

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Juni 1987

1845. Nutzungsplanung Opfikon

Mit Beschluss vom 3. Februar 1986 setzte der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Opfikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 28. September 1986 wurde in der Folge der kommunalen Nutzungsplanung zugestimmt. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, zwei Detailplänen zu den Kernzonen, einem Ergänzungsplan zu den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz eine Parkplatz-Verordnung. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. März 1987 sind dort 14 Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 15. April 1987 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In den Art. 2 Abs. 2 lit. c, Art. 12 Abs. 3 und Art. 16 der Bauordnung sowie im Zonenplan mit einer bestimmten Signatur wird für das Gebiet Fallwisen-Böschenwisen sowie für die Zentrumszone im Oberhuserriet die Verpflichtung für die Ausarbeitung je eines Gestaltungsplans festgesetzt. Diese Festlegungen können nicht Gegenstand der grundeigentümerverbindlichen Bauordnung und des Zonenplans sein.

In Art. 9 BauO wird für die Kernzonen die Nutzweise gegenüber § 294 lit. a PBG so eingeschränkt, dass Betriebe, welche Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. grösstenteils im Freien lagern oder umschlagen, nicht gestattet sind. Nach §§ 49 und 294 Ingress PBG kann zwar die Bau- und Zonenordnung abweichende Bestimmungen enthalten, und für die Kernzone sieht § 50 Abs. 4 PBG auch spezielle Nutzungsanordnungen vor, eine selektive Auswahl von nicht zulässigen Betrieben ist jedoch ausgeschlossen. Wo – wie gemäss vorliegender Bauordnung – mässig störende Betriebe grundsätzlich zugelassen werden, kann der im Einzelfall vorzunehmenden Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit solcher Betriebe nicht durch eine Bauordnung vorgegriffen werden. Der zweite Satz von Art. 9 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 14 lit. a und b wird auf im Zonenplan besonders dargestellte Bereiche unterschiedlicher Immissionstoleranzen für die Wohnzonen hingewiesen. Bei der endgültigen Vorlage wurde jedoch auf die in Art. 14 lit. a erwähnte Darstellung verzichtet. Die Stadt Opfikon ist deshalb einzuladen, den Widerspruch zwischen Art. 14 BauO und dem Zonenplan zu bereinigen.

In Art. 18 Abs. 3 BauO wird festgestellt, welche Flächen für die Freiflächenberechnung miteinbezogen werden dürfen. In § 257 PBG in Verbindung mit § 11 ABV wird jedoch dieser Sachverhalt abschliessend geregelt, so dass für eine zusätzliche kommunale Regelung kein Raum bleibt. Art. 18 Abs. 3 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Zonenplan wurde das Gebiet zwischen der Stadtgrenze Zürich und der geplanten Glattalstrasse keiner kommunalen Zone zugewiesen. Dieser schmale Streifen Land grenzt beidseits an bestehende Bauzonen von Zürich und Opfikon, so dass eine andere Nutzung als Bauzone (insbesondere keine überkommunale Nutzungszone) kaum in Betracht fällt. Da überdies gemäss § 46 Abs. 2 PBG das gesamte Gemeindegebiet von

Nutzungszonen zu erfassen ist, ist die Stadt Opfikon einzuladen, für dieses Gebiet eine kommunale Zone festzusetzen.

Mit Beschluss vom 13. April 1987 ergänzte der Kantonsrat im Bereich des Flughafens den kantonalen Gesamtplan. Dabei wurde unter anderem für das gemäss Konzessionsprojekt 1980 dem Flughafen zugeteilte Gebiet Tolwäng – soweit dies Gemeindegebiet Opfikon betrifft – neu Baugebiet festgesetzt. Die Stadt Opfikon hat jedoch für dieses Gebiet keine kommunale Zone erlassen. Da infolge der Änderung des kantonalen Gesamtplans eine übergeordnete Nutzungszone nicht in Frage kommt, ist die Stadt Opfikon einzuladen, für dieses Gebiet eine kommunale Zone festzusetzen.

In einem Ergänzungsplan 1 : 5000 sind die Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG dargestellt. Dabei wurden im Gebiet Bubenholz für die Landwirtschaftszone, die Freihaltezone und die Reservezone sowie im Gebiet Au für die Freihaltezone ebenfalls Waldabstandslinien festgesetzt. Nach § 66 Abs. 1 PBG haben sich jedoch die Waldabstandslinien auf das Bauzonengebiet zu beschränken, ausserhalb der Bauzone gilt die gesetzliche Regelung von § 262 PBG. Die Waldabstandslinien sind daher – soweit sie die Landwirtschafts-, die Freihalte- und die Reservezone betreffen, von der Genehmigung auszunehmen.

Im Ergänzungsplan 1 : 5000 sind die (fakultativen) Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG enthalten. Diese unterschreiten teilweise im Bereich von bestehenden Liegenschaften den nach § 263 PBG vorgeschriebenen Minimalabstand von 5 m ab vermarkter Grenze. Da die Gemeinden nicht befugt sind, Unterschreitungen des gesetzlichen Minimalabstandes festzulegen, sind die Gewässerabstandslinien – soweit sie den gesetzlichen Mindestabstand unterschreiten – von der Genehmigung auszunehmen.

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

Die 14 zurzeit bei der Baurekurskommission I 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 in der BauO drei Artikel und im Zonenplan eine Anzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen. Zwei Rekurse betreffen die ganze oder teilweise Nichtzuweisung von Grundstücken in die Bauzone. Da die Stadt Opfikon für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich 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 Stadt Opfikon wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Die mit Beschluss des Gemeinderates (Legislative) Opfikon vom 3. Februar 1986 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus einer Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, zwei Detailplänen zu den Kernzonen, einem Ergänzungsplan zu den Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz und einer Parkplatz-Verordnung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer III genehmigt.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Infolge hängiger Rekurse die Grundstücke Kat.-Nrn. 6660, 6172, 6281, 6160, 6282, 6238 und 7219, die Zentrumszone Z5 im Oberhuserriet sowie die Reservezone Bubenholz, in der Bauordnung die Art. 12 Abs. 1 und 3 sowie Art. 26, in Art. 17 lit. c die Freiflächenziffer und in lit. k die Nichtzulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben für die Zonen I1 und I2;
- b) in der Bauordnung von Art. 9 der zweite Satz sowie Art. 18 Abs. 3;
- c) die Waldabstandslinien in den Gebieten Bubenholz und Au soweit sie Landwirtschafts-, Freihalte- oder Reservezone betreffen;
- d) die Gewässerabstandslinien soweit sie den gesetzlichen Mindestabstand von 5 m ab vermarkter Grenze unterschreiten.

IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen,

- a) den Widerspruch zwischen Art. 14 BauO und dem Zonenplan zu bereinigen;
- b) für den Bereich zwischen Stadtgrenze Zürich und der geplanten Glattalstrasse eine kommunale Zone festzusetzen;
- c) für das Gebiet Tolwäng eine kommunale Zone festzusetzen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon, 8152 Glattbrugg (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes 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 10. Juni 1987

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiler