



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 1005/14

vom 18. Aug. 2015

Referenz-Nr.: ARE 14-1005

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung: Kernzonenplan Ludetswil – Genehmigung**

Gemeinde **Russikon**

- Massgebende - Kernzonenplan Ludetswil 1:1000 vom 28. April 2014  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. April 2014

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Russikon setzte mit Beschluss vom 24. März 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 26. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2014 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Amt für Raumentwicklung hatte die Genehmigung einstweilen sistiert, bis der kantonale Richtplan vom Bundesrat genehmigt worden ist. Seit dem 29. April 2015 liegt diese Genehmigung nun vor und die Übergangsbestimmungen des ab dem 1. Mai 2014 in Kraft getretenen, revidierten Raumplanungsgesetzes, wonach u.a. der Bauzonenbestand insgesamt nicht vergrössert werden darf (Saldoneutralität), sind dadurch hinfällig geworden.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der vorliegenden Teilrevision des Kernzonenplans von Ludetswil sollen die Zonengrenzen auf die Grundstücks- und Strassengrenzen abgestimmt werden.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage beschränkt sich auf untergeordnete Zonenplananpassungen. Die vorgenommenen Einzonungen beschränken sich vorwiegend auf Strassenflächen, welche der Erschliessung der Bauzonen dienen. Vereinzelt betreffen die Einzonungen in geringfügigem Ausmass Fruchtfolgeflächen, welche von der Gemeinde Russikon kumuliert werden, bevor zu einem späteren Zeitpunkt eine Kompensation erfolgt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 24. Oktober 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Die vorgesehenen Einzonungen sind gemäss dem Kreisschreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 24. Januar 2013 zur Kulturlandinitiative (Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 – Änderung) von einer Sistierung ausgenommen, da sie allesamt Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen betreffen und nicht zur Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen.

### **C. Ergebnis**

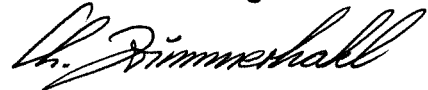
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Kernzonenplan Ludetswil), die die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 24. März 2014 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 geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Russikon (unter Beilage von einem Dossier)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**





GEMEINDE  
RUSSIKON

# Revision Kernzonenplan Ludetswil

Situation 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 24.03.2014

Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

Von der Baudirektion genehmigt am: **18. Aug. 2015**  
Für die Baudirektion

BDV Nr. 1005/14

**M. WIESENDANGER AG**  
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon  
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55  
e-mail: info@wiesendangerag.ch  
Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für:

**Genehmigung**

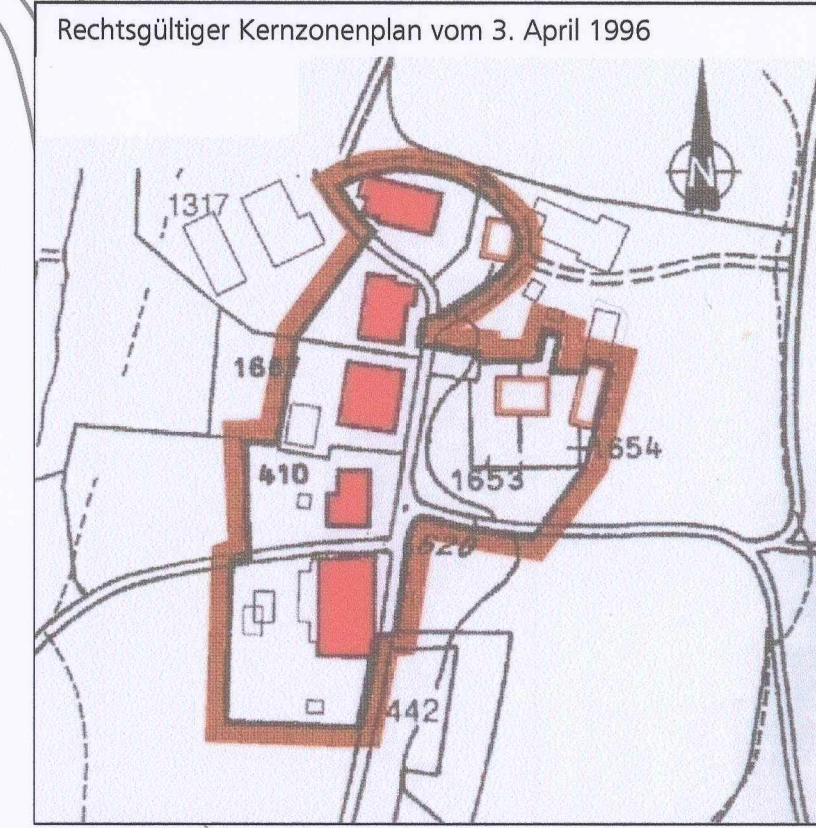
Format: 30/63 Auftrags Nr.: 06074.2

Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.:
pt	MB	22.06.12	24.09.13	2
		28.04.14		

### Legende

- best. Zonengrenze
- Kernzone K1
- Bautyp A
- Bautyp B

Stand Neuzuteilung Landumlegung:  
März 2012 (SWR AG, Schlieren)





**GEMEINDE  
RUSSIKON**

Kanton Zürich

# Revision Kernzonenplan Ludetswil

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Orthophoto 2013

**M. WIESENDANGER AG**

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

**Bahnhofstrasse 16**

**8620 Wetzikon**

Tel. 044 933 65 65  
e-mail:  
Internet:

Fax 044 933 65 55  
info@wiesendangerag.ch  
www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für: **Genehmigung**

Auftrag Nr. 06074.2

Datum	Revidiert
22.06.2012	24.09.2013
	28.04.2014

**1**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1	Kantonaler Richtplan	1
2.2	Kulturlandinitiative	1
<b>3</b>	<b>Inhalte der Revision</b>	<b>1</b>
3.1	Zonengrenzbereinigung	1
3.2	Strasseneinzonung	2
<b>4</b>	<b>Bericht gemäss Art. 47 RPV</b>	<b>4</b>
4.1.1	Haushälterische Bodennutzung	4
4.1.2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	4
4.1.3	Ludetswiler Dorfbach	4
4.1.4	Anregungen der Bevölkerung	4
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
5.1	Vorprüfung	5
5.2	Öffentliche Auflage	5
5.3	Gemeindeversammlung	5

## 1 Ausgangslage

Im Oktober 2007 wurde die Revision der Kernzonenpläne der Aussenwachen, Bläsimühle, Gündisau, Ludetswil, Sennhof und Sommerau der Gemeindeversammlung vorgelegt und mit Ausnahme des Kernzonenplans Ludetswil, welcher zurückgewiesen wurde, wurden sie genehmigt. Die damals herrschenden Unstimmigkeiten unter Grundeigentümern in Ludetswil wurden in der Zwischenzeit bereinigt und der Revision des Kernzonenplanes von Ludetswil steht nichts mehr entgegen.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

Laut Kap. 2.2.2 Richtplantext des Kantonalen Richtplans des Kantons Zürich gelten Weiler, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden.

### 2.2 Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Diese hat zum Ziel, die wertvollen Landwirtschaftsflächen und Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten. Eine erste Revisionsvorlage, welche zusätzlich zu den vorliegend geplanten Massnahmen zwei geringfügige Erweiterungen der Kernzone vorsah, hatte das Amt für Raumentwicklung als nicht genehmigungsfähig beurteilt, weil die Erweiterungen Fruchtfolgefläche betrafen und damit den Anliegen der Kulturlandinitiative widersprachen (Vorprüfung ARE vom 24.10.2012).

## 3 Inhalte der Revision

Gegenstand der Revision ist allein der Kernzonenplan Ludetswil, Mst. 1 : 1000.

Nachstehend werden die einzelnen Zonenänderungen aufgelistet. Die Nummerierung bezieht sich auf die im Plan auf Seite 3 bezeichneten Punkte.

### 3.1 Zonengrenzbereinigung

**1** Die Zonengrenzen werden begradigt und auf die Parzellengrenzen gelegt.

Um eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Landwirtschaftszone und Kernzone zu erhalten, werden in verschiedenen Bereichen kleinere Ein- und Auszonungen vorgenommen. Die Parzelle Kat. Nr. 2110 erhält gegen Westen überall kleinere Zonenkorrekturen, was zu einer begradigten Grenze führt. Bei den Parzellen Kat. Nr. 2112 und 2111 ist die Zonengrenze nun gleich geführt wie die Parzellengrenze.

### 3.2 Strasseneinzonung

**2** Die bestehenden Zufahrtswege werden in die Kernzone eingezont.

Grundsätzlich darf Bauland nur über Strassen erschlossen werden, die in der Bauzone liegen. In Nachachtung dieses Grundsatzes werden verschiedene Strassen und Wege, welche zwar Erschliessungsfunktion haben, aber ausserhalb der Bauzone liegen und an die Kernzone angrenzen, in die Kernzone eingezont. Dies betrifft die Ludetswilerstrasse von Süden her beim Ortseingang, die Ludetswilerstrasse beim Ortseingang im Norden sowie ein Teilstück der Hangetrietstrasse bei der Abzweigung zum Hof Assek. Nr. 1 (beides Gemeindestrassen). Ebenso wird ein kurzer Wegabschnitt (Kat. Nr. 2122) zwischen den Parzellen Kat. Nr. 2120, 2136 eingezont. Das Verbindungsstrassenstück von der Metzgerei Aeschlimann zur Bläsi-mühlestrasse wird vollständig in die Kernzone verlegt.



## **4 Bericht gemäss Art. 47 RPV**

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### **4.1.1 Haushälterische Bodennutzung**

In Ludetswil gilt das Zonenregime der Kernzone 1. Diese hat zum Ziel, das schützenswerte Ortsbild zu erhalten. Laut Art. 6 BZO werden die Gebäudetypen A, B und C unterschieden. Ausserhalb dieser (im Kernzonenplan definierten) Gebäudegrundflächen sind mit Ausnahme von besonderen Gebäuden keine weiteren Hochbauten zulässig. Mit der vorliegenden Revision des Kernzonenplans wird keine zusätzliche Fläche für einen Bautyp festgelegt. Der Siedlungsumfang wird also im Sinne der Richtplanvorgabe nicht vergrössert.

### **4.1.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die Landwirtschaftsfläche wird durch die kleinflächigen Massnahmen der Einzonungen nicht beeinträchtigt, da die neu eingezonten Flächen bereits heute nicht der Landwirtschaft dienen.

### **4.1.3 Ludetswiler Dorfbach**

Die Baudirektion weist in ihrer Vorprüfung darauf hin, dass bei der Revision des Kernzonenplans der Raumbedarf des Ludetswiler Dorfbaches nach der neu revidierten eidgen. Gewässerschutzverordnung festzulegen sei. Solange der Gewässerraum nicht definitiv festgelegt sei, komme bei einem Bauvorhaben die Übergangsbestimmung zur Anwendung.

Nach Rücksprache mit Herrn Stefan Suter, AWEL (Tel. vom 1.11.2012) muss die Sicherstellung des Bachraumes Ludetswiler Dorfbach nicht mit dieser Teilrevisionsvorlage erfolgen sondern kann im Zusammenhang mit anderen Gewässerraumausscheidungen später vorgenommen werden.

### **4.1.4 Anregungen der Bevölkerung**

Die Bewohner von Ludetswil konnten vor und während der Planung ihre Anliegen einbringen und soweit dies möglich war, wurden ihre Wünsche und Anforderungen berücksichtigt. Durch die öffentlichen Auflage und die Festsetzung an der Gemeindeversammlung bestanden Gelegenheiten der Einsicht und Mitbestimmung.

## 5 Verfahren

### 5.1 Vorprüfung

Die Baudirektion (ARE) hat mit Schreiben vom 24. Oktober 2012 die Revision des Kernzonenplans Ludetswil vorgeprüft. Die darin gemachten Vorbehalte sind in die vorliegende Vorlage aufgenommen worden.

### 5.2 Öffentliche Auflage

Vom 18.10.2013 bis 16.12.2013 wurde die Revision des Kernzonenplans Ludetswil öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Auch seitens der nach- und nebengeordneten Planungsträger gab es keine Einwendungen.

### 5.3 Gemeindeversammlung

Gestützt auf § 88 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie auf § 16 der Gemeindeordnung der Gemeinde Russikon hat die Gemeindeversammlung vom 24.03.2014 der Revision des Kernzonenplans Ludetswil gemäss den von den Stimmberechtigten bereinigten Anträgen des Gemeinderates vom 15.01.2014 zugestimmt.

Dieser Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Unterlagen lagen vom 28.03.2014 bis 28.04.2014 auf der Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 4, 8332 Russikon, während der ordentlichen Büroöffnungszeit 30 Tage zur Einsichtnahme auf.

Wetzikon, 28.04.2014

Bericht\_Kernzonenplanung\_03 (Genehmigung).doc

M. WIESENDANGER AG  
INGENIEURBÜRO

