

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. Oktober 2007

**1552. Nutzungsplanung Wangen-Brüttisellen  
(teilweise Genehmigung)**

Die letzte Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 812/1999 teilweise genehmigt. Am 26. September 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen eine Aufhebung bzw. Änderung der kommunalen Richtpläne und der Bau- und Zonenordnung. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. November 2006 wurde ein Rekurs gegen die Änderung des kommunalen Verkehrsplans eingelegt. Beim Bezirksrat Uster wurde gemäss Bescheinigung vom 15. November 2006 kein Rechtsmittel eingereicht. Mit Entscheid vom 7. März 2007 schrieb die Baurekurskommission III den Rekurs gegen den kommunalen Verkehrsplan als durch Rückzug erledigt ab. Mit Schreiben vom 30. Januar 2007 und Nachtrag vom 7. Mai 2007 hinsichtlich des Verkehrsplans ersucht das Bauamt Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst die Aufhebung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans, des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen und der Versorgungspläne. Der kommunale Verkehrsplan wurde revidiert. Die Revision der Bau- und Zonenordnung umfasst untergeordnete Änderungen des Zonenplans, verschiedene Änderungen der Bauvorschriften sowie eine Überarbeitung des Erschliessungsplans.

Die Aufhebung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans, des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen und der Versorgungspläne wird damit begründet, dass die Zielsetzungen der Pläne eigentümerverbindlich umgesetzt und die Versorgungsgebiete unter den Werken geregelt und soweit nötig im Erschliessungsplan festgelegt worden sind. Der Genehmigung des Beschlusses der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen steht diesbezüglich nichts entgegen.

Im kommunalen Verkehrsplan werden verschiedene Strassen anders klassiert als bisher. Die Förliwiesenstrasse und die Ruckstückstrasse werden neu als nutzungsorientierte Sammelstrasse klassiert. Die Ruckstückstrasse erschliesst ein überbautes Quartier. Die Förliwiesenstrasse dient der Erschliessung des Entwicklungsgebiets Mitte, in dem der im Bau befindliche Zürcher Blumenmarkt liegt. Sammelstrassen dürfen nicht ausschliesslich der Erschliessung von Baugrundstücken dienen, sondern sie haben definitionsgemäss die Sammlung des Verkehrs aus den Erschliessungsstrassen – den eigentlichen Quartierstrassen – zur

Aufgabe. Die beiden Strassen sind Stichstrassen, die keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Die betreffenden Festlegungen sind nicht von der Genehmigung auszunehmen, aber es ist festzuhalten, dass an deren Erstellungskosten im Sinne von § 1 der Strassenbeitragsverordnung kein Staatsbeitrag geleistet werden kann. Die geplante «Süderschliessung», welche die Dübendorfstrasse (Teil Süd) mit der Hegnaustrasse (Gebiet Stigenhof) verbindet, dient der Sicherung der mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale am Flugplatzrand. Sie erlaubt eine Entlastung der bestehenden Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr. Gemäss Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung ist die Linienführung schematisch dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen der nächsten Richtplanrevision der Zürcher Planungsgruppe Glattal zu beantragen, die «Süderschliessung» als regionale Strasse zu klassieren. Die Überprüfung dieser Verbindung in Bezug auf das überkommunale Strassennetz und in Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem Konzept der regionalen Verkehrssteuerung RVS im Glattal bleibt vorbehalten. Der kommunale Verkehrsplan ist im Übrigen auf die überkommunalen Verkehrspläne abgestimmt und kann genehmigt werden.

Der Erschliessungsplan wurde auf die geänderten Verhältnisse angepasst.

Der Zonenplan enthält verschiedene kleine Anpassungen im Sinne von Nachführungen und trägt geänderten Verhältnissen Rechnung. Diese Änderungen sind zweckmässig.

Die Bauordnung ergänzt insbesondere die Regelung der Grundmasse in der Kernzone, erleichtert die Bestimmungen über die zulässigen Materialien für Fenstersprossen, die Belichtungsmöglichkeiten in den Dachgeschossen und regelt die Grundmasse in Wohnzonen neu. Sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen werden in den Wohnzonen, die gemäss Art. 17 Abs. 2 wegen der Beschränkung der höchstzulässigen gewerblich nutzbaren Fläche mindestens zur Hälfte der anrechenbaren Fläche dem Wohnen dienen, ausgeschlossen. In den Gewerbebezonen sollen Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Verkehrsaufkommen an Stelle eines Verbotes neu einer Gestaltungsplanpflicht unterstehen. Weitere Änderungen der Bauvorschriften sind von untergeordneter Natur.

Das geschützte Ortsbild von Wangen ist von regionaler Bedeutung. Art. 6 BauO regelt neu in der Kernzone die zulässige Gebäudehöhe von Neubauten, die nicht an die Stelle eines bestehenden Gebäudes treten. Diese wird auf 8,1 m begrenzt. Dieses Mass entspricht gemäss Planungs- und Baugesetz der zulässigen Gebäudehöhe in zweigeschossigen Wohnzonen. Allerdings ermöglicht eine Gebäudehöhe von 8,1 m die Erstellung von dreigeschossig in Erscheinung tretenden Bauten, was der herkömmlichen Bauweise in der Kernzone A von Wangen widersprechen

würde. Das Ortsbild ist durchgehend von zweigeschossigen Häusern geprägt. Eine Einschränkung der möglichen Gebäudehöhe erfolgt in der Bauordnung durch die Bestimmung, dass die Trauflinie von Neubauten unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen (ortsbildprägenden) Bauten liegen muss (Art. 6 Abs. 3). Da es in der Kernzone A von Wangen keine Baubereiche für Neubauten gibt, die nicht neben einem im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude liegen, wird in der Praxis die Regelung der Gebäudehöhe kaum zur Anwendung kommen. Durch die neue Bestimmung ergibt sich jedoch ein Widerspruch innerhalb der Bauvorschriften, da eine Gebäudehöhe von 8,1 m nicht erreicht werden kann, wenn gleichzeitig die Trauflinie tiefer als diejenige von Nachbargebäuden angesetzt werden muss. Zudem würden Neubauten, die sich nicht in die Massstäblichkeit der herkömmlichen Bebauung einfügen, im Widerspruch zu den Anliegen des Ortsbildschutzes stehen. Art. 6 Abs. 1 BauO ist deshalb bezüglich der höchstzulässigen Gebäudehöhe in der Kernzone A von Wangen von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 11 Abs. 3 der gültigen Bauordnung erlaubt in der Kernzone für die Belichtung von Nebenräumen nur liegende Dachfenster von höchstens 0,3 m<sup>2</sup> oder kleinformatige Ochsenaugen. Andere Dachdurchbrüche sind für das zweite Dachgeschoss nicht zulässig. Mit der Revisionsvorlage wird die Bestimmung präzisiert, indem neu Dachfenster eine Glasfläche von 0,3 m<sup>2</sup> (an Stelle von 0,3 m<sup>2</sup> Belüftungsfläche) aufweisen dürfen. Die Fenster dürfen demnach grösser werden als bisher. Die Erfahrung hat demgegenüber gezeigt, dass Dachflächenfenster im oberen Bereich des Daches im Ortsbild störend in Erscheinung treten, da sie sehr gut einsehbar sind. Um die zulässige Anzahl von Dachflächenfenstern im zweiten Dachgeschoss ausdrücklich einzuschränken, ist Art. 11 Abs. 3 entsprechend der bisherigen Bewilligungspraxis der örtlichen Baubehörde mit der Bestimmung zu ergänzen, dass Wohn- und Arbeitsräume in erster Linie von der Giebelseite her zu belichten sind. Art. 11 Abs. 3 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen und die Gemeinde ist einzuladen, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

Gemäss gültiger Bauordnung sind Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung im Sinne von §§ 5 und 6 BBV II in den Gewerbezonon nicht zulässig. Neu sollen sie möglich sein, wenn ein Gestaltungsplan festgesetzt wird (Art. 22 Abs. 2). Diese Bestimmung ist nicht genügend konkret, da in der Bauordnung nicht festgehalten wird, welcher Zweck mit der Gestaltungsplanpflicht verfolgt wird. Im Erläuterungsbericht sind zwar Hinweise enthalten, doch sind diese für die Grundeigentümer nicht rechtsverbindlich. Nach dem Erläuterungsbericht sind die Grundvoraussetzungen für einen Gestaltungsplan eine gute Standorteignung und eine gute Erschliessung mit öffentlichem

und privatem Verkehr. Diese Zielsetzungen sind zweckmässig, doch sind sie, um für Grundeigentümer verbindlich zu sein, in Art. 22 Abs. 2 BauO aufzunehmen. Mit Beschluss vom 26. März 2007 hat der Kantonsrat den kantonalen Verkehrsrichtplan festgesetzt. Der Text zum Beschluss umschreibt die Standortvoraussetzungen für verkehrsentensive Einrichtungen im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahnstation oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde (Text zum Verkehrsplan, Seite 23, Ziff. 4.4.1 lit. a). Die Festlegungen des kantonalen Verkehrsrichtplans sind für die Planungen der unteren Ebenen verbindlich. Aus der Vorlage der Gemeinde ist nicht ersichtlich, wie die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Begegnungsstätten in Wangen-Brüttisellen auf die Vorgaben des kantonalen Verkehrsrichtplans abgestimmt sind. Art. 22 Abs. 2 BauO ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung hat in der Vorprüfung der Revisionsvorlage mit Schreiben vom 21. Juni 2006 die Gemeinde auf die strittigen Punkte hingewiesen. Im Sinne der Anhörung hat die Baudirektion die Gemeinde Wangen-Brüttisellen mit Schreiben vom 2. August 2007 eingeladen, sich zu der in Aussicht genommenen teilweisen Nichtgenehmigung zu äussern. Mit Schreiben vom 3. September 2007 erklärt sich der Gemeinderat damit einverstanden, dass Art. 6 Abs. 1 BZO, Art. 11 Abs. 3 BZO und Art. 22 Abs. 2 BZO von der Genehmigung ausgenommen werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen vom 26. September 2006 wird bezüglich der Aufhebung der kommunalen Richtpläne (Siedlungs- und Landschaftsplan, Plan der öffentlichen Bauten, Versorgungspläne 1 + 2), bezüglich der Änderung des kommunalen Verkehrsplans und des Erschliessungsplans sowie der Änderung des Zonenplans und der Bauordnung unter Vorbehalt von Ziffer II dieser Verfügung genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

Art. 6 Abs. 1 bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe in der Kernzone A von Wangen;

Art. 11 Abs. 3 bezüglich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern im zweiten Dachgeschoss in der Kernzone;

Art. 22 Abs. 2 bezüglich der Zulässigkeit von Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung.

Die Gemeine Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Art. 11 Abs. 3 und Art. 22 Abs. 2 im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 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.

IV. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Postfach, 8306 Brüttisellen [E], die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi