

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. Juli 1988

2301. Nutzungsplanung Trüllikon (Ergänzung)

Die von der Gemeindeversammlung Trüllikon am 13. Dezember 1985 festgesetzte Nutzungsplanung wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3015/1986 genehmigt. Dabei wurde die Erweiterung der Kernzone im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2481 in Rudolfingen von der Genehmigung ausgenommen und die Gemeinde eingeladen, die Parzelle Kat.-Nr. 1487 im Hofacker einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Gegen die Nichtgenehmigung der Kernzonenerweiterung in Rudolfingen haben die betroffenen Grundeigentümer beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerden erhoben. Das Bundesgericht hat am 22. Mai 1987 den Nichtgenehmigungsbeschluss aus formellen Gründen aufgehoben und zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen, weil die Beschwerdeführer nicht zu einem Augenschein eingeladen wurden, den der Baudirektor zusammen mit Gemeindevertretern vorgenommen hatte.

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. Rudolfingen wurde am 9. September 1981 in das Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Die Umgebungszone ist darin als Bauverbotsbereich bezeichnet. Auf Antrag eines Grundeigentümers hat nun die Gemeindeversammlung eine Bauzonenerweiterung in diesem Bereich vorgenommen, damit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2481 eine Gewerbebaute erstellt werden könne.

Am 7. Juni 1988 hat der Baudirektor den Augenschein unter Beizug aller Beteiligten wiederholt. Die Gemeindevertreter halten eine Beeinträchtigung des Ortsbildes für vermeidbar, da ein Neubau gut ins Ortsbild einzupassen sei. Die Vertreter der Erbgemeinschaft, der das Grundstück heute gehört, legen Wert auf eine Baumöglichkeit für das ortsansässige Gewerbe. Zwei der Miterben würden ein Bagger-Unternehmen bzw. ein Spengler- und Dachdeckergeschäft betreiben; sie seien auf einen Neubau angewiesen. Eine Einzonung ermögliche auch die Erhaltung der schutzwürdigen Scheune Vers.-Nr. 202, die im bereits eingezonten Teil des Grundstücks stehe. Ohne Zonenerweiterung müsste allenfalls daran angebaut werden. Ausserdem halten sie den östlichen Ortsrand in ortsbaulicher Hinsicht für weniger bedeutend als den südlichen, da die dazwischen liegende Scheune eine Zäsur bilde.

Die eingehenden Ortsbildstudien haben 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.

Gerade in Bauerndörfern ist dem Ortsrand, wo Landwirtschaftsbetriebe mit der offenen Flur verzahnt sind, grösste Beachtung zu schenken. Unmittelbar nördlich und südlich der umstrittenen Zonenerweiterung stehen landwirtschaftliche Bauten. Der nördliche Betrieb wurde im Europajahr für Denkmalpflege und Heimatschutz von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont und mit öffentlichen Mitteln saniert.

Eine Gewerbebaute zwischen diesen beiden Landwirtschaftsbetrieben würde das Ortsbild beeinträchtigen, den sanierten Bauernhof von der offenen Flur trennen und – falls die bauliche Entwicklung später in dieser Richtung weiterginge – möglicherweise zur Aussiedlung veranlassen. Damit würde auch das 1976 gewählte Konzept einer vom gewachsenen Dorf abgetrennten Neubauzone im Ohrenberg verlassen.

Um dem ortsansässigen Gewerbe eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde in Trüllikon eine neue Gewerbezone ausgedehnt. Diese trägt den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden Rechnung, ohne die Belange des Ortsschutzbildes zu vernachlässigen. Über dieses Gebiet wird derzeit ein Quartierplan ausgearbeitet.

Aus diesen Gründen ist die Erweiterung der Kernzone im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2481 in Rudolfingen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Gemeindeversammlung Trüllikon hat den Gemeinderat ermächtigt, im Genehmigungsverfahren geforderte Zonenänderungen selber zu beschliessen. Am 18. September 1986 hat dieser in Nachachtung von Dispositiv Ziffer IV von RRB Nr. 3015/1986 die Parzelle Kat.-Nr. 1487 im Hofacker der Kernzone I bzw. der Gewerbezone zugewiesen. Er ersucht mit Schreiben vom 27. Mai 1988 um die Genehmigung dieser Zonenergänzung. Diese ist angemessen, 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 von der Gemeindeversammlung Trüllikon am 13. Dezember 1985 beschlossene Ausdehnung der Kernzone im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2481 in Rudolfingen wird nicht genehmigt.

II. Die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 1487 zur Kern- bzw. Gewerbezone gemäss Beschluss des Gemeinderates Trüllikon vom 18. September 1986 wird genehmigt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Roger Girod, Neustadtgasse 1a, 8402 Winterthur (zuhanden der Erbgemeinschaft O. Lienhard), den Gemeinderat Trüllikon, 8461 Trüllikon (unter Beilage eines Plans der Ergänzung des Zonenplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. Juli 1988

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi