



Referenz-Nr.: ARE 16-1160

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Umzonung "Im Horn") – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

- Massgebende - Ausschnitt Zonenplan (Umzonung „Im Horn“) Mst. 1:2500 vom 19. Februar 2016
Unterlagen - Anpassung Art. 25 der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 19. Februar 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. Februar 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Richterswil setzte mit Beschluss vom 8. Juni 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Umzonung „Im Horn“) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 19. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Vor rund 30 Jahren konnte der Seeclub Richterswil auf dem Hornareal im Baurecht sein Clublokal erstellen. Nun stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten an, welche der Seeclub zu einem zeitgemässen Ausbau der Räumlichkeiten nutzen möchte. Da für die Grundriss-erweiterung nur die Wiese vor dem Clublokal in Frage kommt, gelangte der Seeclub im Rahmen einer Voranfrage im März 2014 an den Kanton und die Gemeinde. Dabei zeigte sich, dass die heutige Zonenzugehörigkeit des Areals (Freihaltezone) keinen Erweiterungs-bau zulässt. Infolge dieser Ausgangslage soll nun eine Umzonung in die Erholungs-zone stattfinden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Revision der Nutzungsplanung sieht vor, einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 6262 von der Freihaltezone in die Erholungszone umzuzonen. Parallel dazu soll in der BZO unter Art. 25 Abs. 1 lit. g die Erholungszone Horn bezeichnet werden, in welcher das Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume) zulässig sein soll.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Dezember 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nicht vollständig entsprochen. Zu folgenden Punkten sind Anmerkungen notwendig:



Übereinstimmung mit regionalem Richtplan

Sowohl im aktuell geltenden als auch im Entwurf des gesamtüberarbeiteten regionalen Richtplans Zimmerberg ist das fragliche Areal als Erholungsgebiet ausgeschieden. Die geplante Umzonung entspricht demnach nutzungsmässig den regionalen Richtplanvorgaben. Das Wassersportzentrum ist zudem bereits im aktuell geltenden regionalen Richtplan als bestehende Anlage im Bereich der öffentlichen Bauten und Anlagen (Erholung und Sport) bezeichnet. Neu soll nun die geplante Erweiterung des Wassersportzentrums beim Realisierungsstand festgehalten werden (Entwurf regionaler Richtplan; Version für öffentliche Auflage; dat. 4. Februar 2016). Aufgrund dieser Ausgangslage lässt sich feststellen, dass die Umzonung, welche die geplante Erweiterung des Wassersportzentrums ermöglichen soll, auf einem Richtplaneintrag basiert, welcher noch nicht rechtskräftig festgesetzt ist. In diesem Sinn entspricht die Nutzungsplanungsrevision § 16 Abs. 1 PBG bzw. der regionalen Richtplanung nicht vollständig. Auf diesen Umstand wurde bereits in der kantonalen Vorprüfung hingewiesen. Damals war jedoch nicht geklärt, ob die Festsetzung des regionalen Richtplans vor oder nach dem Genehmigungsantrag der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung erfolgen wird.

Da von kantonalen Seite im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans keine überwiegenden Interessen gegen die Erweiterung des Wassersportzentrums vorgebracht wurden und auch seitens der Berechtigten während der öffentlichen Auflage des Richtplanentwurfs (vom 4. März bis 4. Mai 2016) keine Einwendungen eingegangen sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt von der Festsetzung des geänderten Richtplaneintrags auszugehen. In diesem Sinn lässt sich eine Abweichung vom aktuell geltenden Richtplan nach § 16 Abs. 2 PBG rechtfertigen und die Genehmigung ist nicht bis zur rechtskräftigen Festsetzung des regionalen Richtplans zu sistieren. Bei dieser Beurteilung wird auch berücksichtigt, dass für die geplante Erweiterung des Bootshauses nach Art. 25 Abs. 2 BZO noch ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung reicht demnach planungsrechtlich noch nicht aus, um die im regionalen Richtplan geplante Festlegung „geplante Erweiterung Wassersportzentrum“ bewilligen zu können.

Zürichseeweg

In der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, dass Art. 25 Abs. 1 lit. g BZO mit einer Festlegung zum Zürichseeweg zu ergänzen sei und der Zürichseeweg im Erläuterungsbericht Erwähnung finden muss. Dieser Antrag wurde nur insofern berücksichtigt, als dass im Erläuterungsbericht Aussagen zum Zürichseeweg enthalten sind. Dabei wird ausgeführt, dass die Zonenänderung die Möglichkeiten für die Linienführung nicht einschränke und nach wie vor eine Linienführung entlang der Bahnlinie sowie direkt am Seeufer möglich sei. Bei einer Wegführung am Seeufer könnten allenfalls Konflikte mit der Einwasserungsstelle des Wassersportzentrums entstehen.

Es lässt sich feststellen, dass sich die Gemeinde mit dem Thema des Zürichseewegs beschäftigt hat und der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt wurde. Zudem kann anerkannt werden, dass das vorliegende Umzonungsbegehren den Zürichseeweg nicht derart negativ präjudiziert, dass die Wegführung im fraglichen Bereich verhindert wird. In diesem Sinn widerspricht die Zonenänderung der übergeordneten Planung bzw. dem regionalen Richtplan nicht. Schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass Bauten, welche die Dimensionen von besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG übersteigen, in der neuen Erholungszone nur mit einem Gestaltungsplan realisiert werden können (Art. 25 Abs. 2 BZO). Die geplante Bootshausenerweiterung bedarf demnach entsprechend den



Angaben der Grösse des Baukörpers im Erläuterungsbericht eines Gestaltungsplans. Somit kann und muss die Wegführung im Rahmen des Gestaltungsplans nochmals thematisiert bzw. gesichert werden. In diesem Sinn wäre eine Nichtgenehmigung der Vorlage infolge einer nicht vollständigen Berücksichtigung des kantonalen Vorprüfungsantrags nicht verhältnismässig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 8. Juni 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Richterswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: