

DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

vom 5. September 1986

Volken. Festsetzung der überkommunalen Nutzungszonen

- A. Mit Beschluss vom 16./17. Januar 1986 setzte die Gemeindeversammlung Volken die neue, dem Planungs- und Baugesetz (PBG) entsprechende Bau- und Zonenordnung fest. Damit sind die Voraussetzungen für die - nach § 2 lit. b PBG der Direktion der öffentlichen Bauten obliegende - Festsetzung der überkommunalen Nutzungszonen für das Gemeindegebiet Volken erfüllt.
- B. Der Entwurf zu den übergeordneten Nutzungszonen wurde am 16. Juli 1984 der Gemeinde Volken, der Planungsgruppe Zürcher Weinland (PZW) sowie der Volkswirtschaftsdirektion zur Anhörung zugestellt. Die Volkswirtschaftsdirektion erklärte sich mit Stellungnahme vom 20. Juli 1986 mit dem Planentwurf weitgehend einverstanden. Die PZW verzichtete auf eine Stellungnahme.

Verschiedene Grundeigentümer verlangen die Umzonung ihrer Grundstücke in die Landwirtschaftszone. Die erforderlichen Entschädigungsverzichtserklärungen liegen vor. Den Begehren kann mit einer Ausnahme entsprochen werden.

Die Baudirektion hat im Vorprüfungsverfahren darauf aufmerksam gemacht, dass ein Einbezug überbauter, allseits von der Bauzone umgebener Grundstücke in die Landwirtschaftszone nicht zweckmässig sei. Diese Auffassung wurde vom Regierungsrat in Beantwortung einer diesbezüglichen Anfrage im Kantonsrat bestätigt. Trotzdem hat die Gemeindeversammlung die mitten in der Kernzone gelegene, vollständig überbaute Parzelle Kat.-Nr. 338 auf Begehren des Grundeigentümers hin aus der Bauzone entlassen. Die auf dem Grundstück stehenden Bauten unterschreiten die kantonalrechtlichen Mindestabstände.

Dem Grundeigentümer wurde Gelegenheit gegeben, zur Auffassung der Baudirektion Stellung zu nehmen. Aus seiner Antwort geht hervor, dass er der irrtümlichen Ansicht ist, bauliche Anpassungen der Gebäude an betriebliche Bedürfnisse seien in der Landwirtschaftszone leichter möglich als in der Kernzone. Ausserdem befürchte er Schwierigkeiten bei der Betriebsübergabe an seinen Sohn infolge des höheren Liegenschaftswertes in der Kernzone und Immissionsklagen durch Neuzuzüger.

Im vorliegenden Fall sind diese Befürchtungen unbegründet. Bauliche Veränderungen sind in der Kernzone eher möglich als in der Landwirtschaftszone, da die Mindestabstände nach PBG in der Kernzone herabgesetzt werden können. Liegenschaftswert und Immissionssituation sind in der Kernzone gleich wie in der Landwirtschaftszone.

Bei einer Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone würden die bestehenden Bauten vorschriftswidrig. Die Abgrenzung der Zonen wäre willkürlich und unzweckmässig. Die Kernzone ermöglicht zudem die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes, das wesentlich von der Landwirtschaft geprägt wird, und gewährt die dazu erforderlichen Erleichterungen (§ 50 PBG). Dem Begehren kann nicht entsprochen werden.

Gestützt auf § 2 lit. b PBG

v e r f ü g t die Direktion der öffentlichen Bauten:

- I. Die Landwirtschaftszone gemäss § 36 PBG wird für das Gebiet der Gemeinde Volken gemäss Plan Mst. 1:5000 vom 5. September 1986 festgesetzt. Der Plan steht bei der Gemeindekanzlei und bei der Direktion der öffentlichen Bauten (Amt für Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet schriftlich Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

- III. Dispositiv I und II sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Volken (zweifach), die Kanzlei der Baurekurskommission, das Verwaltungsgericht, das Amt für Raumplanung sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Volkswirtschaft.

Zürich, den 5. September 1986
1564/P3/KL

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung

Ch. Zimmerhald

versandt: 14. November 1986