

VERFÜGUNG

vom 30. September 2005

Uster. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 45/1999 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Stadt Uster genehmigt. Am 31. Januar 2005 beschloss der Gemeinderat Uster eine Erholungszone im Gebiet Winikerwisen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Mai 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Juni 2005 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst die Umzonung des westlichen Grundstückteils Kat.-Nr. 1691 von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Winikerwisen für Pfadiheim. Im Sinne eines Flächenausgleiches wird das Grundstück Kat.-Nr. 1683 von der Erholungszone für Familiengärten in die kommunale Landwirtschaftszone umgezont.

Der von der Stadt für die Errichtung eines neuen Pfadiheimes vorgeschlagene Standort auf Grundstück Kat.-Nr. 1691 östlich des Winiker Pünten-Weges zwischen den Familiengärten Winikerwisen und der Schiessanlage Mühleholz erfüllt die Anforderungen an eine sachgerechte Interessenabwägung. Durch den vorgesehenen Zonenabtausch wird die landschaftlich empfindliche Geländekuppe, Grundstück Kat.-Nr. 1683, von Bauten freigehalten. Die notwendige Erschliessung (MIV und LIV) des an der Autobahn unmittelbar am Siedlungsrand gelegenen Areals ist gewährleistet.

Nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) darf das für ein Pfadiheim vorgesehene Gebiet Winikerwisen nur eingezont werden, wenn die Planungswerte (PW) eingehalten werden oder diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Schiessanlage und der Oberlandautobahn. Die Einhaltung der PW bezüglich des Strassenlärms kann falls notwendig mit der Anordnung der Baukörper und der Fenster sowie mit gestalterischen Massnahmen

am Gebäude sichergestellt werden. Bezüglich der Schiesslärmbelastungen liegen die Belastungen über dem PW und auch über dem Alarmwert. Als Massnahmen sind die Gebäude mit unempfindlicher Nutzung so anzuordnen, dass sie als Abschirmung dienen. Zusätzlich wird ein Damm zum Schutz des für ein Pfadiheim wichtigen Aussenraumes unumgänglich sein. Da die Einhaltung der PW in lärmschutztechnischer Hinsicht machbar ist, kann der Genehmigung der Erholungszone Winikerwisen im Sinn einer Ausnahme unter folgender Ergänzung von Art. 39a der Bauordnung zugestimmt werden:

Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.

Die Vorlage ist unter Einhaltung dieser Auflage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Uster am 31. Januar 2005 festgesetzte Erholungszone Winikerwisen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. September 2005
051137/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



