

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. November 1994

3324. Nutzungsplanung Greifensee (Revision)

Am 1. Dezember 1993 beschloss die Gemeindeversammlung Greifensee eine Revision der mit RRB Nr. 3611/1984 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), den Ergänzungsplan Kernzone und den Ergänzungsplan Waldabstandslinien aufgrund der im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens gemäss Waldgesetz festgelegten Waldgrenzen (RRB Nr. 2377/1994).

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Uster vom 22. Februar 1994 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. April 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Greifensee ersucht mit Beschluss vom 17. Januar 1994 um die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung.

In der neuen Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 ist die nach alter Schutzverordnung geltende Bewilligungspflicht für Bauten in der Bauzone durch eine auf die landschaftlich besonders empfindlichen Übergangsbereiche zur offenen Landschaft beschränkte Meldepflicht gemäss § 18 BVV ersetzt worden. In diesen sogenannten Siedlungsrandzonen kommt dem Schutz der Dachlandschaft besondere Bedeutung zu. Gemäss langjähriger Bewilligungspraxis der Baudirektion wurde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die zulässige Grösse von Dachflächenfenstern auf 0,3 m² Glasfläche beschränkt. Damit die Bestimmungen der neuen Bau- und Zonenordnung nicht im Widerspruch zu dieser ausgewiesenen Bewilligungspraxis stehen, sind die Vorschriften in Art. 16 Abs. 4 der Kernzone II und in Art. 28 Abs. 2 der betreffenden Wohnzonen innerhalb des Schutzperimeters in diesem Sinne zu ergänzen.

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) lässt bei der Festlegung der einzelnen Zonentypen keinen Spielraum für nach Wohnungszahl und -charakter differenzierte Wohnzonen. Die Bezeichnungen «Landhauszone» und «Einfamilienhauszone» haben somit keine Bedeutung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Gemäss § 66 PBG sind Waldabstandslinien nur im Bauzonengebiet festzusetzen. Für die an der Gemeindeversammlung anstelle der beantragten Wohnzone beschlossene Reservezone für das Gebiet in der Ocht erübrigt sich die Festlegung einer Waldabstandslinie. Da der gemäss § 262 PBG geltende Waldabstand von 30 m ausserhalb des Bauzonengebietes eingehalten wird, muss die Waldabstandslinie nicht aufgehoben werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der zu ergänzenden Artikel der Bau- und Zonenordnung – rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Für den Fall, dass sich eine zur Beschwerde befugte Person darauf berufen will, der vorliegende Entscheid verletze Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK), weil nicht ein unabhängiges Gericht über ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachverhaltsfragen umstritten seien, ist ihm die Möglichkeit zu

eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Greifensee vom 1. Dezember 1993 betreffend Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, der Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und den Ergänzungsplänen für die Kernzone und die Waldabstandslinien, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die in Art. 16 Abs. 4 und Art. 28 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung festgelegte zulässige Grösse von Dachflächenfenstern gilt nur ausserhalb des Perimeters des Schutzgebietes Greifensee. Die Gemeinde wird eingeladen, die Bau- und Zonenordnung für die in der Siedlungsrandzone gelegenen Gebiete der Kernzone II und der Wohnzonen L und E im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern der Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen will. 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. Dispositiv Ziffern I-III dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Greifensee, 8606 Greifensee (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 9. November 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller