

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Februar 1996

### 364. Nutzungsplanung Fischenthal (Revision)

Am 23. September 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Fischenthal eine Revision der mit RRB Nr. 3699/1985 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), den Detailplan Nr. 5 Kernzone Gibswil sowie die geänderten Ergänzungspläne Wald- und Gewässerabstandslinien Nr. 2 Aesch/Steg, Nr. 5 Bodmen/Mühlebach und Nr. 6 Oberhof/Hüsli.

Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Hinwil vom 29. März 1995 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. November 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Die Gemeinde Fischenthal ersucht mit Schreiben vom 9. Dezember 1994 um Genehmigung der Vorlage.

Im mit Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995 festgesetzten kantonalen Richtplan wurde das gemäss kantonalem Gesamtplan 1978 im Siedlungsgebiet und nach geltendem Zonenplan in der Bauzone gelegene Gebiet Stegweid in Steg dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Das rund 3 ha grosse, durch die Bahnlinie von der gewachsenen Siedlungsstruktur getrennte Gebiet liegt auch nicht im Anordnungsspielraum. Die Festlegung einer Bauzone widerspricht daher dem kantonalen Richtplan. Die Wohnzone W2 in der Stegweid sowie die im Ergänzungsplan Nr. 2 Aesch/Steg geänderten Waldabstandslinien sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen, und die mit RRB Nr. 3699/1985 erteilte Genehmigung der Einfamilienhauszone in der Stegweid ist zu widerrufen. Die Baudirektion wird dieses Gebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben.

Für die im regionalen Richtplan (RRB Nr. 554/1985) festgelegten Skiliftanlagen Aurüti in Fischenthal und Altschwändi in Steg sowie für die dazugehörigen Parkieranlagen wurden Erholungszonen festgelegt. Die von der Gemeindeversammlung Fischenthal in Art. 18 der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten Bauvorschriften für dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen stellen keine ausreichende Beurteilungsgrundlage dar, damit im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes in diesem kantonalen Landschaftsförderungsgebiet Rechnung getragen werden kann. Im Rahmen der Anhörung wurden die Bauvorschriften in Art. 18 BZO überarbeitet und vom Gemeinderat Fischenthal mit Beschluss vom 12. Juni 1995 neu formuliert.

Mit den so gefassten Vorschriften kann die im kantonalen Interesse liegende Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und der Erholungswert dieser Landschaftsräume gewährleistet werden. Der Genehmigung steht nichts mehr entgegen.

Für die Wohnzone W2/25% werden die in § 49 a PBG festgelegten minimalen Ausnützungsziffern unterschritten. Da es sich entweder um landschaftlich besonders exponierte Gebiete oder um mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ungenügend erschlossene oder erschliessbare Lagen handelt, kann im überörtlichen Interesse von den generellen Ausnützungsmindern abgewichen werden (Richtplantext, Ziffer 2.2.3). Für diese Gebiete wird im Rahmen der regionalen Richtplanung eine

entsprechende Festlegung über die bauliche Dichte zu treffen sein (§ 30 Abs. 3 PBG).

Das revidierte PBG lässt bei der Festlegung der einzelnen Zonentypen keinen Spielraum für nach Wohnungscharakter und Erscheinung differenzierte Wohnzonen. Für die Bestimmung in Art. 12 Abs. 1 BZO, wonach «Gebäude ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten haben und der Quartiercharakter gewahrt bleiben muss» fehlt die Rechtsgrundlage. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren hat sie somit keine Bedeutung.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV sowie der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der von der Genehmigung ausgenommenen Festlegungen – rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Fischenthal vom 23. September 1994 und Beschluss des Gemeinderates Fischenthal vom 12. Juni 1995 revidierte Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffern II–IV genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden die Wohnzone W 2/25% im Gebiet Stegweid in Steg und die im **Ergänzungsplan Nr. 2 Aesch/Steg festgelegte Waldabstandslinie** ausgenommen.

III. Die mit RRB Nr. 3699/1985 erteilte Genehmigung der Einfamilienhauszone in empfindlichem Gebiet Stegweid westlich der Bahnlinie in Steg wird widerrufen.

IV. Die Gemeinde wird eingeladen, die Wohnzone W 2/25% nach Vorliegen der revidierten regionalen Richtplanung zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. 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.

VI. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I–V dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Fischenthal, 8497 Fischenthal (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi