

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

Sitzung vom 28. März 2001

### **444. Nutzungsplanung Adliswil, Zonenplanänderung Tal (Teilweise Nichtgenehmigung)**

Mit Beschluss vom 4. Februar 1998 setzte der Gemeinderat Adliswil u. a. für das Gebiet Tal eine Bau- und Zonenordnungsänderung fest. Die Vorlage betrifft die Umzonung von Kat.-Nr. 7210 (neu 7770) sowie Teilen von Kat.-Nrn. 6764 (neu 7769), 7211 und 7352 (neu 7768) von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone R im Gebiet Tal und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Bestimmungen der zulässigen Nutzung in der Erholungszone R (Art. 35 Abs. 4 BZO).

Die beim Bezirksrat Horgen eingereichte Beschwerde wurde gemäss Bescheinigung des Regierungsrates vom 28. Februar 2000 mit Beschluss des Bezirksamtes vom 16. Juli 1998 rechtskräftig abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Juni 1998 ist ein Rekurs erhoben worden, der sich gegen die Zonenplanänderung Tal und die Revision von Art. 35 BZO richtet. Mit BDV Nr. 273/2000 ist infolge des hängigen Rekurses auf Antrag des Stadtrates Adliswil Art. 35 Abs. 4 BZO von der Genehmigung ausgenommen worden.

Mit Verfügung vom 7. Juni 2000 hat die Baurekurskommission II die Baudirektion eingeladen, beförderlich den Genehmigungsentscheid einzureichen, nachdem die Sache mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. April 2000 (VB.2000.00133) an die Baurekurskommission II zum Neuentscheid zurückgewiesen wurde.

Mit Schreiben datiert vom 24. Juli 2000 (versandt am 14. August 2000) ersucht der Stadtrat Adliswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 17. November 2000 unterbreitet die Baudirektion ihren Antragsentwurf an den Regierungsrat zur teilweisen Nichtgenehmigung des Gemeinderatsbeschlusses dem Stadtrat zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2000 teilt der Stadtrat mit, dass er keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Antragsentwurf erhebt.

Mit Verfügung vom 27. November 2000 hat die Baurekurskommission II die an die Baudirektion ergangene Aufforderung, den Genehmigungsentscheid einzureichen, zurückgenommen.

Mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 12. Dezember 2000 (BRKE II Nr. 0322/2000) wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen. Demgemäss wird folgender Passus von Art. 35 Abs. 4 BZO aufgehoben: «Zwischen dem bestehenden Reitstall und dem angrenzenden Wohnquartier ist zudem ein dem Betrieb zugeordnetes Wohngebäude mit maximal (berichtigt) 170 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m, die zulässige Firsthöhe 2 m.»

Gegen den Entscheid der Baurekurskommission II vom 12. Dezember 2000 (BRKE II Nr. 0322/2000) sind beim Verwaltungsgericht mit Datum vom 5. Februar 2001 Beschwerden eingegangen.

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 7. Februar 2001 wird die Baudirektion eingeladen, bezüglich der strittigen Festlegung (Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 1998, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung) baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Die Bauordnungsbestimmungen zur Erholungszone R sind in Art. 35 Abs. 4 BZO zusammengefasst und enthalten eine Zweckumschreibung, eine Regelung über Erweiterungsmöglichkeiten des Bestands (Satz 2) sowie die bezüglich Lage, Nutzfläche und Erscheinung detaillierte Regelung über ein zusätzlich zulässiges Wohngebäude (Sätze 3 und 4). Zudem erfolgt die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe III und eine Bestimmung über die Anordnung lärmempfindlicher Räume (Sätze 5 und 6). Aus dem Aufbau dieser Regelung sowie den Ausführungen im Planungsbericht und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen geht klar hervor, dass mit Ausnahme des neuen Wohngebäudes lediglich eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauten zulässig ist.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Bezüglich des heute rechtskräftig bewilligten Bestands kann die Zonenfestlegung als untergeordnete Abweichung zu den überkommunalen Richtplänen angesehen und genehmigt werden. Diesbezüglich werden nur geringfügige Erweiterungen gegenüber dem rechtskräftig bewilligten Bestand zugelassen, die für sich keine erheblichen neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt haben. Unter diesen Umständen kann auf den – mangels überkommunalen Richtplanfestlegungen subsidiär grundsätzlich nötigen – Richtplaneintrag auf kommunaler Stufe gemäss § 62 Abs. 2 PBG verzichtet werden, zumal das für den Erlass des kommunalen Richtplans zuständige Organ die Zonenfestlegung vorgenommen hat.

b) Auch die Zulassung eines Wohnhauses am vorgesehenen Ort direkt anschliessend an die Bauzone W3 wäre an sich genehmigungsfähig, weil sie ohne weiteres als im Anordnungsspielraum der Gemeinde liegend angesehen werden kann. Hingegen erweist sich die Zulassung der vorgesehenen Wohnnutzung mit dem Mittel der Erholungszone im vorliegenden Fall als gesetzeswidrig und deshalb unzulässig. Gerade weil die Erholungszone R im übrigen keine erheblichen neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sondern lediglich eine zweckmässige Fixierung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten definitiv klärt, muss die Zu-

lassung einer Wohnnutzung im Umfange von 170 m<sup>2</sup> BGF als Hauptinhalt dieser Festlegung angesehen werden. Auch wenn zur Beaufsichtigung der Pferde allenfalls wünschbar, so ist die Wohnnutzung in diesem Umfang jedenfalls objektiv nicht nötig.

Insbesondere auch zur Vermeidung eines ungünstigen Präjudizes ist die Zulassung der Wohnnutzung in der Erholungszone gemäss § 62 PBG im vorliegenden Fall deshalb abzulehnen. Daran ändert nichts, dass die Gemeinde bei der Evaluation der verschiedenen Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Erfassung dieses Gebäudes sinngemäss erwogen hat, auf diese Weise könne der Zusammenhang des Wohngebäudes mit dem Reitbetrieb am besten dokumentiert bzw. sogar gesichert werden; dies ist aber mangels entsprechenden Reverses nicht der Fall und aus planungsrechtlicher Sicht (Anordnungsspielraum) auch nicht nötig. Vielmehr ist unter Berücksichtigung der eingeschränkten Möglichkeiten zur Festsetzung einer Erholungszone davon auszugehen, dass das Wohngebäude im vorliegenden Fall nur mittels Einzonung in eine geeignete Wohnzone gemäss Bau- und Zonenordnung ermöglicht werden könnte oder dann mittels Gestaltungsplans. Ein Gestaltungsplan hätte im vorliegenden Fall aber die gesamte Fläche des Reitbetriebs zu umfassen, was eine Genehmigung der an sich genehmigungsfähigen Teile der Erholungszone R ausschliesst und somit eine gesamthaft neue Vorlage nötig machen würde.

Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Gemeinderat der Stadt Adliswil mit Beschluss vom 4. Februar 1998 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung betreffend Art. 35 Abs. 4 BZO und die Zonenplanänderung Tal werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen: Die in Art. 35 Abs. 4 BZO die Wohnnutzung betreffenden Sätze 3, 4, 5 und 6.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 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.

IV. Die Stadt Adliswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I, II und III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Adliswil (unter Beilage von einem Dossier), Dr. iur. Walter Eigenmann, Rechtsanwalt, Eierbrechtstrasse 66, Postfach 307, 8053 Zürich (zuhanden der Beschwerdegegnerschaft), Dr. Jean-Pierre Tschudi, Rechtsanwalt, Löwenstrasse 2, 8001 Zürich (zuhanden des Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.

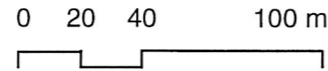


Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**

# Zonenplanänderung Tal

Originalmassstab 1 : 2500



Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Februar 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident





Der 1. Sekretär




Von der Baudirektion mit BDV Nr. ....

genehmigt am .....

## Legende

	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten
	ES	Erholungszone S
	ER	Erholungszone R

ES gem. LSV

II

II

III

III

— Zonengrenze

- - - Gemeindegrenze

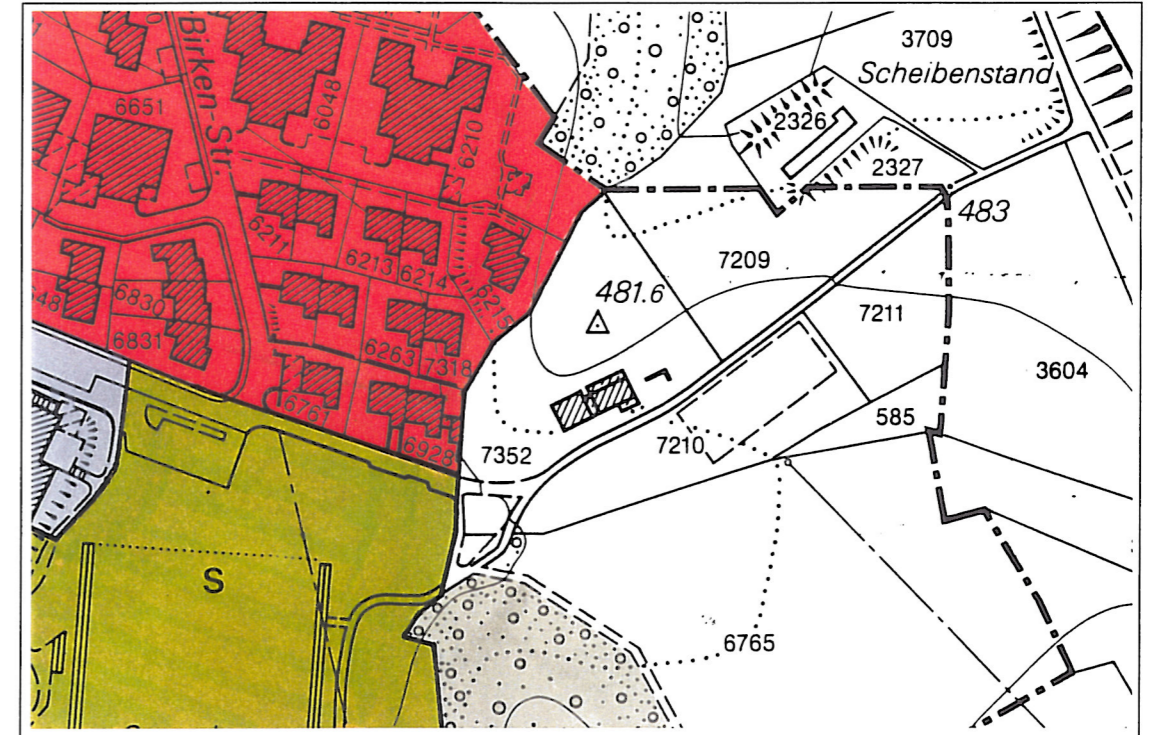
Vom Regierungsrat am **28. März 2001**  
mit Beschluss Nr. 444 <sup>teilweise</sup> genehmigt

Der Staatsschreiber:

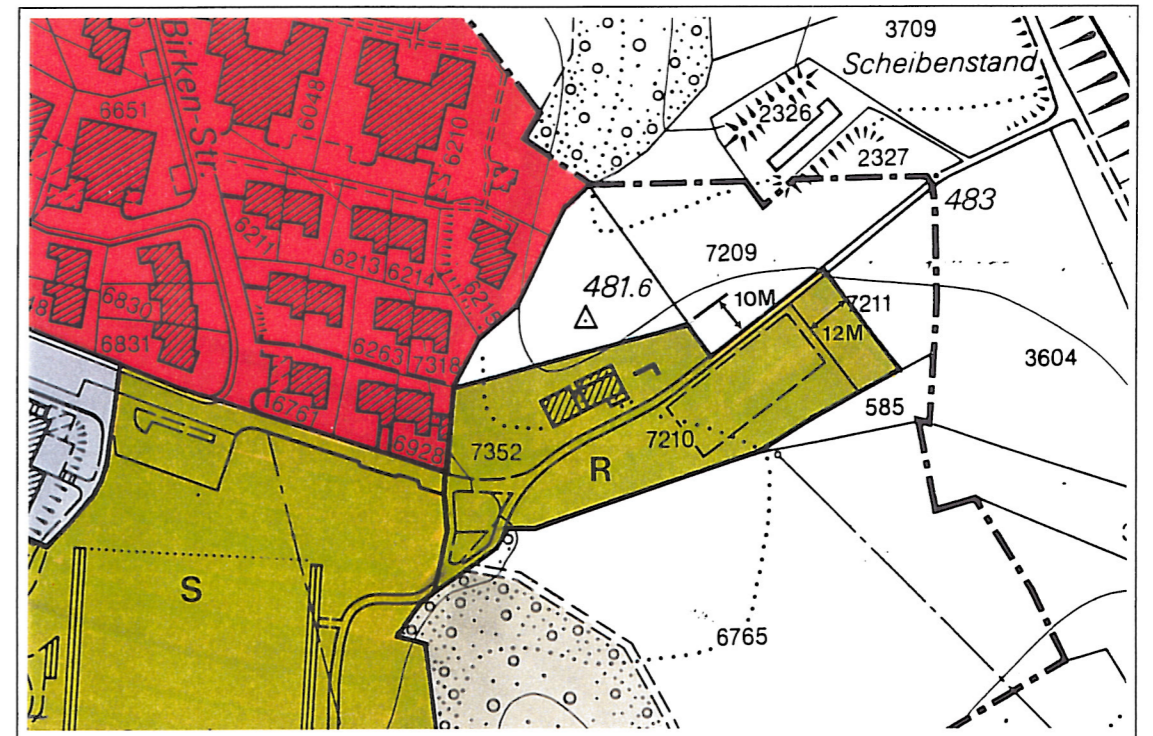


**Hesse + Schwarze + Partner**  
Büro für Raumplanung AG

## Rechtskräftiger Zonenplan vom 5. April 1995



## Geänderter Zonenplan



Zonenplanänderung „Reitstall Tal“  
Zonenplanänderung „Allmend Sihlhof“  
Bestimmungen zur Erholungszone

### Revision von Art. 35 der Bau- und Zonenordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Februar 1998  
Namens des Gemeinderates

Der Präsident                      Der 1. Sekretär  
*R. Wenzler*                      *M. Kuchs*  
Von der Baudirektion mit BDV Nr. ....  
genehmigt am .....

Vom Regierungsrat am 28. März 2001  
mit Beschluss Nr. 444 <sup>teilweise</sup> genehmigt



Der Staatsschreiber:  
*[Signature]*



zu Art. 35

- Erholungszone allgemein §§ 61, 62 PBG
- Überbauungsziffer §§ 254, 256, 259 PBG
- Familiengartenhäuser (Definition) §§ 8, 18 BBV II
- Abstandsfreie Gebäude § 269 PBG

Den Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Lärmempfindlichkeit Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

Als Erlebnisbauernhof wird ein Landwirtschaftsbetrieb verstanden, der neben den für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlichen Bauten und Anlagen auch solche zur Information und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (z.B. Kleintierhaltung) umfasst.

## Erholungszone

- 1 In der Erholungszone S sind Sport- und Freizeitanlagen sowie diesen Zwecken dienenden Bauten zulässig. Es gilt eine zulässige Überbauungsziffer von 10 %. Die zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe bis First beträgt 6 m und für saisonale Gebäude 10 m. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Art. 35  
Erholungszone S
- 2 In der Erholungszone F sind Familiengärten zulässig. Pro Garten darf eine überdeckte Baute mit einer Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und einer Höhe von höchstens 2.5 m erstellt werden. Weiter zulässig sind gemeinschaftliche Bauten und Anlagen die dem Betrieb des Familiengartenareals dienen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Erholungszone F
- 3 In der Erholungszone E sind Anlagen und Bauten für den Betrieb des Erlebnisbauernhofes (z.B. Tierhaltung, Reitanlage) zulässig. Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten sind im Ausmass des um einen Viertel erweiterten heute bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Erholungszone E
- 4 In der Erholungszone R sind Reitstallungen mit den dazugehörigen Anlagen zulässig. Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens ein Viertel vergrössert werden. Zwischen dem bestehenden Reitstall und dem angrenzenden Wohnquartier ist zudem ein dem Betrieb zugeordnetes Wohngebäude mit maximal 170 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m, die zulässige Firsthöhe 2 m. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Räume sind lärmabgewandt nach Südwesten zu orientieren. Erholungszone R
- 5 In der Erholungszone A sind allmendartige Nutzungen zulässig. Für bestehende Gebäude sind bei Um- und Ersatzbauten das bestehende Volumen und die heutige Nutzung gewährleistet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Erholungszone A

\* Von der Genehmigung ausgenommen.