

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. September 1985

3700. Nutzungsplanung Hittnau

Mit Beschluss vom 29. März 1985 setzte die Gemeindeversammlung Hittnau die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Detailplänen zu den Kernzonen, zwei Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 29. Juli 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Juli 1985 sind noch fünf Rekurse gegen den Zonenplan hängig. Mit Schreiben vom 11. Juni 1985 ersucht der Gemeinderat Hittnau um die Genehmigung der Vorlage unter Ausnahme der angefochtenen Teile.

Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Das Ortsbild von Dürstelen hat regionale Bedeutung und ist in das überörtliche Inventar aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig ist insbesondere die Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten artfremd und deshalb grundsätzlich unerwünscht sind. Indem die Bestimmungen von Art. 2.3.3 die Dachaufbauten lediglich generell regeln, hingegen die Grösse der einzelnen Aufbauten offenlassen, werden sie dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Hittnau ist deshalb einzuladen, in Art. 2.3.3 die zulässige Grösse von Dachaufbauten zu regeln.

Für einige Liegenschaften am Fischbach wurde eine Kernzone ausgeschieden. Mangels Ausdehnung wurde im Rahmen der Genehmigung des kommunalen Gesamtplans (RRB Nr. 3225/1985) bereits die Festlegung schutzwürdiges Ortsbild für diese wenigen Häuser von der Genehmigung ausgenommen. Es wurde dabei erwogen, dass es der Gemeinde Hittnau freistehe, die schutzwürdigen Gebäude in das kommunale Inventar gemäss § 209 PBG aufzunehmen und gegebenenfalls deren Schutz durch entsprechende Anordnungen zu gewährleisten. Es solle aber nicht ermöglicht werden, einzelstehende Liegenschaften einer Bauzone zuteilen zu können. Gleiches gilt für die lediglich zwei Gebäude umfassende Kernzone nördlich des Weilers Hofhalden (Teile von Kat.-Nrn. 867 und 869). Die Kernzone für diese Liegenschaften ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der Weiler Hofhalden liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Der Bericht zum kantonalen Gesamtplan erklärt Weiler – ohne dass dies im Plan zum Ausdruck kommt – als Baugebiet. Als Einzonungskriterium wird dabei festgelegt, dass die Zonengrenze die Kleinsiedlung eng zu umfassen habe und eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung nicht ermöglicht werden dürfe. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll für diese kleinen Weiler eine Kernzone ausgeschieden werden, mit welcher zusätzliche – im Verhältnis zur bestehenden Bebauung wesentliche, bisher unüberbaute – Bauzonenflächen geschaffen werden sollen. Dies geht weit über die mit dem Bericht zum kantonalen Gesamtplan getroffenen Einzonungskriterien hinaus, so dass die Kernzone nur für die bereits überbauten Grundstücke genehmigt werden kann. Die weitergehende Einzonung für das Grundstück Kat.-Nr. 2126 ist dagegen von der Genehmigung auszunehmen.

Die bestehende Industriezone Ifang wurde auf einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 459 ausgedehnt. Diese Einzonung geht aber über den

mit dem kantonalen Gesamtplan festgelegten Anordnungsspielraum hinaus; sie beansprucht überdies Land, welches als Fruchtfolgefläche geeignet und auch ausgewiesen ist. Die Neueinzonung ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Drei der zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche im Zonenplan. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen. Zwei weitere Rekurse betreffen die Nichtzuweisung von Grundstücken zur Bauzone. Da die Gemeinde für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

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 Hittnau vom 29. März 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Detailplänen zu den Kernzonen, zwei Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einem Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) das von einem Rekurs betroffene Bauzonengebiet von Isikon, die von Rekursen betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 2360 (Hittnau) und 1207 (Dürstelen);
- b) die Kernzone für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 1464, 1468, 1470, 1475, 1473 und 1474 am Fischbach, die Kernzone für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 2126, 867 und 869 in Hofhalden, die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 459 in die Industriezone.

III. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen, Art. 2.3.3 der Bauordnung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Der Gemeinderat Hittnau wird ersucht, Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hittnau, 8335 Hittnau (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. September 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi