



VERFÜGUNG

vom 15. Dezember 2010

Rifferswil. Nutzungsplanung (Revision Bau- und Zonenordnung, Zonenplan)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 124/1998 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rifferswil genehmigt. Am 9. Juni 2010 beschloss die Gemeindeversammlung eine Revision der Nutzungsplanung betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie Zonenplan. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 2010 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 21. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. August 2010 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Grundsätze und Ziele im Sinne der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstrukturen des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung und der zeitgemässen Weiterentwicklung grundsätzlich erreicht. Sie stehen im Einklang mit den Leitlinien für die wünschbare Entwicklung des Kantons Zürich.

Die Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt das Leitbild und das räumliche Entwicklungskonzept Knonaueramt (REK) der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK), wonach die weitere bauliche Entwicklung für die Gemeinde Rifferswil innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes stattzufinden hat.

Die Revision der Nutzungsplanung ist auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung für Ober- und Unterrifferswil (BDV Nr. 674/ 2001) abgestimmt. Die Erhaltung des Ortsbildes in seiner besonderen Siedlungsanlage sowie des Bebauungsmusters mit den grossvolumigen Einzelbauten, den strukturierenden Freiräumen und den unverbauten Umgebungsbereichen in seinem Erscheinungsbild und seiner traditionellen Nutzung wird damit sichergestellt.

Im Rahmen der Revision des Zonenplanes wurden verschiedene Zonenabgrenzungen auf die zukünftig erwünschte Siedlungsentwicklung der Gemeinde angepasst. Aus der Flächenbilanz geht hervor, dass insgesamt die Bauzonen um rund 2 ha und die Reservezone um 1 ha reduziert wurden. Mit der vorgesehenen Reduktion wird der angestrebten haushälterischen Bodennutzung und der Sicherung der Fruchtfolgeflächen Rechnung getragen. Durch die Umzonungen der am Siedlungsrand gelegenen Bau- und Reservezonen in die Landwirtschaftszone wird der gewünschten Siedlungsbegrenzung entsprochen, welches ein wesentliches Ziel des kantonalen Richtplanes und des räumlichen Entwicklungskonzeptes Knonaueramt (REK) ist. Damit wird gewährleistet, dass die Siedlung nicht unkontrolliert in die Landschaft hinauswächst und der wichtige Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft langfristig gesichert und gestaltet werden kann.

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Guggenbüel, Grossmueter, Oberstegmätteli und Winkel, für die eine Pflicht zur Gesamtplanung (Art. 3 BZO) festgelegt ist, bestehen bereits rechtskräftige Gestaltungspläne. Die wichtigen Freiräume gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung für Ober- und Unterrifferswil wurden im Sinne der freizuhaltenden Aussenräume (Art. 13 BZO) mit entsprechenden Massnahmen sichergestellt.

Die Kernzone wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen (Art. 2 BZO). Hinsichtlich der Nutzweise werden keine Regelungen getroffen. Da das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) diesbezüglich keine Bauvorschriften enthält, ist davon auszugehen, dass in der Kernzone nur nicht störende Betriebe zulässig sind.

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst die Neufestsetzung der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplanes 1:2000. Der Erläuterungsbericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Rifferswil am 9. Juni 2010 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Gemeinde Rifferswil 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 den Gemeinderat Rifferswil und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossiers) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 15. Dezember 2010
101261/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhall