

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. Januar 1985

347. Nutzungsplanung Oberrieden

Mit Beschluss vom 27. März 1984 setzte die Gemeindeversammlung Oberrieden die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, einen Waldabstandslinienplan, einen Gewässerabstandslinienplan «Butzenbach», einen Gewässerabstandslinienplan «Tannenbach», einen Aussichtsschutzplan «Kirche» und einen Aussichtsschutzplan «Bergli».

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gegen diesen Beschluss sind bei der Baurekurskommission II zwei Rekurse eingereicht worden. Der Gemeinderat Oberrieden ersucht mit Schreiben vom 20. Juli 1984 um Genehmigung der nichtangefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat. Der Ausgang der Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile des Zonenplans. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Art. 30 sieht vor, dass bei Bauten, die vor dem 1. Januar 1984 errichtet und bezugsfähig erklärt worden sind, Dach- und Untergeschoss im Rahmen des bereits bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden dürfen, auch wenn die zonengemässe Geschosshöhe überschritten wird. Der nachträgliche Ausbau eines überzähligen Dachgeschosses richtet sich nach § 357 Abs. 1 PBG, und der Ausbau eines Untergeschosses, mit dem die zonengemässe Geschosshöhe überschritten wird, ist unzulässig. Somit kann Art. 30 nicht genehmigt werden.

Art. 36 Abs. 2 und 3 legen die Ersatzabgabe für nicht erstellte Fahrzeugabstellplätze betragsmässig fest. Nach § 246 PBG richtet sich die Höhe der Abgabe nach den Verhältnissen im Einzelfall, und Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden. Diese gesetzliche Regelung kann nicht durch eine kommunale Pauschalierung ersetzt werden. Art. 36 Abs. 2 und 3 sind deshalb nicht genehmigungsfähig.

Der Waldabstandslinienplan enthält eine Waldabstandslinie in der Reservezone im Gebiet Risi. Da nur im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen sind, ist die Linie im Gebiet Risi von der Genehmigung auszunehmen.

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 Oberrieden wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Oberrieden vom 27. März 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, einem Waldabstandslinienplan, einem Gewässerabstandslinienplan «Butzenbach», einem Gewässerabstandslinienplan «Tannenbach», einem Aussichtsschutzplan «Kirche» und einem Aussichtsschutzplan «Bergli», wird genehmigt.

III. Infolge hängiger Rekurse ist die Festsetzung der Reservezone östlich der Bärenmoosstrasse von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

IV. Von der Genehmigung ausgenommen werden

- Art. 30 und 36 Abs. 2 und 3 der Bauordnung
- die Waldabstandslinie im Gebiet Risi.

V. Der Gemeinderat Oberrieden wird eingeladen, Dispositiv II-IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Oberrieden (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baukurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Januar 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller