

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

Sitzung vom 25. September 1985

### **3699. Nutzungsplanung Fischenthal**

Mit Beschluss vom 14. Juni 1985 setzte die Gemeindeversammlung Fischenthal die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen, neun Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 12. Juli 1985 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juli 1985 sind keine Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Gemeinderat Fischenthal ersucht mit Schreiben vom 8. August 1985 um die Genehmigung der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Art. 4 Abs. 4 der Bauordnung lässt in der zweigeschossigen Kernzone - unter Voraussetzungen, die dies nahezu für die gesamte Kernzone undifferenziert erlauben - die Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses zu. Auf die räumliche Festlegung im Zonenplan wurde hingegen verzichtet. Damit verliert aber die Grundordnung der zweigeschossigen Kernzone ihren Gehalt; diese Regelung ist als unzweckmässige Lösung von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 23 der Bauordnung schreibt vor, dass unterirdische Gebäude und Gebäudeteile mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken und zu überpflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten sind. Diese Regelung kollidiert mit § 238 Abs. 3 PBG, wonach Möglichkeit und Bedürfnis hinsichtlich Begrünung im einzelnen Bewilligungsfall zu prüfen sind. Art. 23 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Gegenüber Gewässern ist gemäss § 263 PBG ein kantonrechtlicher Mindestabstand von 5 m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen (vgl. auch § 96 lit. b PBG). Mit Gewässerabstandslinien nach § 97 PBG, die fakultativ 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 Nr. 4 (Schmittenbach) ist für Kat.-Nr. 2033/Vers.-Nr. 495 eine solche Unterschreitung vorgesehen. Die Gewässerabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Waldabstandslinienplan Nr. 8 (Gibswil) ist für das Grundstück Kat.-Nr. 2462 sowie das nördlich angrenzende Grundstück ohne Katasternummer eine Waldabstandslinie in einem Abstand von weniger als 30 m festgesetzt worden. Dieser Bereich ist weitgehend unüberbaut, besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG sind nicht erkennbar. Die Waldabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Fischenthal ist einzuladen, die Waldabstandslinie im unüberbauten Bereich in einem den Anforderungen von § 66 PBG entsprechenden Abstand festzusetzen.

Nach § 66 Abs. 1 PBG sind im ganzen Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen. Dies ist vorliegend für den Waldrand bei Friedhof und Kirche unterlassen worden. Obwohl dieser Wald an eine

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt, ist der Erlass einer Waldabstandslinie erforderlich. Die Gemeinde Fischenthal ist deshalb einzuladen, auch für den Wald bei Kirche und Friedhof Waldabstandslinien festzusetzen.

Im Erschliessungsplan wird das Gebiet Stegweid, westlich der Bahnlinie zwischen Steg und Boden, teilweise der zweiten Etappe zugewiesen, obwohl weder der kommunale Verkehrsplan noch der kommunale Versorgungsplan (RRB Nr. 1200/1983) irgendwelche Groberschliessungsanlagen aufzeigen, die für die Erschliessung dieses Gebietes erforderlich wären. Gemäss § 91 PBG hat aber der Erschliessungsplan über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung notwendig sind, Auskunft zu geben. Sind, wie vorliegend, keine weiteren Massnahmen zur Groberschliessung erforderlich, so fehlt jeglicher Grund für die Zuweisung eines solchen Gebietes zur zweiten Etappe. Die Festlegung der zweiten Etappe gemäss Erschliessungsplan für das Gebiet Stegweid ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Fischenthal ist einzuladen, den Erschliessungsplan entsprechend zu ergänzen.

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 der Gemeindeversammlung Fischenthal vom 14. Juni 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen, neun Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Art. 4 Abs. 4 und Art. 23 der Bauordnung;
- b) im Gewässerabstandslinienplan Nr. 4 die Gewässerabstandslinie für das Gebäude Vers.-Nr. 495 auf Kat.-Nr. 2033;
- c) im Waldabstandslinienplan Nr. 8 die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. 2462 sowie das nördlich angrenzende Grundstück ohne Katasternummer;
- d) die Zuweisung des Gebietes Stegweid in die zweite Etappe gemäss Erschliessungsplan.

III. Die Gemeinde Fischenthal wird eingeladen,

- a) im Waldabstandslinienplan Nr. 8 die Waldabstandslinien für das Grundstück Kat.-Nr. 2462 sowie das nördlich angrenzende Grundstück ohne Katasternummer im unüberbauten Bereich im Sinne der Erwägungen festzusetzen;
- b) für das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei Kirche und Friedhof Waldabstandslinien festzusetzen;
- c) den Erschliessungsplan für das Gebiet Stegweid im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Fischenthal, 8497 Fischenthal (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 III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. September 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**

