

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. April 1994

### 1104. Nutzungsplanung Thalheim a. d. Th. (Revision)

Am 16. September 1993 beschloss die Gemeindeversammlung von Thalheim a. d. Th. eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung. Dagegen sind keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 13. Januar 1994 ersucht der Gemeinderat Thalheim a. d. Th. um die Genehmigung der Ortsplanungsänderung.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst die Anpassung der Bauordnung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG), die Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie die Änderung des Zonenplans. Da die zur Genehmigung eingereichten Dokumente verschiedene Mängel aufweisen, hat die Baudirektion den Gemeinderat Thalheim a. d. Th. am 8. März 1994 um deren Bereinigung sowie um eine Stellungnahme zu allfälligen Genehmigungsvorbehalten gebeten. Der Gemeinderat Thalheim a. d. Th. hat sich dazu am 22. März 1994 geäußert. Dabei konnten alle Differenzen mit Ausnahme der Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 bereinigt werden.

Im Antrag des Regierungsrates für die Revision des kantonalen Richtplans ist vorgesehen, das am westlichen Ortsrand von Gütighausen gelegene Bauentwicklungsgebiet dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen. Nach Abschluss der Revision des kantonalen Richtplans ist der Zonenplan zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

In der Wohnzone W1 wurde eine Ausnützungsziffer von 25% festgesetzt. Die Zone W1 ist im rechtskräftigen regionalen Gesamtplan als landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet. Der Vorstand der Planungsgruppe Weinland (ZPW) sieht in diesem Bereich entsprechend § 49a PBG Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte vor. Die Gemeinde Thalheim a. d. Th. wurde von der ZPW und von der Baudirektion darauf aufmerksam gemacht, dass eine Ausnützungsziffer von 25% den regionalen Richtplan präjudizieren würde. Der Gemeinderat Thalheim a. d. Th. hält in seinem Beschluss vom 22. März 1994 fest, er werde sich im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Richtplans gegen eine Verpflichtung zu einer tieferen Dichtefestlegung wehren, könne aber einen diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalt akzeptieren.

Die vom eidgenössischen Waldgesetz vorgeschriebene Waldfeststellung gegenüber den Bauzonen wird nachgeholt. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Auftrag am 14. März 1994 erteilt. Die Pläne sind dem Regierungsrat anschliessend zur Festsetzung vorzulegen.

Der Bericht gemäss Art. 26 der Raumplanungsverordnung liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

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 von der Gemeindeversammlung Thalheim a. d. Th. am 16. September 1993 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung ist einstweilen ausgenommen:  
die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1

III. Die Gemeinde Thalheim a. d. Th. wird eingeladen,  
a) den Zonenplan nach Abschluss der Revision des kantonalen Richtplans und  
b) die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 nach Abschluss der regionalen Richtplanung zu überprüfen und, soweit nötig, anzupassen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Thalheim a.d.Th., 8478 Thalheim a.d.Th. (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. April 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**