



Referenz-Nr.: ARE 15-1979

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Revision kommunale Richt- und Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Rüti**

- Massgebende - Kommunalen Verkehrsplan Mst. 1:5000 vom 21. September 2015
Unterlagen - Bericht zum kommunalen Verkehrsplan vom 21. September 2015
- Zonenplan 1:5000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Dorf (Kernzonen I & II a) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil (Kernzone III) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Ferrach (Kernzone II a) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Schlossberg (Kernzone II a) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Unter-Moos (Kernzone III) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Kernzonenplan Weinberg (Kernzonen II a & II b) Mst. 1:1000 vom 21. September 2015
 - Waldabstandslinienplan – Plan Nr. 1a, Hofacher-Waldau Mst. 1:500 vom 21. September 2015
 - Waldabstandslinienplan – Plan Nr. 2a, Schanz-Schwimmbad Mst. 1:500 vom 21. September 2015
 - Waldabstandslinienplan – Plan Nr. 3a, Talgarten-Barenbergstrasse Mst. 1:500 vom 21. September 2015
 - Waldabstandslinienplan – Plan Nr. 8a, Feienbächli-Eichen, Steinacher Mst. 1:500 vom 21. September 2015
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 21. September 2015
 - Reduktionsgebiete Autoabstellplätze vom 21. September 2015
 - Bericht zur Mitwirkung mit den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 21. September 2015
- Aufzuhebende - Kommunalen Gesamtplan vom 11. April 1983, umfassend die Teilrichtpläne
Planungsbestandteile - Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Versorgungsplan
sowie der Änderungsplan zum Verkehrsplan vom 17. Juni 1991



Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Rüti setzte mit Beschluss vom 21. September 2015 eine Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 19. November 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 ersucht die Gemeinde Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Rüti stammen aus dem Jahr 1985. Seither erfolgten verschiedene Teilrevisionen. Der Verkehrsplan ist seit noch längerer Zeit praktisch unverändert in Kraft. Deshalb strebt die Gemeinde Rüti mit der Revision eine gesamthafte Überprüfung und Überarbeitung der kommunalen Planungsmittel an. Nebst den übergeordneten Vorgaben verfügt Rüti über ein kommunales Raumentwicklungskonzept (REK), welches zwischen 2011 und 2013 zusammen mit der Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen erarbeitet worden ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Rüti gilt gemäss Regio-ROK Oberland als regionales Zentrum sowie als prioritäres Verdichtungsgebiet und ist gemäss ROK-ZH dem wichtigen Handlungsraum „Urbane Wohnlandschaft“ zugeteilt. Das Zentrum von Rüti soll daher gestärkt und in seiner Wahrnehmbarkeit geschärft werden. Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umfasst grob zusammengefasst folgende Interventionen:

- Der kommunale Verkehrsplan wurde – unter Berücksichtigung der Ziele des REK, der Region Zürcher Oberland (RZO) und der Agglo Obersee – auf die künftigen Bedürfnisse ausgerichtet. Die restlichen Bestandteile des ursprünglichen „Gesamtplans“ werden aufgehoben.
- Die in zentralen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen situiereten Quartiere werden zur weiteren Zentrumsstützung mit erhöhten Nutzungsdichten und Qualitätsanforderungen weiterentwickelt.
- Das Ortsbild von Rüti-Tann ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Das Ortsbildinventar ist mit detaillierten Kernzonenplänen umgesetzt worden.
- Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde mit dem Ziel, vermehrt qualitative Anforderungen zu formulieren, die Innenentwicklung zu fördern und die Kernzonen zu stärken, umfassend überarbeitet. Die Waldabstandslinienpläne wurden ebenfalls überprüft und wo nötig angepasst.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision gestellten Ziele wurden wie folgt umgesetzt:

- Erhaltenswerte Quartierstrukturen (Gebiete Weinberg und Schlossberg) wurden in die Kernzone umgezont, damit im Gegensatz zu den herkömmlichen Wohn- und Mischzonen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung eingefordert werden können.

- Die bauliche Verdichtung der im REK als „Innenentwicklung“ bezeichneten Quartiere erfolgt durch differenziert vorgenommene Aufzonungen.
- Für ausgewählte Schlüsselareale gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht. Die BZO wurde diesbezüglich mit entsprechenden Bestimmungen (allgemeine und gebietsspezifische Anforderungen) ergänzt.
- Um wichtige Lebensräume besser vernetzen zu können, wurden im Bereich der Siedlungsränder (Lorenbächli, Honeggrain) neue Freihaltezonen ausgeschieden. Zudem wurde der Bestand an Reservezonen verringert.
- Im Bereich Verkehr wurde der Fokus auf die Schliessung von Netzlücken bei den Fuss- und Radverbindungen gelegt. Im Verkehrsplan wurden in der Folge zahlreiche geplante Radwege sowie geplante Fuss- und Wanderwege ausgeschieden. Weitere Neuerungen im Verkehrsplan sind die geplante Begegnungszone an der Bandwiesstrasse, die Bezeichnung von Strassen mit siedlungsorientierter Gestaltung sowie die Festlegung von Eingangstoren im Bereich der Ortseingänge.
- Die vier bereits existierenden Kernzonenpläne wurden hinsichtlich der Begrenzungen und der Ergänzung der Regelungsinhalte überprüft und überarbeitet. Dabei wurden die Vorgaben des Ortsbildinventars sowie jene aus dem ISOS im Kernzonenplan Dorf berücksichtigt. Zwei neue Kernzonenpläne wurden für die Gebiete Weinberg und Schlossberg ausgeschieden, um die wichtigen strukturbildenden Quartierbestandteile zu sichern.
- Ergänzungen in der BZO erfolgten punktuell. Zu erwähnen sind eine umfassende Neustrukturierung der Vorschriften (vor allem im Bereich der Kernzonenvorschriften), die Erleichterungen für besonders gute Projekte in Kernzonen, die Neueinführung von Gestaltungsplanpflichtgebieten sowie die Überarbeitung der Vorschriften zu den Autoabstellplätzen (inkl. Plan der Reduktionsgebiete).

Einzonungen Die vorgesehenen Einzonungen sind gemäss dem Kreisschreiben des Amts für Raumentwicklung vom 24. Januar 2013 zur Kulturlandinitiative (Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 – Änderung) von einer Sistierung ausgenommen.

- Die Einzonung in „Unterfägswil“ sowie jene in „Oberfägswil“ tragen zu einer Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen bei und sind massgeschneidert vorgenommen worden (Anpassung an Parzellengrenzen). Sie dienen nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Ein Teil der durch die Einzonung betroffenen Flächen wird durch Auszonung kompensiert.
- Die Umzonung der vollständig von Erholungszone umgebenen Freihaltezone „Üsseres Seefeld“ im Umfang von ca. 0.27 ha in die Erholungszone Ec erfolgt mit dem Hinweis im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, wonach damit eine allfällige Erweiterung der bestehenden Sportanlage gewährleistet werden kann. Da weder landwirtschaftliche noch ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, ist kein flächengleicher Ersatz zu schaffen. Das Schaffen einer Erholungszone nach § 61 ff. PBG ist grundsätzliche von der Weisung zur Kulturlandinitiative ausgenommen.
- Mit Arrondierungen im Bereich der Weilerkernzone „Untermoos“ wird eine sich an Grundstücks- und Gebäudegrenzen orientierende Zonenabgrenzung bezweckt.

Im nördlichen Bereich des Weilers betrifft die Einzonung zwei landwirtschaftliche Gewerbegebäude sowie bereits versiegelte Fläche (Verkehrsfläche). Eine zweite unter



geordnete Einzonung im südlichen Teil des Weilers dient der Verlegung des öffentlichen Abwasserpumpwerks mit Integration in die Remiseerweiterung. Die Einzonungen sind konform zur Kulturlandinitiative, weil sie zum einen auf bereits versiegelten Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen, stattfinden und zum anderen Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen (Abwasserpumpwerk) beitragen. Die Einzonungen dienen nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen auf nicht eingezontem Land. Im Sinne der Beurteilung des Bundesrates hinsichtlich Kernzonen in Weilern, sogenannte Weilerkernzonen, muss verhindert werden, dass Weiler über die heute bestehenden Strukturen hinaus bauliches Wachstum zu Wohnzwecken erfahren. Aufgrund der Delegation der Bewilligungskompetenz in Weilerkernzonen an die Gemeinden ist damit, wie im vorliegenden Fall, der Auftrag verbunden worden, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten. Der Kanton wird seinerseits im Rahmen der periodischen Berichterstattung gegenüber dem Bund über die Umsetzung von Art. 33 RPV Auskunft geben müssen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. März 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Bei der Überprüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass einige Revisionsbestandteile gegenüber der Fassung der Vorprüfung abgeschwächt worden sind. Zu nennen sind beispielsweise höhere Reduktionswerte beim massgeblichen Bedarf betreffend der Ermittlung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze (im Bereich Besucher / Kunden), verkleinerte Radien im Plan der Reduktionsgebiete für Autoabstellplätze (Güteklassenplan) sowie reduziert vorgenommene Auszonungen. Die vorerwähnten Anpassungen führen jedoch nicht zu einem Genehmigungsvorbehalt.

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 Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Rüti mit Beschluss vom 21. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der kommunale Gesamtplan vom 11. April 1983, umfassend die Teilrichtpläne Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen und Versorgungsplan sowie der Änderungsplan zum Verkehrsplan vom 17. Juni 1991 werden aufgehoben.



III. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen

- Dispositiv I und II 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
- dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Rüti (unter Beilage von fünf Dossiers)
- 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:

