

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Juni 1988

1913. Nutzungsplanung Hittnau (Wiedererwägung)

Mit Beschluss Nr. 3700/1985 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung der Gemeinde Hittnau. Dabei nahm er u. a. die Neueinzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 459 im Ifang, Unterhittnau, in die Industriezone mit der Begründung von der Genehmigung aus, dass der Anordnungsspielraum gemäss kantonalem Gesamtplan verletzt und überdies Land in Anspruch genommen werde, welches als Fruchtfolgefläche geeignet und auch ausgewiesen sei (Dispositiv Ziffer II lit. b).

Mit Schreiben vom 21. April 1988 ersucht der Gemeinderat Hittnau um die Wiedererwägung dieses Beschlusses, soweit er die Nichtgenehmigung der Neueinzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 459 betrifft. Er weist darauf hin, dass im ganzen Gemeindegebiet Hittnau kein eingezontes Industrie- und Gewerbeland verfügbar sei, die rechtskräftige Industriezone nur einem Betrieb gehöre, der die vorhandene Reserve für spätere Erweiterungen selbst benötige, und schliesslich, dass ein Bedürfnis nach überbaubarem Gewerbeland selbst für die Gewerbetreibenden in der Gemeinde Hittnau ausgewiesen sei. Die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 459 sei zudem insofern nachgewiesen, als die Grundeigentümer bereit seien, der Gemeinde Hittnau das fragliche Grundstück nach erfolgter Einzonung zu verkaufen. Dies ermögliche es der Gemeinde, dannzumal das Bauland gezielt weiterzuverkaufen. Der Gemeinderat erachtet es als vertretbar, die geringe Verletzung des kommunalen Anordnungsspielraums zu tolerieren bzw. als geringfügige Abweichung im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG zu behandeln.

Die Gemeinde Hittnau verfügt über rund 3,0 ha Industriezone, wovon rund 1,5 ha überbaut sind. Die Reserve gehört – wie bereits erwähnt – dem einzigen Betrieb in dieser Industriezone, was sich auch darin spiegelt, dass seit 1977 kein Industriezonenverbrauch ausgewiesen ist. Die mässig störendes Gewerbe zulassenden Wohn- und Gewerbezone hatten ein Ausmass von rund 6,0 ha. Davon sind 3,3 ha überbaut, was eine Reserve von rund 2,7 ha ergibt. Diese Reserven sind insofern zu relativieren, als sie wie bei Industriezone zu einem erheblichen Teil aus Restflächen von teilweise überbauten Grundstücken bestehen und deshalb nicht als echte Reserven zählen können, da ihre Verfügbarkeit als Bauland eher fragwürdig erscheint. Damit ist ein Bedürfnis an zusätzlichem Gewerbeland für die Gemeinde Hittnau ausgewiesen.

Die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 459 überschreitet den kartographischen Anordnungsspielraum gemäss kantonalem Gesamtplan im südöstlichen Bereich dieses Grundstücks geringfügig. Soweit darin eine Abweichung vom kantonalen Gesamtplan erblickt werden kann, ist diese sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur. Zudem erscheint es als unverhältnismässig, vorgängig der Genehmigung die übergeordnete Richtplanung zu ändern (§ 16 Abs. 2 PBG), so dass der Genehmigung der Einzonung diesbezüglich nichts entgegensteht.

Durch die Bauzonenerweiterung um rund 1,5 ha des Grundstücks Kat.-Nr. 459 geht Fruchtfolgefläche in diesem Ausmass verloren. Andererseits wurde im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung bisherige Bauzone in weit grösserem Ausmass der kantonalen und kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen (Isikon, Oberhittnau und Dürstelen), so dass dieser Verlust bereits mehr als kompensiert ist. Die Festsetzung von Industriezone für einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 459 erweist sich deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt als genehmigungsfähig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Hittnau vom 29. März 1985 festgesetzte Industriezone für einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 459 wird wiedererwägungsweise genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hittnau, 8335 Hittnau, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Juni 1988

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller