

Berichtigte Fassung

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

Sitzung vom 30. Mai 1984

2117. Nutzungsplanung Wiesendangen. A. Am 31. Oktober 1983 setzte die Gemeindeversammlung Wiesendangen die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs erhoben. Der Gemeinderat Wiesendangen ersucht mit Schreiben vom 9. März 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Bau- und Zonenordnung. Die Gemeinde ersucht zudem um die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans.

B. Der bei der Baurekurskommission hängige Rekurs betrifft die Neueinzonung des Weilers Menzengrüt, wo die Kernzonengrenze die bestehenden Bauten eng umfasst. Die Rekurrenten wünschen demgegenüber gewisse Erweiterungsmöglichkeiten. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf die übrigen Teile des Zonenplans. Die beantragte Genehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich. Da die Gemeindeversammlung für die vom Rekurs betroffenen Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, ist kein Genehmigungsvorbehalt erforderlich.

Obwohl das Gebiet Ruehegg/Hinteregg im kantonalen Gesamtplan als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet wurde, hat die Gemeindeversammlung Wiesendangen dieses Areal den Gewerbezonon G 2 und G 3 zugewiesen. Diese Festlegung verstösst — wie dem Gemeinderat Wiesendangen mehrfach dargelegt wurde — gegen den kantonalen Gesamtplan. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden (§ 47 PBG); Bauentwicklungsgebiete sind als Reservezone zu bezeichnen. Die Gewerbezonon G 2 und G 3 sowie die zugehörigen Bauvorschriften (Art. 21—23 BauO) können nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Wiesendangen ist einzuladen, diese Areale der Reservezone zuzuweisen.

C. Die Bauordnung (BauO) gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Das Ortsbild von Wiesendangen zeichnet sich durch die dichte, traufständig zum offenen Dorfbach angeordnete Wegbebauung mit rückseitigen Nutzgärten und Oekonomiebauten aus. Als besondere Merkmale sind die unregelmässige Folge von engeren und breiteren Strassenabschnitten, abwechslungsreichen Fronten zusammengebauter Häuser, wirkungsvollen Staffelungen wie auch die Einheitlichkeit in Dachform und Dachdeckung hervorzuheben. Die vorwiegend aus dem 18./19. Jahrhundert stammenden Bauten sind meist verputzt und weisen unversehrte und geschlossene, vom Strassenraum gut einsehbare Dachflächen auf. Das geschlossen wirkende, weitgehend intakte Ortsbild mit seiner kleinen, dominanten Pfarrkirche und einem intakten Wohnturm hat regionale Bedeutung.

Art. 5 Abs. 4 und 5 BauO vermögen den Schutz der für das Ortsbild wichtigen geschlossenen Dachlandschaft nicht zu gewährleisten. Deren Erhaltung wird durch die Zulassung von Dacheinschnitten und grossflächigen Dachfenstern verun-

möglichst. Gegen den Dorfbaeh hin sind überhaupt keine Dachaufbauten, -einschnitte oder Dachfenster tragbar. Die bisherige Bauordnung aus dem Jahr 1970 verbietet denn auch bachseitige Dacheinschnitte und -aufbauten. Auch Dachflächenfenster — eine 1970 noch kaum bekannte Erfindung — stören (vgl. auch BGr 14. August 1978 i. S. K.B. gegen Regierungsrat des Kantons Zürich). Die gegen den Dorfbaeh hin zugelassenen vereinzelt Dachaufbauten und Dachfenster würden zu einer starken Störung des schutzwürdigen Ortsbildes führen.

Art. 5 Abs. 4 und 5 können deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Wiesendangen ist einzuladen, diese Bauvorschriften im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Art. 9 und 15 enthalten Regelungen der Firsthöhe in der Kernzone II bzw. den Wohnzonen, die von § 281 PBG abweichen. Lediglich in Industriezonen sind die Gemeinden ermächtigt, abweichende Regelungen zu treffen. Die Firsthöhenbeschränkungen gemäss Art. 9 bzw. Art. 15 sind rechtswidrig; sie können nicht genehmigt werden.

Der Gemeinderat Wiesendangen wurde von der Baudirektion im Vorprüfungsverfahren auf diese Mängel hingewiesen.

D. Die Gemeinde Wiesendangen ersucht den Regierungsrat, im Sinne von § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans befreit zu werden, da die Groberschliessung der Bauzonen weitgehend erstellt sei. Die Gesamtkosten der fehlenden Erschliessungsanlagen würden sich auf 3 bis 4 Millionen Franken belaufen. Es dürfe als sicher angenommen werden, dass die Gemeinde auch im ungünstigsten Fall imstande sein werde, die erforderlichen Mittel aufzubringen.

Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Festsetzung des Erschliessungsplans sind damit gegeben; dem Gesuch der Gemeinde Wiesendangen kann gemäss § 90 Abs. 3 PBG entsprochen werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Wiesendangen wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Wiesendangen vom 31. Oktober 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) Die Gewerbebezonen G 2 und G 3 samt den zugehörigen Bauordnungsvorschriften gemäss Art. 21—23 Bauordnung (BauO).
- b) Art. 5 Abs. 4 und 5 BauO.
- c) Die Firsthöhenbeschränkungen gemäss Art. 9 und 15 BauO.

IV. Die Gemeinde Wiesendangen wird eingeladen,

- a) das Areal der Gewerbebezonen G 2 und G 3 der Reservezone zuzuweisen;

b) Art. 5 Abs. 4 und 5 BauO im Sinne der Erwägungen den Erfordernissen des Ortsbildschutzes anzupassen.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wiesendangen (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans, des Kernzonenplans und der Ergänzungspläne Aussichtsschutz Büel, Waldabstandslinien 1—4 und Gewässerabstandslinien 5—10 sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Mai 1984

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller