

VERFÜGUNG

vom 12. April 2002

Winterthur. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2000 setzte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) fest. Die nicht von Rekursen betroffenen Teile der Bau- und Zonenordnung wurden mit Verfügung Nr. 369/2001 der Baudirektion vom 28. März 2001 genehmigt.

Bei der Revision der BZO wurde das bisher in der Landwirtschaftszone gelegene, im Eigentum der Stadt Winterthur befindliche Grundstück Kat.-Nr. 6437 der Erholungszone E2 zugewiesen. Gegen die Festsetzung der Erholungszone E2 wurden bei der Baurekurskommission IV Rekurse erhoben. Die Baurekurskommission IV vereinigte mit Entscheid vom 6. Dezember 2001 die Rekurse und hiess sie gut, soweit damit die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur angefochten worden war. Die Stadt Winterthur erhob gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Präsidialverfügung vom 29. Januar 2002 hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG den Genehmigungsentscheid zu treffen beziehungsweise beim Regierungsrat einzuholen.

Die Stadt Winterthur hat zwei verschiedene Arten von Erholungszone erlassen. Gemäss Bericht zur Ortsplanungsrevision nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung wurde die Erholungszone E1 dort ausgeschieden, wo die eher ruhige Erholung und Nutzung im Vordergrund steht, oder wo die Umgebung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes geschützt werden soll (Text zum kommunalen Richtplan, Seite 17). Die Erholungszone E2 umfasst die Flächen, welche Freizeitaktivitäten dienen (Pünken, Familiengärten, Sport, Camping und dergleichen). In den Erholungszone E1 und E2 sind nur die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig (Art. 62 Abs. 1 BauO). In der Erholungszone E2 gelten gegenüber Grundstücken in anderen Zonen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen sowie Gebäudehöhen die Vorschriften jener Zone (Art. 62 Abs. 3 BauO).

Im kommunalen Richtplan gemäss Beschlüssen des Grossen Gemeinderates vom 6. April 1998 und vom 27. April 1998, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1492/1998, ist das fragliche Areal als Erholungsgebiet E2 bezeichnet. Gemäss Text zum kommunalen Richtplan sind Bauten und Anlagen im Rahmen der bereits bestehenden vergleichbaren Areale möglich. Grössere Bauten wie Tennishallen usw. sind dagegen in der Erholungszone nicht möglich. Sie müssen in einer geeigneten Bauzone oder in der Zone für öffentliche Bauten liegen.

Mit Beschluss vom 2. April 2001 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan mit der Teilrevision im Bereich Landschaft ergänzt. Dabei wurde das bisherige Landwirtschaftsgebiet zwischen der Bauzone Niderfeld und dem Hardholz-Wald als Freihaltegebiet (Trenn- und Umgebungsschutzgebiet) bezeichnet. Freihaltegebiete von kantonalen Bedeutung sind zur Sicherstellung der Funktionen gemäss Punkt 3.8.2 im Text zum kantonalen Richtplan grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Als Zweck für die Freihaltung des Gebiets zwischen der Bauzone und dem Hardholz-Wald wird im Text die Siedlungstrennung, das Landschaftsbild Töss und die ökologische Vernetzung genannt. Für die Bewirtschaftung der Fläche erforderliche Gebäude sind zulässig, sofern sie auf den Standort angewiesen sind (Text zum Richtplan, Pkt. 3.8.3, Massnahmen zur Umsetzung, Seite 47). In der Nutzungsplanung sind Freihaltezonen anzustreben oder gegebenenfalls Landwirtschaftszonen zu belassen oder auszuscheiden. Einwendungen gegen das Freihaltegebiet wurden unter anderem mit dem Hinweis nicht berücksichtigt, dass die für die Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlichen Bauten zulässig seien (Text zum Richtplan, Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, Pkt. 7.11, Seite 100).

Der Kantonsrat ergänzte den kantonalen Richtplan im Bereich Landschaft nach der Beschlussfassung der Stadt Winterthur über die kommunale Bau- und Zonenordnung. Die Planungen der unteren Stufen haben denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen (§ 16 PBG). Ein Widerspruch zwischen dem kantonalen Richtplan und den kommunalen Plänen besteht nicht. Im Gegenteil ist die Neuansiedlung spezieller Erholungseinrichtungen im Landwirtschaftsgebiet im Rahmen der so genannten Durchstossung nach wie vor möglich (Text zum Richtplan, Pkt. 3.2.2, Seite 10). Die Festlegung des übergeordneten kantonalen Richtplans ist jedoch im Sinne einer Einschränkung der kommunalen Erholungszone nach § 16 PBG zu beachten.

Das von der Erholungszone E2 erfasste Grundstück Kat.-Nr. 6437 ist auf drei Seiten von richtplankonformen rechtskräftigen Bauzonen umgeben. Eine Beeinträchtigung oder gar Verunmöglichung des Ziels der Freihaltung des Gebiets im Sinne des kantonalen Richt-

plans ist durch die Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 6437 als Erholungsgebiet nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung des Gebiets allenfalls erforderliche Hochbauten können ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich der die Erholungsfläche umschliessenden Bauzonen platziert werden. Diese Einschränkung der Nutzung der Erholungszone ergibt sich ohne zusätzliche einschränkende Bauvorschriften aus Art. 62 der Bauordnung, wonach in den Erholungszonen nur die für die Gewährleistung der richtplan-konformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig sind. Damit ergibt sich, dass die baulichen Massnahmen auch mit dem kantonalen Richtplan konform sein müssen. Die Erholungszone ist im Übrigen in Anbetracht der noch zu erwartenden baulichen Entwicklung dieses Wohnquartiers nahe beim Bahnhof Wülflingen planerisch zweckmässig.

Die Vorlage ist im Sinne der Erwägungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 6437 in Winterthur-Wülflingen zur Zone E2 derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur am 3. Oktober 2000 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wird bezüglich der Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6437 in Winterthur-Wülflingen, Niderfeld, von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone E2 genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2002.00028) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 12. April 2002
020219/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

