

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. März 1985

976. Nutzungsplanung Andelfingen

Die Gemeindeversammlung Andelfingen hat am 23. März 1984 die kommunale Bau- und Zonenordnung sowie den Erschliessungsplan festgesetzt. Gegen diesen Beschluss ist laut Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Andelfingen und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. März 1985 bzw. vom 18. Mai 1984 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat Andelfingen ersucht mit Schreiben vom 19. Dezember 1984 um die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung durch den Regierungsrat.

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

Die Neueinzonung im Neuguet und die Erweiterungen der Gewerbezone Bilg/Seelenstal sowie der Reservezone Hinter Wuer/Ursprung sprengen den Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Gesamtplan. Der Gemeinderat Andelfingen beantragt deshalb mit Beschluss vom 21. Februar 1984, den kantonalen Gesamtplan zu ändern, indem im Neuguet ein zusätzliches Siedlungsgebiet ausgeschieden und im Seelenstal das Siedlungsgebiet erweitert werden soll. In seinem Genehmigungsgesuch zur kommunalen Nutzungsplanung weist er darauf hin, dass er annehme, das Begehren um Änderung der kantonalen Richtplanung werde zusammen mit der Genehmigung der Ortsplanung behandelt. Ein derartiges Vorgehen ist nicht möglich. Für die Änderung des kantonalen Gesamtplans ist der Kantonsrat zuständig (§ 29 PBG). Dabei ist das im Gesetz vorgeschriebene Festsetzungsverfahren zu beachten (§§ 33 und 34 PBG). Da diese beiden Einzonungen dem kantonalen Gesamtplan widersprechen, können sie derzeit nicht genehmigt werden. Eine Ausdehnung der Gewerbezone Bilg/Seelenstal wäre überdies unzweckmässig, da sie gutes Ackerland beanspruchen würde und landschaftlich sehr exponiert liegt.

Im Gebiet Hinter Wuer/Ursprung hat die Gemeindeversammlung bei der Festsetzung des kommunalen Gesamtplans das Siedlungsgebiet zu Lasten des Landwirtschaftsgebietes erweitert. Diese Festlegung wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt (RRB Nr. 555/1985). Die Ausdehnung der Reservezone über die heutige Bauzone hinaus ist nicht zweckmässig. Das Areal gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb. Angesichts der andauernden Schmälerung landwirtschaftlicher Nutzflächen und der ausreichend vorhandenen Bauzonenreserven drängt sich ein Einbezug des Gebietes in die Landwirtschaftszone auf.

Das Grundstück Kat.-Nr. 1928 im Niederfeld wurde von der Gemeindeversammlung aus der Bauzone entlassen in der Annahme, es würde der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Die dafür erforderliche Entschädigungsverzichtserklärung konnte nicht beigebracht werden. Die Gemeinde Andelfingen ist deshalb einzuladen, die Parzelle Kat.-Nr. 1928 einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Die Waldabstandslinien sind gemäss § 66 PBG im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Davon kann nur bei besondern örtlichen Verhältnissen abgewichen werden. Die Baudirektion hat im Vorprüfungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Isenberg (Kat.-Nr. 459) und im Bollenrain (Kat.-Nrn. 1607, 1610 und 2167) keine besondern Verhältnisse vorliegen, die eine Verringerung des Abstandes erlauben würden. Die Waldabstandslinien können deshalb in den genannten Bereichen nicht genehmigt werden. Auch im Neuguet und im Seelenstal

sind die Waldabstandslinien von der Genehmigung auszunehmen, da sie Bauzonen betreffen, die nicht genehmigt werden können.

Art. 16 lit. d der Bauordnung widerspricht § 277 Abs. 3 PBG. Diese Bestimmung ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 20 lit. b lässt in der Industriezone 13,5 m hohe Gebäude zu. Die Firsthöhe darf dieses Mass um höchstens 4 m übersteigen (Art. 22). Die bis anhin geltende Bauordnung liess lediglich 8 m hohe Gebäude (+ 4 m Firsthöhe, Flachdachbauten höchstens 10 m Gebäudehöhe) zu. Diese massive Aufzoning würde die schöne Thurlandschaft beeinträchtigen. Insbesondere der Anblick der Hangterrasse südlich der Weinlandbrücke von Norden zeigt deutlich, dass die bisherige Höhenbeschränkung – welche übrigens 1973 aufgrund einer Einzelinitiative mit 275 Mitunterzeichnern in die Bauordnung aufgenommen wurde – zu Recht besteht. Die in der angrenzenden Gewerbezone vorgenommene Aufzoning um 1,5 m scheint gerade noch vertretbar. Weitergehende Lockerungen sind aber unzweckmässig. Die in der Industriezone festgesetzte Gebäudehöhe ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen erweist sich die Vorlage – soweit ersichtlich – als angemessene, recht- und zweckmässige Lösung und kann genehmigt werden.

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 Andelfingen vom 23. März 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die Neueinzonungen im Neuguet,
- b) die Ausdehnung der Gewerbezone auf die bisher ungezonten Grundstücke Kat.-Nrn. 2151, 2359 und 2361 (nördlicher Teil),
- c) die Erweiterung der Reservezone im Ursprung über die bisherige Bauzonengrenze hinaus,
- d) die Waldabstandslinien in den von der Genehmigung ausgenommenen Bauzonen gemäss lit. a und b,
- e) die Waldabstandslinien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 459 (Isenberg), 1607, 1610 und 2167 (Bollenrain),
- f) Art. 16 lit. d der Bauordnung,
- g) die Gebäudehöhe in der Industriezone gemäss Art. 20 lit. b der Bauordnung,
- h) die Festlegungen des Erschliessungsplans bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen Bauzonen gemäss lit. a und b.

III. Die Gemeinde Andelfingen wird eingeladen,

- a) die Parzelle Kat.-Nr. 1928 einer kommunalen Zone zuzuweisen,
- b) die Waldabstandslinien in den Gebieten Isenberg und Bollenrain entsprechend § 66 PBG in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen,
- c) die Gebäudehöhe in der Industriezone im Sinne der Erwägungen zu reduzieren.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Andelfingen (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans, des Kernzonenplans, der zwei Pläne der Waldabstandslinien und des Erschliessungsplans, inkl. Bericht, sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten

Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. März 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller