

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

Sitzung vom 8. Oktober 1986

### **3586. Nutzungsplanung Bubikon**

Mit Beschluss vom 26. März 1986 setzte die Gemeindeversammlung Bubikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie zehn Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 24. April 1986 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Juni 1986 ist noch ein Rekurs gegen den Zonenplan pendent. Da sich dieser Rekurs auf ein präzis bezeichnetes Gebiet bezieht und somit einer Teilgenehmigung nichts entgegensteht, ersucht der Gemeinderat Bubikon mit Schreiben vom 28. Mai 1986 um die Genehmigung der Vorlage.

Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 9 Abs. 1 BauO fällt auf, dass keine Regelung über die Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen aufgestellt wurde. Für die eingeschossige Landhauszone im empfindlichen Gebiet hat dies in Hanglagen zur Folge, dass nur Gebäude lediglich bestehend aus einem Untergeschoss mit dem zulässigen Dachgeschoss erstellt werden können. Diese Regelung ist qualifiziert unzweckmässig, so dass die Gemeinde einzuladen ist, Art. 9 Abs. 1 entsprechend zu ergänzen.

In Art. 17 Abs. 1 BauO wird auf § 66 PBG anstelle von § 69 PBG verwiesen. Die Gemeinde ist deshalb einzuladen, diesen Verweis im Rahmen der definitiven Drucklegung zu korrigieren.

In Art. 20 BauO werden Vorschriften über Strassenbankette aufgestellt. § 267 PGB definiert abschliessend den Begriff der Strasse, und in den Zugangsnormalien sind die technischen Anforderungen an die Zugänge umschrieben. Da somit für eine andere kommunale Regelung kein Raum bleibt, ist Art. 20 BauO von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 22 BauO werden Abstandsvorschriften für Erdkollektoren aufgestellt. Diese sind aber unterirdischen Bauteilen zuzuordnen, für welche in § 269 PGB abschliessend die Befreiung von Abstandsvorschriften geregelt wird. Da für eine weitergehende kommunale Regelung kein Raum bleibt, ist Art. 22 BauO von der Genehmigung auszunehmen.

Für das Industrie- und Wohngebiet Wolfhausen-West besteht ein durch den Regierungsrat im Jahre 1979 bereits genehmigter Quartierplan. Einige aktive Landwirte mit Grundbesitz innerhalb dieses Quartierplans haben im Rahmen der Nutzungsplanung die Zuweisung ihres Grundeigentums in die Landwirtschaftszone gewünscht. Diesem Wunsch konnte – wegen des über das gesamte Gebiet verstreuten Grundbesitzes sowie der gegenläufigen Interessen der übrigen Grundeigentümer – nicht Rechnung getragen werden. Es zeigt sich aber, dass eine entsprechende Überarbeitung des Quartierplans sämtlichen Interessen gerecht werden könnte. Um der jetzt in Gang gekommenen Revision nicht vorzugreifen, ist es angezeigt, in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat Bubikon, das Genehmigungsverfahren für das vom Quartierplan Wolfhausen erfasste Gebiet zu sistieren.

Der bei der Baurekurskommission hängige Rekurs betrifft die Zonenzuweisung für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1676 und 1700. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der vom Rekurs betroffenen Grundstücke werden die Rechte des Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

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 Gemeinde Bubikon als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Bubikon wird gestützt auf § 90 Abs. 2 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bubikon vom 26. März 1986 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie zehn Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien, wird vorbehaltlich Dispositiv III und IV genehmigt.

III. Das Genehmigungsverfahren für das vom Quartierplan Wolfhausen erfasste Gebiet (gemäss Planeintrag) wird sistiert.

IV. Von der Genehmigung ausgenommen werden

a) die Festlegungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1676 und 1700,

b) Art. 20 und Art. 22 BauO.

V. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Art. 9 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 1 BauO im Sinne der Erwägungen zu ergänzen bzw. richtigzustellen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon, 8608 Bubikon (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 8. Oktober 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.

Hirschi