

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. November 1998

2498. Nutzungsplanung Rifferswil (Ergänzung, Teilgenehmigung)

Mit Beschluss Nr. 124 vom 21. Januar 1998 genehmigte der Regierungsrat die Revision der Nutzungsplanung Rifferswil. Infolge hängiger Rekurse wurden die Areale mit Gestaltungsplanpflicht GP 2 bis GP 7 und Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) von der Genehmigung ausgenommen. Mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 20. Januar 1998 wurde der Rekurs betreffend der Gestaltungsplanpflicht für das Areal GP 7 gutgeheissen bzw. die entsprechende Festlegung aufgehoben. Der Rekurs betreffend Art. 8 Abs. 4 BZO hinsichtlich der entsprechenden Zuständigkeiten wurde hingegen abgewiesen. Die von der Gemeinde Rifferswil vorsorglich eingereichte Beschwerde wurde mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 7. Juli 1998 infolge Rückzug als erledigt abgeschlossen. Der Gemeinderat Rifferswil ersucht mit Schreiben vom 23. Juli 1998 um die nachträgliche Genehmigung der Areale mit Gestaltungsplanpflicht GP 2 bis GP 6 und des Art. 8 BZO. Im Rahmen einer Anhörung hatte die Gemeinde Gelegenheit, zu der in Aussicht genommenen Teilgenehmigung Stellung zu nehmen.

Die Bau- und Zonenordnung regelt im Sinne einer rechtsverbindlichen Grundordnung die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke (§46 Abs. 1 PBG). Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbildschutzes, kann mit der Zonenzuweisung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden (§48 Abs. 3 PBG). Das kantonal schutzwürdige Ortsbild von Rifferswil wurde der Kernzone mit Teilzonenplan zugeteilt, wonach insbesondere Standort und Gebäudegrundfläche für Um-, Ersatz- und Neubauten näher geregelt ist. Für fünf Areale in der Kernzone wurde zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Hinsichtlich der Gestaltungsplanareale GP 2, GP 5 und GP 6 liegt das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse auf Grund des erhöhten Bedürfnisses nach einer ortsbaulich einheitlichen Lösung für die weitgehend unüberbauten Gebiete vor. Hingegen besteht für die Gestaltungsplanareale GP 3 und GP 4 kein ausgewiesenes Bedürfnis nach einer über die Grundordnung hinaus gehende Sonderlösung. Die beschränkten Baumöglichkeiten können ohne weiteres durch die Festlegung von Baubegrenzungslinien für Neubauten im Teilzonenplan näher bestimmt werden. Die ortsbauliche Situation unterscheidet sich nicht wesentlich von beliebigen anderen Bereichen in der Kernzone. Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Gestaltungsplanpflicht für

die Areale GP 3 und GP 4 sind nicht ersichtlich. Diese Festlegungen sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Mit der Festlegung von Arealen mit Gestaltungsplanpflicht wird dargelegt, dass ein qualifiziertes öffentliches Interesse für eine später auszuarbeitende besondere Überbauungsordnung ausgewiesen ist. Der eigentliche Inhalt des Gestaltungsplanes, der aus einer umfassenden Regelung bestehen oder aber sich auf einzelne Anordnungen beschränken kann, kommt in der Regel durch Vereinbarung der Grundeigentümer zu Stande.

Die einzelnen Anordnungen in Art. 8 BZO sind mangels gesetzlicher Grundlage nicht genehmigungsfähig. Die Regelung von Rahmenbedingungen der Energienutzung, insbesondere der damit verknüpfte Ausnützungsbonus, ist durch den kantonalrechtlich festgelegten Inhalt des Gestaltungsplanes nicht abgedeckt (§ 83 PBG). Dies gilt auch für die ausnahmsweise Erteilung von Baubewilligungen innerhalb der Gestaltungsplanareale. Private Gestaltungspläne, die in der Regel von den Grundeigentümern aufgestellt werden, bedürfen nur dann der Zustimmung der Gemeindeversammlung, wenn sie weiter gehende Baumöglichkeiten eröffnen als die Grundordnung einschliesslich allfällig anwendbarer Bestimmungen über die Arealüberbauung. In den anderen Fällen genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). Da die Gemeinden auch öffentliche Gestaltungspläne festsetzen können, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Kosten generell zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Art. 8 BZO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Rifferswil am 15. April 1997 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung und die mit RRB Nr. 124/1998 infolge hängiger Rekurse einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Festlegungen werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

- a) die Areale mit Gestaltungsplanpflicht GP 3 und GP 4
- b) Art. 8 BZO betreffend die Areale mit Gestaltungsplanpflicht.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Riffertswil, wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Rifferswil, 8911 Rifferswil, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi