

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. August 1995

2565. Richt- und Nutzungsplanung Küssnacht (Teilgenehmigung)

Mit RRB Nr. 4035/1984 ist der kommunale Gesamtplan und mit RRB Nr. 455/1985 die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Küssnacht genehmigt worden. Mit Beschluss vom 5. Dezember 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Küssnacht eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung; diese umfasst die Aufhebung der Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft, Versorgung 1 und 2 sowie Öffentliche Bauten und Anlagen, die Ergänzung des Teilrichtplans Verkehr, den Erlass einer neuen Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan, die Zuordnung der Bauzonen zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung sowie die Ergänzung der Waldabstands- und Gewässerabstandslinienpläne. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 12. Januar 1995 ist kein Rekurs gegen diesen Beschluss hängig. Nach Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Januar 1995 ist lediglich ein Rekurs gegen die Festsetzung von Gewässerabstandslinien eingegangen; die vom Rekurs betroffene Gewässerabstandslinie wurde nicht zur Genehmigung eingereicht. Der Gemeinderat Küssnacht ersucht mit Schreiben vom 13. März 1995 um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Mit der Neufestsetzung des Zonenplans wurde die Reservezone für die Gebiete Darhalden und Neue Forch bestätigt. Gemäss kantonaalem Richtplan vom 31. Januar 1995 sind jedoch diese beiden Gebiete dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen worden, so dass die Direktion der öffentlichen Bauten diese der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben wird. Zweckmässigerweise ist deshalb im jetzigen Genehmigungsverfahren die Genehmigung der ursprünglichen Zuweisung dieser Gebiete zur Reservezone (RRB Nr. 455/1985) zu widerrufen. Wohl hat die Gemeinde Küssnacht gegen die Festsetzung von Landwirtschaftsgebiet im Raum Darhalden staatsrechtliche Beschwerde erhoben; trotzdem ist daran festzuhalten, die Reservezone heute aufzuheben. Sollte die Gemeinde Küssnacht im hängigen Rechtsstreit obsiegen, wäre die Reservezone Darhalden wieder in Kraft zu setzen.

In Art. 1 BauO wird für eine Wohnzone der Begriff «Landhauswohnzone» verwendet. Der Begriff «Landhaus» lässt jedoch eine bestimmte Wohnform vermuten; da gemäss Planungs- und Baugesetz weder die Wohnform noch die Wohnungszahl in der BauO festgelegt werden kann, ist das Wort «Landhaus» von der Genehmigung auszunehmen. Daran vermag auch der Einwand der Gemeinde Küssnacht, wonach das Wort «Landhaus» lediglich der Differenzierung der fünf zweigeschossigen Wohnzonen dient, nichts zu ändern.

Das Gebiet zwischen Seestrasse und See ist – soweit es nicht von Freihalte-, Kern- und Industriezonen sowie von einer Wohnzone höherer Dichte erfasst ist – der Zone L 2/1.15 zugewiesen worden. Die Bestimmung dieser Zone geht jedoch in keiner Weise auf die besonderen Verhältnisse entlang den Seeufern ein; die staatlichen Interessen an einer lockeren, Durchblicke gewährenden Regelung für diese Gebiete ist jedoch offensichtlich, so dass die Gemeinde Küssnacht einzuladen ist, die Bestimmungen für diese Bereiche entsprechend zu überarbeiten.

In Art. 30 d BauO werden die Begriffe «nicht störend» und «mässig störend» definiert. Diese Begriffe über die in den einzelnen Bauzonen zulässige Nutzweise sind an sich durch eine langjährige Praxis der Gerichte abschliessend bestimmt. Es handelt sich auch um Begriffe, die nach dem System des Planungs- und Baugesetzes kantonalrechtlich zu definieren sind, so dass für eine ergänzende kommunale Regelung eigentlich kein Raum bliebe. Mit der Gemeinde Küsnacht ist festzustellen, dass die Anwendung dieser Begriffe neben den Vorschriften der Lärmschutzverordnung durch neuere gerichtliche Entscheide unsicher geworden ist. Daher können die kommunalen Regelungen im Sinne einer Übergangslösung hingenommen werden. Immerhin ist zu ergänzen, dass voraussichtlich mit der bevorstehenden Revision des Planungs- und Baugesetzes diese Begriffe kantonalrechtlich festgesetzt werden sollen, womit dannzumal widersprechende kommunale Vorschriften derogiert werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RVP liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Küsnacht vom 5. Dezember 1994 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

In Art. 1 BauO das Wort «Landhaus».

III. Die Genehmigung der Reservezonen für die Gebiete Darhalde und Neue Forch (RRB Nr. 455/1985) wird widerrufen.

IV. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen, die Bestimmungen für die Zone L 2/1.15 für den Bereich zwischen See und Seestrasse im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. 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.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht, 8700 Küsnacht (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-V gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi