



VERFÜGUNG

vom 12. Januar 2009

Russikon. Nutzungsplanung (Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Russikon wurde mit RRB Nr. 934/1996 genehmigt. Am 30. September 2002 beschloss die Gemeindeversammlung Russikon eine Änderung der Art. 5^{bis} und Art. 28^{bis} der Bauordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. November 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 15. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2003 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Am 1. Oktober 2007 beschloss die Gemeindeversammlung Russikon eine Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Änderungen des Zonenplans, der Kernzonenpläne, der Waldabstandslinienpläne und der Bauordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Dezember 2007 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 4. Dezember 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2008 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

A. Nutzungsplanung 2002

Die Art. 5^{bis} und 28^{bis} der Bauordnung sollen gestützt auf den Gegenvorschlag des Gemeinderates Russikon zu einer Einzelinitiative bezüglich der funktionalen Zonenkonformität ergänzt werden. Danach sind sexgewerbliche Betriebe in allen Kernzonen (K), Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) mit einem effektiven Wohnanteil von über 50% nicht zugelassen.

Die Verwaltungs- und Gerichtspraxis erachtet es für zulässig, dass für genau bestimmte Zonen ganz bestimmte Nutzungen (z.B. sexgewerbliche Betriebe) ausgeschlossen werden

können, wenn sich dies aufgrund des konkreten Quartiercharakters objektiv begründen lässt und in einem ausgewiesenen öffentlichen Interesse liegt.

Die Bestimmung in Art. 5^{bis} und Art. 28^{bis} der Bauordnung, wonach die funktionale Zonenkonformität aufgrund des effektiven Wohnanteils zu beurteilen ist, wird für den Vollzug als nicht sehr praktikablen Ansatz erachtet, da unklar ist, wie der effektive Wohnanteil im Einzelfall erhoben wird. Da es jedoch um die Anwendung kommunalen Rechts geht, bei welcher der Gemeinde Autonomie zukommt, steht der Genehmigung nichts entgegen.

B. Nutzungsplanung 2007

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die Änderung des Zonenplans mit Neufestsetzung der Gebiete Russikon Dorf Nord, Russikon Dorf Süd, Madetswil, Rumlikon und Wilhof, die Neufestsetzung der Kernzonenpläne Russikon Dorf, Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Gündisau, Bläsimühle, Sennhof und Sommerau, die Waldabstandslinienpläne Friedhof Zelgli, Buechweid, Madetswil Bläsimühle und Sennhof sowie verschiedene Änderungen der Bauordnung.

Zonenplan und Kernzonenpläne

Die heute rechtsgültigen Nutzungspläne wie Zonenplan 1:5000 und Kernzonenpläne 1:1000 wurden auf der Grundlage des Übersichtsplanes erstellt. In der Zwischenzeit sind auch mehrere Zonenplanänderungen, verschiedene Quartierplanungen sowie Strassen- und Bachausbauten durchgeführt worden. Mit der Neuvermessung wurden die Nutzungspläne mit untergeordneten Anpassungen der Bauzonengrenzen den Anforderungen an eine parzellenscharfe Abgrenzung neu festgesetzt.

Waldabstandsliniepläne

Mit RRB Nr. 934/1996 wurden die Ergänzungspläne Waldabstand genehmigt. Mit BDV Nr. 1013/ 2003 wurde der Ergänzungsplan Waldabstand Madetswil angepasst. Die im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung neu festgelegten Waldabstandslinien wurden auf die neuen Waldgrenzen gemäss Art. 13 Waldgesetz abgestimmt sowie grundsätzlich unter Berücksichtigung der kleinen Waldparzellen und der besonderen örtlichen Verhältnisse im Sinne der gesetzlichen Anforderungen gemäss § 66 PBG festgesetzt.

Bauordnung

Die Änderungen in der Bauordnung wurden aufgrund der im Zonenplan Madetswil neu festgelegten Freihaltezone Schürhofstrasse sowie des mit BDV Nr. 304/2005 genehmigten

privaten Gestaltungsplanes Bläsimühle erforderlich. Davon betroffen sind die Art. 1, Art. 3 Abs. 3, Art. 11, Art. 12 Abs. 1, 3 und 4 sowie Art. 13 der Bauordnung.

Der Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung 2007 und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. a) Die von der Gemeindeversammlung Russikon am 30. September 2002 festgesetzte Änderung der Art. 5^{bis} und Art. 28^{bis} der Bauordnung wird genehmigt.
- b) Die von der Gemeindeversammlung Russikon am 1. Oktober 2007 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Änderungen des Zonenplans, der Kernzonenpläne, der Waldabstandslinienpläne und der Bauordnung wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an Diebold AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 12. Januar 2009
081158/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

