



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 20-1187

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/2

| | | | |
|------------------------|-----|--|--|
| Ingesa AG | | | |
| An | ca | | |
| Vis | err | | |
| E 12. Okt. 2020 | | | |
| Kopie an: | | | |

Nr. 1187 / 20

vom 8. Oktober 2020

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Russikon**

- Massgebende - Zonenplan (Ausschnitt Sunneberg) Mst. 1:500/1:5000 vom 14. August 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. August 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Russikon plant mit dem Bau einer Doppeltturnhalle eine Erweiterung des Schulareals Sunneberg 3. Zur besseren Überbaubarkeit und Nutzung des Areals ist der Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 804 durch die Gemeinde vorgesehen. Dieses Grundstück soll mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans zusammen mit einem Abschnitt der Stichstrasse "Schulweg" (Kat.-Nr. 1586) von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Russikon setzte mit Beschluss vom 22. Juni 2020 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 3. August 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. August 2020 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

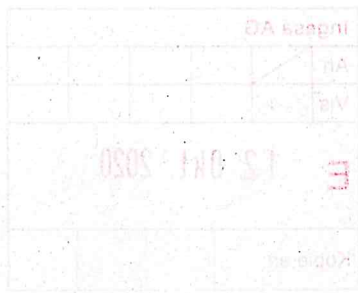
Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Januar 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. Entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht wurde der Auflage des Amtes für Raumentwicklung, wonach die Zonenplanänderung gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im Mst. 1: 5000 darzustellen ist, nicht nachgekommen. Die Teilrevision des Zonenplans erfolgt weiterhin im Mst. 1:500. In Anbetracht, dass auch eine verkleinerte Abbildung im Mst. 1:5000 im Zonenplan vorhanden ist, wird die Vorlage im Sinne der Verhältnismässigkeit dennoch genehmigt.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Russikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Russikon zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 22. Juni 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Russikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

- 8. Okt. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Teilrevision Sunneberg

Zonenplan

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **22. Juni 2020**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

- 8. Okt. 2020

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

M87/20



GEMEINDE
RUSSIKON

Kanton Zürich

Teilrevision Sunneberg

Zonenplan

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen

| Festlegung | Empfindlichkeitsstufe (ES) |
|---|----------------------------|
| K I Kernzone | III |
| K II Kernzone | III |
| W 2/35 Wohnzone | II |
| WG 2/35 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung | III |
| öB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | I / II / III |

Informationsinhalte

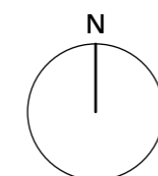
- Gestaltungspläne bestehend
- beantragte Festlegungen

Ergänzungspläne

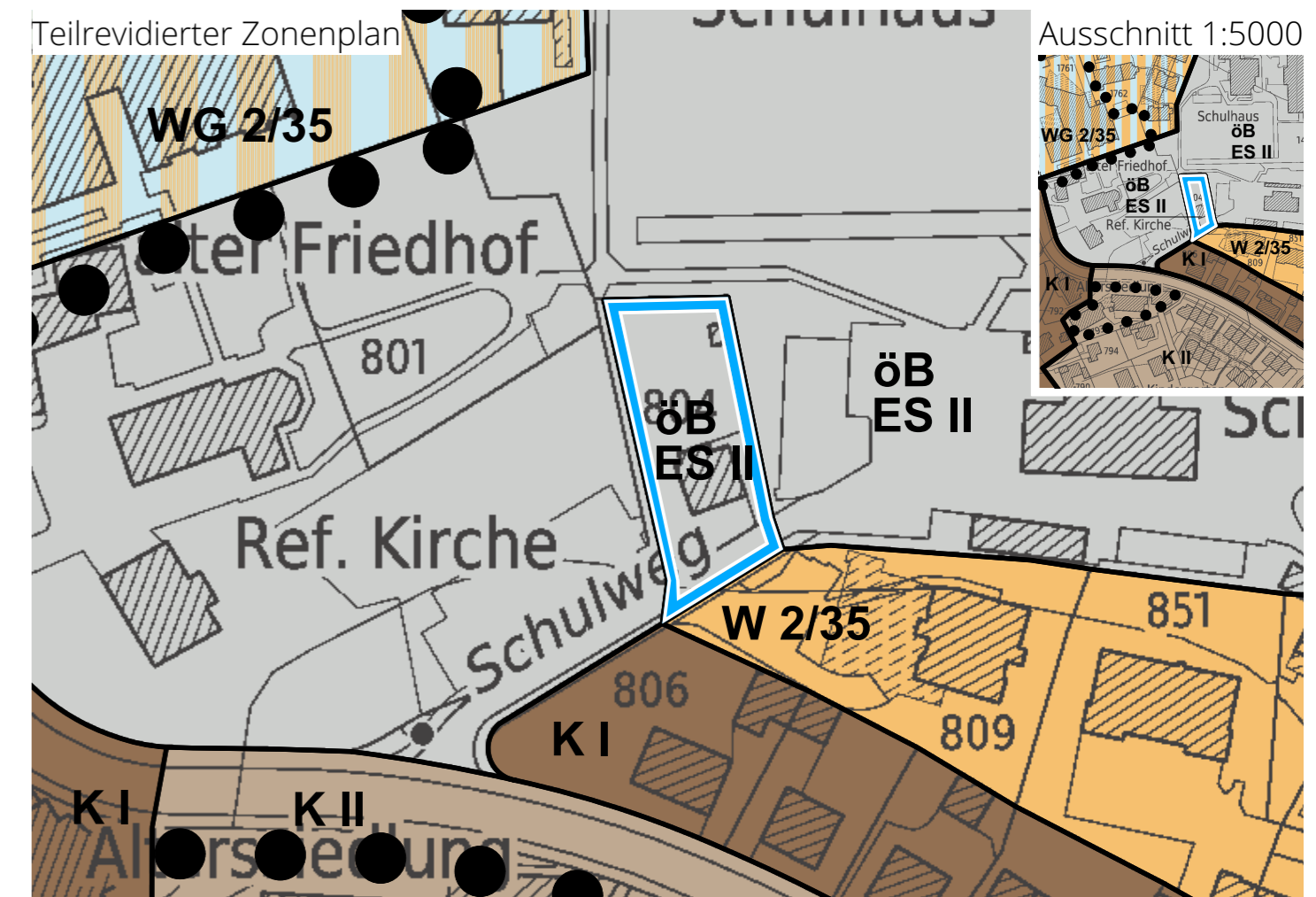
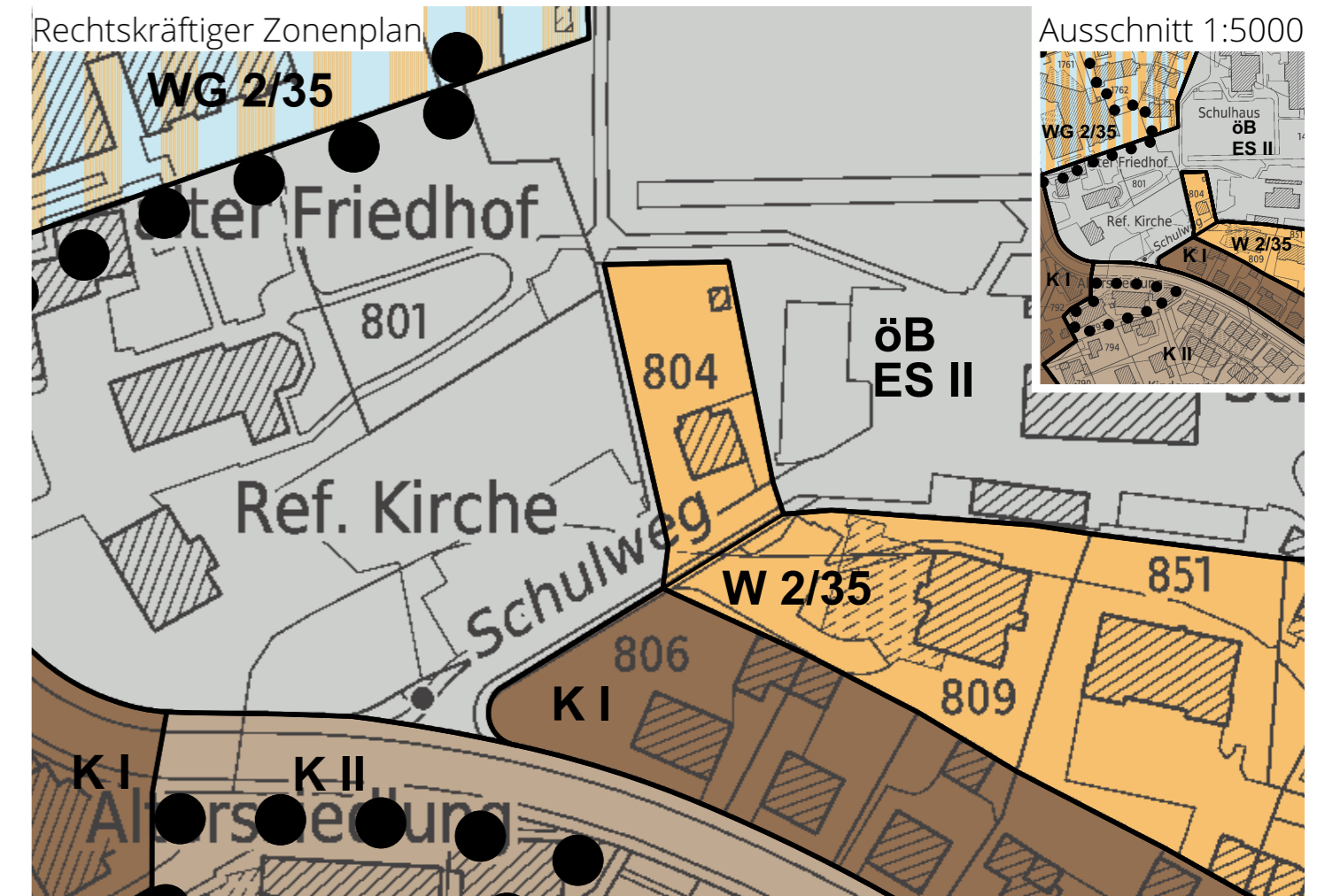
- Privater Gestaltungsplan Alterswohnungen, PGP2, genehmigt am 23.2.1994
- Privater Gestaltungsplan Alte Gärtnerei, PGP5, genehmigt am 5.9.2012

Bearbeitung: Pascal Strüby
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: GIS, Kanton Zürich vom 13.08.2019
Nutzungsplanung: Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG



0 50 100 250 m



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31089 - 14.08.2020

Teilrevision Sunneberg

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31089 – 14.8.2020

Inhalt

| | | |
|----------|------------------------------------|----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 2 | TEILREVISION DES ZONENPLANS | 3 |
| 3 | AUSWIRKUNGEN | 4 |
| 4 | MITWIRKUNG | 5 |
| 4.1 | Kantonale Vorprüfung | 5 |
| 4.2 | Öffentliche Auflage | 6 |
| 4.3 | Anhörung | 6 |
| 5 | SCHLUSSBEMERKUNG | 7 |

Auftraggeber

Gemeinde Russikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD

Fiona Mera, Projektleitung
Pascal Strüby, Sachbearbeitung

1 EINLEITUNG

Anlass

Die Bau- und Zonenordnung wurde im 2018 gesamtheitlich revidiert. Dabei wurden die erforderlichen Anpassungen an übergeordnete Vorgaben (kantonaler und regionaler Richtplan, neue PBG Begriffe etc.) sowie an geänderte kommunale Verhältnisse vorgenommen.

Die Gemeinde Russikon plant nun eine Erweiterung des Schulareals Sunneberg 3 durch den Bau einer Doppelturnhalle. Zur besseren Überbaubarkeit und Nutzung des Areals ist der Kauf und die Arrondierung der Parzelle Nr. 804 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen.

Antrag

Die Gemeinde Russikon beantragt, die Parzelle Nr. 804 von der Zone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Dieser Antrag umfasst eine Teilrevision des Zonenplans, welcher von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden muss.

2 TEILREVISION DES ZONENPLANS






Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.


Heutige Zonengrenze

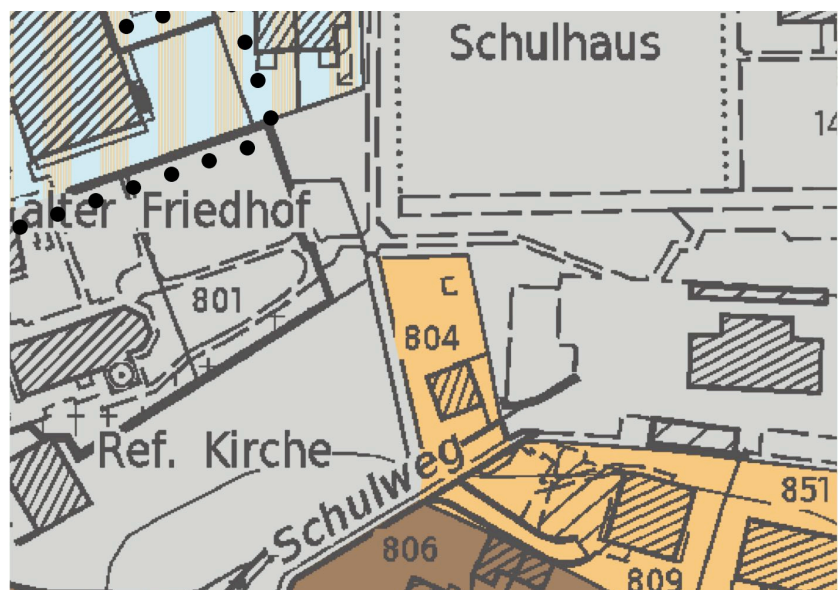
Die Parzelle Nr. 804 ist beinahe vollständig von der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umschlossen. Sie bildet einen über den Schulweg hinausragenden Fortsatz der Zone W2/35.

Festlegungen

| | |
|---|---|
|  | Kernzone I |
|  | Kernzone II |
|  | Wohnzone |
|  | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung |
|  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |

Informationsinhalte

| | |
|---|----------------------------|
|  | Gestaltungspläne bestehend |
|---|----------------------------|



Beantragte Zonengrenze

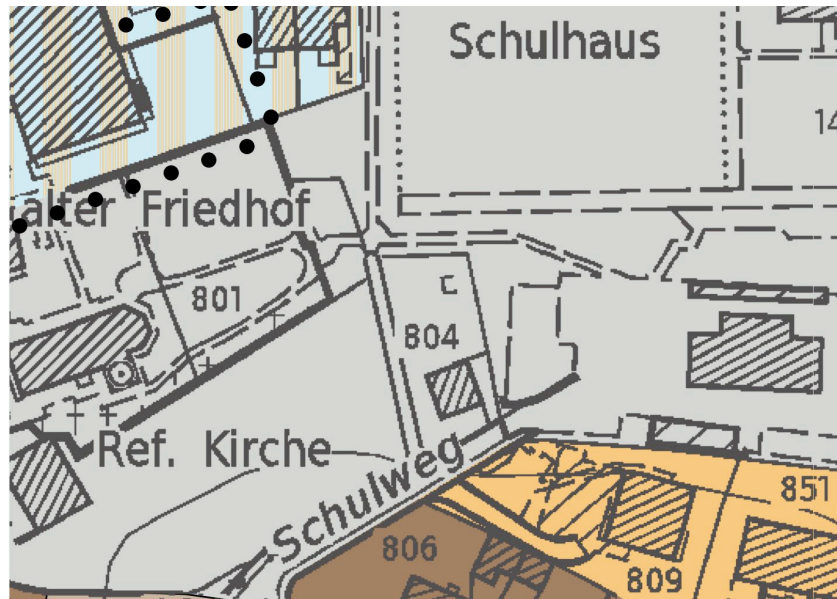
Die Teilrevision sieht vor, die Parzelle Nr. 804 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuordnen.

Festlegungen

| | |
|----------------|---|
| K I | Kernzone I |
| K II | Kernzone II |
| W 2/35 | Wohnzone |
| WG 2/35 | Wohnzone mit Gewerbebeileichterung |
| öB | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |

Informationsinhalte

| | |
|---|----------------------------|
|  | Gestaltungspläne bestehend |
|---|----------------------------|



3 AUSWIRKUNGEN

Gemeindeentwicklung

Die Teilrevision des Zonenplans ermöglicht eine zweckmässige Ergänzung des Schulareals auf dem Sunneberg. Die heute auf dem von der Umzonung betroffenen Grundstück bestehende Liegenschaft Vers. Nr. 1178 wird, je nach weiterem Planungsverlauf, abgebrochen oder mittelfristig für schulische Zwecke genutzt.

Weitere Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sind nicht zu erwarten.

Denkmalpflege

Bei der bestehenden Liegenschaft Vers. Nr. 1178 handelt es sich nicht um ein Schutzobjekt und die Liegenschaft ist auch nicht inventarisiert.

Die Arrondierung des Schulareals wird jedoch in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und unter Berücksichtigung der beiden nahe stehenden kantonalen Schutzobjekten erfolgen.

Für die Projektierung der Doppelturnhalle in Bereich der Umzonung findet zurzeit ein Wettbewerbsverfahren statt. In diesem Verfahren wird die Denkmalpflege ebenfalls einbezogen.

Immissionen

Zusätzliche Immissionen sind lediglich während der Bautätigkeit bei der Errichtung der künftigen Doppelturnhalle zu erwarten.

Erschliessung

Es sind keine Veränderungen der Erschliessungswege geplant. Die Verkehrsbelastung wird durch die Überführung der Parzelle Nr. 804 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zunehmen.

