

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

Sitzung vom 16. Januar 1985

### **183. Nutzungsplanung Hinwil**

A. Mit Beschluss vom 15. Mai 1984 setzte die Gemeindeversammlung Hinwil die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und acht Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 16. Juli 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommission vom 17. Juli 1984 sind zwei Rekurse gegen die Zuweisung von bisheriger Bauzone in die Reservezone und ein Rekurs betreffend die Nichtzuweisung zu einer kommunalen Zone pending. Der Gemeinderat Hinwil ersucht mit Schreiben vom 1. Oktober 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

#### **a) Zonenplan**

Der Weiler Girenbad liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet, ist jedoch – eng begrenzt durch die bestehenden Liegenschaften – seit 1976 der Kernzone zugeteilt. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll diese Kernzone im westlichen Bereich massgeblich vergrössert werden. Der Bericht zum kantonalen Gesamtplan erklärt Weiler – ohne dass dies im Plan zum Ausdruck kommt – als Baugebiet. Als Einzonungskriterium wird dabei festgelegt, dass die Zonengrenze die Kleinsiedlung eng zu umfassen habe und eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung nicht ermöglicht werden dürfe. Dies ist jedoch mit der beabsichtigten Zonenerweiterung möglich, so dass die Kernzone Girenbad nur im bisherigen Umfang genehmigt werden kann.

Der kommunale Zonenplan sieht für verschiedene kleine, von Wald und Bauzone umgebene Gebiete keine kommunale Zone vor (Gebiete Hüssenbüel, Bergweid, Tobel/Tobelweid und nordöstlich Kirche (Kat.-Nr. 2991). Da es sich hierbei um kleine Restareale handelt, für welche der Erlass einer kantonalen Landwirtschaftszone nicht in Frage kommt, ist der Gemeinderat Hinwil einzuladen, diese Gebiete einer kommunalen Zone zuzuweisen.

#### **b) Bauordnung**

Art. 2.1.3 lässt in der Kernzone für Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, eine uneingeschränkte Reduktion des Grundabstandes zu. § 50 Abs. 3 PBG gestattet wohl in der Kernzone Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände, knüpft dies aber an Voraussetzungen über die Erscheinung und die Eigenart der bestehenden Überbauung. Solche Voraussetzungen sind jedoch vorliegend nicht gegeben – um so weniger als Art. 2.1.1 keine wesentlichen Aussagen über die bisherige Erscheinung macht –, so dass sich Art. 2.1.3 als nicht genehmigungsfähig erweist.

#### **c) Waldabstandslinien**

Für die von einem Rekurs betroffene Reservezone Totenbüel werden Waldabstandslinien festgesetzt. Gemäss § 66 PBG sind jedoch nur für das Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen. Für die Reservezone gilt der Waldabstand von 30 m gemäss § 262 PBG. Die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 275, 277 und 282 sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der bisher ausserhalb der Bauzone am Waldrand gelegene Armeemotorfahrzeugpark (AMP) Hinwil wurde neu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, ohne dass die gemäss § 66 PBG notwendige Waldabstandslinie festgesetzt wurde. Die Gemeinde Hinwil ist deshalb einzuladen, für das Areal des AMP Waldabstandslinien festzusetzen.

d) Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan enthält unter anderem den Ausbau der im provisorisch festgesetzten Verkehrsplan Zürcher Oberland enthaltenen Ringwilerstrasse (Staatsstrasse) und weist das durch diesen Strassenzug zu erschliessende Gebiet der ersten Etappe zu. Gemäss rechtskräftigem Entscheid des Verwaltungsgerichts (VB 39/1983) ist der Ausbau der Ringwilerstrasse Voraussetzung für die hinreichende Erschliessung des Gebietes Berg/Gsteinler. Der Staat kann jedoch nicht die Verpflichtung eingehen, den Ausbau der Ringwilerstrasse im zeitlichen Bereich der ersten Etappe vorzunehmen. Dieser Ausbau erfolgt vielmehr nach Massgabe der dannzumal zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der Bauprogramme des Kantons. Die Zuweisung der Ringwilerstrasse und des Gebietes Berg/Gsteinler nördlich der Bahnlinie in die erste Etappe des Erschliessungsplans ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

C. Zwei der zurzeit bei der Baurekurskommission noch pendenten Rekurse betreffen die Zuweisung der bisher in der Bauzone gelegenen Gebiete Breitacher und Totenbüel zur Reservezone. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der vom Rekurs betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen. Ein weiterer Rekurs betrifft die Nichtzuweisung des Gebietes nordöstlich der Kirche (Kat.-Nr. 2991) in eine kommunale Zone. Da die Gemeinde für dieses Gebiet keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

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 Hinwil vom 15. Mai 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und acht Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Zuweisung der Gebiete Breitacher und Totenbüel zur Reservezone;
- b) die Erweiterung der Kernzone in Girenbad. Die massgebliche Zonen-  
grenze ergibt sich aus dem Plan der kantonalen und regionalen Nut-  
tungszone bzw. aus dem Korrekturbeitrag im Zonenplan;
- c) die Ziffer 2.1.3 der Bau- und Zonenordnung;
- d) die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 275, 277 und  
282 im Gebiet der Reservezone Totenbüel;
- e) die Zuweisung der Ringwilerstrasse und des Gebietes Berg/Gsteinler  
nördlich der Bahnlinie in die erste Etappe gemäss Erschliessungsplan.

III. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen,

- a) den nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Teil der  
Gebiete Hüssenbüel, Bergweid, Tobel/Tobelweid und nordöstlich  
Kirche (Kat.-Nr. 2991) einer kommunalen Zone zuzuweisen;
- b) für das Areal des AMP Hinwil Waldabstandslinien festzusetzen;
- c) den Erschliessungsplan nach Anhörung der Baudirektion anzupas-  
sen.

IV. Dispositiv Ziffer I und II dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a  
PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Januar 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**