

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Februar 1986

699. Richt- und Nutzungsplanung Berg a. I.

Am 21. Mai 1985 setzte die Gemeindeversammlung Berg a. I. die kommunale Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rekurse erhoben. Der Gemeinderat Berg a. I. ersucht mit Schreiben vom 11. November 1985 um die Genehmigung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

Die Richtplanung besteht aus Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan. Auf die Festlegung des Plans der öffentlichen Bauten und des Versorgungsplans wurde verzichtet, da die vorhandenen Infrastrukturanlagen für das bezeichnete Siedlungsgebiet genügen. Der kommunale Gesamtplan stimmt mit der übergeordneten Richtplanung weitgehend überein. Gegenüber dem kantonalen Gesamtplan wurde das Siedlungsgebiet geringfügig erweitert und das Umgebungsschutzgebiet stark präzisiert. Ausserdem wurde der regionale Radweg Teufen-Berg a. I.-Flaach als bestehend statt geplant eingetragen. Da überkommunale Festlegungen nicht Gegenstand des kommunalen Festsetzungsbeschlusses sind, kann dieser genehmigt werden. Bezüglich der genannten Festlegungen gilt der kantonale bzw. der regionale Gesamtplan.

Die kommunale Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion vorgeprüft. Sie gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Gold übersteigt den Anordnungsspielraum des kantonalen Gesamtplans. Aus ortsbaulichen, landschaftlichen und landwirtschaftlichen Gründen drängt sich die Beibehaltung der bisherigen Bauzonengrenze auf. Ausserdem sind aufgrund von § 66 PBG im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzulegen.

Der von einer allfälligen Teilgenehmigung betroffene Grundeigentümer und die Gemeinde Berg a. I. wurden eingeladen, zu diesen Fragen Stellung zu nehmen. Beide ersuchen um Genehmigung der Bauzonenerweiterung Im Gold. Insbesondere der Gemeinderat begründet eingehend, weshalb die vorgenommene Neueinzonung rechtmässig, zweckmässig und angemessen sei. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden:

Wie der Gemeinderat richtig festhält, sind die Gemeinden befugt, im Bereich des Anordnungsspielraums des Gesamtplans zweckmässige Zonengrenzen festzulegen. Wenn er aber feststellt, der Anordnungsspielraum werde lediglich um 20 m überschritten und damit werde das Prinzip des Anordnungsspielraums nicht verletzt, so übersieht er dabei, dass die neue Bauzonengrenze nicht zweckmässig ist. Während die bisherige Zonengrenze eine klare Abgrenzung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone ermöglicht, wird durch die neue Grenzziehung das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Gebiet unzweckmässig und unwirtschaftlich zerstückelt. Auch handelt es sich nicht um landwirtschaftlich nicht sehr wertvolles Land, sondern gemäss Stellungnahme der Volkswirtschaftsdirektion um bestes Ackerland, das als Fruchtfolgefläche ausgeschieden wurde. Im gleichen Sinn äussert sich auch der Präsident der Zivilgemeinde Berg a. I.

Durch die Ausdehnung der Bauzone würde das Neubaugebiet Im Gold aus westlicher Richtung gut in Erscheinung treten. Auch wenn in diesem Gebiet lediglich fünf Einfamilienhäuser gebaut werden sollen, so würde damit die einzigartige Irchellandschaft beeinträchtigt. Das vom Grundeigentümer erwähnte Wäldchen bietet höchstens einen nur sehr beschränkten Sichtschutz gegen Norden.

Berg. a.I. verfügt auch ohne das Gebiet Gold über mindestens 6 ha nicht überbaute Kernzone. Der jährliche Baulandverbrauch betrug in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 10 a. Die vorhandenen Baulandreserven sind auch ohne das Gebiet Gold durchaus angemessen.

Die Bauzonenerweiterung im Gebiet Gold kann demzufolge nicht genehmigt werden.

Der Gemeinderat Berg a.I. stellt sich auf den Standpunkt, auf die Festlegung von Waldabstandslinien könne gestützt auf § 66 Abs. 3 PBG verzichtet werden, da es sich lediglich um kleine Waldparzellen handle. Dieser Auffassung kann bezüglich des Bachgehölzes in Gräslikon gefolgt werden, nicht aber in Berg a. I. Die betreffende Waldfläche beträgt rund 6000 m²; sie liegt damit in einem Bereich, in dem gemäss gefestigter Praxis eindeutig Waldabstandslinien festzulegen sind.

Im übrigen ist die Vorlage – soweit ersichtlich – angemessen, recht- und zweckmässig.

Die Gemeinde Berg a. I. ersucht um die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans, da die Groberschliessung der Bauzonen weitgehend vorhanden ist. Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Festsetzung des Erschliessungsplans sind gegeben; dem Gesuch der Gemeinde kann gemäss § 90 Abs. 3 PBG entsprochen werden. Als Konsequenz hievon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Berg a. I. als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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. Die Gemeinde Berg a.I. wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans befreit.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Berg a.I. vom 21. Mai 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung ist die Bauzonenerweiterung im Gebiet Gold ausgenommen.

IV. Die Gemeinde Berg a.I. wird eingeladen, in Berg a.I. Waldabstandslinien entsprechend § 66 PBG im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen.

V. Der Gemeinderat Berg a.I. wird eingeladen, Dispositiv II und III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Berg a.I., 8415 Berg a.I. (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gesamtplans einschliesslich Bericht, der Bauordnung und des Zonenplans sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Februar 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi