



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Revision Richt- und Nutzungsplanung

Bericht zur Mitwirkung

mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 21. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Auftraggeberin
Bearbeitung

Gemeinde Rüti
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Corina Voser, Sachbearbeitung
Luca Capeder und Lea Gwerder, ZeichnerIn

Inhalt	1. Vorbemerkung	4
	2. Einwendungen zum Zonenplan	5
	2.1 Einzonungen	5
	2.2 Umzonungen	6
	2.3 Gestaltungsplanpflichtgebiete	13
	3. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	14
	3.1 Allgemeines	14
	3.2 Spezifische Einwendungen zu Artikeln	15
	4. Einwendungen zum Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze	23
	5. Einwendungen zu den Kernzonenplänen	23
	5.1 Kernzonen allgemein	23
	5.2 Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil	24
	5.3 Kernzonenplan Unter Moos	25
	5.4 Kernzonenplan Weinberg	26
	5.5 Kernzonenplan Schlossberg	27
	6. Einwendungen zu den Waldabstandslinienplänen	29
	7. Hinweise zum Bericht nach Art. 47 RPV	30
	8. Einwendungen zum Verkehrsplan	30
	8.1 Motorisierter Individualverkehr	30
	8.2 Velo- und Fussverkehr	32
	9. Einwendungen zum Bericht zum kommunalen Verkehrsplan	35

1. Vorbemerkung

Öffentliche Auflage	Die Revisionsvorlage wurde am 30.9.2014 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 7.11.2014 bis zum 31.1.2015.
Bezug zu Art. der BZO	Wird im Bericht zur Mitwirkung Bezug genommen auf Artikel der BZO, so beziehen sich diese BZO-Artikel auf den Stand der öffentlichen Auflage.
97 Einwendungen	<p>Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist sind 97 Schreiben mit Einwendungen eingegangen.</p> <p>Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.</p>
Anhörung	Die Nachbargemeinden Bubikon ZH, Dürnten ZH, Wald ZH, Eschenbach SG, Rapperswil-Jona SG sowie die Zürcher Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.
RZO nachgeordnet	Die Hinweise der RZO werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV transparent dargestellt, weshalb an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet wird.
Verweise auf die kantonale Vorprüfung	<p>Aufgrund der kantonalen Vorprüfung werden verschiedene zur Einzonung vorgesehene Gebiete nicht eingezont. Es müssen zudem einige beabsichtigte Änderungen der BZO mangels Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Aufgrund dieser Ausgangslage werden zahlreiche Einwendungen obsolet.</p> <p>Da die Auswirkungen der Kantonalen Vorprüfung im Bericht gemäss Art. 47 RPV transparent dargestellt werden, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden.</p>
Bericht zur Mitwirkung	Über die Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht zur Mitwirkung ist von der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, den Kernzonenplänen, dem Verkehrsplan und den Waldabstandslinienplänen festzusetzen.

Anonym

Der Bericht zu den Einwendungen wird anonymisiert verfasst, das heisst die Verfasser der Einwendungen werden nicht namentlich erwähnt.

Planungskommission

Die Einwendungen wurden im Detail an mehreren Sitzungen durch die Planungskommission beraten. Der Gemeinderat schliesst sich der Beurteilung der Planungskommission an.

Lesehilfe

Die **ganz oder teilweise** berücksichtigten Einwendungen sind mit schwarzem Rand hervorgehoben.

Die **nicht** berücksichtigten Einwendungen sind mit grauen Balken hervorgehoben.

2. Einwendungen zum Zonenplan

2.1 Einzonungen

Einwendung
Nr.1

Einzonung Kat. Nr. 6250 und Teil von Kat. Nr. 7169, Wacht 15.

Erwägung

Die Grundstücke liegen gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die heutigen klaren Siedlungsgrenzen (Kühweidstrasse, MFH-Überbauung Kühweidstrasse 1/3/5) sind beizubehalten. Der Bestand und die Nutzung der vorhandenen Gebäude bleibt auch ohne Einzonung gesichert.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 5, 8-10, 12, 13, 15-19, 23, 26-30, 34-54, 56, 57, 59, 63, 70, 71, 73, 77, 81, 82, 87, 88

Erwägung

Verzicht auf Einzonung Gebiet Neuhaus und Zuweisung in die Landwirtschaftszone (bisher Reservezone).

Die Einzonung ist aufgrund des Vorprüfungsberichts zurückzustellen; das Areal ist einstweilen in der Reservezone zu belassen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr.9.4, 17.3, 18.2, 29.3, 54.3
Erwägung

Verzicht auf Einzonung des Areals Breitenhof in die Zone Oe (heute Freihaltezone).

Das für die Einzonung vorgesehene Areal wird derzeit nicht unmittelbar für öffentliche Bauvorhaben benötigt. Mit einer Umzonung ist deshalb zuzuwarten bis ein konkretes Vorhaben eine Zonenänderung erfordert.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.12

Erwägung

Einzonung des Grundstückes Kat. Nr. 5545 an der Spitalstrasse in die Gewerbezone (heute Landwirtschaftszone).

Das Grundstück im Hofacher liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Damit fehlen die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Bauzone.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 91

Erwägung

Vollständige oder Teileinzonung des Grundstückes Kat. Nr. 1837 im Oberhaltberg in die Wohnzone W2a (anstelle Freihalte- und Landwirtschaftszone).

Das fragliche Grundstück liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Eine Ausdehnung der Bauzone an dieser landschaftlich wichtigen Hangkrete ist aus öffentlicher Sicht unerwünscht und ist nach den Weisungen des Kantons an die Gemeinden zur Kulturlandinitiative nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

2.2 Umzonungen

Einwendung
Nr. 2, 14.2, 24.8
Erwägung

Verzicht auf Umzonung Waldau von Zone Oe in Zone G resp. Umzonung in WG 3 statt G.

Das Areal wird in absehbarer Zeit nicht für öffentliche Einrichtungen beansprucht. Mit der Umzonung kann das knappe Angebot an Gewerbe- / Industriezonenland etwas vergrössert werden. Die Arbeitsplatzentwicklung und -förderung in Rüti entspricht in hohem Masse den kantonalen und regionalen Zielsetzungen. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird zudem eine gute Einpassung in die bestehende Situation gesichert.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 6, 20

Umzonung Grundstücke Kat. Nr. 6651 und 6652 an der Walderstrasse im Pilgersteg von der Zone I in WG3

Erwägung

Mit der Umzonung kann eine zonenkonforme Nutzung der unter Schutz gestellten Villa Walderstrasse 121 und des Wohn-/ Gewerbegebäudes Walderstrasse 115 zu Wohnzwecken gewährleistet werden.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 14.3, 85, 97

Umzonung Bergacherwiese Kat.Nr. 6373 in W2a oder W2b oder im ganzen Quartier W3 zulassen. Verzicht auf Zonenplanänderung der Bergacherwiese (W2b bzw. W3 beibehalten).

Erwägung

Mit Rücksicht auf die spezielle Topografie (Hügel) ist die bisherige Zonenzuteilung (W2b/W3) zu belassen, jedoch unter Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 14.4

Anstelle der vorgesehenen Umzonung von WG3 in W3 der Überbauung Steinstrasse 13-21 ist eine andere Zone festzulegen.

Erwägung

Die bestehende Bebauung wurde als Arealüberbauung mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen erstellt; sie entspricht hinsichtlich der Geschosshöhen der Bau- und Zonenordnung.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 9.5, 17.3, 70.3, 71, 77.2, 81.2, 82.2, 93

Verzicht auf Auf-/Umzonung Gebiet Niggital von Zone Oe in Zone W2a; Auszonung in Freihaltezone oder Landwirtschaftszone.

Erwägung

Den Begehren ist insoweit zu entsprechen, dass von einer Umzonung in die Wohnzone W2a abzusehen ist. Auf Antrag der Schule wurde entschieden, dass das Areal südseits des Weges in der Zone Oe zu belassen ist.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 68.1, 92.7

Beibehaltung der bestehenden Zonenzuteilung westlicher Teil im Niggital in der Zone Oe.

Erwägung

In Absprache mit der Schule wurde entschieden, dass das Areal südseits des Weges in der Zone Oe zu belassen ist.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 17.4, 54.4

Erwägung

Verzicht auf Aufzonung im Geviert Seefeld-, Scheiben- und Unterwiesstrasse von W2b in W3.

Um die als Regionalzentrum anzustrebende Innenentwicklung und Siedlungsdichte mittelfristig erreichen zu können, ist an dieser Aufzonung festzuhalten.

Beschluss: durch Gemeindeversammlungsbeschluss berücksichtigt

Einwendung
Nr. 17.5

Erwägung

Überprüfung und Begründung aller Aufzonungen hinsichtlich Notwendigkeit und Auswirkungen, verbunden mit Auferlegung der Gestaltungsplanpflicht.

Die Notwendigkeit der grösseren Aufzonungen ist im Bericht näher zu begründen, mit Aufzeigen der Auswirkungen. Von weiteren Gestaltungsplanpflichtgebieten ist abzusehen, da kein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 22.1

Erwägung

Festlegung einer Zone oder Anpassung der BZO, welche sicherstellt, dass auf den Grundstücken Kat. Nr. 6681/6682 im Froberg "mässig störende Betriebe" zugelassen sind (statt nur stilles Gewerbe) und Erhöhung der AZ von 40%.

Da der Gartenbaubetrieb an diesem Ort nicht mehr existiert drängt sich eine Umzonung in die gemischte Wohn-/Gewerbezone nicht auf. Die Baugrundstücke sind aufgrund der Lage prädestiniert für eine reine Wohnüberbauung. Eine spezifische oder generelle Erhöhung der AZ ist nicht angezeigt. Eine dichtere Überbauung kann bei einer Arealüberbauung oder mit einem privaten Gestaltungsplan erreicht werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.10, 25.2, 82.3

Erwägung

Umzonung des südlichen Teils des ehem. Spitalareals Kat.Nr. 7278 von der Zone Oe in die Wohnzone W3.

Vor einer allfälligen Umzonung ist das Entwicklungspotenzial auf dem gesamten Areal auf der Grundlage eines Masterplans aufzuzeigen. Eine Umzonung in eine Wohnzone ist derzeit verfrüht, dies auch aufgrund der Kapazitätsberechnung der vorhandenen Bauzonen für die nächsten 15 Jahre.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.11

Umzonung von Haus 1 des ehem. Spitalareals (Spitalstrasse 29) von der Zone Oe in die Wohnzone W4.

Erwägung

Begründung siehe oben

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 25.3

Aufzonung der Liegenschaften am Inselweg (Kat.Nr. 6471, 4393, 4266, 4319) von der Zone WG3 in die Zentrumszone.

Erwägung

Die beantragte Umzonung in die Zentrumszone (analog dem nördlich angrenzenden Areal) ist zweckmässig.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 55

Beibehaltung der Wohnzone W1 beim Grundstück Kat.Nr. 4169, Wacht 24a bzw. Verzicht auf Freihaltezone.

Erwägung

Oberstes Ziel ist die Erhaltung des landschaftlich und geomorphologisch wertvollen Hügelzuges Honegrain-Wacht. Um dieses Ziel zu erreichen, ist der letzte noch in der Bauzone befindliche Teil des Hanges der Freihaltezone zuzuteilen. Die Freihaltezone ist jedoch auf das Hangareal zu beschränken. Als Kompensation für die Auszonung ist der nördliche Teil des Grundstückes der Zone W2a zuzuweisen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 58

Verzicht auf Aufzonung des Gebietes zwischen Rapperswiler- und Alpenblickstrasse von der Zone WG3 in WG4.

Erwägung

Das weitgehend überbaute Gebiet längs der Rapperswilerstrasse verfügt über eine heterogene Baustruktur. Es ist ein Sanierungs- und Erneuerungsbedarf erkennbar. Aufgrund der Nähe zum Zentrum ist dieses Gebiet mittelfristig ein Schwerpunkt der Innenentwicklung. Insbesondere der nördliche Teil weist diesbezüglich ein hohes Potenzial auf, wobei auf die angrenzende Bebauung in der Kernzone gebührend Rücksicht zu nehmen ist.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 65.2

Änderung der neuen Zonengrenze im Bereich Seefeldgarage und Kat.Nr. 92 an der Rapperswilerstrasse (WG3 beibehalten statt WG4).

Erwägung

Die beiden Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind aufgrund ihrer schmalen resp. keilartigen Form nicht geeignet für eine WG4-Überbauung.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 66

Umzonung nordwestlicher Teil von Kat.Nr. 5539 von WG3 in Kernzone K II b.

Erwägung

Die Ausdehnung der Kernzone im beantragten Ausmass unter Einbezug des inventarisierten Gebäudes Weinbergstrasse 14 ist zweckmässig und sinnvoll.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 68.2

Beibehaltung der Zone Oe und Verzicht auf Wohnzone W3 für das Kindergartenareal Drei Eichen.

Erwägung

Zur Förderung der Innenentwicklung ist dieses Areal der Wohnzone W3 zuzuteilen. Damit sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für eine Wohnüberbauung mit integriertem Kindergarten. Aus raumplanerischer Sicht liegen die primären Entwicklungsgebiete an anderen Orten, so dass Alternativstandorte für zusätzliche Kindergärten zu evaluieren sind.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.8

Verzicht auf Umzonung Areal Embru in Industriezone.

Erwägung

Mit der Umzonung (Zone G in Zone I) des südlichen Teils wird das gesamte Areal einheitlich der gleichen Zone (Industriezone) zugeteilt, was sinnvoll ist.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 86.2

Verzicht auf Aufzonung des Gebietes Sechten von der Zone Wb2 in W3.

Erwägung

Mit der westseitig an das aufzuzonende Gebiet anstossenden Erholungszone A ist ein "weicher" Übergang zum Waldareal und Siedlungsrand bzw. zum Naturschutzgebiet gewährleistet, weshalb das Gebiet problemlos in die Zone W3 aufgezonnt werden kann.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 89

Zuteilung / Aufzoning von Kat. Nr. 5851, 5504 und 5651 im Laufenbach in Zone WG3. Evtl. sei die Zonengrenze zu verlegen. Mässig störende Betriebe seien zuzulassen.

Erwägung

Damit die Restaurant- und Hotelanlage nicht zonenwidrig wird, sind die Grundstücke Kat. Nr. 5504 und 5851 vollständig der Zone WG3 zuzuteilen. Ebenfalls sind die beiden südlich angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 3490 und 3489 von der W3 in die WG3 umzuzonen um keine Bauzoneninseln zu schaffen. Das Grundstück Kat. Nr. 5651 (neu Kat. Nr. 7070) grenzt an die Landwirtschaftszone und bildet damit den Siedlungsrand. Um einen sanfteren Übergang zwischen Landwirtschafts- und Bauzone zu gewährleisten, ist die zweigeschossige Wohnzone W2b für dieses Grundstück beizubehalten.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.8

Aufzoning einer Teilfläche an der Talgartenstrasse von der WG3 in die WG4 (statt Kernzone K II a).

Erwägung

Diese Grundstücksfläche gehört zum Umschwung des in der Kernzone liegenden Gebäudes Talgartenstrasse 21 (Teil von Kat. Nr. 7121). Die Zuweisung des Grundstückes in zwei unterschiedliche Zonen ist nicht zweckmässig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.10

Die Reservezone im Langacher soll nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Erwägung

Das Gebiet Langacher liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und ist deshalb der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Eine Einzonung ist nach den Weisungen des Kantons nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.11

Die Freihaltezone im Hangbereich Wacht / Honeggrain ist aufzuheben und in eine Bau-/ Reservezone umzuwandeln.

Erwägung

Der landschaftlich und geomorphologisch wichtige Hügelzug Honeggrain-Wacht ist von einer Überbauung freizuhalten. Der östliche Teil des Hangs ist als Natur-/ Landschaftsschutzobjekt inventarisiert und unter Schutz gestellt. Der mittlere Hangbereich ist im Gestaltungsplan Honeggrain- Weier als "Frei-/ Grünfläche" festgesetzt. Der westliche Teil ist bereits der Zone F zugeteilt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.12

Beibehaltung der Reservezone Schürwies und Täusi.

Erwägung

Der südliche Teil des Gebietes Schürwies und das Täusi liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan; diese sind deshalb der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Die beantragte Reservezone ist nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.13

Beibehaltung der Reservezone in Fägswil und Verzicht auf Umzonung in die Landwirtschaftszone.

Erwägung

Die heutige Reservezone in Oberfägswil liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan; diese ist deshalb der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die beantragte Reservezone ist nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.14

Verzicht auf Abzonung im nördlichen Teil Weinberg und am Südhang des Haltbergs von WG3 in K II. Prüfen, ob südlicher Teil in WG4 aufgezont werden soll.

Erwägung

Die Umzonung im südlichen Teil des Weinbergquartiers von WG3 in die Kernzone K II a ist keine Abzonung; es sind in beiden Zonen 3 geschossige Gebäude zugelassen. Zudem besteht in der Kernzone keine Ausnützungsziffer. Mit der Zuweisung dieses Gebietes zur Kernzone K II a und K II b soll der eigenständige Charakter dieses Quartiers erhalten werden. Mit der Beibehaltung WG3/W2b bzw. einer Aufzonung in WG4 können die Strukturen dieses Quartiers und die Vorgaben des ISOS nicht gesichert werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.15

Einzonung des ganzen Gebietes Hofacher in die Gewerbezone.

Erwägung

Der westliche Teil des Gebietes Hofacher liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan; dieses kann deshalb keiner Bauzone zugeteilt werden. Eine Einzonung ist nach den Weisungen des Kantons an die Gemeinden nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

2.3 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Einwendung
Nr. 24.9, 75.6, 80.1

Generelle Streichung bzw. Reduktion der Gestaltungsplanpflichtgebiete im Zonenplan und in der Bauordnung (Art. 45a-c)

Erwägung

Für die im Zonenplan festgelegten Teilbereiche mit Gestaltungsplanpflicht sollen im öffentlichen Interesse einer differenzierten baulichen Verdichtung oder aus Gründen des Ortsbild-/Landschaftsschutzes die planerischen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung geschaffen werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 90.2

Verzicht auf Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Joweid Zentrum und Streichung von Art. 45a ff., insbesondere Art. 45c lit. e.

Erwägung

Gemäss Absprache mit den Grundeigentümern soll das heutige Industrie- und Gewerbegebiet kurz- bis mittelfristig als solches genutzt werden. Es erscheint zweckmässig, in den kommenden Jahren durch die Grundeigentümer im Einvernehmen mit der Gemeinde vorerst ein Masterplan über die etappenweise Weiterentwicklung des Areals mit dem erwünschten Nutzungsmix inklusive Regelung der Verkehrserschliessung zu erarbeiten. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet den südlichen Bereich des Joweid Zentrums mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 90.3

Eventualantrag: Verzicht auf Einbezug der Parkplatzfläche südlich von Haus 5 in die Gestaltungsplanpflicht.

Erwägung

Siehe Erwägung oben.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 70.4

Aufnahme von Vorschriften zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Zonen mit Gestaltungsplan, insbesondere im Gebiet Sonnengarten und Joweid

Erwägung

Gemäss ARE sind Regelungen betreffend preisgünstigem Wohnraum, solange noch keine Rechtsgrundlage besteht, nur dann genehmigungsfähig, wenn sie auf dem "Freiwilligkeitsprinzip" beruhen, da die Vollzugsvorschriften zu § 49b PBG noch fehlen.

Beschluss: nicht berücksichtigen

3. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

3.1 Allgemeines

Einwendung
Nr. 75.9

Prüfung von Hochhausgebieten.

Erwägung

Im Rahmen der Erarbeitung des REK haben sich innerhalb der bestehenden Bauzonen keine geeigneten Areale für die Ausscheidung von Hochhausgebieten ergeben.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.10, 92.16

Überprüfen und Reduzieren der Inventarliste der schützenswerten Bauten gemäss § 203 PBG.

Erwägung

Die Aktualisierung der kommunalen Inventare ist nicht Gegenstand der Richt- und Nutzungsplanung. Die Überprüfung der Inventare ist Sache des zuständigen Gemeinderates (§ 203 Abs. 2 PBG).

Beschluss: nicht berücksichtigen

3.2 Spezifische Einwendungen zu Artikeln

Einwendung zu Art. 8 Abs. 1
Nr. 33.1

Erwägung

Geringfügige Abweichungen im Interesse der Energieeffizienz bei "Rot-Bauten" zulassen.

Damit geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild aus Energiespargründen (z.B. für das Anbringen eines Wärmedämmputzes) zugelassen werden können, ist dem Begehren zu entsprechen.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung zu
Art.17, 22, 26, 29, 33, 37, 40
Nr. 92.17

Erwägung

Keine Änderung der Grundabstände und Mehrlängenzuschläge.

Die Abstände in der Kernzone I, K II a, K III (Art. 17,22,26), in der Zentrumszone Z (Art. 29), in den Wohnzonen W1-W3 (Art. 33), in den Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3 (Art. 37) und in den Gewerbe-/Industriezonen G/I (Art. 41) bleiben unverändert. Einzig in den neuen Zonen K II b und W4/WG4 werden die Grenzabstände erstmals festgelegt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 22 Abs. 1
Nr. 11

Erwägung

Für die Kernzone II b im Weinberg soll nebst dem kleinen Grenzabstand von 5 m ein grosser Grenzabstand von 6.5 m eingeführt werden.

In Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur und zur Förderung einer massvollen Verdichtung im nördlichen Teil des Weinbergquartiers ist von einer Verschärfung der Grenzabstandsvorschriften abzusehen.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 22 Abs. 1 und 2
Nr. 94.1 und 95.1

Erwägung

Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge von 16 auf 20 m und Verzicht auf die Beschränkung "offene Bauweise".

Der nördliche Teil des Weinbergquartiers ist geprägt durch freistehende, sogenannte "Punkthäuser" mit mehrheitlich quadratischem Grundriss. Die für Neubauten geltende, maximale Gebäudelänge von 16 m wird von lediglich drei der insgesamt rund 50 bestehenden Hauptgebäuden überschritten. Die Beschränkung der Gebäudelänge von 16 m trägt wesentlich dazu bei, den Quartiercharakter zu erhalten. Es wird darauf verzichtet zusätzlich die offene Bauweise vorzuschreiben.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 28 Abs. 2
Nr. 33.2

Erwägung

Verzicht auf Dachaufbauten und Zulassung grösserer und von mehr Dachflächenfenstern in der Kernzone Oberfägswil.

Es ist folgende neue Vorschrift in die BZO aufzunehmen: "Auf den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden in der Kernzone Oberfägswil gemäss Art. 8 Abs. 1 sind Dachaufbauten nicht gestattet. Pro 50 m² Dachfläche dürfen auf diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Dachfenster von je maximal 0.5 m² Glasfläche verwendet werden."

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung zu
Art.33 Abs. 1/Art. 33a Abs. 2
Nr. 7

Erwägung

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe ist der Begriff "Attika" durch "Attikageschoss" zu ersetzen. Art. 33a Abs. 2 belassen.

Um Missverständnissen vorzubeugen, ist in der BZO generell die Definition "Gebäudehöhe max." beizubehalten. Die Messweise der Gebäudehöhe ist abschliessend im kantonalen Recht geregelt (§ 280 PBG). Art. 33a Abs. 2 ist zu streichen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 33 Abs. 3
Nr. 7

Erwägung

Streichung dieser neuen Vorschrift betreffend die fassadenbündige Anordnung des Attikageschosses.

Die Befürchtungen des Einwenders, die neue Regelung führe zu erhöhtem Schattenwurf bei Nachbarn, ist unbegründet, da das Attikageschoss nur dann fassadenbündig angeordnet werden kann, wenn die Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 33 Abs. 1/Art. 37 Abs.1
Nr. 75.11, 78.1, 80.2

Erwägung

Keine Erhöhung der Grenzabstände bei Umzonung von W2b/WG2 in W3/WG3 und W3/WG3 in W4/WG4.

Zum Schutz der Nachbargebäude vor übermässigem Sonnenlichtentzug bzw. Schattenwurf ist ein erhöhter, grosser Grenzabstand von 10 m (W3/WG3) bzw. 12 m (W4/WG4) gerechtfertigt. Zudem wird damit der Strukturwandel (Innenverdichtung) unterstützt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 42 Abs. 5 lit. a-d
Nr. 75.12, 78.2, 80.3, 92.18

Erwägung

Streichung von lit. a-d bzw. Verkaufsgeschäfte sind in den Zonen G und I unbeschränkt zuzulassen.

Grundsätzlich ist an der Aufführung der anzusiedelnden Betriebskategorien und am Verkaufsgeschäftsverbot festzuhalten. Im Gebiet Eichwies ist jedoch das Verbot von Verkaufsgeschäften aufzuheben. Gemäss Vorschlag des Rechtsberaters ist die nachstehende Neuformulierung von Abs. 5 lit. a - d zu übernehmen.

"In Ergänzung zu Art. 42 Abs. 1 und 2 sind die nachstehenden Gewerbe- und Industriezonen aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie bestimmt für:

a) **Joweid Zentrum, Neuhof/Pilgerhof, Embru-Areal:**

Industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe

b) **Waldau:** Produktionsbetriebe

c) **Eichwies:** Handwerkliche Gewerbebetriebe

d) **Roosriet:** Handwerkliche und publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen.

In den Gebieten a und b sind überdies Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagenbetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung."

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 42 Abs. 5 lit. a, Satz 2
Nr. 90.5

Erwägung

Verkaufsgeschäfte bis zu einer Höchstfläche von 500 m² sind zuzulassen.

Am Verkaufsgeschäftsverbot (ausser Fabrikläden) ist grundsätzlich festzuhalten. Abweichungen davon sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 42
Nr. 92.19

In den Gewerbe- und Industriezonen ist generell ein Wohnanteil von 15% zuzulassen.

Erwägung

Die Nutzweise in den Industrie-/Gewerbezonon ist im kantonalen Recht geregelt (§ 56 PBG). Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Eine darüber hinausgehende Wohnnutzung kann nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplanverfahren) in beschränktem Masse zugelassen werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 44a Abs. 1
Nr. 82.4

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen soll je nach Ausmass mit der Forderung eines grösseren Anteils an erneuerbarer Energie verknüpft werden.

Erwägung

Die Verknüpfung des Anteils erneuerbarer Energie mit der Höhe des Ausnützungsbonus ist nicht zweckmässig. Der Ausnützungsbonus ist die "Belohnung" des Bauherrn für die Erfüllung von erhöhten Anforderungen in mehrfacher Hinsicht (z.B. besonders gute Gestaltung und Ausstattung der Gebäude, gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Bauten, Umfang und Ausstattung der Freiflächen, einheimische und standortgerechte Bepflanzung, energieeffiziente Bauweise etc.). Die Bevorzugung eines von vielen Kriterien mit einem AZ-Bonus ist abzulehnen. Ein zu hoher Anteil an erneuerbarer Energie von 50-90 % ist zudem schwierig erreichbar. Die vorgeschlagene Regelung mit einem Wert von 50 % erneuerbarer Energie entspricht der neuen kommunalen Energieplanung.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 44a Abs. 2
Nr. 86.3

Streichung dieses Abschnittes und Aufnahme eines generellen Passus "Umgebungsgestaltung" in allen Bauzonen, mit dem ein Anteil an einheimischen Pflanzen gefordert wird.

Erwägung

In der BZO können die Gemeinden nicht generell einen bestimmten Anteil heimischer Pflanzen vorschreiben; sie können nur im Einzelfall, wo die Verhältnisse es gestatten, gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG spezielle Bepflanzungen vorschreiben. Die Art der Bepflanzung ist, bezogen auf den Einzelfall, jeweils im Baubewilligungsverfahren anzuordnen. Um eine flexiblere Anwendung dieser Vorschrift im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen zu ermöglichen, ist die Formulierung wie folgt anzupassen: "Es sind **in der Regel** einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die Umgebung ist nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten".

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 45c lit. a-f
Nr. 82.5

Für alle Gestaltungsplangebiete ist die Erstellung von Anlagen zur Nutzung der thermischen Solarenergie (Kollektoren) vorzuschreiben.

Erwägung

Die energetischen Ziele sind in der kürzlich genehmigten kommunalen Energieplanung vorgegeben. Diese Vorgaben sind in die BZO-Revision eingeflossen (maximal 50 % fossile Energieträger zur Deckung des Energiebedarfs bei Neubauten in GP-Gebieten und bei Arealüberbauungen). An diesen Zielen ist festzuhalten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 45c lit. e

Nr. 5.2, 10.2, 15.2, 17.6, 26.2, 27.2,
29.4, 54.5, 82.6

Erwägung

Erhöhung des Wohnanteils von 15% im Gestaltungsplangebiet
Joweid.

Das Joweid-Zentrum ist im regionalen Richtplan als regionales Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Das Areal ist in erster Linie als Entwicklungsschwerpunkt für das produzierende Gewerbe und den Dienstleistungssektor bestimmt. Gemäss REK sind arbeitsplatzintensive Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte anzustreben. Aufgrund der Mitwirkung und damit verbundenen vertieften Abklärungen wird darauf verzichtet im südlichen Bereich des Joweid Zentrum eine Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 45c lit. e

Nr. 90.6

Erwägung

Neuformulierung gemäss Eingabe vom 29.1.15 (höherer
Wohnanteil von 30% und Ladenfläche von max. 20%).

Begründung gegen Erhöhung Wohnanteil von 15 % siehe oben. Aufgrund der Mitwirkung und damit verbundenen vertieften Abklärungen wird darauf verzichtet im südlichen Bereich des Joweid Zentrum eine Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 50
Nr. 94.2, 95.2

Die Vorschrift über die Abstandsregelung gegenüber Strassen und Wegen wird abgelehnt.

Erwägung

Die bestehende Regelung, wonach für unterirdische Gebäude ein Strassenabstand von 3.5 m gilt, wird ergänzt. Neu soll auch für "Besondere Gebäude" ein reduzierter Abstand von 3.5 m (statt wie bisher 6 m) zur Anwendung kommen. Ein Strassenabstand für unterirdische Gebäude ist zur Sicherung bestehender oder künftiger Leitungen innerhalb des Strassenabstandes erforderlich.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 51
Nr. 64.1

Ergänzung der BZO, wonach bei Einkaufszentren der heutige Bestand an Parkplätzen zugestanden wird.

Erwägung

Eine "Bestandesgarantie" für Parkplätze kann rechtlich nicht zugesichert werden, da im Rahmen von Neu- oder Umbauvorhaben die Anzahl notwendiger bzw. zugelassener Parkplätze jeweils neu festzulegen ist.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 51 Abs. 1 und 2
Nr. 90.7

Festsetzung des Grenzbedarfs an PP für Dienstleistungen bei 1 PP/70 m² BNF und Heraufsetzung der Zahl zulässiger PP für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf 100% (Klasse A) und 120% (Klasse B) des Normalbedarfs.

Erwägung

Die Regelung des Parkplatzbedarfs (Grenzbedarf und "massgeblicher Bedarf") und die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr orientiert sich an der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" von 1997. Im Rahmen des Massnahmenplans Lufthygiene hat der Regierungsrat den Gemeinden empfohlen, ihre Parkierungsvorschriften unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten an die Wegleitung anzupassen. Die BZO wird mit einer Formulierung für einen Minderungsfaktor bei Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung (Kundenparkplätze) ergänzt.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 51 Abs. 2
Nr. 75.13, 80.4, 92.20

Verzicht auf Einführung von Reduktionsgebieten. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs ist zu bürokratisch und die Anzahl PP für Dienstleistungsbetriebe ist zu restriktiv. Die Abgrenzung der Reduktionsgebiete, insbesondere im Gebiet Wacht, ist zu überprüfen.

Erwägung

Begründung siehe oben. Die Gebietsabgrenzung der einzelnen Güteklassen wurden überprüft und teilweise angepasst.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 55
Nr. 92.21

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern ist als "Kann-Vorschrift" zu formulieren.

Erwägung

Der extensiven Begrünung von Flachdächern im Siedlungsgebiet kommt eine grosse ökologische Bedeutung zu. Begrünte Flachdächer dienen zudem der Retention von Regenwasser. Die bestehende Regelung der Dachbegrünung hat sich bewährt. Die Flachdachbegrünung ist seit Jahren "Standard".

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Art. 55a
Nr. 67

Lockerung der Vorschrift betreffend Mobilfunkanlagen bzw. des Kaskadenmodells.

Erwägung

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Zone I/G sowie Oe können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zuzulassen:
1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone sowie Zonen für öffentliche Bauten
2. Priorität: Alle anderen Bauzonen.
(Absatz 3 und 4 bleiben unverändert)

Beschluss: teilweise berücksichtigen

4. Einwendungen zum Plan Reduktionsgebiete Autoab- stellplätze

Einwendung
Nr. 64.2

Zuteilung der Grundstücke Bandwiesstrasse 6/8 zur Güteklasse C/D (statt B).

Erwägung

Das Ladengebäude und das Parkhaus liegen im Randbereich und damit im Anordnungsspielraum zwischen Güteklasse B und C/D. Dem Begehren ist zu entsprechen.

Beschluss: berücksichtigen

5. Einwendungen zu den Kernzonenplänen

5.1 Kernzonen allgemein

Einwendung
Nr. 62.3

Spielraum für Ausnahmen in Kernzonen reduzieren und dafür mehr Elemente vorgeben, welche für die Erscheinung von Bedeutung sind (z.B. Satteldächer, Fenster etc.).

Erwägung

Eine Verschärfung der Detailvorschriften für die Fassaden- und Dachgestaltung, Dachform etc. in den Kernzonen drängt sich aufgrund der guten Erfahrungen in der Anwendung der geltenden BZO nicht auf.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 72

Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen anstelle von Kernzonen in den Quartieren Weinberg/Schlossberg.

Erwägung

Die historische Bedeutung der beiden Quartiere Weinberg und Schlossberg ist mit deren Aufnahme im ISOS mit den Erhaltungszielen A und B dokumentiert. Die Schutzwürdigkeit der Quartiere im Sinne von § 50 Abs. 1 PBG ist ausgewiesen. Entgegen der Auffassung des Einwenders können in Quartiererhaltungszonen keine erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG gestellt werden (vgl. BRKE IV Nr. 157/1993 in BEZ 1994 Nr. 4). Gleichwohl sind in den Kernzonen behutsame Gebäudeerneuerungen und -ergänzungen möglich.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.7

Die Grundordnung der Gebiete Weinberg/Schlossberg soll be-
lassen werden.

Erwägung

Begründung siehe oben. Die Zuweisung der beiden im ISOS
aufgeführten Quartiere von der Wohn- bzw. Wohn-/Gewerb-
ezone in die Kernzone K II a und K II b sowie die Aufnahme
gebietsspezifischer Strukturmerkmale und typischer Elemente
in die Kernzonenbestimmungen und –pläne unterstützen die
Bewahrung des identitätsstiftenden und ortstypischen Bebau-
ungscharakters. Gleichsam wird auch ein Beitrag zur angemessenen
und zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzonengebiete
(„Erleichterungen für besonders gute Projekte“) sowie zur
Förderung der Siedlungsqualität geleistet (vgl. Vorprüfungsber-
icht ARE; Ziffer 6 auf Seite 7).

Beschluss: nicht berücksichtigen

5.2 Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil

Einwendung
Nr. 32

Aufhebung Freiraum auf Kat.Nr. 1975 in Oberfägswil.

Erwägung

Mit der Festsetzung des Freiraumes soll eine weitere Überbau-
ung, zusammen mit der einzuzonenden Zufahrtsfläche, vermieden
werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.14

Beibehaltung der Kernzonengrenze in Oberfägswil im Bereich
Goldbachstrasse

Erwägung

Der der Landwirtschaftszone zuzuteilende Grundstücksteil ist
nicht überbaubar (Wald- und Gewässerabstandslinien). Ein Teil
von Kat. Nr. 1977 mit Nebengebäude ist in der Kernzone zu be-
lassen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 31

Verschiebung der Kernzonengrenze im Bereich Kat.Nr. 7231 in Oberfägswil.

Erwägung

Mit der Verschiebung der Bauzonengrenze können die Voraussetzungen für eine Garagenbaute am Ökonomiegebäude Vers.Nr. 36, unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 5 m, geschaffen werden. Dieser Änderung kann unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass eine Zusicherung des Grundeigentümers von Kat.Nr. 7232 für die Korrektur des Grenzverlaufs vorgelegt werden kann und der vorgesehene Freiraum akzeptiert wird.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 61

Verschiebung der neuen Kernzonengrenze auf Kat. Nr. 1977 in Oberfägswil.

Erwägung

Mit Rücksicht auf das bestehende Nebengebäude Vers.Nr. 103 und zur Ermöglichung späterer Parkplätze ist die Zonengrenze so anzupassen, dass das Nebengebäude in der Kernzone verbleibt.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 83

Beibehaltung der Kernzone im Bereich von Kat.Nr. 6591 in Unterfägswil.

Erwägung

Der bestehende Sitzplatz käme in die Landwirtschaftszone zu liegen.

Beschluss: berücksichtigen

5.3 Kernzonenplan Unter Moos

Einwendung
Nr. 24.15

Erweiterung der Kernzone im Weiler Unter-Moos.

Erwägung

Weilerzonen sind eng um die bestehenden Gebäude zu begrenzen. Eine Erweiterung der Kernzone unter Einbezug der Reithalle ist nicht zweckmässig, da diese Baute in der Kernzone baurechtswidrig wäre.

Beschluss: nicht berücksichtigen

5.4 Kernzonenplan Weinberg

Einwendung
Nr. 69

Verzicht auf die Bezeichnung des Gebäudes Weinbergstrasse 41 (Kat. Nr. 846) als rot bezeichnetes Gebäude im Kernzonenplan Weinberg.

Erwägung

Die Stellung des Gebäudes im Strassenraum erfordert aus ortsbaulicher Sicht nicht zwingend die Bezeichnung als rot bezeichnetes Gebäude.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.13

Erweiterung der Kernzone Weinberg im Bereich der Zufahrt zur Villa Sequin.

Erwägung

Der Einbezug der Zufahrt zur Villa in die Kernzone ist zweckmässig.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 62.2

Lockerung der Kernzonenvorschriften für Neubauten im Weinbergquartier analog bestehender Gebäude zur Beibehaltung der Verdichtung

Erwägung

Erleichterungen von Bauvorschriften kommen grundsätzlich aus Gründen des Nachbarschutzes nur bei der Ersatzbauweise von bestehenden "Rot-Bauten" gemäss Art. 8 BZO zur Anwendung, nicht aber bei Neubauten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 62.1

Ausdehnung der Kernzone Weinberg auf das Gebiet Hirschen-, Rosenberg- und Weinbergstrasse.

Erwägung

Der östliche Teil des Weinbergquartiers weist von der Baustruktur her nicht die ortsbaulichen Qualitäten für eine Kernzone auf. Es ist zudem von neueren, nicht Kernzonen spezifischen Bauten durchsetzt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 84

Berücksichtigung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur inneren Verdichtung in K II a Weinberg und anderen Kernzonen. Verzicht auf willkürliche Ausscheidung von "Rot-Bauten" in Kernzone Weinberg. Evtl. Verzicht auf Umzonung Weinberg und anderen Kernzonen.

Erwägung

Mit der Zuweisung der Gebiete Schlossberg und Weinberg zur Kernzone werden die übergeordneten Vorgaben und Ziele des ISOS (Substanz- bzw. Strukturhaltung) umgesetzt. Die Aufnahme gebietsspezifischer Strukturmerkmale und typischer Elemente in die Kernzonenbestimmungen und -pläne unterstützen

zen die Bewahrung des ortstypischen Bebauungscharakters. Gleichsam wird auch eine angemessene und zeitgemässe Weiterentwicklung der bereits eine hohe Dichte aufweisenden Kernzonengebiete ermöglicht, unter Wahrung und Förderung der Siedlungsqualität.

Gemäss dem Begehren des Einwenders / Grundeigentümers ist das Gebäude an der Haltbergstrasse 14d nicht als rot bezeichnetes Gebäude zu markieren.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 90.4

Erweiterung der Kernzone Weinberg im Bereich der Villa Séquin und Joweid Zentrum 13a.

Erwägung

Der Einbezug der Zufahrt zur Villa Séquin in die Kernzone ist zweckmässig. Hingegen ist das Lagergebäude Vers.Nr. 362 mit Böschung zur Haltbergstrasse in der Zone I zu belassen (siehe auch Einwendung Nr. 24.13).

Beschluss: teilweise berücksichtigen

5.5 Kernzonenplan Schlossberg

Einwendung
Nr. 3

Verzicht auf Bezeichnung des Gebäudes Schlossbergstrasse 19 als rot bezeichnetes Gebäude im Kernzonenplan Schlossberg.

Erwägung

Mit der neu vorgesehenen Zuweisung bzw. Beibehaltung der Zentrumszone zwischen Dorf- und Schlossbergstrasse werden keine "Rot-Bauten" mehr bezeichnet.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 9.2

Verzicht auf Festlegung eines Freiraumes, ev. Reduktion des Freiraumes bei der Liegenschaft Eschenmattstrasse 28.

Erwägung

Der Reduktion der Freiraumfläche bis auf einen Abstand von 5 m ab der südwestlichen Hauptfassade und mit entsprechender Anpassung des Freiraumes bei den angrenzenden Liegenschaften Kat. Nr. 634-636 und 3277 bis auf die südseitige Hausflucht kann ohne Schmälerung der Zielsetzung (Freihaltung des Aussenraumes über der Hangkrete vor Überbauungen) erreicht werden.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 9.3

Ausdehnung des Freiraumes auf Liegenschaft Eschenmattstrasse 16 und Schulhaus Schlossberg.

Erwägung

Die Ausdehnung des Freiraumes auf die Liegenschaft Eschenmattstrasse 16 (in der Fortsetzung der südlichen Hausflucht SH Eschenmatt) ist gerechtfertigt. Mit der bestehenden Unterschutzstellung der Baumgruppen südlich des SH Schlossberg ist die Freihaltung dieses Raumes bereits gesichert.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 9.1

Ausdehnung der Kernzone IIa auf das Areal Schulhaus Schlossberg.

Erwägung

Das Schulhaus Schlossberg bildet mit dem Schulhaus Ferrach und dem Berufsschulgebäude ein zusammenhängendes Areal mit gleicher Zonenzugehörigkeit (Zone Oe). Das SH Schlossberg mit den umgebenden Bäumen ist inventarisiert und steht unter Denkmal- bzw. Naturschutz.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.9

Ausscheidung des südlichen Strassenzuges der Dorfstrasse zwischen Härtikreisel und Bergstrasse als Zentrumzone.

Erwägung

Das Gebiet zwischen Härtiplatz und Dorfstrasse 40 liegt im Bereich des überkommunalen Ortsbildschutzes (BVD Nr. 13 vom 20.1.2006); die gemäss geltendem Zonenplan bestehende Kernzone K I ist deshalb beizubehalten. Um die Innenentwicklung an dieser Zentrumslage zu fördern, ist hingegen der östliche Teil ab der Liegenschaft Wörner bis zur Bergstrasse (Areal zwischen Dorf- und Schlossbergstrasse) in der Zentrumzone zu belassen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

6. Einwendungen zu den Waldabstandslinienplänen

Einwendung zu
Plan Nr. 1b
Nr. 24.16

Reduktion der Waldabstandslinie im Bereich der Liegenschaft
Spitalstr. 74.

Erwägung

Die vorgeschlagene Reduktion unterschreitet den Waldabstand
massiv und ist damit nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Plan Nr. 14b
Nr. 79

Anpassung bzw. Reduktion der Waldabstandslinie im Bereich
Betriebs-/Produktionsgebäude Neuhofstrasse 12.

Erwägung

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons ist die beantragte
Herabsetzung der Waldabstandslinie bis auf zirka 18 m zur Er-
möglichung der betriebsnotwendigen Erweiterung des Produkti-
onsstandorts nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Plan Nr. 10
Nr. 60

Reduktion der Waldabstandslinie im Bereich des Wohnhauses
Dachseggstrasse 51.

Erwägung

Mit der vorgeschlagenen Reduktion würde die Waldabstandslinie
örtlich weniger als 10 m betragen. Diese Abstandsunter-
schreitung ist nicht genehmigungsfähig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung zu
Plan Nr. 8a Feienbächli -
Eichen
Nr. 24.16

Nachtrag der Waldabstandslinie im Bereich des Grundstückes
Kat. Nr. 5409 im Ferrach.

Erwägung

Die Bestockung längs dem Feienbächli gilt nicht als Wald im
Sinne des Waldgesetzes; damit entfällt die Festsetzung einer
Waldabstandslinie.

Beschluss: nicht berücksichtigen

7. Hinweise zum Bericht nach Art. 47 RPV

Einwendung
Nr. 70.5

Erwähnung der Zentrumsfunktion von Rüti als regionales Kulturzentrum im erläuternden Bericht.

Erwägung

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist entsprechend zu ergänzen.

Beschluss: berücksichtigen

8. Einwendungen zum Verkehrsplan

8.1 Motorisierter Individualverkehr

Einwendung
Nr. 65.1

Aufhebung der Baulinien im Bereich "Unterschürliweg".

Erwägung

Die Aufhebung von Verkehrsbaulinien hat in einem separaten Verfahren zu erfolgen (§ 108 PBG).

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.1, 92.1

Verzicht auf Bezeichnung der Kantonsstrassen mit "siedlungsorientierte Gestaltung".

Erwägung

Mit der siedlungsorientierten Gestaltung der Strassen im Dorfzentrum soll der vorhandene Strassenraum aufgewertet und für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Nachteilige Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 75.5

Erwägung

Beibehaltung der Tempo-30-Zone auf der Bandwiesstrasse.

Mit der angestrebten Begegnungszone soll die Aufenthaltsqualität des Strassenraumes für das Publikum erhöht werden, ohne dass die Anlieferung und das Befahren der Bandwiesstrasse unterbunden wird.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 92.2

Erwägung

Aufnahme einer Strassenverbindung Gruebenplatz - Rapperswilerstrasse als Sammelstrasse zur besseren Erschliessung und Anbindung der Quartiere Widacher, Bergacher, Neuhaus, Ferrach und Weier an die Rapperswilerstrasse und Oberlandautobahn sowie zur Entlastung des Ortszentrums.

Die vorgeschlagene Sammelstrasse liegt ausserhalb der Bauzone. Eine Strasse, welche die Funktion hat, Land bzw. Quartiere in der Bauzone zu erschliessen, hat grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet zu führen und nicht Land in der Landwirtschaftszone zu beanspruchen. Für eine solche Anlage ist keine Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone gegeben. Zudem ist eine solche Strassenverbindung nicht geeignet, das Dorfzentrum zu entlasten.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 92.3

Erwägung

Aufnahme der Neuguetstrasse (Verbindung Oberdorf – Ferrach) als Sammelstrasse zur Entlastung des Ortszentrums mit Überdachung der Geleise (Kreisverkehr).

Die Neuguetstrasse dient als wichtiger Schulweg zu den Schulanlagen Ferrach und Schlossberg und hat lediglich die Funktion einer Feinerschliessungsstrasse. Die Aufnahme der Verbindung Walder- bis Ferrachstrasse als Sammelstrasse zur Umfahrung des Dorfzentrums hätte einen entsprechenden Ausbau zur Folge. Die Bezeichnung als Sammelstrasse wurde durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 11.4.1983 abgelehnt. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist nicht auf diesen Entscheid zurückzukommen.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 92.4

Erwägung

Streichung Parkhaus Bandwies

Das Parkhaus soll auf privater Basis erstellt werden; eine Mitbenützung durch die Öffentlichkeit wäre zu regeln.

Beschluss: berücksichtigen

8.2 Velo- und Fussverkehr

Einwendung Nr. 14.1

Anregungen zur Planung von Radwegen auf Staatsstrassen.

Erwägung

Die Projektierung von Radverkehrsanlagen im Bereich von Staatsstrassen liegt in der Zuständigkeit des Kantons (§ 12 Abs. 1 Strassengesetz) und ist nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung Nr. 21

Streichung Fusswegverbindung im Bergacher.

Erwägung

Die im gültigen Verkehrsplan enthaltene und mit einem öffentlichen Fusswegrecht gesicherte Wegverbindung erfüllt nach wie vor ihre Funktion als Spazierweg und als Verbindung zwischen den Quartieren.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung Nr. 24.1

Aufnahme Fuss-/Radweg längs Jona im Abschnitt SH Widacher bis Werkhof

Erwägung

Mit einer Wegführung ausserhalb des Werkhofareals kann die Wegverbindung als „geplanter Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag“ im Sinne eines Trampelpfades mit einer maximalen Breite von 1 m in den Plan aufgenommen werden.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung Nr. 24.2

Aufnahme Friedhofstrasse als Fuss-/Radweg.

Erwägung

Fortsetzung der neuen Wegverbindung im Bereich Areal Altwegg.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.3

Korrektur Eintrag regionaler Fuss-/Wanderweg im Bereich Areal Hesco.

Erwägung

Die Linienführung des Weges ist irrtümlich falsch eingetragen.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.4

Aufnahme Wegverbindung Bibliothek – Schanz als Fussweg.

Erwägung

Dieser neue, öffentliche Weg zwischen Schulareal und Bibliothek ist aufzunehmen.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.5

Aufnahme der Fortsetzung Fuss-/Radweg längs Jona ab Höhe ARA Gruebensteg bis Mooshalde/Reckholderboden.

Erwägung

Diese Wegfortsetzung ist im Jahre 1991 mit Rücksicht auf das betroffene Natur-/Landschaftsschutzobjekt Reckholderboden aus dem Verkehrsplan gestrichen worden. Der Radweg wird neu auf der rechten Seite der Jona entlang der ARA in den Verkehrsplan aufgenommen.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.6

Aufnahme der Verbindung zur ehemaligen Kiesgrube Goldbach als Fuss-/Wanderweg.

Erwägung

Die Grube Goldbach ist Gegenstand einer kantonalen Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan). Zurzeit sind keine kommunalen Festlegungen notwendig.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 24.7

Aufnahme Joweidstrasse als Fussweg.

Erwägung

Die Aufnahme dieser Wegverbindung zwischen dem Dorfzentrum und dem Areal Joweid Zentrum ist gerechtfertigt.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 25.1

Trennung der Fussgänger und Radfahrer auf der Werkstrasse, Abschnitt Breitenhofkreisel bis Gruebenplatz

Erwägung

Das Anliegen wird geprüft. Eine Umsetzung hat auf Projektstufe zu erfolgen und ist nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 74

Bezeichnung des Fuss-/Wanderweges Fägswil - Weierbach als Weg mit Hartbelag.

Erwägung

Der Weg weist bis zur Liegenschaft im Weierbach bereits einen Hartbelag auf.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 86.1

Anpassung der Lage und Materialisierung von Fusswegen im Rütiwald.

Erwägung

Änderung der Linienführung und Materialisierung an die bestehenden Verhältnisse.

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 90.1

Verzicht auf die Festsetzung von Fuss-/Wanderwegen im Joweid Zentrum.

Erwägung

Für die angestrebten durchgehenden Wegverbindungen längs der Jona vom Dorfzentrum bis ins Tannertobel und für die Anbindung des Weinberg-Quartiers an das Joweid-Zentrum besteht ein grosses öffentliches Interesse. Die genaue Linienführung und Abstimmung auf private Bau- und Erschliessungsvorhaben erfolgt im Rahmen der späteren Projektierung.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.5

Streichung geplante Fusswegverbindung auf der Bergblickstrasse zwischen Alplenblick- und Rosenbergstrasse.

Erwägung

Mit dieser Wegverbindung kann das Fusswegnetz im Siedlungsgebiet verdichtet werden. Der Weg beansprucht grösstenteils bestehendes Strassen- und Weggebiet.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 92.6

Streichung geplante Fusswegverbindung längs der Jona, Abschnitt Dorf- bis Hauptstrasse.

Erwägung

Dieses Fusswegteilstück ist Teil der geplanten, durchgehenden Wegverbindung zwischen dem Dorfzentrum und dem Tannertobel. Die genaue Lage und Linienführung des Weges ergibt sich erst später im Rahmen der Projektierung.

Beschluss: nicht berücksichtigen

9. Einwendungen zum Bericht zum kommunalen Verkehrsplan

Einwendung
Nr. 17.1, 29.1, 54.1

Aufzeigen der Auswirkungen des Bevölkerungswachstums auf Verkehrsbelastung / Infrastrukturen inkl. Folgekosten.

Erwägung

Ergänzung des Berichts zum kommunalen Verkehrsplan (Kap. 4.3).

Beschluss: berücksichtigen

Einwendung
Nr. 70.1

Beschleunigte Realisierung des Radwegnetzes bzw. der geplanten Radwege Trümmlenweg – Niggital und Weg längs Jona Höhe ARA (Realisierung bis 2017).

Erwägung

Die Bauvorhaben können aus zeitlichen Gründen nicht bis 2017 umgesetzt werden (Abwarten Rechtskraft Verkehrsplan, Budgetierung, Projektierung, Landerwerb, Projektaufgabe, Ausführung). Hingegen sind die beiden Vorhaben der Prioritätsstufe 2 (2015 – 2022) zuzuweisen.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.2

Erstellung von Busnischen statt Bus-Fahrbahnhaltestellen.

Erwägung

Die Festlegung der Bus-Haltestellen erfolgt nicht in der laufenden Revision der Richtplanung, sondern im Rahmen der späteren Projektfestsetzung. Die Planung und Ausführung von Haltestellen auf Staatsstrassen liegt in der Zuständigkeit des Kantons.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung
Nr. 75.3

Einführung eines Einbahnregimes auf der Neuhaus-, Schönnegg-, Rosen- und Friedhofstrasse zur Entlastung des Dorfkentrums.

Erwägung

Signalisationsänderungen fallen in die Zuständigkeit der Kantonspolizei und sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage. Der Gemeinde steht gegenüber der KAPO lediglich ein Antragsrecht zu.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Einwendung

Nr. 75.4

Erwägung

Erstellung einer Linksabbiegespur und eines elektronischen Leitsystems am Löwenplatz.

Bauliche und signalisationstechnische Massnahmen auf Staatsstrassen sind Sache des Kantons und können nicht im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung behandelt werden.

Beschluss: nicht berücksichtigen