

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

Sitzung vom 11. Februar 1998

327. Nutzungsplanung Seegräben (Teilgenehmigung)

Am 1. Juli 1997 beschloss die Gemeindeversammlung Seegräben die Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan und den Kernzonenplan Seegräben Dorf. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 8. August 1997 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. August 1997 keine Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat Seegräben ersucht mit Schreiben vom 8. September 1997 um Genehmigung der Vorlage. Im Rahmen einer Anhörung hatte die Gemeinde Gelegenheit, zu der in Aussicht genommenen Teilgenehmigung Stellung zu nehmen.

Die Vorlage gibt zu den folgenden Bemerkungen Anlass:

In den für die Badanstalt und den Schiffssteg neu ausgeschiedenen Erholungszonen sollen gemäss Art. 37 und 37a BauO Betrieb und Unterhalt des Schiffssteiges sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Badanstalt, die eine grösste Höhe von 4 m nicht übersteigen, zugelassen werden. Dies steht in Widerspruch zu den übergeordneten Festlegungen. Die Badanstalt liegt in der kantonalen Freihaltezone, die aufgrund des im kantonalen Richtplan bezeichneten Umgebungsschutzgebietes ausgeschieden wurde. Der Schiffssteg liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Gemäss Schutzverordnung Pfäffikersee befinden sich die Badanstalt in der Zone II (Bauverbot) und der Schiffssteg in der Zone I (See- und Strandgebiet). Zusätzlich hat der Bundesrat mit Beschluss vom 1. Mai 1996 die Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (MLV) festgesetzt; die Badanstalt und der Schiffssteg liegen innerhalb der Moorlandschaft Pfäffikersee (Objekt Nr. 5). Auch der Entwurf für eine neue kantonale Schutzverordnung vom November 1997, die als Ausführungsrecht zum bundesrechtlichen Moorschutz unter anderem den Anforderungen von Art. 23 Abs. 2 des Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie der Moorlandschaftsverordnung (MLV) zu genügen haben, sieht die generelle Zulässigkeit von Neubauten nicht vor, wie sie die kommunale Regelung ermöglichen würde. Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde zugesichert, dass in den nach der neuen Schutzverordnung vorgesehenen Erholungszonen kein umfassendes Bauverbot besteht. In der Zone VIA (Badanstalt) sollen der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie das Errichten von Infrastrukturanlagen,

welche für den extensiven Erholungsbetrieb notwendig sind, weiterhin möglich sein. Dies bedeutet, dass die heute vorhandene Erholungsnutzung und die damit verbundenen baulichen Einrichtungen in der bisherigen Intensität und im bisherigen Umfang beibehalten werden können. In der Zone VIB (Schiffssteg) sollen auch Bauten und Anlagen für intensive Erholungsnutzungen zugelassen werden. Im weiteren wurde der Gemeinde zugesichert, dass die Abgrenzung der Erholungszonen gemäss der neuen Schutzverordnung sachgerecht hinsichtlich derjenigen Abgrenzung, die im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan enthalten ist, überprüft wird. Aufgrund der genannten Rechtslage besteht für eine kommunale Regelung in der von der Gemeinde beschlossenen Art kein Raum. Die Festlegung der kommunalen Erholungszonen Badanstalt und Schiffssteg mit den dazugehörigen Vorschriften sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der nach den kommunalen Zielsetzungen geforderte Schutz der bestehenden baulichen Strukturen und der gewachsenen Dorfkerne ist aufgrund von verschiedenen in der Bauordnung vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der regional bedeutsamen schutzwürdigen Ortsbilder Seegräben Dorf und Ottenhausen nicht gewährleistet.

Das Ortsbild von Seegräben Dorf wird von der weitherum sichtbaren Silhouette mit intakter Dachlandschaft und ursprünglichem Bebauungsmuster geprägt. Die Bestimmungen in Art. 5 Abs. 1 lit. f Fussnote 2 BauO hinsichtlich der Gebäudebreite und Art. 9 Abs. 1 BauO hinsichtlich der Dachflächenfenster vermögen den Schutz der für das Ortsbild von regionaler Bedeutung wichtigen Dachlandschaft und der ursprünglichen Bebauungsart nicht sicherzustellen. Die Erhöhung der zulässigen Lichtfläche (Glasfläche) für Dachflächenfenster von höchstens 0,3 m² auf höchstens 0,5 m² widerspricht der konstanten Praxis in überkommunalen, ländlich geprägten Ortsbildern und kantonalen Schutzgebieten. Die Zulassung von Gebäudebreiten von höchstens 18 m für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude entspricht nicht der Massstäblichkeit der bäuerlich geprägten, bestehenden Baustruktur. Diese Änderungen sind von der Genehmigung auszunehmen.

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde für das Ortsbild Ottenhausen auf einen Kernzonenplan verzichtet. Dies hat zur Folge, dass der Schutz des kompakten Haufenweilers mit in der Regel traufständig zur Strasse stehenden Bauten nicht gewährleistet ist. Die Gemeinde wird eingeladen, für die im vom Gemeinderat am 5. Februar 1997 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedeten Kernzonenplan Ottenhausen schwarz dargestellten Bauten geeignete Bestimmungen in der Bauordnung zu erlassen, welche die ortstypische Stellung von Neubauten regeln.

Die Bestimmung über die Zulässigkeit von Aussenantennen gemäss Art. 42 BauO ist bundesrechtswidrig. Nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) können die Kantone in bestimmten Gebieten das Errichten von Aussenantennen verbieten, wenn dadurch bedeutende Orts- und Landschaftsbilder, geschichtliche Stätten, Natur- oder Kunstdenkmäler betroffen werden und der mit durchschnittlichem Antennenaufwand mögliche Programmempfang unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Ausnahmegenehmigungen sind zu erteilen, wenn das Interesse des Gesuchstellers am Empfang weiterer Programme gegenüber dem Interesse am Orts- oder Landschaftsschutz überwiegt. Da für ein generelles Verbot von Aussenantennen keine Rechtsgrundlage besteht, ist Art. 42 BauO von der Genehmigung auszunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der SBB-Strecke Aathal-Wetzikon auf Doppelspur wurde das in der Landwirtschaftszone gelegene Gebiet Rossweid zwischen der neuen Station Aathal und dem angrenzenden Wald der Industriezone zugeteilt. Gleichzeitig wurden Waldabstandslinien festgesetzt (RRB Nr. 504/1991). Da eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung dieses Areals praktisch nicht möglich ist, hat die Gemeinde diese Bauzone wieder aufgehoben. Dieses Gebiet wird der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen sein. Die Gemeinde wird eingeladen, den für dieses Gebiet festgesetzten Waldabstandslinienplan ebenfalls aufzuheben, da Waldabstandslinien nur im Bauzonengebiet festzusetzen sind.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Seegräben vom 1. Juli 1997 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) Die Erholungszonen Badanstalt und Schiffssteg mit den dazugehörigen Vorschriften in Art. 37 und 37a BauO. Bestand und Unterhalt der Badeanstalt und des Schiffssteiges bleiben jedoch in der bisherigen Intensität und im bisherigen Umfang gewährleistet;
- b) Art. 5 Abs. 1 lit. f Fussnote 2 BauO hinsichtlich der Zulassung von Gebäudebreiten von höchstens 18 m für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude;
- c) Art. 9 Abs. 1 BauO hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Lichtfläche (Glasfläche) für Dachflächenfenster von 0,3 m² auf 0,5 m²;
- d) Art. 42 BauO hinsichtlich der Zulässigkeit von Aussenantennen.

III. Die Gemeinde wird eingeladen,

a) die ortstypische Stellung von Neubauten im regionalen Ortsbild von Ottenhausen durch entsprechende Bestimmungen in der Bauordnung zu regeln;

b) den mit RRB Nr. 504/1991 genehmigten Waldabstandslinienplan für das Gebiet Rossweid im Aathal aufzuheben.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 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.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben, 8607 Seegräben (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätze der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi