Schutzobjekten in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts. Die Gemeinde Rheinau ist daher einzuladen, in der Kernzone Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sowie Dacheinschnitte zu verbieten.

Die von einer allfälligen Teilgenehmigung betroffenen Grundeigentümer sowie die Gemeinde Rheinau wurden eingeladen, zu den Anträgen der Baudirektion Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat und der Grundeigentümer Josef Merk beantragen, lediglich den südlich des alten Schulwegs gelegenen Teil der Einfamilienhauszone im Pflanze von der Genehmigung auszunehmen. Diesem Begehren kann entsprochen werden. Dem Vorschlag der Erbgemeinschaft Fischer, ihr Grundstück der Kernzone statt der Einfamilienhauszone zuzuweisen, kann nicht gefolgt werden. U. Rapold verzichtet auf einen Antrag zur Teilgenehmigung, möchte den Entscheid hingegen aufschieben, bis über die Erschliessung der Reservezone Klarheit bestehe. Dafür ist ein Quartierplanverfahren erforderlich, das erst nach einer Einzonung des Gebiets in die Bauzone durchgeführt werden kann. Keine Übereinkunft konnte bezüglich des Waldabstandes gefunden werden. Im Hinblick auf die erforderlichen Bauordnungsänderungen (Art. 5) kann den Vorstellungen des Gemeinderates weitgehend gefolgt werden.

Im übrigen ist die Vorlage – soweit ersichtlich – eine angemessene, recht- und zweckmässige Lösung und kann genehmigt werden.

Die Gemeinde Rheinau ersucht um die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans, da die Groberschliessung der Bauzonen weitgehend vorhanden ist. Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Festsetzung des Erschliessungsplans sind gegeben; dem Gesuch der Gemeinde kann gemäss § 90 Abs. 3 PBG entsprochen werden. Als

Konsequenz hiervon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Rheinau als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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. Die Gemeinde Rheinau wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans befreit.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Rheinau vom 2. April 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv III und IV genehmigt.

III. Von der Genehmigung sind einstweilen ausgenommen:

- a) das Rekursgrundstück Kat.-Nr. 244 im Pflanze;
- b) die Reservezone im Stadtgraben.

IV. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die Bezeichnung der Oberstadt als schutzwürdiges Ortsbild von kommunaler Bedeutung;
- b) die eingeschossige Einfamilienhauszone im Pflanze südlich des alten Schulwegs;
- c) die Waldabstandslinien gemäss Plänen Nrn. 5, 6 und 7.

V. Die Gemeinde Rheinau wird eingeladen,

- a) die Einfamilienhauszone gemäss Dispositiv IV b der Reservezone zuzuweisen;
- b) die Waldabstandslinien gemäss Dispositiv IV c entsprechend §§ 66 PBG im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen;
- c) Art. 5 der Bauordnung im Sinne der Erwägungen mit Maximalgrößen für Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss und einem Verbot von Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss sowie einem Verbot von Dacheinschnitten zu ergänzen.

VI. Der Gemeinderat Rheinau wird eingeladen, Dispositiv I, II und IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Rheinau (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gesamtplans inkl. Bericht, der Bauordnung, des Zonenplans und des Plans der Waldabstandslinien sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 12. März 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi