

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Oktober 1994

3184. Richt- und Nutzungsplanung Bärethwil (Revision)

Am 8. Dezember 1993 beschloss die Gemeindeversammlung Bärethwil eine Teilrevision der mit RRB Nr. 3575/1982 genehmigten Nutzungsplanung. Die Änderung umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, die Detailpläne für die Kernzonen, die Ergänzungspläne für die Wald- und Gewässerabstandslinien und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. März 1994 ist ein Rekurs gegen die Einzonung der Gutta Werke AG erhoben worden. Laut Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 5. April 1994 ist dort kein Rechtsmittel eingegangen. Die Gemeinde Bärethwil ersuchte mit Schreiben vom 11. April 1994 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung Bärethwil vom 13. April 1994 wurde die am 8. Dezember 1993 zur Realisierung eines Sportplatzes beschlossene Einzonung des Gebietes Schürli in die Erholungszone aufgehoben und neu im Gebiet Tannacher eine Erholungszone mit gleicher Zweckbestimmung unter Vorbehalt der Kreditbewilligung festgesetzt. Gemäss Protokoll der Gemeindeabstimmung vom 12. Juni 1994 wurde die Kreditvorlage angenommen. Am 13. April 1994 wurde ferner im kommunalen Gesamtplan für die am 8. Dezember 1993 beschlossene Gewerbezone Gutta Werke AG Gewerbegebiet ausgeschieden, das Gebiet Tannacher als Erholungsgebiet mit der Zweckbestimmung C (Sportplatz) bezeichnet und das Gebiet Schürli, bisher Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten, dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 24. Mai 1994 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. August 1994 sind gegen die Beschlüsse vom 13. April 1994 keine Rechtsmittel ergriffen worden. Mit Schreiben vom 31. August 1994 ersucht der Gemeinderat Bärethwil auch bezüglich der Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplans der kommunalen Richtplanung und der Zonenplanänderung Tannacher/Schürli um Genehmigung.

Das von der Gemeindeversammlung Bärethwil der Gewerbezone zugewiesene Areal der Gutta Werke AG in Adetswil liegt sowohl gemäss kantonalem Gesamtplan 1978 wie auch nach der Vorlage 3339 a des kantonalen Richtplanes ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet. Die Gemeinde Bärethwil ist nicht befugt, über die Unschärfe der kantonalen Plandarstellung hinaus zusätzliche Bauzonen auszuscheiden. Das Fabrikareal der Gutta Werke AG ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Im Vorprüfungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass der Erlass einer Gewerbezone aus raumplanerischer Sicht auch unzweckmässig und die zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Fabrikkomplexes mittels eines privaten Gestaltungsplanes zu suchen sei. Mit diesem Instrument könnten die raumplanungs-, umwelt-, gewässerschutz- und forstrechtlichen Anliegen zielgerichtet koordiniert und festgelegt werden.

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 wurden gemäss § 49 a Abs. 1 bezüglich der baulichen Dichten minimale Ausnutzungsziffern festgelegt. Für die der Wohnzone W2/25 zugeteilten exponierten Hanglagen im Gebiet Lettenberg wird die nach § 49 a PBG vorbehältlich abweichender Festlegung in der übergeordneten Richtplanung minimal auf 30% festzulegende Ausnutzungsziffer unterschritten. Da es sich um ein Gebiet handelt, das im bisherigen regionalen Gesamtplan (RRB Nr. 554/1985) teilweise als landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet wurde und für das eine entsprechende Festlegung der baulichen Dichte im neuen regionalen Richtplan gemäss § 30 Abs. 3 PBG beabsichtigt ist, kann diese Unterschreitung genehmigt werden.

Der gemäss Art. 23 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuhaltende Strassenabstand für Bauten unter Terrain ist auf Gemeindestrassen zu beschränken. Über den mit unterirdischen Bauten gegenüber Staatsstrassen einzuhaltenden Abstand ist im Einzelfall zu entscheiden. Die BZO ist in diesem Sinne zu ergänzen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV zur Revision der Nutzungsplanung liegt vor. Die Vorlage ist mit Ausnahme der Einzonung des Areals der Gutta Werke AG rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Für den Fall, dass sich eine zur Beschwerde befugte Person darauf berufen will, der vorliegende Entscheid verletze Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention, weil nicht ein unabhängiges Gericht über ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachverhaltsfragen umstritten seien, ist ihr die Möglichkeit zu eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

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 von der Gemeindeversammlung Bäretswil am 8. Dezember 1993 und am 13. April 1994 beschlossene Revision der kommunalen Nutzungsplanung und des Siedlungs- und Landschaftsplans der kommunalen Richtplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden im Richtplan das Gewerbegebiet und im Zonenplan die Gewerbezone für das Fabrikareal der Gutta Werke AG in Adetswil ausgenommen.

III. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen,

- a) die Wohnzone W2/25 im Gebiet Lettenberg nach Vorliegen der revidierten regionalen Richtplanung zu überprüfen und soweit nötig anzupassen;
- b) Art. 23 Abs. 2 BZO im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern die Beschwerdeführer sich aus Artikel 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen wollen. 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.

V. Dispositiv Ziffern I–IV dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil, 8344 Bäretswil (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlagen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Oktober 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller