Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde

Donnerstag, 8. September 2022 20.00 Uhr reformierte Kirche Richterswil

Allfällig notwendige Fortsetzung: Donnerstag, 15. September 2022 20.00 Uhr reformierte Kirche Richterswil



01. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil

Inhalt Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 8. September 2022

O1 Teilrevision der kommunalen A Nutzungsplanung Richterswil

Inhaltsverzeichnis

Antrag und Weisung	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Ziele	5
Anpassungen der Bau- und Zonenordnung und Parkplatzverordnung	5
Anpassung Zonenplan	10
Anpassung Kernzonenplan	14
Weitere Erläuterungen zur Teilrevision	16
Auswirkungen	17
Öffentliche Auflage, Einwendungen	17
Fazit	18
Empfehlung	18
Notizen	19

Unter **www.richterswil.ch/gemeindeversammlung**, finden Sie nützliche Informationen zur Gemeindeversammlung. Das ausführliche Weisungsheft finden Sie auch unter **www.richterswil.ch/voteinfo**.

Gedruckte Versionen des Weisungshefts sind bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bevölkerungsdienste (1. Stock), Seestrasse 19, erhältlich. Bestellungen unter der Telefonnummer 044 787 12 20.

Antrag und Weisung

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil

- 1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil wird festgesetzt.
- 2. Dem «Bericht zu den Einwendungen» gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
- 3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.



Die vollständigen Originalakten können bis zur Gemeindeversammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Die letzte grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Aussichtsschutz) wurde am 11. März 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die letzte Teilrevision (Umzonung Horn) wurde am 8. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind verschiedene Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Nach den Übergangsbestimmungen des PBG haben die Gemeinden ab Inkrafttreten der Änderung acht Jahre Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen (d.h. bis 28. Februar 2025).

Darüber hinaus haben sich weitere Rechtsgrundlagen verändert (u.a. kantonaler Richtplan, Mehrwertausgleichsgesetz, Hochwasserschutzgesetz, Verkehrserschliessungsverordnung) und müssen in den kommunalen Planungen berücksichtigt werden.

Die Vorlage im Detail

Die Schwerpunkte der Revision sind im Wesentlichen:

- Bau- und Zonenordnung (BZO) an revidiertes PBG anpassen (neue Begriffe IVHB)
- Kernzonenplan an das überarbeitete kantonale Ortsbildinventar (KOBI) anpassen
- Kernzone in zwei Kernzonentypen mit differenzierten Bestimmungen aufteilen
- Mehrwertausgleichsgesetz umsetzen
- Pendente Ein- und Auszonungsgesuche pr
 üfen
- Zonierung an neue statische Waldgrenzen und übergeordnete Nutzungszonen anpassen

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung soll neben technischen Anpassungen an das revidierte Planungs- und Baugesetz folgende Änderungen erfahren:

- Die Fassadenhöhe ersetzt die bisherigen Gebäude- und Firsthöhe gleichwertig
- Ab einer Hangneigung von mehr als 15 % (alt 15°) ist eine höhere Fassadenhöhe zulässig
- · Dachaufbauten bleiben auf einen Drittel beschränkt
- Attikageschosse in Hanglagen (ab 15% Hangneigung) können Dachaufbauten verlagern
- Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht mehr als Terrassen genutzt werden
- Nachhaltige Siedlungserneuerungen können neu auch vereinzelte Neubauten beinhalten und benötigten ab 30 Wohneinheiten einen Unterflurcontainer
- In der Industriezone Samstagern darf der Anteil der Handels- und Dienstleistungsnutzung maximal 50% betragen
- In den Gewerbezonen GA und GB sind Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, ausgeschlossen
- Die Kernzonenvorschriften werden für die Kernzone KA und die Kernzone KB/90 überarbeitet. In der KA ist der Grundsatz «Subtiles Bewahren und Ergänzen» wegleitend, in der KB/90 «Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln»
- In der Erholungszone Garnhänki (Badi) wird die Rechtsgrundlage für eine allfällige Umnutzung der Remise zu kulturellen Zwecken geschaffen
- Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird auf 3'000m2 gesenkt. Zudem sollen Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss erstellen können und ab 30 Wohnungen Unterflurcontainer erstellen müssen.
- Für die neuen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Brunnenhof und Bahnhof) werden die zu regelnden Aspekte festgelegt
- Der kommunale Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen wird auf 20% bei einer Freifläche von 1'500m2 festgelegt.

Zonenplan

Der Zonenplan soll weitgehend in den heutigen Abgrenzungen bestehen bleiben. Die vorliegenden Um- und Einzonungsanträge wurden geprüft und wo möglich berücksichtigt. Zudem sollen einzelne Zonengrenzen der aktuellen Situation angepasst werden.

01

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil

- Das Wichtigste in Kürze
- Ziele
- Anpassung der Bau-und Zonenordnung und Parkplatzverordnung

Im Wesentlichen sind folgende Anpassungen am Zonenplan zu behandeln:

- Umzonungen in den Gebieten Mülenen und Dorfkern (Kernzone), Braui (Gerbestrasse 17), Stationsstrasse Samstagern (Stationsstrasse 17), Hotzestrasse und Walder
- Einzonung im Gebiet Obere Schwanden
- · Auszonung im Gebiet Altschloss
- Gestaltungsplanpflicht Brunnenhof (Migros) und Bahnhof Richterswil
- Technische Anpassungen (Abstimmung Zonengrenzen an statische Waldgrenze, Überlagerungen Carfa und Zinggeler, etc.)

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan hat sich bewährt. Er wurde in Abstimmung mit den Kernzonenvorschriften umfassend überarbeitet und weiterentwickelt. Das neue Ortsbildinventar (KOBI), das überarbeitete kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie die Ziele der Vision sind darin eingeflossen. Die wichtigsten Anpassungen am Kernzonenplan sind:

- Berücksichtigen Kernzonengrenzen KA und KB/90
- · Einführung Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht
- Einführung prägende Fassaden
- Einführung Hauptfirstrichtung
- Einführung Freiräume
- Einführung Hofräume
- Einführung Vorgärten
- Einführung Strassen und Platzräume
- Einführung raumwirksame Mauern
- · Einführung markante Bäume
- Einführung Brunnen

Ziele

Die wichtigsten Ziele der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil sind:

- Anpassung der BZO an das revidierte PBG (neue Begriffe IVHB)
- Anpassen des Kernzonenplans an das im kantonalen Ortsbildinventar
- Aufteilung der Kernzone in zwei Kernzonentypen (Kernzone KA und KB) mit differenzierten Bestimmungen
- Umsetzen des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes
- Prüfen der pendente Ein- und Auszonungsgesuche
- Anpassung der Zonierung an die neuen statischen Waldgrenzen und übergeordneten Nutzungszonen

Anpassungen der Bau- und Zonenordnung und Parkplatz- verordnung

Die vollständigen Änderungen sind im Dokument «Bauund Zonenordnung (Synopse)» vom 20. Juni 2022 ersichtlich. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV werden die dazugehörigen Überlegungen und Abklärungen aufgeführt. Diese Unterlagen liegen bei der Abteilung Planung und Bau auf und sind auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet.

Im Rahmen der IVHB werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert und im Kanton Zürich wie folgt im Planungs- und Baugesetz (PBG) übernommen:

- 6 Begriffe sind neu (z.B. Fassadenlinie)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. Baumassenziffer)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)



In Richterswil werden zu den einzelnen Begriffen des PBG wo nötig in der BZO die entsprechenden Masse vorgegeben. Das Ziel bei deren Festlegung war jeweils die Besitzstandswahrung. Verschiedene Masse werden neu in der BZO geregelt.

Die wichtigsten Änderungen an der BZO und der darin im Anhang enthaltenen Parkplatzverordnung neben der Anpassung an die Begriffe der IVHB sind nachfolgend aufgeführt:

Fassadenhöhe traufseitig (Art. 3 Abs. 1 und Art. 10 BZO)

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion. Schrägdächer können daher bis 0.50 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird

Fassadenhöhe giebelseitig oder mit Attika

(Art. 3 Abs. 1 und Art. 10 BZO)

Der giebelseitige Zuschlag für Schrägdachbauten hat im Wesentlichen dieselbe Wirkung wie die bisherige Firsthöhe. Der giebelseitige Zuschlag für Attikageschosse entspricht § 280 Abs. 2 PBG.

Zuschlag Fassadenhöhe für Flachdachbauten mit nicht zurückversetzter Brüstung (Art. 3 Abs. 1 BZO)

Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind an die Fassadenhöhe anrechenbar. Dies im Gegensatz zur bisher angewandten Gebäudehöhe. Deshalb wird das Grundmass der Fassadenhöhe für nicht zurückversetzte Brüstungen und Geländer um 1m (übliche Höhe einer solchen Absturzsicherung) erhöht.

Attikageschoss (Art. 3 Abs. 1 BZO)

Neu wird der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet.

Minimale Hangneigung für Höhenzuschlag

(Art. 3 Fussnote 2 BZO)

Die minimale Hangneigung wird von 15° auf 15% reduziert. Eine Hangneigung von 15° entspricht einem Gefälle von 26.8% oder einem Höhenunterschied von 8 m bei einer Grundstückslänge von 30m, was sehr viel ist. Bei 15% beträgt der Höhenunterschied 4.50m, was angemessen erscheint.

Zusätzlich wurde die Fussnote mit dem Hinweis ergänzt, dass solche Mehrhöhen keinen Mehrhöhenzuschlag nach sich ziehen.

Dachgestaltung Schrägdächer (Art. 9 Abs. 1 BZO)

Dachaufbauten sollen bei Schrägdächern weiterhin auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben (§ 292 PBG).

Dachgestaltung Attikageschosse

(Art. 9 Abs. 2 bis 4 BZO)

Die vorgeschlagenen BZO-Bestimmungen sind eine Folge der neuen kantonalen Regelung (§ 275 Abs. 4 PBG), wonach Attikageschosse wesentlich grösser ausgebildet werden könnten.

Um die unerwünschten Auswirkungen an den zahlreichen empfindlichen Hanglagen von Richterswil zu begrenzen, wird mit dem neuen Abs. 3 die Regelungskompetenz von § 292 PBG genutzt, um Dachaufbauten auf das bisherige Ausmass zu begrenzen und übermässige talseitige Fassadenhöhen zu vermeiden.

Sonderbauvorschriften (Art. 9a BZO)

Über den Bestand hinaus besteht ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten, bei denen die Abstandsprivilegierung erhalten werden kann. Solche Gebäude sind neu möglich, können jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss beanspruchen. Ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten kann insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand bestehen. In Neubauten darf neu maximal die



Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche liegen, der Rest muss weiterhin in Bestandesbauten (inkl. Aufstockung) realisiert werden. Mit den zugelassenen (teilweisen) Neubauten dürfen Sammelgaragen neu auch unter diesen neuen Gebäuden erstellt werden.

Weiterhin möglich sind Neuüberbauungen gemäss den Vorschriften der jeweiligen Zone ohne Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften.

Nutzweise Industrie- und Gewerbezonen

(Art. 12 Abs. 2 und 3 BZO)

Neben einer Beschränkung der Handels- und Dienstleitungsnutzung in der Industriezone Samstagern (Vorgabe des regionalen Richtplans) werden in den Gewerbezonen neue Betriebe ausgeschlossen, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

Lärmvorsorge (Art. 13a BZO)

Die Lärmvorschriften betreffen nur das neu einzuzonende Grundstück Kat.Nr. 6981 an der Oberen Schwandenstrasse und dienen der Einhaltung der Planungswerte.

Sonderbauvorschriften Gewerbezone B

(alt Art. 14 BZO)

Gestrichen, da auf den betreffenden Gebieten mittlerweile Gestaltungspläne bestehen und die Sonderbauvorschriften daher gar nicht mehr angewandt werden können.

Einordnungsanforderungen Kernzone

(Art. 14 Abs. 3 BZO)

Auf Anordnung des Kantons wird explizit festgehalten, dass bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, den Kernzonenvorschriften vorgehen.

Kernzonenplan (Art. 15 BZO)

Die Auflistung der Elemente im Kernzonenplan wurde modifiziert und auf das kantonale Ortsbildinventar abgestimmt.

Um- und Ersatzbauten Kernzone (Art. 16 BZO)

Die Vorschrift wurde auf das kantonale Ortsbildinventar, das kommunale Denkmalpflege-Inventar und den Kernzonenplan abgestimmt. Neu wird der Begriff «prägende» Fassaden verwendet

Zudem wird der Umgang mit Bauten an Fliessgewässern (z.B. Dorfbach) geregelt.

Stellung der Bauten in Kernzone (Art. 18 BZO)

Die neu geschaffenen Hofräume sichern die im kantonalen Ortsbildinventar nicht bezeichneten wichtigen Freiräume. Baubegrenzungslinien sichern die Fassung des Strassenraums an der Gartenstrasse, Dorfstrasse und Schützengass. Sie ersetzen die bisherigen besonders bezeichneten Fassadenfluchten.

Grundsatz Kernzone KA (Art. 20 BZO)

Die Kernzone KA umfasst die prägenden Teile des alten Dorfkerns. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz «Subtiles Bewahren und Ergänzen» wegleitend.

Massvorschriften Neubauten Kernzone KA

(Art. 21 BZO)

Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Sie entspricht dem bisher möglichen Mass.

Dächer Kernzone KA (Art. 22 BZO)

Reduktion der maximalen Neigung von Dächern von 55° auf 45°. Wo nicht braune und gelbe Bauten die Volumetrie vorgeben, ist im Kernzonenplan eine Hauptfirstrichtung eingetragen.

Dachaufbauten werden auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt und Dacheinschnitte sollen in der Kernzone KA nicht mehr zugelassen werden.

Fassaden / Materialien Kernzone KA (Art. 23 BZO)

Rafflamellenstoren sind kernzonenfremd und nicht erwünscht. Diese Praxis wird neu direkt in der BZO festgehalten.

Umgebung Kernzone KA (Art. 24 BZO)

Die bisherigen Regelungen von alt. Art. 19 werden übernommen. Neu werden Hofräume, Vorgärten sowie Strassen- und Platzräume definiert, welche im Kernzonenplan eingetragen sind. In den Hofräumen sind Anbauten und Kleinbauten von maximal 5% der Hofraumfläche zulässig. Auch werden im Kernzonenplan neu Mauern, markante Bäume sowie Brunnen aufgeführt und vorliegend geregelt.

Grundsatz Kernzone KB/90 (Art. 25 BZO)

Die Kernzone KB/90 umfasst die Gebiete der heutigen Kernzone mit Dorfkernerweiterungen. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz «Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln» wegleitend.

Massvorschriften Neubauten Kernzone KB/90 (Art. 26 BZO)

Die bisher in der Kernzone zugelassene Vollgeschosszahl wird beibehalten. In Anlehnung an die realisierten Neubauten in der KB/90 wird neu nur noch ein Dachgeschoss zugelassen.

Neu regelt eine Ausnützungsziffer (90%) die Dichte. Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Sie entspricht dem bisher möglichen Mass.

Die Geschosszahlmodulation ist ein prägendes Merkmal in der Kernzone. Eine Nivellierung auf drei Vollgeschosse ist nicht erwünscht, weshalb in der Kernzone KB/90 punktuell vier Vollgeschoss bei gleichzeitiger Kompensation durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Anmerkung im Grundbuch.

Dächer Kernzone KB/90 (Art. 27 BZO)

Reduktion der maximalen Neigung von Dächern von 55° auf 45°. Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden gegenüber der Kernzone KA gelockert. Wo nötig, ist im Kernzonenplan eine Hauptfirstrichtung eingetragen. Dachaufbauten werden auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt und Dacheinschnitte sind ausserhalb des kantonalen Ortsbildinventars zugelassen. Vordächer sind bei Schrägdächern neu nicht mehr vorgeschrieben.

Fassaden / Materialien Kernzone KB/90 (Art. 28 BZO)

Rafflamellenstoren sind ausserhalb des kantonalen Ortsbildinventars zugelassen. Die Fassaden sind nur noch von herkömmlichen Bauten abzuleiten. Es sind nicht mehr zwingend herkömmliche Materialien zu verwenden.

Umgebung Kernzone KB/90 (Art. 29 BZO)

Im Gegensatz zu den an historischen Erscheinung orientierten Vorgartengestaltung der Kernzone KA besteht in der Kernzone KB/90 mehr Spielraum für strukturell abgeleitete, zeitgemässe Lösungen.

Offene Tiefgaragenrampen sollten auch in der Kernzone KB/90 vermieden werden, weil sie als «Stimmungstöter» wirken.

Massvorschriften Zone für öffentliche Bauten (Art. 30 BZO)

Neu wird der Begriff Fassadenhöhe anstelle der Gebäudehöhe verwendet.

Nutzungs- und Massvorschriften Erholungszone (Art. 31 BZO)

Für die ehemalige Eisenbahnremise beim Strandbad wird eine Rechtsgrundlage für eine allfällige Umnutzung zu kulturellen Zwecken geschaffen. Zudem werden Nebenbauten am Strandbad möglich um allfällige Synergien zwischen der Remise und dem Strandbad nutzen zu können.

Das Gebiet Specki wird als Standort für Sportanlagen gestrichen, weil es mit Familiengärten genutzt wird.

Arealfläche Arealüberbauungen (Art. 32 BZO)

Die Mindestarealfläche wird von 4'000 m2 resp. 6'000 m2 auf allgemein 3'000 m2 gesenkt.

Bauvorschriften Arealüberbauungen (Art. 33 BZO)

Bei gleichbleibendem Ausnützungsvorschlag soll ein zusätzliches Vollgeschoss mindestens gleiche Freiflächen wie bei der Regelbauweise ermöglichen. Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen sind Unterflurcontainer zu erstellen.

Gestaltungsplanpflicht (Art. 36 BZO)

Für das Gebiet Chilenrain werden die Ziele aufgrund des aktualisierten überkommunalen Ortsbildinventars präzisiert.

Für die neu aufgenommenen Gebiete Brunnenhof (Migros) und Bahnhof werden die zu regelnden Aspekte festgelegt.

Einkaufszentren (alt. Art. 37 BZO)

Aufgehoben, da neu in Art. 12 geregelt.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 40 BZO)

Die Kernzone KA wird neu von der Flächenvorgabe ausgenommen. Die gesetzliche Pflicht, bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen zu errichten, bleibt aber bestehen.

Aussichtschutz (Art. 43 BZO)

Präzisierung, dass die bereits heute verwendete Höhe des jeweiligen Vermessungspunk als Ausgang gilt.

Kommunaler Mehrwertausgleich (Art. 46 BZO)

Die Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen gemäss Mehrwertausgleichsgesetz wird wie folgt festgelegt:

- Freifläche von 1'500 m2
- Mehrwertabgabe: 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Berechnungsgrundlagen (Art. 3 Parkplatzverordnung)

Die in die Bruttogeschossfläche einzubeziehenden Flächen wurden präzisiert.

Anpassung Zonenplan

Die wichtigsten Anpassungen am Zonenplan werden nachfolgend aufgeführt:

Umzonung Kernzone Mülenen

Zuteilung in die Kernzone KA:



Umzonung Kernzone Dorfkern

Zuteilung in die Kernzone KA resp. KB/90:



Umzonung Braui

Das heute in der Zone für öffentliche Bauten OeB liegende Grundstück Kat.Nr. 8512 soll auf Antrag der Eigentümer in die Kernzone KB/90 mit der Empfindlichkeitsstufe ES III umgezont werden:



Umzonung Stationsstrasse Samstagern

Die heute in der Wohnzone W3/50 liegenden Grundstücke Kat.Nrn. 2032, 2923 und 6496 sollen in die Zone für öffentliche Bauten OeB mit der Empfindlichkeitsstufe ES III umgezont werden. Die Grundstücke sind im Besitz der Politischen Gemeinde Richterswil:



Umzonung Hotzestrasse

Ein dreieckförmiger Teil des Grundstücks Kat.Nr. 2560 soll von der Wohnzone W2/30 in die Zone für öffentliche Bauten OeB umgezont werden. Im Gegenzug soll ein gleich grosser dreieckförmiger Teil von Kat.Nr. 3784 (im Eigentum der Politischen Gemeinde Richterswil) aus der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W2/30 umgezont werden. Später werden die entsprechenden Flächen abgetauscht und die Überbaubarkeit beider Grundstücke verbessert:

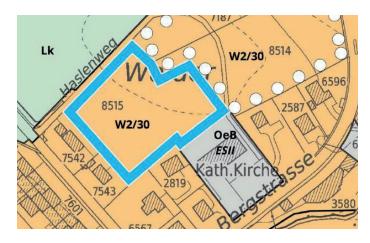


Umzonung Walder

Das in der Zone für öffentliche Bauten OeB liegende Grundstück Kat.Nr. 8515 gehört der Politischen Gemeinde Richterswil. Es soll aus der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W2/30 umgezont werden. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES II bleibt bestehen.

Das Grundstück war früher für eine Schulanlage vorgesehen. Es dient heute als vorübergehendes Provisorium für ukrainische Flüchtlinge. Das Provisorium soll anschliessend wieder entfernt werden, da die Gemeinde keinen Bedarf an den Bauten hat. Mit der beabsichtigten Umzonung an der Stationsstrasse kann der Bedarf an Schulräumen am richtigen Ort direkt bei der Schulanlage in Samstagern abgedeckt werden. Die Gemeinde hat auch längerfristig keinen Bedarf an öffentlichen Zonen im Walder.

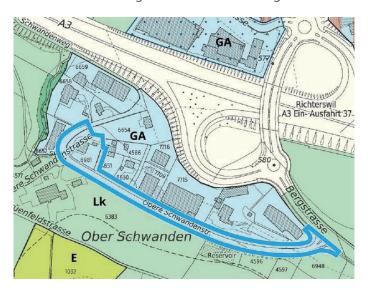
Für die Umzonung aus einer Zone für öffentliche Bauten ist wie bei einer Einzonung eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% zu leisten, wenn der Mehrwert einen Betrag von CHF 30'000 übersteigt



Einzonung Obere Schwanden

Das heute in der Landwirtschaftszone Lk liegende Grundstück Kat.Nr. 6981 soll auf Antrag der Eigentümer in die Gewerbezone GA mit der Empfindlichkeitsstufe ES III eingezont werden. Ebenfalls in diese Einzonung eingeschlossen wird die östlich angrenzende Wegparzelle Kat.Nr. 6652 sowie die Obere Schwandenstrasse, damit die Erschliessung der Bauzone nicht mehr über die Landwirtschaftszone erfolgt.

Die Einzonung der Bauparzelle wurde bereits früher einmal der Gemeindeversammlung beantragt, damals aber auf Wunsch des Grundeigentümers noch zurückgestellt.



Auszonung Altschloss

Das in der Wohnzone W2/30 liegende, schmale Grundstück Kat.Nr. 7217 soll auf Antrag des Eigentümers wegen Unbebaubarkeit in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Damit verbunden ist eine Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ES III anstelle der ES II.

Die angrenzende Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale und regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird das ausgezonte Grundstück der zu diesem Zweck neu geschaffenen kommunalen Landwirtschaftszone L zugewiesen.

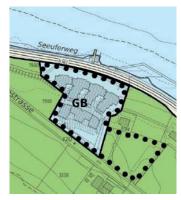


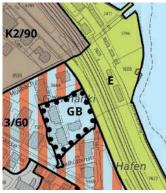
Bereinigung nicht zonierte Flächen

Aufgrund der neuen statischen Waldgrenze sind im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen verschiedene Kleinstflächen entstanden, die bisher als Wald bezeichnet waren, nun aber ausserhalb des verifizierten Waldareals liegen. Diese Flächen müssen neu einer Nutzungszone zugeteilt werden.

Aufhebung Sonderbauvorschriften im Gebiet Carfa und Zinggeler

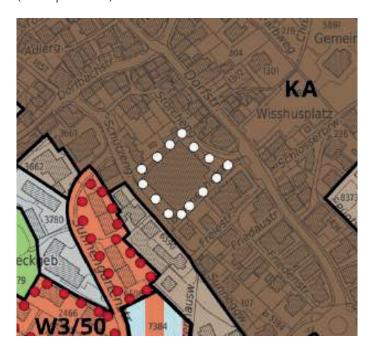
Die Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen, welche die Gewerbezone GB in den Gebieten Carfa und Zinggeler überlagert, werden aufgehoben (alt Art. 14 BZO).





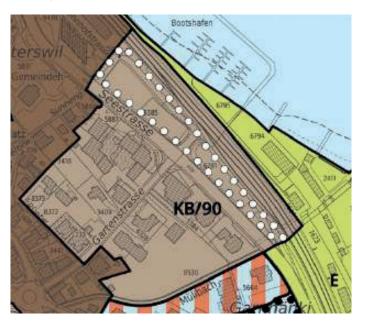
Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Brunnenhof

Neu wird mit dem Ziel der Ortsbildreparatur eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnenhof festgelegt (weiss punktiert).



Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof

Neu wird mit dem Ziel einer bestmöglichen Koordination von Einordnung, Erschliessung und Lärmschutz eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof festgelegt (weiss punktiert).



Erhöhte Lärmschutzmassnahmen an der Oberen Schwandenstrasse

Mit der Einzonung des Grundstückes Kat.Nr. 6981 an der Oberen Schwandenstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte zu sichern. Dies erfordert erhöhte Lärmschutzmassnahmen, die in Art. 13a BZO umschrieben sind. Im Zonenplan wird der Geltungsbereich dieser Vorschrift durch die überlagernde Schraffur «Immissionen» gekennzeichnet. Die ebenfalls eingezonten Strassen- und Wegflächen werden davon ausgenommen, weil hier keine lärmempfindlichen Räume entstehen können.



Anpassung Kernzonenplan

Als Grundlage für den Kernzonenplan und zur Veranschaulichung der wünschbaren Entwicklung im Dorfkern Richterswil wurde eine Vision resp. ein Zielbild erarbeitet



Der Kernzonenplan wurde in Abstimmung mit den Kernzonenvorschriften umfassend überarbeitet. Das neue Ortsbildinventar, das überarbeitete kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie die Ziele der Vision sind darin eingeflossen. Die Festlegungen entfalten grundeigentümerverbindliche Wirkung. Einzelne Festlegungen des Kernzonenplans weichen von den Inhalten des KOBI ab.



Die wichtigsten Änderungen am Kernzonenplan sind:

Überarbeitung bestehende Festlegungen

- Braun bezeichnete Gebäude
- Gelb bezeichnete Gebäude
- Wichtige Fassadenfluchten
- Speziell bezeichneter Aussenraum
- Gestaltungsplanpflicht

Neuer Inhalt: Kernzonengrenzen KA und KB/90

Die KA liegt innerhalb des Ortsbildperimeters. Die Gebiete der KB/90 liegen hingegen zum überwiegenden Teil ausserhalb des Ortsbildperimeters mit entsprechend weniger Festlegungen im Kernzonenplan.

Neuer Inhalt: Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht

Die Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht sichert in der Kernzone KB/90 die räumliche Wirkung der nahe an der Strasse stehenden Bauten entlang der Gartenstrasse, der Schützenmatt und der Dorfstrasse.

Neuer Inhalt: Prägende Fassaden

Die prägenden Fassaden entsprechen der Bezeichnung «Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen» im Ortbildinventar und werden in den Kernzonenplan übernommen. Diese Fassaden sind zumeist auch in ihrer gestalterischen Erscheinung identitätsbildend.

Neuer Inhalt: Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen entsprechen der «Prägenden Firstrichtung» im Ortsbildinventar. Bei den braun und gelb bezeichneten Gebäuden wird die Hauptfirstrichtung jedoch nicht speziell dargestellt, sondern ist in der vorgegebenen Erhaltung des Gebäudeprofils bereits eingeschlossen.

Neuer Inhalt: Freiräume

Diese Freiräume waren bereits bisher im Kernzonenplan unter dem Titel «Speziell bezeichneter Aussenraum» enthalten und erhalten in Anlehnung an die Bezeichnung «Wichtige Freiräume» im Ortsbildinventar eine entsprechende neue Benennung. Aufgrund des Ortsbildinventars sind zwei Änderungen zu verzeichnen. Gestrichen wurden die bisherigen Flächen am Wisshusplatz sowie im Spickel zwischen Kirchstrasse und Wiesengrundstrasse. Die Bebaubarkeit bleibt unverändert (keine zusätzlichen Hauptgebäude, Anbauten und Kleinbauten max. 3% der massgeblichen Grundstückfläche).

Neuer Inhalt: Hofräume

Die im Dorfkern von Richterswil typischen Hofräume und Innenhöfe sind wegen der kleinteiligen Parzellen- und Besitzstruktur oder der schwierigen Erschliessung unüberbaut geblieben. Bei einer Zusammenlegung von Grundstücken oder einem gemeinsamen Bauvorhaben wären diese Freiräume gefährdet. Mit der Festlegung Hofraum im Kernzonenplan werden diese Höfe weiterhin von Neubauten freigehalten und die räumlichen Qualitäten bleiben gewahrt. Zulässig sind jedoch kleine Garten- und Gerätehäuser im Ausmass von 5% der bezeichneten Hofraumfläche.

Neuer Inhalt: Vorgärten

Die Vorgärten sind prägende Elemente im Kern von Richterswil. Wichtig ist, die im Kernzonenplan bezeichneten Vorgärten einschliesslich der Einfriedung mit Mauern und Zäunen als Gartenanlagen zu erhalten, damit sie nicht zu Autoabstellplätzen umgestaltet werden können. Gartenbezogene Elemente wie Sitzplätze, Pergolen, Kompostplätze oder Veloabstellflächen sind grundsätzlich weiterhin möglich.



Neuer Inhalt: Strassen- und Platzräume

Die im Kernzonenplan bezeichneten Strassen- und Platzräume auf Privatgrund sind mit einem kernzonenverträglichen Materialeinsatz ortsbildgerecht zu gestalten. Ein verkehrstechnisch geprägter Ausdruck ist zu vermeiden.

Neuer Inhalt: Raumwirksame Mauern

Diese Mauern begrenzen durch ihre Dimensionen Platzund Strassenräume im Bereich der reformierten Kirche und des Friedhofs und werden aus dem Ortsbildinventar übernommen. Zusätzlich sind auch einige Mauern entlang von Fusswegen innerhalb der historischen Bebauung bezeichnet.

Neuer Inhalt: Markante Bäume

Die im Ortsbildinventar eingezeichneten Bäume oder Baumgruppen werden übernommen, auch wenn nicht immer nachvollziehbar ist, weshalb es gerade diese zum Teil unauffälligen Bäume sind. Die Bäume selbst sind damit nicht geschützt, sondern es wird nur festgelegt, dass sie bei Abgang zu ersetzen sind.

Neuer Inhalt: Brunnen

Die im Ortsbildinventar eingezeichneten Brunnen (Schmittenbrunnen, Mülenen) werden übernommen und durch den Schlosserbrunnen ergänzt.

Weitere Erläuterungen zur Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung stehen nur diejenigen Bestandteile zur Diskussion, welche vom Gemeinderat zur Änderung beantragt worden sind. Diese Anpassungen betreffen die rot hervorgehobenen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung, den Kernzonenplan sowie den Zonenplan.

Auf Anträge, welche andere Bestandteile der Nutzungsplanung betreffen, kann grundsätzlich nicht eingetreten werden.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsatz «Massvoll entwickeln» wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen werden in der Kernzone unter besonderer Berücksichtigung der Freiräume und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnenhof (Migros) wird die Basis für eine Ortsbildreparatur in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung gelegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof wird eine abgestimmte Weiterentwicklung der Kernzone im Spannungsfeld der Verkehrsachsen, der Dorfanbindung und der Seefront angestrebt.
- Die vorgegebene Nutzungsdichte von 100 bis 150 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha Bauzone wird in den Kernzonen zu einem grossen Teil heute schon erreicht oder übertroffen. Die für die Kernzone KB/90 festgelegte Ausnützungsziffer von 90% entspricht einer Nutzungsdichte bei den Mischzonen von rund 105 Köpfen/ha, diejenige in der Kernzone KA ist deutlich höher.

01

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil

- Weitere Erläuterungen zur Teilrevision
- Auswirkungen
- Öffentliche Auflage, Einwendungen

- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit der Vision liegt eine Gesamtschau für die Kernzone vor, welche die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten darlegt. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die kommunale Nutzungsplanung eingeflossen (Ortsbildinventar, Freiräume, Bebauung Kernzone KB/90 etc.).

Auswirkungen

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Gemäss den Anforderungen von Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wurde für die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil ein Bericht zur Genehmigung von Nutzungsplänen erstellt.

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Im Bericht wird dargelegt, wie die geplante Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Es wird zudem aufgezeigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Öffentliche Auflage, Einwendungen

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil wurde gemäss § 7 PBG vom 25. März 2022 bis 24. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist

konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen fünf schriftliche Einwendungen ein, die insgesamt 14 unterschiedliche Anträge enthalten. Alle Einwendungen wurden eingehend geprüft. Sechs Anträge wurden durch eine Anpassung der Planungsunterlagen ganz oder teilweise berücksichtigt. Acht Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Anhörung ZPZ und Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Wädenswil und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Agglo Obersee wurden zur Anhörung eingeladen.

Innert der Auflagefrist sind Stellungnahmen der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Agglo Obersee eingegangen. Die Gemeinden Wollerau und Wädenswil liessen sich nicht vernehmen.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage sind fünf schriftliche Einwendungen mit 14 Anträgen eingegangen. Die nicht berücksichtigten Anträge sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG aufgeführt.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die Teilrevision zum zweiten Mal vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2022 postulierten Auflagen sind weitgehend in die Vorlage eingeflossen.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil durch die Baudirektion zu genehmigen.





Fazit

Genehmigung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

Antrag des Gemeinderates

Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Richterswil zuzustimmen.

Richterswil, 20. Juni 2022

Im Namen des Gemeinderates	Der Präsident:	Der Schreiber:
	Marcel Tanner	Roger Nauer

01

Notizen		



Herausgeber

Gemeinderatskanzlei Abteilung Präsidiales Seestrasse 19 8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 11, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil Gedruckt auf FSC Recycled 100%, Blauer Engel

