

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Februar 1987

392. Nutzungsplanung Fällanden

Mit Beschluss vom 23. Juni 1986 setzte die Gemeindeversammlung Fällanden die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung und einen Detailplan zu der Kernzone Fällanden Dorf, zehn Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diesen Beschluss ist beim Bezirksrat Uster gemäss Zeugnis vom 27. November 1986 kein Rechtsmittel erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. November 1986 sind dort acht Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Gemeinderat Fällanden ersucht mit Schreiben vom 28. November 1986 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Im letzten Satz von Art. 6 Abs. 1 der Bauordnung (BauO) wird für die Berechnung der zulässigen Grundfläche auf die Parzellierungsverhältnisse vom 1. Januar 1986 abgestellt. In § 259 PBG wird jedoch die massgebliche Grundfläche abschliessend definiert, so dass für eine zusätzliche einschränkende kommunale Regelung kein Raum bleibt. Der letzte Satz von Art. 6 Abs. 1 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 6 Abs. 5 zweiter Unterabschnitt wird der Gebäudeabstand für Fassaden, welche keine wichtigen, zur Belichtung von Wohnräumen notwendigen Fenster aufweisen, generell auf 4,0 m herabgesetzt. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG ist eine solche Herabsetzung nur möglich, wo es die Eigenart der bestehenden Überbauung rechtfertigt; deshalb sind die Bereiche, in denen sie erwünscht ist, planlich festzulegen. Da dies nicht erfolgt ist, muss Art. 6 Abs. 5 zweiter Unterabschnitt von der Genehmigung ausgenommen werden.

In Art. 11 wird innerhalb der Wohnzone W3 - ohne dass dies planlich festgehalten würde - zwischen im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der BauO noch nicht überbauten Gebieten mit einer Ausnutzungsziffer von 50% und im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der BauO bereits überbauten Gebieten mit einer Ausnutzungsziffer von 60% unterschieden. Obwohl - sofern eine zweckmässige planliche Abgrenzung gefunden wird - die Unterteilung der Wohnzone W3 in zwei verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Ausnutzung zulässig wäre, scheidet die getroffene Lösung an der Unmöglichkeit, diese zwei Zonen in zweckmässiger Weise im Zonenplan darzustellen. Die Umschreibung «Heutiger Überbauungsstand» ist bestenfalls eine Grundlage für die Festlegung der Zonen, aber jedenfalls keine praktikable Regelung. Die Ausnutzungsziffern für die Wohnzone W3 (50%/60%) sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Fällanden ist einzuladen, die Ausnutzungsregelung für die Wohnzone W3 neu vorzunehmen.

Gemäss Art. 14 Abs. 2 kann der Grenzabstand für «dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss» allseitig auf 4 m, gemäss Art. 14 Abs. 3 der kleine Grenzabstand für «alle Geschosse, die gewerblich genutzt sind», auf 3,5 m verringert werden. Die unterschiedlichen Reduktionsmöglichkeiten sind als unzweckmässig zu bezeichnen; so bleibt z. B. offen, welche der beiden Regelungen im Erdgeschoss zur Anwendung gelangen soll. Die Gemeinde Fällanden ist deshalb einzuladen, Art. 14 Abs. 2 und 3 im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Art. 22 Abs. 1 lässt für Einzelgebäude, die vor Inkrafttreten der BauO erstellt wurden, sofern Abstände und Ausnützung der neuen BauO entsprechen, den Ausbau des Dachgeschosses unter einem Schrägdach, Art. 22 Abs. 2 für Arealüberbauungen in Flachdachbauweise, die vor Inkrafttreten der BauO erstellt wurden und die hinsichtlich Abständen und Ausnützung der neuen BauO entsprechen, in Einzelbauweise den Schrägdachaufbau (Walm- oder Satteldach) zu, auch wenn die zonengemässe Geschosshöhe bereits überschritten wird. Sinn dieser Vorschriften ist offensichtlich Zulassung der Überschreitung der zulässigen Ausnützung und Geschosshöhe für eine bestimmte Art von Gebäuden. Eine solche zufällige Privilegierung wäre ohnehin nicht zulässig. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen ist vielmehr – soweit es sich um Gebäude handelt, welche den Bauvorschriften (heute) entsprechen – abschliessend in § 220 PBG geregelt. Für Gebäude, welche den Bauvorschriften widersprechen, findet sich die abschliessende kantonale Regelung in § 357 PBG. Art. 22 BauO ist somit von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 33 BauO werden die Anforderungen an Ausfahrten geregelt. Diese sind jedoch in der Verkehrssicherungsverordnung abschliessend vorgeschrieben, für eine kommunale Regelung bleibt kein Raum. Art. 33 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 34 Abs. 1 letzter Satz BauO wird bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten die Bereitstellung eines Areals von wenigstens 20 m² für eine Kompostieranlage verlangt. Da das kantonale Recht keine Grundlage für eine Verpflichtung zu derartigen Anlagen hergibt, ist Art. 34 Abs. 1 letzter Satz BauO von der Genehmigung auszunehmen.

Im Zonenplan wurde das bis heute ausserhalb der Bauzone und überdies in der Zone IV der kantonalen Verordnung zum Schutze des Greifensees gelegene Grundstück Kat.-Nr. 3643, Neuhaus, der (kommunalen) Landwirtschaftszone zugeteilt. Gemäss § 37 PBG obliegt jedoch die Festsetzung von Landwirtschaftszonen dem Staat, wobei die Gemeinden lediglich zuständig sind, ergänzende Festlegungen zu treffen. Um eine solche handelt es sich hier jedoch eindeutig nicht; die Baudirektion wird für dieses Grundstück die (kantonale) Landwirtschaftszone festzusetzen haben. Die (kommunale) Landwirtschaftszone für das Grundstück Kat.-Nr. 3643 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Für das Gebiet Rohrbuck ist im Zonenplan eine Freihaltezone festgesetzt worden. Das fragliche Gebiet wurde im kantonalen Gesamtplan dem besondern Erholungsgebiet D (Campingplatz) zugeteilt, da dort geplant war, einen neuen Campingplatz zu erstellen. Der kommunale Gesamtplan übernahm diese Festlegungen ohne weitere kommunale Festsetzung unverändert. Damit steht fest, dass für den Erlass einer allfälligen Freihaltezone die Zuständigkeit bei der Baudirektion liegen müsste. Überdies kommt hinzu, dass nach der Vorlage Nr. 2789 (Antrag des Regierungsrates vom 15. Oktober 1986), welche zurzeit durch die Raumplanungskommission des Kantonsrates beraten wird, das fragliche Erholungsgebiet in Landwirtschaftsgebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität umgewandelt und damit einhergehend die Festlegung für den geplanten Campingplatz aufgehoben werden soll. Zu gegebener Zeit wird deshalb die Baudirektion eine Landwirtschaftszone festzusetzen haben. Die kommunale Festsetzung von Freihaltezone für das Gebiet Rohrbuck ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Waldabstandslinienplan Jörentobel wurden für die unüberbauten nördlichen und südlichen Bereiche Waldabstandslinien mit einem generellen Waldabstand von 20 m festgesetzt. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG haben jedoch Waldabstandslinien einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten; nur bei besonderen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Im vorliegen-

den Fall sind aber weder besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG erkennbar, noch werden sie mit der Vorlage geltend gemacht. Der Waldabstandslinienplan Jörentobel ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Fällanden ist einzuladen, den Waldabstandslinienplan Jörentobel im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Die acht zurzeit bei der Baurekurskommission III hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies im Zonenplan eine Anzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird sowie teilweise die Festlegung von Waldabstandslinien. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

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 mit Beschluss der Gemeindeversammlung Fällanden vom 23. Juni 1986 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und einem Detailplan zur Kernzone, zehn **Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien** sowie einem **Erschliessungsplan**, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Infolge hängiger Rekurse die Grundstücke Kat.-Nrn. 2895, 2313, 3567, 2880 und 3660 sowie die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2342, 2343, 2383 und 2384;
- b) in der Bauordnung von Art. 6 Abs. 1 der letzte Satz, von Art. 6 Abs. 5 der zweite Unterabschnitt, in Art. 11 die Ausnützungsziffern für die Wohnzone W 3 Art. 22, Art. 33 sowie Art. 34 Abs. 1 letzter Satz;
- c) im Zonenplan die Festlegung von Landwirtschaftszone für das Grundstück Kat.-Nr. 3643 sowie die kommunale Freihaltezone für das Gebiet Rohrbuck;
- d) der Waldabstandslinienplan Jörentobel.

III. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen,

- a) Art. 11 und Art. 14 Abs. 2 und 3 BauO im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten;
- b) den Waldabstandslinienplan Jörentobel im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden, 8117 Fällanden (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planexemplars sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Februar 1987

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller