

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. September 1992

### 2818. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Glattfelden (Änderung)

Für die Gemeinde Glattfelden gelten eine mit RRB Nr. 3842/1982 genehmigte Richtplanung und eine mit RRB Nr. 3852/1985 genehmigte Nutzungsplanung. Die Gemeindeversammlung beschloss am 26./27. Juni 1990 sowie am 5. März 1991 verschiedene Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung. Die öffentliche Auflage fand vom 21. Dezember 1990 bis 20. Februar 1991 statt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs eingereicht, der klar abgrenzbare Bereiche des Zonenplans betrifft. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der vom Rekurs betroffenen Teile werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise beeinträchtigt. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

Am 11. Juni 1992 hat die Baudirektion dem Gemeinderat bekanntgegeben, mit welchen Vorbehalten sie dem Regierungsrat die Genehmigung zu beantragen beabsichtigt. Der Gemeinderat wurde eingeladen, dazu Stellung zu nehmen und den betroffenen Grundeigentümern ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Neben der Stellungnahme des Gemeinderates vom 29. Juni 1992 gingen noch die Eingaben von fünf Grundeigentümern ein. Die einzelnen Vorbringen werden, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen behandelt.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

#### a) Bauordnung

Das Ortsbild von Glattfelden ist heute noch geprägt durch weitgehend intakte, geschlossene Dachflächen. Diese sind infolge der topographischen Situation (Hanglage) gut einsehbar. Der Kanton hat für die Renovation von Gebäuden im Ortsbild von Glattfelden, das kantonale Bedeutung hat, schon beträchtliche Beiträge ausgerichtet.

Die von der Gemeinde beschlossene Änderung der Bauvorschriften ist bezüglich der Vergrösserung der Stirnfläche von Giebellukarnen aus der Sicht des Ortsbildschutzes vertretbar, ist doch das bisherige Mass von 2 m<sup>2</sup> in der Praxis zu knapp bemessen. Hingegen vermögen die neu beschlossene Masse der Schleppgauben (Höhe neu 100 cm statt 80 cm und Frontfläche neu 3 m<sup>2</sup> gegenüber alt 1,2 m<sup>2</sup>) dem Schutzzweck der Kernzone nicht mehr zu genügen. Schleppgauben dienen traditionellerweise nicht zur Belichtung von Wohnräumen, sondern ausschliesslich für Nebenräume. Für diesen Zweck ist die bisher zulässige Grösse ausreichend.

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist auch die Erhöhung des Masses der Glasfläche von Dachflächenfenstern von 0,3 m<sup>2</sup> auf 0,5 m<sup>2</sup> nicht vertretbar. Dachflächenfenster, deren Glasfläche grösser als 0,3 m<sup>2</sup> ist, erfüllen die Anforderung einer guten Einordnung nicht, sie würden sich nicht einmal befriedigend einordnen. Da sie zur Belichtung von Wohnräumen aus wohnhygienischen Gründen ohnehin ungeeignet sind, lässt sich die zulässige Grösse problemlos auf das bisherige Mass beschränken. Diese Auffassung wird vom Gemeinderat geteilt. Aus diesen Gründen sind die in Art. 11 neu festgelegten Masse für die Schleppgauben und die Dachflächenfenster von der Genehmigung auszunehmen.

#### b) Zonenplan

Der Weiler Zweidlen liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzonung in die Kernzone ist möglich, sofern die Zonengrenzen die Kleinsiedlung eng umfassen und keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung

ermöglichen. In diesem Sinn wurde mit RRB Nr. 3852/1985 nur derjenige Teil der erstmaligen Einzonung des Weilers genehmigt, der diesen Kriterien entspricht. Die neue Vorlage enthält neben den nicht genehmigten Teilen eine weitere Ausdehnung der Kernzone auf unüberbaute bzw. mit landwirtschaftlichen Bauten bebaute Grundstücke. Im Vorprüfungsverfahren durch die Baudirektion wurde darauf hingewiesen, dass sich seit der Nichtgenehmigung gemäss RRB Nr. 3852/1985 keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben, die eine Einzonung der fraglichen Grundstücke rechtfertigen würden. Die vom Gemeinderat und von den betroffenen Grundeigentümern zur Begründung angeführte Gutheissung der staatsrechtlichen Beschwerde des Bundesgerichts vom 23. Mai 1986 erfolgte aus formellen Gründen und ohne materielle Beurteilung.

Die beiden Erweiterungen der Bauzonen in Zweidlen Station lassen 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. Aus diesen Gründen wurde bereits mit RRB Nr. 3852/1985 die Reservezone March nicht genehmigt und das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auch diese Erwägungen wurden der Gemeinde im Vorprüfungsbericht der Baudirektion dargelegt. Gemäss den in der Zwischenzeit vom Amt für Gewässerschutz und Wasserbau durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen steht die Zonenerweiterung westlich der March-Strasse auch in Widerspruch mit dem vor der Festsetzung stehenden Grundwasserschutzareal.

Die Begründung der Gemeinde, diese Bauzonenerweiterungen seien für die Aufstellung der zur Erschliessung des Baugebietes nötigen Quartierpläne erforderlich, ist nicht stichhaltig, da gemäss § 124 PBG der Quartierplan bei besonderen Verhältnissen über die Bauzonen hinausgehen kann. Auch der Einwand, dass die Erschliessungskosten ohne Einbezug weiterer Baugebiete hoch würden, vermag die Einzonungen in diesem Ausmass nicht zu begründen. Die Frage der Lebensfähigkeit des Ortsteils Zweidlen Station ist eine Sache der Baugebietsausscheidung, die im Rahmen des kantonalen Richtplans zu behandeln wäre.

Die von der Gemeindeversammlung am 26./27. Juni 1990 beschlossenen Zonenerweiterungen in Zweidlen Dorf und Zweidlen Station können daher nicht genehmigt werden.

#### c) Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Die Freihaltezonen sind generell der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt worden. Falls solche Freihaltezonen keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) enthalten oder ihnen keine spezielle Funktion zukommt, ist von einer ES-Zuordnung abzusehen. Für speziell ruhebedürftige Erholungszonen ist hingegen eine entsprechende ES (I oder II) vorzusehen. Die Genehmigung der ES-Zuteilung für die Freihaltezonen ist daher von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde ist einzuladen, die ES-Zuordnung nach diesen Kriterien zu überprüfen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Glattfelden am 26./27. Juni 1990 sowie am 5. März 1991 beschlossenen Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden vorbehältlich Dispositiven II und III genehmigt.

II. Infolge eines hängigen Rekurses wird einstweilen die Zuweisung der Gebiete Stocki und Strick in die Reserve- bzw. Landwirtschaftszone von der Genehmigung ausgenommen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

a) die in Art. 11 der Bauordnung neu festgelegten Masse für die Schleppgauben und die Dachflächenfenster;

- b) die Zonenerweiterungen in Zweidlen Dorf und Zweidlen Station;
- c) die Empfindlichkeitsstufen (ES) für die Freihaltezonen.

IV. Die Gemeinde Glattfelden wird eingeladen, die ES-Zuordnung für die Freihaltezonen im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Glattfelden, 8192 Glattfelden (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Änderungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. September 1992

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**