

Teilrevision Nutzungsplanung

Inhaltsverzeichnis

A. Anträge

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

1. Einleitung
2. Auslöser der Teilrevision
3. Änderungen der Bau- und Zonenordnung
4. Änderungen des Zonenplanes
5. Mitwirkungsverfahren
6. Mögliche Auswirkungen der Teilrevision

C. Bestandteile der Teilrevision

1. Änderungen Bau- und Zonenordnung
2. Änderungen Zonenplan

D. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. Allgemeines
2. Schriftlich gestellte Einwendungen zur BZO
3. Schriftlich gestellte Einwendungen zum
Zonenplan

A. Anträge

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
betreffend

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird die Teilrevision der Nutzungsplanung mit folgenden Bestandteilen erlassen:
 - 1.1 Teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (entsprechend dem mit dieser Weisung publizierten Text)
 - 1.2 Teilrevidierter Zonenplan 1:5000 (entsprechend den mit dieser Weisung publizierten Planausschnitten)
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird genehmigt (entsprechend dem mit dieser Weisung publizierten Text).
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an den unter Ziffer 1 verabschiedeten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Richterswil, 16. Januar 2006

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Ruedi Hatt

Der Schreiber:

Andreas Meienberg

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

1. Einleitung
2. Auslöser der Teilrevision
3. Änderungen der Bau- und Zonenordnung
4. Änderungen des Zonenplanes
5. Mitwirkungsverfahren
6. Mögliche Auswirkungen der Teilrevision

Das Wichtigste in Kürze

Neue Überbauungen sind
vielfach zu dicht und zu
gross

Die jüngste Vergangenheit zeigt einen eindeutigen Trend zu dichten Überbauungen. Dieser Trend wurde begünstigt durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) von 1991. Zusammen mit dem bestehenden Boni-System der Gemeinde Richterswil für Familienwohnungen, Gewerbe und Arealüberbauungen wurde eine Verdoppelung der Ausnützung im Vergleich zum Nutzungsmass vor 1991 möglich.

Gegensteuer halten

Die neuen Bauten werden teilweise als störend empfunden, weil sie zu massig, gedrängt oder zu hoch wirken und das vertraute Ortsbild nachteilig verändern. Diese Entwicklung löste die Überprüfung der Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung aus.

Ziel der Teilrevision

Hauptziel ist eine massvolle qualitative Entwicklung in Richterswil und Samstagnen. Dieses soll durch folgende wesentliche Massnahmen erreicht werden:

Revisionspunkte der Bau- und Zonenordnung

- Abschaffung des Familienwohnungsbonus
- Abschaffung des Gewerbebonus
- Reduktion des Arealbonus in den Zonen W3 und WG3 auf 5 % (bisher 10%)
- Reduktion der Gebäudehöhe in den Zonen W2 und WG2 auf 7.5 m (bisher 8.1 m) sowie in den Zonen W3 und WG3 auf 10.5 m (bisher 11.4 m)
- Reduktion der Firsthöhe auf generell 5 m (bisher 7 m in den Zonen W3 und WG3)
- Reduktion der Gebäudelänge in der Zone WG3 auf 40 m (bisher 50 m)
- Erhöhung kleiner Grundabstand (Grenzabstand) in der Zone WG3 auf 5 m (bisher 4 m) und grosser Grundabstand auf 10 m (bisher 8 m)
- Einführung Mehrlängenzuschlag
- Schaffung von Sonderbauvorschriften für die Gewerbegebiete Carfa-Areal und Zinggeler-Areal
- Einführung Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chilenrain

Weitere kleinere Anpassungen:

- Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses bei Arealüberbauungen
- Beschränkung der Anzahl Stufen bei Terrassenhäusern auf

sechs sowie eine maximale Gebäudelänge von 35 m

- Strassenabstandserleichterungen bei Besonderen Gebäuden
- Begrünung von Flachdächern

Punktuelle Anpassungen des Zonenplanes

- Umzonung von der Gewerbezone GA und Wohn- und Gewerbezone WG3 in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gebiet Werkhof
- Einzonung von der Reservezone in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gebiet Obstgarten
- Umzonung von der Industriezone in eine Gewerbezone GB in Samstagern
- Anpassung Zonengrenze an die Grundstücksgrenze im Langrain
- Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine Wohnzone W2 an der Alten Wollerauerstrasse
- Umzonung: Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 bei der Kath. Kirche

1. Einleitung

Letzte Anpassung im Jahr
2000

Die Gemeinde Richterswil hat im Jahre 2000 den kommunalen Richtplan angepasst und gleichzeitig verschiedene Korrekturen an der BZO (inkl. Zonenplan) vorgenommen. Das maximale Fassungsvermögen der heutigen Wohn- und Mischzonen liegt bei 14'000 Einwohnern.

Deutlich stärkerer Bevölkerungsanstieg in den letzten 5 Jahren

Die bauliche Dichte von Richterswil ist in den letzten fünf Jahren von durchschnittlich 83 Einwohnern auf 115 Einwohner pro Hektare gestiegen. Innert der letzten fünf Jahre hat sich die Bevölkerung um 1158 Einwohner auf rund 11'130 Personen (31.12.2004) erhöht. Damit liegt auch der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs in den letzten fünf Jahren mit rund 230 Einwohnern pro Jahr deutlich über dem langjährigen Mittel der letzten 15 Jahre mit einem durchschnittlichen Zuwachs von 86 Einwohnern pro Jahr.

2. Auslöser der Teilrevision

Zu grosse Verdichtungsmöglichkeiten

Zahlreiche neuere Überbauungen zeigen, dass eine Tendenz zur dichteren Bauweise besteht. Insbesondere im Mehrfamilienhausbau werden wesentlich grössere Bauten im Vergleich zur bisherigen Bauweise erstellt. Dieser Trend wurde mit der PBG-Revision von 1991 eingeläutet, als die Ausnützungsziffer neu definiert wurde. Seither sind die Nutzflächen in den Dachgeschossen und Teile in den Untergeschossen nicht mehr bei der Ausnützungsziffer anzurechnen. Das Mass der zusätzlichen Nutzflächen stieg dadurch beträchtlich. In den Wohnzonen beträgt die Mehrnutzung mindestens 50% der ursprünglichen Grundnutzung. Durch das bestehende Boni-System in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil für Familienwohnungen, Gewerbe und Arealüberbauungen stieg die bauliche Dichte weiter beträchtlich an. Werden alle Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft, ist eine Verdoppelung der Ausnützung im Vergleich zum Nutzungsmass vor 1991 ohne weiteres möglich.

Veränderte Erscheinung von Neubauten

Breitere und höhere Bauten, ausgebaute Dachgeschosse mit zahlreichen Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern, Abgrabungen und ein zusätzlich sichtbares Geschoss sind die wichtigsten Merkmale für die veränderte äussere Erscheinung von Bauten.

Im Vergleich mit den Bauten, die noch nach der alten Regelung der Ausnützungsziffer erstellt wurden, weisen die erwähnten Bauten eine andere Körnigkeit und somit ein anderes Erscheinungsbild auf.

Diese Entwicklung löste die Überprüfung der Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung aus.

3. Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Orts- und Quartierbild-
verträgliche Entwicklung

Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung zielen auf eine angemessene orts- und quartierbildverträgliche bauliche Dichte sowie auf eine qualitativ nachhaltige bauliche Entwicklung und einen verbesserten Nachbarschutz ab.

System der Ausnützungsboni straffen

Zur Entlastung der baulichen Dichte sollen die Ausnützungszuschläge für die Erstellung von Familienwohnungen und Gewerbebauten ersatzlos aufgehoben werden.

Reduktion Gebäude- und Firsthöhe und der Gebäudelänge in der Zone WG3

Neu soll in den zweigeschossigen Wohnzonen W2 und WG2 eine Gebäudehöhe von 7.5 m anstatt von 8.1 m gelten. In den dreigeschossigen Zonen W3 und WG3 wird die Gebäudehöhe von 11.4 m auf 10.5 m wie auch die Firsthöhe von 7 m auf 5 m reduziert. Gleichzeitig soll in diesen Zonen nur noch ein Dachgeschoss ausgebaut werden können. Die maximal zulässige Gebäudelänge in den Zonen WG3 und W3 ist auf 40 m zu beschränken, anstatt wie bisher auf 50 m.

Vergrößerung Grundabstand (Grenzabstand) in der WG3

Erhöhung kleiner Grundabstand (Grenzabstand) in der Zone WG3 auf 5 m (bisher 4 m) und grosser Grundabstand auf 10 m (bisher 8 m)

Einführung eines Mehrlängenzuschlags für einen verbesserten Nachbarschutz und eine bessere Durchgrünung

Neu gilt in den Wohnzonen ein Mehrlängenzuschlag. Misst in den Wohnzonen W2 und WG2 die massgebende Fassadenlänge mehr als 20 m bzw. in den Zonen WG3 mehr als 30 m, so ist der Grundabstand (Grenzabstand) um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlänge werden zudem Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreiten (was durch ein Näherbaurecht möglich ist) zusammengerechnet. Mit der Reduktion der Gebäudelänge und dem neuen Mehrlängenzuschlag können unerwünschte Riegelwirkungen durch überlange Gebäude vermieden, Durchblicksmöglichkeiten verbessert, mehr Grünflächen geschaffen und der Nachbarschutz effizienter werden.

Sonderbauvorschriften für das Zinggeler-Areal und das Areal Carfa

In der Revision der Bau- und Zonenordnung sind für die beiden Gewerbegebiete Carfa und Zinggeler neu sogenannte Sonderbauvorschriften enthalten. Diese bezwecken eine erleichterte Umnutzung der Gebiete, indem sie maximal einen Viertel der zulässigen Grundnutzung für Wohnen zulassen. Der Rest soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Öffnung der Nutzweise ist an qualitative Anforderungen geknüpft. Es kann nach den Sonderbauvorschriften oder nach der Regelbauweise gebaut werden.

Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chilenrain

Für das Gebiet Chilenrain wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Mit dem Gestaltungsplan sind Bauten und Anlagen so zu konzipieren und in den Grundzügen festzulegen, dass sie sich gut in die landschaftlich sensible Lage einordnen und einen Puffer zwischen Friedhof und Kirche gewährleisten.

Weitere kleinere Anpassungen

- Ergänzung Arealüberbauungsvorschriften
- Beschränkung der Anzahl Stufen bei Terrassenhäusern
- Abstandserleichterung von Besonderen Gebäuden
- Begrünung von Flachdächern

Bei Arealüberbauungen kann neu ein zusätzliches Vollgeschoss beansprucht werden. Voraussetzung hierfür ist eine besonders gute Einordnung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist ein externes Fachgutachten einzuholen.

Die Zulassung von Terrassenhäusern wird auf die Wohnzonen W2 und WG2 reduziert. Zudem wird die Anzahl der bewohnten Terrassen auf sechs Stufen beschränkt.

Fehlen Baulinien entlang von Strassen, so gilt auch für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ein Strassenabstand von 6 m. Dieser Abstand erscheint in der Praxis oftmals zu gross und schränkt den Bebauungsspielraum auf den Grundstücken unnötig ein. Deshalb soll die Bau- und Zonenordnung um einen neuen Artikel 26b ergänzt werden. Besondere Gebäude im Sinne des PBG müssen fortan einen minimalen Abstand von 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen ohne Baulinien aufweisen.

Für das Mikroklima und für eine optisch gute Einordnung von Flachdächern ist deren Begrünung zweckmässig. Die entsprechende Regelung ist neu in Art. 30c BZO enthalten.

4. Änderungen des Zonenplanes

Gestaltungsplanpflicht und
Gebiete mit Sonderbau-
vorschriften

Im Zonenplan werden die Geltungsbereiche der Sonderbauvorschriften sowie das Gestaltungsplangebiet Chilenrain bezeichnet.

Umzonung im Gebiet
Werkhof

Der Zonenplan wird lediglich punktuell angepasst. Auf Antrag eines Grundeigentümers soll das nördlich des Werkhofes gelegene Gebiet entlang der Unteren Schwandenstrasse von der Gewerbezone GA bzw. der Wohn- und Gewerbezone WG3 der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen werden. Die Überprüfung des Antrages zeigte, dass aufgrund der bestehenden Wohnhäuser mit teilweiser gewerblicher Nutzung eine Umzonung in eine gemischt nutzbare Zone gerechtfertigt erscheint.

Einzonung im Gebiet
Obstgarten

In Samstagern wurde im Gebiet Obstgarten mit der letzten Revision eine kleine Teilfläche im Umfang von ca. 2'200 m² der Reservezone zugewiesen. Die Zuweisung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers, mit der Absicht, den Obstgarten weiterhin bewirtschaften zu können. In der Zwischenzeit haben sich die Marktverhältnisse derart verändert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Obstgartens nicht mehr möglich ist. Auf Antrag des Grundeigentümers soll diese Fläche wieder ihrem ursprünglichen Verwendungszweck zugewiesen werden, weshalb die Fläche von der Reservezone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont werden soll.

Umzonung bei der
Industriezone Samstagern

Zwischen der Industriezone und den nördlich angrenzenden Wohnüberbauungen entlang der Stationsstrasse in Samstagern soll ein harmonischer Übergang ermöglicht werden, weshalb eine rund 12'000 m² grosse Fläche von der Industriezone in die Gewerbezone GA umgezont werden soll.

Arrondierung Langrain

In Samstagern soll am östlichen Dorfeingang eine technische Anpassung der Zonengrenze an die Grundstücksgrenze erfolgen. Die Zonenplankorrektur hat lediglich redaktionellen Charakter.

Umzonung bei der Alten
Wollerauerstrasse

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden, die von ihrem Eigentümer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Nachdem die Swisscom Immobilien AG privatisiert und in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde und die Betreibung einer Telefonzentrale nicht mehr zwingend eine öffentliche Aufgabe darstellt, liegt das Grundstück an der Wollerauerstrasse 4 in der falschen Zone. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur und der Strassenführung gehört die Parzelle in die bergseitig angrenzende Zone W2. Langfristig soll sich das Erscheinungsbild von Bauten an das bergseitige Quartierbild angleichen.

Umzonung bei der katholischen Kirche

Bei der katholischen Kirche ist ein privater Grundstücksteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Nachdem die röm.-kath. Pfarrkirchenstiftung Richterswil keinen Bedarf für den privaten Grundstücksteil hat, liegt die Privatliegenschaft in der falschen Zone. Die Teilfläche der privaten Parzelle wird deshalb von der Zone OeB in die Zone WG3 umgezont.

5. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage und Orientierungsversammlung

Die Revisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet. Parallel dazu erfolgte die Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) der Baudirektion.

Am 1.11.2005 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt, an welcher der Entwurf der Teilrevision detailliert vorgestellt wurde. Die Versammlung war mit rund 70 Interessierten gut besucht.

24 Einwendungen von 18 EinwenderInnen; berücksichtigte Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert der Auflagefrist vom 23. September bis 21. November 2005 gingen insgesamt 24 Einwendungen von 18 EinwenderInnen ein.

Die Beurteilung der Einwendungen durch die Behörde ergab, dass insgesamt drei Einwendungen ganz und zwei teilweise berücksichtigt werden konnten. Die berücksichtigten Einwendungen betreffen folgende Sachinhalte:

- Redaktionelle Anpassung von Art. 3 Abs. 1 BZO sowie Festhalten in Art. 25 Abs. 6 BZO, dass Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft gehen
- Reduktion des minimalen Strassenabstandes von Besonderen Gebäuden entlang von kommunalen Strassen auf 3.5 m anstatt 6 m
- Umzonung der Liegenschaft Alte Wollerauerstrasse 4 von der Zone OeB in die Zone W2
- Umzonung einer Teilparzelle bei der katholischen Kirche von Zone OeB in die Zone WG3

Die anderen Einwendungen sind im Kapitel „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ zusammengefasst.

Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ

Von den Nachbargemeinden und der ZPZ wurden keine Einwände gegen die Teilrevision vorgebracht.

Vorprüfung ARV

Mit Schreiben vom 29.11.2005 teilte das ARV mit, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung zweckmässig ist. Einige vom ARV gemachte Empfehlungen sind in die bereinigte Vorlage eingeflossen. Diese haben redaktionellen Charakter.

6. Mögliche Auswirkungen der Teilrevision

Bauzonkapazität geringfügig reduziert

a) Allgemein
Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird aufgrund der Anpassung der bestehenden Ausnutzungszuschläge die Bauzonkapazität geringfügig reduziert. Dennoch verfügt die Gemeinde über genügend Bauzonreserven für die künftige Entwicklung.

Bessere Einordnung von Bauten ins Siedlungs- und Landschaftsbild

b) Siedlungs- und Landschaftsbild
Mit der Teilrevision wird eine qualitativ bessere Siedlungsentwicklung angestrebt. Die Reduktion der Grundmasse für die Wohnzonen schafft gute Voraussetzungen für eine bessere Eingliederung von Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur und das Ortsbild.

Keine Investitionen für Infrastrukturbauten

c) Infrastruktur
Durch die vorliegende Teilrevision werden keine Investitionen unmittelbar für Infrastrukturbauten ausgelöst.

Bessere Durchgrünung

d) Umweltaspekte

Niedrigere bauliche Dichten und grössere Gebäudeabstände gewährleisten eine bessere Durchgrünung des Siedlungsgebietes.

Die bisherigen Freiflächen, Landschafts- und Erholungsräume bleiben weitestgehend erhalten.

Kontrolliertes Wachstum unter Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität

e) Fazit
Mit der Teilrevision wird ein kontrolliertes Wachstum mit grösstmöglicher Bewahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität in Richterswil und Samstagen anvisiert. Die Änderungen zielen dementsprechend auf eine dem Ort und dem Quartier angemessene bauliche Dichte sowie auf eine qualitativ nachhaltige Entwicklung und verbesserten Nachbarschaftsschutz ab. Mit der Teilrevision werden gute Voraussetzungen für das Erreichen dieser hohen Zielsetzung geschaffen.

C. Bestandteile der Teilrevision der Nutzungsplanung

1. Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Änderungen Zonenplan

1. Änderungen BZO

Änderungen sind im Text
hervorgehoben

Auf den folgenden Seiten ist die revidierte Bau- und Zonenordnung abgebildet. Die Änderungen sind wie folgt hervorgehoben:

Aufzuhebende Texte sind durchgestrichen: ~~der Abstand~~

Neue Texte sind fett geschrieben: **der Abstand**

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	ES* gemäss LSV
Zweigeschossige Wohnzone	W2	Gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	gelb/rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	orange/rosa	III
Kernzone	K	braun	III
Gewerbezone A	GA	rosa, A	III
Gewerbezone B	GB	rotviolett, B	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blassgrün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

*Empfindlichkeitsstufen

Art. 2 Massgebende Pläne

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.
- 3) Für die Wald- und Gewässerabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen gelten die entsprechenden Spezialpläne.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt auf. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max. - Grundmass	30 %	30 %	50 %	60 %
- Zuschlag für Familien- wohnungen (Art. 5)	-	-	5 %	5 %
- Zuschlag für Gewerbe (Art. 7)	-	10 %	-	10 %
- Bonus bei Arealüber- bauungen (Art. 25) max.	5 %	5 %	10 % 5 %	10 % 5 %
Vollgeschosse max. 1)	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	2 1	2 1
Anrechenbare Untergeschosse, max. 2)	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5 m	5 m	7 m 5 m	7 m 5 m
Gebäudehöhe, max. 3)	8.1 m 7.5 m	8.1 m 7.5 m	11.4 m 10.5 m	11.4 m 10.5 m
Gebäudelänge, max.	30 m	30 m	40 m	50 m 40 m
Grundabstand (Grenzabstand) klein	4 m	4 m	5 m	4 m 5 m
Grundabstand (Grenzabstand) gross	8 m	8 m	10 m	8 m 10 m

1) bei Arealüberbauungen vergl. Art. 25, Abs. 5

2) vergl. Art. 6, Abs. 2

3) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15° (alte Teilung), ist in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 8.1 m und in den Zonen W3 und WG3 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 11.4 m zulässig.

Art. 4 Gebäudelänge

Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.

Art. 4a Mehrlängenzuschlag

- 1) **Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2 und WG2 mehr als 20 m und in den Zonen W3 und WG3 mehr als 30 m, so ist der Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern.**
- 2) **Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet.**

Art. 5 Familienwohnungen

~~Für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern erhöht sich die Ausnutzungsziffer anteilmässig um 5 % (vgl. Art. 3).~~

Art. 6 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu zwei Dritteln der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen, insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt.
- 2) In Untergeschossen dürfen höchstens 50 % derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (analog § 255, Abs. 2 PBG).

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ~~2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnutzungsziffer um den Zuschlag gemäss Artikel 3.~~
- ~~3) Für Gebäude oder Gebäudeteile mit rein gewerblicher Nutzung ist die Gebäudelänge frei. Für Gewerbebauten, die aufgrund dieser Bestimmung im Vergleich zu reinen Wohnbauten länger werden, ist die gemäss Zonenplan zulässige Geschosszahl im Bereich dieser Mehrlänge um ein Geschoss zu reduzieren.~~
- 4) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

Art. 8 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig ~~bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m über die zonengemäss zulässige Gebäudelänge.~~ **Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.**
- 2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

Art. 8a Dachgestaltung

In den Zonen W2, WG2, W3 und WG3 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 9 Grundmasse

Bestimmungen	Gewerbezone		Industriezone
	A	B	
Baumassenziffer	3m ³ /m ²	4m ³ /m ²	5m ³ /m ²
Überbauungsziffer	40%	50%	60%
Gebäudehöhe	8 m	13 m ¹⁾	15 m
Firsthöhe	4 m	4 m	7 m
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	2/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 5 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mindestens 15 m		
Grenzabstand innerhalb der Zone	1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.5 m		

- 1) Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.5 m.

Art. 10 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

Art. 11 Nutzweise

- 1) In den Gewerbebezonen sind mässig störende, in der Industriezone stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.
- 2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.

Art. 12a Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbebezonen B können alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden:

- 1) **Es gelten die zonengemässen Grundmasse.**
- 2) **Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.**
- 3) **Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu maximal einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer möglich.**
- 4) **Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:**
 - a) **Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen**
 - b) **Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG**
 - c) **Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG**
 - d) **Planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters**
- 5) **Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion.**
- 6) **Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.**

- 7) Bei etappenweiser Ausführung besteht kein Zwang, den Wohnanteil und den gewerblich genutzten Anteil gleichzeitig zu realisieren. Es ist zu gewährleisten, dass der gewerbliche Nutzungsanteil jederzeit realisiert werden kann.**

2.3 Kernzonen

Art. 13 Kernzonenplan

Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- freizuhaltende Aussenräume

Art. 14 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- 2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird.
- 3) Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig; bei den gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen zulässig, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.
- 4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Häuser umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
- 5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 15 Massvorschriften für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften

- Vollgeschosse: max. 3
- Dachgeschosse: max. 2
- Grundabstand: min. 5 m
- Ausnützungsziffer in der Kernzone Mülken:
max. 50% bei Normalüberbauung,
max. 60% bei Arealüberbauung

Art. 16 Bauweise / Nutzweise

- 1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.
- 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 17 Stellung der Bauten

- 1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.
- 2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.
- 4) Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Art. 18 Dächer

- 1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen.

Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Pult- und Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

- 2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte **sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig** und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.

- 3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig.
- 4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 19 Fassaden, Materialien

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.
- 2) Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.
- 3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

Art. 20 Umgebungsgestaltung

- 1) Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen.
- 2) Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenig Änderungen am gewachsenen Boden nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Art. 21 Abbrüche / Renovationen

- 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung.
- 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
- 3) Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.

2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

Art. 22 Massvorschriften

- 1) In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.

2.5 Erholungszonen

Art. 23 Nutzungs- und Massvorschriften

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
 - Müleneren: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
 - Schiffstation, Seepromenade, Strandbad, Garnhänki: Bocciabahn
 - Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang
 - Burgmoos, Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Chalchbüel, Bauten Specki:
 - Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
 - Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.
- 4) Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 3000 m², in den übrigen Zonen 4000 m².

Art. 25 Bauvorschriften

- 1) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2) Im Innern des Areals sind die Abstände frei.
- 3) Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen gemäss Art. 3.
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.
- 5) **Ist eine besonders gute Ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Bauten gewährleistet und werden die übrigen Anforderungen von § 71 PGB erfüllt, kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 3 erhöht sich um maximal 3 m.**
- 6) **Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.**

3.2 Terrassenhäuser

Art. 25a Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen **der Zonen W2 und WG2** dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - **maximal sechs bewohnte Terrassenstufen inklusive Dachgeschoss in Erscheinung treten,**
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
 - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
 - die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt,
 - **in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PGB erfüllt sind.**
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge **von max. 35 m, in Richtung der Falllinie gemessen**, zulässig.

3.3 Gestaltungspläne

Art. 25b Gestaltungsplanpflicht

- 1) Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet Chilenrain gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.**
- 2) Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:**
 - a) gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage**
 - b) Freihaltung eines Übergangsbereiches zum Friedhof und zur Kirche**
 - c) schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen.**
- 3) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.**

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen

Gegenüber Strassen und Wegen ist für unterirdische Gebäude ein Grenzabstand von min. 0.5 m einzuhalten.

Art. 26a Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 26b Strassenabstand von kommunalen Strassen

Der Strassenabstand von Besonderen Gebäuden im Sinne des PBG hat mindestens 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen ohne Baulinien zu betragen. Bei Garagen bleibt § 266 PBG vorbehalten.

Art. 27 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Art. 28 Abstellflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro zwei Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 29 Fahrzeugabstellplätze

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang).

Art. 30 Aussichtsschutz

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.
- 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt.
- 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.

Art. 30a Einkaufszentren

Beschränkung von Verkaufsflächen:

Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

Art. 30b Besondere Lärmschutzanordnungen

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet der Zone W2 im Walder ist mittels eines Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Art. 30c Flachdachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993 und am 27.11.2002, und am(*noch offen*) durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

ANHANG

6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE

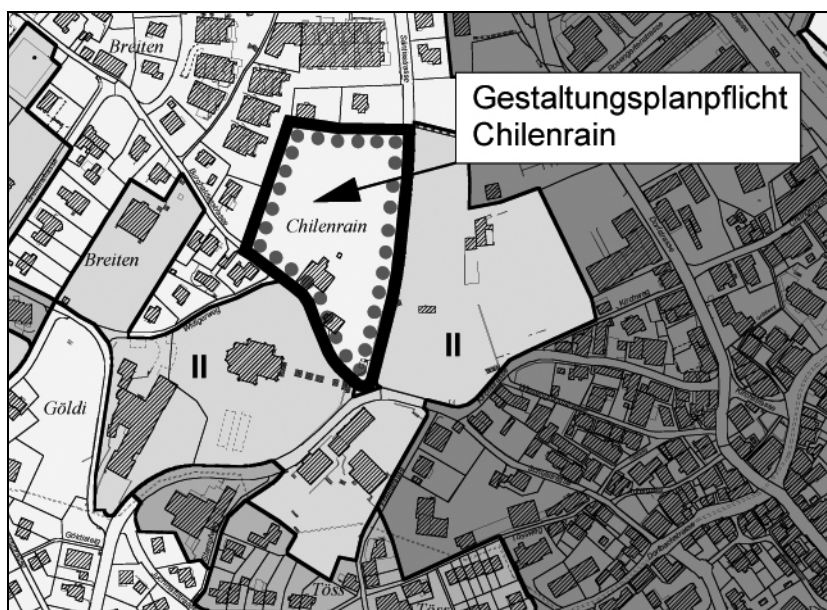
Bleibt unverändert

2. Änderungen Zonenplan

Nachstehend sind alle Änderungen, die sich im Zonenplan ergeben, abgebildet:

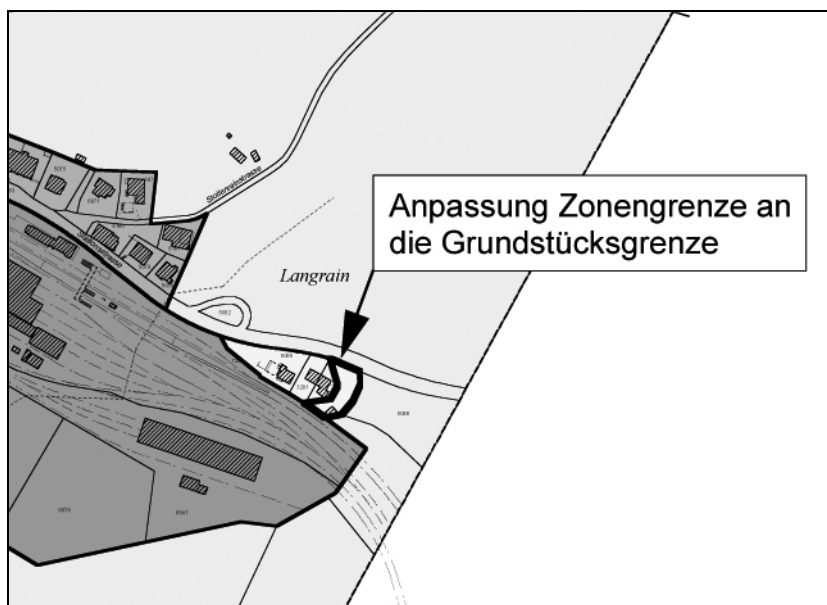
Gestaltungsplanpflicht Chilenrain

Für das Gebiet wird aus ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan sind eine qualitativ hochstehende Bauweise, die Erschliessung sowie die bauliche Ausgestaltung der Übergänge zum Friedhof und zur Kirche im Detail zu regeln. Die Bauvorschriften sind in Art. 25b enthalten.



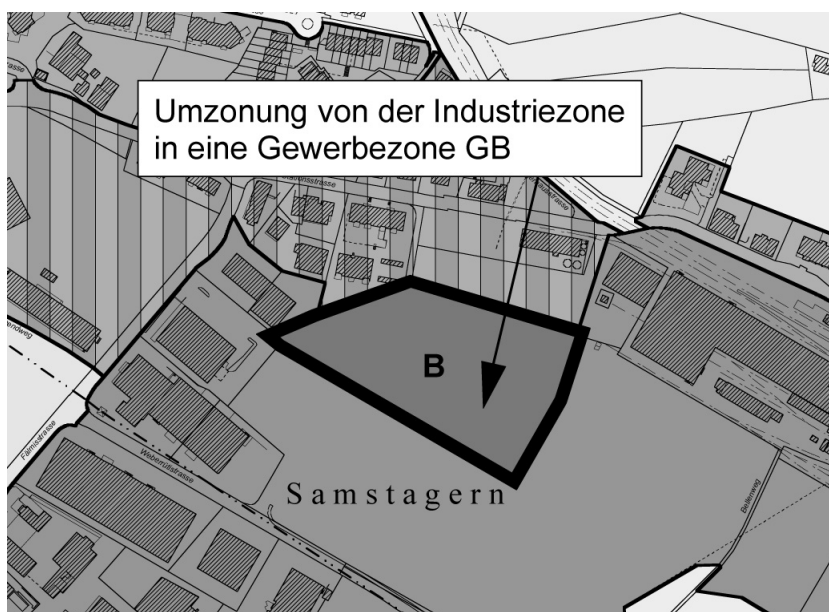
Arrondierung Langrain

Beim Grundstück Kat. Nr. 3202 wurde die Zonengrenze entlang der Böschungskrone gezogen anstatt wie üblich entlang der Parzellengrenze. Die Böschung ist gärtnerisch gestaltet und gehört somit zum Baugrundstück, weshalb diese Teilfläche in die Wohnzone W2 eingezont wird.



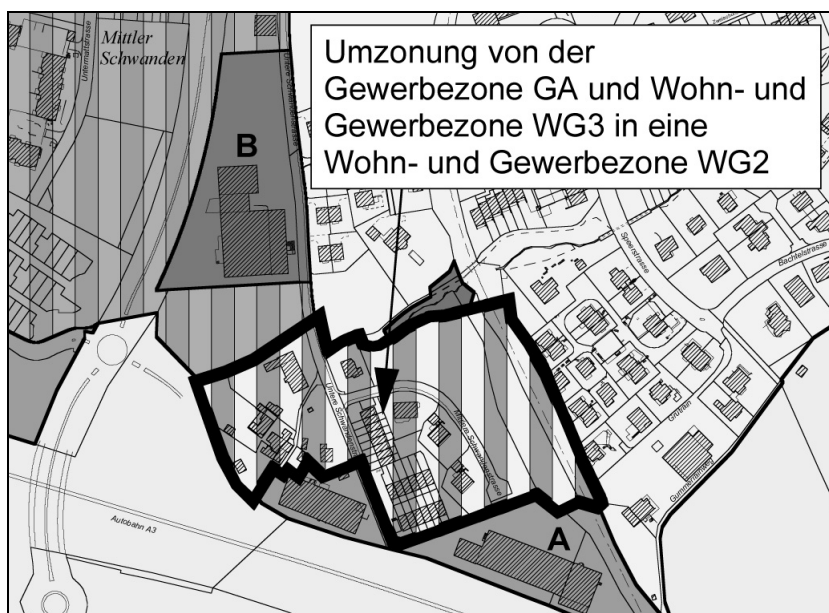
Umzonung im Industriegebiet Samstager

Damit die angrenzenden Wohnungen nicht beeinträchtigt werden, soll das Nutzungsmass und die zulässigen Immissionen im Randbereich der Industriezone reduziert werden. Im Sinne eines Puffers wird deshalb eine Fläche von rund 12'000 m² von der Industriezone in die Gewerbezone B umgezont.



Umzonung im Gebiet Werkhof

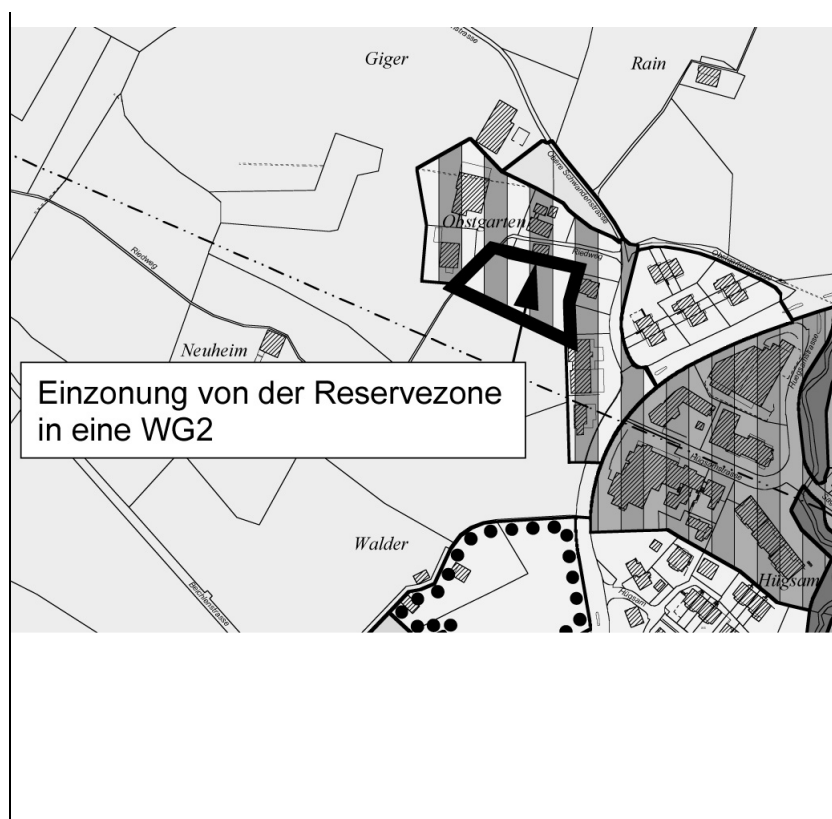
Das nördlich des Werkhofes gelegene Gebiet entlang der Unteren Schwandenstrasse ist heute der Gewerbezone GA zugeteilt. In dieser Zone befinden sich verschiedene Wohnhäuser mit teilweiser gewerblicher Nutzung. Eine Umzonung in eine gemischt nutzbare Zone (WG2) ist deshalb gerechtfertigt. Im Interesse eines möglichst homogenen Siedlungsbildes ist auch die östlich angrenzende Fläche zwischen Unterer Schwandenstrasse und der Südostbahn (SOB) der gleichen Zone zuzuweisen. Hier erfolgt deshalb eine Umzonung von der Zone WG3 in die Zone WG2.



Einzonung Obstgarten

Im Gebiet Obstgarten wurde mit der letzten Revision eine kleine Teilfläche im Umfang von ca. 2'200 m² der Reservezone zugewiesen. Die Zuweisung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers, mit der Absicht, den Obstgarten weiterhin bewirtschaften zu können. In der Zwischenzeit haben sich die Marktverhältnisse derart verändert, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Obstgartens nicht mehr möglich ist.

Die Fläche soll deshalb wie die angrenzenden Grundstücke einer Bauzone zugewiesen werden. Die Einzonung von der Reservezone in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 erscheint angemessen zu sein.



Umzonung Alte Wollerauer- strasse

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden, die von ihrem Eigentümer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Nachdem die Swisscom Immobilien AG privatisiert wurde und die Betreibung einer Telefonzentrale nicht mehr zwingend eine öffentliche Aufgabe darstellt, liegt das Grundstück in der falschen Zone. Das Grundstück soll deshalb von der Zone Oe in die Wohnzone W2 umgezont werden.



Umzonung bei der kath. Kirche

Der betreffende Grundstücksteil ist im Privatbesitz und wird nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt. Er liegt somit in der falschen Zone. Der Grundstücksteil soll deshalb von der Zone Oe in die angrenzende Wohnzone WG3 umgezont werden.



Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für das Zinggeler-Areal

Mit den Sonderbauvorschriften soll die Weiterentwicklung der Gewerbestandorte erleichtert werden. Durch eine kontrollierte Öffnung für das Wohnen (max. $\frac{1}{4}$ der Grundnutzung) werden verbesserte Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt. Die Realisierung einer Mischnutzung ist dabei an qualitative Anforderungen geknüpft (vgl. Art. 12a BZO).

Es besteht kein Zwang, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen. Es kann weiterhin auch nach den Bestimmungen der Gewerbezone B gebaut werden.



Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften für das Areal Carfa

Es gelten die gleichen Erwägungen wie beim Zinggeler-Areal.



D. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. Allgemeines
2. Schriftlich gestellte Einwendungen zur BZO
3. Schriftlich gestellte Einwendungen zum Zonenplan

1. Allgemeines

24 Einwendungen

Innert der Auflagefrist vom 23. September bis 21. November 2005 gingen insgesamt 24 Einwendungen von 18 EinwenderInnen ein.

Weiter sind die Stellungnahmen von Hütten, Schönenberg, Wädenswil, von der Regionalplanungsgruppe Zimmerberg und vom Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) eingegangen. Diese haben keine Vorbehalte zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung vorgebracht.

Von den Einwendungen sind folgende Sachbereiche betroffen:

	Total	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
• Bau- und Zonenordnung	9	2	1	6
• Zonenplan	15	1	1	13

Die Hochbaukommission und der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der EinwenderInnen anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Insgesamt konnten drei Einwendungen ganz und zwei Einwendungen teilweise berücksichtigt werden. Die Begründung zu den berücksichtigten Einwendungen ist im Bericht gemäss Art. 47 RPV enthalten.

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die nicht berücksichtigten Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung. Dieser ist gemäss § 7 PBG von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

2. Schriftlich gestellte Einwendungen zur BZO

2.1 Lic. iur. Ursula Gutberlet Ursula Rusterholz

Einwendung

In der Bau- und Zonenordnung sei Art. 25, Ziffer 5 (betr. Arealüberbauungen) ersatzlos zu streichen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit dem Instrument der Arealüberbauungen wird ein Anreiz für die Entwicklung von Bebauungen mit einer hohen Siedlungsqualität geschaffen. Gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten und zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Im Gegenzug erhält die Bauherrschaft gewisse Erleichterungen wie eine etwas grössere Ausnützung oder die Möglichkeit mit den Geschosshöhen zu variieren. Bei der Regelmässigkeit wird vom Gesetzgeber lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung gefordert (§ 238 PBG).

Wie von den beiden Einwenderinnen richtig bemerkt wurde, ist die Beurteilung der im Gesetz klar umschriebenen Qualitätsanforderungen (§ 71 Abs. 2 PBG) mitunter anspruchsvoll, weshalb der Beizug von Fachleuten angezeigt ist. Die Bau- und Zonenordnung verlangt deshalb bei jeder Arealüberbauung ein Fachgutachten. In diesem Zusammenhang kann nicht von freiem Ermessen des Gutachters oder des Gemeinderates gesprochen werden, weil die Beurteilung an Hand der im Gesetz stipulierten Anforderungen erfolgen muss. Zudem kann man in diesem Zusammenhang auf eine gefestigte Rechtssprechung zurückgreifen. Bei komplexen Vorhaben können auch mehrere Gutachten eingeholt werden.

Die Möglichkeit, von einem zusätzlichen Vollgeschoss Gebrauch machen zu können, ist an qualitative Anforderungen über die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild geknüpft. Bei einem zusätzlichen Geschoss können auch neue Aussenraumqualitäten entstehen und allenfalls rationellere Gebäudeerschliessungen realisiert werden. Diese Möglichkeiten sollen offen bleiben und, wenn die strengen Anforderungen erfüllt sind, auch genutzt werden können.

2.2 Claudio Hagen

Einwendung 1

Die Sonderbauvorschriften zu den beiden Arealen der Gewerbezone B Carfa und Zinggeler sind bezüglich Wohnnutzungsanteil zu differenzieren. Für das Carfa-Areal darf (wie heute) keine Wohnnutzung vorgesehen werden. An der Gewerbezone B für das Carfa-Areal ändert sich nichts. Es muss für dieses Areal eine bessere Nutzungslösung gesucht werden. Für das Zinggeler-Areal hingegen soll der Wohnnutzungsanteil nicht oder auf den entsprechenden Anteil einer Wohnzone WG3 beschränkt werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung 1

Wie der Einwender richtig bemerkt, verfügen die beiden Areale Carfa und Zinggeler nicht über die gleichen Lagequalitäten. Dennoch handelt es sich bei beiden Standorten um Gewerbegebiete mit einer langen Tradition, die gewisse Gemeinsamkeiten aufweisen.

Bei beiden Arealen wird das eigentliche Stammgeschäft der gewerblichen Nutzung nicht mehr betrieben. Eine gewerbliche Neunutzung gestaltet sich angesichts des grossen Angebotsüberhangs an Gewerbeflächen gleichermassen schwierig. Der Gemeinderat möchte deshalb mit dem Instrument der Sonderbauvorschriften angemessene Voraussetzungen für eine erleichterte Umnutzung schaffen. Der zulässige Wohnanteil von einem Viertel der zulässigen Grundnutzung ist relativ bescheiden. Eine wirtschaftliche Überbauung dürfte deshalb nur realisiert werden können, wenn zumindest auch ein Teil der gewerblichen Nutzung umgesetzt wird. Eine Überbauung mit einer Mischnutzung ist aus Sicht des Gemeinderates durchaus erstrebenswert. Am eigentlichen Ziel, nämlich Gewerbe als Kernnutzung zu haben, damit Arbeitsplätze angesiedelt werden können, hält der Gemeinderat aber nach wie vor fest.

Die Möglichkeiten für eine weitergehende Öffnung für Wohnzwecke sind für das Zinggeler-Areal aufgrund der zentraleren Lage besser. Eine solche Öffnung hat sich aber an konkreten Absichten zu orientieren. Diese müssten mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Diesbezüglich wurden vom Grundeigentümer bereits entsprechende Arbeiten lanciert. Für eine generelle Öffnung zu Wohnzwecken, welche mit einer Umzonung in die WG3 möglich wäre, sieht der Gemeinderat keinen Spielraum.

Einwendung 2

Die Gebäudelänge sollte auch bei Arealüberbauungen (Art. 25, Abs. 1) beschränkt werden. Die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses bei Arealüberbauungen ist mindestens nochmals zu überprüfen oder besser wegzulassen. Die allfällige Erstellung eines externen Fachgutachtens soll ausdrücklich zu Lasten der Bauherrschaft erfolgen und ist dementsprechend im Art. 25, Abs. 6 zu erwähnen. In Art. 3, Abs. 1 sollte der Verweis ausdrücklich "bei Arealüberbauungen vergl. Art. 25 Abs. 5" lauten, da sonst Missverständnisse auftauchen könnten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung 2

Mit dem Instrument der Arealüberbauungen wird ein Anreiz für die Entwicklung von Bebauungen mit einer hohen Siedlungsqualität geschaffen. Gemäss § 71 PBG sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten und zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Im Gegenzug erhält die Bauherrschaft gewisse Erleichterungen wie eine etwas grössere Ausnützung oder die Möglichkeit mit den Geschosszahlen zu variieren. Bei der Regelbauweise wird vom Gesetzgeber lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung gefordert (§ 238 PBG).

Die Beurteilung der im Gesetz klar umschriebenen Qualitätsanforderungen (§ 71 Abs. 2 PBG) ist mitunter anspruchsvoll, weshalb der Beizug von Fachleuten angezeigt ist. Die Bau- und Zonenordnung verlangt deshalb bei jeder Arealüberbauung ein Fachgutachten. Die Präzisierung der BZO wonach die Kosten dieses Fachgutachtens zu Lasten der Bauherrschaft erfolgen muss, ist zweckmässig. Ebenfalls ist die Präzisierung in Art. 3 Abs. 1, wie sie vom Einwender vorgeschlagen wird, zweckmässig. Jedoch kann in diesem Zusammenhang nicht von einer Ausnahmegewilligung gestützt auf ein Fachgutachten gesprochen werden, wenn es um die Beurteilung möglicher Erleichterungen geht. Die Vorschriften zu den Arealüberbauungen sind schliesslich Teil der Grundordnung. Lediglich die Beurteilung der Inhalte einer Arealüberbauung beinhaltet einen gewissen Ermessensspielraum. Dieser ist allerdings nicht sehr gross, weil die Beurteilung an Hand der im Gesetz stipulierten Anforderungen erfolgen muss. Zudem kann man in diesem Zusammenhang auf eine gefestigte Rechtssprechung zurückgreifen. Bei komplexen Vorhaben können theoretisch auch mehrere Gutachten eingeholt werden.

Von den in Art. 25 BZO festgelegten Erleichterungen wie z.B. eine grössere Gebäudelänge, eine erhöhte Ausnützung oder einem zusätzlichen Vollgeschoss kann man nur Gebrauch machen, wenn die qualitativen Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG erfüllt sind. Dies schliesst unter anderem eine

besonders gute Einordnung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild mit ein. Bei einem zusätzlichen Geschoss oder grösseren Gebäudelängen können auch neue Aussenraumqualitäten oder verbesserte Ortsbildbezüge entstehen und allenfalls rationellere Gebäudeerschliessungen realisiert werden. Diese Möglichkeiten sollen offen bleiben und, wenn die strengen Anforderungen erfüllt sind, auch genutzt werden können.

2.3 Zinggeler AG

Einwendung

Der maximal zulässige Wohnanteil in der Gewerbezone B ist zumindest im Gebiet der ehemaligen Seidenzwirnerie Zinggeler von einem gemäss dem Antrag des Gemeinderates vorgesehenen Viertel auf die Hälfte der zulässigen Baumassenziffer zu erhöhen.

Eventualantrag:

Sofern auf den primären Antrag nicht eingetreten werden kann, ist für das Gebiet der ehemaligen Seidenzwirnerie Zinggeler, anstelle der Gewerbezone G, eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zu bezeichnen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es dürfte zutreffen, dass die Zuteilung zur Gewerbezone seinerzeit unter anderem wegen der Nutzung in der ehemaligen Seidenzwirnerie Zinggeler erfolgte. Das Areal bietet sich aber aufgrund seiner Lage an der Seestrasse und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und der Gleisanlagen auch für eine gewerbliche Nutzung an. Auch die erheblichen Lärmimmissionen durch die Strassen- und Bahnanlage sprechen nicht ohne weiteres für eine reine Wohnnutzung. Dass sich eine gewerbliche Neuorientierung angesichts des grossen Angebotsüberhangs an Gewerbeflächen schwierig gestaltet, ist unbestritten. Allerdings ergeben sich aus solchen Situationen auch neue Chancen, die leider oftmals viel Geduld erfordern. Die Zonenplanung ist ein langfristig orientiertes Instrument und kann nicht auf alle Konjunkturzyklen reagieren. Der Gemeinderat hat aber die schwierige Lage erkannt und möchte deshalb mit dem Instrument der Sonderbauvorschriften die Voraussetzungen für eine erleichterte Umnutzung schaffen. Der zulässige Wohnanteil von einem Viertel der zulässigen Grundnutzung ist, wie von der Einwenderin richtig bemerkt wurde, relativ bescheiden. Eine wirtschaftliche Überbauung dürfte deshalb nur realisiert werden können, wenn zumindest auch ein Teil der gewerblichen Nutzung umgesetzt wird. Eine Überbauung mit einer Mischnutzung

ist an dieser Lage sowohl aus raumplanerischer als auch aus politischer Sicht zweckmässig. Am primären Ziel, nämlich die Ansiedlung von Arbeitsplätzen bzw. Gewerbe als Kernnutzung zu haben, hält der Gemeinderat aber fest.

Bei einer weitergehenden Öffnung der Wohnnutzung über das Mass der BZO hinaus, besteht die Gefahr, dass nur der momentan renditestärkere Wohnanteil realisiert wird. Eine vollständige Nutzung mit neuen Wohnungen steht in einem gewissen Widerspruch zu Art. 15 RPG. Danach dürfen die Gemeinden nur soviel Bauzonen ausscheiden, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre benötigen. Verschiedene Berechnungen belegen, dass die Gemeinde Richterswil über genügend Reserven für eine angemessene Wohnbauentwicklung verfügt. Eine zusätzliche Öffnung für Wohnzwecke müsste deshalb an qualitative Anforderungen geknüpft sein.

Die Einwenderin ist der Ansicht, dass eine gewerbliche Nutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial für die umliegenden Wohnungen darstellt. Diese Einschätzung ist nur beschränkt nachvollziehbar. Sowohl in der Zone WG3 als auch in der Gewerbezone B sind mässig störende Betriebe zulässig und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Folglich gelten auch in beiden Zonen die gleichen Belastungsgrenzwerte.

Eine weitergehende Öffnung des Areals für Wohnzwecke müsste sich, wie bereits angedeutet, an einem ortsbaulich besonders guten Bebauungs- und Nutzungskonzept orientieren. Die entsprechenden Absichten müssten mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Dieser bedarf wegen der Abweichung von der Grundordnung der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion. Offensichtlich wurde diese Möglichkeit von der Einwenderin auch als zielführender Ansatz in Betracht gezogen, zumal diese bereits einen vollständigen Gestaltungsplanentwurf ausarbeiten liess.

Für eine generelle Öffnung zu Wohnzwecken, welche mit einer Umzonung in die WG3 möglich wäre oder die Erhöhung des Wohnanteils in den Sonderbauvorschriften, sieht der Gemeinderat aus den dargelegten Gründen keinen Spielraum.

2.4 Walter Siegfried

Einwendung

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit wird beantragt, Art. 25 der BZO in Abs. 7 mit folgendem Alinea zu ergänzen:

Das Arealbaurecht ist im Grundbuch anzumerken. Für bereits bestehende Überbauungen veranlasst die Gemeinde den Eintrag im Grundbuch.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Stossrichtung des Antragstellers, nämlich die Sicherstellung der ortsbaulichen Qualitäten von Arealüberbauungen auch nach deren Erstellung, wird grundsätzlich unterstützt. Gemäss § 73 PBG sind mit der baurechtlichen Bewilligung Nebenbestimmungen zu erlassen, die sichern, dass während des Bestandes der bewilligten Arealüberbauung

- a) das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird;
- b) die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

Die Qualitätsanforderungen sind somit mit der baurechtlichen Bewilligung bereits genügend verankert bzw. sichergestellt. Dem Problem der Transparenz kann mit einer Markierung im Zonenplan entgegen getreten werden. Der Gemeinderat hat veranlasst, die bisherigen und künftigen Arealüberbauungen als zusätzliche Information im Zonenplan zu markieren. Damit wird das Grundbuch nicht weiter belastet, aber dennoch wird für jedermann Klarheit geschaffen.

2.5 Ernst Müller-Schiegg

Einwendung 1

Es sei eine eingeschossige Zone W1 für Einfamilienhäuser mit einer Ausnützung von z.B. 25% zu schaffen. Die Ausgestaltung der Parameter für eine lockere Bebauung wird den Fachleuten überlassen. Auch in dieser Zone seien immer noch Bauten bis zu drei Geschossen möglich. Wenn aber die Abstände einigermaßen grosszügig sind, möge das für eine Einfamilienhauszone trotzdem einigermaßen stimmen. Die jetzige Baudichte sei für Einfamilienhausüberbauungen immer noch zu gross.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung 1

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die beantragte Schaffung einer Wohnzone W1 nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet. Es stellt sich somit die Frage, ob ein solcher weitreichender Antrag im Rahmen einer Teilrevision überhaupt gestellt werden kann.

Unabhängig von dieser formellen Frage sieht der Gemeinderat aber auch keine Notwendigkeit eine neue 1-geschossige Wohnzone zu schaffen. Bei einer W1 mit einem Vollgeschoss, einem Dachgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss wie es in Richterswil üblich ist, könnten auf einem Grundstück mit 1000 m² Fläche bei einer Ausnützungsziffer von 25% ca. 575 m² Wohnfläche aufgrund der Definition in § 255 PBG realisiert werden. In einer W2 mit 30% Ausnützungsziffer beträgt demgegenüber die Wohnfläche auf einem gleich grossen Grundstück lediglich 495 m². Somit würde das Ziel einer lockeren Bauweise, wie es der Antragsteller anvisiert, nicht erreicht.

Eine weitergehende Reduktion der Ausnützungsziffer ist politisch heikel, könnte Entschädigungsansprüche nach sich ziehen und dürfte auch nicht im Einklang mit Art. 1 RPG stehen, wonach der Boden haushälterisch genutzt werden muss.

Einwendung 2

Das ausgeprägte Bonus-System der bisherigen BZO wurde im neuen Vorschlag zu Recht weitgehend aufgehoben. Als letzter Bonus sei auch der Areal-Bonus zu streichen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung 2

Mit dem Instrument der Arealüberbauungen wird ein Anreiz für die Entwicklung von Bebauungen mit einer hohen Siedlungsqualität geschaffen. Gemäss § 71 PBG sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten und zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Im Gegenzug erhält die Bauherrschaft gewisse Erleichterungen wie eine etwas grössere Ausnützung oder die Möglichkeit mit den Geschossezahlen zu variieren. Bei der Regelbauweise wird vom Gesetzgeber lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung gefordert (§ 238 PBG).

Die Beurteilung der im Gesetz klar umschriebenen Qualitätsanforderungen (§ 71 Abs. 2 PBG) ist mitunter anspruchsvoll, weshalb der Beizug von Fachleuten angezeigt ist. Die Bau- und Zonenordnung verlangt deshalb bei jeder Arealüberbauung ein Fachgutachten. Die Beurteilung der Inhalte einer Arealüberbauung beinhaltet sicherlich einen gewissen Ermessensspielraum. Dieser ist allerdings nicht sehr gross, weil die Beurteilung an

Hand der im Gesetz stipulierten Anforderungen erfolgen muss. Ferner kann man in diesem Zusammenhang auf eine gefestigte Rechtssprechung zurückgreifen. Bei komplexen Vorhaben können theoretisch auch mehrere Gutachten eingeholt werden. Zudem steht es einem Betroffenen frei, den Beschluss des Gemeinderates anzufechten.

Von den in Art. 25 BZO festgelegten Erleichterungen kann man nur Gebrauch machen, wenn die qualitativen Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG erfüllt sind. Dies schliesst unter anderem eine besonders gute Einordnung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein. Bei einem zusätzlichen Geschoss oder grösseren Gebäudelängen können auch neue Aussenraumqualitäten oder verbesserte Ortsbildbezüge entstehen und allenfalls rationellere Gebäudeerschliessungen realisiert werden. Diese Möglichkeiten sollen offen bleiben und, wenn die strengen Anforderungen erfüllt sind, auch genutzt werden können.

2.6 IG Feld 2, Samstagern

Einwendung

Es sei darauf zu achten, dass Mobilfunkantennenanbieter die Antennen für Dritte nicht sichtbar installieren und dass diese in einem Gebäude oder ähnlichem zu integrieren seien.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die zulässigen Anlagegrenzwerte von Mobilfunkantennen sind in der NIS-Verordnung des Bundes geregelt. Bezüglich der Einordnung von Mobilfunkantennen gilt § 238 PBG. Da auch Mobilfunkantennen als Bauten und Anlagen im Sinne der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich gelten, müssen sich diese in normalen Wohnzonen befriedigend ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Weitergehende Anforderungen können im Bereich von Schutzobjekten gestellt werden. Für eine weitergehende Regelung fehlt im Kanton Zürich die Regelungskompetenz, weshalb die Einwendung nicht berücksichtigt werden kann.

3. Schriftlich gestellte Einwendungen zum Zonenplan

3.1 Anwohnerschaft Obstgarten Samstagen

Einwendung

Mit der Erstellung eines zusätzlichen Gewerbes im Obstgarten wird die Verkehrssituation und –belastung an der Oberen Schwandenstrasse/Bergstrasse noch prekärer. Im Obstgarten ist kein zusätzliches Gewerbe zu bewilligen. Das Land wäre nur noch als Wohnzone geeignet.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der letzten Revision vom 30.3.2000 wurde eine kleine Teilfläche im Umfang von ca. 2'200 m² anstelle der Zone WG2 der Reservezone zugewiesen. Die Zuweisung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers, mit der Absicht, den Obstgarten weiterhin bewirtschaften zu können. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen markant verändert, so dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Obstgartens nicht mehr gewährleistet ist und er deshalb aufgegeben werden muss.

Aus raumplanerischer Sicht gehört die Fläche wie die östlich und westlich angrenzenden Parzellen zum Bauzonengebiet. Die Arrondierung ist planungstechnisch sinnvoll und grenzt das Siedlungsgebiet zweckmässig ab. Der Abstand des neuen Zonenrandes gegenüber der Hochspannungsfreileitung beträgt 39 m. Damit wird gewährleistet, dass bei empfindlichen Räumen die Anlagegrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden können. Eine Zuweisung der fraglichen Fläche in eine reine Wohnzone W2 würde zu einer Briefmarkenzone führen was unzweckmässig erscheint und allenfalls zu Betriebseinschränkungen der benachbarten Betriebe führen könnte.

Die von den Einwendern vorgebrachten Verkehrsprobleme sind ernst zu nehmen. Die Lösung dieser Probleme ist aber mit dem Vollzug der Vorschriften (z.B. § 240 PBG) und nicht mit dem Zonenplan anzugehen. Dabei ist festzuhalten, dass der Einlenker der Oberen Schwandenstrasse in die Bergstrasse den Vorschriften der Verkehrssicherheitsverordnung genügt. Ebenfalls entspricht die Obere Schwandenstrasse im Bauzonengebiet den Anforderungen der Zugangsnormen. Einzig die Feinerschliessung des neu eingezonten Grundstückteiles ist noch mit einem geeigneten Verfahren sicherzustellen. Dieses Vorgehen entspricht der gängigen Praxis.

3.2 Martin Huber-Züger, Werner Huber-Schwarzenbach

Einwendung

Die bisherige Gewerbezone A (GA mässig störende Betriebe und Anlagen) in der Oberen Schwanden sei gemäss Planbeilage neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zuzuteilen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die bisherige Gewerbezone A soll bis auf das Grundstück Kat. Nr. 6659, welches sich unmittelbar bei der Autobahn westlich des Kehrplatzes befindet, in eine WG2 umgezont werden. Ob die Parzelle Kat. Nr. 6659 in der Gewerbezone verbleiben oder ob dieses Grundstück ausgezont werden soll, ist nicht klar.

Gemäss regionalem Richtplan wäre die Ausscheidung einer Mischzone im fraglichen Gebiet möglich. Das Ziel einer solchen Bauzone besteht insbesondere in der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen. Reine Wohnzonen sind jedoch gemäss Bericht zum regionalen Richtplan nicht zulässig. Die beantragte Zone WG2 lässt aber aufgrund der Zonenvorschriften eine vollständige Wohnnutzung zu. Dies widerspricht dem regionalen Richtplan wie auch raumplanerischen Grundsätzen. Gemäss Art. 3 RPG sind insbesondere neue Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu schonen. Entlang der A3 besteht trotz Lärmschutzwand eine erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung, weshalb hier neues Wohnen nicht ohne weiteres ermöglicht bzw. forciert werden sollte. Aber auch die heutigen Bauzonenreserven der Gemeinde sprechen nicht für eine Umzonung. Eine vollständige Nutzung mit neuen Wohnungen stünde auch in einem gewissen Widerspruch zu Art. 15 RPG. Danach dürfen die Gemeinden nur soviel Bauzonen ausscheiden, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre benötigen. Verschiedene Berechnungen belegen, dass die Gemeinde Richterswil über genügend Reserven für eine angemessene Wohnbauentwicklung verfügt.

Eine zusätzliche Öffnung für Wohnzwecke müsste deshalb an qualitative Anforderungen sowie eine Beschränkung des Wohnanteils geknüpft sein. Als Grundlage für eine massgeschneiderte Lösung könnte ein Bebauungs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet werden, welches auf die spezifischen Gegebenheiten in angemessener Weise reagiert. Die Eckdaten könnten mit einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Dieser Bedarf wegen der Abweichung von der Grundordnung der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion. Ein solches Vorgehen würde eine sachgerechte und den spezifischen Verhältnissen gerechte Lösung bringen.

Man kann aber auch auf eine solche Speziallösung verzichten. In diesem Falle würden die bisherigen Vorschriften der Gewerbezone A weiterhin gelten. Die bestehenden Wohnhäuser geniessen in dieser Zone eine Bestandesgarantie. Sie dürfen gemäss § 357 PBG auch umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen und wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Ferner ist zu beachten, dass bei einer Umzonung die neueren Gewebebauten übernutzt wären. Die Ausnützung in der WG2 entspricht mit allen Zuschlägen einer Baumassenziffer von ca 1.5 m³/m², was im Vergleich mit den 3 m³/m² in der Gewerbezone A deutlich weniger wäre. Die Schaffung derart neuer rechtswidriger Zustände kann aber nicht das Ziel einer Umzonung sein.

Der angesprochene Vergleich mit der beantragten Umzonung des alten Wohnbaubestandes zwischen Werkhof und dem Gebäude der Firma Velo Reichmuth entlang der Unteren Schwandenstrasse ist nur ansatzweise zutreffend. Bei der Unteren Schwandenstrasse handelt es sich um bestehende Wohnhäuser mit geringem Ausbaupotential. Demgegenüber weist das Gebiet in der Oberen Schwandenstrasse nur vereinzelt Wohnhäuser auf und das Ausbaupotential für Wohnungen ist um ein Vielfaches grösser.

3.3 Swisscom Immobilien AG

Einwendung

Die Liegenschaft Wollerauerstrasse 4 in Richterswil sei von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen. Da das Gebäude künftig nicht mehr ausschliesslich für Telekommunikation genutzt wird, sollte der Wohn- und Gewerbeanteil möglichst flexibel sein (evtl. WG3).

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden, die von ihrem Eigentümer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Nachdem die Swisscom Immobilien AG privatisiert und

in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde und die Betreuung einer Telefonzentrale nicht mehr zwingend eine öffentliche Aufgabe darstellt, liegt das Grundstück in der falschen Zone. Eine Umzonung in eine andere Bauzone ist somit naheliegend. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur und der Strassenführung gehört die Parzelle aber in die bergseitig angrenzende Zone W2 und nicht in die seeseitig angrenzende Zone WG3. Langfristig soll sich das Erscheinungsbild von Bauten an das bergseitige Quartierbild angleichen, wobei ein gewisser Gewerbeanteil aufgrund der Zonenvorschriften möglich bleibt.

3.4 Allmendkorporation Richterswil

Einwendung

Im Gebiet Untere Bruggeten in Samstagen sei auf die Zuteilung einer Teilfläche der Industriezone zu der Gewerbezone GB zu verzichten. Dafür sei die im Situationsplan dargestellte Fläche der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zuzuteilen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das fragliche Gebiet ist im regionalen Richtplan dem Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte zugeteilt. Die Gemeinde hat dieses Gebiet in ihrer Bau- und Zonenordnung einer Industrie- oder Gewerbezone zuzuweisen. In Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr können auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden. Aus regionaler wie auch aus kommunaler Sicht besteht das Ziel darin, gute planerische Voraussetzungen für eine möglichst grosse Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen zu schaffen. Wohnnutzungen, die über das Mass von § 56 Abs. 4 PBG gehen (Betriebswohnungen), sind gemäss Bericht zum regionalen Richtplan nur erlaubt, wenn dafür Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan aufgestellt wird. Als Grundlage für diese Spezialinstrumente ist die Ausarbeitung eines Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzeptes unabdingbar. Dabei sollte der Bearbeitungssperimeter nicht zu knapp bemessen werden, sodass eine gesamtheitliche Betrachtung - inklusive des von der Einwenderin angeregten grünen Pufferbereiches zwischen Wohn- und Industrienutzung - für die Entwicklung der noch unüberbauten Industriezonenflächen möglich wird.

Mit der letzten Teilrevision des Zonenplanes wurde bereits ein Teil der Industriezone in die Zone WG3 umgezont (zweite Bautiefe entlang der Stationsstrasse). Somit besteht kein Spielraum mehr für eine zusätzliche Umzonung in die Zone WG3.

3.5 Claudio Hagen

Einwendung 1

Die Umzonung des Gebietes Unterbruggeten in Samstagnern von der Industriezone in die Gewerbezone B ist nochmals zu prüfen. Im Hinblick auf die mögliche Entwicklung im Gebiet Bruggeten im Zusammenhang mit der geplanten Ostumfahrung von Samstagnern ist eher die Umzonung in eine Wohnzone (W3 oder WG3), allenfalls mit kompensierender Abzonung andernorts, vorzusehen. Am besten wäre ein Planungsstopp für das gesamte Industriegebiet Bruggeten mit Ausnahme der Parzellen südlich der Weberrütistrasse.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung 1

Grundsätzlich ist die Anregung interessant. Das fragliche Gebiet ist aber im regionalen Richtplan dem Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte zugeteilt. Folgerichtig hat die Gemeinde das Gebiet der Industrie- bzw. neu teilweise der Gewerbezone zugewiesen. Wohnnutzungen, die über das Mass von § 56 Abs. 4 PBG gehen (Betriebswohnungen), sind gemäss Bericht zum regionalen Richtplan nur erlaubt, wenn dafür Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Als Grundlage für diese Spezialinstrumente ist die Ausarbeitung eines Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzeptes unabdingbar. Dabei sollte der Bearbeitungssperimeter nicht zu knapp bemessen werden, sodass eine gesamtheitliche Betrachtung für die Entwicklung der noch unüberbauten Industriezonenflächen - allenfalls bis zur Trasse der Ostumfahrung - möglich wird. Die Initiative für eine solche Planung müsste aber von den Grundeigentümern kommen.

Für die Ausscheidung einer Planungszone im Sinne von § 346 PBG sieht der Gemeinderat keine Notwendigkeit. Die Planungszone wirkt für die Privaten durch das faktische Bauverbot einschneidend und die Gemeinde wäre dann aufgefordert, die Entwicklung des Gebietes an die Hand zu nehmen und zu definieren. Wie bereits erwähnt, soll aber die Federführung für eine solche Entwicklung bei den Grundeigentümern liegen. Die Gemeinde unterstützt aber die Privaten gerne, soweit dies notwendig und zweckmässig erscheint.

Ferner wird an dieser Stelle auch auf die Stellungnahme zur Einwendung unter Ziffer 3.4 verwiesen.

Einwendung 2

Die Einzonung Obstgarten ist nicht vorzunehmen. Vielmehr ist das fragliche Gebiet in die Landwirtschaftszone zurückzulegen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung 2

Das fragliche Gebiet mit rund 2'200 m² Fläche war bereits bei der letzten Teilrevision des Zonenplanes für eine Einzonung in die Zone WG 2 vorgesehen. Im Hinblick auf den angestrebten langfristigen Obstgartenbau wurde die Fläche auf Wunsch des Grundeigentümers der Reservezone zugewiesen. Wäre diese Spezialsituation seinerzeit nicht aufgetreten, wäre die Fläche wie die östlich und westlich angrenzenden Parzellen nach wie vor in der Zone WG2 und allenfalls bereits überbaut. Die Arrondierung ist planungstechnisch sinnvoll und grenzt das Siedlungsgebiet zweckmässig ab. Der Abstand des neuen Zonenrandes gegenüber der Hochspannungsfreileitung beträgt 39 m. Damit wird gewährleistet, dass bei empfindlichen Räumen die Anlagegrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden können.

Eine Zuweisung der fraglichen Fläche in die Landwirtschaftszone erscheint angesichts der bestehenden Verhältnisse unverhältnismässig und auch nicht plausibel, weil sie eine Lücke in das Siedlungsgebiet reissen würde.

Die angesprochenen Verkehrsprobleme werden ernst genommen. Die Lösung dieser Probleme ist aber mit dem Vollzug der Vorschriften (z.B. § 240 PBG) und nicht mit dem Zonenplan anzugehen. Dabei ist festzuhalten, dass der Einlenker der Obere Schwandenstrasse in die Bergstrasse den Vorschriften der Verkehrssicherheitsverordnung genügt. Ebenfalls entspricht die Obere Schwandenstrasse im Bauzonengebiet den Anforderungen der Zugangsnormen. Der zusätzliche Verkehr, welcher mit einer Überbauung der neu eingezonten Teilfläche generiert wird, ist relativ bescheiden. Sowohl die Obere Schwandenstrasse wie auch der Einlenker in die Bergstrasse sind genügend gross dimensioniert um diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Zufahrt zum Grundstück muss aber noch mit einem geeigneten Verfahren sichergestellt werden. Dieses stufenweise Vorgehen entspricht der gängigen Praxis und kann auch vorliegend angewendet werden.

3.6 Christoph Bachmann und Indusi AG

Einwendungen

a) Christoph Bachmann

Das Areal "Carfa", in der Teilrevision der Gewerbezone B mit erweiterter Nutzung und Sonderbauvorschriften zugeordnet, sei der Zone WG3, dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung, zuzuteilen.

b) Indusi AG

Die Grundstücke Kat. Nrn. 3735, 3929 und 3930 seien der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung (WG3) zuzuteilen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Beide Einwender verfolgen das gleiche Ziel, weshalb die Begründung für die Ablehnung der Einwendungen zusammen genommen wird.

Dass sich eine gewerbliche Neuorientierung angesichts des grossen Angebotsüberhanges an Gewerbeflächen schwierig gestaltet, ist unbestritten. Allerdings ergeben sich aus solchen Situationen auch neue Chancen, die leider oftmals viel Geduld erfordern. Die Zonenplanung ist ein langfristig orientiertes Instrument und kann nicht auf alle Konjunkturzyklen reagieren. Der Gemeinderat hat die schwierige Lage aber erkannt und möchte deshalb mit dem Instrument der Sonderbauvorschriften die Voraussetzungen für eine erleichterte Umnutzung schaffen. Der zulässige Wohnanteil von einem Viertel der zulässigen Grundnutzung ist, wie von den Einwendern richtig bemerkt wurde, relativ bescheiden. Eine wirtschaftliche Überbauung dürfte deshalb nur realisiert werden können, wenn zumindest auch ein Teil der gewerblichen Nutzung umgesetzt wird. Das primäre Ziel bleibt aber nach wie vor, gute planerische Voraussetzungen für die Ansiedlung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen zu schaffen. Dieses Ziel kann mit einer Umzonung in eine WG3 nicht sichergestellt werden, weil in dieser Zone kein Gewerbeanteil vorgeschrieben ist. Somit bestünde die Gefahr, dass nur Wohnungen realisiert werden, weil diese Nutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung renditestärker ist.

Eine solche Umzonung ist aber auch aus rechtlicher Sicht nicht ohne weiteres möglich. Im kantonalen Siedlungsplan ist nämlich das Carfa-Areal nicht dem Siedlungsgebiet sondern dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Somit ist die bestehende Häusergruppe, die das Areal prägt, als Kleinsiedlung im Sinne des Berichts zum kantonalen Richtplan einzustufen. Gemäss Ziffer 2.2.2 Bericht zum kantonalen Richtplan können die Gemeinden

solche Kleinsiedlungen einer Bauzone zuführen. Die Zonen-
grenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen. Eine über
den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwick-
lung darf nicht ermöglicht werden. Deshalb wurde seinerzeit
das Carfa-Areal in die Gewerbezone A eingezont. Eine Umzo-
nung in die Zone WG3 würde diesen Rahmen deutlich spreng-
en, weshalb davon ausgegangen muss, dass die Baudirektion
diese Umzonung nicht genehmigen würde.

Weiter ist zu beachten, dass bei Ausschöpfung des möglichen
Nutzungsmasses (Grundnutzung plus Arealüberbauungsbonus)
die resultierende Wohnnutzung ungefähr auf das gleiche Mass
käme wie der vom Gemeinderat und der Gemeindeversamm-
lung abgelehnte Gestaltungsplan. Die Argumente gegen einen
solch hohen Wohnanteil (randständiges Siedlungsgebiet, keine
Erschliessung durch den ÖV, fragliche Zumutbarkeit des Schul-
weges, schwierige Anbindung der Satelliten-Überbauung ans
Dorf, mögliche Kostenfolgen für die Allgemeinheit) bleiben be-
stehen, weshalb einer Umzonung nicht zugestimmt werden
kann. Eine vollständige Nutzung mit neuen Wohnungen steht
auch in einem gewissen Widerspruch zu Art. 15 RPG. Danach
dürfen die Gemeinden nur soviel Bauzonen ausscheiden, wie
sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre benötigen. Ver-
schiedene Berechnungen belegen, dass die Gemeinde Rich-
terswil über genügend Reserven für eine angemessene Wohn-
bauentwicklung verfügen.

Eine zusätzliche kontrollierte Öffnung für Wohnzwecke müsste
deshalb an qualitative Anforderungen und einen substanziellen
Gewerbeanteil geknüpft sein, was ein entsprechendes kon-
sensfähiges Bebauungs- und Nutzungskonzept bedingt. Da in
diesem Fall von der Grundordnung abgewichen wird, müssten
die planerischen Eckdaten mit einem Gestaltungsplan fixiert
werden. Dieser Plan würde der Zustimmung der Gemeinde-
versammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion
unterstehen. In diesem Zusammenhang sei auch noch erwähnt,
dass Mischnutzungen bei einer geschickten Anordnung der
Nutzungsanteile durchaus machbar sind. Schliesslich gelten
sowohl in der Gewerbezone B als auch in der WG3 die gleichen
Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und in
beiden Zonen sind mässig störende Betriebe zulässig. Dieses
Argument der Einwender sticht somit ins Leere.

3.7 G. und M. Hiestand-Gyger und AnwohnerInnen Oberschwandenquartier

Einwendungen

- a) G. und M Hiestand-Gyger
Die Kat. Nr. 6981 sei von der Landwirtschaftszone in eine WG2-Zone umzuzonen.
- b) AnwohnerInnen Oberschwandenquartier
Ein Teil des Oberschwandenquartiers (Kat. Nrn. 4581, 4886, 6680, 6651, 6654, 6657, 6659, 6688, 6981) sei von der Gewerbezone A in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 umzuzonen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Einwender verfolgen das gleiche Ziel, weshalb die Begründung für die Ablehnung der Einwendungen zusammen genommen wird.

Der westliche Teil der heutigen Gewerbezone A ist mit einer Kirche, einem Gärtnereibetrieb und vier Wohnhäusern überbaut und soll in eine WG2 umgezont werden. Zudem soll dass heute in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Kat. Nr. 6981 mit dem mächtigen Wohn-Bauernhaus ebenfalls in die Zone WG2 umgezont werden.

Gemäss regionalem Richtplan wäre die Ausscheidung einer Mischzone im fraglichen Gebiet möglich. Das Ziel einer solchen Bauzone besteht gemäss Bericht zum regionalen Richtplan insbesondere in der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen. Reine Wohnzonen sind jedoch gemäss Bericht zum regionalen Richtplan nicht zulässig. Die beantragte Zone WG2 lässt aber aufgrund der Zonenvorschriften eine vollständige Wohnnutzung zu. Aber auch raumplanerische Grundsätze sprechen gegen eine Zonierung in der eine vollständige Wohnnutzung möglich wäre. Gemäss Art. 3 RPG sind insbesondere neue Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu schonen. Entlang der A3 besteht trotz Lärmschutzwand eine erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung, weshalb hier neues Wohnen nicht ohne weiteres ermöglicht bzw. forciert werden sollte.

Aber auch die heutigen Bauzonenreserven der Gemeinde sprechen nicht für eine Umzonung. Eine vollständige Nutzung mit neuen Wohnungen stünde auch in einem gewissen Widerspruch zu Art. 15 RPG. Danach dürfen die Gemeinden nur soviel Bauzonen ausscheiden, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre benötigen. Verschiedene Berechnungen belegen, dass die Gemeinde Richterswil über genügend Reserven für eine angemessene Wohnbauentwicklung verfügt.

Eine zusätzliche Öffnung für Wohnzwecke müsste deshalb an qualitative Anforderungen sowie eine Beschränkung des Wohnanteils geknüpft sein. Als Grundlage für eine massgeschneiderte Lösung könnte ein Bebauungs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet werden, welches auf die spezifischen Gegebenheiten in angemessener Weise reagiert. Die Eckdaten könnten mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Dieser Bedarf wegen der Abweichung von der Grundordnung der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion. Ein solches Vorgehen würde eine sachgerechte und den spezifischen Verhältnissen entsprechende Lösung bringen.

Man kann aber auch auf eine solche Speziallösung verzichten. In diesem Falle würden die bisherigen Vorschriften der Gewerbezone A weiterhin gelten. Die bestehenden Wohnhäuser geniessen in dieser Zone eine Bestandesgarantie. Sie dürfen gemäss § 357 PBG auch umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen und wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Angesichts dieser Sachlage wäre die Einzonung des Grundstückes Kat. Nr. 6981 in die Gewerbezone A durchaus vertretbar, weil dieses Grundstück in einem unmittelbarem Bezug zu den übrigen eingezonten Grundstücken steht. Eine Einzonung löst wie vom Einwender richtig beurteilt, ein Einkauf in die bestehenden Erschliessungsanlagen aus. Es bleibt somit dem Grundeigentümer vorbehalten, eine Einzonung in die Gewerbezone A an der Gemeindeversammlung zu beantragen.

3.8 Verena + Josef Reichmuth-Fässler

Einwendung

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Gebiet Werkhof von der Gewerbezone A (GA) in die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2) umzuzonen. Die Parzelle Kat. Nr. 7378 im Gebiet Werkhof sei nicht in die WG2, sondern in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umzuzonen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die beabsichtigte Umzonung wird angestrebt, weil im Bereich Werkhof/Untere Schwandenstrasse zahlreiche Wohnhäuser in der Gewerbezone A liegen. Die heutige Zonierung ist deshalb fragwürdig. Aufgrund der Nähe zur Autobahn gilt es aber aus raumplanerischen Grundsätzen zu vermeiden, dass eine übermässige Forcierung von Wohnungen in diesem Gebiet stattfinden kann. Deshalb soll das fragliche Gebiet einheitlich der Zone WG2 zugeteilt werden. Dass damit ein gewisser Verlust an

Ausnützung einhergeht, ist unbestritten. Auf der anderen Seite lässt die Zone WG2 eine deutlich flexiblere Nutzweise des Grundstückes zu, was den Ausnützungsverlust kompensieren dürfte. An der beabsichtigten Umzonung wird deshalb festgehalten.

3.9 Dr. Peter Kleb (Vertreter von Roberto Hausheer, Hans-Peter Mezzadri)

Einwendung

Das Grundstück Kat. Nr. 7366 im Gebiet Chrummbächli sei auszuzonen und einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Antragsteller beantragt, das Grundstück Kat. 7366, welches heute rechtsgültig in der Bauzone W2 liegt, sei auszuzonen und einer Nichtbauzone zuzuweisen. Als Nichtbauzonen kommen die Landwirtschaftszone, die Freihaltezone und beschränkt die Erholungszone in Frage. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die beantragte Schaffung einer Nichtbauzone nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet. Es stellt sich somit die Frage, ob ein solch weitreichender Antrag im Rahmen einer Teilrevision überhaupt gestellt werden kann.

Unabhängig von dieser formellen Frage sieht der Gemeinderat aber auch keine Notwendigkeit, eine Nichtbauzone im Gebiet Chrummbächli zu schaffen.

Eine inselartige Landwirtschaftszone wäre aufgrund der Lage, der Grösse, der Zugangssituation und den damit verbundenen Immissionen sicherlich unzweckmässig und kommt deshalb nicht in Frage.

Gemäss § 61 PBG sind Flächen als Freihalte- oder Erholungszone auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Naherholungsgebiet und den übrigen Angeboten, die die Gemeinde anbietet, rechtfertigt sich in keiner Weise die Ausscheidung einer zusätzlichen Freihalte- oder Erholungszone. Auch gilt es kein Natur- oder Heimatschutzobjekt zu bewahren, das die Ausscheidung einer Freihaltezone rechtfertigen würde. Es besteht zudem kein öffentliches Bedürfnis, die Bauzonen im fraglichen Gebiet mit einer Freihaltezone zu trennen oder zu gliedern. Im Gegenteil, das fragliche Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage hervorragend für den Wohnungsbau.

Auch die mittelfristig zu erwartende Bauentwicklung verlangt nicht nach der Ausscheidung einer Freihalte- oder Erholungszone.

Der Gemeinderat schätzt zudem allfällige Entschädigungsforderungen diametral anders ein als der Einwender. Die Gemeinde würde bei einer Auszonung bestimmt mit Entschädigungsforderungen konfrontiert, die aufgrund der Ausgangslage gute Chancen hätten, von den Rekursinstanzen gestützt zu werden. Denn einerseits wird die fehlende Feinerschliessung mit dem rechtsgültig eingeleiteten Quartierplanverfahren Chrummbächli sicherzustellen sein, und andererseits handelt es sich vorliegend um eine RPG-konforme Zonenplanung. Somit kann der Grundeigentümer davon ausgehen, dass sein Grundstück innert absehbarer Zeit baureif gemacht werden kann und dass die getroffene Zonierung beständig ist. Er kann für sich auch eine gewisse Planungssicherheit reklamieren. Eine Auszonung würde ferner auch gegen die Grundwerte von Treu und Glauben verstossen. Diese Ausgangslage lässt bei einer Auszonung eine Entschädigungszahlung durch die Gemeinde als sehr wahrscheinlich erscheinen. Ein solches Risiko lässt sich aber unter keinem Titel rechtfertigen, weshalb auch aus diesem Blickwinkel die Einwendung abzulehnen ist.

3.10 Ernst Müller-Schiegg

Einwendung

Die heute noch nicht geschlossen überbauten W2-Flächen seien der W1-Zone zuzuteilen, insbesondere die Gebiete "Neuhus", "Chrummbächli", "Altschloss", "Burghalden" und "Chilenrain".

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die beantragte Schaffung einer Wohnzone W1 in den bezeichneten Gebieten nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet. Es stellt sich somit die Frage, ob ein solch weitreichender Antrag im Rahmen einer Teilrevision überhaupt gestellt werden kann.

Unabhängig von dieser formellen Frage sieht der Gemeinderat aber auch keine Notwendigkeit, in den bezeichneten Gebieten eine neue 1-geschossige Wohnzone zu schaffen. Wie schon vorstehend unter Ziffer 2.6 erläutert, würde bei einer W1 mit einer Ausnützungsziffer von 25% eine höhere bauliche Dichte resultieren als in der W2 mit einer Ausnützungsziffer von 30%. Dieses Paradoxon ergibt sich aufgrund der Definition in § 255 PBG über die an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Flächen. Somit würde das Ziel einer lockeren Bauweise, wie es der Antragsteller anvisiert, nicht erreicht.

Eine weitergehende Reduktion der Ausnützungsziffer ist politisch heikel, könnte Entschädigungsansprüche nach sich ziehen und dürfte auch nicht im Einklang mit Art. 1 RPG stehen.

