

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. April 1994

### 1185. Richt- und Nutzungsplanung Hedingen (Revision)

Am 24. November 1993 setzte die Gemeindeversammlung Hedingen die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss ist laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1994 ein Rekurs eingereicht worden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Affoltern vom 6. Januar 1994 sind dort keine Rekurse eingegangen.

Der Rekurs richtet sich gegen die Festsetzung des Rainackerwegs im Verkehrsplan sowie im Erschliessungsplan, weshalb diese Festsetzungen einstweilen von der Genehmigung auszunehmen sind. Im übrigen gibt die Vorlage zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991. Eine weitere Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund der festgesetzten übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region als erforderlich erweist. Die im Siedlungs- und Landschaftsplan sowie im Verkehrsplan markierte «Beantragte Erweiterung der Industriezone» ist nicht Gegenstand der kommunalen Nutzungsplanung und damit auch nicht Gegenstand der Genehmigung.

Durch kommunale Festlegungen können keine Änderungen des kantonalen Richtplans vorgenommen werden. Die beschlossene Streichung des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Landschaftsschutzgebiets bei Fromoos und Schurten liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde und kann daher nicht Gegenstand des kommunalen Festsetzungsbeschlusses bilden. Die Festlegungen in den übergeordneten Richtplänen sind korrekt wiederzugeben. Nach Festsetzung des kantonalen Richtplans ist daher der kommunale Plan formlos zu bereinigen.

In Art. 15 der Bau- und Zonenordnung werden für die Wohnzonen keine Geschosshöhen, sondern lediglich Gebäudehöhen festgesetzt, was nur in § 58 PBG für Industrie- und Gewerbezone vorgesehen ist. Da die Bau- und Zonenordnung einerseits Baumassenziffern und andererseits Gebäudehöhen festlegt, mit denen die im Regelfall erreichbare Vollgeschosshöhe bestimmt wird, kann der Verzicht auf Geschosshöhenfestlegungen hingenommen werden. Für die Zone W 1.0 wurde bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m eine Baumassenziffer von 1.0 festgesetzt. Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen über die bauliche Dichte enthält, beträgt die minimale Ausnutzungsziffer gemäss § 49a PBG in zweigeschossigen Zonen 30%, was unter den gegebenen Bedingungen, unter anderem bei einer Hangneigung von rund 30%, einer minimalen Baumassenziffer von rund 1.25 entspricht. Der kantonale Richtplan sieht keine andere Festlegung vor. Im regionalen Richtplan waren bisher keine landschaftlich empfindlichen Gebiete bezeichnet, und der revidierte regionale Richtplan liegt noch nicht vor. Art. 15 BauO kann daher einstweilen nur mit dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Baumassenziffer für die Zone W 1.0 nach Vorliegen der revidierten übergeordneten Richtpläne anzupassen, nämlich heraufzusetzen ist, wenn diese übergeordneten Pläne keine Festlegungen enthalten, welche das Abweichen von den minimalen Ausnutzungsziffern gemäss Art. 49a Abs. 1 PBG erlauben.

Gemäss §§ 91 und 92 PBG hat der Erschliessungsplan u. a. anzugeben, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die

Groberschliessung der Bauzonen durchführt. Für die erste Etappe sind ein Flächenbezug und eine zeitliche Angabe notwendig. Für die zweite Etappe sind hingegen keine zeitlichen Festlegungen zu treffen. Dies erfolgt erst, wenn diese Groberschliessungsanlagen durch Revision der ersten Etappe zugeteilt werden. Im weitern sind Sanierungsmassnahmen in bereits vollständig überbauten Gebieten nicht Bestandteil eines Erschliessungsplans. Die Fusswege 1.2 Husacher, 1.3 Rainacher, die Kanalisation 1.5 Lindenplatz bis Zwillikerstrasse und die Wasserleitung 1.7 Lindenplatz bis Zwillikerstrasse müssten, sofern sie Bestandteil der ersten Erschliessungsetappe sein sollen, einem Einzugsgebiet zugeordnet werden können. Ferner müssten analog zu den Ausbaumerkmalen von Strassen auch Querschnittdimensionen festgelegt werden. Schliesslich fehlen Angaben über Groberschliessungsanlagen für das Gebiet Zelgli. Der Erschliessungsplan bedarf aus diesen Gründen einer weitgehenden Überarbeitung; er ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

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 mit Beschluss der Gemeindeversammlung Hedingen vom 24. November 1993 revidierte Bau- und Zonenordnung wird unter den Vorbehalten gemäss Dispositiv Ziffern II-IV genehmigt.

II. Die Festsetzung des Rainackerwegs als kommunaler Fussweg im Verkehrsplan wird infolge eines hängigen Rekurses einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Der Erschliessungsplan wird von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat wird eingeladen, der Gemeindeversammlung einen überarbeiteten Erschliessungsplan zu unterbreiten.

IV. Die Baumassenziffer von 1.0 für die Zone W1.0 wird mit Vorbehalt im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der Gemeinderat wird eingeladen, der Gemeindeversammlung nach Vorliegen der revidierten überkommunalen Richtpläne gegebenenfalls einen entsprechend geänderten Art. 15 der Bau- und Zonenordnung zu unterbreiten.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hedingen, 8908 Hedingen (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Richt- und Nutzungsplanung), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. April 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**