Baudirektion
Kanton Zürich

ARE/ **38** /2013

# VERFÜGUNG

**vom 27. Februar 2013**

**Russikon. Planungszone Russikon-Unterdorf**

Festsetzung (§ 346 PBG)

---

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2012 ersucht der Gemeinderat Russikon die Baudirektion, für das Gebiet Russikon-Unterdorf, begrenzt durch die Unterdorf bzw. Fehraltorferstrasse im Osten, die Berggasse im Norden und die Reservezone Zelgli im Westen, eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Kanton zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Das Gebiet Russikon-Unterdorf ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Kernzone K1 und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/WG3 zugeteilt. Das eine Fläche von rund 2.2 ha umfassende Gebiet ist teilweise überbaut. Durch das Gebiet fliesst der eingedolte Russiker Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 13.3. Die Bacheindolung ist in einem baulich schlechten Zustand und weist ungenügende hydraulische Abflusskapazitäten auf.

Die Einzonung der im Siedlungsgebiet gelegenen Reservezone Zelgli ist aufgrund der Kulturlandinitiative zurzeit nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der künftigen Erschliessung dieses Gebiets wird eine Strassenbaulinie ab der Fehraltorferstrasse festzusetzen sein. Damit die Hochwassersicherheit gewährleistet werden kann, ist für den Dorfbach ein Ausbauprojekt zu erarbeiten. Es besteht somit Handlungsbedarf, die notwendigen nutzungsplanerischen Festlegungen vorzunehmen. Um eine unerwünschte

bauliche Entwicklung zu verhindern, sollen im Rahmen einer Revision der Richt- und Nutzungsplanung die planungsrechtlichen Massnahmen für eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung erarbeitet werden. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates Russikon und gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t  d i e  B a u d i r e k t i o n :

I. Für das Gebiet Russikon-Unterdorf gemäss Plan 1:2'000 vom 21. November 2012 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten im Gemeindehaus Russikon und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Plänen).

Zürich, den 27. Februar 2013
122167/CAP/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: