



VERFÜGUNG

vom 4. Mai 1999

Hettlingen. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 91/1985 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Hettlingen genehmigt. Die letzte Teilrevision der Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 2760/1994 genehmigt. Am 14. November 1997 beschloss die Gemeindeversammlung Hettlingen eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurden bei der Baurekurskommission IV zwei Rekurse eingereicht gegen die Nichteinzonung der Gebiete Bachetsgraben West und Grossacker sowie gegen die Aufhebung der Bestimmungen über die Wohnzone W3/55 in der Bauordnung. Die Rekursinstanz vereinigte die beiden Verfahren und wies die Rekurse mit Beschluss BRKE IV Nr. 0001 und 0002 vom 21. Januar 1999 ab, soweit sie darauf eintrat. Gegen diesen Entscheid sind zwei Beschwerden an das Verwaltungsgericht erhoben worden (VB 99.00053 + 99.00069). In diesen Verfahren hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, für den Genehmigungsentscheid zu sorgen und diesen dem Verwaltungsgericht einzureichen (§ 329 Abs. 4 PBG).

Der Beschluss der Gemeinde Hettlingen vom 14. November 1997 über die Nutzungsplanung umfasst Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung sowie die Neufestsetzung des Erschliessungsplans.

Bezüglich Zonenplan und Bauordnung betrifft der Beschluss die Umzonung des bisher in der Wohnzone W3/55 gelegenen Grundstücks zwischen alter und neuer Rutschwilerstrasse und des ebenfalls in der Zone W3/55 gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 489 beim Bahnhof Hettlingen in die Wohnzone W2/35, die Ausdehnung der Gewerbezone Unter Gmeind auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 1433 und 1437 (bis zur NOK-Leitung) sowie die Erweiterung der eingeschossigen Wohnzone W1/20 bis zur Heimensteinstrasse. In der Bauordnung wurden die Bestimmungen, die sich auf die dreigeschossige Wohnzone W3/55 bezogen, gestrichen.

Auf ein entsprechendes Gesuch der Gemeinde Hettlingen vom 12. Februar 1998 hin konnte eine Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der revidierten Nutzungsplanung im Sinne von § 5 Abs. 3 PBG nicht vorgenommen werden, weil mit der Frage betreffend Zonierung zweier in der Reservezone belassenen Grundstücke auch die Streichung der Bauordnungsbestimmung zur Zone W3/55 angefochten war.

Im heutigen Zeitpunkt stehen aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht lediglich die Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung zur Genehmigung an. Weil die Genehmigungsfähigkeit dieser Festlegungen nicht vom Ausgang des der Gemeinde von der Baudirektion in Aussicht gestellten Nichtgenehmigungsentscheids betreffend den Erschliessungsplan abhängt, kann der Genehmigungsentscheid über die Festlegungen zum Zonenplan und zur Bauordnung gestützt auf § 329 Abs. 4 PBG getroffen werden.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor. Der Bericht nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) wurde nachgeführt. Die Vorlage stimmt mit den Vorgaben im kantonalen und im regionalen Richtplan überein. In Ergänzung zur Begründung des erwähnten, auch aus der Sicht der Genehmigungsinstanz zutreffenden Entscheids der Baurekurskommission IV vom 21. Januar 1999 ist nach Einsicht in die entsprechenden Beschwerdeschriften an das Verwaltungsgericht in Bezug auf die Zonierung der im Streite liegenden Flächen in den Gebieten Grossacker und Bachetsgraben folgendes anzumerken. Mit den im kantonalen und regionalen Richtplan formulierten Zielen und den übrigen in diesen Plänen enthaltenen Festlegungen können materielle Gesetzesbestimmungen und Vorschriften über die Zuständigkeit weder abgeändert noch aufgehoben werden. Die Zonenfestlegungen der Gemeinde Hettlingen sind unter dem Gesichtspunkt von Art. 15 BG über die Raumplanung (RPG) – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie, der bestehenden Reserven sowie des durchschnittlichen Baulandverbrauchs in den letzten 15 Jahren – nicht zu beanstanden. In diesem Sinne kann der Umstand, dass diese Flächen vergleichsweise gut durch den regionalen öffentlichen Verkehr erschlossen und im Falle einer späteren Einzonung den überkommunalen Richtplänen entsprechend angemessen dicht überbaut werden sollen, derzeit nicht zur Einzonungspflicht der Gemeinde führen.

Die Vorlage ist mit Ausnahme der Neufestsetzung des Erschliessungsplans, welche ein separates Genehmigungsverfahren vor Regierungsrat nötig macht, rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens können die mit dieser Verfügung genehmigten Festlegungen des Zonenplans und der Bauordnung derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheids und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Hettlingen am 14. November 1997 beschlossenen Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung werden genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht.

Zürich, den 4. Mai 1999
990662/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

