

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Januar 1984

336. Nutzungsplanung Fehraltorf. Mit Beschluss vom 12. September 1983 setzte die Gemeindeversammlung Fehraltorf die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan, einen Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 3. November 1983 ist der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs rechtskräftig entschieden worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. November 1983 ist noch ein Rekurs gegen die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 1008 zur Reservezone pendent. Der Gemeinderat Fehraltorf ersucht mit Schreiben vom 9. Dezember 1983 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Der Zonenplan, der Kernzonenplan, der Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie der Erschliessungsplan geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können vorbehaltlos genehmigt werden.

In Art. 41 der Bau- und Zonenordnung wird ein Verbot für Aussenantennen bei Neubauten festgelegt unter der Voraussetzung, dass die Möglichkeit für den Anschluss an das Netz einer Gemeinschaftsantennenanlage besteht. § 78 PBG lässt ein Verbot für Aussenantennen nur dann zu, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Die Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage ist — mindestens nicht in jedem Fall — nicht gleichbedeutend wie die gesetzliche Voraussetzung gemäss PBG. Ueberdies ist die Beschränkung des Verbots auf Neubauten ohne sachliche Begründung, um so mehr, als die Einrichtung von Antennen auf Altbauten besonders störend wirken kann. Art. 41 der Bau- und Zonenordnung erweist sich somit weder als recht- noch als zweckmässig und ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 47 Bau- und Zonenordnung werden gestalterische Anforderungen an Fahrzeugabstellplätze aufgestellt. § 245 PBG enthält bereits eine Bestimmung über die unterirdische Anlage von Abstellplätzen bzw. deren Ueberdeckung. Im übrigen gilt § 238 inkl. Abs. 3 über Begrünung. Da somit für ergänzendes kommunales Recht auf diesen Gebieten kein Raum besteht, ist Art. 47 der Bau- und Zonenordnung von der Genehmigung auszunehmen.

Der zurzeit bei der Baurekurskommission noch pendente Rekurs betrifft die Zuweisung des bisher in der Industriezone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 1008 zur Reservezone. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung des vom Rekurs betroffenen Gebietes werden die Rechte der Rekurrentin in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

Gemäss ständiger Praxis sind für den Erlass von Landwirtschaftszone an der Stelle von bisheriger Bauzone Verzichtserklärungen der Grundeigentümer bezüglich Forderungen gegenüber dem Staat Zürich erforderlich. Diese sind für das von der Gemeindeversammlung aus der Bauzone entlassene Gebiet Bergen (Teil von Kat.-Nr. 513) nicht beigebracht worden. Die Baudirektion hat deshalb — entgegen dem Antrag der Gemeinde Fehraltorf — dieses Gebiet der Landwirtschaftszone nicht zugeteilt. Die Gemeinde Fehraltorf ist daher einzuladen, dieses Areal einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Fehraltorf vom 12. September 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Kernzonenplan, einem Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 1008 zur Reservezone;
- b) die Art. 41 und 47 der Bau- und Zonenordnung.

III. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen, den nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Teil des Gebietes Bergen (Teil von Kat.-Nr. 513) einer kommunalen Zone zuzuweisen.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf (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. Januar 1984

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:

Roggwiller