

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

Sitzung vom 5. November 1986

### **3963. Nutzungsplanung Stallikon**

Mit Beschlüssen vom 4. und 11. Dezember 1985 setzte die Gemeindeversammlung Stallikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, vier Kernzonenpläne mit Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz. Auf die Festsetzung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gegen diese Beschlüsse sind bei der Baurekurskommission gemäss Zeugnis vom 25. April 1986 drei Rekurse eingereicht worden. In der Zwischenzeit wurde ein Rekurs von der Baurekurskommission als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Beim Bezirksrat Affoltern ist gemäss Zeugnis vom 25. April 1986 kein Rekurs hängig. Der Gemeinderat Stallikon ersucht mit Schreiben vom 21. Mai 1986 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat. Der Ausgang der Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile des Zonenplans. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Dem Verzicht auf einen Erschliessungsplan kann gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG zugestimmt werden. Es ist festzuhalten, dass als Folge davon das gesamte Baugebiet als in erster Etappe befindlich zu betrachten ist.

Im einzelnen ergeben sich folgende Bemerkungen:

#### **Bauordnung**

In Ziffer 1.2.2 sind die besonderen Institute aufgelistet. Unter lit. g sind die Aussenantennen erwähnt. Da die entsprechenden Bestimmungen in Ziffer 6.6 und im Inhaltsverzeichnis gestrichen wurden, ist Ziffer 1.2.2 lit. g beim Neudruck der Bauordnung ebenfalls wegzulassen.

In der Kernzone wird zwischen privilegierten Bauten, die nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung und des Erscheinungsbildes und am alten Ort wieder aufgebaut werden dürfen, und nicht privilegierten Gebäuden unterschieden. Nach Ziffer 2.4.3 soll jedoch auch beim Wiederaufbau nicht privilegierter Gebäude, die den ordentlichen Abstand gegenüber privilegierten Bauten unterschreiten, nur der bisherige Abstand eingehalten werden müssen. Obwohl diese Formulierung nicht zwischen Grenz- und Gebäudeabstand unterscheidet, soll damit offensichtlich beim Wiederaufbau der nicht privilegierten Gebäude eine Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstandes von 3,5 m (§ 270 PBG) ermöglicht werden. Die kantonalrechtlichen Mindestabstände dürfen nach § 50 Abs. 3 PBG auch in Kernzonen nur unterschritten werden, soweit und sofern es die Eigenart der bestehenden Überbauung rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten. Da diese Voraussetzungen für die Abstandsunterschreitung nicht ausgewiesen sind, ist Ziffer 2.4.3 von der Genehmigung auszunehmen. Für den Gebäudeabstand gilt § 271 PBG.

Ziffer 5.7 verlangt bei Arealüberbauungen die Erstellung von Kleinkompostierungsanlagen. Da für eine solche Vorschrift die Rechtsgrundlage fehlt, ist diese Ziffer von der Genehmigung auszunehmen. Die besonderen Anforderungen an Arealüberbauungen sind in § 71 PBG abschliessend geregelt.

#### **Zonenplan**

Bei der Abgrenzung von abgelegenen Ortsteilen und Weilern haben die Zonengrenzen die Kleinsiedlungen eng zu umfassen. Eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung

darf nicht ermöglicht werden (Bericht zum kantonalen Gesamtplan Ziffer 3.1.2.1, S. 12). Gegen diese Festlegung des kantonalen Gesamtplans verstösst die von der Gemeindeversammlung beschlossene Einzonung im südöstlichen Bereich von Gamlikon. Dem Gemeinderat und dem betroffenen Grundeigentümer wurde Gelegenheit gegeben, sich zur vorgesehenen Nichtgenehmigung schriftlich zu äussern. Diese Anhörung hat keine Gesichtspunkte ergeben, welche nicht schon vorher bekannt waren. Die Einzonung im südöstlichen Bereich von Gamlikon (westlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3520) kann daher nicht genehmigt werden.

Im übrigen ist die Nutzungsplanung recht- und zweckmässig; mit den erwähnten Ausnahmen kann sie daher genehmigt werden.

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 Gemeinde Stallikon wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Stallikon vom 4. und 11. Dezember 1985 über die Festsetzung der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, vier Kernzonenplänen sowie zwei Ergänzungsplänen mit Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz, werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer III genehmigt.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Ziffer 2.4.3 und 5.7 der Bauordnung,
- b) die Einzonung im südöstlichen Bereich von Gamlikon (westlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3520).

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Stallikon, 8143 Stallikon (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. November 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**