Gemeinde Richterswil

Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31052 – 18.3.2014

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf 5
1.3 Aufgabenstellung 6
1.4 Ablauf der Teilrevision 7
1.5 Grundlagen 7

2. Analyse der Bautätigkeit 8
2.1 Beispiele baulicher Tendenzen 8
2.2 Einwohnerentwicklung 10
2.3 Bauzonenentwicklung 11
2.4 Verdichtungspotential 12

3. Ziele und Vorgaben 13
3.1 Legislaturziele 13
3.2 Siedlungsgebiet 14
3.3 Kulturlandinitiative 15
3.4 Ortsbildinventar 16
3.5 ISOS 17

4. Anpassung Bau- und Zonenordnung 19
4.1 Allgemeines 19
4.2 Wohnzonen 19
4.3 Gewerbe- und Industriezonen 21
4.4 Kernzonen 21
4.5 Zone für öffentliche Bauten 23
4.6 Erholungszonen 23
4.7 Arealüberbauungen 24
4.8 Gestaltungspläne 25
4.9 Ergänzende Bauvorschriften 25

5. Anpassung Zonenplan 28
5.1 Auszonung Sennhütten 28
5.2 Umzonung Hirtenstall 29
5.3 Umzonung Etzel- / Hotzestrasse 30
5.4 Einzonung Haslenweg 33
5.5 Umzonung Breiten 34
5.6 Umzonung Burghaldenstrasse 35
5.7 Umzonung Untere Schwandenstrasse 36
5.8 Anpassungen an neue Strassengrenzen 38
5.9 Höhenbeschränkungen 41

6. Anpassung Kernzonenplan 42
6.1 Systematik der Inhalte 42
6.2 Differenzen zum Ortsbildinventar 43

7. Anpassung Waldabstandslinien 46
7.1 Altschloss 46
7.2 Obere Schwanden 47

8. Anpassung Aussichtsschutzbereiche 48
8.1 Problemstellung 48
8.2 Oberhafen 49
8.3 Burghalden 50

9. Auswirkungen 51
9.1 Gemeindeentwicklung 51
9.2 Ortsbild und Einordnung 51
9.3 Umwelt 52
10. Mitwirkung 54

Auftraggeber	Gemeinde Richterswil
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Peter von Känel, Projektleiter Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Stand der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Richterswil wurden letztmals im Jahre 2006 umfassend angepasst. Die damalige Revision bezweckte vor allem, die aufgrund verschiedener Boni erreichbare hohe bauliche Dichte so zu reduzieren, dass eine bessere Einordnung in das gewachsene Siedlungsbild ermöglicht wird. Wie die seitherige Bautätigkeit gezeigt hat, wurde dieses Ziel erreicht. Im Jahre 2008 erfolgte eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung, dabei handelte es sich um kleinere Korrekturen der einzelnen Planungsinstrumente.

Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen führen im Vollzug regelmässig zu Problemen. So sind etwa die Kernzonenbestimmungen teilweise zu restriktiv. In den letzten Jahren sind zudem verschiedene Gesuche für Um- und Einzonungen sowie Anpassung von Waldabstandslinien eingegangen. Die Nutzungsplanung soll daher den nunmehrigen aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Stand der Richtplanung

Die Revision der kommunalen Richtplanung mit Überarbeitung des Verkehrsplanes und des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde am 12. März 2014 von der Gemeindeversammlung gutgeheissen. Die Genehmigung durch die Baudirektion steht noch aus.

Überkommunale Planungen

Zurzeit wird der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates verabschiedet. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat über die Vorlage bis am 17. Juni 2014 zu entscheiden.

1.2 Zusammenfassender Handlungsbedarf

Bau- und Zonenordnung

Die im Vollzug festgestellten Unklarheiten in der Anwendung der Bau- und Zonenordnung liegen in einer Liste der Abteilung Planung/Bau vor. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themenkreise:

- Die bisherigen Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone sind restriktiv und lassen zuwenig Spielraum für Abweichungen. Sie sollen unter Voraussetzung einer besonders guten Gestaltung flexibler ausgestaltet werden, namentlich hinsichtlich Dachvorsprünge, Flachdächer, Fensterläden etc.
- Die zur Berechnung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sowie der Pflichtparkplätze einzubeziehenden Nutzflächen soll präzis umschrieben werden, weil unklar ist, ob die Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen einzubeziehen sind.
- Entsprechend den eingegangenen Anregungen sollen Regelungen zum preisgünstigen Wohnungsbau, zur Energie und zu Mobilfunkantennen eingeführt werden.

Im Weiteren soll die Zweckmässigkeit einzelner Bestimmungen hinterfragt werden. Solche Fragen betreffen etwa den grossen Grundabstand, den Bonus für Arealüberbauungen, die Ausnützungsprivilegierung für Untergeschosse, Veloabstellplätze für EFH-Gruppen, den Strassenabstand für unterirdische Gebäude oder der Geltungsbereich für Ersatzabgaben.

Zonenplan

Der Zonenplan kann weitgehend in den heutigen Abgrenzungen bestehen bleiben. Die vorliegenden Um- und Einzonungsanträge sollen geprüft und einzelne Zonengrenzen modifiziert werden. Im Wesentlichen sind folgende Anliegen zu behandeln:

- Auszonung im Gebiet Sennhütten
- Einzonung im Gebiet Haslenweg
- Umzonungen in den Gebieten Etzel-/Hotzestrasse, Hirtenstall, untere Schwandenstrasse und Breiten
- Technische Anpassungen (Abstimmung Zonengrenzen auf Grundstücks- und Strassengrenzen, Nachführung bestehende Arealüberbauungen etc.)

In der kürzlich von der Gemeindeversammlung festgesetzten kommunalen Richtplanung wurde die Rechtsgrundlage für eine Erweiterung der Erholungszone Burgmoos und eine Gewerbezone bis zur Umfahrung Samstagern geschaffen. Diese Einzonungen sind jedoch noch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Sie erfolgen erst später in Abstimmung auf konkretisierte Vorprojekte der zugehörigen Anlagen (Sportanlagen, Umfahrung Samstagern, Kulturland etc.).

Kernzonenplan

Die Inhalte des Kernzonenplanes haben sich gut bewährt. Grössere Anpassungen sind nicht erforderlich, doch bestehen einige Differenzen zum überkommunalen Ortsbildinventar. Zudem sind folgende Modifikationen zu prüfen:

- Streichung von braun markierten Bauten (Sunnengass 23, Chüngengass 6)
- Streichung von gelb markierten Bauten (Gartenstrasse 5+7, Seestrasse 11/13)
- Prüfung Neuaufnahme braun oder gelb (Remise Bahnhof)

Waldabstandslinien

Auch die Inhalte der Waldabstandslinienpläne erscheinen zweckmässig. Zu prüfen sind zwei Änderungsanträge:

- Anpassung Waldabstandslinie Altschloss
- Anpassung Waldabstandslinie Obere Schwanden

Aussichtspunkte

Die Definition der seit dem Jahre 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche befriedigt nicht restlos. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden:

- Anpassung Aussichtsschutzbereich Burghalden
- Anpassung Aussichtsschutzbereich Oberhafen

1.3 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan
- Ergänzungspläne (Aussichtsschutzbereiche und Waldabstandslinien
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach öffentlicher Auflage)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen erläutert und begründet sowie die Auswirkungen dargelegt.

1.4 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan, Aussichtsschutz, Waldabstandslinienplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Überarbeiteter kantonaler Richtplan (Vorlage an Kantonsrat vom 28.04.2012)
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, 1998
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung (BDV Nr. 125 vom 04.02.2002)
- ISOS (Fassung vom 12.2010)

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Richterswil vom 21.04.1994 (mit seitherigen Änderungen)
- Zonenplan Richterswil vom 02.12.2008
- Kernzonenplan Richterswil vom 21.04.1994
- Kommunaler Richtplan vom 12.03.2014 (noch nicht genehmigt)
- Entwurf Energieplan vom 27.05.2013

2. Analyse der Bautätigkeit

2.1 Beispiele baulicher Tendenzen

Bauliche Entwicklung

Richterswil hat eine stetige und insgesamt kontinuierliche Entwicklung mit reger Planungs- und Bautätigkeit hinter sich. Dies zeigt sich in einem Wandel des Ortsbildes in verschiedenen Gebieten wie etwa an der Mülibachstrasse, am Chrummbächliweg, an der Glarnerstrasse oder im Zentrum Samstagern.

Bauten in der Kernzone

Nachfolgend sind einige Beispiele von aktuellen Neu- und Umbauten in der Kernzone aufgezeigt.

Ersatzbau Kirchweg

Um- und Anbau Wisshusplatz

Ersatzbau Sydedruckiweg

Neubau Sunnengartenstrasse

Anbau Adlergass

Erdgeschossgestaltung Dorfstrasse

Bauten in den Wohnzonen

Nachfolgend sind auch für die Wohnzonen einige Beispiele baulicher Veränderungen aufgeführt.

Mülibachstrasse

Göldistrasse

Drei Eichen Samstagern

Chrummbächliweg

Indizien für Strukturveränderungen

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Folgende kumulativ zutreffende Eigenschaften sind Indizien für absehbare strukturelle und bauliche Veränderungen mit entsprechender Umbildung des Quartiercharakters:

- niedriger Ausbaugrad mit unternutzten Grundstücken
- vor 1975 erstellte, erneuerungsbedürftige Gebäude
- gute Wohnlagen

Wie schnell sich die Quartiere baulich erneuern werden, ist sehr schwierig zu beurteilen. Insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen kann der Nutzungsspielraum auf vielen Grundstücken wesentlich erhöht werden. Entscheidend für den Veränderungsprozess sind die Absichten der Grundeigentümer. Komplizierte Eigentumsstrukturen (Stockwerkeigentümer, Erbengemeinschaften, Baurechtsverträge etc.) können die Dynamik bremsen.

Fazit

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass der Stellenwert der ortsbaulichen und architektonischen Qualität generell an Bedeutung gewonnen hat.

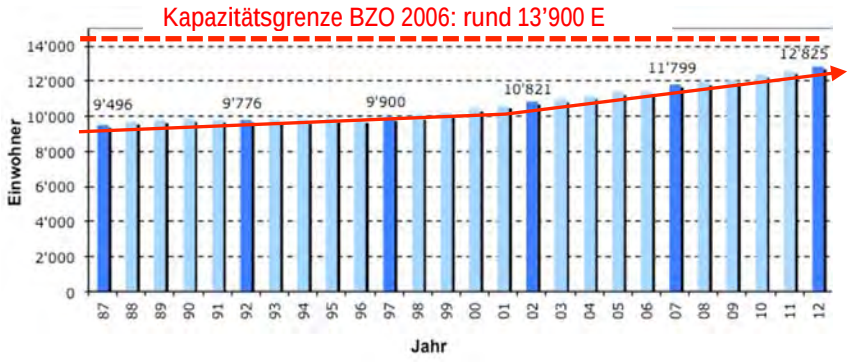
2.2 Einwohnerentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1987-2012 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Richterswil von 9’496 auf 12’825 Personen zugenommen. Davon wohnen rund 370 Personen ausserhalb der Bauzonen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 25 Jahre beträgt 133 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 1.2%. In den letzten 5 Jahren (2007-2011) stieg der durchschnittliche jährliche Zuwachs auf 155 Personen an.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2012



Laut Leitbild und Legislaturzielen 2010 bis 2014 des Gemeinderates soll die Einwohnerzahl im Jahre 2025 14'000 Personen nicht überschreiten. Dies bedingt eine reduzierte durchschnittliche Einwohnerzunahme von höchstens 0.7% oder rund 90 Personen pro Jahr. Die folgenden Zahlen gehen von der Annahme aus, dass Richterswil Ende 2013 etwa 12’950 Einwohner zählen wird.

	Einwohner-zuwachs in 15 Jahren	Einwohnerzahl		
		2023	2028	2033
Zielwachstum Gemeinde 0.7% (+ 90 Einwohner pro Jahr)	+ 1’350	13’850	14’300	14’750

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan 2006 ist auf ein Fassungsvermögen von rund 13’900 Einwohnern ausgerichtet.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2011)		4’261
Einwohner überbaute Zonen (Annahme 2013)	+ 90	4’350
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 380	4’730
Einwohner unüberbaute Zonen	+ 880	5’610
Kapazität Zonenplan		13’900

Fazit

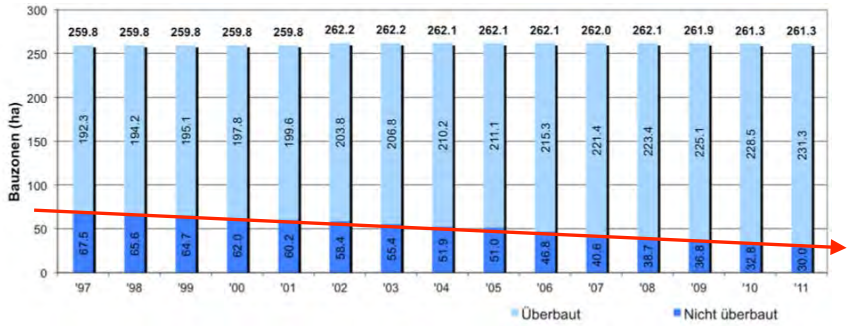
Der erwünschte und erwartete Einwohnerzuwachs findet ohne weiteres innerhalb der bestehenden Bauzonen Platz.

2.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den vergangenen 25 Jahren um etwa 4 ha zugenommen und liegt aktuell bei rund 261 ha. In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Richterswil 39.2 ha Bauzonen verbraucht. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 2.6 ha.

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2011



Bauzonenreserven

Gemäss Art. 15 RPG sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Der Bedarf wird daher auf einen Planungshorizont von 15 Jahren (2013 – 2028) berechnet.

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich aus dem Jahre 2011 sind für Richterswil insgesamt 30.0 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Reservezonen sind keine vorhanden.

Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch übersteigen die vorhandenen Bauzonenreserven in allen Zonen den Bedarf der letzten 15 Jahre (Zeitraum 2011-2026):

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2011

	Verbrauch letzte 15 Jahre	Unüberbaute Bauzonen vorhanden	Reserven theoretisch genügend für
Wohnzonen (W2, W3)	22.0 ha	17.8 ha	12 Jahre
Mischzonen (K, WG)	10.0 ha	4.7 ha	7 Jahre
Arbeitszonen (I, G)	7.2 ha	7.4 ha	15 Jahre
Öffentliche Zonen (Oe)	0.0 ha	1.7 ha	30 Jahre
Bauzonenreserven	39.2 ha	30.0 ha	12 Jahre

Fazit

Die Bauzonenreserven genügen insgesamt noch 12 Jahre und liegen damit innerhalb des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

2.4 Verdichtungspotential

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Generell liegt der aktuelle Ausbaugrad der überbauten Bauzonen von Richterswil mit 82% deutlich höher als die Werte von Region und Kanton.

Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE Stand 2011

	Wohnzonen %	Mischzonen %	Arbeitszonen %	Total %
Richterswil	83.2	89.6	66.3	82.5
Region Zimmerberg	74.1	79.8	67.3	74.8
Kanton Zürich	73.5	76.6	49.4	68.7

Verdichtungspotenzial

In Richterswil sind die Wohn- und Mischzonen gut ausgenützt. Das Nachverdichtungspotential ist relativ beschränkt.

In der gesamten Bauzone der Gemeinde könnten theoretisch weitere rund 1’900 Personen wohnen, ohne dass unüberbautes Land beansprucht werden muss. Erfahrungsgemäss wird ein Teil dieses Potentials nicht ausgeschöpft, namentlich wegen dem immer noch steigenden Wohnflächenbedarf pro Person sowie dem beschränkten Verdichtungswillen der Grundeigentümer in Einfamilienhausgebieten.

Im Planungshorizont von 15 Jahren erscheint ein Verdichtungszuwachs für zusätzliche 500 Einwohner realistisch.

Fazit

In den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen besteht ein relativ geringes Verdichtungspotential.

Mit Blick auf die angestrebte Stabilisierung der Einwohnerzahl, die vorhandenen Bauzonenreserven und das bestehende Verdichtungspotential steht eine Erhöhung der Ausnützungsziffern nicht im Vordergrund.

3. Ziele und Vorgaben

3.1 Legislaturziele

Konzeptionelle Vorgaben

Die Ziele der Gemeinde Richterswil sind in der Vision 2025, den Leitsätzen und den Legislaturzielen 2010 bis 2014 des Gemeinderates Richterswil festgelegt.

Legislaturziele

Die meisten der aufgeführten Ziele sind richtplan- oder projektbezogen. Nur wenige Vorgaben lassen sich direkt in der Revision der Nutzungsplanung umsetzen. Zu erwähnen sind jedoch mit Blick auf 2014 folgende schwerpunktmässigen Aussagen in den Legislaturzielen:

- Der Bevölkerungszuwachs in Richterswil und Samstagern soll die Grenze von 14‘000 Einwohner/-innen nicht übersteigen.
- Es wird ausreichend preisgünstiger Wohnraum für Sozialhilfebeziehende, Flüchtlinge und Asylsuchende sichergestellt. Die Zusammenarbeit mit lokalen Wohnraumanbietern und Wohnbaugenossenschaften wird gefördert.
- Die Gemeinde betreibt eine nachhaltige Energiepolitik. Die Gemeinde übernimmt Vorbildfunktion beim Neubau von gemeindeeigenen Liegenschaften (energiesparende Gebäudekonzepte).
- Die Behörden führen ihre wirtschaftsfreundliche Politik weiter. Die ortsansässigen Unternehmen und Gewerbetreibenden werden in den relevanten Vernehmlassungsprozessen der Gemeindeentwicklung miteinbezogen.
- Der kommunale Nutzungsplan und die Bau- und Zonenordnung (BZO) sind revidiert.

Fazit

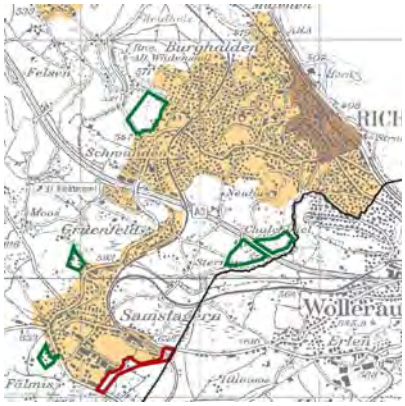
Aufgrund der Legislaturziele 2010 bis 2014 des Gemeinderates Richterswil sind in der Teilrevision der Nutzungsplanung insbesondere die Themen Einwohnerkapazität, preisgünstiger Wohnungsbau, Energie sowie die BZO als Ganzes zu thematisieren.

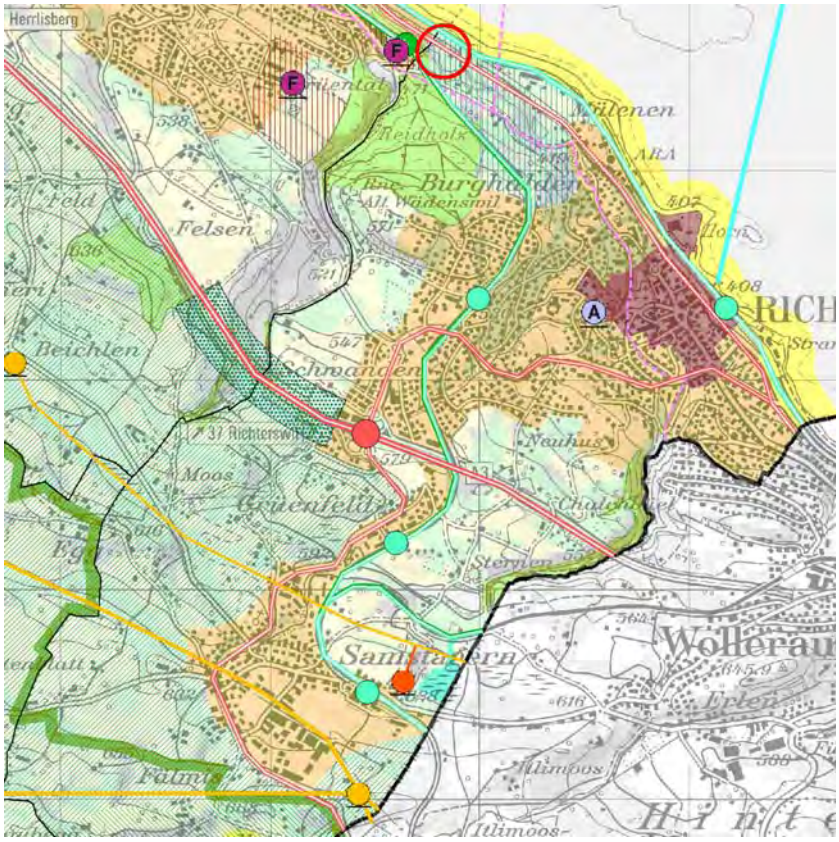
3.2 Siedlungsgebiet

Kantonaler Richtplan

Zurzeit wird der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrates verabschiedet. Mit einer Beschlussfassung kann im Verlaufe der Jahre 2013/2014 gerechnet werden.

Das Siedlungsgebiet ist im Kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Richterswil bleibt voraussichtlich mit einer Ausnahme unverändert. Diese betrifft die Erweiterung im Bereich der geplanten Umfahrung Samstagern (Abbildung links, rot eingerahmt).





Fazit

Das neu definierte Siedlungsgebiet hat noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Zonenplan. Allfällige Einzonungen können erst vollzogen werden, wenn der revidierte kantonale Richtplan rechtskräftig ist.

Vorbehalten bleibt zudem die Vereinbarkeit mit den Zielen der Kulturlandinitiative bzw. der Umsetzungsgesetzgebung.

3.3 Kulturlandinitiative

Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet und im Februar/März 2013 das Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Die Festsetzung der bereinigten Vorlage durch den Kantonsrat muss bis im Juni 2014 erfolgen.

Im Beschluss des Regierungsrates zur Umsetzungsvorlage vom 24. Januar 2013 wird präzisiert, dass namentlich Einzonungen von Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen (z.B. aufgrund eines angepassten Strassenverlaufs), das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung) sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen, eine Ausnahme von der Sistierung rechtfertigen.

Für die von einer Sistierung ausgenommenen Fälle soll weiterhin gelten, dass sofern landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind, flächengleicher Ersatz zu schaffen ist. Dies kann sowohl durch Entlassung von Flächen mit vergleichbaren Qualitäten aus der Bauzone als auch durch Aufwertung dafür geeigneter Flächen geschehen. Dies gilt bei Flächen ab 2'500 m2.

Zwei betroffene Gebiete

In der Gemeinde Richterswil muss namentlich in zwei Gebieten mit Auswirkungen der Kulturlandinitiative gerechnet werden:

- Einzonung Weberrüti Samstagern (neues Siedlungsgebiet)
- Einzonung Burgmoos (Erholungsgebiet für Sportanlagen)

Fazit

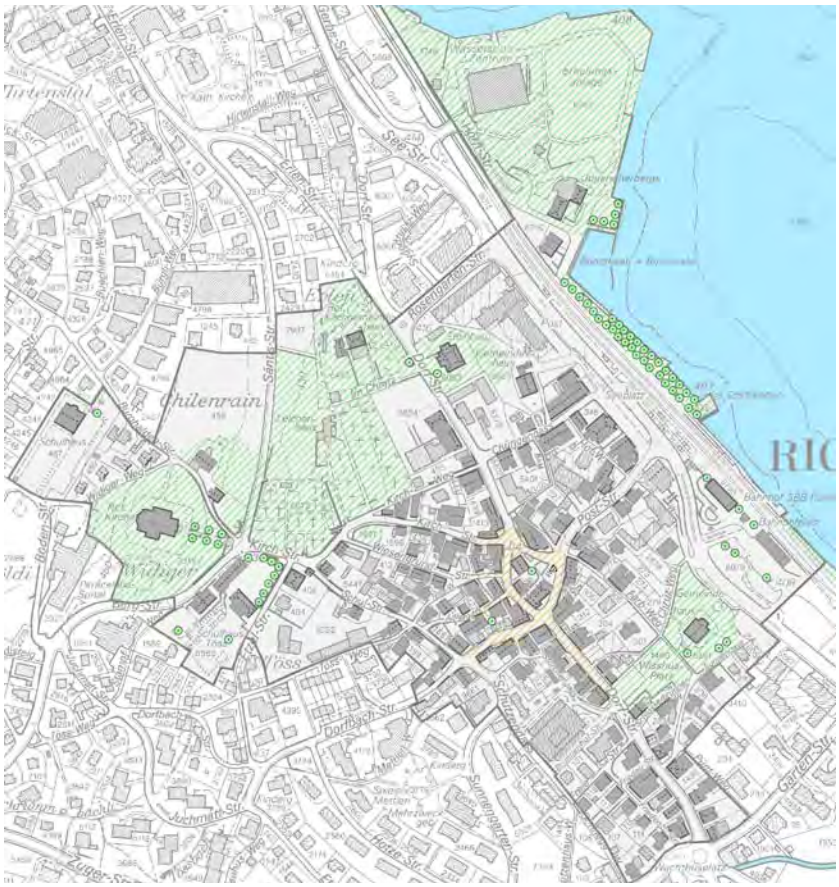
Die Einzonung der Gebiete Weberrüti und Burgmoos sind noch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, obschon dafür die Voraussetzungen im revidierten kommunalen Richtplan geschaffen worden sind. Zuvor muss der revidierte kantonale Richtplan rechtskräftig sein und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Kulturlandinitiative bzw. der Umsetzungsgesetzgebung feststehen.

3.4 Ortsbildinventar

Ortsbild von kantonaler und regionaler Bedeutung

Der Ortskern von Richterswil ist als Ortsbild von kantonaler und der Bereich Mülenen als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft (BDV Nr. 125 vom 4. Februar 2002). Das Ziel aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild. Zur Umsetzung sind Kernzonen anzustreben, welche insbesondere

- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Gebäude bezeichnen
- für mögliche Neubauten Baubereiche ausweisen
- die Freiräume festlegen
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnen (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume)



Fazit

Die Umsetzung in den Kernzonenplan ist schon seit Längerem erfolgt. Dessen Inhalte entsprechen weitgehend den Vorgaben. Einzelne wenige Abweichungen bestehen noch und sollen bereinigt werden (wichtige Fassadenfluchten, speziell bezeichnete Gebäude, Freiraum Steinburg etc.).

3.5 ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Das ISOS formuliert die Interessen der Denkmalpflege und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit

Für den Bund:
Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

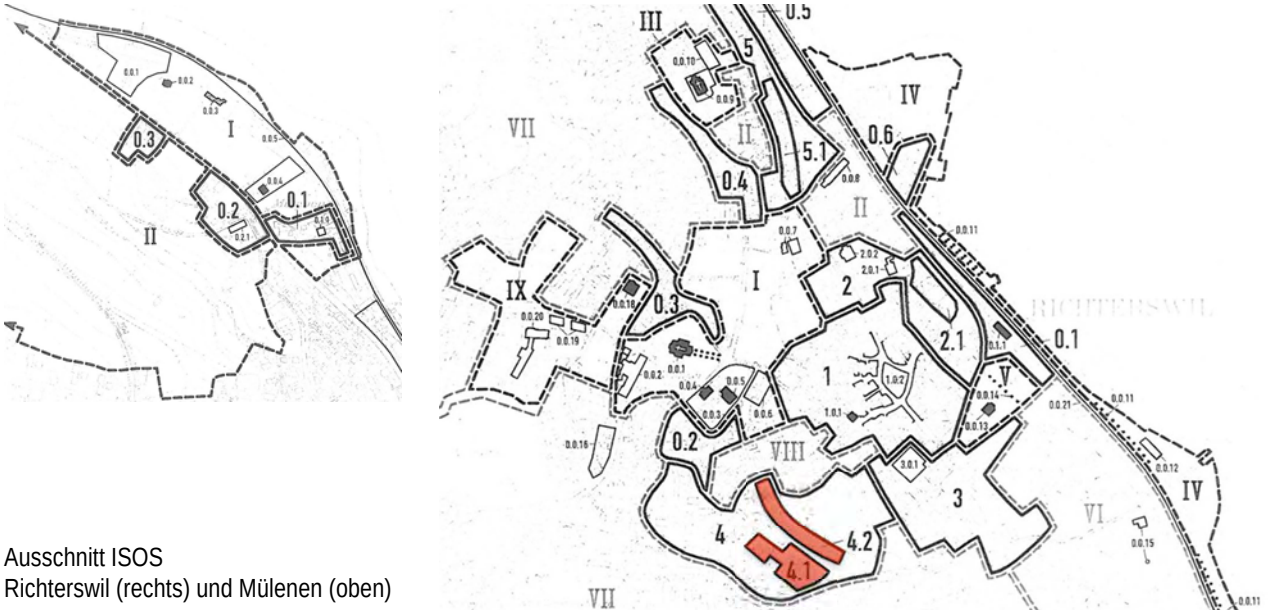
Für den Kanton:
Der Kanton ist nicht verpflichtet, das ISOS zu übernehmen. Er muss es aber in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen. Dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind, und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Für die Gemeinde:
Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Hingegen kann der Kanton die Gemeinde verpflichten, die entsprechenden Inhalte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen, wenn er seine Interessenabwägung vorgenommen, im Kantonalen Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und gestützt darauf die strukturellen Schutzziele im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bestimmt hat.

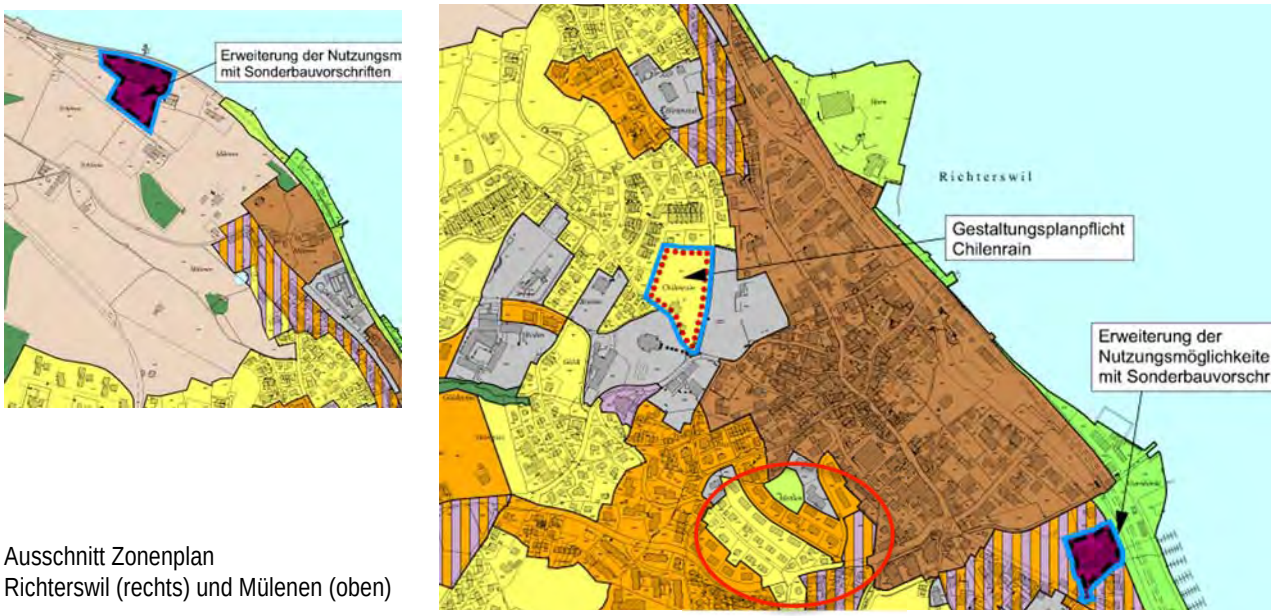
Für die Grundeigentümer:
Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird (Fall Rüti, BGE 135 II 209).

ISOS Richterswil

Der Ortskern Richterswil sowie Mülenen sind im ISOS (Stand 1. Dezember 2012) enthalten. Dessen Inhalte sind im Zonenplan Richterswil bereits weitgehend berücksichtigt. Ein grosser Teil der bezeichneten Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen ist mit der erfolgten Zuweisung zur Kernzone, zur Freihaltezone, zur Zone für öffentliche Bauten sowie mit Gestaltungsplanpflicht gesichert. Hingegen besteht für die in der W2 gelegenen Baugruppen 4.1 und 4.2 an der Hotzestrasse und der Etzelstrasse (rot hervorgehoben) noch keine entsprechende Absicherung.



Ausschnitt ISOS
Richterswil (rechts) und Mülenen (oben)



Ausschnitt Zonenplan
Richterswil (rechts) und Mülenen (oben)

Fazit

Zu prüfen ist eine planungsrechtliche Sicherung der als erhaltenswert bezeichneten Baugruppen Baugruppen 4.1 und 4.2 z.B. in Form einer Quartiererhaltungszone.

4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

4.2 Wohnzonen

Ausnützungsziffer (Art. 3 Abs. 1)

Die Grundmasstabelle wird um den Bonus für energetische Sanierung bei Regelüberbauungen (vgl. Art. 9a) sowie den Bonus bei Arealüberbauungen mit Familienwohnungen (vgl. Art. 27a) ergänzt.

Der Bonus für energetische Sanierungen ist nur für bestehende Bauten in Regelüberbauung konsumierbar, welche vor dem 19. Juni 1983 erstellt wurden. Der Bonus für Arealüberbauungen mit Familienwohnungen ist nur bei Arealüberbauungen in dreigeschossigen Zonen konsumierbar, d.h. es kann eine maximale AZ von 60% bzw. 70% erreicht werden. Weitere Informationen sind dem Kapitel 4.8 zu entnehmen.

Grosser Grundabstand (Art. 3 Abs. 2)

Die Messweise des grossen Grundabstandes war bisher unklar. Mit der neuen Bestimmung wird dieser Mangel behoben. Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden, was der bisherigen Praxis entspricht. Auf die Bestimmung einer längeren Gebäudeseite wird verzichtet. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass bei heutigen Wohnbauten vermehrt eine Schmalseite als Hauptwohnseite in Erscheinung tritt (z.B. mit Wohnraum und Terrassen) und nicht eine Längsseite.

Mehrlängenzuschlag (Art. 5 Abs. 1)

Gemäss der Marginalie in der BZO gilt der Mehrlängenzuschlag nur beim kleinen Grundabstand. Dies wird explizit auch in der Bestimmung selbst festgehalten.

Nutzweise (Art. 6 Abs. 2)

Der in Klammern angefügte Verweis auf § 255 Abs. 2 PBG wird gestrichen, weil er mit der Nutzweise nichts zu tun hat. Er regelt die Anrechenbarkeit, Art. 6 Abs. 2 BZO hingegen die Beschränkung von Geschossflächen.

Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen (Art. 9a)

Visualisierung einer Aufstockung von bestehenden Bauten unter Einhaltung der Gesamthöhe

Sonderbauvorschriften nach §§ 79 PBG bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Sie können alternativ zu den Zonenvorschriften beansprucht werden. Im Gegensatz zu bereits bonusprivilegierten Arealüberbauungen ist keine Mindestfläche zu beachten.

Wenn heutzutage Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Dazu wird ein Anreiz zur Energieeffizienz im Gebäudebereich geschaffen. Die Erleichterungen gelten für bestehende Bauten in allen Wohnzonen, die vor dem 19.6.1983 bewilligt wurden. Dieser Stichtag entspricht dem Erlass des kantonalen Energiegesetzes.

Da die Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen nur bei bestehenden Bauten anwendbar sind, erfolgen keine Abbrüche mit nachfolgenden Neubauten. Hingegen wird die Quartierstruktur gestärkt und es kann dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum begegnet werden. Schrägdach-DG können durch Flachdach-VG ersetzt werden, weshalb eine grössere Gebäudehöhe sinnvoll ist. Die bisher zulässige Gesamthöhe darf jedoch nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschoss mit Flachdach möglich ist. Infolge der grösseren Gebäudehöhe können je nach Zone Abstandsunterschreitungen beim grossen Grundabstand entstehen. In solchen Fällen ist keine Grenzabstandsvergrösserung bzw. kein Näherbaurecht infolge der erhöhten Gebäudehöhe erforderlich. Zentral ist auch, dass die Ausnützungsziffer analog dem Bonus bei Arealüberbauungen um 5% erhöht werden kann. Im Weiteren bestehen für Aussenwärmedämmungen an bestehenden Bauten Erleichterungen bei Abständen, Gebäude- und Gesamthöhe (§ 253a PBG).

Die Erleichterungen sind als Anreizsystem aufgebaut. Den eingeräumten Erleichterungen stehen auch erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen: Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten und es ist eine besonders gute Gestaltung und Einordnung im Sinne von § 71 PBG nachzuweisen.

Nur beschränkt anwendbar sind die Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen jedoch in denjenigen Gebieten der W2, welche im Regionalen Richtplan als Gebiete mit niedriger Dichte bezeichnet sind (grüne Vertikalschraffur). Es handelt sich um die Bereiche Burghalden, Chrummbächli/Neuhus und Oberhafen. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sollen diese Gebiete mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen überbaut werden, d.h. zusätzliche Vollgeschosse und grössere Gebäudehöhen sind nicht erwünscht. Im Zonenplan sind die entsprechenden Ausschlussgebiete zu bezeichnen (vgl. Kap. 5.10).

4.3 Gewerbe- und Industriezonen

Grundmasse (Art. 10)

Der Gebäudeabstand von min. 15 m gegenüber bestehenden Wohnhäusern wird gestrichen. Es gibt auch innerhalb von Gewerbezonen bestehende Wohnhäuser. Die Anwendung der Bestimmung ist namentlich im Raum Oberschwanden problematisch, da die Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht zu Gewerbezwecken überbaubar sind.

Nutzweise (Art. 12)

Die geltende Vorschrift zur Störintensität könnte so interpretiert werden, dass in Gewerbezonen *nur* mässig störende und in Industriezonen *nur* stark störende Betriebe zulässig sind. Nicht störende Betriebe sind gemäss diesem Wortlaut ausgeschlossen, was weder beabsichtigt noch sinnvoll ist. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert.

4.4 Kernzonen

Einordnungsanforderungen (Art. 14a)

Heute fehlt ein Grundsatzartikel mit Einordnungsanforderungen. Dieser soll klarstellen, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht. Dieser Grundsatz wird den Kernzonenvorschriften in Art. 14a Abs. 1 vorangestellt. Wesentlich sind die Kernaussagen, wonach an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt und Um- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen sollen.

Grundsätzlich ist beim Umbau herkömmlicher Bauten die traditionelle Bauweise weiterhin wegleitend. Für besonders gute Projekten in zeitgemässer Architektur soll jedoch bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung ein Abweichungsspielraum geschaffen werden. Dieser kann bei positiver Beurteilung durch ein Fachgutachten in Anspruch genommen werden. Allerdings bleibt die Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der Verfahrenskoordination (vgl. Ziff. 1.4.1.4, Anhang zur Bauverfahrensverordnung) vorbehalten.

Kernzonenplan (Art. 15)

Die im Kernzonenplan freizuhaltenden Aussenräume schliessen neu den prägenden Baumbestand mit ein. Mit dieser Ergänzung können auch einige der im Ortsbildinventar eingetragenen markanten Bäume und Baumgruppen erfasst werden. Auf eine weitergehende Bezeichnung dieser Bäume im Kernzonenplan wird hingegen verzichtet, weil sie z.T. nicht dem Bestand entsprechen oder nicht klar identifizierbar sind.

Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude (Art. 16)

Die Vorgabe, wonach im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen, wird gelockert. Die in Abs. 1 vorgegebene Beibehaltung der Erscheinung steht im Widerspruch zu Abs. 3, der bei gelben Bauten auch grössere Abweichungen zulässt. Diese Abweichungen sollen nicht mehr explizit von einer besseren Gesamtgestaltung abhängig gemacht werden. Eine gute und überzeugende Einordnung und Gestaltung ist in einer Kernzone im Allgemeinen und in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung im Speziellen ohnehin gefordert (vgl. §§ 50 und 238 Abs. 2 PBG).

Bauweise / Nutzweise (Art. 18)

Analog zu Art. 12 wird die Vorschrift zur Störintensität, welche *nur* mässig störende Betriebe zulässt, explizit auf nicht störende Betriebe ausgedehnt.

Stellung der Bauten (Art. 19)

Analog zu Art. 16 wird das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene in Abs. 2 nicht mehr explizit von einer besonders guten Gesamtwirkung abhängig gemacht. Auch hier gilt diese Anforderung ohnehin.

Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen heute gemäss Abs. 4 keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Hier wird eingeflochten, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes Ausnahmen möglich sind. Diese Ergänzung trägt dem Wortlaut von Art. 29 Abs. 3 Rechnung, welcher im Gebiet Mülenen speziell bezeichnete Neubauten nicht ausschliesst. Damit wird ein Widerspruch in der BZO behoben.

Dächer (Art. 20)

Analog zu Art. 16 und Art. 19 wird die Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern bei untergeordneten Bauten in Abs. 1 nicht mehr explizit von einer guten Einfügung ins Orts- und Strassenbild abhängig gemacht. Dies wird ohnehin immer vorausgesetzt.

Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind gemäss Abs. 3 auch Dachflächenfenster mit mehr als 0.5 m^2 Glaslichtfläche zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. Heute gibt es Systeme, bei welchen der Unterschied zwischen Dachflächenfenstern und Solarpanels kaum mehr wahrnehmbar ist. Hinsichtlich der Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen gelten Art. 18a RPG sowie der neue § 238 Abs. 4 PBG abschliessend.

Wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich oder wenn Dachaufbauten und Dachflächenfenster weder zulässig noch zweckmässig sind, können entlang des Dachfirstes schmale Dachflächen-Lichtbänder erlaubt werden.

Fassaden, Materialien (Art. 21)

Gemäss Abs. 3 müssen u.a. die Fensterläden in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Der neue Abs. 4 ermöglicht einen etwas grösseren Spielraum für neuzeitliche Lösungen, indem anstelle von Fensterläden auch Rollläden und Markisen zulässig sind. Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden, welche als Denkmalschutzobjekte inventarisiert sind, gilt dies jedoch nur unter der Voraussetzung eines besonders guten Projektes im Sinne von Art. 14a Abs. 2.

4.5 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften (Art. 24)

Richterswil ist seit dem 19. März 2013 Energiestadt. Zwecks Vorbildfunktion gelten gestützt auf Kap. 9.2.1 des Energieplans für alle neu zu erstellenden öffentlichen Bauten minimale Energievorgaben.

Im neuen Abs. 3 wird dies mit Verweis auf die Energievorgaben in Art. 40 verbindlich festgelegt.

4.6 Erholungszonen

Nutzungs- und Massvorschriften (Art. 25)

Die Zulässigkeit der Bauten und Anlagen in der Erholungszone wird in Abs. 1 präzisiert. So wird die aktuell diskutierte Umnutzung der Remise Garnhänki zu einem Kulturplatz mit Restaurationsbetrieb mit der Aufnahme in die Auflistung zonenrechtlich legalisiert. An der Alten Landstrasse wird die Bocciabahn um den bereits seit 1993 bestehenden Restaurationsbetrieb ergänzt.

4.7 Arealüberbauungen

Bauvorschriften (Art. 27)

Anstelle des Verweises auf Art. 3 wird der Ausnützungszuschlag um nominal 5% direkt erwähnt, damit der Zusammenhang mit dem folgenden Art. 27a besser erkennbar wird.

Wie in der Zone für öffentliche Bauten gelten nach Abs. 6 neu auch bei Arealüberbauungen die Energievorgaben von Art. 40.

Verschiedentlich werden durch einzelne Eigentümer bauliche Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen angestrebt. Arealüberbauungen sind aber als Ganzes entstanden und sollten nicht durch Einzeleingriffe beeinträchtigt werden. Untergeordnete bauliche und gestalterische Veränderungen können jedoch mit dem neuen Abs. 7 im ordentlichen Verfahren bewilligt werden, wenn dadurch die ursprüngliche Arealüberbauung in ihren Qualitäten nicht geschmälert wird. Weitergehende Veränderungen bedingen die Eingabe einer neuen Arealüberbauung.

Preisgünstiger Wohnungsbau (Art. 27a)

Gemäss Kantonsrat-Vorlage zur Initiative „Für mehr bezahlbaren Wohnraum“ ist die Förderung preisgünstiger Wohnungen mit Sonderbauvorschriften heute schon möglich. Mit den diskutierten überlagernden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau besteht hingegen ein Zwang. Es ist noch offen, ob diese Vorlage Rechtskraft erlangt (Stand 19.8.2013).

In einem ersten Schritt wird ein Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau bei Arealüberbauungen vorgeschlagen, die faktisch den Charakter von Sonderbauvorschriften haben.

Dieser Zusatzbonus umfasst 10% der zonengemässen Ausnützungsziffer statt nur 5% bei Arealüberbauungen ohne preisgünstigen Wohnungsbau. Dieser verdoppelte Bonus ist aber nur in den Wohnzonen W3 und WG3 konsumierbar, wo die Gebäudehöhe von 10.5 m eine dreigeschossige Bauweise zulässt. Diese wird für preisgünstigen Wohnungsbau vorausgesetzt, weil sonst der Landanteil zu teuer ist. Der Zusatzbonus für preisgünstigen Wohnungsbau kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Wohnungen erstellt wird. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherzustellen, welche mit der Gemeinde die maximalen Mietzinse vertraglich festlegt. Der Gemeinderat kann zur Regelung der Einzelheiten ein Ausführungsreglement erlassen, das auch Belegungsvorgaben enthalten kann (z.B. Anzahl Personen + 1 = max. Zimmerzahl).

Die Gebäudehöhe kann um max. 3 m auf 13.5 m erhöht werden, jedoch unter Einhaltung der heute zulässigen Gesamthöhe von 15.5 m.

Damit wird ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ermöglicht. Dies trägt dazu bei, dass die Überbauung von Grünflächen beschränkt werden kann. Der vergrösserte Höhenspielraum kann als angemessen und ortsbildverträglich beurteilt werden.

4.8 Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht (Art. 29)

Mit der bereits bestehenden, bisher aber nicht mit expliziten Zielen umschriebenen Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Walder wird der Nachweis einer guten Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft sowie der eingehaltenen Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung bezweckt. Beide Anforderungen liegen im öffentlichen Interesse.

Am Siedlungsrand besteht aufgrund der markanteren Auffälligkeit im äusseren Ortsbild ein erhöhtes Bedürfnis nach gut gestalteten Lösungen für Bauten und Anlagen. Wegleitend sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Der Inhalt des aufgehobenen Art. 38 (Lärm) wird in diese Bestimmung verschoben.

4.9 Ergänzende Bauvorschriften

Abstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen (Art. 30)

Gegenüber Strassen und Wegen wird der von unterirdischen Gebäuden einzuhaltende Abstand von 0.5 m auf 2.0 m erhöht. Die Erfahrungen im Vollzug haben gezeigt, dass das bisherige Mass ungenügend ist. Darüber hinaus wird diese Bestimmung auf Strassen ohne Baulinien beschränkt, weil Baulinien in der Regel auch für unterirdische Gebäude gelten.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 33)

Die Pflicht zur Anlage von Spiel- und Ruheflächen gilt neu erst ab vier Wohnungen. Kleine Mehrfamilienhäuser sind davon ausgenommen, weil so kleine Spielplätze oft nur Alibicharakter haben. In Kernzonen besteht oft kaum genug Umschwung für Spiel- und Ruheflächen, weshalb die Vorschrift insofern gelockert wird, als sie nur bei Neubauten Anwendung findet.

Bisher war oft unklar, wie sich die anrechenbare Nutzfläche zur Ermittlung der Spiel- und Ruheflächen bemisst. Zum einfacheren Vollzug werden die Wohnungsflächen gemäss Formular Gebäude- und Wohnungserhebung herangezogen, welche bereits heute zusammen mit der Baueingabe eingereicht werden müssen.

Abstellflächen (Art. 34)

Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bei Einfamilienhäuser ist die Zweckmässigkeit der Bestimmung fraglich, weshalb sie für diese gestrichen wird.

Die Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze von 1 Velo-P pro zwei Zimmer wird nicht verändert. Es steht der Bauherrschaft frei, die Bemessung nach der VSS-Norm 640065-2011 vorzunehmen, welche 1 Velo-P pro Zimmer postuliert.

Besondere Lärmschutzanordnungen (Art. 38)

Die Bestimmung, wonach in der Zone W2 im Walder mittels Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen ist, wird an dieser Stelle gestrichen. Sie bleibt jedoch inhaltlich in Art. 29 Abs. 4 bestehen.

Energievorgaben (Art. 40)

Gemäss Energieplan soll bei gemeindeeigenen Liegenschaften die Vorbildfunktion der Gemeinde zum Tragen kommen. Dies ist namentlich in der Zone für öffentliche Bauten der Fall, aber auch etwa bei Bauten in der Erholungszone Burgmoos. Zusätzlich gelten die Energievorgaben in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sowie bei Arealüberbauungen. Bei Ersatz- und Neubauten in diesen Gebieten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten und der Wärmeverbrauch ist zu min. 50% mit erneuerbaren Energien zu decken. Dies entspricht dem Minergie-Standard, welcher aber als Label nicht vorgegeben wird.

Mobilfunkanlagen (Art. 41)

Das Bundesrecht setzt den Beschränkungsmöglichkeiten von Mobilfunkanlagen enge Grenzen. Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtes hat jedoch gezeigt, dass auch Mobilfunkanlagen Gegenstand der Bau- und Zonenordnung sein können. Dies gilt dann, wenn sie nach dem Kaskadenmodell eine Gebietspriorisierung regeln und wenn sich auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen beschränken (BGE lC_51/2012 und lC_71/2012 vom 21.5.2012, Fall Hinwil).

Dieses Prinzip wird auch der neuen Regelung in Richterswil zugrunde gelegt. In erster Priorität sollen Mobilfunkanlagen in den Industrie- und Gewerbezonen, in zweiter Priorität in Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, und in dritter Priorität in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung erstellt werden. Der Wortlaut der vorgeschlagenen Bestimmungen ist mit den neuesten Entscheiden des Baurekursgerichtes im Fall Wallisellen (vgl. BRGE IV Nrn. 0049 und 0050/2013) und im Fall Wila (vgl. BRGE III Nr. 0149/2013) konform.

Im Vordergrund steht eine angemessene Quartierversorgung, weshalb visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nach Möglichkeit nicht in Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe ES II erstellt werden sollen. Erbringen die Betreiber für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen jedoch den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen, sind Mobilfunkanlagen im Rahmen der zulässigen Nutzweisen auch in den Zone für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig. In der Kernzone sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausdrücklich nicht erwünscht, da es sich um ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung handelt.

Auch sonst dürfen Natur- und Heimatschutzobjekte nicht beeinträchtigt werden. Für die fachliche Begutachtung von Mobilfunkanlagen im Bereich solcher Objekte ist eine externe Fachperson beizuziehen, sofern die Anlage visuell wahrnehmbar ist. Es ist aber auch denkbar, für diese Beurteilung ebenfalls das Fachgremium beizuziehen.

Für visuell nicht als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten diese Beschränkungen nicht, weshalb die Versorgung der ausgedehnten Wohngebiete in höher gelegenen Siedlungsgebieten sichergestellt ist.

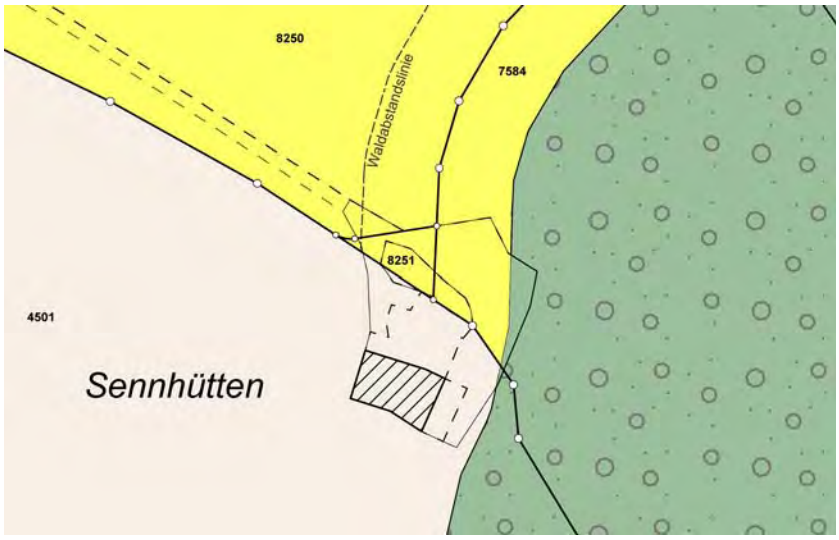
5. Anpassung Zonenplan

5.1 Auszonung Sennhütten

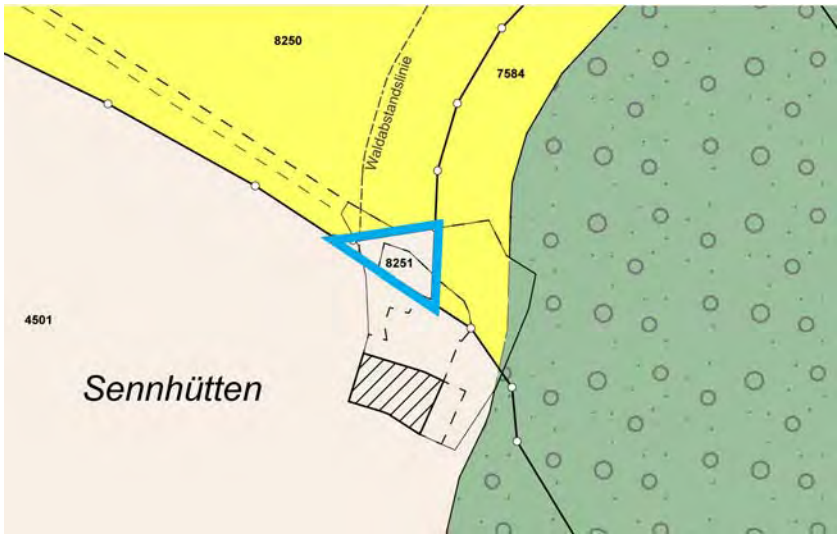
Sachverhalt

Die heutige Kat. Nr. 8251 (Teil von alt Kat. Nr. 7998) wird von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit wird das Begehren von Didier Dobler berücksichtigt.

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Die Auszonung umfasst eine Fläche von lediglich 136 m2 und steht offenbar im Zusammenhang mit der Mutation Nr. 2206. Mit der Auszonung wird auf die Ausnützung der Fläche verzichtet. Mit dem Einschnitt entsteht ein weniger selbstverständlicher Verlauf der Zonengrenze. Aus der Sicht der landwirtschaftlichen Nutzungseignung, der Altlasten oder der Hochwassergefährdung spricht jedoch nichts gegen die Auszonung.

5.2 Umzonung Hirtenstall

Sachverhalt

Ein kleiner Teil der Kat. Nr. 7540 wird von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone WG 3 umgezont. Damit wird das Begehren der kath. Kirchenstiftung Richterswil-Samstagern berücksichtigt.

oben: Luftbild

rechts: Rechtskräftige Zonierung

rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Die Umzonung umfasst eine Fläche von lediglich 167 m2 und steht im Zusammenhang mit der Mutation Nr. 2194. Die Fläche dient der Erschliessung und Umgebungsgestaltung der mittlerweile realisierten Überbauung. Gemäss dem Protokoll des Gemeinderats vom 31.5.2010 wurde diese bereits damals beantragte Umzonung aus Gründen der Planungssicherheit einstweilen zurückgestellt. Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen zum Vollzug der Mutation geschaffen.

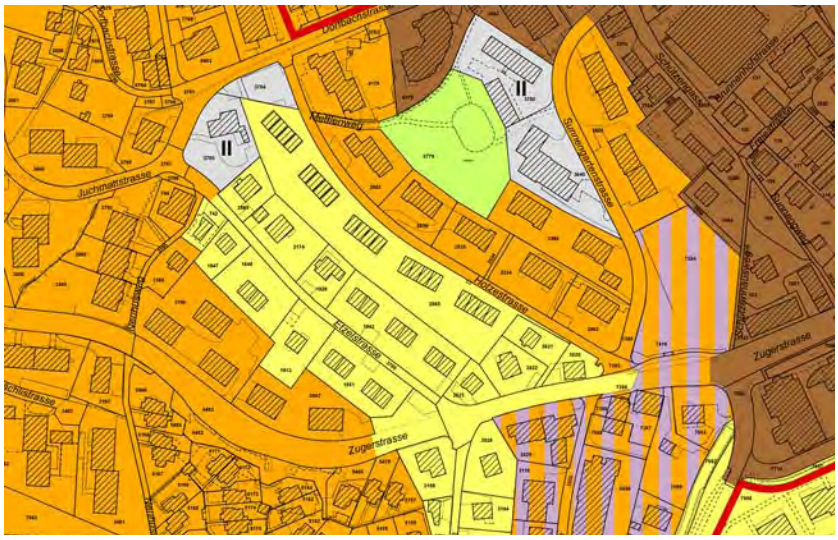
Gemäss Gefahrenkarte besteht eine geringe Hochwassergefährdung (Hinweisbereich). Altlasten sind nicht vorhanden.

5.3 Umzonung Etzel- / Hotzestrasse

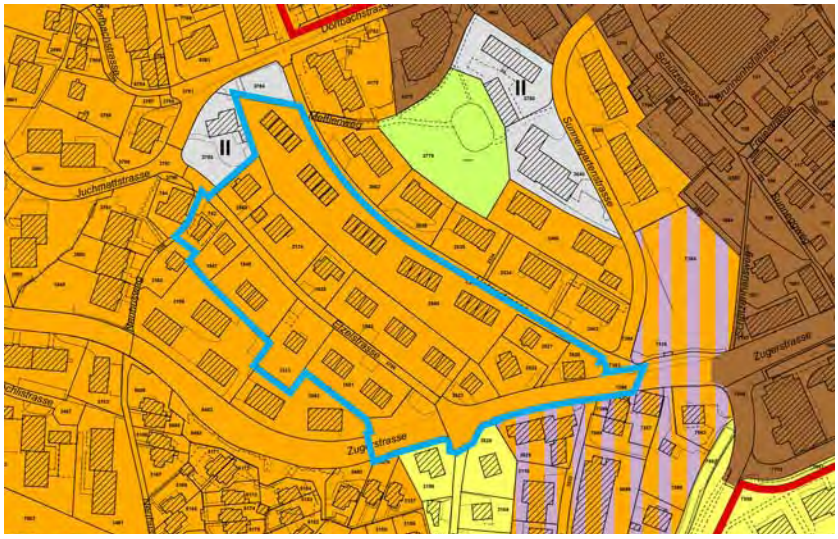
Sachverhalt

Die W2 im Gebiet Etzel-/Hotzestrasse wird von der W2 in die W3 umgezont (Fläche 1.5 ha). Damit werden zwei Begehren von Grundeigentümern zur Umzonung der Kat. Nr. 2560 und Kat. Nr. 3521 berücksichtigt.

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Jenseits der Hotzestrasse grenzt bereits eine W3 mit ähnlicher Bebauungsstruktur an. Aus der Sicht der Quartiertypologie ist die beantragte Umzonung im Hinblick auf die absehbare Neuentwicklung des Areals grundsätzlich geeignet. Allerdings erschweren die knappen Grundstückstiefen die Einhaltung des grossen Grundabstandes (W2: 8 m, W3: 10 m). Ausserdem dürfte mit einer Erhöhung der baulichen Dichte auch ein Ausbau der Hotze- und der Etzelstrasse im Sinne der Zugangsnormalien erforderlich sein (heute Einbahnstrassen). Dies könnte ein Quartierplanverfahren erforderlich machen, spricht aber nicht grundsätzlich gegen eine Aufzonung.

Gebäudereihe Hotzestrasse

Gebäudereihe Etzelstrasse

Die fünf Gebäude oberhalb der Hotzestrasse weisen strassenparallele Stellungen und Firstrichtungen auf, während beim Ensemble an der Etzelstrasse die Firste der sechs giebelständigen Bauten quer zur Strasse angeordnet sind. Gemäss dem ISOS kommt den beiden Siedlungen eine besondere architekturhistorische Qualität zu (vgl. Kap. 3.5). Es postuliert in diesen Gebieten das Erhaltungsziel A, was ein Abbruchverbot und Detailvorschriften für Veränderungen erfordert.

Die beiden bestehenden Siedlungen sind aus architekturhistorischer und ortsbaulicher Sicht zweifellos interessant. In der folgenden Interessenabwägung wird dargelegt, weshalb trotzdem eine Umzonung in die W3 erfolgt und auf Schutzmassnahmen verzichtet wird:

- Beide Siedlungen sind in einer Luftliniendistanz von rund 450 m vom Bahnhof Richterswil zentrumsnah gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (Güteklasse C). Gemäss den Leitlinien des Regierungsrates ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Mit einer bestehenden Ausnützungsziffer von lediglich 16% bei einem Vollgeschoss an der Etzelstrasse sowie von 35% bei zwei Vollgeschossen an der Hotzestrasse weisen die Grundstücke eine niedrige bauliche Dichte auf, die derjenigen einer landschaftlich empfindlichen Lage entsprechen. Der regionale Richtplan Zimmerberg bezeichnet jedoch den Ortskern Richterswil bis an die Etzelstrasse als Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Daher liegt die Aufzonung im öffentlichen Interesse.
- Die Genossenschaft Gehreböckli erwägt einen Ersatz der Genossenschafts-Reihenhäuser an der Hotzestrasse. Diese Bauten sind aus verschiedenen Gründen nicht mehr zeitgemäss. Die Zimmer und Nasszellen sind klein, die Haustechnik veraltet und der energetische Zustand schlecht. Die Maisonette-Wohnungen sind für Familien zu klein und für Alterswohnungen zu gross. Mit einer Neuüberbauung könnten zusätzliche Wohneinheiten erstellt und gemischte Wohnungstypen für Familien sowie für das Wohnen im Alter errichtet werden. Mit den bestehenden Bauten ist eine zukunftsfähige und wirtschaftliche Sanierung nicht möglich.
- Die Gebäudezeile an der Hotzestrasse entspricht dem in der Region Zürich weitverbreiteten Typus der „Schwamendingerhäuser“. Ein Seltenheitswert liegt nicht vor und der Substanzwert ist gering. Die Qualität der hangparallelen Gebäudestellung kann auch im Rahmen einer Neuüberbauung gehalten werden. Daher ist ein Strukturschutz mit Abbruchverbot kaum gerechtfertigt. Im Übrigen wurden die Giebelhäuser an der Etzelstrasse vor einigen Jahren renoviert und sind nicht mehr im ursprünglichen Zustand, womit Detailvorschriften für Veränderungen ohnehin zu spät kommen dürften.

Zusammenfassend ergibt die Interessenabwägung, dass die innere Verdichtung an diesem Standort höher zu gewichten ist als der Strukturschutz.

Im Hinblick auf die absehbare Siedlungs- und Quartiererneuerung werden nicht nur die zur Umzonung beantragten Parzellen Kat. Nrn. 2560 und 3521, sondern die gesamte W2 im Quartier Etzel-/Hotzestrasse bis zur Zugerstrasse in die W3 aufgezont. Diese entsprechende Anhebung der Vollgeschosszahl (von 2 auf 3) und der Ausnützungsziffer (von 30% auf 50%) dürfte längerfristig zu einem homogenen Siedlungsbild führen, weil das Gebiet heute schon fast allseitig von dreigeschossigen Bauten umgeben ist.

Die ebenfalls beantragte Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 3521 von der W2 in die W3 wäre für sich allein zwar nicht zweckmässig, weil die Parzellentiefe von lediglich 15 m eine Einhaltung der zonengemässen Abstände verunmöglicht. Mit einer Bereinigung der Parzellierungsstruktur im dreieckförmigen Spickel zwischen Zuger- und Hotzestrasse könnten die Voraussetzungen für eine Neubebauung jedoch wesentlich verbessert werden. Der Einbezug in die Umzonung ist daher mittelfristig zweckmässig.

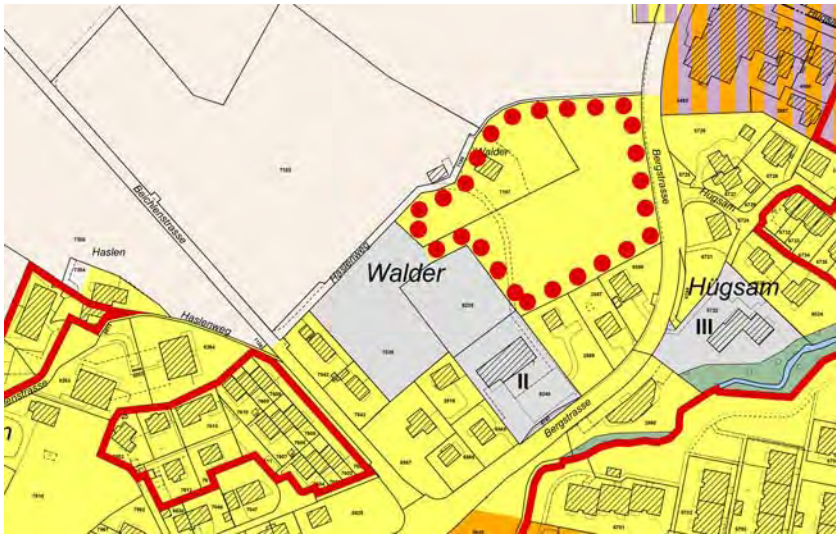
Das ganze Umzonungsgebiet ist in der Gefahrenkarte als Gebiet mit geringer Hochwassergefährdung (Hinweisbereich) bezeichnet. Öffentliche Gewässer werden jedoch nicht tangiert. Auch sind keine Altlasten vorhanden.

5.4 Einzonung Haslenweg

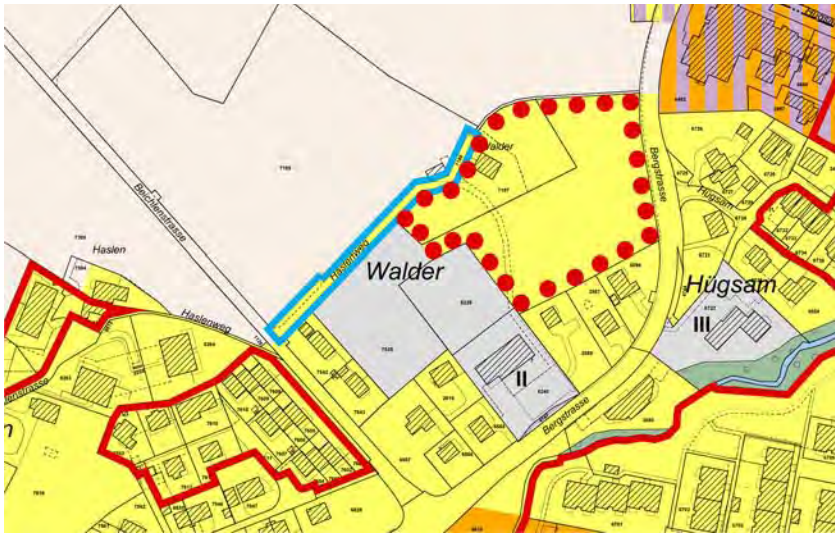
Sachverhalt

Der in der Landwirtschaftszone gelegene Haslenweg (Kat. Nr. 7188) wird in die W2 eingezont (Fläche 0.07 ha).

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Mit der Einzonung des Haslenwegs von der Landwirtschaftszone in die W2 wird eine rechtsmässige Erschliessung der Bauzone sichergestellt, insbesondere zum unüberbauten Teil der Zone für öffentliche Bauten und zum gestaltungsplanpflichtigen Gebiet der W2.

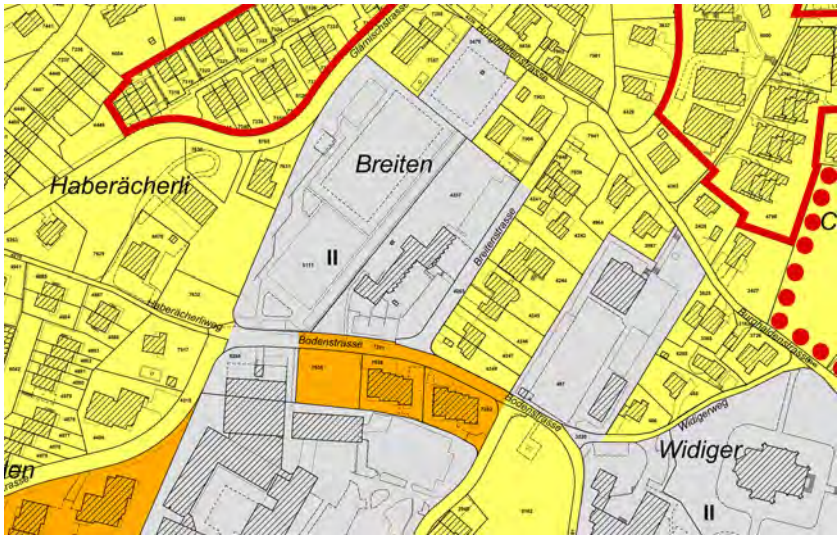
Aus der Sicht der Altlasten oder der Hochwassergefährdung ergeben sich keine Änderungen gegenüber den jeweiligen heutigen Einstufungen.

5.5 Umzonung Breiten

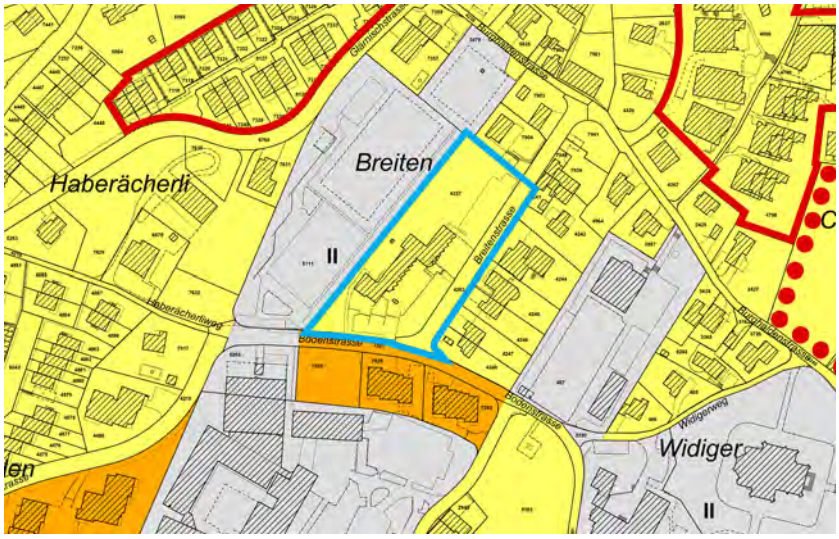
Sachverhalt

Die in der OeB gelegene Parzelle Kat. Nr. 4237 im Gebiet Breiten samt einem Anteil der Breitenstrasse wird in die W2 umgezont (Fläche 0.5 ha).

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Das Gebäude auf dem Grundstück diente als Personalhaus des Spitals und wird zu diesem Zweck nicht mehr benötigt. Es wird daher im Hinblick auf die an diesem Standort sehr geeignete Wohnnutzung in die Wohnzone W2 umgezont.

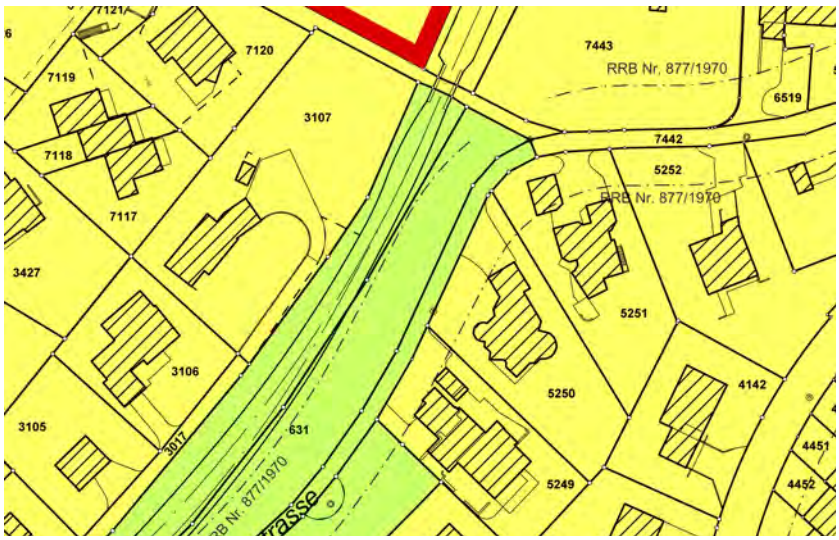
Es bestehen weder Altlasten, eine Hochwassergefährdung oder sonstige Einschränkungen.

5.6 Umzonung Burghaldenstrasse

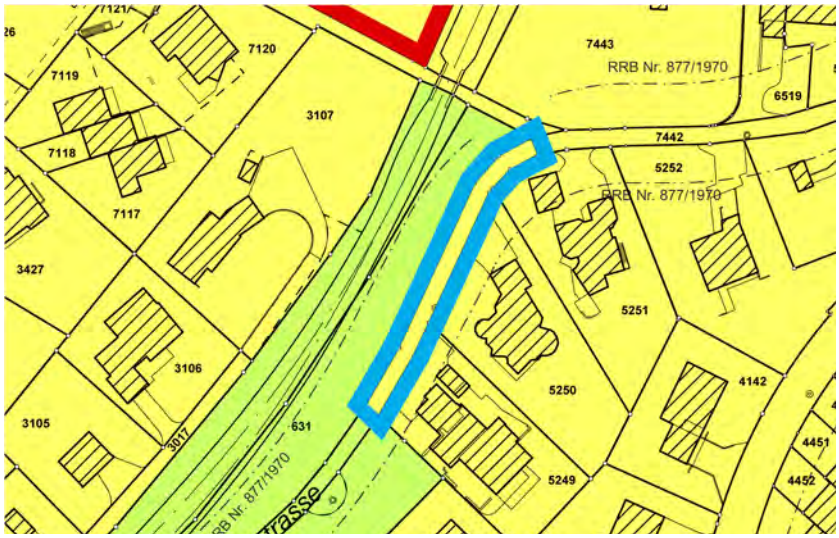
Sachverhalt

Die in der Freihaltezone F gelegene Teil der Strassenparzelle Kat. Nr. 7544 im Gebiet Burghalden wird in die W2 umgezont.

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Die drei überbauten Grundstücke Kat. Nrn. 5249-5251 werden heute über die Freihaltezone erschlossen. Dies ist erschliessungsrechtlich nicht korrekt, weil die Erschliessungsanlagen von Bauzonenflächen auch in der Bauzone liegen müssen. Daher wird der 226 m2 umfassende Teil der Burghaldenstrasse, welcher an die genannten Grundstücke grenzt, der W2 zugewiesen.

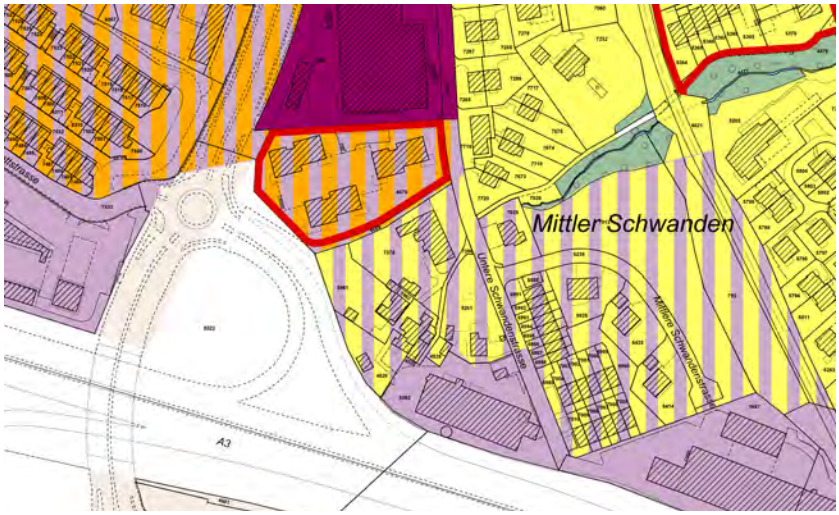
Es bestehen weder Altlasten noch eine Hochwassergefährdung oder sonstige Einschränkungen.

5.7 Umzonung Untere Schwandenstrasse

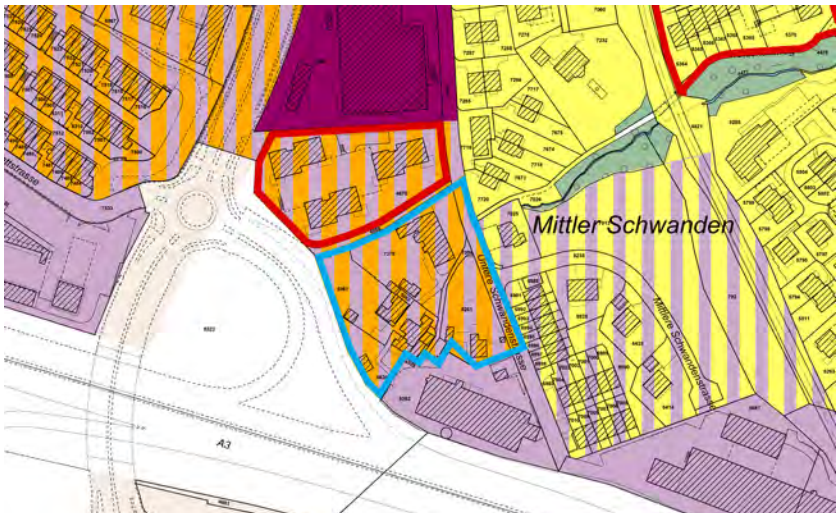
Sachverhalt

An der Unteren Schwandenstrasse werden mehrere in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 liegende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 0.6 ha in die WG3 umgezont. Damit wird einem Begehren von Corinne Schneider zur Umzonung der Kat. Nrn. 2560 und 3521 entsprochen.

oben: Luftbild



rechts: Rechtskräftige Zonierung



rechts: Neue Zonierung

Erwägungen

Mit der Umzonung sollen die Voraussetzungen für eine Neuentwicklung des Gebietes an der Autobahn verbessert werden. Heute erschweren die ungünstigen Parzellenformen, die unstrukturierte Bebauung und die unzweckmässige Erschliessung einzelner Grundstücke eine bauliche Weiterentwicklung. Die heutige Abfolge von vier Zonen westseitig der unteren Schwandenstrasse ist raumplanerisch wenig zwingend. Die Lage zwischen der benachbarten WG3 und dem Werkhof in der Gewerbezone G ist für eine lokale Bereinigung optimal. Die unveränderte Zulässigkeit mässig störender Betriebe entspricht der guten Eignung für Arbeits- und Mischnutzungen.

Gemäss Art. 30 LSV dürfen nicht erschlossene Bauzonen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall sind zwar nur die beiden an die Untere Schwandenstrasse anstossenden Grundstücke Kat. Nrn. 7378 und 8261 direkt erschlossen. Die anderen fünf Baugrundstücke sind teilweise gefangen oder weisen nur schmale Zugänge auf.

Trotzdem gelten sie als erschlossen. Im Anhang zu den Zugangsnormalien ist die zu gewährleistende Erreichbarkeit der Bauten geregelt. Demgemäss darf die abgewickelte Distanz zwischen dem Zugang und dem Gebäudeeingang bei einer Gebäudehöhe bis 13 m maximal 80 m betragen. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Das gesamte Umzonungsgebiet liegt innerhalb eines Abstandes von 75 m von der Unteren Schwandenstrasse, die normalienkonform ausgebaut ist. Das Gebiet ist somit baureif. Unter diesen Voraussetzungen erfordert die Umzonung keine Einhaltung der Planungswerte und es sind weiterhin die Immissionsgrenzwerte massgebend.

Bereits heute bestehen im Bereich der Autobahnausfahrt Lärmschutzwände, welche zusammen mit dem Gebäude des Gemeindewerkhofs die Umzonungsgrundstücke wirksam vom Autobahnlärm abschirmen. Da die Umzonung im Hinblick auf eine Neuüberbauung und Neuparzellierung der Grundstücke angestrebt wird, besteht genügend Spielraum für eine lärmgerechte Nutzweise, eine lärmabgewandte Ausrichtung der Wohn- und Betriebsräume und für gestalterische oder bauliche Massnahmen.

Die geplante Umzonung tangiert auf Kat. Nr. 7378 eine Fläche, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Bezeichnung I.69-3 aufgeführt ist. Gemäss dem Standortdatenblatt des AWEL vom 01.01.2009 muss die Fläche nicht untersucht werden.

Aufgrund der Naturgefahrenkarte besteht auf den Umzonungsparzellen keine Gefährdung. Der angrenzende gelb bezeichnete Bereich betrifft die Autobahngrundstücke.

Ausschnitt KbS

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

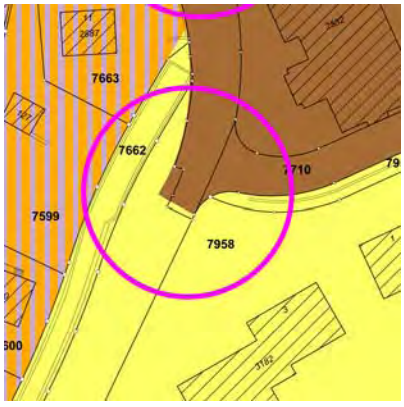
5.8 Anpassungen an neue Strassengrenzen

Sachverhalt

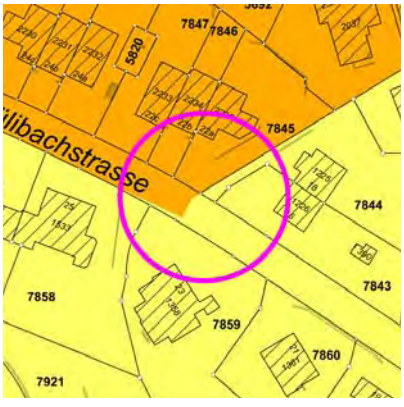
Aufgrund des im Jahre 2009 vorgenommenen Ausbaus der Bergstrasse stimmt im Gebiet die Abgrenzung zwischen den Zonen W2 und W3 im Leemann nicht mehr mit der nordseitigen Strassengrenze überein. Zonierung wird der aktuellen Situation angepasst und die Differenzflächen der W3 zugewiesen. Die Abweichungen sind örtlich unterschiedlich und bewegen sich im Bereich von 0-3 m.

Bereinigung Zonengrenzen innerhalb Strassenflächen

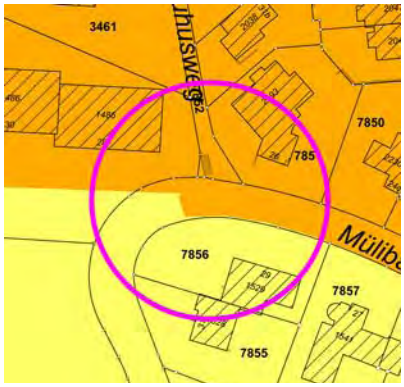
Darüber hinaus werden verschiedene Zonengrenzen bereinigt, die namentlich als Folge von Strassenausbauten nicht mehr auf die Strassengrenzen abgestimmt sind. Diese betreffen keine privaten Baugrundstücke, sondern werden nur innerhalb von Strassen- und Wegparzellen vorgenommen. Folgende Anpassungen sind vorgesehen:



Mülibachstrasse



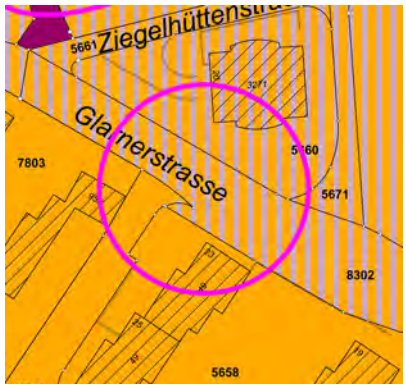
Mülibachstrasse



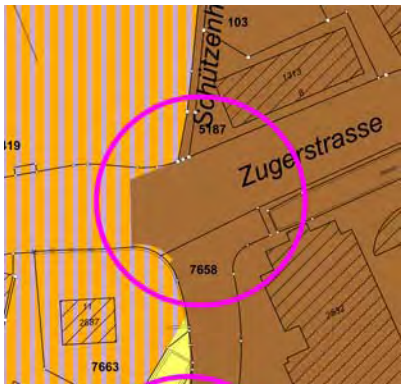
Mülibachstrasse

Ziegelhüttenstrasse

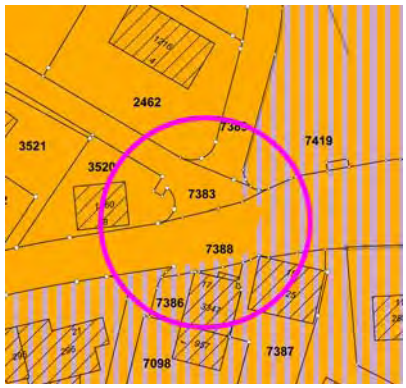
Glarner-/Seestrasse



Glarnerstrasse



Zugerstrasse



Zuger-/Hotzestrasse

Perimeter Arealüberbauungen

Kreisel Bergstrasse/Autobahnausfahrt

Technische Anpassungen

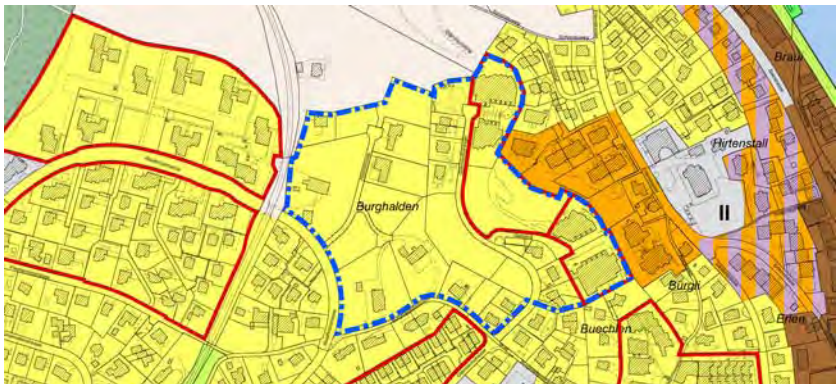
Zudem können im Zuge der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) geringfügige Anpassungen gegenüber den bestehenden AV-Mehranforderungen (z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen, nachvollziehbare Abgrenzungen etc.) erfolgen, die grafisch nicht darstellbar sind und im Zonenplan nicht als Änderung bezeichnet sind.

5.9 Höhenbeschränkungen

Ausschlussgebiete bei Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen

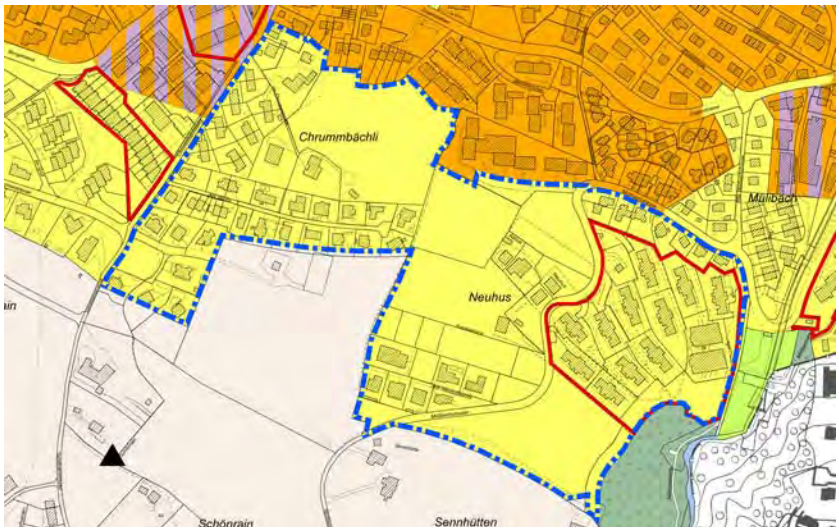
Die Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen sind in Bereichen der W2, die im Regionalen Richtplan als Gebiete mit niedriger Dichte bezeichnet sind, nur beschränkt anwendbar (vgl. Kap. 5.10). Es handelt sich um die Bereiche Burghalden, Chrummbächli/Neuhus und Oberhafen. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sind in diesen Ausschlussgebieten mehr als zwei Vollgeschosse und Gebäudehöhen von mehr als 7.5 m nicht zulässig (blaue Strich-Punkt-Signatur).

Burghalden



Oberhafen

Chrummbächli/Neuhus



6. Anpassung Kernzonenplan

6.1 Systematik der Inhalte

Weitgehend zweckmässige Systematik

Die Inhalte des Kernzonenplanes folgen einer gut nachvollziehbaren Systematik, die sich weitgehend bewährt hat.

- Bei braun bezeichneten Gebäuden sind bei Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig (Art. 16 Abs. 3 BZO)
- Bei gelb bezeichneten Gebäuden sind bei Fassaden und Dachflächen auch grössere Abweichungen zulässig (Art. 16 Abs. 3 BZO)
- Nicht speziell bezeichnete Gebäude dürfen wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut und ersetzt werden, andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten (Art. 16 Abs. 4 BZO)
- Die bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten (Art. 19 Abs. 3 BZO)
- Auf den grün bezeichneten Aussenräumen sind keine Hauptgebäude zulässig (Art. 19 Abs. 4 BZO)

Bezeichnungen präzisieren

Nicht besonders benutzerfreundlich ist die identische Benennung der im Kernzonenplan braun und gelb dargestellten Bauten als „Speziell bezeichnete Gebäude“. Eine klare Differenzierung mit den Bezeichnungen „Gelb bezeichnete Gebäude“ und „Braun bezeichnete Gebäude“ wäre unmissverständlicher.

6.2 Differenzen zum Ortsbildinventar

Der Kernzonenplan stimmt in einzelnen Punkten nicht mit dem Ortsbildinventar überein. Die nachfolgenden Beispiele zeigen solche Abweichungen, die zu korrigieren sind.

„prägende Gebäude“ gemäss Ortsbildinventar im Kernzonenplan konsequent rot darstellen

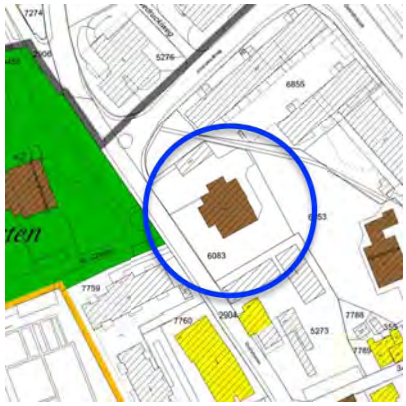
„Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen“ gemäss Ortsbildinventar im Kernzonenplan übernehmen

Bauten ausserhalb Ortsbildperimeters nicht mehr braun, nur noch gelb darstellen

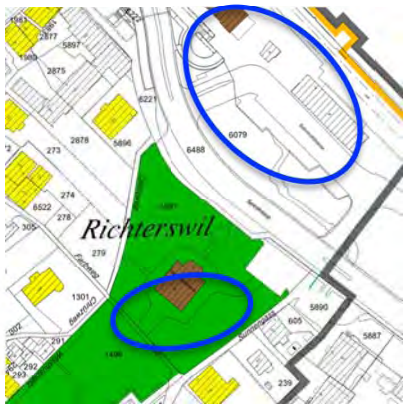
„Prägende Firstrichtungen“ gemäss Ortsbildinventar im Kernzonenplan übernehmen

„Wichtige Freiräume“ gemäss Ortsbildinventar im Kernzonenplan sichern

Die Freiraumsicherung wird auf das Grundstück Kat. Nr. 6083 um die Villa Steinburg beschränkt. Die dreieckförmige Wiese neben dem Gemeindehaus II soll für einen allfälligen späteren Gemeindehausneubau verfügbar bleiben.



„Markante Bäume“ gemäss Ortsbildinventar im Kernzonenplan sichern

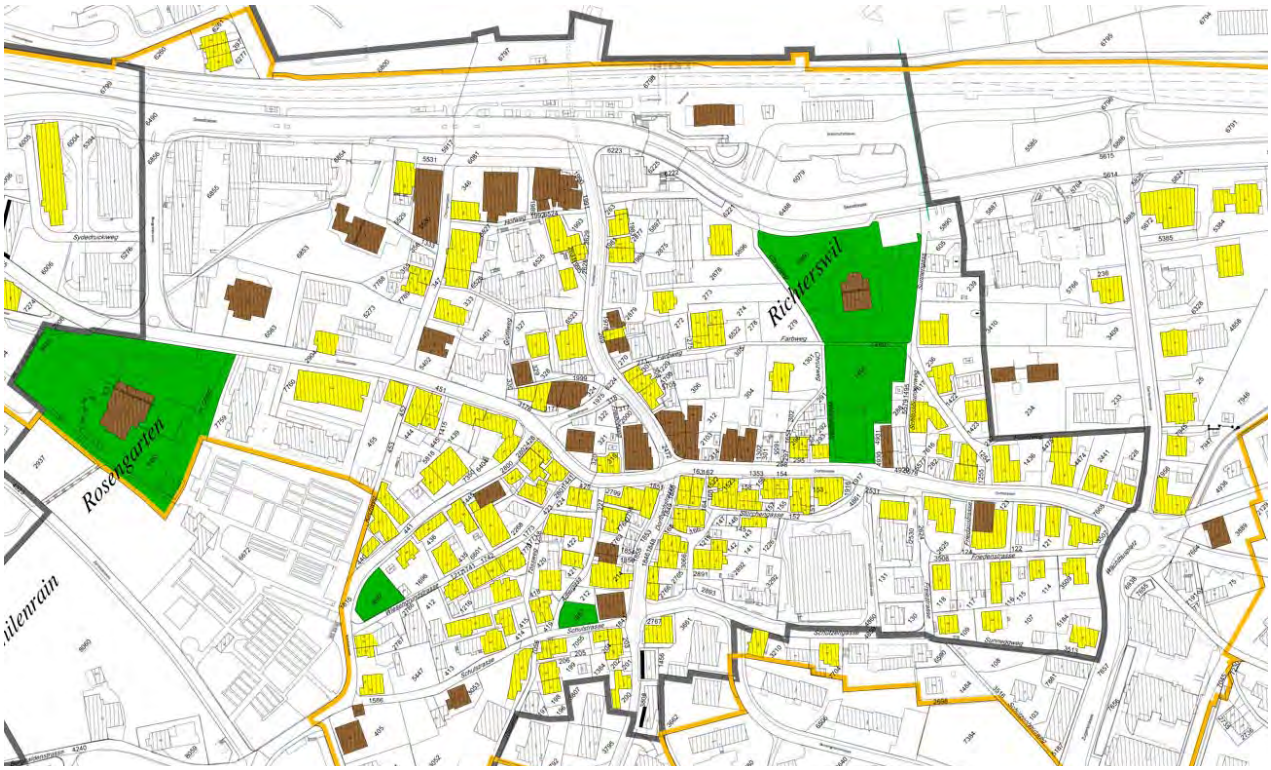


Überprüfung Gebäude

Im Abgleich mit dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie mit den formellen Schutzobjekten wurde jedes Gebäude auf die Zweckmässigkeit der Einstufung „gelb“ oder „braun“ überprüft. Bei den im Ortsbildschutzinventar als prägend bezeichneten Gebäuden (deren Erfassung im Massstab 1:2500 erfolgte) sowie bei den bereits bisher im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden wurden verschiedene untergeordnete Annexbauten mit wenig räumlicher Qualität zurückgestuft und auf die wesentlichen Kuben beschränkt.

Kernzonenplan im Vergleich

Der Vergleich des bisherigen und des teilrevidierten Kernzonenplanes zeigt, dass die Anpassungen punktueller Art sind und an der Grundausrichtung festgehalten wird.



Teilrevidierter Kernzonenplan (Ausschnitt)

Teilrevidierter Kernzonenplan (Ausschnitt)

7. Anpassung Waldabstandslinien

7.1 Altschloss

Sachverhalt

Die Waldabstandslinie im Gebiet Altschloss wird zur Verbesserung der Überbaubarkeit von Kat. Nr. 5036 angepasst. Damit wird ein Begehren von Marlies und Roger Moor aufgenommen.

Erwägungen

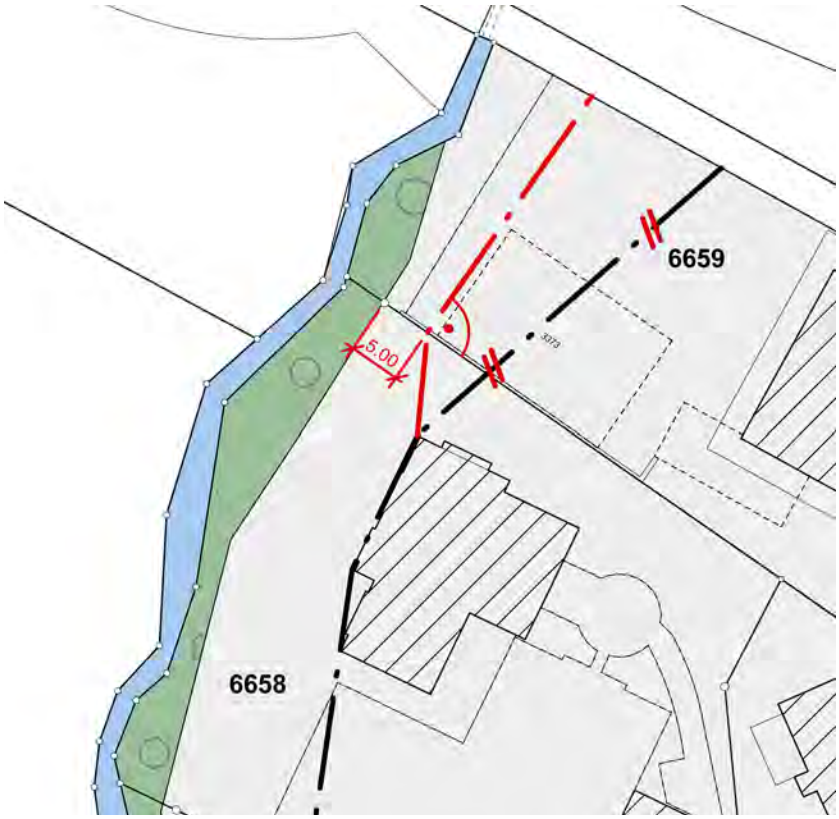
Die Einschränkung der Bebaubarkeit von Kat. Nr. 5036 ist nachvollziehbar und die beabsichtigte Förderung der allerdings geringfügigen inneren Verdichtung verständlich. Der östlich auslaufende Waldzipfel ist wenig ausgeprägt und ein von 30 m auf 20 m reduzierter Waldabstand ist durchaus vertretbar, zumal von der heutigen Waldabstandslinie zum festgelegten Wald eine relativ grosse Höhendifferenz von rund 7 m besteht. Massgebend ist jedoch die forstrechtliche Beurteilung durch das ALN, die voranfrageweise positiv ausgefallen ist.

Im Zuge der Teilrevision wird die neue Verlauf der Waldabstandslinie auf die Bauzone (hellgrau unterlegt), das bisherige Hineinragen in die Landwirtschaftszone entfällt.

7.2 Obere Schwanden

Sachverhalt

Die Waldabstandslinie im Gebiet Obere Schwanden wird zur Bereinigung der örtlichen Situation auf dem Grundstück Kat. Nr. 6659 angepasst. Damit wird ein Begehren von Peter Hugentobler aufgenommen.



Erwägungen

Der kürzlich widerrechtlich erstellte Unterstand (Vers. Nr. 3373) als Materiallager für den bestehenden Gewerbebetrieb auf Kat. Nr. 6659 in der Gewerbezone GA ragt in die geltende Waldabstandslinie hinein. Das nachträglich eingeleitete Baubewilligungsverfahren ist zurzeit sistiert. Die Baudirektion (BAKU resp. ALN) hat mit Verfügung vom 22. Juli 2013 die forstrechtliche Bewilligung für eine Überdachung mit einem Abstand von 5 m zur Waldgrenze erteilt.

Die bestehende Bestockung auf der Ostseite des Obermattbaches ist als Wald eingestuft. Mehrere Gebäude (worunter ein eben erst bewilligtes), Parkierungs- und Lagerflächen grenzen nahe an den Wald. An dieser belasteten Stelle, die zudem noch unmittelbar an die Autobahn grenzt, ist die Beibehaltung der bestehenden Waldabstandslinie unter den gegebenen Umständen nicht prioritär. Daher wird die Waldabstandslinie angepasst.

Massgebend ist die forstrechtliche Beurteilung durch das ALN, die voranfrageweise wider Erwarten negativ ausgefallen ist. Dies erstaunt vor dem Hintergrund der erteilten forstrechtlichen Bewilligung für einen Abstand von 5 m zur Waldgrenze.

8. Anpassung Aussichts-schutzbereiche

8.1 Problemstellung

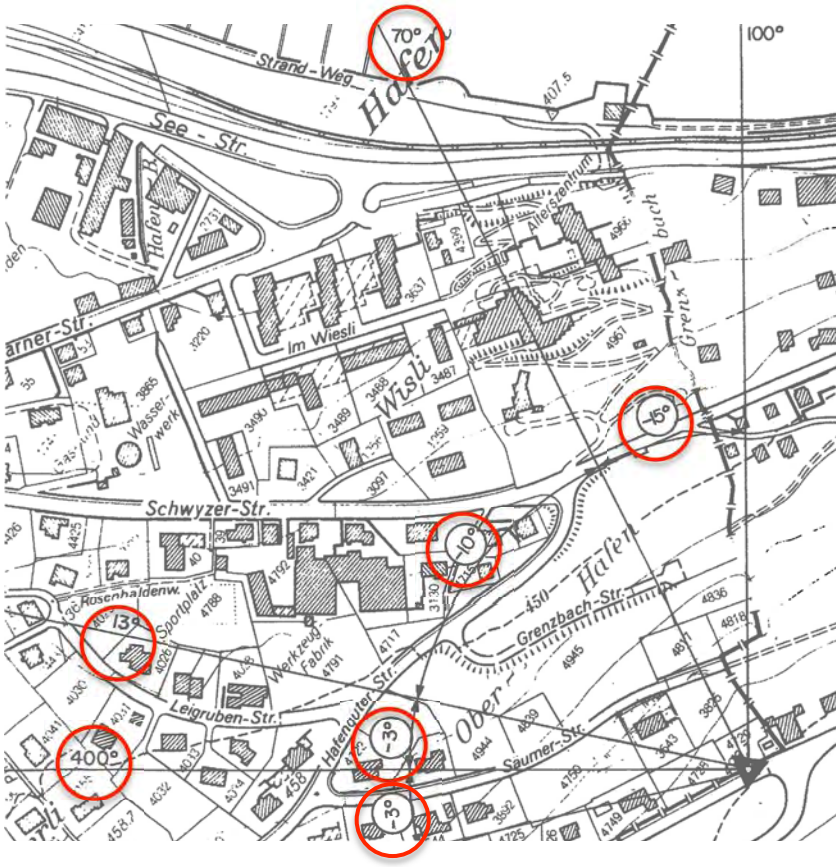
Komplizierte Definition

Die Definition der seit 1985 gültigen Aussichtsschutzbereiche für die Aussichtspunkte Oberhafen und Burghalde ist recht komplex und hat sich im Vollzug nicht bewährt. Die Sektoren sollen in ihrer Distanz abgegrenzt werden, heute wirken sie über grosse Teile des Dorfes hinweg. Ausserdem sind die horizontalen und vertikalen Sichtwinkel zu überprüfen. Die seit der Festlegung vor 27 Jahren erfolgte Bebauung und der Pflanzenwuchs sind zu berücksichtigen.

Bäume und Sträucher im Aussichtsschutzbereich

Teilweise ragt die Bepflanzung einzelner Bäume und Sträucher in die Aussichtsschutzbereiche hinein. Durch den Geometer erstellte Aufnahmen vom von Ende 2012 zeigen einen Überwuchs um bis zu 1.30 m. Die geltende Bestimmung von Art. 36 Abs. 3 BZO bietet die Rechtsgrundlage, um von den Grundeigentümern den Rückschnitt der Pflanzen verlangen zu können.

Definition Aussichtsschutz Oberhafen als Beispiel



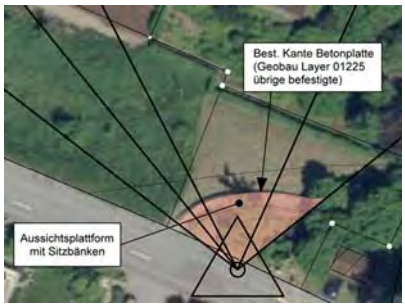
8.2 Oberhafen

Reduktion Geltungsbereich

Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.

Erwägungen

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen. Auch das bestehende Wohnhaus unmittelbar unter dem Aussichtspunkt (vgl. Bild links oben) hält die vorgeschriebenen Sichtwinkel ein.



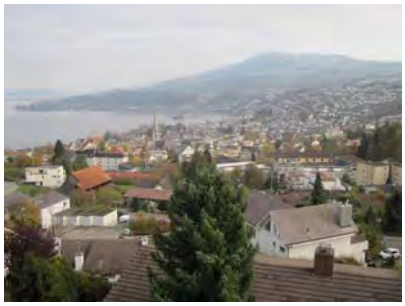
Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Hafengüterstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum Dorf und zum See (Nord-Nordwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.

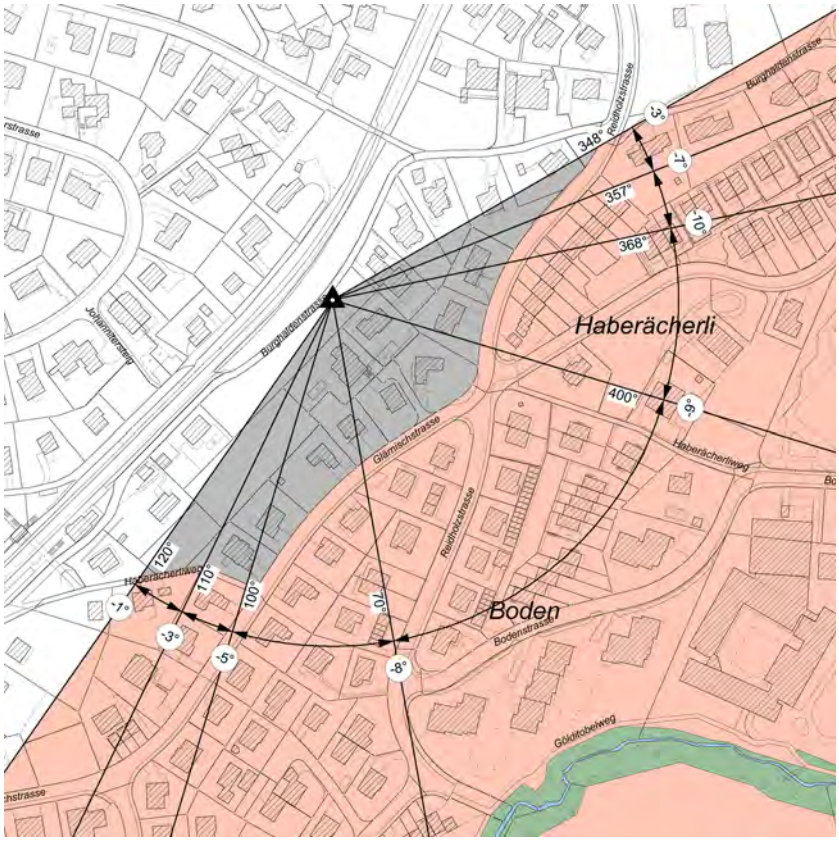
Zusätzlich erfolgt eine weitere Anpassung. So wird der Bereich zwischen dem Aussichtspunkt und der Vorderkante der Beton-Plattform mit den Sitzbänken vom Aussichtsschutz ausgenommen, weil hier die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden soll. Damit wird ein entsprechender Antrag der Werke Richterswil berücksichtigt.

8.3 Burghalden

Reduktion Geltungsbereich

Die rosa bezeichneten Aussichtsschutzbereiche werden aufgehoben. Der grau unterlegte bisherige Aussichtschutz sowie die definierten Winkel bleiben unverändert bestehen.





Erwägungen

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Sichtwinkel sowohl in der Horizontalen als auch in der Vertikalen nach wie vor zweckmässig sind und nicht verändert werden müssen.

Als äussere Begrenzung des Aussichtsschutzes wird die Achse Haberächerliweg-Glärnischstrasse-Reidholzstrasse gewählt. Alle anderen, im Plan rot bezeichneten Aussichtschutzbereiche sind nicht mehr erforderlich, weil die Aussicht zum See, zum Dorf und zu den Anhöhen (Nordost-Südwest) auch dann gewährleistet ist, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft werden.

9. Auswirkungen

9.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche wird mit den vorgesehenen Um- und Einzonungen nur wenig verändert. Bei Regelbauweise erhöht sich die Einwohnerkapazität insgesamt um etwa 110 Personen auf rund 14'000 Personen.

Durch die erhöhten Ausnützungsboni bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen wird die Einwohnerkapazität im Sinne der inneren Verdichtung massvoll angehoben. Eine quantitative Aussage ist schwierig, weil nicht abgeschätzt werden kann, wie stark die neuen Instrumente genutzt werden. Unter der Annahme eines flächendeckenden Geschossflächenzuwachses von durchschnittlich 5% würde das heutige Fassungsvermögen um etwa 700 Einwohner von rund 14’000 auf rund 14’700 Einwohner ansteigen.

Sozialstruktur

Mit der Möglichkeit, in den Wohnzonen Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen beanspruchen zu können, kann eine Dämpfung der Abbruchtätigkeit erreicht werden. Damit verbunden ist die erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass die Bewohner nach der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben können. Der erhöhte Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau bei Arealüberbauungen kann in einzelnen Siedlungen einen spürbaren Beitrag zur sozialen Durchmischung leisten.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonen für öffentliche Bauten reduzieren sich um rund 0.5 ha, was jedoch zu relativieren ist. Im Gebiet Breiten bedingt die bisherige Nutzung für Personalwohnungen keine Zone für öffentliche Bauten, sondern ist auch in der Wohnzone möglich.

9.2 Ortsbild und Einordnung

Ortsbildinventar

Alle relevanten Aussagen des Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften aktualisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

ISOS

Die Postulate des ISOS für die Siedlungen Hotzestrasse und Etzelstrasse wurden in einer Interessenabwägung behandelt.

Weiterentwicklung Dorfkern

Architektonisch besonders gute Projekte können von den Vorschriften zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung abweichen. Damit wird ein angemessener Spielraum geschaffen, positiv auf Bauvorhaben zu reagieren, die zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns beitragen.

Weiterentwicklung Wohnquartiere

Mit dem Anreizsystem der Arealüberbauungen sowie der Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen in den Wohnzonen wird eine qualitätvolle und gut gestaltete Weiterentwicklung der Wohnquartiere gefördert.

9.3 Umwelt

Energie

Mit der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung von Energievorgaben werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Überbauungen deutlich verbessert (90% der aktuellen gesetzlichen Standards, erneuerbare Energien). Dies gilt insbesondere für Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und für energetische Sanierungen bestehender Bauten im Rahmen von Sonderbauvorschriften. Es handelt sich um aktive Beiträge für einen nachhaltigen Umgang mit Energie. Damit wird das Energiestadt-Label gestützt, über welches die Gemeinde Richterswil seit diesem Jahr verfügt.

Luftqualität

Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann teilweise mit den bereits bestehenden Reduktionsmöglichkeiten für Abstellplätze in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten begegnet werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit zahlreichen Hanglagen ist eine weitergehende Reduktion nicht angezeigt. Einen positiven Einfluss haben jedoch die energetische Sanierung des Gebäudebestands und der allmähliche Ersatz von älteren Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Energien im Rahmen von Sanierungen.

Lärmbelastung

Durch die bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Hochwasserschutz / Gewässerrenaturierung

Die geplanten Ein- und Umzonungen werden in den Gebieten Haslenweg, Etzel-/Hotzestrasse und Hirtenstall von einer geringen Hochwassergefährdung (Hinweisbereich) tangiert.

Boden

Fruchtfolgeflächen oder anderes Kulturland wird im Rahmen der vorgesehenen Ein- und Umzonungen nicht tangiert.

Altlasten

Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen mit Ausnahme eines Gebietes an der Unteren Schwandenstrasse, das gemäss Standortdatenblatt des AWEL nicht untersucht werden muss, keine im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführten Flächen.

10. Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wird gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom …… bis …… 2014 öffentlich aufgelegt.

Anhörung

Gleichzeitig wird die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau zur Anhörung unterbreitet.

Einwendungen

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen. Die Anliegen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung werden in den vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV einfliessen.

Veranstaltung

Während der öffentlichen Auflage wird die Teilrevision der Nutzungsplanung der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2014 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.