



VERFÜGUNG

vom 28. Februar 2011

Illnau-Effretikon. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne und Teilerschliessungsplan)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 493 vom 4. März 1998 die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Illnau-Effretikon genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt. Der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon hat am 17. Juni 2010 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 11. Oktober 2010 wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Hingegen wurden bei der Baurekurskommission Rechtsmittel eingelegt. Die Baurekurskommission III hat am 4. August 2010 verfügt (G.-Nrn. R3.2010.00108, R3.2010.00108, R3.2010.00108), dass den streitbetroffenen Punkten aufschiebende Wirkung zukommt. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2010 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Rekurse betreffen Art. 5.4 der revidierten Bau- und Zonenordnung, wonach auf Dächern keine dauerhaften, sichtbaren, technischen Anlagen, welche die Dachfläche um mehr als 1 m überragen und nicht ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes dienen, zulässig sind. Dieser streitbetroffene Artikel ist von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Zonenplan 1:5'000
- Änderung der Kernzonenpläne Nr. 1 «Rikon», Nr. 6 «Unterillnau», Nr. 7 «Bisikon» und Nr. 8 «Ottikon»
- Anpassung Ergänzungsplan Nr. 6 Waldabstandslinien
- Ergänzungsplan Nr. 20b Gewässerabstandslinien «Hinterbergseelibach»
- Ergänzungsplan Naturwerte 1:7'500
- Teilerschliessungsplan Hochwasserschutz

Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wurde in diversen Punkten den geänderten Bedürfnissen angepasst.

Für die Gebiete Hagen Süd-West und Geen wird eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt. Aufgrund der leichten Südhanglage ist das Gebiet Hagen Süd-West gut einsehbar, so dass eine besonders gute Eingliederung von Bauten sicherzustellen ist. Im Gebiet Geen soll mittels Gestaltungsplan insbesondere der Hochwasserschutz, ein angemessener Lärmschutz sowie die Rücksichtnahme auf einen alten Industriebau sichergestellt werden.

Neu wurde eine Kernzone II mit leicht von der Kernzone I abweichenden Bestimmungen bezüglich Einordnung, Stellung und Gestaltung eingeführt.

In den Zentrumszonen und den Wohnzonen wurden zusätzliche Baumassenziffern für verglaste Balkone und dergleichen festgelegt.

In den Wohnzonen und in den Industriezonen dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² bzw. 300 m² aufweisen.

Für Arealüberbauungen wurden bezüglich Umgebungsgestaltung, Erschliessung, Energieversorgung sowie Lärmschutz erhöhte Anforderungen definiert; diese gelten auch für die mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete.

Die Bestimmungen für die Abstellplätze für Motorfahrzeuge wurden dahingehend ergänzt, dass autoarme Nutzungen unter bestimmten Umständen von der Verpflichtung der Erstellung des Normbedarfs an Abstellplätzen befreit werden können.

Anpassung Zonenplan 1:5'000

Die Kernzone wurde neu in die Kernzone I (älteste Teile der bestehenden Bebauung) und in die Kernzone II (vorwiegend noch nicht oder neu bebaute Teile) aufgeteilt.

In Bisikon wurde das bestehende Naturbad der Erholungszone Ea zugewiesen. Zudem wurde eine geringfügige Anpassung der Kernzonenabgrenzung an der Nassacherstrasse vorgenommen, welche die Anordnung von Abstellplätzen innerhalb der Bauzone ermöglicht.

In Ottikon wurden entlang der Schmiedgasse einige nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Bauten der Kernzone KI zugewiesen.

Entlang der Sportplatzstrasse wird ein 6 Meter breiter Streifen im Umfang von rund 1'500 m² der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen als Grundlage für die Schaffung weiterer Parkplätze für die Sportanlage Eselriet. Das Gebiet liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Gemäss Ziffer 3.2.3 lit. c des Richtplantextes kann das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers insbesondere durch Festsetzung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können und es sind die Anordnungen des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV sind innerhalb der ausgeschiedenen Bauzone keine Flächen für neue Parkplätze vorhanden. Die betroffenen Fruchtfolgeflächen werden durch die Umzonung der Erholungszone Hintererlen in die kommunale Landwirtschaftszone im Umfang von rund 2'400 m² ersetzt. Mit der Einzonung wird die Möglichkeit geschaffen, den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen platzsparend anbieten zu können. Die Einzonung erfüllt die dargelegten Bestimmungen für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets.

Anpassung Ergänzungsplan Nr. 6 Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinie wird über drei Grundstücke neu bei knapp 16 Metern festgesetzt und damit dem festgelegten Abstand auf den Nachbargrundstücken angepasst.

Ergänzungsplan Naturwerte 1:7'500

Im Ergänzungsplan Naturwerte sind insbesondere Bäume und Hecken festgelegt, die bei Abgang zu ersetzen sind. Die markanten Bäume gemäss Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Ober-Illnau sind darin jedoch nur teilweise enthalten.

Teilerschliessungsplan Hochwasserschutz

Mittels Hochwasserrückhaltebecken im Gebiet «Wissenzaum» soll die Hochwassergefährdung entlang des Grändelbachs reduziert werden. Durch die Festsetzung des Erschliessungsplans gelten die geschätzten Kosten von Fr. 3.7 Mio. als gebunden.

Die Akten, bestehend aus der Anpassung der Bau- und Zonenordnung, der Anpassung Zonenplan 1:5000, den Änderungen der Kernzonenpläne Nr. 1 «Rikon», Nr. 6 «Unterillnau», Nr. 7 «Bisikon» und Nr. 8 «Ottikon», der Anpassung Ergänzungsplan Nr. 6 Waldabstandslinien, dem Ergänzungsplan Nr. 20b Gewässerabstandslinien «Hinterbergseelbach», dem Ergänzungsplan Naturwerte 1:7'500, dem Teilerschliessungsplan Hochwasserschutz sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon am 17. Juni 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen ist Art. 5.4 der Bau- und Zonenordnung.
- II. Die Stadt Illnau-Effretikon 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 nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 28. Februar 2011
101699/THA/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

