

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 1998

### 544. Nutzungsplanung Hombrechtikon (Teilrevision)

Mit RRB Nr. 870/1985 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung und mit RRB Nr. 3088/1995 eine Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hombrechtikon. Am 22. März 1995 und am 18. Juni 1997 setzte die Gemeindeversammlung Hombrechtikon eine Teilrevision der Nutzungsplanung fest. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen je vom 28. Oktober 1997 ist gegen diese Beschlüsse kein Rekurs eingegangen. Nach Zeugnissen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. August 1997 und vom 17. November 1997 ist gegen diese Beschlüsse ein Rekurs eingegangen, über den mit BRKE 133/1996 rechtskräftig entschieden wurde. Der Gemeinderat Hombrechtikon ersucht mit Schreiben vom 6. Oktober 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst eine Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplänen zu den Kernzonen, einen Erschliessungsplan sowie die Revision der Wald- und Gewässerabstandslinien.

In Art. 2.8 BauO wird, sofern der Heizenergiebedarf eines Gebäudes 20% unter dem Grenzwert der kantonalen Vorschriften liegt, ein Bonus von einem Zehntel der Ausnützungsziffer gewährt. In § 49 PBG wird festgehalten, welche Sachbereiche für die einzelnen Zonenarten geregelt werden dürfen; in § 49a PBG wird abschliessend geregelt, dass lediglich für gewerbliche Nutzungen sowie für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden darf. Der Gesetzgeber hat das Energiesparen nicht mit der Möglichkeit eines Ausnützungsbonus, sondern mit der Nichtanrechnung der Aussenwände berücksichtigt. Die Gemeinden sind an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (§ 45 Abs. 2 PBG). Da die Rechtsgrundlage für die Gewährung eines Energiebonus bei der Ausnützungsziffer fehlt, muss Art. 2.8 BauO von der Genehmigung ausgenommen werden.

In Art. 10.1.2 BauO wird bei den Vorschriften für Autoabstellplätze der Begriff «Grenzbedarf» verwendet. Da dies offensichtlich ein Druckfehler ist, kann dieser Begriff formlos durch den Begriff «Parkplatzbedarf» ersetzt werden.

Mit der Neufestsetzung des Zonenplans wurde die Reservezone für das Gebiet Niederfeld bestätigt. Gemäss kantonalem Richtplan vom 31. Januar 1995 ist jedoch dieses Gebiet dem Landwirtschaftsgebiet

zugewiesen worden, so dass die Baudirektion dieses der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben wird. Zweckmässigerweise ist deshalb im jetzigen Genehmigungsverfahren die Genehmigung der ursprünglichen Zuweisung dieses Gebiets zur Reservezone (RRB Nr. 870/1985) zu widerrufen. Daran ändern die vom Gemeinderat Hombrechtikon im Anhörungsverfahren vorgebrachten Argumente nichts.

In Feldbach wurde die Gewerbezone G3 entlang der Feldbacherstrasse um die Grundstücke Kat.-Nrn. 310, 311 und Teil von 312 in nördlicher Richtung vergrössert. Dieses Areal ist ein schmaler, zwischen Wald und Feldbacherstrasse eingezwängter Bereich. Unter Einhaltung der notwendigen Strassenabstands- und Waldabstandslinien ist er nahezu nicht mehr überbaubar; überdies gäbe auch die strassenmässige Erschliessung dieses Areals durch die Feldbacherstrasse zu Bedenken Anlass. Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Neueinzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 310, 311 und Teil von 312 unzweckmässig und deshalb von der Genehmigung auszunehmen ist. Es ist jedoch vorzumerken, dass dem bestehenden Steinhauerbetrieb die für den Betrieb notwendige bauliche Erweiterung im Rahmen von Art. 24 RPG zugestanden werden kann.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschlüssen der Gemeindeversammlung Hombrechtikon vom 22. März 1995 und 18. Juni 1997 festgesetzte Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

- a) im Zonenplan die Neueinzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 310, 311 und Teil von 312;
- b) in der BauO Art. 2.8.

III. Die Genehmigung der Reservezone für das Gebiet Niederfeld (RRB Nr. 870/1985) wird widerrufen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hombrechtikon, 8634 Hombrechtikon (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi