

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. März 1986

792. Nutzungsplanung Rüti

Mit Beschluss vom 21. Oktober 1985 setzte die Gemeindeversammlung Rüti die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Detailplänen zu den Kernzonen sowie 27 Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 19. November 1985 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Januar 1986 sind fünf Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden, wovon einer durch Rückzug erledigt ist. Der Gemeinderat Rüti ersucht mit Schreiben vom 23. Dezember 1985 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Für das Gebiet Unterfägswil ist im Zonenplan die Festlegung «Gestaltungsplan erforderlich» getroffen worden. Diese Festlegung, welche im kommunalen Gesamtplan zu treffen gewesen wäre, kann nicht Gegenstand des grundeigentümergebundenen Zonenplans sein. Sie zeigt daher lediglich den Wunsch der Gemeinde Rüti auf, für dieses Gebiet einen Gestaltungsplan zu erlassen.

Im Detailplan zur Kernzone Dorf sind entlang von Strassen Baubegrenzungslinien festgelegt worden. Im Bereich des Pfauenplatzes an der Dorfstrasse (Staatsstrasse S-1) weisen diese Baubegrenzungslinien einen Abstand von der Dorfstrasse auf, der einen möglichen Ausbau der Kreuzung am Pfauenplatz beeinträchtigen würde. Da zurzeit Ausbaustudien für den Pfauenplatz erarbeitet und mögliche Ausbauvarianten nicht präjudiziert werden sollen, ist die Baubegrenzungslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5734, 5735, 2985, 2987 und 332 von der Genehmigung auszunehmen und die Gemeinde Rüti einzuladen, in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt eine neue Vorlage auszuarbeiten.

Im Waldabstandslinienplan Nr. 11 (Trümmelen, Sonnengarten, Tannenbergniggital, Lorenbächli) ist für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3720, 3721 und 3718 eine Waldabstandslinie in einem Abstand von weniger als 30 m festgesetzt worden. Dieser Bereich ist weitgehend unüberbaut, besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG sind nicht erkennbar. Die Waldabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde ist einzuladen, die Waldabstandslinie im unüberbauten Bereich in einem den Anforderungen von § 66 PBG entsprechenden Abstand festzusetzen.

Die bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen ein Begehren für eine andere als die beschlossene Zonierung, zwei weitere betreffen die Waldabstandslinie für bestimmte Grundstücke. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Grundstücke werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt. Ein letzter Rekurs betrifft die sich nicht als genehmigungsfähig erweisende Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3720, 3721 und 3718. Da infolge der Nichtgenehmigung ohnehin eine neue Vorlage auszuarbeiten ist, werden auch hier die Rechte der Rekurrenten nicht berührt. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet, da – wie der Versorgungsplan des kommunalen Gesamtplans aufzeigt – die ausgeschiedenen Bauzonen nahezu vollständig erschlossen sind. Gemäss § 90 PBG kann der Regierungsrat Gemeinden, deren Bauzonen grösstenteils überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht, von der Festsetzungspflicht für den Erschliessungsplan entbinden. Dies erfolgt zweckmässigerweise im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Als Konsequenz hiervon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Rüti als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Gemeinde Rüti wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Rüti vom 21. Oktober 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Detailplänen zu den Kernzonen sowie 27 Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer III genehmigt.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Infolge hängiger Rekurse die Grundstücke Kat.-Nrn. 1989, 1990 und 3237 sowie die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4733 und 5141;
- b) die Baubegrenzungslinie im Kernzonenplan Dorf für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5734, 5735, 2985, 2987 und 332;
- c) die Waldabstandslinien im Waldabstandslinienplan Nr. 11 für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3720, 3721 und 3718.

IV. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen,

- a) die Baubegrenzungslinie an der Dorfstrasse (Staatsstrasse S-1) in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt zu überarbeiten;
- b) den Waldabstandslinienplan Nr. 11 im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

V. Der Gemeinderat Rüti wird eingeladen, Dispositiv Ziffern II und III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. März 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller