

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Juni 1986

2141. Nutzungsplanung Wil, Teilgenehmigung

Mit Beschluss vom 6. März 1985 setzte die Gemeindeversammlung Wil die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, zwei Detailpläne zu den Kernzonen und einen Ergänzungsplan über die Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Bülach vom 22. Januar 1986 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Januar 1986 sind dort drei Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung hängig. Der Gemeinderat Wil ersucht am 25. Oktober 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch pendenten Rekurse betreffen einerseits die Zuweisung bisher in der Bauzone gelegener Grundstücke in die Reservezone und andererseits ein durch keine kommunale Festlegung betroffenes Grundstück.

Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Grundstücke werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Zonenplan

Der Weiler Hüslihof 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.

Mit der Ausdehnung der Kernzone auf entferntere, nicht in direktem Zusammenhang mit der Kleinsiedlung stehende Bauten wurde ein Widerspruch zu den im Bericht zum kantonalen Gesamtplan festgelegten Kriterien geschaffen. Die Kernzone für die Grundstücke Kat.-Nr. 1257, 2413, 2414 und den südlichen Teil von Kat.-Nr. 2518 kann daher 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 von Reservezonen in den bisher uneingezonten Gebieten Berg und Landbüel ist unzweckmässig. Die zusätzlichen Reservezonen lassen sich weder auf Baulandkapazitätsüberlegungen im allgemeinen abstützen, noch wird im kommunalen Richtplan bezüglich Schulareal ein weiterer Bedarf ausgewiesen. 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.

Im nicht eingezonten Gebiet Floh/Fries befinden sich mehrere Industrie- und Gewerbebauten, deren Nutzung nicht bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der angrenzenden Kiesausbeutung steht. Die Bauten und Anlagen wurden im Sinne von Provisorien zeitlich befristet bewilligt. Für eine Erneuerung der nunmehr abgelaufenen Baubewilligungen fehlt die Rechtsgrundlage. Es wäre aber wenig sinnvoll, den Abbruch dieser Bauten zu verlangen, insbesondere, da das fragliche Areal sowohl strassen- wie auch bahnmässig ohne Belastung von Wohngebiete-

ten bestens erschlossen ist. Die Gemeinde Wil ist daher einzuladen, das Gebiet Floh/Fries, unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, einer entsprechenden Bauzone zuzuweisen.

b) Waldabstandslinien

Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2640 an der unteren Lierenhofstrasse reduziert sich der Waldabstand bis auf Null. Wohl sind hier besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG zu erkennen, welche eine Reduktion des Waldabstandes rechtfertigen; hingegen kann eine Verkleinerung bis auf Null nicht hingenommen werden. Die Waldabstandslinie für dieses Grundstück ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Wil ist einzuladen, die Waldabstandslinie in diesem Bereich im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

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 Wil vom 6. März 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, zwei Detailplänen zu den Kernzonen und einem Ergänzungsplan über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II-IV genehmigt.

II. Infolge der hängigen Rekurse wird die Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1322 und 3011 in die Reservezone von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Kernzone im Hüslihof für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1257, 2413, 2414 und den südlichen Teil von Kat.-Nr. 2518; die massgebliche Zonengrenze ergibt sich aus dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen;
- b) die Reservezone Berg;
- c) die Reservezone Landbüel;
- d) die Waldabstandslinie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2640 an der unteren Lierenhofstrasse.

IV. Die Gemeinde Wil wird eingeladen,

- a) das Gebiet Floh/Fries einer Bauzone zuzuweisen,
- b) die Waldabstandslinien in dem von der Genehmigung ausgenommenen Bereich im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wil, 8196 Wil (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 25. Juni 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi