

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. März 1994

760. Nutzungsplanung Rüschlikon (Revision)

Am 28. September 1993 setzte die Gemeindeversammlung Rüschlikon die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss sind laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. November 1993 und des Bezirksrates Horgen vom 17. November 1993 keine Rekurse eingereicht worden.

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991. Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Gemäss Art. 25 Abs. 2 BauO darf in den Gewerbebezonen Wohnraum auch für nicht standortgebundene Betriebsangehörige erstellt werden, was nach § 56 PBG unzulässig ist. Demzufolge handelt es sich bei diesen Zonen nicht um Gewerbebezonen, sondern um Wohnzonen mit Zulassung mässig störender Betriebe, wobei ein maximaler Wohnanteil von einem Viertel des möglichen Bauvolumens festgelegt ist. Daher sind die Überschrift vor Art. 21 BauO und die Zonenbezeichnung in Art. 25 Abs. 1 BauO entsprechend zu ändern. Entgegen dem Titel von Art. 25 BauO handelt es sich bei dieser Regelung auch nicht um Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG.

Mit den neuen Gewerbebezonen wird mit der Zulassung von Wohnen eine neue Nutzungsqualität geschaffen. Die Zulassung von Wohnungen ist daher der Schaffung einer neuen Bauzone im Sinne von Art. 24 USG und Art. 29 LSV gleichzusetzen. In jenen Gebieten, in welchen anstelle der reinen Gewerbezone neu auch Wohnen zugelassen wird, ist für neue Wohnnutzung die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen. Für die Neuzonung in die Gewerbezone G1 beim Autobahnanschluss ist für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Wohnen und Gewerbe) ebenfalls die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

Höhereinstufungen sind nach kantonaler Praxis dort vorzunehmen, wo die Lärmimmissionen 6 bis 7 dB über dem Immissionsgrenzwert liegen und keine wirksamen Lärmschutzmassnahmen möglich sind. In verschiedenen Gebieten des Plans über die Höhereinstufungen, wie beispielsweise seeseits längs der Seestrasse, im Einflussbereich der N3, namentlich längs der Nidelbadstrasse, werden diese Kriterien nicht erfüllt. Der Plan über die Höhereinstufungen ist daher von der Genehmigung auszunehmen und gleichzeitig der Gemeinderat einzuladen, die Gebietsabgrenzung aufgrund der kantonalen Kriterien zu überprüfen und der Gemeindeversammlung eine korrigierte Vorlage zu unterbreiten.

Da offenbar in den Freihalte- und Erholungszonen weder ein besonderes Lärmschutzbedürfnis besteht noch Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorhanden sind, steht der Genehmigung dieser Zonen ohne Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe nichts entgegen.

Art. 45 BauO bestimmt, dass bei Gebäuden, die vor dem 1. September 1991 erstellt worden sind, der Ausbau der bestehenden Dach- und Untergeschosse auch dann gestattet sei, wenn die zulässige Vollgeschosszahl bzw. die Überbauungsziffer bereits überschritten ist. Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung fällt die Anwendbarkeit der Übergangsregelungen von Art. III Abs. 3 und 4 des Gesetzes über die Änderung des PBG vom 1. September 1991 dahin; auch diese

Regelung lässt den privilegierten Ausbau von bestehenden Dach- und Untergeschossen im übrigen nur insoweit zu, als er nach der kommunalen Geschossregelung gestattet ist. Für den Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse, die den nach Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschosszahlen oder den festgesetzten Überbauungsziffern nicht entsprechen, kann keine besondere kommunale Regelung getroffen werden, sondern gilt ausschliesslich § 357 Abs. 1 PBG. Wie der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung angezeigt wurde, ist Art. 45 BauO daher von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 46 BauO wird die Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude zur Überbauungsziffer abweichend von § 256 PBG definiert. Da mit dem PBG die Nutzungsziffern abschliessend kantonal definiert sind, ist dieser Artikel von der Genehmigung auszunehmen.

Am Zonenplan wurden verschiedene Detailkorrekturen vorgenommen. Mit der Festsetzung einer Freihaltezone im Gebiet Rinderweid und Riemen, einer Reservezone im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes (Eggstrasse/Gheistrasse) sowie einer Erholungszone beim Park im Grüene werden die hier bestehenden kantonalen und regionalen Nutzungszonen hinfällig; sie sind demzufolge durch die Baudirektion aufzuheben. Eine umfassende Überprüfung der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn die übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region neu festgesetzt sind.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor; die Vorlage erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Revision der Bau- und Zonenordnung Rüslikon gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. September 1993 wird unter Vorbehalt gemäss Dispositiv Ziffer II teilweise genehmigt.

II. Art. 45 und 46 der Bau- und Zonenordnung und der Plan über Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufen werden von der Genehmigung ausgenommen.

III. Der Gemeinderat wird eingeladen, die Gebietsabgrenzung im Plan über Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufen aufgrund der kantonalen Kriterien zu überprüfen und der Gemeindeversammlung eine korrigierte Vorlage zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Ferner wird er eingeladen, die redaktionellen Änderungen bei den Art. 21 und 25 BauO im Sinne der Erwägungen vorzunehmen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Rüslikon, 8803 Rüslikon (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. März 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller