

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

Sitzung vom 28. März 1984

1227. **Bauordnung, Zonenplan, Kernzonenplan, Wald- und Gewässerabstandslinien (Seegräben).** A. Mit Beschluss vom 22. November 1983 setzte die Gemeindeversammlung Seegräben die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan sowie Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 30. Dezember 1983 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Januar 1984 sind noch zwei Rekurse gegen den Zonenplan hängig. Der Gemeinderat Seegräben ersucht deshalb mit Schreiben vom 23. Januar 1984 um die Genehmigung der Vorlage.

B. Der kommunale Gesamtplan — mit RRB Nr. 326/1983 genehmigt — setzt für die Gebiete Pünt und Oberwis Umgebungsschutz fest. Diese kommunale Festlegung hat im Rahmen der Nutzungsplanung zum Erlass von kommunaler Freihaltezone zu führen. Entgegen dem Antrag des Gemeinderates verzichtete aber die Gemeindeversammlung auf die Festsetzung von Freihaltezonen. Konsequenterweise wird daher auch der kommunale Gesamtplan bezüglich der Festlegung Umgebungsschutz für die Gebiete Pünt und Oberwis zu revidieren sein.

In Art. 4 der Bau- und Zonenordnung werden die Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen geregelt. Dabei werden minimale und maximale Masse unterschieden. Für die Festlegung von Mindestvorschriften für Geschosshöhe, Gebäudebreite und Gebäudelänge fehlt eine Rechtsgrundlage. Die in Art. 4 aufgeführten Mindestmasse sind deshalb — abgesehen von der Grenzabstandsregelung — von der Genehmigung auszunehmen.

In zwei Detailplänen, Massstab 1:100, wurden gestützt auf §§ 66 und 67 PBG Wald- und Gewässerabstandslinien erarbeitet. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG haben die Waldabstandslinien grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei besonderen Verhältnissen können sie einen geringeren Abstand aufweisen; hievon wurde der Gemeinde im Vorprüfungsverfahren Kenntnis gegeben. Die zur Genehmigung vorliegenden Waldabstandslinienpläne enthalten erhebliche Waldabstandsunterschreitungen, für die keine besonderen Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind. Daran ändert auch der Vorentscheid des Gemeinderates Seegräben vom 4. Februar 1969 nichts, der im damaligen Zeitpunkt für das Quartierplangebiet Sack vorentscheidsweise einen Waldabstand von 18 m in Aussicht stellte. Im unüberbauten Teil des Quartierplangebietes ist die Einhaltung des 30 m-Waldabstandes ohne weiteres möglich, so dass der nicht verbindliche Vorentscheid aus dem Jahr 1969, der ohne-

hin durch seither erfolgte Rechtsänderung keine Wirkung entfalten kann, unbeachtet bleiben muss. Die Waldabstandslinien sind vielmehr in diesem Bereich von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Seegräben ist einzuladen, diese entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu ergänzen. Es betrifft dies die Waldabstandslinien im Gebiet Sack auf Kat.-Nrn. 3543, 3544, 3545 und 3546 sowie im Aathal auf Kat.-Nr. 3097.

C. Für den Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 3127 am Chälenweg hat die Baudirektion keine Landwirtschaftszone erlassen. Dies deshalb, weil dieses Grundstück vollständig mit einem Reservoir sowie einem landwirtschaftlichen Wohn- und Oekonomiegebäude überbaut und überdies — soweit es nicht an Bauzonen grenzt — von Wald umschlossen ist. Die Gemeinde Seegräben ist daher einzuladen, dieses Grundstück einer kommunalen Zone zuzuweisen.

D. Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen die durch keine kommunale Festlegung betroffenen Gebiete Grünenau (Teile von Kat.-Nrn. 3466 und 3522) sowie Pestalozziheim (Teil von Kat.-Nr. 3723). Durch eine Genehmigung der Vorlage werden deshalb die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise betroffen.

E. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet, da — wie der Versorgungsplan des kommunalen Gesamtplans aufzeigt — die ausgeschiedenen Bauzonen weitgehend erschlossen sind. Gemäss § 90 PBG kann der Regierungsrat Gemeinden, deren Bauzonen weitgehend überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Ueberbauung ausreicht, von der Festsetzungspflicht für den Erschliessungsplan entbinden. Dies erfolgt zweckmässigerweise im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Als Konsequenz hievon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Seegräben als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Seegräben wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Seegräben vom 22. November 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Kernzonenplan Seegräben Dorf sowie zwei Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer III genehmigt.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Die in Art. 4 festgelegten Mindestmasse betreffend Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite und Gebäudelänge;
- b) Die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3543, 3544, 3545 und 3546 im Gebiet Sack sowie für das Grundstück Kat.-Nr. 3097 im Aathal.

IV. Die Gemeinde Seegräben wird eingeladen,

- a) den nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Teil von Kat.-Nr. 3127 am Chälenweg einer kommunalen Zone zuzuweisen;
- b) die Waldabstandslinien in den von der Genehmigung ausgenommenen Gebieten im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben (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 28. März 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller