

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Juni 1987

1722. Nutzungsplanung Männedorf

Mit Beschluss vom 4. September 1986 setzte die Gemeindeversammlung Männedorf die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, sieben Detailpläne zu den Kernzonen, fünf Wald- und Gewässerabstandslinienpläne, zwei Aussichtsschutzpläne sowie einen Erschliessungsplan. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 14. Januar 1987 sind dort zwei Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingegangen, wovon einer letztinstanzlich mit RRB Nr. 1277/1987 abgewiesen und einer mit Präsidialverfügung vom 23. September 1986 an die Baurekurskommission II zur Behandlung überwiesen wurde. Der gegen diesen Überweisungsentscheid erhobene Rekurs wurde mit RRB Nr. 499/1987 gutgeheissen und der Rekurs an den Bezirksrat zur materiellen Behandlung überwiesen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Januar 1987 sind dort zwölf Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Gemeinderat Männedorf ersucht mit Schreiben vom 22. Dezember 1986 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 4.4.2 werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur für das erste Dachgeschoss für zulässig erklärt und in Art. 4.4.3 Dachflächenfenster auf das Mass von 0,5 m² Glasfläche begrenzt. Die zulässigen Bauvorschriften für Wohnzonen werden in § 49 PBG abschliessend aufgezählt. Danach können die Gemeinden für Wohnzonen wohl Vorschriften über die Dachformen, nicht aber über Dachaufbauten und Einschnitte sowie über Dachflächenfenster aufstellen. Diese sind ausschliesslich im Baubewilligungsverfahren nach § 238 PBG zu beurteilen. Die Art. 4.4.2 und 4.4.3 der Bauordnung sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 5.1 wird für die Industriezonen I1 und I2 eine Gesamthöhe von 14 m für zulässig erklärt. Die Gemeinde Männedorf ist gemäss regionalem Gesamtplan (RRB Nr. 4436/1982) als ländlich eingestuft, so dass gemäss § 277 PBG lediglich Zonen für höchstens dreigeschossige Bauten ausgeschieden werden können. Dies ergibt nach § 279 PBG für die Industriezone eine höchst zulässige Gesamthöhe von 13,5 m. Da § 58 Abs. 2 PBG aber nur Herabsetzungen der höchstzulässigen Gebäudehöhen erlaubt, ist in Art. 5.1 die Gesamthöhe für die Industriezonen I1 und I2 von der Genehmigung auszunehmen.

Im (allgemeinen) Zonenplan ist das Grundstück Kat.-Nr. 4830 der Kernzone K1 zugeteilt, während es im Detailplan zur Kernzone K1 Hasenacher nicht im Perimeter der Kernzone enthalten ist. Die Gemeinde Männedorf ist deshalb einzuladen, den (allgemeinen) Zonenplan sowie den Detailplan zur Kernzone K1 Hasenbüel in Übereinstimmung zu bringen.

In sieben Detailplänen zu den Kernzonen sind detaillierte Festlegungen betreffend Erhaltung von bestehenden bzw. Situierung von Neubauten getroffen worden. Diese Festlegungen beeinträchtigen zum Teil die Verkehrssicherheit von Staatsstrassen und können deshalb nicht hingenommen werden. Die Pläne sind deshalb in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt zu überarbeiten. Dies betrifft im Kernzonenplan Büelen die Baulinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5424 und 5425

sowie im Kernzonenplan Uf Dorf die zwingende Baulinie für das Grundstück Kat.-Nr. 5649 und die Baulinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5679 und 5680. Diese Festlegungen sind von der Genehmigung auszunehmen.

In fünf Ergänzungsplänen, Massstab 1:1000, wurden gestützt auf § 66 PBG Waldabstandslinien erarbeitet. Dabei wurde in den Plänen Nr. 4 (für die Grundstücke Kat.-Nrn. 6072, 2420, 2264, 5060 und 4346), Nr. 5 (für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4738 und 5255) sowie Nr. 7 (für das Grundstück Kat.-Nr. 5889) der Waldbestand falsch eingetragen. Die Gemeinde Männedorf ist deshalb einzuladen, die tatsächlichen Waldflächen in den Plänen nachzutragen und im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 6072, 5060 und 4346 die Waldabstandslinien entsprechend anzupassen.

Mit Verfügung Nr. 49 vom 14. Februar 1986 setzte die Direktion der öffentlichen Bauten die kantonalen und regionalen Nutzungszonen für das Gebiet zwischen Seeufer und Seestrasse fest. Die dagegen eingereichten Rekurse wurden durch den Regierungsrat abgewiesen und in einem Fall durch die Direktion der öffentlichen Bauten durch Wiedererwägung als gegenstandslos abgeschrieben. Die Frist für die Erhebung einer staatsrechtlichen Beschwerde ist indessen noch offen. Überdies sind im fraglichen Bereich zwei Rekurse gegen die Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung offen. Es rechtfertigt sich deshalb, das Gebiet zwischen Seeufer und Seestrasse – soweit es durch den endgültigen Ausgang der Rekurse beeinflusst werden könnte – einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

In der Gemeinde Männedorf wurden drei Initiativen eingereicht, welche Änderungen an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung verlangen. Da diese durch die Gemeindeversammlung erst noch zu behandeln sind, rechtfertigt es sich, für die von den Initiativen betroffenen Gebiete das Genehmigungsverfahren – in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat Männedorf – zu sistieren.

Der zurzeit beim Bezirksrat und die zwölf bei der Baurekurskommission II anhängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies im Zonenplan eine Anzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird, teilweise die Festlegung von Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Aussichtsschutzplan. Ein Rekurs betrifft ein Begehren nach zusätzlicher Festsetzung von Gewässerabstandsflächen für die öffentlichen Gewässer Nrn. 17 und 18. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich 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. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Männedorf vom 4. September 1986 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus einer Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, sieben Detailplänen zu den Kernzonen, fünf Wald- und Gewässerabstands- und zwei Aussichtsschutzplänen sowie einem Erschliessungsplan, wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Das Genehmigungsverfahren für die von hängigen Initiativen betroffenen Gebiete Allenberg, Joggenrain-Isleren und Hofen (gemäss Planeintrag) wird sistiert.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Infolge hängiger Rekurse die Grundstücke Kat.-Nrn. 2279, 6043, 6044, 2459, 2636, 2637, 6067, 5847, 1352 und 2572, die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4970, 5627 und 5918 sowie der Aussichtsschutzplan Nr. 15 Gutenhaldenweg;

- b) in der Bauordnung die Art. 4.4.2 und 4.4.3 sowie in Art. 5.1 die höchstzulässige Gesamthöhe in den Industriezonen I1 und I2;
- c) im Zonenplan die Festlegung zwischen Seeufer und Seestrasse (gemäss Planeintrag);
- d) im Kernzonenplan Büelen die Baulinie für die Grundstücke Kat.-Nr. 5424 und 5425 sowie im Kernzonenplan Uf Dorf die zwingende Baulinie für das Grundstück Kat.-Nr. 5649 und die Baulinie für die Grundstücke Kat.-Nr. 5679 und 5680.

IV. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen,

- a) den Zonenplan mit dem Detailplan zur Kernzone K1 Hasenbüel in Übereinstimmung zu bringen;
- b) die Kernzonenpläne Büelen und Uf Dorf in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt überarbeiten;
- c) den Waldbestand in den Waldabstandslinienplänen Nrn. 4, 5 und 7 im Sinne der Erwägungen nachzutragen sowie die Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nr. 6072, 5060 und 4346 zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Männedorf, 8708 Männedorf (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. Juni 1987

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

