

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

Sitzung vom 16. August 1995

### **2498. Nutzungsplanung Hittnau (Revision)**

Am 21. März 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Hittnau eine Teilrevision der mit RRB Nr. 3700/1985 genehmigten Nutzungsplanung. Die Änderungen umfassen die gemäss revidiertem kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, die Kernzonenpläne, die Ergänzungspläne für die Wald- und Gewässerabstandslinien und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Hinwil vom 2. Juni 1994 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Juni 1994 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Gemeinde Hittnau ersucht mit Schreiben vom 2. August 1994 um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird für die Wohnzonen anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer die Baumassenziffer eingeführt. Für die Wohnzone W2a werden dabei die den in § 49 a PBG festgelegten minimalen Ausnützungsziffern entsprechenden Werte unterschritten. Dies kann hingenommen werden, da es sich um Gebiete handelt, die im regionalen Gesamtplan (RRB Nr. 554/1985) als landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet sind. Für diese Gebiete wird im Rahmen der regionalen Richtplanung eine entsprechende Festlegung über die bauliche Dichte zu treffen sein (§ 30 Abs. 3 PBG).

Im neu festgesetzten kantonalen Richtplan ist das gemäss kantonalem Gesamtplan 1978 als Bauentwicklungsgebiet bezeichnete Gebiet Niderwis in Isikon dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen worden. Es liegt auch nicht im Anordnungsspielraum. Die Festlegung einer Reservezone würde den Leitlinien des kantonalen Richtplans widersprechen. Sie lässt sich auch nicht aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen begründen. Die Reservezone Niderwis in Isikon ist aus diesen Gründen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Gemeindeversammlung setzte für die beiden Gebäudegruppen im Gebiet Fischbach neu eine Kernzone fest. Bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde mit RRB Nr. 3700/1985 die Kernzone für diese Liegenschaften von der Genehmigung ausgenommen. Die raumplanerischen Zielsetzungen haben sich in der Zwischenzeit nicht verändert. Nach dem kantonalen Richtplan soll mit der Zielsetzung, Kleinsiedlungen durch Einzoning ihre Lebensfähigkeit zu erhalten, nicht ermöglicht werden, einzelne Liegenschaften ohne Weilerfunktion einer Bauzone zuteilen zu können. Damit würde dem raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände widersprochen. Zudem ist mit der Bezeichnung von «Gebieten mit traditioneller Streubauweise» gemäss kantonalem Richtplan die Grundlage geschaffen worden, die Änderung der Nutzung von bestehenden, nicht mehr von der Landwirtschaft benötigten Gebäude und Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu ermöglichen. Die Kernzone für die beiden Gebäudegruppen im Gebiet Fischbach ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Aufgrund einer Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Hermsbüel, Kat.-Nr. 448, um rund 2 ha erweitert. Dieses Gebiet in zen-

traler Lage soll für eine mögliche Erweiterung der Schulhausanlage und Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage gesichert werden. Die Einzonung von zusätzlichem Bauland würde dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens widersprechen. Nach den Kapazitätsreserven hat die Gemeinde Hittnau hohe Nutzungs- und Baulandreserven. Das für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigte Land ist somit innerhalb der Bau- und Reservezonen oder in Form eines Abtausches sicherzustellen (Art. 15 RPG). Zudem können nur Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die im Eigentum der Träger öffentlicher Aufgaben sind (§ 60 Abs. 1 PBG). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Nach der Bau- und Zonenordnung werden in der Kernzone Dürstelen Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen bis zu einer Frontfläche von höchstens 2,5 m<sup>2</sup> zugelassen (Ziffer 2.3.3). Die Glaslichtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegel wurde von höchstens 0,4 m<sup>2</sup> auf höchstens 0,5 m<sup>2</sup> erhöht (Ziffer 2.3.4 und 2.3.5). Diese Bestimmungen vermögen den Schutz der für das Ortsbild von regionaler Bedeutung wichtigen Dachlandschaft nicht zu gewährleisten. Ein beträchtlicher Teil der schutzwürdigen Gebäude in Dürstelen weist extrem flachgeneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten, sogenannte Tätschdächer, auf. Dachaufbauten üblicher Grösse wirken auf diesen Dächern schlecht proportioniert. Zu grosse Dachflächenfenster und Glasziegel sind Fremdkörper und durchlöchern die Dachfläche. Bereits im Rahmen der letzten Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit RRB Nr. 3700/1985 darauf hingewiesen, dass Dachaufbauten im regionalen Ortsbild von Dürstelen artfremd und deshalb grundsätzlich unerwünscht sind. Die Kernzonenbestimmungen für die Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel sind mit einer auf die Anliegen des Ortsbildschutzes abgestimmten Gröszenbeschränkung zu ändern. Die Ziffern 2.3.3, 2.3.4 und 2.3.5 der Bau- und Zonenordnung sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der von der Genehmigung ausgenommenen Festlegungen – 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 Hittnau mit Beschluss vom 21. März 1994 revidierte Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Kernzonenplänen, Ergänzungsplänen für die Wald- und Gewässerabstandslinien und Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Die Gemeinde wird eingeladen, die Wohnzone W2a nach Vorliegen der revidierten regionalen Richtplanung zu überprüfen und soweit nötig anzupassen.

III. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die Reservezone Niderwis in Isikon
- b) die Kernzonen für die beiden Gebäudegruppen im Gebiet Fischbach
- c) die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Hermetsbüel auf das Grundstück Kat.-Nr. 448
- d) die Kernzonenbestimmungen für Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel gemäss Ziffern 2.3.3, 2.3.4 und 2.3.5 der Bau- und Zonenordnung

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung 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. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Hittnau, 8335 Hittnau (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**