Umwelt

Es sind keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Finanzen

Die Gemeinde Russikon beabsichtigt parallel zur beantragten Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den Kauf der Parzelle Nr. 804.

4 MITWIRKUNG

4.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 20. Januar 2020 zur Teilrevision Stellung genommen.

Das ARE hält fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine kleine Fläche handle, welche in Bezug auf die in Russikon bereitgestellten Einwohnerkapazitäten keine wesentlichen Auswirkungen habe. Die mit der kürzlich durchgeführten Ortsplanungsrevision verfolgte Stossrichtung werde demzufolge nicht geschmälert und die Planbeständigkeit nicht tangiert.

Unter Berücksichtigung der unten erwähnten Auflagen könne eine Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans in Aussicht gestellt werden.

Anordnung Doppelturnhalle

Die Zweckmässigkeit der Planungsmassnahme können jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, da im Erläuterungsbericht lediglich darauf hingewiesen werde, dass der Planungsspielraum für eine Doppelturnhalle durch die Umzonung grosser werde.

Da sich das Grundstück an einer gut einsehbaren und empfindlichen Lage im Umfeld des Friedhofs und von denkmalgeschützten Objekten (Kirche, Primarschulanlage Sunneberg [insbesondere Schulgebäude]) befinde, sei es angezeigt, den potenziellen Spielraum für die Anordnung der neuen Doppelturnhalle in Bezug auf das Grundstücks Kat.-Nr. 804 im Vorfeld zur Umzonung grob abzuschätzen und die Erkenntnisse im Erläuterungsbericht festzuhalten. Unklar sei weiter, welcher Stellenwert dem durch die Umzonung betroffenen Wohngebäude Assek. Nr. 1178 künftig zukommen soll. Darüber ist ebenfalls im Erläuterungsbericht Auskunft zu gebe

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Erläuterungen

Für die Projektierung der Doppelturnhalle findet zurzeit ein Wettbewerbsverfahren statt, bei welchem auch die Denkmalpflege einbezogen wird. Damit kann eine hohe Qualität betreffend Gestaltung und Einordnung der künftigen Doppelturnhalle gewährleistet werden. Die ersten Erkenntnisse aus diesem Verfahren liegen jedoch noch nicht vor, sodass diese auch nicht im erläuternden Bericht festgehalten werden können.

Darstellung Zonenplan

Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) einzuhalten. Zonenpläne haben ausschliesslich den Mst. 1:5000 aufzuweisen. Auf erläuternde Vergrösserungen ist im Zonenplan zu verzichten

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erläuterungen

Da es sich um eine sehr kleine Zonenplanänderung handelt, wurde zur besseren Lesbarkeit und Verständnis neben dem Ausschnitt im Masstab 1:5000 gemäss VDNP auch ein etwas grösserer Ausschnitt dargestellt. Gerade ältere Personen haben Probleme mit der Lesbarkeit der 1:5000 Ausschnitte. Die genauen Abmessungen sind nur schwer lesbar. Die Planunterlagen müssten auch für die Bevölkerung gut verständlich gestaltet sein.

Dem Wunsch des ARE die Vergrösserungen im Plan zu entfernen, wird im Hinblick auf die VDNP nachgekommen. Im Plan werden nur noch die 1:5000 Ausschnitte dargestellt. Die Vergrösserungen 1:500 sind weiterhin im Bericht abgebildet.

4.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend der Umzonung der Parzelle Nr. 804 von der Zone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt zwischen dem 6. Dezember 2019 und dem 3. Februar 2020 öffentlich auf.

Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur geplanten Umzonung äussern. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Region Zürich Oberland und die Nachbargemeinden zur geplanten Umzonung angehört.

Die Region Zürich Oberland, die Gemeinden Pfäffikon, Fehraltorf und Wildberg haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände formuliert.

5 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorgesehene Umzonung von der Wohnzone W2/35 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erstellung einer Doppelturnhalle für die Schulanlage Sunneberg 3. Die Auswirkungen sind verträglich.

Die Festlegung ist somit angemessen und sachgerecht.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 04.12.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000844

Publizierende Stelle
Gemeinde Russikon, Kirchgasse 4, 8332 Russikon

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Sunneberg), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8332 Russikon

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Sunneberg) wurde von der Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 22. Juni 2020 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 8. Oktober 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. November 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Sunneberg) tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.
Gemeinderat Russikon

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:
Gemeinde Russikon
Kirchgasse 4, Postfach 18, 8332 Russikon
8332 Russikon