

Fassung für die  
öffentliche Auflage

Teilrevision Nutzungsplanung

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Umzonung Im Horn (Kat. Nr. 6262)



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	3
	1.3 Ablauf der Teilrevision	3
	1.4 Grundlagen	4
	2. Richtprojekt	5
	3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	3.1 Bundesinventare	7
	3.2 Kantonale Planungsinstrumente	8
	3.3 Regionale Planungsinstrumente	11
	3.4 Kommunale Planungsinstrumente	12
	4. Anpassung Bau- und Zonenordnung	13
	5. Anpassung Zonenplan	14
	6. Auswirkungen	15
	7. Mitwirkung	19

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

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

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Seeclub Richterswil



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 eine Grundrisserweiterung 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 Erweiterungsbau zulässt.

Mit Schreiben vom 15.08.2014 ersucht der Seeclub Richterswil den Gemeinderat darum, den vor dem heutigen Clubhaus des Seeclubs liegenden Teil des Hornareals von der Freihalte- in die Erholungszone umzuonen.

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat am 20.11.2014 unter dem Vorbehalt der Sicherung des Zürichseeweges bereits in Aussicht gestellt, das Vorhaben aus regionaler Sicht als standortgebundene, im öffentlichen Interessen liegende Baute und Anlage gemäss Gewässerschutzgesetz zu beurteilen und dieses Element des Erholungsangebots in der Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans zu verankern.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Teilrevisionsvorlage

Es ist eine Teilrevisionsvorlage zur Umzonung einer Teilfläche der Liegenschaft Kat. Nr. 6262 aus der Freihaltezone in die Erholungszone zu erarbeiten.

## 1.3 Ablauf der Teilrevision

### Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Grundlagen (Analysen, Revisionsinhalte, Erkenntnisse, Lösungsansätze)
- Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Baukommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung

- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (ZPZ), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage (bei Bedarf)
- 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
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

## 1.4 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 2010
- Kantonaler Richtplan vom 29.04.2015
- Kantonales Raumordnungskonzept (ROK), 2015
- Überkommunales Ortsbildinventar, 2002
- Kataster der belasteten Standorte, 2015
- Planungs- und Baugesetz (PBG), 2011
- Regionaler Richtplan, Entwurf vom 09.04.2015
- Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK), 2015
- Agglomerationsprogramm Obersee, 01.06.2012
- GIS-ZH → [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

### Kommunale Grundlagen

- Kommunalen Richtplan, 2014
- Zonenplan, 2009/2015
- Bau- und Zonenordnung Richterswil, 2009/2015
- Leitbild der Gemeinde 2014 - 2018

### Weitere Grundlagen

- Richtprojekt/Machbarkeitsstudie der Firma Schnüriger AG, Einsiedeln, 2. Juni 2015.
- Weiterentwickelte Visualisierung, Arne Eicker Architektur, Richterswil, undatiert
- Fotos Suter • von Känel • Wild • AG

## 2. Richtprojekt

### Begründung

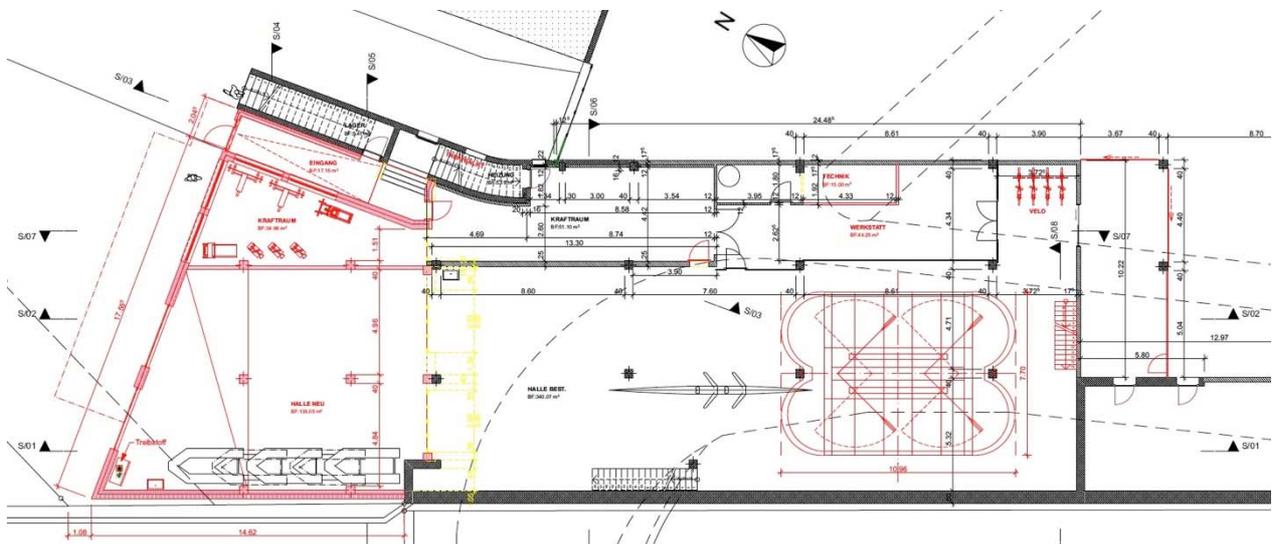
Um die Infrastruktur an die heutigen und künftigen Anforderungen anzupassen, muss das Bootshaus umgebaut und gleichzeitig erweitert werden.

Ein Ausbau ist nur in Richtung See möglich. Die Räumlichkeiten sind standortgebunden, das heisst sie müssen sich aufgrund der Eigenheit des Rudersports in unmittelbarer Nähe des Sees befinden.

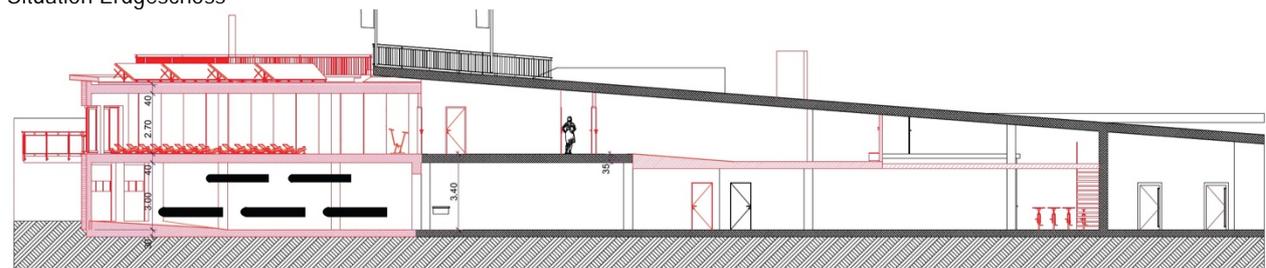
### Projekt

Das Erweiterungsprojekt sieht vor, das Bootshaus um einen Anbau zu vergrössern, der im Westen durch eine Verlängerung der bestehenden Fassade und im Süden durch die bestehende Aussentreppe begrenzt ist. Die neue Front kommt auf die Höhe des Treppenendes zu liegen. Die Höhe des Anbaus übersteigt das Niveau der Hornbrücke nicht. Die neue Fassade auf der Seeseite ist in Holzbauweise geplant, so dass sich ein unauffälliges und ansprechendes Erscheinungsbild ergibt.

Es ist vorgesehen, das neue Dach als öffentliche Terrasse begehbar zu machen. Damit will der Seeclub zur Steigerung der Attraktivität des Horns und des Seeuferwegs beitragen.



Situation Erdgeschoss



Schnitt

Um die Energieeffizienz zu verbessern, soll die Isolation verstärkt werden. Auf einem Teil des Daches sollen zudem Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung installiert werden. Die Nutzung der Geschosse bleibt grundsätzlich unverändert:

- Im Erdgeschoss befinden sich die Bootshalle, der Kraftraum und die Werkstatt. Neu soll allenfalls ein Ruderbecken dazu kommen.
- Das Obergeschoss enthält den Clubraum mit Küche, Garderoben, Duschen und WC.



Foto Bestand vom 28. Mai 2015



Die bisherigen Pläne und Visualisierungen stammen von der Machbarkeitsstudie der Firma Schnüriger AG in Einsiedeln vom 2. Juni 2015.



Diese Visualisierung zeigt eine weiterentwickelte Idee der Fassadengestaltung von Arne Eicker Architektur in Richterswil. Volumetrisch bleiben die bisherigen Pläne auch mit einer veränderten zukünftigen Planung gleich. Es wird einige Grundrissänderungen geben und besonders die Fassade bedarf einer grossen Überarbeitung. Das Projekt ruht derzeit so lange, bis die Umzonung genehmigt ist.

## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Bundesinventare

ISOS

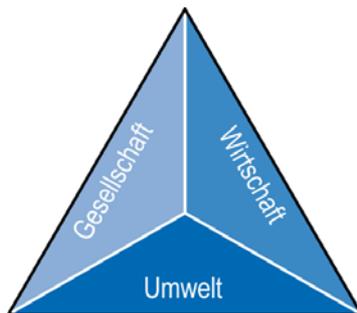
Der Ortskern Richterswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat. Nr. 6262 im Horn ist der Umgebungszone U-Zo V mit Erhaltungsziel a zugewiesen. Das ISOS postuliert insbesondere, in diesem Bereich die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten:

- Geeignete Nutzungszuweisung suchen
- Auszonen und als Freihaltegebiet bezeichnen
- Spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen

Die Inhalte des ISOS sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im Zonenplan bereits weitgehend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall drängen sich keine besonderen Massnahmen auf. Auch nach der Umzonung des Grundstückes in eine Erholungszone ist im unmittelbaren Umfeld auf eine angepasste Bebauung zu achten, welche auf die benachbarten Strukturen Rücksicht nimmt.



## ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

## 3.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende fünf Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Richterswil ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 29. April 2015 festgesetzt und vom Bundesrat genehmigt.

Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet Horn als schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und entlang dem Zürichsee ist ein Erholungsgebiet eingetragen.

bestehend		geplant	
			<b>Siedlung</b>
			Siedlungsgebiet
			Zentrumsgebiet
			Schutzwürdiges Ortsbild
			<b>Landschaft</b>
			Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
			Übriges Landwirtschaftsgebiet
			Erholungsgebiet



## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung

Das stark durchgrünte Horn ist mit seinen bemerkenswerten Bauten aus der Periode der Industrialisierung ein wichtiger Bestandteil der Entwicklungsgeschichte des Ortsbildes und bildet mit seinem alten Baumbestand und dem kleinen Hafen eine eindruckliche optische Begrenzung auf der Nordseite. Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinn-gemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunes Ortsbild.

<b>Bäume und Baumgruppen</b>	
	Markante Bäume / Baumgruppen
<b>Wichtige Freiräume</b>	
	Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
<b>Prägende Firstrichtungen</b>	
	Prägende Firstrichtungen



PBG

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht  
(Planungs- und Baugesetz)

III. Die Freihaltezonen und die Erholungszonen

§ 61: Als Freihaltezonen oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

§ 62: Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezonen. In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

### 3.3 Regionale Planungsinstrumente

#### Regionaler Richtplan

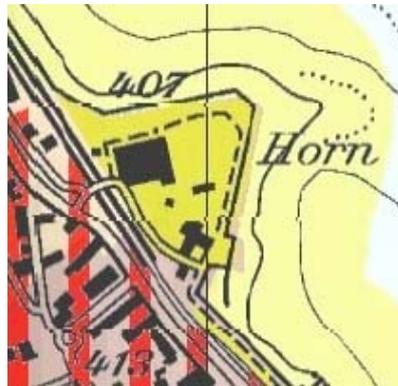
Der regionale Richtplan aus dem Jahre 1998 wurde gesamthaft überarbeitet. Zurzeit steht der Entwurf Gesamtüberprüfung mit Stand 9. April 2015 als kantonale Vorprüfung, Vernehmlassung und Anhörung zur Verfügung.

Der Regionale Richtplan Zimmerberg enthält im Horn in Richterswil folgende Festlegungen:

- Fuss- und Wanderweg ohne und mit Hartbelag (im Horn) Richterswil – Wädenswil als bestehend, gebaut im 2012
- Radweg bestehend entlang Seestrasse, aber nicht übers Horn
- Parkierungsanlage bestehend
- Hafen / Bootsliegendeplatz bestehend
- Parkanlage für Erholungs-, Versorgungs-/Gastronomieeinrichtungen sowie Parkierung zulässig. Im Winter Strandbad als öffentlich zugänglicher Erholungsraum
- Jugendherberge und Wassersportzentrum bestehend
- Erweiterung Wassersportzentrum geplant



Verkehr



Siedlung und Landschaft



Öff. Bauten und Anlagen

### 3.4 Kommunale Planungsinstrumente

#### Kommunaler Richtplan



Verkehr und Landschaft

Im Kommunalen Richtplan der Gemeinde Richterswil wurden folgende Festlegungen für den Teilplan Verkehr und Landschaft festgesetzt:

- Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag bestehend (Schiffstation bis Horn)
- Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag geplant (Horn nach Mülönen)
- Radweg Agglo Obersee geplant (Hafen bis Seestrasse übers Horn)
- Öffentliche Parkierungsanlage Horn als Erholungsstandort bestehend
- Öffentliche Veloabstellanlagen Seeanlage Horn bestehend
- Erholungsgebiet Horn bestehend

Die Rad- und Fusswegverbindungen sollen gemäss dem Ziel des Kommunalen Richtplans sicher, durchgängig und attraktiv sein.



Öffentliche Bauten und Anlagen

Für den Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen wurden folgende Festlegungen für Erholung und Sport festgesetzt:

- Jugendherberge Horn bestehend
- Freizeitanlage Horn bestehend

Als Ziel wurde festgesetzt, dass die Freizeitanlage Horn bedürfnisgerecht ergänzt werden soll.

## 4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

Nutzweise, Grundmasse und Gestaltungsanforderungen

Die Nutzungs- und Massvorschriften für die Erholungszonen müssen für das Gebiet Horn wie folgt ergänzt werden:

### Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

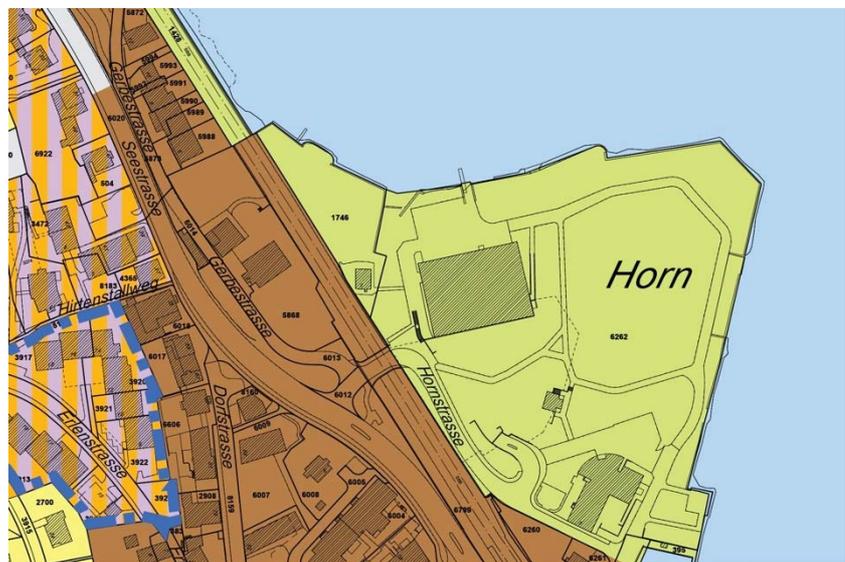
- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
  - a) Mülönen: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
  - b) Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn, Restauration
  - c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang
  - d) Burgmoos, Chalchbüel, Specki: Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen
  - e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
  - f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
  - g) Horn: **Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)**
- 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, min. aber 5.0 m.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 5. Anpassung Zonenplan

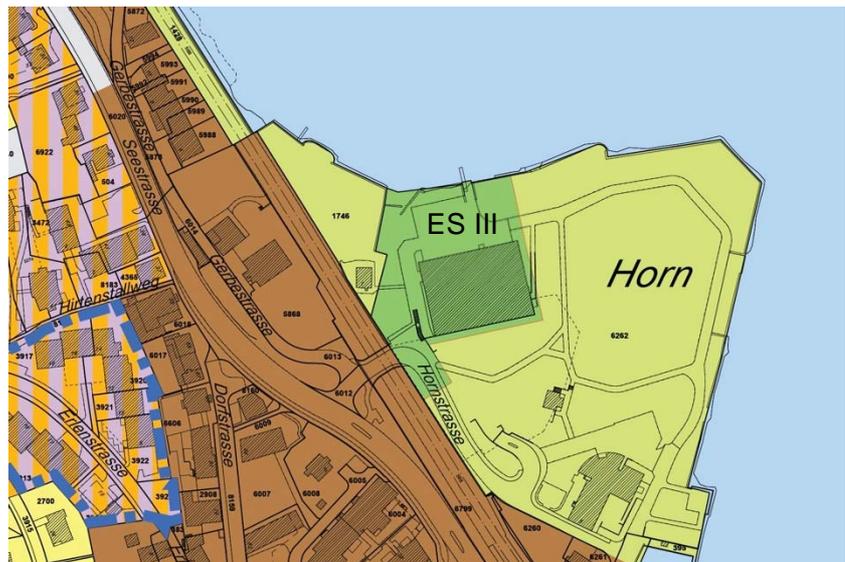
Die ursprüngliche beantragte Fläche der Umzonung wird erweitert und das bestehende Bootslager (Shedhalle vom Wassersport Verein Richterswil) zweckgemäss in die neue Erholungszone miteinbezogen.

Mit der Umzonung einer Teilfläche des Grundstückes Kat. Nr. 6262 von der Freihaltezone in die Erholungszone erfährt der Zonenplan folgende Anpassung:

Rechtkräftiger Zonenplan



Angepasster Zonenplan



Der neuen Erholungszone wird die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit wird die Störintensität definiert, bisher galt in der Freihaltezone keine Empfindlichkeitsstufe.

## 6. Auswirkungen

### Zweckmässigkeit

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat am 20. November 2014 an ihrer Delegiertenversammlung folgendes beschlossen:

*„Die vorgesehene Umzonung in eine Erholungszone und die geplante Erweiterung des Clubhauses wird unter dem Vorbehalt der Sicherung des Zürichseewegs aus regionaler Sicht als standortgebundene Baute und Anlage ausserhalb und im Uferbereich gemäss Gewässerschutzgesetz beurteilt, welche im öffentlichen Interesse ist. Die Region nimmt in Aussicht, dieses Element des Erholungsangebots mit der regionalen Gesamtüberarbeitung zu verankern. Es wird ausdrücklich begrüsst, diese Planänderung unverzüglich zuzulassen.“*

In der aktuellen Fassung des Regionalen Richtplans ist dies eingeflossen.

### Einwohnerkapazität

Die Einzonung hat keinen Einfluss auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.

### Ortsbild

Gemäss Art. 25 Abs. 4 BZO 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.

### Luft und Lärm

Hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ergeben sich durch die Umzonung keine Veränderungen.

### Gewässerraum

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung. Entlang des Zürichsees ist ein Uferstreifen von 20 m einzuhalten.

Die Umzonung betrifft das Grundstück Kat. Nr. 6262 bis an das Zürichseeufer. Zukünftige Bbauungen in der neuen Erholungszone müssen diesen Abstand einhalten. Der Erweiterungsbau respektiert diesen ohne weiteres.

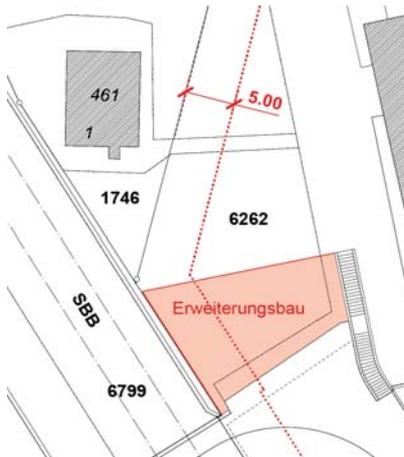


## Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 6262 bleibt unverändert. Die Unterniveaugarage und der Trockenplatz können wie bisher über die Hornbrücke befahren werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr bleibt weiterhin gut. Der Bahnhof Richterswil ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Grenzabstände



Als minimaler Grenzabstand gilt nicht das kantonrechtliche Mass von 3.50 m, sondern die Bestimmung von Art. 25 Abs. 5 BZO. Aufgrund der im Richtprojekt geplanten Gebäudehöhe ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Das Projekt unterschreitet jedoch diesen Abstand sowohl zum SBB-Grundstück Kat. Nr. 6799 als auch zum Grundstück Kat. Nr. 1746.

Die Bauherrschaft muss im Baubewilligungsverfahren entsprechende Näherbaurechte nachweisen oder das Projekt anpassen.

Das bestehende Bootshaus konnte seinerzeit mit einem geringen Grenzabstand zum SBB-Bahngrundstück realisiert werden (Abstand 4.00 m zur Gleisachse). Deshalb darf angenommen werden, dass auch der Erweiterungsbau diesen reduzierten Abstand ebenfalls beanspruchen kann.

## Boden

Die Umzonung tangiert keine Fruchfolgeflächen (FFF) oder anderes Kulturland.

## Kataster der belasteten Standorte

Im GIS Browser des Kantons Zürich ist ersichtlich, dass die geplante Umzonung im grauen Bereich einen Ablagerungsstandort und im schraffierten Bereich einen Betriebsstandort betrifft. Beide sind in Sanierung.

KbS-Standorte			
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig in Bearbeitung



## Information AWEL zur Altlastensituation auf dem Horn

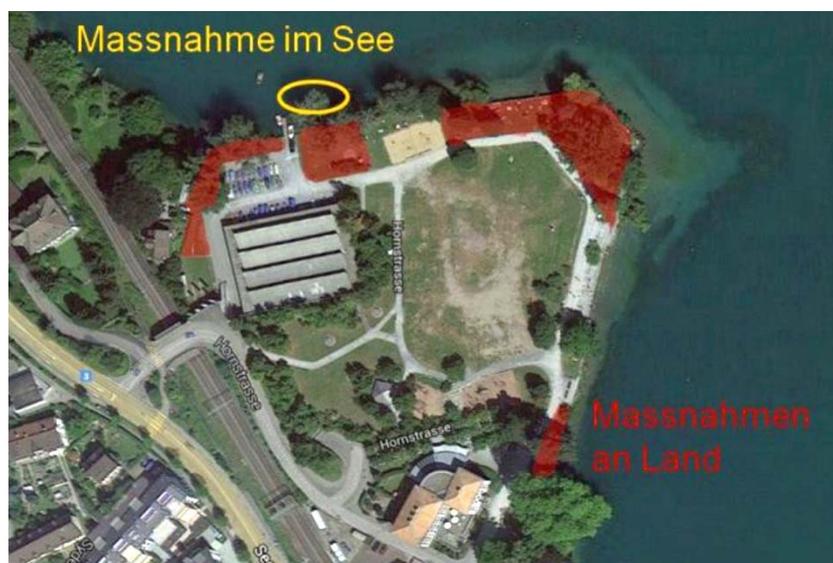
*"Das Horn-Areal wurde während mehr als 100 Jahren von verschiedenen Industrie- und Gewerbebetrieben genutzt. Diese betrieblichen Tätigkeiten haben ihre Spuren an Land wie auch im See hinterlassen. Das Areal wurde land- und seeseitig altlastenrechtlich untersucht und beurteilt.*

*Die Resultate haben ergeben, dass der Untergrund an Land mit Schwermetallen belastet ist. In der obersten Bodenschicht wird in einigen Bereichen der neu per 1. März 2015 gesetzlich festgelegte Grenzwert für Quecksilber knapp überschritten. Der Boden ist sanierungsbedürftig und es müssen Massnahmen ergriffen werden.*

*Auch am Seegrund vor dem Horn sind Schwermetall-Belastungen vorhanden, die in den nächsten Jahren beseitigt werden müssen. Im Seewasser sind keine Schadstoffe messbar, das Seewasser wird aber laufend überwacht. Da aber auch in Ufernähe hohe Bleigehalte festgestellt wurden, sind vorsorgliche Massnahmen aufgrund der Nutzung des Horns als Badeanlage sinnvoll.*

*Die festgestellten Belastungen stellen für die Bevölkerung keine Gefahr dar. Zur Beseitigung der Belastung ist an Land ein Bodenaustausch notwendig, in Ufernähe im See werden die Schadstoffe mittels eines Saugwagens entfernt. Diese Massnahmen werden voraussichtlich bis Ende Juli 2015 abgeschlossen sein. Der Boden an Land ist damit langfristig saniert, eine Nachsorge (z.B. Überwachung) ist nicht notwendig. Bei der Massnahme im See handelt es sich um eine Sicherung des Uferbereichs und nicht um eine langfristige Sanierung des gesamten belasteten Bereichs im See. Diese erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Bis dahin wird der Uferbereich regelmässig überwacht."*

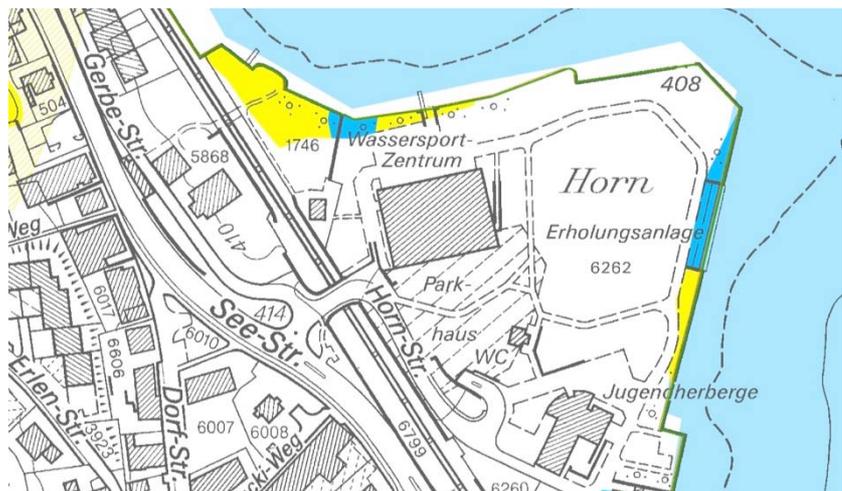
Mit der Sanierung sind die Voraussetzungen an die planungsrechtliche Baureife erfüllt.



## Naturgefahren

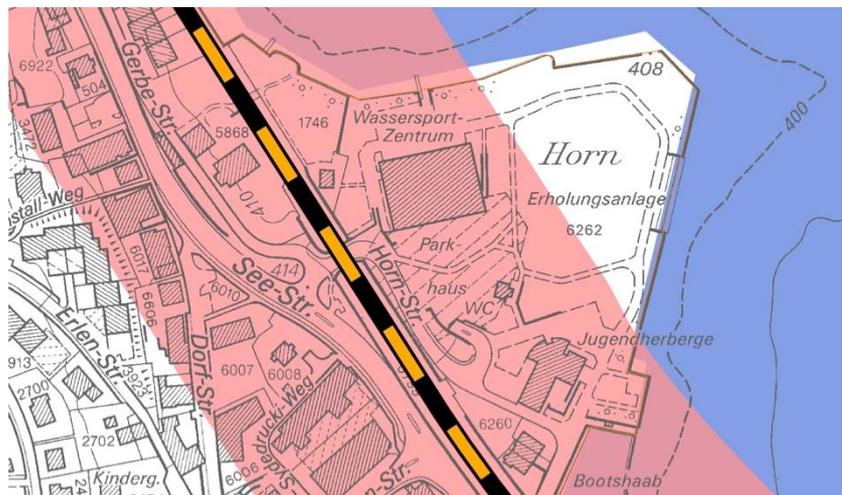
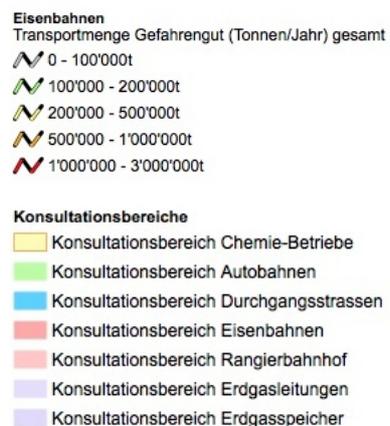
Das Umzonungsgrundstück Kat. Nr. 6262 im Horn wird im Uferbereich von einer geringen (gelb) und mittleren (blau) Gefährdung tangiert. Bei der geringen Gefährdung handelt es sich nur um einen Hinweisbereich, bei der mittleren Gefährdung um einen Gebotsbereich.

Da durch den Zürichsee bei Seehochstand nur die Uferandbereiche und keine Gebäude betroffen sind, braucht es diesbezüglich keine Massnahmen.



## Störfallvorsorge Chemie-Risikokataster

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Bahnanlage. Gemäss Planungshilfe des Bundes (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge; ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA, 2013) sollten grundsätzlich keine empfindlichen Einrichtungen im Konsultationsbereich geplant werden. Der Erweiterungsbau des Bootshauses ist allerdings keine empfindliche Einrichtung.



## 7. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Im Horn) wird von der Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wird gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.
Anhörung	Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die SBB werden zur Anhörung eingeladen.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Falls Einwendungen eingehen, werden diese gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt. Dieser Bericht wird als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festgesetzt.
Vorprüfung	Die Revisionsvorlage wird dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.
Festsetzung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Im Horn) wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.