

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Oktober 1985

### 3852. Nutzungsplanung Glattfelden

Mit Beschlüssen vom 21. und 26. März 1985 setzte die Gemeindeversammlung Glattfelden die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie einen Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Bülach vom 24. April 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Juli 1985 sind dort drei Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung hängig. Der Gemeinderat Glattfelden ersucht am 10. Juli 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen einerseits die Zuweisung von Grundstücken zur Reservezone bzw. Gewerbezone sowie den Gewässerabstand im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 4637 und 5631 und andererseits verschiedene Bestimmungen für die Kernzone (Art. 7-11) sowie die Baumassenziffern (Art. 21 lit. a). Bezüglich Baumassenziffern verlangt der hängige Rekurs sowohl für die Gewerbe- wie auch für die Industriezone die Erhöhung um je 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mit der Genehmigung der tieferen Baumassenziffern ergibt sich für diese Zonen ein vollständiges neuerechtliches Bauregime, ohne dass die Rechte der Rekurrentin tangiert werden. Im Falle einer Gutheissung des Rekurses wären die Bestimmungen entsprechend anzupassen.

Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der übrigen angefochtenen Teile werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Der Zonenplan gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Der Weiler Zweidlen liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzoning in die Kernzone ist möglich, sofern die Zonengrenzen die Kleinsiedlung eng umfassen und keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Sowohl im Genehmigungsbeschluss zum kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 3842/1982) wie auch im Vorprüfungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass die Ausdehnung der Festlegung schutzwürdiges Ortsbild dem kantonalen Gesamtplan widerspricht und eine entsprechende Kernzone das zulässige Mass übersteigen würde; vielmehr habe sich die Kernzone auf die überbaute Fläche zu beschränken. Die Gemeinde Glattfelden hat diese Hinweise nicht berücksichtigt. Die Einzoning der unüberbauten oder nur mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Grundstücke sowie der Parzelle Kat.-Nr. 5466 kann nicht genehmigt werden. Die Baudirektion hat diese Flächen in die kantonale Landwirtschaftszone einzubeziehen; die massgebliche Zonengrenze ergibt sich aus dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

Die Ausscheidung einer Reservezone im bisher uneingezonten Gebiet March ist unzweckmässig. Sie lässt sich weder auf die Baugebietsausscheidung des kantonalen Gesamtplans noch auf Baulandkapazitätsüberlegungen abstützen. Zudem handelt es sich um Flächen, die sich gut für die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) eignen. Diese Grundstücke sind in die kantonale Landwirtschaftszone einzubeziehen; ihre Zuweisung in die Reservezone kann nicht genehmigt werden.

Der kommunale Gesamtplan legt für die Sportplätze im Bereich der Schachenbrücke besonderes Erholungsgebiet C (Sportanlagen) fest. Diese Festlegung hat im Rahmen der Nutzungsplanung zum Erlass einer Freihaltezone zu führen. Die von der Gemeindeversammlung vorgenommene Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen widerspricht dieser Forderung und ist für eine Nutzung gemäss Richtplanung nicht erforderlich. Eine Bauzone ist auch aus landschaftlichen Gründen unzweckmässig. Die Einzonung der Sportplätze Schachenbrücke in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde Glattfelden ist einzuladen, dieses Gebiet entsprechend dem Richtplan einer Freihaltezone zuzuweisen. Dadurch verliert die das Areal betreffende Waldabstandslinie ihre Berechtigung; sie ist ebenfalls von der Genehmigung auszunehmen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans hat die Gemeinde Glattfelden verzichtet. Die Groberschliessung ist bereits weitgehend vorhanden. Die Gemeinde kann deshalb von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Als Konsequenz hievon ergibt sich, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Glattfelden als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Glattfelden vom 21. und 26. März 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan sowie einem Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien, werden vorbehältlich Dispositiv Ziffer III und IV genehmigt.

III. Infolge hängiger Rekurse werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:

- Art. 7, 8, 9, 10 und 11 der Bauordnung;
- die Reservezonen Strick und Stocki sowie die Zonenfestsetzungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 185, 4302, 344, 5740, 3752 und 5632 gemäss Planeintrag;
- die Gewässerabstandslinien im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 4637 und 5631.

IV. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Kernzone in Zweidlen, soweit sie über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgeht; die massgebliche Zonengrenze ergibt sich aus dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen;
- b) die Reservezone March;
- c) die Einzonung der Sportplätze Schachenbrücke in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- d) die Waldabstandslinie im Bereich der Sportplätze Schachenbrücke.

V. Der Gemeinderat Glattfelden wird eingeladen,

- a) Dispositiv Ziffern II-IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben;
- b) die Sportplätze Schachenbrücke als Freihaltezone auszuscheiden.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Glattfelden, 8192 Glattfelden (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 9. Oktober 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**