

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Oktober 1996

### 2977. Nutzungsplanung Mönchaltorf, Teilrevision (Teilgenehmigung)

Am 3. Dezember 1993 beschloss die Gemeindeversammlung Mönchaltorf eine Teilrevision der mit RRB Nr. 2105/1987 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), die Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen und die Ergänzung des Kernzonenplanes. Gegen diesen Beschluss ist ein Rekurs an die Baurekurskommission III erhoben worden mit dem Antrag, die Grundstücke Kat.-Nrn. 1351, 1395 und 1397 in der Schwerzi einer Bauzone statt der Freihaltezone zuzuweisen. Der Rekurs wurde von der Baurekurskommission III mit Beschluss vom 29. März 1995 und vom Regierungsrat mit Beschluss vom 24. Januar 1996 abgewiesen. Die staatsrechtliche Beschwerde wurde mit Entscheidung des Bundesgerichtes vom 2. Juli 1996 abgewiesen. Der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen. Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. April 1996 eingereichte Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des revidierten PBG vom 1. September 1991. Es ist vorgesehen, nach Vorliegen der übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region eine weitere Revision der Ortsplanung vorzunehmen. Dabei werden gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzen, Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die rechtskräftigen Waldabstandslinien zu überprüfen sein.

Mit Beschluss vom 31. Januar 1995 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan neu festgesetzt und dabei das ehemalige Bauentwicklungsgebiet Widenbüel/Schwerzisteg dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Da die dort erneut festgesetzte Reservezone auch nicht im sogenannten Anordnungsspielraum liegt, erweist sie sich als richtplanwidrig. Sie ist von der Genehmigung auszunehmen. Die mit RRB Nr. 2105/1987 erfolgte Genehmigung der Reservezone und die vorgängige Genehmigung der früheren Bauzone ist zu widerrufen.

Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde jedoch zugesichert, dass der Genehmigung einer Reservezone, welche sich auf die teilweise überbauten Gebiete entlang der Gossauerstrasse ausserhalb der Fruchtfolgeflechte beschränkt, nichts entgegenstehen würde. Das übrige

Gebiet wird hingegen von der Baudirektion der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein.

Die Bestimmung über die Zulässigkeit von Aussenantennen gemäss Art. 27 BZO ist bundesrechtswidrig. Nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) vom 21. Juni 1991 sind Verbote nur noch zulässig, wo ohnehin die besondere Rücksichtnahme auf Natur- und Heimatschutzobjekte im Sinne einer erhöhten Einordnungsanforderung gemäss § 238 Abs. 2 PBG zum Zuge kommt. Die Bewilligungspflicht für Aussenantennen wird in § 1 lit. h der Bauverfahrensverordnung (BVV) abschliessend geregelt. Diese Bestimmung gilt auch in Kernzonen. Aussenantennen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, können – auch wenn sie keiner Bewilligung bedürfen – nach § 2 Abs. 2 BVV untersagt werden, wenn die Bauordnung ein nach Art. 53 RTVG zulässiges Verbot enthält oder ein Verstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG vorliegt. Art. 27 BZO widerspricht Art. 53 RTVG und ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 1 und 14 BZO wird für eine Wohnzone die Bezeichnung «zweigeschossige Wohnzone für Einfamilienhäuser» verwendet. Das PBG lässt bei der Festlegung der einzelnen Zonentypen keinen Spielraum für nach Wohnungszahl und Wohnungscharakter differenzierte Wohnzonen. Der Begriff «Einfamilienhäuser» setzt eine bestimmte Wohnform voraus. Diesem Begriff kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine Bedeutung zukommen. Er ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen wurde im Zusammenhang mit einer neuerstellten Quartierkompostierungsanlage der Stockwerkeigentümergeinschaft Binz auf Kat.-Nr. 1922 darauf hingewiesen, dass die zonenfremden Bauten und Anlagen auf diesem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück einer geeigneten Zone zuzuweisen seien. Die Gemeinde wird eingeladen, die diesbezüglichen Festlegungen im Rahmen einer Zonenplanrevision vorzunehmen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die Vorlage ist mit den erwähnten Vorbehalten rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Mönchaltorf vom 3. Dezember 1993 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) die Reservezone Widenbüel/Schwerzisteg,
- b) Art. 27 BZO hinsichtlich der Zulässigkeit von Aussenantennen,
- c) in Art. 1 und 14 BZO der Begriff «Einfamilienhäuser».

III. Die mit RRB Nr. 2105/1987 erteilte Genehmigung der Reservezone Widenbüel/Schwerzisteg und die vorgängige Genehmigung der früheren Bauzone wird widerrufen.

IV. Die Gemeinde Mönchaltorf wird eingeladen, für die zonenfremden Bauten und Anlagen auf Kat.-Nr. 1922, Binz, eine geeignete Zone festzulegen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich 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.

VI. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-V dieses Beschlusses gemäss § 6 lit.a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Mönchaltorf, 8617 Mönchaltorf (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht, sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i.V.  
**Hirschi**

