

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. August 1986

3015. Nutzungsplanung Trüllikon

Am 13. Dezember 1985 setzte die Gemeindeversammlung Trüllikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs erhoben. Der Gemeinderat Trüllikon ersucht mit Schreiben vom 25. März 1986 um die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung.

Der Zonenplan entspricht dem kommunalen Gesamtplan. Der hängige Rekurs betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 1886, das von der Gemeindeversammlung entgegen den Vorstellungen des Eigentümers nicht in die Bauzone einbezogen wurde. Die Gemeindeversammlung hat über das Rekursgrundstück keine Festlegung getroffen; ein Genehmigungsvorbehalt erübrigt sich.

In Trüllikon wurde die Parzelle Kat.-Nr. 1487 aus der Bauzone entlassen, damit diese in die kantonale Landwirtschaftszone einbezogen werden könne. Dies hätte zur Folge, dass die benachbarte Bauzone zum Teil nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Die Baudirektion muss deshalb von einem Einbezug des Grundstücks Kat.-Nr. 1487 in die kantonale Landwirtschaftszone absehen. Die Gemeinde Trüllikon ist einzuladen, dieses einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Das Ortsbild von Rudolfingen hat kantonale Bedeutung. Die Ortschaft wurde im Europajahr für Denkmalpflege und Heimatschutz als kantonales Musterbeispiel ausgewählt. Die Belange des Ortsbildschutzes sind dabei eingehend abgeklärt worden. Diese Studien führten zur Erkenntnis, dass der südliche Ortsrand im Interesse des äusseren Ortsbildes von Neubauten völlig freizuhalten ist. Die Bauzone wurde entsprechend reduziert und in der neuen Abgrenzung in das Inventar der Ortsbilder von kantonaler Bedeutung aufgenommen (RRB Nr. 125/1980). Die gleiche Beurteilung erfuhr Rudolfingen, als es am 9. September 1981 in das Bundesinventar von nationaler Bedeutung aufgenommen wurde. Die Umgebungszone ist darin als Bauverbotsbereich bezeichnet.

Auf Antrag eines Grundeigentümers hat nun die Gemeindeversammlung eine Bauzonenerweiterung im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2481 vorgenommen, damit auf dem Grundstück eine Gewerbebaute erstellt werden könne. Diese hätte eine schwerwiegende Beeinträchtigung des malerischen Ortsrandes zur Folge. Der zur Anhörung eingeladene Grundeigentümer begründet sein Begehren mit dem Bedürfnis junger Gewerbetreibender nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der Reparaturbedürftigkeit der auf dem Grundstück stehenden, schutzwürdigen Scheune. Ausserdem glaubt er, die Einordnungsvorschriften der Bauordnung würden eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern.

Die eingehenden Ortsbildstudien haben eindeutig gezeigt, dass nur eine vollständige Freihaltung des Ortsrandes den Schutz des äusseren Ortsbildes gewährleistet. Die 1976 vorgenommenen umfangreichen Auszonungen wären nicht nötig gewesen, wenn das angestrebte Ziel auch mit verschärften Einordnungsbestimmungen zu erreichen gewesen wäre.

Um dem ortsansässigen Gewerbe eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde eine neue Gewerbezone ausgeschieden. Diese trägt den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden Rechnung, ohne die Belange des Ortsbildschutzes zu vernachlässigen.

Aus diesen Gründen ist die Erweiterung der Kernzone im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2481 in Rudolfingen von der Genehmigung auszunehmen. Die Gemeinde Trüllikon ersucht um die Befreiung von der

Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans, da die Groberschliessung der Bauzonen vorhanden sei. Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Festsetzung des Erschliessungsplans sind gegeben; dem Gesuch der Gemeinde kann gemäss § 90 Abs. 3 PBG entsprochen werden.

Im übrigen ist die Vorlage, soweit ersichtlich, 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. Die Gemeinde Trüllikon wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Trüllikon vom 13. Dezember 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. Die Ausdehnung der Kernzone im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2481 wird von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Die Gemeinde Trüllikon wird eingeladen, die Parzelle Kat.-Nr. 1487 im Hofacker einer kommunalen Zone zuzuweisen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Trüllikon, 8461 Trüllikon (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans und der drei Waldabstandslinienpläne sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. August 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller