

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

Sitzung vom 10. September 1986

### **3204. Nutzungsplanung Kloten**

Mit Beschluss vom 3. September 1985 setzte der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Kloten die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, drei Detailpläne zu den Kernzonen, 23 Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien, neun Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. November 1985 sind zwei Rekurse gegen die getroffene Ordnung hängig, wovon einer als durch Rückzug erledigt von der Baurekurskommission I mit Entscheid vom 11. Juli 1986 abgeschrieben wurde. Das Büro des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten ersucht mit Schreiben vom 23. Dezember 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

**Zonenplan:** Gemäss der hängigen Teilrevision des kantonalen Gesamtplans im Bereich des Flughafens Zürich ist vorgesehen, das Flughafengebiet im Bereich der Kaserne zu erweitern. In diesem Zusammenhang sollen die dafür benötigten Anlagen der Kaserne Kloten verlegt werden. Dieses Gebiet, das voraussichtlich durch den Flughafen und die Verlegung der zur Kaserne gehörenden Anlagen beansprucht wird, ist nach dem vorliegenden Zonenplan der Freihaltezone, der Gewerbezone sowie der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugeteilt. Da diese Nutzungszonen mit dem mutmasslichen zukünftigen Zweck dieses Areals nicht vereinbar sind, ist das Genehmigungsverfahren für diese Gebiete bis zum Abschluss des Verfahrens zu sistieren.

Für verschiedene Gebiete ist im Zonenplan die Festlegung «öffentliche Gestaltungsplanpflicht» getroffen worden. Diese Festlegung kann nicht Gegenstand des grundeigentümergebundenen Zonenplans sein.

**Bauordnung:** In Art. 2.1.5 Abs. 2 der Bauordnung wird die Überstellung der in Abs. 1 geregelten Mantellinien ermöglicht. Es ist Sache der Ortsplanung, die Mantellinien so festzulegen, dass Bauvorhaben innerhalb dieser Baubereiche verwirklicht werden können. Abweichungen davon sind als Ausnahmen zu beurteilen. Diese sind aber in § 220 PBG abschliessend geregelt, so dass Art. 2.1.5 Abs. 2 der Bauordnung von der Genehmigung auszunehmen ist.

Art. 2.1.6 lit. b lässt in der Kernzone Kniestöcke bis 1,5 m zu. § 275 Abs. 3 PBG lässt ohne Verzicht auf ein Vollgeschoss in Dachgeschossen lediglich Kniestöcke von höchstens 0,5 m zu; für eine zusätzliche kommunale Regelung bleibt kein Raum, so dass die Aussage in Art. 2.1.6 lit. b über die Kniestöcke von der Genehmigung auszunehmen ist.

Gemäss Art. 2.1.9 lit. e Abs. 2 sind Abweichungen von Abs. 1, in dem das Verhältnis von liegenden Dachfenstern geregelt wird, zugelassen. Solche Abweichungen sind jedoch als Ausnahmen zu beurteilen. Diese sind aber abschliessend in § 220 PBG geregelt, so dass Art. 2.1.9 lit. e Abs. 2 von der Genehmigung auszunehmen ist.

Art. 2.1.16 Abs. 1 schränkt die in der Kernzone möglichen Gewerbearten ein. Wohl lässt § 294 PBG auf kommunaler Ebene eine weitergehende Regelung als § 294 lit. a PBG zu, aber nicht eine selektive Auswahl von nicht zugelassenen Betrieben wie Tankstellen, Autohandel, -service und Werkstätten. Solche Betriebe sind im baupolizeilichen Be-

willigungsverfahren aufgrund von § 238 PBG zu beurteilen. Art. 2.1.16 Abs. 1 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 4.2.4 werden präzisierende Grundsätze über die Gestaltung von oberirdischen Parkplätzen aufgestellt. § 238 PBG umschreibt die Gestaltungsanforderungen abschliessend, so dass für eine zusätzliche kommunale Regelung kein Raum bleibt. Art. 4.2.4 ist somit von der Genehmigung auszunehmen.

Waldabstandslinienpläne: Im Bereich von Strassen wurde vielerorts darauf verzichtet, Waldabstandslinien festzusetzen. § 64 PBG schreibt aber verbindlich vor, dass bei Wäldern im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen seien; das Vorhandensein von Strassen im Waldabstandsbereich entbindet nicht von dieser Verpflichtung. Die Stadt Kloten ist deshalb einzuladen, die Waldabstandslinien in diesen Bereichen zu ergänzen.

Im Plan Weierholz sind für Kat.-Nr. 2113 wohl besondere Verhältnisse, die eine Reduktion des Waldabstandes gegenüber dem gesetzlichen Mass von 30 m zulassen, erkennbar. Dies rechtfertigt aber eine Reduktion des Waldabstandes auf Null keineswegs. Die Waldabstandslinie für dieses Grundstück ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Stadt Kloten ist einzuladen, die Waldabstandslinie in diesem Bereich zu überprüfen.

Gewässerabstandslinien: Gegenüber Gewässern ist gemäss § 263 PBG ein kantonrechtlicher Mindestabstand von 5 m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen. Mit Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG, die freiwillig sind, können die Gemeinden den zu Gewässern einzuhaltenden Abstand gegenüber dem kantonalen Mindestmass erhöhen und auch abweichend vom Grenzabstand regeln, der sonst nach Bauordnung zu Nachbargrundstücken einzuhalten ist. Eine Herabsetzung des Gewässerabstandes unter das kantonale Mindestmass von 5 m gemäss § 263 PBG sieht § 67 PBG nicht vor. Im Bereich des Plans Müli für Kat.-Nr. 2614 ist eine solche Unterschreitung ab vermärkter Grenze vorgesehen. Die Gewässerabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der Stadtrat Kloten ist von der Baudirektion zu den Punkten, in denen sie Nichtgenehmigung beantragt, schriftlich angehört worden. In seiner Stellungnahme vom 14. August 1986 erklärt sich der Stadtrat bereit, die beanstandeten Abstandslinien nach Vorliegen des Genehmigungsbeschlusses zu überprüfen und neu festzusetzen. Im übrigen opponiert er den angeführten Nichtgenehmigungsgründen, ohne diese jedoch widerlegen zu können. Da § 50 Abs. 2 PBG nur in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Anordnungen über die Stellung von Gebäuden zulässt, kann daraus nicht die Möglichkeit abgeleitet werden, im Baubewilligungsverfahren Überstellungen von Mantellinien unabhängig von einer Ausnahmesituation im Sinne von § 220 PBG zu gestatten. An die in der Legaldefinition des Dachgeschosses in § 275 Abs. 2 PBG begrenzte Kniestockhöhe sind die Gemeinden gemäss § 45 Abs. 2 PBG gebunden; es steht der Stadt Kloten frei, statt eines unzulässigen, unechten Dachgeschosses ein zusätzliches, eingeschränktes Vollgeschoss zuzulassen. Ausnahmbewilligungen nach § 220 PBG fallen bezüglich der kommunalen Dachfenstervorschrift ohnehin in die primäre Zuständigkeit der städtischen Baubehörde; der Sonderbestimmung von Art. 2.1.9 lit. e Abs. 2 bedarf es hiezu nicht. Soweit Betriebe des Autogewerbes mit dem Schutz des Ortsbildes unvereinbar sind, können sie aufgrund von § 238 PBG untersagt werden; eine weitergehende Fernhaltung solcher Betriebe könnte nur wegen der Immissionen erfolgen, müsste dann aber auch andere Betriebe gleicher Immissionsstärke erfassen. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts sind über § 238 PBG hinausgehende Gestaltungsvorschriften – wie in Art. 4.2.4 für Autoabstellplätze vorgesehen – nur in Kernzonen, bei Sonderbauvorschriften und bei Gestal-

tungsplänen zulässig. Mit der Sistierung des Genehmigungsverfahrens gemäss Erwägungen zum Zonenplan ist der Stadtrat einverstanden.

Teile des Gemeindegebietes der Stadt Kloten liegen innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Eigentals vom 16. März 1967. Mit der vorliegenden Ortsplanung sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Baudirektion die Schutzverordnung - zu gegebener Zeit - anpassen kann.

Der bei der Baurekurskommission noch pendente Rekurs betrifft ein Begehren für eine andere als die beschlossene Zonierung. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der vom Rekurs betroffenen Grundstücke werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt. Einer Teilgenehmigung steht somit 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. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Kloten vom 3. September 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, mit drei Detailplänen zu den Kernzonen, 23 Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, neun Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Das Genehmigungsverfahren für die Freihaltezone, die Gewerbezone und die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in den Gebieten Steinenbüel, Bimenxälten, Rächtenwisen, Tal und Rüebisbach (gemäss Planeintrag) wird sistiert.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) infolge hängigem Rekurs die Grundstücke Kat.-Nrn. 1180, 1182, 1184, 2674 und 2678;
- b) Art. 2.1.5 Abs. 2, Art. 2.1.6 lit. b (Kniestöcke), Art. 2.1.9 lit. e Abs. 2, Art. 2.1.16 Abs. 1 und Art. 4.2.4 der Bauordnung;
- c) die Waldabstandslinie im Plan Weierholz für das Grundstück Kat.-Nr. 2113;
- d) die Gewässerabstandslinie im Plan Müli für das Grundstück Kat.-Nr. 2614.

IV. Die Stadt Kloten wird eingeladen, die Waldabstandslinienpläne im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (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 Baurekurskommission I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 10. September 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**

