

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 25. Januar 2012

**66. Nutzungsplanung Zell, Revision Bauordnung und  
Kernzonenpläne für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard  
(teilweise Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 877/1996 wurde die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Zell genehmigt. Die Gemeinde Zell überprüfte gestützt auf eine Entwicklungsstrategie diese Nutzungsplanung. Die auf dieser Grundlage erarbeitete Revision umfasst im Wesentlichen Änderungen der Kernzonenpläne für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard, Präzisierungen der Kernzonenvorschriften sowie Änderungen der Nutzungsziffern und Nutzungsvorschriften in den übrigen Bauzonen. Am 21. März 2011 beschloss die Gemeindeversammlung Zell die Revision der Bauordnung und der Kernzonenpläne. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichtes vom 13. Mai 2011 und des Bezirksrates Winterthur vom 29. April 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage. Im Rahmen der Anhörung hatte sie Gelegenheit, zu der in Aussicht genommenen teilweisen Genehmigung Stellung zu nehmen. Die Revisionsvorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

***Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard***

Nach dem kantonalen Richtplan (Richtplantext Pt. 2.2.2 a) gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile oder andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden.

Diesen Grundsätzen wurde mit der Abgrenzung der Kernzone in den Kernzonenplänen für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard Rechnung getragen. Hingegen widersprechen die an der Gemeindeversammlung auf Antrag verschiedener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beschlossenen Änderungen hinsichtlich des Umganges mit den bestehenden Bauten in den Weilern Oberlangenhard und Unterlangenhard einer qualitativ sorgfältigen baulichen Weiterentwick-

lung der Weiler. Die Erweiterung des Bautyps A auf Nebengebäude, die nicht zum Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, würde eine Entwicklung ermöglichen, die nicht der Erhaltung der typischen Weilerstruktur dient, die durch Hauptgebäude in Form von ehemaligen Wohn- und Ökonomiegebäuden sowie den Charakter der Weiler strukturierende Nebengebäude wie Remisen und Kleinbauten geprägt ist. Die Umnutzung dieser Nebengebäude zu Wohngebäuden würde diesem wichtigen raumplanerischen Anliegen widersprechen und ein Präjudiz für die anderen in den Weilern Oberlangenhard und Unterlangenhard bestehenden Nebengebäude schaffen. Die in den Kernzonenplänen für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard orange bezeichneten Nebengebäude des Bautyps A Vers.-Nr. 245 auf Kat.-Nr. 6160 in Oberlangenhard und Vers.-Nr. 303 auf Kat.-Nr. 5416 und Vers.-Nr. 320 auf Kat.-Nr. 3941 in Unterlangenhard sind aus diesen Gründen unzweckmässig und nicht genehmigungsfähig.

#### ***Revision Kernzonenvorschriften***

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden gegenüber der Vorlage des Gemeinderates Änderungen von vier Artikeln beschlossen. In Art. 9 Abs. 3 sollen statt Glasziegelfeldern mit drei Glasziegeln in zwei horizontalen Reihen mit einem Unterbruch von mindestens sechs Ziegeln zwischen den Feldern neu fünf Ziegel in vier horizontalen Reihen pro Gruppe mit einem Unterbruch von nur einem Ziegel zulässig sein. Art. 9 Abs. 7 wurde dahingehend geändert, dass neu Dachflächenfenster von 1 m<sup>2</sup> auf höchstens 3% der Dachfläche statt Dachflächenfenster von 0,6 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von höchstens 1,2% erlaubt sind. Neu sollen auch in der Kernzone gemäss Art. 10 Wintergärten und gemäss Art. 12 Abs. 2 Garagenabfahrten ins Untergeschoss zulässig sein, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Diese Artikel wären auch im überkommunal geschützten Ortsbild von Zell anwendbar. Garagenabfahrten und Wintergärten sind in überkommunal geschützten Ortsbildern sehr schwierig einzufügen, da sie keine ortsüblichen Elemente darstellen. Mit Blick auf die Zielsetzung des Inventars, insbesondere der Erhaltung der Dachlandschaft, erweisen sich die vorgesehenen Änderungen als zu weit gehend und daher nicht zweckmässig und angemessen.

Weilerkernzonen wie diejenigen von Ober- und Unterlangenhard stellen gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) besondere Zonen nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG) dar. Aus diesem Grund sind sie nicht direkt vergleichbar mit üblichen Kernzonen im Siedlungsgebiet. Weilerkernzonen dienen ausschliesslich dem Erhalt des Weilers, weshalb der Schutzcharakter überwiegt. Die Erhaltung des Weilers in seinem Charakter ist daher eine sehr wichtige über-

kommunale Zielsetzung. Die genannten Artikel würden jedoch gerade den ortsbaulichen und gestalterischen Charakter weitgehend gefährden und erweisen sich auch unter diesem Gesichtspunkt als nicht genehmigungsfähig.

**Hinweise**

Mit der Revision werden die Kernzonengrenzen in den Kernzonenplänen für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard geringfügig geändert. Formell sind Änderungen der Bauzonengrenzen als Revision des Zonenplans zu behandeln. Die Gemeinde Zell ist einzuladen, den Zonenplan im Rahmen der nächsten Revision entsprechend anzupassen.

Für das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung von Zell hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 110 vom 20. Februar 2003 das Inventar festgesetzt. Darin wurden insbesondere prägende und strukturbildende Gebäude sowie wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen festgelegt. Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Bauordnung darf aus wohngygienischen Gründen die überbaute Grundfläche bei Umbauten vom Bautyp A um 10% erweitert werden. Die Gemeinde Zell ist einzuladen, den Kernzonenplan Zell mit den dazugehörigen Vorschriften in der Bauordnung auf die Festlegungen im kantonalen Ortsbildinventar und die spezifischen Vorschriften für den Bautyp A abzustimmen.

Die übrigen Teile der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Zell am 21. März 2011 festgesetzte Revision der Bauordnung sowie der Kernzonenpläne für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. a) Die in den Kernzonenplänen für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard orange bezeichneten Nebengebäude des Bautyps A Vers.-Nr. 245 auf Kat.-Nr. 6160 in Oberlangenhard und Vers.-Nr. 303 auf Kat.-Nr. 5416 und Vers.-Nr. 320 auf Kat.-Nr. 3941 in Unterlangenhard werden von der Genehmigung ausgenommen.

b) Art. 9 Abs. 3 und 7, Art. 10 und Art. 12 Abs. 2 werden von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung 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.

IV. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, den Kernzonenplan Zell mit den dazugehörenden Vorschriften in der Bauordnung auf die Festlegungen im kantonalen Ortsbildinventar und die spezifischen Vorschriften für den Bautyp A abzustimmen sowie den Zonenplan entsprechend den Änderungen der Kernzonengrenzen in den Kernzonenplänen für die Weiler Oberlangenhard und Unterlangenhard anzupassen.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon (ES), das Baurekursgericht, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi