

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. April 1986

1307. Nutzungsplanung Oberglatt

Mit Beschluss vom 10. Mai 1985 setzte die Gemeindeversammlung Oberglatt die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan und vier Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 26. November 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs mehr hängig. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. November 1985 sind dort drei Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung hängig. Der Gemeinderat Oberglatt ersucht am 27. November 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen die Zonenzuweisung von vier Grundstücken sowie eine Waldabstandslinie. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten nicht betroffen. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Zonenplan

Die Ausdehnung der Einfamilienhauszone im Gebiet Sandacher auf bisher uneingezontes Land ist unzweckmässig. Es handelt sich um Flächen, die sich gut für die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) eignen und deren Einzonung sich auch nicht auf Baulandkapazitätsüberlegungen abstützen lässt. Die Baudirektion beabsichtigt, diese Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ihre Einzonung in die Einfamilienhauszone kann nicht genehmigt werden.

Der geltende kommunale Gesamtplan setzt für den Bereich Dickloh/Sandacher Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen sowie besonderes Erholungsgebiet C/D fest. Diese kommunalen Festlegungen haben im Rahmen der Nutzungsplanung zum Erlass von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Freihaltezonen zu führen. Die Gemeindeversammlung hat jedoch nur für einen Teil Zone für öffentliche Bauten festgesetzt, während die restliche Fläche teils der Landwirtschaftszone und teils keiner kommunalen Zone zugewiesen wurde. Konsequenterweise wird daher der kommunale Gesamtplan bezüglich dieser Festlegungen zu revidieren sein.

b) Waldabstandslinien

In den Detailplänen Massstab 1 : 500 wurden gestützt auf § 66 PBG Waldabstandslinien erarbeitet. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG haben die Waldabstandslinien grundsätzlich einen Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. Nur bei besondern Verhältnissen können sie einen geringeren Abstand aufweisen. Der zur Genehmigung vorliegende Waldabstandslinienplan für das Gebiet Breitloh enthält östlich der SBB-Linie nach Niederglatt erhebliche Waldabstandsunterschreitungen, für die in diesem Ausmass keine besondern Verhältnisse begründet oder ersichtlich sind. Dieser Bereich ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Oberglatt ist einzuladen, die Waldabstandslinien entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu ergänzen.

Im Detailplan für das Gebiet Dickloh durchquert die Waldabstandslinie in der südwestlichen Ecke Waldareal, für welches zurzeit das Wald-

feststellungsverfahren im Gang ist. Die Waldabstandslinie ist in diesem Bereich von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Oberglatt ist einzuladen, nach Vorliegen der Waldfeststellung die Waldabstandslinien der neuen Situation anzupassen.

Im übrigen erweist sich die Vorlage als recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Oberglatt vom 10. Mai 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan und vier Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Infolge hängiger Rekurse werden die Zonenfestsetzungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4636, 5314, 5429 und Grafschaftstrasse 11 sowie die Waldabstandslinie für das kleine Wäldchen im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4636 von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Erweiterung der Einfamilienhauszone im Gebiet Sandacher;
- b) die Waldabstandslinien im Gebiet Breitloh östlich der SBB-Linie nach Niederglatt sowie im Gebiet Dickloh in der südwestlichen Waldecke.

IV. Die Gemeinde Oberglatt wird eingeladen, die Waldabstandslinien in den von der Genehmigung ausgenommenen Gebieten im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Oberglatt, 8154 Oberglatt (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 Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. April 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller