

## VERFÜGUNG

24

### DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

vom 22. Januar 1986

#### Uster. Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen

Mit Beschluss vom 4. Juni 1984 erliess der Gemeinderat der Stadt Uster eine neue, dem Planungs- und Baugesetz entsprechende Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan. Damit sind die Voraussetzungen für die - nach § 2 lit. b PBG der Direktion der öffentlichen Bauten obliegende - Festsetzung der Landwirtschaftszone für das Gemeindegebiet Uster erfüllt.

Mit Schreiben vom 24. April 1984 wurde der Entwurf zu den kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) sowie der Stadt Uster zur Anhörung zugestellt. Die Planungsgruppe Zürcher Oberland mit Schreiben vom 4. Oktober 1984 sowie die Stadt Uster mit ihrem Bericht zum kommunalen Gesamtplan beantragen, den geplanten Campingplatz Seefeld und damit auch die zugehörige Freihaltezone zu streichen. Der geplante Campingplatz Seefeld ist Bestandteil der neuuzuordnenden Erholungsnutzungen am Greifensee und ist im kantonalen Gesamtplan festgesetzt worden. Konsequenterweise ist deshalb hiefür im Rahmen der Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen eine Freihaltezone zu erlassen, so dass die Anträge der PZO sowie der Stadt Uster abzulehnen sind.

Aufgrund des Anhörungsverfahrens erbrachte der Stadtrat Uster für bisher der Bauzone zugeteilte, jedoch von den Grundeigentümern als Landwirtschaftszone gewünschte Grundstücke Verzichtserklärungen auf allfällige Entschädigungsansprüche. Deren Zuweisung zur Landwirtschaftszone steht somit - in Uebereinstimmung mit dem zur regierungsrätlichen Genehmigung vorgelegten Zonenplan - nichts entgegen.

Der vom Gemeinderat beschlossene Zonenplan sieht hingegen für verschiedene Gebiete (Riedikon, Winikon, Hegetsberg/Oberuster, Chilen- und Glattenriet/Werrikon) Auszonungen von bisheriger Bauzone vor, die durch keine kommunale Zone ersetzt werden soll. Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion kann für solche Gebiete nur dann Landwirtschaftszone festgesetzt werden, wenn für sie von den Grundeigentümern Verzichtserklärungen bezüglich Forderungen gegenüber dem Staat Zürich beigebracht werden. Dies ist

hier jedoch nicht der Fall, so dass auf den Erlass von Landwirtschaftszone für diese Gebiete zu verzichten ist.

Der kommunale Zonenplan weist überdies das von Wald und Bauzone umgebene Gebiet Langweid/Kirchuster keiner kommunalen Zone zu. Es handelt sich hierbei um ein Restareal, für welches der Erlass von kantonaler Landwirtschaftszone nicht in Frage kommt. Es steht jedoch der Stadt Uster frei, für dieses Gebiet eine kommunale Landwirtschaftszone festzusetzen.

Gestützt auf § 2 lit. b Planungs- und Baugesetz

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

- I. Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen im Sinne von § 36 PBG für das Gebiet der Gemeinde Uster werden gemäss Plan vom 22. Januar 1986 , Mst. 1:5000, festgesetzt.

Der Plan steht bei der Stadtkanzlei 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 Bekanntmachung an gerechnet schriftlich beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden.

- III. Dispositiv I und II sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentliche bekanntzumachen.

- IV. Mitteilung an den Stadtrat Uster (zweifach), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Amt für Raumplanung sowie an das Sekretariat der Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Januar 1986

5870/P2/K2

versandt; 21. März 1986

Für den Auszug:  
Amt für Raumplanung

*R. Hegmann*