

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Juni 1986

2140. Nutzungsplanung Schwerzenbach, Teilgenehmigung

Mit Beschluss vom 24. Januar 1986 setzte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan zu den Kernzonen sowie zwei Ergänzungspläne über die Gewässerabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 27. Februar 1986 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. März 1986 sind noch zwei Rekurse gegen den Zonenplan pendent. Da sich diese Rekurse auf präzis bezeichnete Gebiete beziehen und somit einer Teilgenehmigung nichts entgegensteht, ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach den Regierungsrat mit Schreiben vom 6. Mai 1986 um die Genehmigung der Vorlage.

Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Im letzten Satz von Art. 7 Abs. 1 der Bauordnung (BauO) wird für die Berechnung der zulässigen Grundfläche auf die Parzellierungsverhältnisse vom 1. Januar 1985 abgestellt. In § 259 PBG wird jedoch abschliessend die massgebliche Grundfläche definiert, so dass für eine zusätzliche einschränkende kommunale Regelung kein Raum bleibt. Der letzte Satz von Art. 7 Abs. 1 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 7 Abs. 4 BauO werden unter anderem Bauten, die zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb gehören, bezüglich der Gebäudeausmasse privilegiert. Da jedoch die zulässige Überschreitung der Gebäudeausmasse von landwirtschaftlichen Bauten nicht dann unzulässig werden kann, wenn der Betrieb nicht mehr aktiv ist, muss das Wort aktiv in Art. 7 Abs. 4 von der Genehmigung ausgenommen werden.

In Art. 7 Abs. 5 zweiter Unterabschnitt wird der Gebäudeabstand für Fassaden, welche keine Fenster zur Belichtung von Wohnräumen enthalten, generell auf 3,5 m herabgesetzt. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG ist eine solche Herabsetzung nur möglich, wo es die Eigenart der bestehenden Überbauung rechtfertigt; deshalb sind die Bereiche, in denen sie erwünscht ist, planlich festzulegen. Da dies nicht erfolgt ist, muss Art. 7 Abs. 5 zweiter Unterabschnitt von der Genehmigung ausgenommen werden.

Das Ortsbild von Schwerzenbach hat regionale Bedeutung und ist in das überörtliche Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig ist insbesondere die weitgehend intakte Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten artfremd sind. Indem nach den Bestimmungen von Art. 9 Abs. 4 BauO lediglich die gesetzliche Regelung bezüglich der Gesamtbreite der Aufbauten gilt, hingegen die Grösse der einzelnen Aufbauten offenbleibt, werden sie dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Schwerzenbach ist einzuladen, in Art. 9 Abs. 4 die zulässige Grösse von Dachaufbauten zu regeln.

Die bei der Baurekurskommission pendenten Rekurse betreffen die Zonenzuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1370 und 1316. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Grundstücke werden die Rechte der 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 Schwerzenbach als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Schwerzenbach vom 24. Januar 1986 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan zu den Kernzonen sowie zwei Ergänzungsplänen über die Gewässerabstandslinie, wird vorbehältlich Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) die von Rekurs betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1370 und 1316;
- b) in Art. 7 Abs. 1 BauO der letzte Satz, in Art. 7 Abs. 4 das Wort aktiv, von Art. 7 Abs. 5 der zweite Unterabsatz.

IV. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Art. 9 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung im Sinne der Erwägung zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (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 II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. Juni 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi