

VERFÜGUNG

vom 31. Mai 2005

Höri. Nutzungsplanung (Teilrevision Zonenplan)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2724/1993 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Höri genehmigt. Am 15. Juni 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Höri eine Teilrevision des Zonenplans. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. November 2004 und des Bezirksrates Bülach vom 26. Juli 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. August 2004 ersucht der Gemeinderat Höri um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Teilrevision des Zonenplans wird der in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 liegende Teil des rund 1 ha umfassenden Grundstücks Kat.-Nr. 499 neu der Wohnzone E2 zugeteilt. Im restlichen, in der Zone E1 liegenden Teil dieses Grundstückes beschränkt sich die neue Festsetzung bei praktisch gleich bleibender Fläche auf einen klareren Verlauf der südöstlichen Zonengrenze. Das Grundstück ist erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG. Über das Grundstück bestand ein privater Gestaltungsplan zur Regelung des Gewerbebetriebes Eberhard. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Rainreben, der die Gemeindeversammlung Höri am 15. Juni 2004 zugestimmt hat, ist von der Baudirektion mit Verfügung vom 2. Dezember 2004 genehmigt worden (ARV/BDV Nr. 1260/2004). Die beantragte Nutzungsänderung wird mit der Aufgabe dieses Gewerbebetriebes begründet, die bereits per 31. Dezember 2003 erfolgt ist.

Gemäss heute anwendbarem Plan über die Fluglärmbelastungen ist das Grundstück Kat.-Nr. 499 für die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) und auch für die ES III gemäss Lärmschutzverordnung zwischen den Immissionsgrenzwerten und den Alarmwerten mit Fluglärm belastet. Nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) gilt die Umzonung von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Der Umzonung steht somit aus der Sicht der Lärmschutzverordnung (LSV) nichts entgegen. Es fällt zudem

in Betracht, dass die bisherige Regelung eine reine Wohnnutzung (ohne Gewerbeanteil) nicht ausgeschlossen hat und die zulässige Ausnützung mit der neuen Regelung von 70% auf max. 40% reduziert, die zulässige Wohnfläche somit deutlich eingeschränkt wird.

Gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV können Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten erteilt werden, wenn an der Errichtung der Gebäude ein überwiegendes Interesse besteht. Eine lärmschutzrechtliche Bewilligung kann unter sichernden Auflagen in Aussicht gestellt werden.

Für das bisher als Fahrzeugparkplatz der Firma Eberhard genutzte Grundstück Kat.-Nr. 506 südöstlich der Kantonsstrasse besteht nach Aufhebung des Gestaltungsplans keine kommunale Zone mehr. Dieses Grundstück wird von der Baudirektion der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein. Durch den Gemeinderat ist sicherzustellen, dass der Parkplatz innert Frist aufgehoben wird.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Höri am 15. Juni 2004 festgesetzte Änderung des Zonenplans wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Höri wird eingeladen, die Aufhebung des Parkplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 506 innert angemessener Frist anzuordnen.
- III. Die Gemeinde Höri wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Höri (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 31. Mai 2005
051088/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

