

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Oktober 1986

3469. Nutzungsplanung Niederhasli (Ergänzung)

Mit Beschluss Nr. 2483/1984 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung der Gemeinde Niederhasli mit verschiedenen Ausnahmen.

Für das Gebiet Klein-Ibig/Breitenweg beschloss die Gemeindeversammlung Niederhasli am 30. Oktober 1985 anstelle der wegen Rekursen von der Genehmigung ausgenommenen Industriezone eine neue Gewerbezone mit neuen Bauvorschriften (Art. 16 Abs. 1). Gleichzeitig änderte sie in Art. 24 der Bauordnung den Randtitel zu Abs. 3 sowie den Inhalt von Abs. 4. Im weitem teilte sie das Grundstück Kat.-Nr. 6439 von der Gewerbezone in die Landwirtschaftszone um. Gemäss Zeugnissen des Bezirksrates Dielsdorf vom 2. Dezember 1985 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Dezember 1985 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 6. Januar 1986 ersucht der Gemeinderat Niederhasli um Genehmigung dieses Beschlusses. Die erwähnten Änderungen sind recht- und zweckmässig.

Das Genehmigungsgesuch umfasst des weitem die seinerzeit wegen inzwischen rechtskräftig abgewiesenem Rekurs von der Genehmigung ausgenommene Neueinzonung eines rund 600 m langen und rund 100 m breiten Landstreifens zwischen der bestehenden Überbauung an der Seestrasse und dem Haslibach in die Einfamilienhauszone E2/25. Obwohl dieser Landstreifen kartographisch im Anordnungsspielraum des kantonalen Siedlungs- und Landschaftsplan liegt, lässt sich diese Neueinzonung im vorliegenden Fall nicht mit den Festlegungen des kantonalen Gesamtplans vereinbaren, da die Siedlungsgebietsabgrenzung hier durch die bestehende Überbauung bedingt war und keinen Schluss auf eine weitere Einzonungsmöglichkeit zulässt. Bei der Beurteilung der Reserven sind entgegen der Auffassung des Gemeinderates sowohl das Gebiet Eierbach, solange es in einer Wohnzone eingezont ist, als auch – gemäss bundesgerichtlicher Praxis – die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen. Da einem durchschnittlichen jährlichen Wohnzonenverbrauch in den Jahren 1976–1984 von knapp 1,5 ha ohne diese Neueinzonung rund 39 ha nicht überbauter Wohnzonenreserve gegenüberstehen, besteht in der Gemeinde Niederhasli für die nächsten 15 Jahre kein Bedarf an zusätzlichem Wohnzonenland. Dies gilt auch bei zonen-spezifischer Betrachtungsweise, da auch dem Bedarf an Einfamilienhausland an verschiedenen Orten in der Gemeinde noch ausreichende, bereits eingezonte Reserven gegenüberstehen.

Das Gebiet Haslibach ist nach der landwirtschaftlichen Eignungskarte bestes, maschinell bearbeitbares Kulturland und gehört zu den ertragreichsten Fruchtfolgeflächen des Kantons.

Diese Grundstücke sind daher in die kantonale Landwirtschaftszone einzubeziehen. Aus diesen Gründen, auf welche die Gemeinde bereits in der Vorprüfung durch die Baudirektion hingewiesen worden ist, kann die Neueinzonung nicht genehmigt werden.

Gemäss Dispositiv V von RRB Nr. 2483/1984 wurde die Gemeinde Niederhasli 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.

In der Zwischenzeit konnten für zwei Gebiete Verzichtserklärungen beigebracht werden; zudem steht die Schutzverordnung für das Naturschutzgebiet Chutzenmoos vor der Festsetzung. Es verbleiben demnach noch je ein Gebiet nordwestlich und südwestlich vom Mettmenhasli, Teile des Grundstücks Kat.-Nr. 6284 im Gebiet Letten sowie der Bereich längs des Haslibachs im Sandrain, die infolge Fehlens von Verzichtserklärungen durch die Gemeinde einer Zone zuzuweisen sind.

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. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom 30. Oktober 1985 betreffend der Ergänzung der Bauordnung und des Zonenplans wird genehmigt.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom 29. August 1983 wird hinsichtlich der Einzonung des Gebietes zwischen der bestehenden Überbauung an der Seestrasse und dem Haslibach nicht genehmigt.

III. 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 § 38 PBG in eigener Zuständigkeit der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Niederhasli, 8155 Niederhasli (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 1. Oktober 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi