

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Februar 1985

455. Bauordnung, Zonenplan, Wald- und Gewässerabstandslinien, Aussichtsschutzbereiche Küsnacht

Mit Beschluss vom 21. Mai 1984 setzte die Gemeindeversammlung Küsnacht die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan (M. 1 : 5000) sowie Ergänzungspläne (M. 1 : 500) über die Wald- und Gewässerabstandslinien und die Aussichtsschutzbereiche. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 16. August 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. August 1984 sind noch 13 Rekurse gegen den Zonenplan pendent. Da sich diese Rekurse auf präzise bezeichnete Gebiete beziehen und somit einer Teilgenehmigung nichts entgegensteht, ersucht der Gemeinderat Küsnacht mit Schreiben vom 20. Dezember 1984 den Regierungsrat um die Genehmigung der Vorlage.

Die Bau- und Zonenordnung, der Zonenplan und die Ergänzungspläne stehen – soweit ersichtlich – in Einklang mit dem übergeordneten Recht und können genehmigt werden.

Anlass zu einem Vorbehalt gibt hingegen die der Bauordnung beigegebene, keiner Genehmigung bedürftige Wegleitung. Unter dem Titel «Massnahmen zur Energieeinsparung» (S. 22) wird zugestanden, dass unbeheizte, verglaste Gebäudeteile (z. B. Veranden) hinsichtlich der Anrechenbarkeit und der Überschreitung des Abstandsbereiches offenen Balkonen gleichgestellt würden. Für solche Begünstigungen fehlt im kantonalen Bau- und Planungsrecht die Rechtsgrundlage. Baubewilligungen mit derartigen Zugeständnissen wären rechtswidrig. Der Gemeinderat Küsnacht wird deshalb eingeladen, die Erläuterung betreffend die Anrechenbarkeit von verglasten Gebäudeteilen bei der Drucklegung der Bauordnung wegzulassen.

Die bei der Baurekurskommission pendenten Rekurse betreffen sieben Begehren für eine andere als die beschlossene Zonung und ein Begehren um Streichung der Arealüberbaumöglichkeit für ein abgegrenztes Gebiet.

Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Grundstücke werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen. Zwei Rekurse betreffen die Nichtzuweisung von Grundstücken zur Bauzone. Da die Gemeinde für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet, da – wie der Versorgungsplan des kommunalen Gesamtplans aufzeigt – die ausgeschiedenen Bauzonen erschlossen sind. Gemäss § 90 PBG kann der Regierungsrat Gemeinden, deren Bauzonen weitgehend überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung ausreicht, von der Festsetzungspflicht für den Erschliessungsplan entbinden. Dies erfolgt zweckmässigerweise im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Als Konsequenz hiervon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Küsnacht als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Küsnacht wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Küsnacht vom 21. Mai 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie einem Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien und die Aussichtsschutzbereiche, wird vorbehältlich Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Festlegungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5357 (Teil davon), 9886, 9936, 9808, 7596, 7597, 7598, 7599, 7600, 7601, 10 792, 10 640, 9309, 8555, 8382, 979, 980, 981, 985 und 5618.

IV. Dispositiv I, II und III dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (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 Baurekurskommission I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 6. Februar 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller