

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

**Sitzung vom 27. Juni 1984**

---

**2483. Nutzungsplanung Niederhasli. A.** Mit Beschluss vom 29. August 1983 setzte die Gemeindeversammlung Niederhasli die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigen Zonen- und Kernzonenplänen sowie Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 3. März 1984 ist gegen diesen Beschluss ein Rekurs erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. April 1984 sind auch dort noch Rekurse gegen den Zonenplan pendent. Der Gemeinderat Niederhasli ersucht deshalb mit Schreiben vom 23. November 1983 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Der hängige Rekurs vor Bezirksrat betrifft die Abstimmung über einen Einzelpunkt, der infolge von Rekursen an die Baurekurskommission ohnehin nicht Gegenstand der Genehmigung ist. Der Ausgang dieses wie auch der übrigen Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile des Zonenplans. Die beantragte Genehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

C. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Bauordnung

- Nach Art. 3 Abs. 5 soll für Umbauten an nicht bezeichneten Gebäuden § 357 Abs. 1 PBG gelten. Diese Bestimmung gilt jedoch nur für Bauten, die den Bauvorschriften widersprechen. Art. 3 Abs. 5 ist von der Genehmigung auszunehmen.
- Art. 14 Abs. 3 legt fest, dass für einen bestimmten Teil der Einfamilienhauszone Eierbach ein Gestaltungsplan festzusetzen sei. Da diese Bestimmung keine materiellen Bauvorschriften enthält, kann sie nicht Gegenstand der Bauordnung sein. Sie kann daher nicht genehmigt werden.
- Art. 28 enthält Definitionen der nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betriebe. Da es sich dabei um Begriffe des kantonalen Rechts handelt, können sie in der Bauordnung nicht selbständig definiert werden. Art. 28 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

b) Zonenplan

Entgegen dem Antrag der Gemeinde Niederhasli kann die Baudirektion nicht alle von der Gemeindeversammlung aus der Bauzone entlassenen Areale der Landwirtschaftszone

bzw. der überkommunalen Freihaltezone zuweisen. Dies ist nur möglich, wo es von der übergeordneten Richtplanung angeordnet wird oder wo die betroffenen Grundeigentümer eine Entschädigungsverzichtserklärung abgeben. Die Gemeinde Niederhasli ist daher einzuladen, die bisher in der Bauzone gelegenen Grundstücksteile, deren Auszonung ohne Entschädigungsverzichtserklärung der Grundeigentümer beschlossen wurde, einer kommunalen Zone oder gestützt auf den revidierten § 38 PBG in eigener Zuständigkeit der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dasselbe gilt für das Naturschutzgebiet Chutzenmoos.

D. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans hat die Gemeinde Niederhasli verzichtet. Die Groberschliessung ist bereits weitgehend vorhanden. Die Gemeinde kann deshalb von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Als Konsequenz hievon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Niederhasli als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Niederhasli wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom 29. August 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Kernzonenplänen sowie acht Ergänzungsplänen über Wald- und Gewässerabstandslinien, wird vorbehältlich Dispositiv III und IV genehmigt.

III. Nicht Gegenstand der Genehmigung infolge hängiger Rekurse sind folgende Zonenfestsetzungen:

- Gebiet Eierbach
- Gebiet zwischen Mandach- und Huebwiesenstrasse
- Gebiet zwischen Seestrasse bzw. alter Einfamilienhauszone und Haslibach
- Industriegebiete Klein-Ibig/Breitenweg

IV. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Art. 3 Abs. 5, Art. 14 Abs. 3 und Art. 28 der Bauordnung.

V. Die Gemeinde Niederhasli wird eingeladen, die bisher in der Bauzone gelegenen Grundstücksteile, deren Auszonung ohne Entschädigungsverzichtserklärung der Grundeigentümer beschlossen wurde, einer kommunalen Zone oder gestützt auf den revidierten § 38 PBG in eigener Zuständigkeit der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dasselbe gilt für das Naturschutzgebiet Chutzenmoos.

VI. Der Gemeinderat Niederhasli wird eingeladen, Dispositiv II—V dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Niederhasli (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen

nen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. Juni 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**