

## VERFÜGUNG

DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

vom 26. Mai 1983

Zell - Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen

Mit Beschluss vom 29. Oktober 1982 setzte die Gemeindeversammlung Zell 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 Nutzungszonen für das Gemeindegebiet Zell erfüllt.

Der Entwurf zur Landwirtschaftszone wurde am 19. Mai 1982 der Gemeinde Zell, dem Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie der Volkswirtschaftsdirektion zur Anhörung zugestellt. Die RWU und die Volkswirtschaftsdirektion befürworteten den Einbezug bisher in der Bauzone gelegener Grundstücke in die Landwirtschaftszone, wie dies von der Gemeinde Zell angeregt wurde. Die RWU legt in ihrer Stellungnahme vor allem Wert auf zwei Areale am Eingang zum Erzthal (Bolsteren) und im Raum Rämismühle/Asyl, die aus Gründen des Landschaftsschutzes in die Landwirtschaftszone einbezogen werden sollten. Die Volkswirtschaftsdirektion beantragt zusätzlich zu den Begehren der Gemeinde Zell, das Land eines Landwirtschaftsbetriebs in Oberrikon der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Der Gemeinderat Zell teilte mit Schreiben vom 30. März 1983 mit, dass er am Antrag auf Zuweisung der Gebiete Bolsteren, Au, Täschen und Rämismühle/Asyl sowie an zwei kleineren Grenzkorrekturen in Zell, die ausschliesslich aus Zweckmässigkeitsgründen erfolgen müssten, festhalte. Die von der Baudirektion geforderten Entschädigungsverzichtserklärungen wurden nicht beigebracht.

Die Zuweisung bisheriger Bauzonenbereiche zur Landwirtschaftszone kommt nur in Frage, wo dies durch den kantonalen Gesamt-

plan angeordnet wurde oder wo Gemeinde und Grundeigentümer dies beantragen. Die betroffenen Grundeigentümer müssen zudem auf allfällige Entschädigungsforderungen verzichten. Diese Voraussetzungen sind lediglich beim Asyl Rämismühle sowie für die unüberbauten Bereiche des Gebietes Au erfüllt (Anordnung durch kant. Gesamtplan). Die mehrheitlich mit Wohnhäusern überbauten Teile des Gebietes Au können als Weiler in der Bauzone belassen werden (Bericht zum kant. Gesamtplan, S. 12/13). Von den weiteren Begehren des Gemeinderates Zell können einzig die zwei kleineren Zonenkorrekturen nördlich und östlich des Dorfes Zell berücksichtigt werden. Sie schaffen zweckmässige Zonengrenzen im Interesse des Ortsbildschutzes.

Die überkommunalen Naturschutzgebiete werden der Freihaltezone zugewiesen, da die Gemeinde Zell die kommunalen Naturschutzgebiete analog behandelt hat.

Gestützt auf § 2 lit. b PBG

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

- I. Die Landwirtschaftszone sowie die kommunalen und regionalen Freihaltezonen gemäss §§ 36 und 39 PBG werden für das Gebiet der Gemeinde Zell gemäss beiliegendem Plan festgesetzt. Der Plan steht bei der Gemeindekanzlei und bei der Direktion der öffentlichen Bauten (Amt für Raumplanung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 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 Zell (zweifach), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht, das Amt für Raumplanung sowie an das Sekretariat der Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Mai 1983  
4693/P3/KL

Versandt: 11. Juli 1983

Für den Auszug:  
Amt für Raumplanung

*R. Wegmann*