

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. März 1995

671. Nutzungsplanung Hochfelden (Revision)

Am 6. September 1994 setzte die Gemeindeversammlung Hochfelden die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss ist laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommission IV vom 10. Januar 1995 ein Rekurs eingereicht worden, der am 20. Oktober 1994 als durch Rückzug erledigt abgeschlossen wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach vom 5. Januar 1995 sind dort keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Die Revision dient im wesentlichen der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991. Es wurde eine massvolle bauliche Verdichtung vorgenommen. Eine ergänzende Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund der festgesetzten übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region als erforderlich erweist.

Der zweite Satz von Art. 12 a Abs. 3, der zugunsten von Wohnqualität und energetischer Verbesserung Volumenerweiterungen zulässt, steht in dieser sehr unbestimmten Formulierung in Widerspruch zum ersten Satz, der Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten auf das bestehende Gebäudevolumen beschränkt. Der zweite Satz ist von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde ist einzuladen, die Abweichungen genauer zu umschreiben.

Die neu festgesetzte Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Bachtobel liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet, und der Anordnungsspielraum würde durch die Einzonung überschritten. Gemäss Ziffer 2.2.2 a) des Richtplantextes können die nachgeordneten Planungen in begründeten Fällen das Landwirtschaftsgebiet durch Ausscheiden einer Zone für öffentliche Bauten durchstossen. Im kommunalen Richtplan fehlt jeglicher Hinweis auf den Bedarf für diese Einzonung, und im Bericht zur vorliegenden Nutzungsplanung nach Art. 26 RPV wird lediglich generell angeführt, dass hier Bauten und Anlagen zur Erfüllung der kommunalen Infrastrukturaufgaben Platz finden sollen. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. Februar 1994 wurde darauf hingewiesen, dass der Bedarf im Bericht näher zu begründen ist. Mit dem Fehlen von konkreteren Nutzungsvorstellungen sind die Voraussetzungen zur Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten im heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Die Zuweisung des Gebietes Bachtobel in die Zone für öffentliche Bauten ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Die Anhörung, zu welcher der Gemeinderat mit Schreiben vom 30. Januar 1995 eingeladen wurde, ergab keine abweichende Beurteilung.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Hochfelden vom 6. September 1994 revidierte Nutzungsplanung wird unter den Vorbehalten gemäss Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) der zweite Satz von Art. 12 a Abs. 3;
- b) die Neueinzonung der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Bachtobel.

III. Die Gemeinde wird eingeladen, den zweiten Satz von Art. 12 a Abs. 3 im Sinne der Erwägungen neu zu fassen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig 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 Beschluss und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hochfelden, 8182 Hochfelden (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller