

7

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juni 1985

2478. Nutzungsplanung Hedingen

Mit Beschlüssen vom 28. Juni, 3. Juli und 13. September 1984 setzte die Gemeindeversammlung Hedingen die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Kernzonenplan 1 : 2500, einen Plan über die Freihaltezone Hofibach 1 : 500, einen Waldabstandslinienplan Nord mit Aussichtsschutz, einen Waldabstandslinienplan Süd sowie einen Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht. Gleichzeitig mit der Festsetzung der Nutzungsplanung beschloss die Gemeindeversammlung eine Änderung des kommunalen Gesamtplans (Streichung des Aussichtspunkts Rüchlig).

Gegen die Beschlüsse betreffend die Nutzungsplanung sind bei der Baurekurskommission II zwei Rekurse eingereicht worden. Beim Bezirksrat Affoltern ist ein Rekurs hängig. Der Gemeinderat Hedingen ersucht mit Schreiben vom 19. November 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat. Der Ausgang der Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile des Zonenplans. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Bauordnung und der Zonenplan geben zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss Art. 16 ist in den Zonen E2 und L2 der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung gestattet. Da den Gemeinden nach PBG die Kompetenz fehlt, die Zahl der Wohnungen in einem Haus zu beschränken, ist diese Bestimmung von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 18 bestimmt, dass Gewächshäuser nicht als anrechenbare Geschossflächen gelten. Da gemäss § 45 Abs. 2 PBG die Gemeinden nicht befugt sind, Vorschriften über die Mess- und Berechnungsweise zu erlassen, ist diese Bestimmung von der Genehmigung auszunehmen.

Im Erschliessungsplan stimmen die Wasserversorgungsleitungen im Gebiet Langacher/Chrätzacher nicht mit den Festlegungen im Versorgungsplan überein. Diese Widersprüche sind gelegentlich zu beheben. Ferner enthält der Erschliessungsplan den Ausbau der alten Affolternstrasse teils auf 4 m und teils auf 5 m Breite, obwohl diese Strasse nicht im Verkehrsplan enthalten ist und als Quartierstrasse ausgebaut werden soll. Einerseits stimmt diese Festlegung nicht mit dem Verkehrsplan überein, und andererseits entsprechen die genannten Masse nicht den Zugangsnormen. Der im Erschliessungsplan vorgesehene Ausbau der alten Affolternstrasse ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Obwohl der kantonale Gesamtplan im Gebiet Langacher/Chrätzacher ein Bauentwicklungsgebiet enthält, hat die Gemeindeversammlung Hedingen dieses Areal von ca. 6,7 ha der zweigeschossigen Landhauszone zugewiesen. Da Bauzonen nur innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschrieben werden können (§ 47 PBG), verstösst diese Festlegung gegen den kantonalen Gesamtplan. Den betroffenen Grundeigentümern wurde deshalb Gelegenheit gegeben, sich zu einer Nichtgenehmigung schriftlich zu äussern. Gemäss nochmaliger genauer Überprüfung sind von den Wohnzonen, den Kernzonen und den Wohn- und Gewerbezo- nen einschliesslich Gebiete Langacher und Chrätzacher rund 22 ha nicht überbaut. Der durchschnittliche Jahresverbrauch in den letzten acht Jahren betrug ca. 1 ha. Würden die Gebiete Langacher und Chrätzacher entsprechend der Festlegung im kantonalen Richtplan nicht mehr als Bauzone bezeichnet, ergäbe sich eine Bauzonenreserve von rund 15 ha,

die für den Planungszeitraum von 15 Jahren nur noch knapp ausreichen würde. Dies gilt um so mehr, als die Reservefläche sich zum Teil aus kleinen Restparzellen zusammensetzt, deren Verfügbarkeit fraglich ist. Damit im Sinne von § 47 Abs. 3 PBG immer genügend Land für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, müsste deshalb voraussichtlich nach kurzer Zeit eine Neueinzonung erfolgen. Bei dieser Sachlage ist die Festlegung der kantonalen Richtplanung nicht mehr begründet. Sie ist durch die Entwicklung in den letzten Jahren überholt worden und hält der bei der Nutzungsplanung vorzunehmenden Überprüfung nicht stand. Die Beibehaltung der Einzonung der Gebiete Langacher und Chrätzacher erscheint unter planerischen Gesichtspunkten (z.B. Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) auch dann als gerechtfertigt, wenn die Bauzonenreserven benachbarter Gemeinden mitberücksichtigt werden. Da der kantonale Gesamtplan insoweit mit den gesetzlichen Grundlagen nicht mehr in Einklang steht, bedarf es zur abweichenden Beibehaltung der Bauzone keiner vorgängigen Richtplanänderung.

Gegen die Streichung des Aussichtspunkts Rüchlig im kommunalen Gesamtplan ist nichts einzuwenden.

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. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Hedingen vom 28. Juni, 3. Juli und 13. September 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Kernzonenplan 1 : 2500, einem Plan über die Freihaltezone Hofibach 1 : 500, einem Waldabstandslinienplan Nord mit Aussichtsschutz, einem Waldabstandslinienplan Süd sowie einem Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht und der Änderung des kommunalen Gesamtplans (Streichung des Aussichtspunkts Rüchlig), werden vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Nicht Gegenstand der Genehmigung infolge hängiger Rekurse sind die Zonenfestsetzungen bei den Grundstücken Kat.-Nr. 192 ob der Kirche und Kat.-Nr. 933 im «Bifang», soweit sie der Freihaltezone zugeteilt wurden, sowie das in der Freihaltezone gelegene Grundstück Kat.-Nr. 1032 bei «Steinetmatten».

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden der zweite Satz von Art. 16 und der letzte Satz von Art. 18 der Bau- und Zonenordnung sowie der im Erschliessungsplan vorgesehene Ausbau der alten Affolternstrasse.

IV. Der Gemeinderat Hedingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hedingen, 8908 Hedingen (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 26. Juni 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller