



Teilrevision Nutzungsplanung

Bericht zur Mitwirkung

mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 11. März 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Vorbemerkungen	3
	2. Einwendungen zum Zonenplan	4
	2.1 Umzonung Etzelstrasse	4
	3. Einwendungen zum Kernzonenplan	5
	3.1 Speziell bezeichnete Gebäude	5
	3.2 Speziell bezeichneter Aussenraum	8
	4. Einwendungen zu den Waldabstandslinien	10
	4.1 Waldabstandslinie Altschloss	10
	5. Einwendungen zum Aussichtsschutz	11
	5.1 Aussichtsschutz Burghalden	11
	6. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	12
	6.1 Nutzweise (Art. 6)	12
	6.2 Arealüberbauungen (Art. 27)	13
	6.3 Grenzabstand unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen (Art. 30)	14
	6.4 Mobilfunkanlagen (Art. 41)	15
	6.5 Anzahl der Pflichtparkplätze (Anhang 1, Parkplatzverordnung, Art. 4)	17

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG der Teilrevision Nutzungsplanung erfolgte vom 11. April bis 10. Juni 2014.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen. Von allen diesen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von total 17 Antragstellern 14 Einwendungen eingegangen.

Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 hat beschlossen, die Einwendung zum Aussichtsschutz Burghalden entgegen der Auflistung in der nebenstehenden Tabelle nicht zu berücksichtigen.

	Bau- und Zonenordnung	Zonenplan	Kernzonenplan	Waldabstandslinien	Aussichtsschutz	Total
Einwendungen total	5	1	6	1	1	14
Berücksichtigt	0	1	0	0	1	2
Teilweise berücksichtigt	2	0	3	0	0	5
Nicht berücksichtigt	3	0	3	1	0	7

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Die Einwendungen sind thematisch nach Sachbereichen gegliedert.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 10. Juli 2014 vor. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes ist im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Kapitel 10.2) abgehandelt.

2. Einwendungen zum Zonenplan

2.1 Umzonung Etzelstrasse

Undine Wagner
Esther Gattiker
Rolf Gloor



Einwendung 9.1:

Von einer generellen Umzonung sämtlicher Liegenschaften der Etzel- und Hotzestrasse von der W2 in die W3 sei abzusehen.

Erwägungen:

Die genannten Siedlungen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Sie sind aus architekturhistorischer und ortsbaulicher Sicht zweifellos interessant. In einer umfassenden Interessenabwägung wurde dargelegt, weshalb trotzdem eine Umzonung in die W3 vorgenommen und auf Schutzmassnahmen verzichtet werden soll. Im Vordergrund steht die mit dem regionalen Richtplan konforme innere Verdichtung an einem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standort. Ausserdem rechtfertigt der weit verbreitete Typus keinen Substanz- und Strukturschutz mit Abbruchverbot. Zudem liegt der grösste Teil der umgebenden Zonen heute schon in der W3 oder WG3.

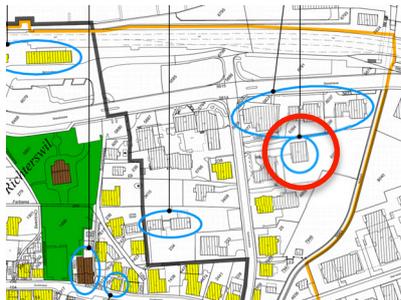
Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht verlangt, die beabsichtigte Aufzonung durch ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) näher beurteilen zu lassen. Dieses soll klären, ob die Interessen für die gewünschte Verdichtung höher gewichtet werden können als der Ensembleschutz. Das in der Zwischenzeit erstellte Gutachten kommt zum Schluss, dass eine Aufzonung nicht gutgeheissen werden könne. Eine bauliche Verdichtung bleibe jedoch möglich, wenn sie auf der Basis eines Studienauftrages auf die heutige Situation abgestimmt und durch eine Gestaltungsplanpflicht gesichert werde. Dieses aufwendige Vorgehen erscheint im vorliegenden Fall nicht verhältnismässig. Auf die beabsichtigte Umzonung wird daher verzichtet. Das Anliegen der Einwender wird in diesem Sinne berücksichtigt.

Beschluss: berücksichtigen

3. Einwendungen zum Kernzonenplan

3.1 Speziell bezeichnete Gebäude

Dr. Peter Wydler
(Vertreter: Wolfer & Frey
Rechtsanwälte)



Einwendung 2:

Beim im geltenden Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäude Villa Silberschmidt, Gartenstrasse 7, Vers.-Nr. 1275, sei auf die Aufhebung der Markierung zu verzichten und die bisherige Bezeichnung als "gelbes" Gebäude beizubehalten. Ein Wohn- und Pflegeheim sei auch ohne Abbruch des Gebäudes möglich.

Erwägungen:

Der Einwender bemängelt, dass die Änderung des Kernzonenplanes mit der Streichung des "gelb" bezeichneten Gebäudes vor dem Architekturwettbewerb für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse hätte vorgenommen werden müssen und nicht umgekehrt.

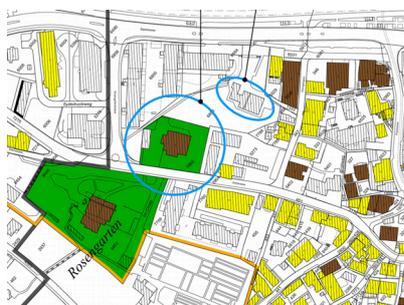
Aus heutiger Sicht wäre es sicher korrekt gewesen, das "gelb" bezeichnete Gebäude bereits vor dem Architekturwettbewerb aus dem Kernzonenplan zu streichen. Das Bewusstsein um den Sachverhalt war jedoch immer vorhanden. Bereits beim Erwerb der Liegenschaft Silberschmidt durch die Gemeinde im Jahre 2007 ging man von einem Abbruch aus. Auch beim Wettbewerb war klar, dass das umfangreiche Raumprogramm nur umgesetzt werden kann, wenn das Gebäude Gartenstrasse 7 abgebrochen wird. Am 3. März 2013 hat die Stimmbürgerschaft der Gemeinde Richterswil an der Urne über das Projekt Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse abgestimmt und einen Kredit von rund 28 Mio. Franken gesprochen. In der Weisung zur Gemeindeabstimmung ist bereits auf Seite 1 der Hinweis zu finden, dass sich das Neubauprojekt in der Kernzone befindet und das Gebäude Gartenstrasse 7 im Kernzonenplan speziell bezeichnet sei. Trotz dieses Hinweises sprachen sich die Stimmberechtigten offensichtlich deutlich für einen ersatzlosen Abbruch aus, sonst hätten sie dem Baukredit kaum zugestimmt.

Die spezielle Bezeichnung (gelb markiert) bedeutet, dass das Gebäude ursprünglich im Kernzonenplan vom 4. Oktober 1984 als "für das Ortsbild wichtiges Gebäude" qualifiziert worden war. Eine Qualifizierung, die aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist, da das besagte Haus von der Strasse her nicht einmal zu sehen ist und auch über keine historische Bedeutung verfügt. So ist das Gebäude weder in der Objektliste der kantonalen und regionalen Denkmalschutzobjekte noch im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten.

Das Baurekursgericht hiess am 17. Dezember 2013 zwei Re-kurse gegen die Baubewilligung des Wohn- und Pflegeheimes gut, mit der Begründung, diese verstosse gegen die einschlägigen Kernzonenvorschriften. Diesem Umstand sei mit einer Neuprojektierung des Bauvorhabens bzw. mit nutzungsplanerischen Massnahmen zu begegnen. Die beabsichtigte Anpassung des Kernzonenplanes ist genau eine solche nutzungsplanerische Massnahme. An der Gemeindeversammlung vom 12. März 2014 wurde zudem der revidierte kommunale Richtplan genehmigt, der ein Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse vorsieht. Die Streichung der gelben Bezeichnung im Kernzonenplan ist eine Voraussetzung für dessen Realisierung.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Xaver Zimmermann



Einwendung 6:

Alle Bauten und Objekte im Richterswiler Dorfkern, die im Objektregister der Zürcher Denkmalpflege aufgelistet sind, seien im Kernzonenplan braun zu bezeichnen, und alle übrigen Objekte gelb. Davon auszunehmen seien Neubauten, die nach 1989 erstellt wurden sowie weitere spezifisch begründete Ausnahmen.

Erwägungen:

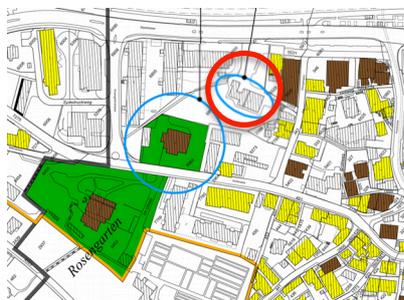
Der Einwender postuliert, dass der Dorfkern besser geschützt werden müsse. Abgesehen von den wenigen zugestandenen Ausnahmen sieht der Vorschlag keine weissen Gebäude mehr vor, sondern nur noch braun und gelb bezeichnete Gebäude. Damit wird das Volumen (gelb, braun) und die Erscheinung (braun) dieser bestehenden Bauten festgeschrieben und zwar auch von solchen, die für das Ortsbild keinen nennenswerten Gewinn darstellen. Diese Gleichschaltung behindert eine zeitgemässe und zweckmässige Weiterentwicklung des Dorfkerns. Eine derart starre Lösung ist unzweckmässig.

Massnahmen zur Unterschutzstellung eines Gebäudes oder Teilen davon müssen mit einer Schutzverfügung oder einem Schutzvertrag angeordnet werden. Der Kernzonenplan und die Kernzonenvorschriften können hingegen keinen Substanzschutz, sondern nur den Ortsbildschutz sicherstellen, d. h. die kubische, strukturelle und räumliche Gliederung der Bauten und Aussenräume. Er basiert denn auch auf den Vorgaben des Inventars des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung, das für die Gemeinde Richterswil am 4. Februar 2002 durch die Baudirektion festgesetzt wurde. In der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden nur einzelne bestehende Differenzen zu diesem Ortsbildinventar bereinigt, eine grundlegende Neueinstufung wird nicht vorgenommen.

Jedes Baugesuch, das ein Grundstück innerhalb des Ortsbildperimeters oder in der Objektliste der kantonalen und regionalen Denkmalschutzobjekte aufgelistetes Gebäude betrifft, muss ohnehin durch den Kanton beurteilt werden (Ziffer 1.4 Anhang Bauverfahrensverordnung). Dies gilt unabhängig davon, ob ein Gebäude im Kernzonenplan braun, gelb oder gar nicht bezeichnet ist. Mit diesem seit Jahren bewährten Verfahren ist ein guter Schutz des Dorfkerns sichergestellt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

Undine Wagner
Esther Gattiker
Rolf Gloor



Einwendung 9.2:

Beim Gemeindehaus II, Chüngengass 6, sei die bisherige Bezeichnung als "braunes" Gebäude beizubehalten. Dazu gehören auch der neuere kleine Anbau.

Erwägungen:

Die Einwender begründen ihr Anliegen dass die früher "Rotfärberei" genannte ehemalige Seidenwarenfabrik mit Lager und Ferggerei von 1857 sowie das Herrschaftshaus Steinburg als untrennbare Einheit erhalten bleiben müssen. Es handle sich um die letzten Zeitzengen der damals wichtigen Textilindustrie in Richterswil, welche Teil des Quartiers und des prägenden Dorfbilds bilden.

Diese Begründung ist nachvollziehbar. Das Gemeindehaus II ist als Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung eingestuft. Auf die Streichung als "braun" bezeichnetes Gebäude wird daher verzichtet. Davon ausgenommen sind jedoch das später angefügte Treppenhaus und das niedrige Nebengebäude, welchen nicht dieselbe Qualität zukommt wie dem Hauptkubus. Bei diesen Gebäudeteilen wird an der Streichung festgehalten.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Rolf Gloor
Liliana Heldner Neil
Craig Neil
Hetty Rapeaud
Francois Rapeaud
Bernhard Schobinger



Einwendung 15.1:

Die Gebäude Sunnengass 23a und 23b (Vers.-Nr. 233) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 234 (künftig Kat.-Nrn. 8373 und 8372) seien wie im geltenden Kernzonenplan als braun bezeichnete Bauten zu belassen.

Erwägungen:

Die genannten Gebäude wurden als "braun" bezeichnete Gebäude gestrichen, weil sie ausserhalb des Perimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung liegen. Ausserdem sind sie weder in der Objektliste der kantonalen und regionalen Denkmalschutzobjekte noch im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten. Daher fehlt eine genügende sachliche Legitimation für die Bezeichnung als braune Gebäude. Hingegen wird das Anliegen der Einwender mit der Markierung als "gelb" bezeichnete Gebäude aufgenommen, womit das Gebäudeprofil weiterhin erhalten werden muss.



Im Unterschied zur braunen Bezeichnung sind jedoch an Fassaden und Dachflächen grössere Abweichungen zulässig. Ein allfälliger Substanzschutz kann ohnehin weder mit dem Kernzonenplan noch mit den Bauordnungsbestimmungen sichergestellt werden, sondern nur mit einer Schutzverfügung oder einem Schutzvertrag.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Undine Wagner
Esther Gattiker
Rolf Gloor



3.2 Speziell bezeichneter Aussenraum

Einwendung 9.3:

Im Kernzonenplan sei die gesamte Grünfläche/Wiese auf den Grundstücken Kat. Nrn. 6083 und 6853 als speziell bezeichneter Aussenraum grün zu markieren.

Erwägungen:

Die erwähnten Flächen sind im Ortsbild von überkommener Bedeutung nur teilweise als wichtige Freiräume bezeichnet. Im Vergleich zum bisherigen Kernzonenplan wird der Umgebungsschutz um die Villa Steinburg mit dem neu vorgesehenen speziell bezeichneten Aussenraum verstärkt (Kat. Nrn. 6083). Auf den nicht bezeichneten Wiesenflächen (Kat. Nr. 6853) zwischen Steinburg und Gemeindehaus II soll jedoch eine kernzonenverträgliche bauliche Verdichtung nicht zum Vornherein ausgeschlossen werden. Insbesondere im Hinblick auf die fällige Neuorganisation der Gemeindeverwaltung muss eine Interessenabwägung möglich bleiben, um den Spielraum für zukunfts-taugliche Lösungen nicht unnötig einzuengen. Es ist klar, dass ein Neubau in der Kernzone hohen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung unterliegt, besonders im Nahbereich von Denkmalschutzobjekten wie dem Gemeindehaus II und der Villa Steinburg. Da es sich um Objekte von kantonaler Bedeutung handelt, ist eine fachkundige Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege ohnehin sichergestellt. Gemäss dem beantragten Art. 19 Abs. 4 BZO sind innerhalb von grün bezeichneten Aussenräumen zusätzliche Hauptgebäude im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich. Eine grüne Markierung als speziell bezeichneter Aussenraum ist daher im Rahmen des Ortsbildinventars vertretbar.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Rolf Gloor
Liliana Heldner Neil
Craig Neil
Hetty Rapeaud
Fraucois Rapeaud
Bernhard Schobinger



Einwendung 15.2:

Die Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden Sunnengass 23a und 23b (Vers.-Nr. 233) und dem Püntweg sei als speziell bezeichneter Aussenraum im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BZO festzusetzen und im Kernzonenplan neu grün anzulegen.

Erwägungen:

Die erwähnte Grundstücksfläche liegt ausserhalb des Perimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung, in welchem die für das Ortsbild wichtigen Freiräume bezeichnet sind. Es besteht daher kein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Freihaltung der Zonenflächen. Auch im sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Dorfkern ist das Anliegen einer häuslicher Nutzung des Bodens durch bauliche Verdichtung gerechtfertigt.

Beschluss: nicht berücksichtigen

4. Einwendungen zu den Waldabstandslinien

4.1 Waldabstandslinie Altschloss

Alfred Staub



Einwendung 4:

Die Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 6246 sei anzupassen und auf einen Abstand von 13 m zum Waldrand zu reduzieren.

Erwägungen:

Die rechtskräftige Waldabstandslinie auf Kat. Nr. 6246 verläuft in einem Abstand von rund 19 - 20 m von der Waldgrenze. Der Einwender beantragt eine Reduktion auf 13 m mit der Begründung, dieser Waldabstand bestehe bereits beim westlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 6247.

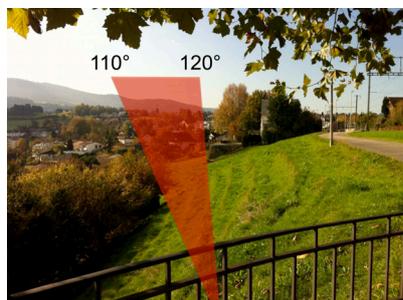
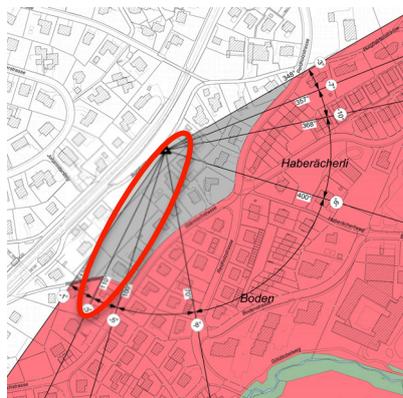
Der gesetzliche Waldabstand ab der Forstgrenze beträgt im Regelfall 30 m (§ 262 PBG). Er kann innerhalb des Baugebietes durch Waldabstandslinien angemessen reduziert werden, wobei die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt werden dürfen. Mit dem festgelegten Verlauf der geltenden, am 2. Dezember 2008 festgesetzten Waldabstandslinie wurde diese angemessene Reduktion bereits vorgenommen. In der Regel wird die Waldabstandslinie bei Gebäuden, die bei deren Festsetzung bereits bestanden, um diese herumgezogen. Oft werden in solchen Fällen die Gebäudeecken zur Definition der Waldabstandslinie herangezogen. Dieses Prinzip kam beim 1959 erstellten Gebäude auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 6247 zur Anwendung, sodass sich ein Abstand von rund 13 m ergab. Das im Jahre 2008 erstellte Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 6246 des Einwenders musste hingegen die zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht rechtskräftige Waldabstandslinie bereits respektieren (Vorwirkung gemäss § 235 PBG). Die seitherigen Verhältnisse haben sich in den letzten sechs Jahren nicht grundlegend geändert und ein Härtefall liegt nicht vor. Das Grundstück Kat. Nr. 6246 verfügt auch mit der Beibehaltung der geltenden Waldabstandslinie über einen grosszügigen Bebauungsspielraum. Die beantragte Anpassung der Waldabstandslinie ist daher nicht genügend begründet.

Beschluss: nicht berücksichtigen

5. Einwendungen zum Aussichtsschutz

5.1 Aussichtsschutz Burghalden

Max Bannholzer
(Vertreter: Wolfer & Frey
Rechtsanwälte)



Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 hat beschlossen, den Aussichtsschutz im Sektor 120° bis 110° zwischen dem Aussichtspunkt und dem Haberächerliweg nicht aufzuheben. Die Einwendung wird damit nicht berücksichtigt.

Einwendung 5:

Im Zuge der Revision des Aussichtsschutzes "Burghalden" sei (mindestens) auf die Ausscheidung des Sektors 120° bis 110° im westlichen Bereich des Aussichtsschutzes zu verzichten, bzw. es sei (mindestens) dieser Sektor zu streichen.

Eventualiter sei der Neigungswinkel (mindestens) des Sektors 120° bis 110° im westlichen Bereich des Aussichtsschutzes "Burghalden" dahingehend anzupassen, dass dieser unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauung - namentlich auch der im aufzuhebenden Aussichtsschutzbereich bestehenden Überbauung - angehoben wird.

Erwägungen:

Der Einwender hat insbesondere das noch unüberbaute Grundstück Kat. Nr. 8158 im Auge, das vom Sektor 120° bis 110° betroffen ist. Er moniert, dass hier weder eine nennenswerte Aussicht bestehe noch ein öffentliches Interesse ersichtlich sei, das eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe rechtfertigen würde.

Der im Jahre 1985 festgesetzte Aussichtsschutzbereich Burghalden ist im Wesentlichen nach wie vor zweckmässig. Er stellt primär die Freihaltung der Blickbeziehungen auf See, Kirche, Dorf und Anhöhen sicher. Die Überprüfung hat gezeigt, dass sich im Interesse des Aussichtsschutzes sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen keine grundlegenden Veränderungen der Sichtwinkel aufdrängt. Zentrale Absicht der Teilrevision ist denn auch die Aufhebung der Sichtwinkel, die unnötig ins Weite zielen und weder zur Blickfreihaltung noch zur Kontrolle notwendig sind. Das Anliegen des Einwenders, den Sichtwinkel des Sektors 120° bis 110° zu streichen, ist durchaus nachvollziehbar, da die zonengemässe Gebäudehöhe von 7.5 m nicht ausschöpfbar ist. Zudem handelt es sich bei diesem Sektor um eine periphere und nicht um eine zentrale Sichtbeziehung. Die Aussicht vom Gottfried Keller-Känzeli würde mit dem Wegfall dieses Bereiches nicht wesentlich geschmälert. Eine ersatzlose Aufhebung des Sektors 120° bis 110° ist daher vertretbar, zumal auch die Höhenbeschränkung für das ebenfalls noch unüberbauten Grundstückes Kat. Nr. 4438 entschärft wird. Diese Anpassung ist auch im Interesse eines haushälterischen Umganges mit dem Boden angezeigt. Damit wird auch der Eventualantrag des Einwenders gegenstandslos.

Beschluss: berücksichtigen

6. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

6.1 Nutzweise (Art. 6)

Samuel Widmann
(Vertreter: Lanter
Rechtsanwälte)

Einwendung 12.1:

Art. 6 der BZO sei unter dem Titel Nutzweise und anrechenbare Fläche in Untergeschossen wie folgt zu ändern:

Abs. 2

"In Untergeschossen dürfen höchstens 50 % derjenigen Fläche ~~genutzt~~ an die Ausnützung angerechnet werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (analog § 255, Abs. 2 PBG)."

Erwägungen:

Der Einwender begründet sein Anliegen damit, dass die Streichung der Klammerbemerkung mit einer unannehmbaren Rechtsunsicherheit verbunden sei. Der durch die langjährige Praxis bestätigte Inhalt und Zweck der Vorschrift zur Anrechenbarkeit von Untergeschossen an die Ausnützung würde verkannt. Es handle sich um die anrechenbare Fläche und nicht um eine Nutzungsvorschrift.

Es trifft zu, dass Abs. 1 die Nutzweise und Abs. 2 die Anrechenbarkeit von Flächen in anrechenbaren Untergeschossen betrifft. Der unpräzise Titel wird diesbezüglich angepasst. Die Befürchtungen des Einwenders, es werde eine Praxisänderung der Baubehörde vorgenommen, die zu vorschriftswidrigen bestehenden Bauten führt, sind hingegen unbegründet. Materiell erfolgt gar keine Änderung von Abs. 2. Die Streichung der Klammerbemerkung erfolgt nur, weil der Wortlaut der Definition von § 255 Abs. 2 PBG nicht mit dem Wortlaut der Bestimmung von Art. 6 Abs. 2 BZO übereinstimmt. Die Klammerbemerkung bezieht sich auf diejenige Fläche, von welcher 50 % keiner Anrechnung an die Ausnützungsziffer unterliegt. Die beantragte Ergänzung, wonach in Untergeschossen höchstens 50 % derjenigen Fläche an die Ausnützung angerechnet werden dürfen, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, ist falsch und ergibt genau den gegenteiligen Sinn. Wenn z. B. das halbe Untergeschoss der Wohnnutzung dient, ist die beantragte Formulierung so zu interpretieren, dass diese Wohnfläche voll an die Ausnützung anrechenbar ist. Genau das trifft aber nicht zu, denn die Anrechenbarkeit greift erst bei Flächen, die das Ausmass von 50 % übersteigen. Der Wortlaut der Bestimmung in Art. 6 Abs. 2 wird in diesem Sinne präzisiert.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

Sophie und Karl Binding
Stiftung
(Vertreter: Inova Intercity)

6.2 Arealüberbauungen (Art. 27)

Einwendung 10:

Die bestehende Arealüberbauung auf Kat. Nrn. 4408, 4775 und 4776 solle mit max. 3800 m² BGF zusätzlich erweitert werden können. Die Erweiterung sei in den Baufeldern 1 mit max. 3 Vollgeschossen und im Baufeld 2 mit max. 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu ermöglichen und mit einem Flachdach auszubilden. Der Spielplatz solle entsprechend des Revisionsentwurfes zwischen den Häusern Reidholzstrasse 25 und 27/29 neu angeordnet werden können. Die Fahrzeugabstellplätze seien nach der Parkplatzverordnung des Revisionsentwurfes zu berechnen. Die zusätzliche Erweiterung sei mit einem zusätzlichen Artikel "Arealüberbauung Reidholz" in der BZO sicherzustellen.

Erwägungen:

Eine Erweiterung der Arealüberbauung ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung, sondern des Baubewilligungsverfahrens. Massgeschneiderte Arealüberbauungsvorschriften für eine bestimmte Überbauung sind nicht zweckmässig, weil sonst jede einzelne Arealüberbauung diesen Anspruch erheben könnte. Soweit die für Arealüberbauungen geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nicht eingehalten werden können, ist für eine zusätzliche Erweiterung das Planungsinstrument des privaten Gestaltungsplanes einzusetzen. Im Übrigen sind die Bestimmungen der BZO über Spielplätze, Fahrzeugabstellplätze direkt anwendbar und bedingen keine Festlegung in Art. 27.

Beschluss: nicht berücksichtigen

6.3 Grenzabstand unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen (Art. 30)

Samuel Widmann
(Vertreter: Lanter
Rechtsanwälte)

Einwendung 12.2:

In Art. 30 sei der Abstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen bei min. 0.5 m zu belassen und nicht auf min. 2.0 m ohne Baulinien zu erhöhen.

Erwägungen:

Der Einwender stellt sich auf den Standpunkt, dass die vorgesehene Verschärfung der Abstandsvorschrift sachlich nicht gerechtfertigt und unverhältnismässig sei. Es frage sich, worin das öffentliche Interesse bei unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen bestehe. Die Sicherung von öffentlichen Anlagen habe grundsätzlich durch Baulinien zu erfolgen, die auch unterirdisch gelten.

Wie der Einwender richtigerweise festhält, sind die Gemeinden gemäss § 265 Abs. 1 PBG befugt, in der Bau- und Zonenordnung Strassenabstände für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorzusehen, sofern keine Baulinien bestehen. In verschiedenen Fällen hat es sich gezeigt, dass das geltende Mass von 0.5 m zu knapp ist. Es kommt immer wieder vor, dass Anpassungen von Strassen erfolgen, etwa bei Strassenausbauten (z. B. für Radstreifen), bei örtlichen Ausweitungen (z. B. für Mittelinseln) oder bei Knotensanierungen. Diese Anpassungen sind oft auch mit Grenzverschiebungen verbunden, die je nach baulicher Massnahme rasch einmal 1.0 bis 2.0 m erreichen können. Aus diesem Grund soll der Strassenabstand für unterirdische Bauten generell vergrössert werden, was auch mehr Spielraum für die Werkleitungsführung ermöglicht. Es wäre nicht zweckmässig, für alle bestehenden Strassen Baulinien festzulegen, da die Raumsicherung für diese Verkehrsanlagen mit ihrem Bestand grundsätzlich bereits gegeben ist. Der Einwender widerspricht sich zudem selbst, wenn er einerseits (indirekt) Baulinien fordert, die der Regel in einem Abstand von 5-6 m von der Strassengrenze verlaufen, und andererseits moniert, mit dem unterirdischen Abstand von 2.0 m erfolge eine nicht zu rechtfertigende Einschränkung der Grundstücksnutzung. Zahlreiche Gemeinden kennen in ihrer Bau- und Zonenordnung ein entsprechendes Mass, das zumeist zwischen 2.0 m und 3.5 m beträgt. An der moderaten Vergrösserung des Strassenabstandes für unterirdische Bauten wird daher festgehalten. Davon ausgenommen sind Untergeschosse in Kernzonen, wo gemäss Art. 19 Abs. 2 BZO bis auf die Strassengrenze gebaut werden kann.

Regelung in anderen Gemeinden:

Wädenswil 2.0 m
Bubikon 2.0 m
Wald 2.5 m
Hausen 3.5 m
Männedorf 2.5 m
Mönchaltorf 2.5 m
Erlenbach 3.0 m
Bachs 3.0 m
Stäfa 3.5 m / 2.5 m
Uetikon am See 3.5 m

Beschluss: nicht berücksichtigen

Sunrise Communications AG
Orange Communications AG
Swisscom Schweiz AG
(Vertreter: Badertscher
Rechtsanwälte)

6.4 Mobilfunkanlagen (Art. 41)

Einwendung 7:

Art. 41 Abs. 1 und 2 der BZO seien wie folgt zu ändern:

Abs. 1

"Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in Zonen für öffentliche Bauten, ~~in denen mässig störende Betriebe zulässig sind~~, können überdies auch Anlagen für die ~~kommunale~~ und regionale Versorgung erstellt werden."

Abs. 2

"Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind ~~nur~~ in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone sowie Zone für öffentliche Bauten*
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind Wohnzonen*
- 3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Kernzone*

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Zone für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig."

Erwägungen:

Die Einwenderinnen monieren, dass Art. 41 Abs. 1 die Wirtschaftsfreiheit als auch das Fernmeldegesetz verletze. Sie behaupten, dass es im gesamten Gemeindegebiet keine Zone für öffentliche Bauten gebe, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (ES III). Ausserdem behaupten sie dass sich die Industrie- und Gewerbezone ausschliesslich südlich der Autobahn befinden. Beide Aussagen treffen nicht zu, weshalb die Einwender von falschen Voraussetzungen ausgehen.

Im Gemeindegebiet von Richterswil bestehen drei Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, nämlich ARA Mülener, Gas- und Wasserversorgung Wisli und Hügsam Samstagern. Gewerbezone (GA und GB) gibt es nördlich der Autobahn gleich mehrere, nämlich die zwei GA Coop-Tankstelle und Mittlere Schwanden sowie die drei GB Untere Schwanden, Mülener Nord und Garnhänki. Unter Einschluss dieser von den Einwendern unterschlagenen Gebiete wird der in mehreren Baurekursgerichtsentscheiden gefestigten Rechtsprechung Rechnung getragen. Der erste Satz von Art. 41 Abs. 1 wird jedoch im Sinne der Einwender soweit angepasst, als Mobilfunkanlagen "grundsätzlich" der Quartiersversorgung zu dienen haben, während der zweite Satz in unveränderter Form die Voraussetzungen für die Ausweitung auf kommunale und regionale Anlagen thematisiert.

Mit dieser Präzisierung entspricht der Wortlaut in allen Teilen dem jüngsten Entscheid des Baurekursgerichtes zum Fall Wila (vgl. BRGE III Nr. 0149/2013). Im Übrigen ist die Unterstellung der Einwender in aller Form zurückzuweisen, wonach es der Gemeinde mit der tieferen Priorisierung der Zone für öffentliche Bauten darum gehe, das Gemeindepersonal vor Strahlung zu schützen. Eine solche Behauptung entbehrt jeder Grundlage.

Was den Abs. 2 anbelangt, ist die beantragte Anpassung differenziert zu beurteilen. Die Prioritätskaskade hat zum Ziel, Mobilfunkstandorte primär auf Gebiete mit der Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Betriebe zulässig) zu beschränken. Es ist in keiner Weise sachgerecht, in 2. Priorität die Wohnzonen (ES II) aufzuführen, in welchen nur nicht störende Betriebe zulässig sind und Mobilfunkanlagen eben gerade vermieden werden sollen. Ebenso wenig zielführend ist die Negierung der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (ES III), welche in der Priorisierung vor den reinen Wohnzonen aufgeführt werden sollen. Einzuräumen ist hingegen, dass die Kernzone (ES III) mässig störende Betriebe ebenfalls zulässt, Mobilfunkantennen im BZO-Entwurf aber ausgeschlossen sind. Dies wird insofern korrigiert, als diejenigen Kernzonengebiete, welche ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonaler Bedeutung liegen, neu in einer 4. Priorität aufgeführt werden. Aus den genannten Gründen ist die Beibehaltung des zweiten Satzes von Abs. 2 zweckmässig und die beantragte vollständige Streichung abzulehnen. Im Übrigen ist zu betonen, dass der gesamte Art. 41 gemäss der Praxis des Baurekursgerichtes nur "visuell als solche wahrnehmbare" Mobilfunkanlagen abdeckt. Es bleibt den Mobilfunkbetreibern unbenommen, in allen Zonen visuell nicht als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zu installieren.

Beschluss: teilweise berücksichtigen

6.5 Anzahl der Pflichtparkplätze (Anhang 1, Parkplatzverordnung, Art. 4)

Richard Gerster

Einwendung 11:

Anhang 1, Art. 4 der BZO sei mit einem neuen Absatz 5 wie folgt zu ergänzen: "Nichtautomobilisten kann ein Aufschub der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen gewährt oder sie können ganz von der Parkplatzpflicht befreit werden."

Erwägungen:

Die beantragte Ergänzung ist gestützt auf § 242 PBG grundsätzlich denkbar, doch fehlen ihr die dazu erforderlichen verbindlichen Umsetzungsbestimmungen. So muss die gesetzlich vorgegebene Kaskade (Realersatz-Gemeinschaftsanlage-Ersatzabgabe) respektiert werden. Dies würde eine wesentlich umfangreichere Regelung bedingen. Denkbar wäre etwa folgende Bestimmung:

"Im Interesse des Umwelt- oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Pflichtbedarf an Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann im Einzelfall ein reduzierter Pflichtbedarf ermittelt werden. Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ist durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Wird von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts abgewichen, sind Massnahmen in folgender Priorität zu treffen:

- Realisierung Abstellplätze
- Beteiligung an Gemeinschaftsanlage
- Leistung von Ersatzabgaben im Sinne von § 246 PBG

Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen."

Die Idee des Einwenders ist im Ansatz gut und das Anliegen ist zu würdigen. Die rechtlich erforderliche Regelung geht jedoch weit und der Vollzug ist anspruchsvoll. Zum verlangten Mobilitätskonzept gehört in der Regel eine vertragliche Verzichtserklärung der Bewohner auf ein eigenes Motorfahrzeug. Autofreies oder autoarmes Wohnen dürfte aufgrund der topografischen Verhältnisse in Richterswil auch künftig eher die Ausnahme sein. Bei grösseren Überbauungen kann das autofreie Wohnen auch mit einem massgeschneiderten Gestaltungsplan ermöglicht werden, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müsste. Dieser Weg, der sich an den jeweiligen Verhältnissen des konkreten Einzelfalls orientiert, ist einer allgemeinen Regelung in der Parkplatzverordnung vorzuziehen.

Beschluss: nicht berücksichtigen
