

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

R Fällanden 6

Sitzung vom 26. Juli 1995

2233. Richt- und Nutzungsplanung Fällanden (Revision)

Mit RRB Nr. 4255/1984 ist der kommunale Gesamtplan und mit RRB Nr. 392/1987 die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fällanden genehmigt worden. Mit Beschluss vom 5. Oktober 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Fällanden eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung; diese umfasst im Verkehrsplan die Neufestsetzung von Rad- und Fusswegen, den Erlass einer neuen Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan mit Detailplänen zu den Kernzonen, die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung sowie die Anpassung der Waldabstandslinienpläne. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 12. Januar 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Februar 1995 sind gegen die Vorlage keine Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat Fällanden ersucht mit Schreiben vom 3. März 1995 um Genehmigung der Vorlage; mit Beschluss vom 20. Juni 1995 nimmt der Gemeinderat Fällanden Stellung zum Antragsentwurf der Baudirektion.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Art. 1 BauO enthält den Katalog der festgesetzten Zonen, ohne dass dort die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV aufgeführt wäre; zweckmässigerweise sind diese hier nachzutragen. Da die Zuordnung im Zonenplan bereits erfolgt ist, kann diese Ergänzung anlässlich der Drucklegung formlos erfolgen.

Art. 4^{ter} BauO verbietet für die Kernzone KA Aussenantennen. Nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen können die Kantone unter gewissen Voraussetzungen in bestimmten Gebieten die Errichtung von Aussenantennen verbieten. Ausnahmsweise sind jedoch Aussenantennen zu bewilligen, wenn das Interesse am Empfang der Programme das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz überwiegt. Da somit für ein generelles Verbot von Aussenantennen keine Rechtsgrundlage besteht, ist die Gemeinde Fällanden einzuladen, Art. 4^{ter} BauO entsprechend zu ergänzen.

Art. 13 BauO bestimmt die Nutzweise in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil; danach sind in diesen Zonen mässig störende Betriebe zulässig. Die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3L Benglen ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen; aus Art. 13 BauO geht jedoch nicht klar hervor, dass in dieser Zone nur nichtstörende Betriebe zulässig seien. Die Gemeinde Fällanden ist deshalb einzuladen, dies in Art. 13 BauO klarzustellen.

Art. 21 Abs. 6 verlangt für Arealüberbauungen einen Nachweis über einen verminderten Energieverbrauch. Die Anforderungen an Arealüberbauungen sind in § 71 PBG abschliessend festgelegt; für eine zusätzliche kommunale Regelung bleibt kein Raum. Art. 21 Abs. 6 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Gebiet Fröschbach wurde für Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 3659 und 3660 eine Erholungszone ausgeschieden. In dieser Zone sind nach Art. 18^{bis} Abs. 3 Gebäude und Anlagen für die Bewirtschaftung zulässig. Gemäss Verordnung zum Schutze des Greifensees sind diese Grundstücksteile der Zone III A zugeteilt, in welcher das Errichten von oberirdischen Bauten und Anlagen aller Art sowie Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art verboten sind. Die Erholungszone widerspricht der Zone III A nach Schutzverordnung

und ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Ob die vom Gemeinderat Fällanden angeregte Lösung Bestand hat, wird in einem späteren Verfahren zu prüfen sein.

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 von der Gemeindeversammlung Fällanden am 5. Oktober 1994 beschlossene Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Art. 21 Abs. 6 BauO;
- b) im Zonenplan die Erholungszone für die Grundstücke Kat.-Nr. 3659 und 3660.

III. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen, die Art. 1, 4^{ter} und 13 BauO im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig 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.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden, 8117 Fällanden (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi