

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. April 2000

637. Nutzungsplanung Weisslingen (Teilweise Genehmigung)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Weisslingen genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 269/1985. Am 19. März 1999 beschloss die Gemeindeversammlung Weisslingen eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Juni 1999 ein Rechtsmittel eingelegt. Der Rekurs richtet sich gegen ein im Grundbuch eingetragenes Bauverbot. Mit Verfügung vom 12. Mai 1999 wurde das Rekursverfahren sistiert. Mit Schreiben vom 10. August 1999 ersuchte der Gemeinderat Weisslingen um Genehmigung der Vorlage. Mit Verfügung vom 1. Februar 2000 wurde das Rekursverfahren wieder aufgenommen und die Genehmigungsinstanz von der Baurekurskommission eingeladen, bis zum 1. April 2000 den Genehmigungsentscheid einzureichen. Mit Verfügung vom 8. März 2000 wurde das Rekursverfahren wieder sistiert, da die privaten Parteien betreffend eine Ausnützungübertragung miteinander in Verhandlung stehen. Die der Genehmigungsinstanz angesetzte Frist wurde abgenommen.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1223, 1225–1227, 1831 und 1832 sowie 1971 waren im bisherigen Zonenplan teils der Industriezone, teils der Wohnzone und teils der Freihaltezone zugeteilt. Die Freihaltezone diente als Trennstreifen zwischen Wohnzone und Industriezone. Mit der Revision wird die Freihaltezone aufgehoben. Anstelle der Industriezone werden eine Zentrumszone Z 4,0 und zur Erweiterung des Schulareals eine Zone für öffentliche Bauten festgesetzt. Die Aufhebung der Freihaltezone war nicht Gegenstand der Vorlage des Gemeinderates. Sie wurde auf einen Antrag in der Gemeindeversammlung hin beschlossen. Mit der Umzonung der Industriezone in eine Zentrumszone ist ein Trennstreifen zwischen der weiterbestehenden Wohnzone und der Zentrumszone als Immissionsschutz nicht mehr zwingend notwendig. Allerdings hat die Gemeinde die Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile unmittelbar westlich angrenzend an die bisherige Freihaltezone früher mit Bauverbotservituten belegt. Diese Servitute können nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung gelöscht werden. Beim Entscheid über die Aufhebung der Freihaltezone hat die Gemeindeversammlung über diese Servitute nicht entschieden. Der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1225 macht in seinem Rekurs an die Baurekurskommission geltend, das dieses Grundstück betreffende Bau-

verbotservitut sei aufzuheben. In seiner Stellungnahme vom 24. Februar 2000 zur Anhörung bezüglich der teilweisen Nichtgenehmigung weist der Gemeinderat darauf hin, dass zu prüfen ist, ob das Grundstück Kat.-Nr.1972 (begünstigt für die Ausnützung der Bauverbotsfläche) bereits übernutzt ist. Das Fallenlassen des Bauverbots dürfe nicht dazu führen, dass die bereits konsumierte Ausnützung nochmals beansprucht würde. Allfällige Ersatzforderungen der beteiligten Grundeigentümer müssten privat geregelt werden. Sobald diese Fragen geklärt seien, würde dem Gemeinderat nichts im Wege stehen, der Gemeindeversammlung die Löschung der Servitute zu beantragen. Unabhängig vom Ausgang der Bereinigung im Zusammenhang mit den Bauverbotservituten steht der Genehmigung der Aufhebung der Freihaltezone nichts entgegen.

Im Zonenplan wurde das Sportplatzareal beim Brauiweiher, das bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen war, der Erholungszone zugeteilt. Diese Einzonung soll gemäss Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision die Erstellung eines Garderobengebäudes ermöglichen. Das Gebiet des Brauiweihers ist ein regionales Naturschutzobjekt, das mit Verordnung der Baudirektion vom 5. Januar 1990 geschützt worden ist. Das Fussballfeld liegt in der Zone III B (Landschaftsschutzzone), in der alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, die im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, bewilligungspflichtig sind. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der herkömmlichen Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebietes nicht vermindern (Art. 6 Schutz-VO). Die Einzonung des Fussballfeldes in die Erholungszone mit dem Zweck der Ermöglichung eines Garderobengebäudes widerspricht der Schutzverordnung. Das bestehende Fussballfeld ist vor allem für den Trainingsbetrieb und für die Durchführung von Grümpelturnieren vorgesehen. Eine Intensivierung des Betriebes, wie sie mit der vorgesehenen Einzonung ermöglicht würde, ist mit den Anliegen des Naturschutzes nicht vereinbar. Die Einzonung kann deshalb nicht genehmigt werden. Die Möglichkeit, untergeordnete Einrichtungen zu erstellen, die lediglich dem Betrieb im bisherigen Umfang dienen, wäre in einem Bewilligungsverfahren durch die zuständigen kantonalen Stellen zu prüfen.

Mit der Neufestsetzung des Zonenplans werden die Reservezonen für die Gebiete Gatter und Hindergass von der Gemeinde bestätigt. Mit dem kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995 ist für diese Gebiete Landwirtschaftsgebiet festgesetzt worden, sodass die Baudirektion sie

der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben wird. Die Genehmigung der ursprünglichen Zuweisung dieser Gebiete zur Reservezone (RRB Nr. 269/1985) ist zu widerrufen. Im kantonalen Richtplan ist allerdings für das Gebiet Hofächer südwestlich des Dorfkerns von Weisslingen Bauentwicklungsgebiet festgelegt. Dieses Gebiet liegt in Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur vergleichsweise peripher, insbesondere auch verglichen mit den vorliegend aufzuhebenden beiden Reservezonen. Im Rahmen der nächsten Revision des kantonalen Richtplans werden die Festlegungen zum Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet der Gemeinde Weisslingen gesamthaft neu zu beurteilen und nötigenfalls anzupassen sein. Mit diesem Beschluss wird eine aus dannzumaliger Sicht bessere Lösung bezüglich Situierung und Grösse von allenfalls neu festzulegendem Siedlungsgebiet nicht präjudiziert.

Art. 8 der Bauordnung regelt die Dachgestaltung in den Kernzonen. Die Kernzonen bezwecken den planungsrechtlichen Schutz der geschützten Ortsbilder. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung werden die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gelockert. Dachaufbauten dürfen in der Breite höchstens ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge aufweisen gegenüber bisher einem Viertel. Die Breite von Schleppegauben wurde von 2,50 m auf 3,0 m und die Fronthöhe von 0,8 m auf 1,0 m erhöht. Die zulässige Anzahl und die Grösse der Dachflächenfenster wurde ebenfalls erhöht. Im Gemeindegebiet von Weisslingen befindet sich der Ortsteil Neschwil, der wegen seiner noch weitgehend intakten traditionellen Bausubstanz als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft ist. Ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes ist die Dachlandschaft mit den grossen geschlossenen Dachflächen, die infolge der topografischen Lage gut einsehbar sind. Die bisherigen Bestimmungen über die Dachgestaltung ermöglichen in ausreichendem Mass die Nutzung der Dachräume zu Wohn- und Arbeitszwecken. Die Lockerung der Bestimmungen über die zulässigen Dachdurchbrüche mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern in der von der Gemeinde beschlossenen Art würde den Anliegen des Ortsbildschutzes im Sinne der Erhaltung der Dachlandschaft widersprechen. Diese Bestimmungen der Bauordnung sind deshalb, soweit sie auf den Ortsteil von Neschwil Anwendung finden würden, von der Genehmigung auszunehmen.

Die Baudirektion hat die Gemeinde bezüglich der teilweisen Nichtgenehmigung der Bau- und Zonenordnung angehört. Der Gemeinderat erklärt sich mit Schreiben vom 24. Februar 2000 mit der bloss teilweisen Genehmigung einverstanden.

Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Weisslingen am 19. März 1999 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Die Genehmigung der Reservezonen im Gebiet Gatter und Hindergass (RRB Nr. 269/1985) wird widerrufen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

a) die Erholungszone beim Brauiweiher,

b) Art. 8 der Bauordnung bezüglich der Breite der Dachaufbauten im Verhältnis zur Fassadenlänge, der Breite und Fronthöhe von Schleggauben und der zulässigen Anzahl und Grösse der Dachflächenfenster, soweit diese Bestimmungen den Ortsteil Neschwil betreffen.

IV. Gegen Dispositiv Ziffern II und III dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Die Gemeinde Weisslingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis IV gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Weisslingen, 8484 Weisslingen (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi