

Sitzung vom 25. November 2024

Beschluss-Nr. 356/2024  
Geschäfts-Nr. 2024-1263

## I Teilrevision Nutzungsplanung – Anpassung Zonengrenze Vorderi Höchi, Hirzel – Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung sowie öffentlichen Auflage nach § 7 PBG

04 Bauplanung  
04.05.00 Zonenpläne

### Ausgangslage

Das Gebiet Vorderi Höchi im Hirzel ist planungsrechtlich nicht hinreichend erschlossen. Der Quartierplan Vorderi Höchi, Hirzel, regelt die Einzelheiten zum Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur, damit die in der Kernzone A K2A zugewiesenen Grundstücke zonenkonform bebaut werden können.

Der Quartierplan sieht vor, dass der bestehende Zufahrtsweg mit Kat.Nr. HL165 am Siedlungsrand im Kurvenbereich entsprechend den technischen Vorgaben gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) verbreitert wird. Die Verbreiterung beansprucht rund 40 m<sup>2</sup> Land ausserhalb der Bauzone (25 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone und 15 m<sup>2</sup> Erholungszone).

Die Erschliessung von Baugrundstücken hat über Bauzonenland zu erfolgen. Daher muss der Zufahrtsweg vollumfänglich einer Bauzone zugewiesen werden.

Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), hat mit Schreiben vom 26. Juli 2024 festgehalten, dass die erforderliche technische Anpassung der Zonengrenze nicht zusammen mit der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen kann, sondern koordiniert mit der Genehmigung des Quartierplans zu erfolgen hat. Daher ist eine separate Teilrevision des Zonenplans erforderlich.

### Erwägungen

Die Teilrevision des Zonenplans schafft die planungsrechtliche Basis, damit das bereits eingezonte Bauland Vorderi Höchi, Hirzel, planungsrechtlich baureif wird und bebaut werden kann.

Die Landsicherung und Finanzierung des Strassenausbaus wird im Quartierplan geregelt. Für die Gemeinde fallen für den Ausbau der Feinerschliessungsanlage keine Kosten an.

Der Zufahrtsweg wird entsprechend der VErV nach den Mindeststandards ausgebaut. Der Ausbau erfolgt daher nach dem Grundsatz der haushälterischen und flächeneffizienten Nutzung des Bodens. Die Teilrevision des Zonenplans ist auch im Interesse der Verkehrssicherheit, zumal damit ein normenkonformer Strassenquerschnitt erstellt werden kann.

Die Verbreiterung der Strasse bzw. die damit verbundene Anpassung der Bauzonengrenze erfolgt am Rand eines Gebiets, welches im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) aufgeführt ist sowie am Rand von Landwirtschaftsflächen mit einer hohen Nutzungseignung (Fruchtfolgeflächen, FFF). Durch die Teilrevision des Zonenplans werden weder der Sachplan FFF noch das BLN tangiert.

Die Einzonung der rund 40 m<sup>2</sup> grossen Fläche, die für die Strassenverbreiterung benötigt wird, hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild.

### **Verfahren**

Die Abteilung Hochbau hat zusammen mit dem Planungsbüro Suter von Känel Wild AG die folgenden Revisionsunterlagen erstellt:

- Teilrevision Zonenplan, Zufahrt Vorderi Höchi, Hirzel dat. 15.11.2024
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dat. 15.11.2024

Gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind bei einer Teilrevision des Zonenplans die nach und nebenstehenden Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Der Zonenplan ist vor der Festsetzung durch die Stimmbevölkerung öffentlich aufzulegen. Während der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage von 60 Tagen kann sich jede Person zur aufgelegten Teilrevision äussern. Über den Eingang und die Behandlung allfälliger Einwendungen hat der Gemeinderat in der Weisung an die Stimmberechtigten zu orientieren.

Die Teilrevision bedarf zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Danach ist die Teilrevision gemäss § 89 PBG von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen und öffentlich bekannt zu machen. Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit den geprüften Akten während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 5 Abs. 3 PBG). Die Inkraftsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 6 PBG).

Der Gemeinderat,

auf Antrag des Rossortvorstehers Hochbau,

beschliesst:

1. Der beantragten technischen Bereinigung der Zonengrenze zur hinreichenden Erschliessung des Gebiets Vorderi Höchi, Hirzel, mit der damit verbundenen Teilrevision des Zonenplans wird im Sinne der Erwägungen zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage nach § 7 PBG zugestimmt.
2. Die untergeordnete Teilrevision des Zonenplans ist der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025 zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt:
  - 3.1 die Teilrevision des Zonenplans der Baudirektion des Kantons Zürich, ARE, zur formellen Vorprüfung einzureichen;
  - 3.2 die Teilrevision des Zonenplans gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG zu publizieren und während 60 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen.
  - 3.3 den Vorprüfungsbericht des ARE sowie allfällig eingehende Einwendungen dem Gemeinderat zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen;



- 3.4 nach Ablauf der öffentlichen Auflage eine Weisung an die Stimmberechtigten auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
4. Über die Behandlung der Einwendungen sowie über die Vorprüfung des ARE hat der Gemeinderat in der Weisung an die Gemeindeversammlung zu orientieren.
5. Auf die Durchführung eines formellen Anhörungsverfahrens bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Teilrevision verzichtet.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Baudirektion Kanton Zürich, digital via KatasterprozesseZH, zur Vorprüfung
  - Ressortvorsteher Hochbau
  - Bereichsleiter Bau
  - Abteilungsleiter Hochbau
  - Projektleiter Planung
  - Suter von Känel Wild AG (Ortsplanung)
  - Gossweiler Ingenieure AG (Quartierplanung)
  - ÖREB-Katasterstelle

sowie mit Meldung an:  
– Quartierplanausschuss

Gemeinderat

Beat Nüesch  
Gemeindepräsident

Markus Gossweiler  
Gemeindeschreiber a. i.

versandt:  
mas