

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. Januar 1986

### **350. Nutzungsplanung Stadt Uster**

Mit Beschluss vom 4. Juni 1984 setzte der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Uster die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Sonderbauvorschriften für das Gebiet Wageren, vierzehn Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien, sechs Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz sowie einen Erschliessungsplan. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen.

Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juli 1985 sind noch 76 Rekurse gegen die getroffene Ordnung pendent. Gemäss Zeugnis der Staatskanzlei vom 20. November 1985 sind zwei Rekurse durch Rückzug rechtskräftig erledigt. Auf einen Rekurs konnte aus formellen Gründen nicht eingetreten werden (RRB Nr. 1007/1985). Der Stadtrat Uster ersucht mit Beschluss vom 17. September 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

#### **a) Zonenplan**

Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion sind für den Erlass von Landwirtschaftszone anstelle von bisheriger Bauzone Erklärungen der Grundeigentümer über den Verzicht auf Forderungen gegenüber dem Staat Zürich erforderlich. Diese sind für die vom Gemeinderat der Stadt Uster aus der Bauzone entlassenen Gebiete in Riedikon, Winikon, Oberuster/Hegetsberg, Chilen- und Glattenriet/Werrikon sowie für das bisher ausserhalb der Bauzone gelegene, heute von Bauzonen umgebene Grundstück Kat.-Nr. 1141 in Nossikon nicht beigebracht worden. Die Baudirektion hat deshalb entgegen dem Antrag der Stadt Uster davon abgesehen, diese Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Stadt Uster ist daher einzuladen, diese Areale einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Der kommunale Zonenplan sieht für das von Wald und Bauzone umgebene Gebiet Langweid/Kirchuster keine kommunale Zone vor. Da es sich hierbei um ein kleines Restareal handelt, für welches der Erlass von kantonaler Landwirtschaftszone nicht in Frage kommt, ist die Stadt Uster einzuladen, dieses Gebiet einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Auch für das vollständig überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1441 in Nossikon – für welches vom Grundeigentümer ein Antrag auf Zuweisung in die Landwirtschaftszone vorliegt – wurde keine kommunale Zone festgesetzt. Aus Zweckmässigkeitsgründen fällt hier der Erlass von Landwirtschaftszone ausser Betracht, so dass die Stadt Uster einzuladen ist, für dieses Grundstück eine kommunale Zone festzusetzen.

#### **b) Erschliessungsplan**

Beim Erschliessungsplan bestehen bezüglich des Zubringers Nord und der Moosackerstrasse Differenzen zwischen Plan und Bericht, die noch zu bereinigen sind. Diese Festlegungen sind deshalb einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Die ebenfalls erwähnte Oberlandstrasse in der Looren fällt als kantonale Anlage ausser Betracht, da sie nicht Bestandteil der übergeordneten Richtplanfestlegung bildet.

Teile des Bauzonengebiets der Stadt Uster liegen innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 27. Juni 1941. Mit der vorliegenden Ortsplanung sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Baudirektion die Schutzverordnung – zu gegebener Zeit – anpassen kann.

Die 76 zurzeit bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies im Zonenplan eine Vielzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird, in der Bauordnung den Art. 51 Abs. 2, im Erschliessungsplan die Aufnahme von Anlagen in die erste bzw. in die zweite Etappe sowie teilweise die Festlegung von Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzplänen. Die Rekursgegenstände sind in der Vorlage deutlich dargestellt, bzw. die von Rekursen betroffenen Ergänzungspläne (Wald- und Gewässerabstandslinienpläne, Aussichtsschutzpläne) wurden von der Stadt Uster noch nicht zur Genehmigung eingereicht. Einige der Rekurse betreffen überdies die Nichtzuweisung von Grundstücken in eine kommunale Zone. Da die Gemeinde für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Uster vom 4. Juni 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Sonderbauvorschriften für das Gebiet Wageren, vierzehn Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, sechs Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie Erschliessungsplan, wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden – infolge hängiger Rekurse – ausgenommen:

- Art. 51 Abs. 2 der Bauordnung;
- die im Zonenplan bandiert dargestellten Gebiete;
- im Erschliessungsplan die bandiert dargestellten Gebiete mit den zugehörigen Projekten;
- im Waldabstandslinienplan Chatzenschwanz die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. 1527.

III. Beim Erschliessungsplan werden der Zubringer Nord, die Moosackerstrasse und die verlängerte Oberlandstrasse in der Looren von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, die nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Gebiete in Riedikon, Winikon, Oberuster/Hegetsberg, Werrikon/Chilen- und Glattenried, Nossikon/Kat.-Nrn. 1141 und 1441 sowie Kirchuster/Langweid einer kommunalen Zone zuzuweisen.

V. Dispositiv Ziffern I, II und III dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. Januar 1986

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**