GEMEINDE
RUSSIKON

GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom 3. September 2018

Beleuchtender Bericht

EINLADUNG

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Russikon

Wir laden Sie zur Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde vom **3. September 2018, 20.00 Uhr, ins Riedhus** ein.

Traktanden

– Bauplanung
  Bau- und Zonenordnung und Verkehrsrichtplan | Revision

Aktenauflage

Die Akten liegen ab Montag, 6. August 2018, während den ordentlichen Öffnungszeiten der Verwaltung im Gemeindehaus, 2. Obergeschoss, auf. Gemäss § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die politischen Rechte wird Stimmberechtigten auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt.

Anfragen

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind vor der Gemeindeversammlung schriftlich an den Gemeinderat zu richten.

Russikon, im Juli 2018

Gemeinderat Russikon

Das vollständige Dossier der Revision inklusive dem Bericht zur Mitwirkung wird auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. Die Unterlagen können zudem während der Aktenauflage zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Russikon, Kirchgasse 4, eingesehen werden. Der Gemeinderat bittet die Bevölkerung, allfällige Änderungsanträge im Vorfeld der Gemeindeversammlung dem Bausekretariat zuzustellen.

Russikon druckt auf REFUTURA-Papier aus 100% Altpapier und CO_2 neutral hergestellt.

Bauplanung | Nutzungsplanung |
Bau- und Zonenordnung und Verkehrsrichtplan | Revision

Referent: Rolf Hartmann, Hochbauvorstand

Zusamenfassung

Richtplanung
Die rechtsgültige Richtplanung stammt aus den Jahren 1981 (Siedlungs- und Landschaftsplan), 1982 (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) und 1996 (Verkehrsplan). Der Verkehrsplan wurde im Jahr 2005 im Gebiet Zelgli ergänzt. Die anderen Pläne wurden zwischenzeitlich nie angepasst.

Die Mehrheit der Vorgaben in der Richtplanung ist daher veraltet und entspricht nicht mehr den übergeordneten Vorgaben sowie der stetig revidierten Nutzungsplanung. Der Siedlungs- und Landschaftsplan und der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden nicht mehr benötigt und können formell aufgehoben werden. Der Verkehrsplan wird an die heutigen Anforderungen angepasst.

Nutzungsplanung
Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 1995 mit kleinen Teilrevisionen in den Jahren 1998, 2002, 2003 und 2007. Das neue Raumplanungsgesetz sowie die Revision des kantonalen und regionalen Richtplans schaffen neue Rahmenbedingungen. Der weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebiets sind durch die neuere Gesetzgebung zunehmend enge Grenzen gesetzt. Deshalb soll dem auch in Russikon anhaltenden Siedlungsdruck vorwiegend durch Umnutzung und Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets begegnet werden.

Obwohl sich die BZO gut bewährt hat, will der Gemeinderat in einigen Punkten Anpassungen vornehmen, um mögliche Optimierungen zu nutzen. Hauptanliegen dieser Revision sind:

– Vereinfachungen, um für Behörden und Bauwillige die Anwendung zu erleichtern
– Anpassungen aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug
– Anpassung der Begriffe an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Erschliessungsplan stammt aus dem Jahr 2001. Viele Massnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt oder nicht mehr aktuell. Der Gemeinderat organisiert seit 2004 für seine Strategie- und Budgetplanung einmal im Jahr eine Tagung mit allen an Planungsprozessen beteiligten Personen. Dabei werden alle relevanten Projekte jeweils aufeinander abgestimmt, priorisiert und mit der laufenden Finanzplanung koordiniert. Der Erschliessungsplan wird daher nicht mehr benötigt und kann formell aufgehoben werden.

Bestandteile der Revision

Die Revision Richtplanung umfasst:

– Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan
– Aufhebung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
– Verkehrsplan 1:5’000
– Erläuterungen zum Verkehrsplan inkl. Bericht zu den Einwendungen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst:

– Bau- und Zonenordnung
– Zonenplan 1:5’000
– Kernzonenpläne 1:1’000 Bläsimühle, Gündisau, Ludetswil, Madetswil, Rumlikon, Russikon, Sennhof, Sommerau und Wilhof
– Aufhebung Erschliessungsplan
– Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV inkl. Bericht zu den Einwendungen

Ausgangslage
Mit Beschluss vom 6. April 2016 erteilte der Gemeinderat dem Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild AG den Auftrag für eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Die Baukommission erarbeitete in der Folge in mehreren Lesungen intensiv die Vorlagen für eine revidierte Richt- und Nutzungsplanung.

Verfahrensablauf
Der Gemeinderat beschloss am 12. Juli 2017 die Revisionsvorlage zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der sechzigtägigen Auflagefrist gingen 5 Einwendungen zur Richtplanung und 25 Einwendungen zur Nutzungsplanung ein, welche in den Kapiteln «Mitwirkung» der erläuternden Berichte behandelt sind.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 hielt das Amt für Raumentwicklung zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung fest, dass die Vorlage unter Berücksichtigung der Auflagen in ihrer Hauptstossrichtung genehmigungsfähig sei. Viele der vom Amt beantragten Anpassungen konnten in der Folge umgesetzt werden. Bei folgenden Punkten teilt der Gemeinderat die Einschätzung des Amtes nicht:

Richtplanung

Öffentliche Parkierungsanlage und Veloabstellanlage Sportplatz Tüfiwis
Entgegen den kantonalen Anträgen werden die öffentlichen Parkplätze und die Veloabstellanlage beim Sportplatz Tüfiwis im Verkehrsplan bezeichnet. Die Anlagen stellen eine wichtige Infrastruktur für die Nutzung des Sportplatzes dar. An den Einträgen wird daher festgehalten, auch wenn die Anlagen über den Gestaltungsplan bereits gesichert sind.

Öffentliche Parkierungsanlage Bläsimühle
Entgegen des kantonalen Antrages werden die öffentlichen Parkplätze Bläsimühle im Verkehrsplan bezeichnet. Bei der Anlage handelt es sich um einen wichtigen bereits bestehenden Ausgangspunkt der Freizeit- und Erholungsnutzung für die Russiker Bevölkerung.

Nutzungsplanung

Dacheinschnitte in der Kernzone
Entgegen der kantonalen Empfehlung sollen Dacheinschnitte weiterhin zulässig sein. Um deren Einordnung in die Dachlandschaft künftig noch besser zu gewährleisten, werden die Gestaltungsanforderungen verschärft. Ein Verbot von Dacheinschnitten wird nicht als notwendig erachtet.

Regelung standortgebundene Wohnungen in der Gewerbezone

Entgegen dem kantonalen Antrag wird in Artikel neu 43 nicht auf den Vorbehalt gemäss § 56 Abs. 4 PBG betreffend Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige verwiesen. Der Artikel beschränkt jedoch die maximal zulässige Fläche für standortgebundene Wohnräume innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Zonen nicht vermehrt zum Wohnen genutzt werden.

Mindestanzahl Pflichtparkplätze
Um das Parkplatzproblem in den Kernzonen nicht zu verschärfen, wird entgegen der kantonalen Empfehlung auf die Möglichkeit einer generellen Regelung verzichtet, in den Kernzonen im Einzelfall von der Mindestanzahl Pflichtparkplätze abzuweichen. Pflichtparkplätze müssen bei Entrichtung einer Ersatzabgabe bereits heute nicht erstellt werden.

Einzonung in Rumlikon
Entgegen dem kantonalen Antrag wird an der Einzonung Rumlikon Unterdorf festgehalten. Die vom Kanton angeführten Bedenken betreffend nicht-ionisierende Strahlung (NIS) und Geruchsimmissionen konnten entkräftet werden. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet nicht parzellenscharf, sodass eine derart kleinräumige Einzonung im Grenzbereich des Siedlungsgebiets vertretbar erscheint.

Die erläuternden Berichte inkl. Bericht zu den Einwendungen können im Gemeindehaus eingesehen werden.

Zu den einzelnen Revisionspunkten
Die Revision ist in den erläuternden Berichten des Planungsbüros Suter von Känel Wild ausführlich beschrieben. Die wichtigsten Änderungen:

Richtplanung
Der Siedlungs- und Landschaftsplan und der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden formell aufgehoben.

Der Verkehrsplan wird an die heutigen Anforderungen angepasst. Es werden folgende für die Verkehrserschliessung wichtigen Anlagen festgelegt:

Strassen
Als Ergänzung zum übergeordneten Netz werden kommunale Sammelstrassen bezeichnet. Speziell bezeichnet werden Strassenabschnitte, an welchen eine qualitative Aufwertung des Strassenraumes gefordert wird sowie Bereiche, in denen im Hinblick auf die Unterbindung des Schleichverkehrs Massnahmen zu treffen sind. Bei denjenigen Dorfeingängen wo aus Sicht der Verkehrssicherheit Massnahmen angezeigt sind, sind Eingangstore im Richtplan verankert. Auf die flächendeckende Festlegung von baulichen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung wird verzichtet. Es wird aber ein Konzept zur Verkehrsberuhigung erarbeitet, welches die punktuellen Probleme bezüglich Fahrgeschwindigkeiten und Verkehrssicherheit analysiert und geeignete Massnahmen definiert.

Öffentlicher Verkehr
Es werden die Bushaltestellen der bestehenden Buslinien 825, 831 und 832 festgelegt.

Fuss- und Wanderwege
Das umfangreiche kommunale Wegnetz, als Ergänzung zum übergeordneten Wegnetz, wird belassen bzw. auf dieses abgestimmt. Zusätzlich werden neue Wegabschnitte durch das Gestaltungsplangebiet Im Berg, entlang dem Zelgliweg und in Madetswil im Bereich Ausserdorf geplant.

Radwege
Ergänzend zum übergeordneten Radwegnetz sind neue Wegabschnitte durch das Gestaltungsplangebiet Im Berg, als direkte Verbindung des regionalen Radweges von Madetswil zur Schulanlage Russikon und als rückwärtige Ortsdurchfahrt in Madetswil geplant.

Parkierung
Es sind die Parkierungsanlagen sowie Veloabstellanlagen von öffentlichem Interesse festgelegt.

Nutzungsplanung

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Der Kanton Zürich hat sich entschieden, die Harmonisierung der Baubegriffe umzusetzen. Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) an die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In der BZO von Russikon beschränken sich die Anpassungen hauptsächlich auf den Ersatz folgender Begriffe:

- alt: Gebäudehöhe neu: Fassadenhöhe
- alt: Besondere Gebäude neu: Klein- und Anbauten
- alt: gewachsener Boden neu: massgebendes Terrain

Kernzonen
Der traditionelle Charakter der Kernzonen wird anhand einiger vertiefter Vorschriften zu besonderen Aussenräumen, Körnigkeit, Dachaufbauten und Dacheinschnitten, Fassadengliederung und Fensterformaten weiter gestärkt. Gleichzeitig sind vereinzelt Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich, sofern eine hohe gestalterische Qualität gewährleistet wird.

Vor diesem Hintergrund umfassen die Kernzonenpläne neu nur noch zwei Gebäudetypen und bezeichnen weitergehende Festlegungen, da wo sie für das Erscheinungsbild der Kernzone von Bedeutung sind (bspw. Fassadenlinien und Hauptfirstrichtung). Insbesondere in der Kernzone von Madetswil aber auch in den Kernzonen von Russikon, Rumlikon und Wilhof werden die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen für einzelne Parzellen im Sinne der inneren Verdichtung geringfügig erhöht, womit künftig eine bessere Ausnutzung dieser Parzellen ermöglicht wird.

Für das Gebiet Russikon Zentrum wird eine Gestaltungsplanpflicht definiert, welche sicherstellt, dass das Gebiet mit einer hohen Siedlungsqualität zu einem attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrum und Begegnungsort weiterentwickelt wird.

Gestützt auf einen Bundesgerichtsentscheid werden gewisse Betriebsarten und Nutzungen aufgrund ihrer ideellen Immissionen ab einem Wohnanteil von 60 % als stark störend eingestuft und sind deshalb in den entsprechenden Kern- und Wohnzonen ausgeschlossen.

In Rumlikon wird ein Teilbereich der Kernzone K II, welcher mit modernen Gebäuden überbaut ist, in die Wohnzone W2 umgezont. Zudem wird eine bestehende Gebäudegruppe am Siedlungsrand im Unterdorf in die Kernzone K I eingezont, wodurch eine gewisse Verdichtung an gut erschlossener Lage ermöglicht wird.

In Madetswil wird ein Teil der Reservezone im Zentrum in die Kernzone K I eingezont. Die eingezonte Fläche umfasst den bestehenden Gebäudekomplex und wird durch die Uferstreifen des eingedolten Gsangsbaches begrenzt.

Wohnzonen
Im revidierten PBG wird die Bemessung der Fassadenhöhe nicht mehr definiert, diese ist daher zwingend in der BZO zu regeln. Die verankerten Fassadenhöhen in den Wohnzonen berechnen sich gemäss den bisher geltenden Vorgaben im alten § 279 PBG.

Für das Gebiet Im Berg wird eine Gestaltungsplanpflicht definiert, welche sicherstellt, dass bei der Setzung, Abmessung und Gestaltung der Bauten auf die sensible, für den Ortsteil wichtige Lage und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht genommen und die quartierverbindende Funktion des Gebiets unterstützt wird.

In den Gebieten Bettelacher und Rebenacher wird durch eine Aufzonung von der Wohnzone W1 in die W2 eine zweckmässige innere Verdichtung ermöglicht. Gleiches gilt für das Gebiet im Bereich des Kreisels Fehraltorfer-, Pfäffiker- und Unterdorfstrasse, welches von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 in die WG3 aufgezont wird.

Gewerbe- und Industriezonen
Gemäss revidiertem PBG wird die ehemalige Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Dabei dürfen nur die begrünten und nicht versiegelten Flächen angerechnet werden, weshalb der minimale Prozentsatz einheitlich auf 10% reduziert wird.

Gewerbe- und Industriezonen stehen prioritär für gewerbliche und industrielle Nutzungen offen. Wohnen ist auf standortgebundene Wohnräume beschränkt, welche maximal 35% der gesamten Betriebsfläche und maximal 250 m^2 beanspruchen dürfen.

Vor dem Hintergrund der inneren Verdichtung wird die minimale Arealfläche, welche für eine Beanspruchung einer Arealüberbauung notwendig ist, auf 4'000 m^2 reduziert.

Weitere Revisionspunkte
Klein- und Anbauten als unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen neu in allen Zonen auf maximal 2 m an kommunal rechtsgenügend ausgebaute Strassen und Plätze herangebaut werden. Bisher galt gestützt auf § 267 PBG ein Strassenabstand von mindestens 6 m.

Die Anzahl Pflichtparkplätze berechnet sich nur noch anhand der Anzahl Zimmer einer Wohnung und nicht mehr anhand der Gesamtnutzfläche. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze stützt sich auf das kantonale Merkblatt.

Mit den Gestaltungsplanpflichten Schönberger und Bläsimühle wurden die entsprechenden zonenfremden Nutzungen ermöglicht. Beide Gestaltungspläne sind rechtskräftig, weshalb die Gestaltungsplanpflichten aufgehoben werden können.

Erschliessungsplan
Der Erschliessungsplan wird formell aufgehoben.

Schlussbemerkung
Mit der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird in massvoller Weise auf die in den letzten Jahren neu aufgetretenen Fragestellungen und neuen Vorgaben eingegangen. Die Anpassungen sind durchwegs geringfügig, können aber die qualitative Entwicklung der Gemeinde unterstützen. Die Gemeinde Russikon verfügt wieder über eine aufdatierte Ortsplanung, welche die Änderungen des PBG sowie die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans berücksichtigt.

Die punktuellen Aufzonungen und erhöhten Überbauungsmöglichkeiten führen nur zu einer marginalen Erhöhung der bestehenden Kapazitäten. Diese helfen mit, das künftig weiterhin mässige Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen aufzunehmen.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1.1. Die teilrevidierte Richtplanung wird genehmigt. Dies beinhaltet:
– Die Gemeinde Russikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Richtplanung. Die Revision umfasst den Siedlungs- und Landschaftsplan 1981, den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen 1982 und den Verkehrsplan 1996.

– Der Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplans 1981 und des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen 1982 wird zugestimmt.

– Den Anträgen zur Änderung des Verkehrsplans 1996 inkl. Erläuterungen wird zugestimmt.

– Von den Stellungnahmen zu den Einwendungen wird zustimmend Kenntnis genommen.

– Die Genehmigung der Teilrevision der Richtplanung durch den Kanton Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.

– Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

1.2. Die teilrevidierte Nutzungsplanung wird genehmigt. Dies beinhaltet:

– Die Gemeinde Russikon ändert, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), ihre Nutzungsplanung. Die Teilrevision umfasst Teile der Bau- und Zonenordnung 1995, des Zonenplans 1995, der Kernzonenpläne und des Erschliessungsplans.

– Den Anträgen zur Änderung der Bauordnung 1995, des Zonenplans 1995 und der Kernzonenpläne wird zugestimmt.

– Vom erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung, einschliesslich den Stellungnahmen zu den Einwendungen, wird zustimmend Kenntnis genommen.

– Der Aufhebung des Erschliessungsplans 2001 wird zugestimmt.

– Die Genehmigung der Teilrevision Nutzungsplanung durch den Kanton Zürich gemäss § 89 PBG bleibt vorbehalten.

– Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

GEMEINDE
RUSSIKON

Kirchgasse 4 | Postfach 18 | 8332 Russikon
www.russikon.ch | 043 355 61 61 | info@russikon.ch

Energiestadt Russikon
Innovativ in Energie