

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. September 1982

3575. Bauordnung, Zonenplan, Erschliessungsplan, Wald- und Gewässerabstandslinien (Bäretswil). A. Die Gemeinde Bäretswil besitzt einen mit RRB Nr. 2051/1982 genehmigten kommunalen Gesamtplan. Mit Beschluss vom 1. April 1982 setzte die Gemeindeversammlung Bäretswil auch die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplänen Kernzonen Dorf und Adetswil, einen Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht sowie vier Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 11. Mai 1982 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen, während gemäss Zeugnis der Baurekurskommission III zwei Rekurse betreffend die Nichtzuweisung zur Bauzone pendent sind. Da sich diese Rekurse auf eng umgrenzte Gebiete ausserhalb des organisch gewachsenen Bauzonengebietes beziehen, ersucht der Gemeinderat Bäretswil mit Schreiben vom 1. Juli 1982 um Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Die Bauordnung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss Art. 3 Abs. 6 kann das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgeführt werden. Dem Begriff Sockelgeschoss, den das Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht kennt, soll offenbar lediglich gestalterische Bedeutung zukommen, dagegen soll mit der Kann-Vorschrift keine Regelung über die zulässige Geschosshöhe erfolgen. Diese Bestimmung regelt somit keinen baurechtlich relevanten Tatbestand, kann aber als — an sich bedeutungsloser — gestalterischer Hinweis hingenommen werden.

In Art. 6 Abs. 5 für die Kernzonen sowie in Art. 21 für die übrigen Bauzonen wird der Schutz für in den Plänen besonders bezeichnete Bäume und Baumgruppen angestrebt. Die zur Genehmigung eingereichten Pläne enthalten jedoch keine diesbezüglichen Eintragungen, so dass die Zweckmässigkeit dieser damit gegenstandslosen Bestimmungen nicht beurteilt werden kann. Sie sind deshalb von der Genehmigung durch den Regierungsrat auszunehmen.

Mit Art. 13 Abs. 4 soll die anrechenbare Bruttogeschossfläche von mehr als 3 m hohen gewerblichen Räumen anteilmässig vergrössert werden. Da die Messweisen durch PBG und Allgemeine Bauverordnung (ABV) abschliessend festgelegt sind, bleibt für eine diesbezügliche kommunale Regelung kein Raum, so dass Art. 13 Abs. 4 von der Genehmigung auszunehmen ist.

Der zugehörige Zonenplan weicht nur unwesentlich vom Zonenplan 1976 ab. Er befindet sich in Einklang mit dem bereits genehmigten Siedlungs- und Landschaftsplan. Die bei

der Baurekurskommission pendenten Rekurse betreffen die Gebiete Hof und St. Michael, welche sich beide weitab der vorgesehenen Bauzonen befinden. Durch eine Genehmigung der Vorlage werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise betroffen, weil der Zonenplan über ihre Grundstücke keine Festlegung getroffen hat.

C. Der Erschliessungsplan regelt plan- und kostenmässig die Groberschliessung der Gebiete Waswis und Schürli. Im übrigen gibt er zu keinen Bemerkungen Anlass.

D. In vier Detailplänen, Massstab 1:1000, wurden gestützt auf §§ 66 und 67 PBG Wald- und Gewässerabstandslinien 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; hievon wurde der Gemeinde im Vorprüfungsverfahren Kenntnis gegeben. Die zur Genehmigung vorliegenden Waldabstandslinienpläne enthalten erhebliche Waldabstandsunterschreitungen, für die keine besonderen Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind. Diese Bereiche sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Bäretswil ist einzuladen, die Waldabstandslinien entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu ergänzen. Es betrifft dies die Waldabstandslinien im Gebiet Neuegg auf Kat.-Nr. 5022, im Gebiet Niederwies, Kat.-Nrn. 689 und 5837, sowie im Gebiet Zelgli, Kat.-Nrn. 727, 4726, 5370 und 5373.

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 Bäretswil vom 1. April 1982 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Detailplänen Kernzone Dorf und Kernzone Adetswil, Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht, Ergänzungspläne Nrn. 1—4 über Wald- und Gewässerabstandslinien, wird vorbehaltlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen werden

- a) die Art. 6 Abs. 5, Art. 13 Abs. 4 und Art. 21 der Bauordnung;
- b) die Waldabstandslinien in den Gebieten Neuegg, Kat.-Nr. 5022, Niederwies, Kat.-Nrn. 689 und 5837, Zelgli, Kat.-Nrn. 727, 4726, 5370 und 5373.

III. Der Gemeinderat Bäretswil wird eingeladen,

- a) Dispositiv I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben;
- b) die Waldabstandslinien in den von der Genehmigung ausgenommenen Gebieten im Sinne der Erwägungen ergänzen zu lassen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffent-

lichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), den Bezirksrat Hinwil, die Baurekurskommission III sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 29. September 1982

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:

i. V.
Hirschi