

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. August 1996

2496. Richt- und Nutzungsplanung Wila, Revision (Teilgenehmigung)

Am 12. und 13. Juli 1995 beschloss die Gemeindeversammlung Wila eine Revision der mit RRB Nr. 1782/1984 und RRB Nr. 2674/1985 genehmigten kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Sie umfasst die Anpassung des Verkehrsplans und die Aufhebung des Versorgungsplans sowie die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), die Kernzonenpläne Aegetswil, Au, Loch, Manzenhueb, Steinen, Schuepis, Ottenhueb, Rosenberg und Wila-Dorf, Ergänzungspläne für die Wald- und Gewässerabstandslinien Aegetswil, Loch, Steinen und Wila-Dorf, den Erschliessungsplan sowie den Teilzonenplan Talgarten und den privaten Gestaltungsplan Talgarten-Huswis. Gegen diesen Beschluss sind laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommission III vom 25. September 1995 zwei Rekurse eingegangen. Bei der Bezirksratskanzlei Pfäffikon ist gemäss Zeugnis vom 20. September 1995 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Rekurse richten sich gegen den Teilzonenplan Talgarten und den privaten Gestaltungsplan Talgarten-Huswis. Die von den Rekursen betroffenen Pläne wurden nicht zur Genehmigung eingereicht. Der Gemeinderat ersucht mit Schreiben vom 5. November 1995 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Das Waldfeststellungsverfahren im Sinne des Waldgesetzes wurde in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzen, vorgenommen. Die Koordination mit der Festlegung der Waldabstandslinien wurde damit gewährleistet. Die Gemeinde wird eingeladen, die Waldgrenzenpläne durch den Regierungsrat festsetzen zu lassen.

Im Rahmen der Revision der Richtplanung wurde der Verkehrsplan, insbesondere hinsichtlich des Fuss-, Schul- und Wanderwegnetzes, den neuen Entwicklungen angepasst. Eine ergänzende Revision wird durchzuführen sein, wenn sich dies nach Vorliegen des regionalen Richtplans als erforderlich erweist.

Für die an die Reservezone Ghöngg angrenzende Gebäudegruppe Ghöngg wurde neu eine zweigeschossige Wohnzone W2b festgesetzt. Nach kantonalem Richtplan gelten Kleinsiedlungen, wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch

wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind. Die Zonenabgrenzung und die Bau- und Nutzungsvorschriften sind im vorliegenden Fall nicht der Zielsetzung entsprechend festgelegt worden. Damit die landschaftliche Einordnung der in exponierter Lage gelegenen Gebäudegruppe Ghöngg gewährleistet werden kann, ist anstelle einer Wohnzone eine Kernzone mit ortsspezifischen Vorschriften festzulegen, die keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung ermöglichen darf.

Nach dem kantonalen Richtplan soll mit der Zielsetzung, Kleinsiedlungen durch Einzonung ihre Lebensfähigkeit zu erhalten, nicht ermöglicht werden, einzelne Liegenschaften ohne Weilerfunktion einer Bauzone zuzuteilen. Dies würde dem raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände widersprechen. Die Kernzone für die Gebäudegruppe im Loch mit dem dazugehörigen Kernzonenplan und Ergänzungsplan für die Wald- und Gewässerabstandslinien ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Im Rahmen der Anhörung wurde dem Gemeinderat jedoch zugesichert, dass der aufgrund der erfolgten Änderung der Gemeindegrenze ermöglichte Einbezug der Nachbarliegenschaften die Einzonung des Weilers Loch ermöglichen würde.

Die im Anordnungsspielraum liegende Neueinzonung der Liegenschaften auf Kat.-Nrn. 479 und 480 an der Aegetswilerstrasse in eine zweigeschossige Wohnzone W2a befindet sich im Einflussbereich der 300 m-Schiessanlage Schochen. Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen nur ausgeschrieben werden, wenn die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Nach Lärmgutachten können die PW für die fragliche Neueinzonung und der damit betroffenen lärmempfindlichen Räume nur mit einer unverhältnismässigen Sanierung der Schiessanlage eingehalten werden. Die Neueinzonung der Wohnliegenschaften an der Aegetswilerstrasse ist aus diesen Gründen von der Genehmigung auszunehmen. Bei einer Realisierung der geplanten neuen 300 m-Schiessanlage Kohltobel auf Gemeindegebiet Bauma und der Aufhebung der 300 m-Schiessanlage Schochen stünde der Genehmigung der Neueinzonung nichts entgegen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV sowie der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der von der Genehmigung ausgenommenen Festlegungen – rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Wila vom 12. und 13. Juli 1995 revidierte Richt- und Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Folgende Festlegungen werden nicht genehmigt:

- die Wohnzone W2b für die Kleinsiedlung Ghöngg
- die Kernzone für die Gebäudegruppe im Loch mit dazugehörigem Kernzonenplan und Ergänzungsplan für die Wald- und Gewässerabstandslinien
- die Wohnzone W2a an der Aegetswilerstrasse in Wila

III. Die Gemeinde Wila wird eingeladen, für die Kleinsiedlungen Ghöngg und Loch eine der Zielsetzung entsprechende Kernzone mit den dazugehörigen Vorschriften festzulegen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich 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. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wila, 8492 Wila (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen der Revisionsvorlage) für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi