

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Januar 1999

45. Nutzungsplanung Uster (Revision; Teilgenehmigung)

Die Nutzungsplanung der Stadt Uster wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 350/1986 genehmigt. Am 9. März 1998 beschloss die Gemeinderat Uster eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Bauordnung (BauO) sowie Änderung der Waldabstandslinien Pfäffiker-/Alpenblickstrasse, Chatzenschwanz, Buchholz/Reithalle, Talhölzli, Hinterwiesen, Schlyffiholz, Oberrüti und Wilerwiesen. Gegen diesen Beschluss wurden bei der Baurekurskommission III fünf Rekurse eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Juli 1998 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage. Im Rahmen einer Anhörung hatte der Stadtrat Uster Gelegenheit, zu der in Aussicht genommenen teilweisen Genehmigung der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen.

Die bei der Baurekurskommission III hängigen Rekurse betreffen die Neueinzonungen von vier Grundstücken im Gebiet Nänikon/Werrikon, die Bezeichnung des Baumschutzes auf einem Grundstück an der Bankstrasse mit dem dazugehörigen Art. 52 BauO und die Bestimmung über die Zulassung der Anzahl Dachgeschosse in Art. 19 lit. b BauO. Da der Ausgang dieser Rekursverfahren keinen Einfluss auf die Genehmigung der übrigen Teile der Nutzungsplanung hat, sind die betroffenen Gebiete im Zonenplan und Art. 19 lit. b sowie Art. 52 BauO von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Neueinzonung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebiets Brunnacher an der Blindenholzstrasse in die Wohnzone W2/40 widerspricht wichtigen Anliegen der Raumplanung. Nach kantonalem Richtplan kann das am Siedlungsrand gelegene, rund 3 ha Landfläche umfassende Gebiet nicht mehr als im so genannten Anordnungsspielraum betrachtet werden. Die Neueinzonung steht im Widerspruch zu den Leitlinien und Zielsetzungen des kantonalen Richtplans, wonach die Forderung nach einem häuslicheren Umgang mit dem Boden primär durch eine Entwicklung der Siedlungsstruktur nach innen zu erfolgen hat. Auf Grund der vorhandenen Bauzonenkapazitäten im Sinne von Art. 15 RPG lässt sich kein Bedarf für eine Neueinzonung nachweisen. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist das in landschaftlich exponierter Hanglage gelegene Gebiet Brunnacher für eine Überbauung nicht geeignet. Zudem würde der Trenngürtel zwischen dem Baugebiet und dem überkommunalen Naturschutzgebiet

Brunnacherriet als Bestandteil der Drumlinlandschaft Nossikon-Sulzbach nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Neueinzonung erfüllt auch nicht die Voraussetzungen einer sachlich gerechtfertigten Abweichung untergeordneter Natur im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG. Das Gebiet umfasst sowohl eine beträchtliche Fläche als auch eine in sich geschlossene Geländekammer. Mit den zum Teil vorhandenen Wohn- und Ökonomiegebäuden lässt sich eine Neueinzonung des gesamten Gebiets nicht rechtfertigen. Die im Rahmen der Anhörung gemäss Beschluss des Stadtrates Uster vom 10. November 1998 dargelegten Argumente vermögen die planerische Notwendigkeit für die Neueinzonung nicht zu begründen. Die Wohnzone W2/40 im Gebiet Brunnacher an der Blindenholzstrasse ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Sinne der Walderhaltung nach Art. 17 Waldgesetz sind die Kantone von Bundesrechts wegen zur Festsetzung von Waldabständen verpflichtet. Nach § 66 PBG hat der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen. An der Einhaltung von Waldabständen, die durch Bauten nicht überschritten werden dürfen, bestehen gewichtige öffentliche Interessen in gesundheits-, forst- und feuerpolizeilicher sowie raumplanerischer Hinsicht. Die Erholungszone gemäss § 62 Abs. 2 PBG stellt eine beschränkte Bauzone dar, in der die zulässigen Bauten und Anlagen hinsichtlich Zweck durch die Richtplanung bestimmt und mit Vorschriften in der Bauordnung näher festgelegt werden. Für die Erholungszone Familiengärten im Gebiet Mühlholz und Oberrüti sind deshalb zwingend Waldabstandslinien festzulegen. Die Stadt Uster ist einzuladen, die diesbezüglichen Anordnungen unter Beachtung der noch festzusetzenden Waldgrenzen vorzunehmen.

Als Landwirtschaftszone im Sinne einer kantonalen Nutzungszone nach § 36 PBG sind diejenigen Flächen auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Ergänzende Landwirtschaftszonen im Sinne einer kommunalen Nutzungszone nach § 46 Abs. 3 PBG können namentlich im Siedlungsgebiet festgelegt werden. Dies trifft für die kommunal festgesetzte Landwirtschaftszone südlich von Werrikon nicht zu. Sie liegt ausserhalb des kantonal festgelegten Siedlungsgebiets. Dieser zwischen der Aussenwacht Werrikon und dem Stadtgebiet gelegene Siedlungstrenngürtel wird als zusammenhängendes Gebiet durch die Baudirektion der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen sein.

Im Zonenplan wird unterschieden zwischen der Bezeichnung rechtsgültiger Gestaltungsplan sowie Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht, die einen öffentlichen Gestaltungsplan erfordern. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonen-

zuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Voraussetzung dafür ist ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches einer differenzierten baulichen Verdichtung. Da öffentliche Gestaltungspläne ohne Zustimmung der Grundeigentümer festgesetzt werden können, ist als Voraussetzung für die Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht «Mühliholz» und «Stägenwis» ein qualifiziertes, wesentliches öffentliches Interesse entsprechend zielgerichtet darzulegen. Die im Rahmen der Anhörung gemäss Beschluss des Stadtrates Uster vom 10. November 1998 dargelegten Begründungen zur Gestaltungsplanpflicht «Mühliholz» und «Stägenwis» legen das im PBG geforderte wesentliche öffentliche Interesse zielgerichtet dar. Für die rechtmässige Umsetzung der Festlegungen im Zonenplan genügt jedoch dieser Beschluss nicht; die Bauordnung ist zwingend durch entsprechende Bestimmungen zu ergänzen. Hinsichtlich des Gestaltungsplangebiets Looren ist festzuhalten, dass es sich noch nicht um einen rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan handelt, sondern um eine Bauzone, für die ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Die Stadt Uster wird eingeladen, diesen Anliegen bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Gemeinderat Uster am 9. März 1998 festgesetzte Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II bis IV genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird die Neueinzonung der Wohnzone W2/40 im Gebiet Brunnacher an der Blindenholzstrasse ausgenommen.

III. Von der Genehmigung werden infolge hängiger Rekurse ausgenommen:

- a) die besonders bezeichneten Gebiete im Zonenplan,
- b) die Art. 19 lit. b und Art. 52 der Bauordnung.

IV. Die Stadt Uster wird eingeladen,

a) für die Erholungszonen Familiengärten im Gebiet Mühliholz und Oberrüti Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG unter Beachtung der noch festzusetzenden Waldgrenzen festzulegen;

b) für die Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht «Mühliholz» und «Stägenwis» ist das wesentliche öffentliche Interesse durch entsprechende Bestimmungen in der Bauordnung festzulegen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit möglich beizulegen.

VI. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv I bis V gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VII. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster, (unter Beilage von fünf Exemplaren Zonenplan und Bauordnung bzw. drei Exemplaren Änderung der Waldabstandslinien), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi