

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Oktober 1994

*s. a. Ergänzung RRB 817/1995*

### 3063. Nutzungsplanung Wildberg (Revision, Teilgenehmigung)

Am 29. März 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Wildberg eine Teilrevision der mit RRB Nr. 3026/1983 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und die geänderten Waldabstandslinienpläne für die Bauzonengebiete Wildberg, Ehrikon und Schalchen aufgrund der im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens gemäss Waldgesetz festgelegten Waldgrenzen.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Pfäffikon vom 16. Mai 1994 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Mai 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Die Gemeinde Wildberg ersucht mit Schreiben vom 20. Mai 1994 um die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung.

Die Gemeindeversammlung änderte entgegen dem Antrag des Gemeinderates die Kernzonenvorschriften für Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Balkone. Gemäss Art. 6 Abs. 3 sind neu Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss generell zulässig, Art. 6 Abs. 4, wonach Dacheinschnitte nicht gestattet sind, wird aufgehoben. Nach Art. 6 Abs. 5 sind für Wohnräume im ersten und zweiten Dachgeschoss liegende Dachfenster generell bis zu 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Laut Art. 7 Abs. 3 dürfen Balkone neu höchstens um die Hälfte ihrer Tiefe über den Dachvorsprung hinausragen.

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes sind diese Änderungen der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone nicht vertretbar. Bereits im Vorprüfungsverfahren hat die Baudirektion Zweifel an der Zweckmässigkeit dieser Vorschriften angemeldet. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass derartige Vorschriften den Schutz des Ortsbildes und der Dachlandschaft nicht gewährleisten. Zudem sei eine befriedigende Einordnung nur mit einschränkenden Bestimmungen oder gestalterischen Auflagen möglich. Aus diesen Gründen sind die in Art. 6 Abs. 3, 4 und 5 sowie in Art. 7 Abs. 3 neu festgelegten Kernzonenvorschriften für Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Balkone von der Genehmigung auszunehmen.

Im Rahmen einer Anhörung teilte der Gemeinderat mit Schreiben vom 6. September 1994 die Vorstellungen des Regierungsrates zum Schutze des Ortsbildes und der Dachlandschaft weitgehend, bedauert hingegen, dass dem Willen der Gemeindeversammlung nicht entsprechen werden kann.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV in Form des Berichts zur Teilrevision 1993 und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der genannten Artikel der Bau- und Zonenordnung – rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Für den Fall, dass sich eine zur Beschwerde befugte Person darauf berufen will, der vorliegende Entscheid verletze Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention, weil nicht ein unabhängiges Gericht über ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachver-

haltsfragen umstritten seien, ist ihr die Möglichkeit zu eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

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 Wildberg vom 29. März 1994 betreffend Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie der Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und den Waldabstandslinienplänen Wildberg, Ehrikon und Schalchen, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden die in Art. 6 Abs. 3, 4 und 5 sowie in Art. 7 Abs. 3 neu festgelegten Kernzonenvorschriften für Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Balkone.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern die Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen wollen. 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. Dispositiv Ziffern I-III dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wildberg, 8321 Wildberg (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 12. Oktober 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**