

Teilrevision Nutzungsplanung  
Erweiterung Erholungszone Burgmoos

## ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

**Stand:**  
**Öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung ARE**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31052 – 6.3.2026

**Auftraggeber**

Gemeinde Richterswil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleiter  
Severin Schader, Sachbearbeiter

**Titelbild**

Luftbild Burgmoos (GoogleMaps)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Kanton	6
2.2	Region	8
2.3	Gemeinde	9
<b>3</b>	<b>UMSETZUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
3.1	Beibehaltung Standort Chalchbüel	12
3.2	Bedarfsnachweis	13
3.3	Zonenabtausch	14
3.4	Fruchtfolgeflächen	17
3.5	Interessenabwägung Burgmoos	19
3.6	Modifikation GESAK Burgmoos	25
<b>4</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>28</b>
4.1	Einzonungen	28
4.2	Auszonungen	29
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>31</b>
6.1	Übergeordnetes Recht	31
6.2	Gemeindeentwicklung	31
6.3	Umwelt	31
6.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	34
6.5	Fazit	35
<b>7</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>36</b>
7.1	Verfahren	36
7.2	Kantonale Vorprüfung	36
	<b>ANHANG</b>	<b>38</b>

# 1 EINLEITUNG

## Stand der Nutzungsplanung

Die letzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde am 8. September 2022 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Diese umfasste schwergewichtig die Einführung der neuen Baubegriffe (IVHB), den kommunalen Mehrwertausgleich sowie die Aktualisierung der Kernzonenvorschriften.

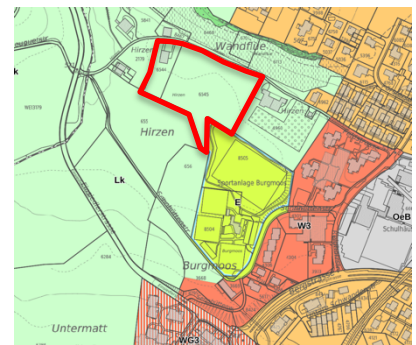
## Anlass

Im Jahre 2015 hat die Baudirektion die Revision der kommunalen Richtplanung genehmigt (mit Ausnahme zweier Sammelstrassenteilstücke). Der kommunale Richtplan sieht unter anderem eine Erweiterung der Sportanlage Burgmoos vor. Eine wichtige Grundlage dafür bildet das 2009 erarbeitete Gemeindeparkanlagenkonzept (GESAK).

Im Jahre 2020 konnte die Gemeinde Richterswil die Grundstücke Kat.-Nrn. 6544 und 6545 im Gebiet Burgmoos erwerben und möchte nun die Umsetzung des GESAK in die Wege leiten. Als erster Schritt sollen diese Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 14'613 m<sup>2</sup> in die Erholungszone eingezont werden.



Langfristig beabsichtigte Sportanlagen  
gemäss GESAK (3. Etappe Burgmoos)



Heutige Erholungszone Burgmoos mit  
geplanter Einzonung

## Auflage der Baudirektion

Die Baudirektion hat bereits in der Genehmigung der kommunalen Richtplanung festgehalten, dass eine Einzonung nur auf der Grundlage eines konkreten Bedarfsnachweises erfolgen kann. Im Rahmen dieses Bedarfsnachweises ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Erholungszone Sternen und Chalchbüel aufgehoben und die bestehenden Bauten und Anlagen beseitigt werden.

Zudem muss bei einer Vergrößerung der Erholungszone angegeben werden, weshalb die Flächenbedürfnisse nicht zweckmässig innerhalb des geltenden Siedlungsgebietes abgedeckt werden können. Die heute bestehenden Parkierungsflächen bei den Erholungszone Sternen und Chalchbüel sind zu thematisieren und deren Aufhebung anzustreben. Schliesslich ist darzulegen, wie mit der Kompensation von Fruchtfolgefleichen umgegangen wird.

### **Bestandteile Teilrevisionsvorlage**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (noch offen)

### **Aufgabe**

Vorab ist der vom ARE geforderte Bedarfsnachweis und die Zonenplananpassung zu erarbeiten. Das Vorgehenskonzept zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen soll hingegen erst in einem zweiten Schritt erstellt werden, wenn die Fragen zum Bedarf, zur Zonierung und zur Umsetzung geklärt sind. Alle Themen werden in den Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV integriert.

### **Grundlagen**

Insbesondere werden folgende Grundlagen verwendet

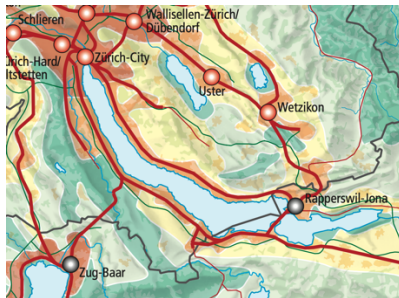
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen, 22.06.2020
- Kommunale Richtplanung, 12.03.2014
- Bau- und Zonenordnung Richterswil, festgesetzt 08.09.2022
- Zonenplan Richterswil, festgesetzt 08.09.2022
- Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK), 20.08.2009
- GIS-ZH → [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

## 2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kanton

#### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

#### Handlungsräume

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

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton. Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

Richterswil gehört zu den urbanen Wohnlandschaften, in denen u.a. folgender Handlungsbedarf nach dem Motto "Massvoll entwickeln" besteht:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in 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

Gemäss dem ROK-ZH sollen vom prognostizierten Wachstum von ca. 400'000 zusätzlichen Einwohnern bis 2050 rund 80 % in den Gemeinden abgedeckt werden, die den Handlungsräumen "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" zugewiesen sind. Die restlichen 20 % sollen den Gemeinden in den übrigen Handlungsräumen zugewiesen werden.

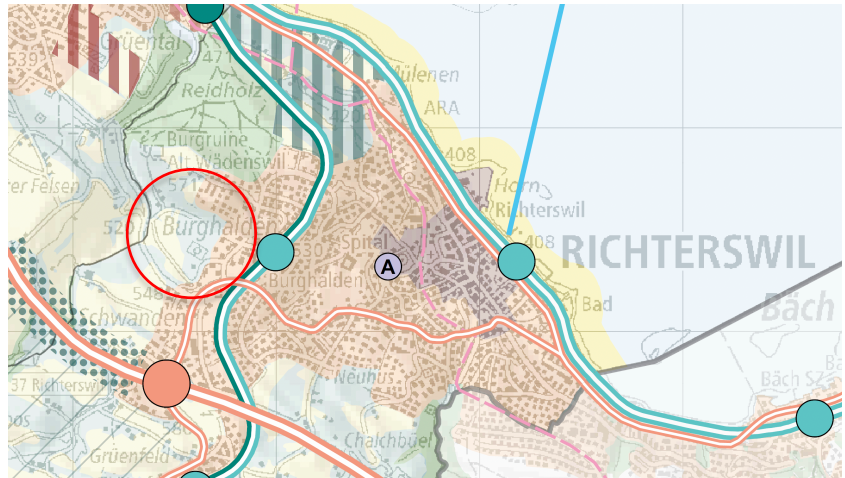
Die Erweiterung der Erholungszone Burgmoos ist nicht direkt einwohnerwirksam, hingegen ist sie eine Folge der Einwohnerzunahme.

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 11. März 2024 durch den Kantonsrat festgesetzt.

### Auszug kantonalen Richtplan

bestehend/geplant	
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahnlinie
	Bahnlinie einspurig



### Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet. Einzonungen sind grundsätzlich nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungunschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum. Allerdings werden erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben.

### Gebiete Burgmoos und Sternen

















Die Gebiete Burgmoos und Sternen liegen gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet, sondern im übrigen Landwirtschaftsgebiet und teilweise in der Fruchtfolgefläche.

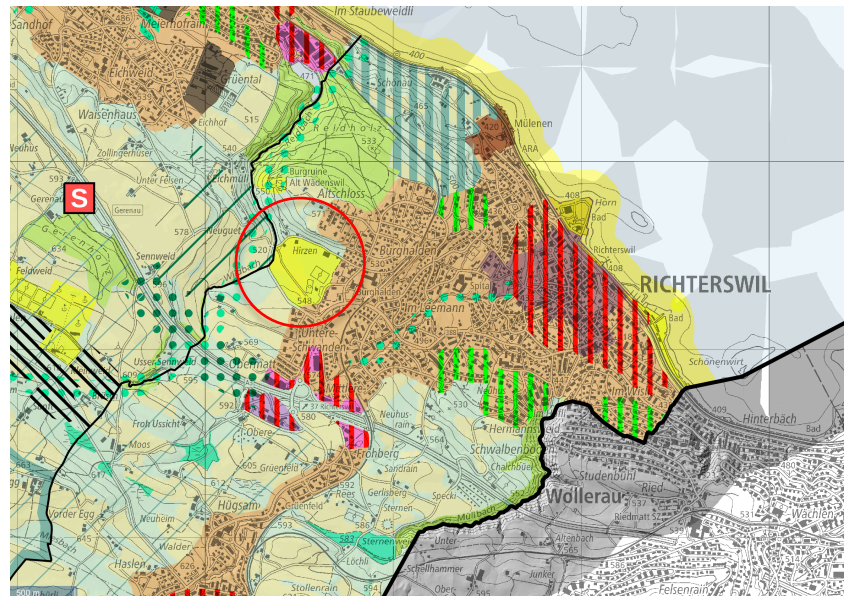
## 2.2 Region

### Regionaler Richtplan Zimmerberg Allgemein

Der Regierungsrat hat am 12. Dezember 2023 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Zimmerberg festgesetzt. Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzende Festlegungen vor.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung  
 und Landschaft

Siedlung		Region		
Kanton	Region	bestehend	geplant	
bestehend	geplant	bestehend	geplant	Siedlungsgebiet
				
Landschaft				
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Fruchtfolgeflechte im Landwirts
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Erholungsgebiet



Auszug aus Richtplantext Ziffer 3.2.2

Nr.	Gebiet	Funktion / Ziel	Koordinationshinweise
25	Sportanlagen Burgmoos, Richterswil	bestehende Sportanlage geplanter Ausbau	

Gebiet Burgmoos

Das Gebiet Burgmoos ist in der Karte als Erholungsgebiet eingetragen und in Kap. 3.2.2 des Richtplantexts als Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung aufgeführt (Nr. 25). Gemäss Ziff. 3.2.3 begleitet die Region die Gemeinden auf deren Antrag beim Entwickeln von Konzepten und Projekten und gewährleistet eine überörtliche Koordination.

Gebiet Sternen

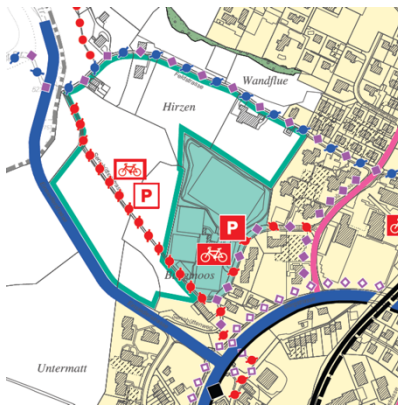
Im Gegensatz zum Gebiet Burgmoos ist das Gebiet Sternen im regionalen Richtplan nicht als Erholungsgebiet bezeichnet. Es liegt analog zum kantonalen Richtplan im übrigen Landwirtschaftsgebiet.

## 2.3 Gemeinde

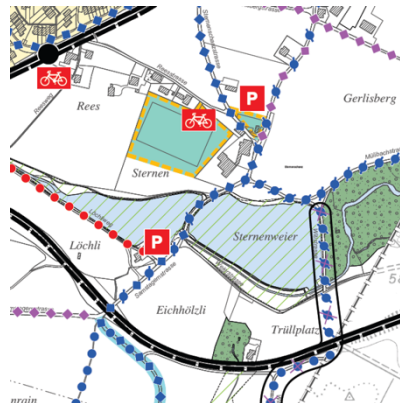
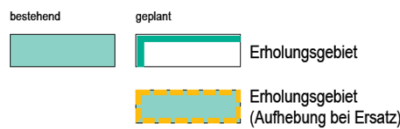
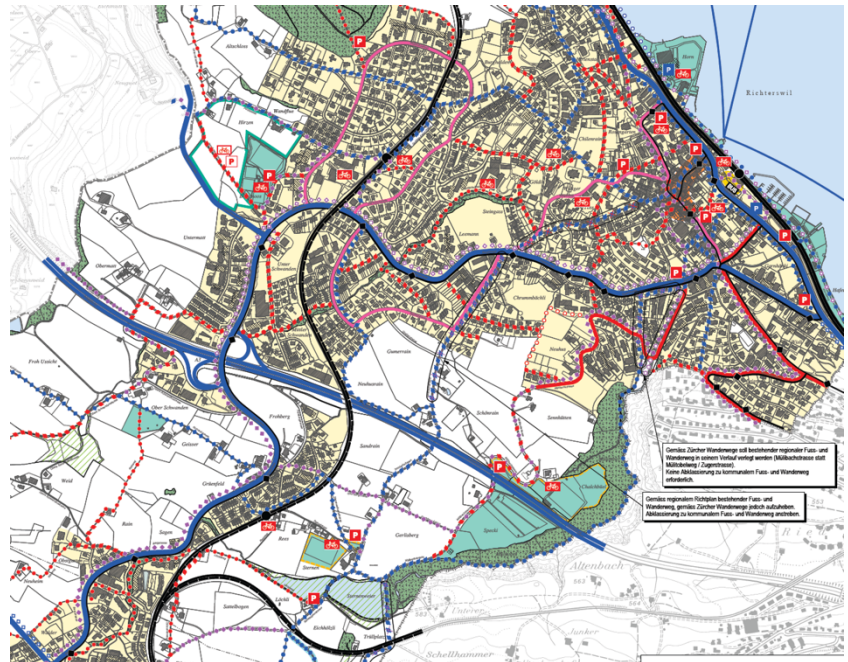
### Kommunaler Richtplan

Die Gemeinde Richterswil verfügt über einen kommunalen Richtplan, der am 12. März 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt worden ist. Dieser umfasst die drei Bereiche Verkehr, Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Der Bereich Siedlung wurde damals formell aufgehoben.

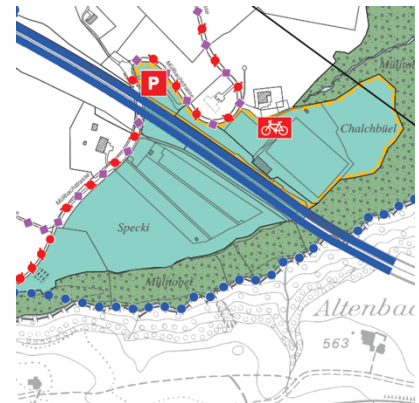
Auszug Bereiche Verkehr und Landschaft



Ausschnitt Burgmoos



Ausschnitt Sternen



Ausschnitt Chalchbüel

Burgmoos ersetzt Sternen und Chalchbüel

Mit der Erweiterung des Erholungsgebietes Burgmoos bzw. dem Bau der entsprechenden neuen Sportanlagen ist die Aufhebung der Erholungsgebiete im Bereich der beiden bestehenden Fussballplätze Chalchbüel und Sternen verbunden.

#### Schrittweise Umsetzung

Die schrittweise Umsetzung ist gemäss den Erläuterungen im kommunalen Richtplan wie folgt vorgesehen:

- Die Festlegung des erweiterten Erholungsgebietes Burgmoos im behördenverbindlichen regionalen Richtplan ist der erste Planungsschritt. Damit wird das öffentliche Interesse begründet und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausscheidung einer Erholungszone in der Nutzungsplanung geschaffen.  
> Diese Anpassung ist mit der Festlegung des gesamtrevidierten regionalen Richtplans Zimmerberg am 9. Januar 2018 erfolgt.
- In einem zweiten Schritt ist gestützt auf die rechtskräftige Richtplanung die Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen, die auch ein Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zur Verlegung der Anlagen Chalchbüel und Sternen enthalten soll. Die Festsetzung einer Erholungszone im Zonenplan bzw. deren Erweiterung erfordert einen Beschluss der Gemeindeversammlung.  
> Eine erste Erweiterung der Erholungszone Burgmoos erfolgt mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung
- In einem dritten Schritt sind für die jeweiligen Sportanlagen die Landflächen zu sichern und der Vollzug der Kulturland-Kompensation zu regeln. Je nach Verlauf der Verhandlungen ist ein Landerwerb oder Landabtausch zu tätigen oder gestützt auf das mit dem Richtplaneintrag gegebene öffentliche Interesse einen Werkplan festzusetzen und ein Enteignungsverfahren zu erwägen.  
> Das mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zur Einzonung vorgesehene Land ist im Besitz der Gemeinde.
- In einem vierten Schritt sind die Planungs- und Baukredite der Sportanlagen durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss auch die Kulturland-Kompensation verbindlich gesichert sein.  
> Dieser Schritt wird nach genehmigter Einzonung angegangen.

Im letzten Schritt schliesslich erfolgt der Bau der Sportanlagen sowie die Bodenverbesserungen für das Kulturland.

#### Fruchtfolgefläche

Im geplanten Erholungsgebiet Burgmoos, das im kommunalen Richtplan bandiert dargestellt ist, sind rund 3.0 ha Kulturland als bedingte Fruchtfolgefläche (Nutzungsseignungsklasse 6) bezeichnet. Bei einer Einzonung bzw. Teileinzonung wie vorliegend ist die jeweilige Fläche zu kompensieren, was in der unmittelbaren Umgebung oder an anderen Lagen in der Gemeinde durchaus möglich ist. Allein westlich der Einsiedlerstrasse bestehen 3.7 ha und nördlich der Feldstrasse 0.3 ha anthropogene Böden mit einem Potential für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen. Zudem ist eine Rekultivierung der aufzuhebenden Fussballplätze Chalchbüel und Sternen angezeigt (1.4 ha). In Anbetracht der auf einen Zeithorizont von 20-25 Jahren ausgelegten Richtplanung und im Sinne der skizzierten stufengerechten Umsetzung konnte bei der Festsetzung des Erholungsgebietes im regionalen und kommunalen Richtplan noch offenbleiben, wo und wie genau diese Kompensation der Fruchtfolgeflächen erfolgt.



### 3 UMSETZUNGSKONZEPT

#### 3.1 Beibehaltung Standort Chalchbüel

##### Kompensation bei Ersatz

Gemäss den Vorgaben in der kommunalen Richtplanung sind die bestehenden Sportanlagen in den Gebieten Sternen und Chalchbüel aufzuheben, wenn sie im Gebiet Burgmoos ersetzt werden. Analog dem etappenweisen Ausbau der Sportanlagen im Burgmoos soll auch die Aufhebung der Sportanlagen Sternen und Chalchbüel in Etappen erfolgen.

##### Hauptplatz des FC Richterswil

Das Rasenspielfeld im Chalchbüel ist der Hauptplatz des FC Richterswil, der gemäss seiner Website 19 Mannschaften in verschiedenen Altersklassen unterhält (Junioren, Elite, Senioren). Das Fussballfeld neben der Autobahn wurde vor einigen Jahren saniert und ist in einem guten Zustand. Ausserdem besteht eine umfassende Infrastruktur. Stichworte dazu sind: Allwetterplatz, Tribüne, Flutlicht, Garderoben, Clublokal. Zurzeit wird das Rasenspielfeld Chalchbüel saniert und zu einem Kunstrasenplatz umgebaut. Abschluss der Arbeiten sind im März 2026 geplant. Vier weitere dezentral gelegene Spielfelder dienen als Trainingsplätze. Zwei liegen bei den Schulanlagen Feld und Breite (Zone für öffentliche Bauten), zwei in den Gebieten Sternen und Burgmoos (Erholungszone).

Bestehendes Rasenspielfeld Chalchbüel



##### Anlage bleibt vorerst bestehen

Die Hauptanlage im Chalchbüel soll bis auf weiteres bestehen bleiben. Eine Verlegung in das Gebiet Burgmoos gemäss GESAK ist zurzeit nicht spruchreif und dürfte kaum vor 2030 aktuell werden. Daher bleibt die Zonierung mit der Erholungszone Chalchbüel vorläufig unverändert, wobei jedoch keine baulichen Erweiterungen beabsichtigt sind. Dies bedeutet, dass die Erweiterung der Erholungszone im Burgmoos mit der gleichzeitigen Aufhebung der Sportanlage Sternen zu verbinden ist.

## 3.2 Bedarfsnachweis

### Ersatz des Bestandes

Grundsätzlich handelt es sich vorliegend um einen Gebietsabtausch zur Zentralisierung der Sportanlagen im Burgmoos gemäss dem breit abgestützten GESAK Richterswil. Die beabsichtigten Umzonierungen haben noch keine zusätzlichen Anlagen zur Folge. Sie sichern lediglich den gleichwertigen Ersatz eines bestehenden Rasenspielfeldes an besser erschlossener Lage und ermöglichen Synergieeffekte im Verbund mit der bestehenden Infrastruktur im Burgmoos. Insofern ist der grundsätzliche Bedarfsnachweis ohne weiteres erbracht.

### Bevölkerungszunahme

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des GESAK im Jahre 2009 zählte die Gemeinde Richterswil 12'061 Einwohnerinnen und Einwohner. Ende 2025 umfasste die Bevölkerung bereits 14'513 Personen. Dies entspricht einer Zunahme um 20 % innert 16 Jahren.

Dementsprechend steigt auch die Anzahl Mitglieder im Fussballclub Richterswil stetig an. Gemäss Website des Vereins sind es aktuell rund 500 Personen, wovon etwa 300 im Juniorenalter sind. Damit ist der Verein einer der grössten in der Gemeinde. Total 19 Mannschaften spielen auf den Plätzen Chalchbüel und Sternen. Der Verein hat 4 Aktiv-Mannschaften und 15 Juniorenteams in verschiedenen Stärkeklassen. Aktuell wird ein neues Juniorinnen-Team aufgebaut.

Die Auslastung der Anlagen für Training und Wettkampf ist damit hoch, insbesondere abends und an Wochenenden. Die Bevölkerungsentwicklung zieht eine steigende Nachfrage nach Sportanlagen im Allgemeinen und nach Rasenspielfeldern im Besonderen nach sich. Eine weitere Bevölkerungszunahme ist aufgrund der Bautätigkeit absehbar. Es ist offensichtlich, dass unter diesen Voraussetzungen ein Bedarf zum Ersatz des im Gebiet Sternen wegfallenden Rasenspielfeldes besteht und das Bedürfnis nach weiteren Plätzen im Gebiet Burgmoos zunehmen wird. (Stand Frühling 2022)

### Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes

Die Erstellung eines Rasenspielfeldes in der benötigten Wettkampfgrosse von 105 x 68 m ist nur im Burgmoos möglich. Weder in der Zone für öffentliche Bauten noch in einer anderen Erholungszone bestehen entsprechende Flächenreserven. Die Zonen für öffentliche Bauten werden für den Betrieb und die allfällige spätere Erweiterung öffentlicher Bauten benötigt. Dazu gehören Schulanlagen, Kirchen, Friedhöfe, Altersbauten, Werkhof, Feuerwehr und ARA. Vielerorts lassen zudem die Hanglagen eine ebene Fläche in der benötigten Grösse nicht zu. Und in Wohnzonen sind derartige Sportanlagen wegen der Immissionen weder erwünscht noch zonenkonform. Die Flächenbedürfnisse können somit nicht zweckmässig innerhalb des geltenden Siedlungsgebietes abgedeckt werden. Abgesehen davon soll das GESAK umgesetzt werden, welches den im regionalen Richtplan festgesetzten Standort Burgmoos vorsieht.

### 3.3 Zonenabtausch

#### Einzonung Burgmoos

Die Gemeinde Richterswil beabsichtigt, das erforderliche Land für die langfristige Erweiterung der Sportanlage Burgmoos schrittweise zu erwerben. Die jeweilige Einzonung in die Erholungszone wird in der Regel vorgenommen, wenn die für eine zweckmässige Ausbautetappe benötigten Landflächen gesichert sind.

Dies ist nun für die erste Etappe der Fall. Mit der Einzonung der gemeindeeigenen Grundstücke Kat.-Nrn. 6544 und 6545 in die Erholungszone werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zusätzlichen Rasenspielfeldes im Burgmoos geschaffen. Gleichzeitig wird eine Verlängerung der bestehenden Finnenbahn-Schleufe ermöglicht. Das Bauprojekt für diese neuen Sportanlagen ist jedoch nicht Gegenstand der Vorlage, dieses wird nach Rechtskraft der Einzonung erarbeitet.

Bestehendes Rasenspielfeld



Standort Einzonungsfläche für neues Rasenspielfeld



## Auszonung Sternen

Da die Sportanlage Chalchbüel vorerst bestehen bleibt, ist im Einklang mit der Richtplanvorgabe die Erholungszone Sternen auszuzonen (beide Teilflächen) und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das Spielfeld ist zu rekultivieren und die Flutlichtanlage abzubauen.

Das neuere Nebengebäude Vers.-Nr. 2500 auf Kat.-Nr. 7885, in dem sich eine öffentliche WC-Anlage und ein Materialraum des Fussballclubs befinden, genießt Bestandesgarantie. Der Abstellraum kann von der Gemeinde für andere Zwecke verwendet werden (z.B. Unterhalt). Im Vorprüfungsbericht vom 3. März 2023 hat das ARE für diese Umnutzung eine grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Das Nebengebäude darf jedoch nicht weiter umgenutzt oder vergrössert bzw. abgebrochen und wiederaufgebaut werden.

Bestehendes Rasenspielfeld Sternen



Bestehendes Nebengebäude mit öffentlichen Toiletten und Materialraum



#### Bestehende Parkierungsflächen

Die bestehenden Parkierungsflächen bieten Platz für rund 46 Fahrzeuge. Davon befinden sich 25 PP zusammen mit dem Nebengebäude in der Erholungszone, die übrigen 21 PP sind entlang der Samstagnstrasse aufgereiht und liegen in der Landwirtschaftszone.

Der Parkplatz ist im kommunalen Richtplan als "Öffentliche Parkierungsanlage" festgelegt. Im Bericht zum kommunalen Richtplan vom 6. Januar 2014 ist dazu Folgendes erläutert (vgl. S. 34):

*"Im Zusammenhang mit der geplanten Aufhebung der Fussballplätze Chalchbüel und Sternen nach Ersatz im Gebiet Burgmoos ist zu gegebener Zeit auch eine Aufhebung der öffentlichen Parkierungsanlagen (Festlegung) an diesen Standorten zu prüfen. Dabei ist auch der Bedarf für andere Erholungseinrichtungen zu berücksichtigen."*



#### Baurechtliche Bewilligungen im Zusammenhang mit Parkplätzen

Die vorhandenen Parkplätze beim Sternen dienen nicht nur den Benützern des Fussballplatzes, sondern auch allgemein den zahlreichen Erholungssuchenden im Gebiet Sternenweiher, der angrenzenden Baumschule sowie den Besuchern des Restaurants Sternensee.

Im Zusammenhang mit den Parkplätzen wurden von der Gemeinde Richterswil und von der kantonalen Baudirektion mehrere Bewilligungen erteilt:

- Das Nebengebäude Vers.-Nr. 2500 sowie 25 Parkplätze auf Kat.-Nr. 7885 wurden am 30. September 1992 baurechtlich bewilligt (Baugesuch Nr. 1992-2224). Die kantonale Bewilligung durch die Baudirektion erfolgte mit BDV Nr. 1307/92.
- Der Abbruch und Wiederaufbau des abgebrannten Teils des Restaurants Sternensee, Gebäude Vers.-Nr. 774 auf Kat.-Nr. 7071, wurde am 16. August 2005 baurechtlich bewilligt (Baugesuch Nr. 2005-0052). Die kantonale Bewilligung durch die Baudirektion erfolgte mit Verfügung BDV Nr. 1098/2005 vom 19. Juli 2005. In den Erwägungen zur baurechtlichen Bewilligung ist festgehalten, dass 21 Aussenparkplätze für das Restaurant bereits bestehen (auf Kat.-Nr. 8069), während für die Wohnungen drei offene Besu-

cherparkplätze sowie vier Garagenparkplätze vorgesehen sind (auf Kat.-Nr. 7071).

- Zu einer Projektänderung des Baugesuchs Nr. 2005-0052 liegt ein Umgebungsplan vor (dat. 13.6.2005), in welchem alle Abstellplätze dargestellt sind, insbesondere auch die als bestehend bezeichneten 21 Parkplätze auf Kat.-Nr. 8069, die in den Jahren 1971-1978 erstellt worden sind. Der Umgebungsplan ist mit dem Stempel BDV Nr. 1098/2005 versehen, womit er ein Bestandteil der damaligen Bewilligung durch die Baudirektion ist.

Aufgrund dieser Sachverhalte geht die Gemeinde für die bestehenden Aussenparkplätze von einem seit 2005 vom Kanton tolerierten, wenn nicht sogar bewilligten Zustand aus.

## Flächenbilanz

Die Einzonungsfläche im Burgmoos beträgt 14'613 m<sup>2</sup>. Die beiden Auszonungsflächen im Sternen umfassen total 12'703 m<sup>2</sup> (Teilflächen 11'560 m<sup>2</sup> und 1'143 m<sup>2</sup>). Per Saldo resultiert eine Erhöhung der Erholungszonefläche um 1'910 m<sup>2</sup>.

Damit vergrössert sich die Gesamtfläche an Erholungszone in der Gemeinde Richterswil von 16.8 ha auf 17.0 ha. Diese Differenz ist massvoll, zumal es sich um einen Zwischenzustand bei der Erweiterung des Sportstandortes Burgmoos handelt.

## 3.4 Fruchtfolgeflächen

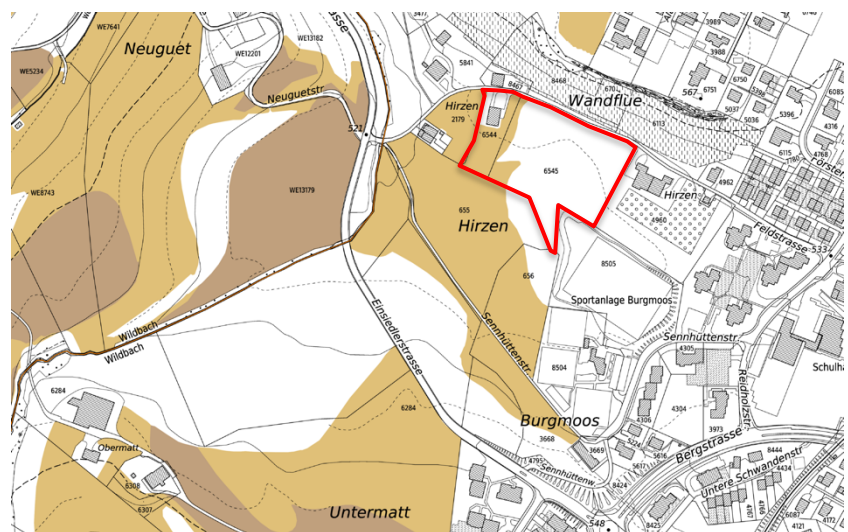
### Kompensationsgrundsatz

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.2.2) ist die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zu kompensieren.

### Fruchtfolgeflächen Burgmoos

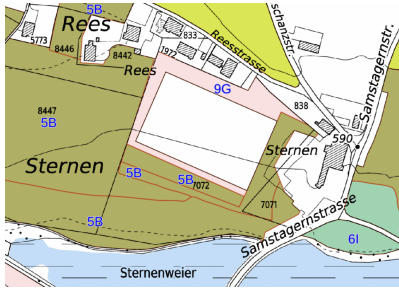
Die Einzonungsfläche im Burgmoos wird durch eine bedingte Fruchtfolgefläche (Nutzungseignungsklasse 6) im Umfang von rund 2'700 m<sup>2</sup> überlagert. Diese Fläche ist zu ersetzen.

- FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5)
- Bedingt FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 6)

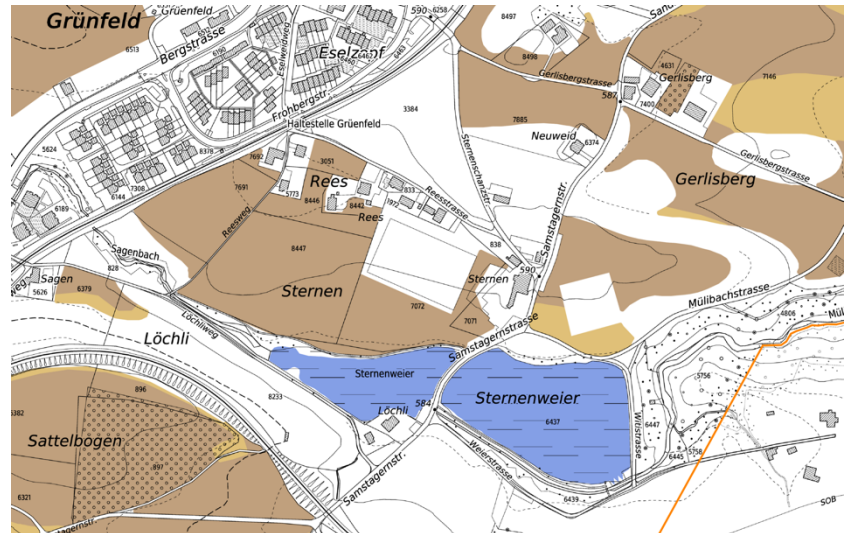


## Fruchtfolgefleichen Sternen

Die Auszonungsfläche im Gebiet Sternen ist in Randbereichen durch Fruchtfolgefleichen (Nutzungsseignungsklasse 5) überlagert. Es besteht Spielraum, diese Fruchtfolgefleichen im Zuge der Rekultivierung des rund 5'700 m<sup>2</sup> umfassenden Spielfeldes zu erweitern. Damit kann der Wegfall der Fruchtfolgefleichen im Burgmoos ohne weiteres kompensiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, die mit der zweiten Einzonung beanspruchte Fruchtfolgefleichen zumindest teilweise vorzukompensieren.



Angrenzende Fruchtfolgefleichen mit Nutzungsseignungsklasse 5



## Vorgehen zur Kompensation

Die Kompensierung der im Burgmoos beanspruchten Fruchtfolgefleichen soll durch eine Rekultivierung des Fussballplatzes Sternen erfolgen. Weggleitend sind die Richtlinien für Bodenkultivierungen (2003) und die ergänzenden Erläuterungen der Fachstelle Bodenschutz. Bis zu einem Umfang von 5'000 m<sup>2</sup> genügt für entsprechende Terrainveränderungen ein Meldeblatt, bei grösseren Flächen sind detaillierte Grundlagen zu Ausgangszustand, Rekultivierungsziel, Bauarbeiten, technische Anlagen, Folgebewirtschaftung und bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

In der Regel erfolgt die Kompensation durch landwirtschaftliche Aufwertungen von Böden, die bereits menschlich verändert sind und keine FFF-Qualität aufweisen. Durch Auftrag von zugeführtem, andernorts abgetragenem Boden wird dabei die agronomische Standortqualität verbessert. Massgebend hierfür ist die landwirtschaftliche Nutzungsseignung, welche zehn Klassen unterscheidet:

- Böden der landwirtschaftlichen Nutzungsseignungsklassen (NEK) 1, 2, 3, 4 und 5 sind geeignet für FFF
- Böden der Klasse 6 sind bedingt geeignet und werden daher flächig zur Hälfte angerechnet

## Kompensationsraster

Der Verlust an FFF ist grundsätzlich flächengleich und qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügig schlechtere Qualität ist möglich, erfordert aber eine um den Flächenfaktor grössere Kompensationsfläche gemäss dem folgenden Kompensationsraster (vgl. nachfolgende Abbildung). Umgekehrt reduziert sich die Kompensationsfläche, wenn Flächen der NEK 6 durch qualitativ bessere Flächen der NEK 5 ersetzt werden.

Lesebeispiel:

Die ehemalige FFF mit NEK 6 im Gebiet Burgmoos wird durch eine neue FFF mit NEK 5 im Gebiet Sternen ersetzt. Deren Fläche muss nur noch halb so gross sein wie bisher.

Die wegfallende Fläche von 2'700 m<sup>2</sup> müsste damit nur zu 1'350 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

ehemalige FFF (Verlustfläche)	neue FFF (Kompensationsfläche)						
	NEK 1	NEK 2	NEK 3	NEK 4 > 50 cm PNG	NEK 5	NEK 4 < 50 cm PNG	NEK 6
NEK 1	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
NEK 2	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig	unzulässig
NEK 3	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig
NEK 4 > 50 cm PNG	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig
NEK 5	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	unzulässig
NEK 4 < 50 cm PNG	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	unzulässig
NEK 6	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.7 x F	1 x F

## Zeitpunkt für die Festlegung des detaillierten Vorgehens

Das detaillierte Vorgehen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist nach Rechtskraft der Einzonung/Auszonung im Rahmen des Bau-  
bewilligungsverfahrens für die Erstellung des Rasenspielfeldes im Burgmoos festzulegen.

## 3.5 Interessenabwägung Burgmoos

### Erforderliche Abklärungen

Für Vorhaben, die Fruchtfolgeflächen beanspruchen, sind Aussagen zu folgenden Abklärungen erforderlich:

- Bedarfsnachweis für die vorgesehene Nutzung
- Nachweis, dass die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann
- Prüfung von Standortalternativen
- Nachvollziehbare Interessenabwägung (aufzeigen, weshalb die Interessen an der Realisierung der Anlage die Interessen des Bodenschutzes und allfälligen weiteren Schutzinteressen überwiegen sollen)
- Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen (kompakte Anordnung von Bauten, Anlagen und Erschliessung)

Die drei erstgenannten Punkte sind in den Ausführungen zur möglichen Lage im Kapitel 3.2 abgehandelt. So wird dargelegt, dass ein Rasenspielfeld in der benötigten Wettkampfgrösse von 105 x 68 m nur im Burgmoos möglich ist. Weder in der Zone für öffentliche Bauten noch in einer anderen Erholungszone bestehen in Grösse und Topografie entsprechende Flächenreserven. Das ARE hat dies in seinem Vorprüfungsbericht vom 3. März 2023 anerkannt.

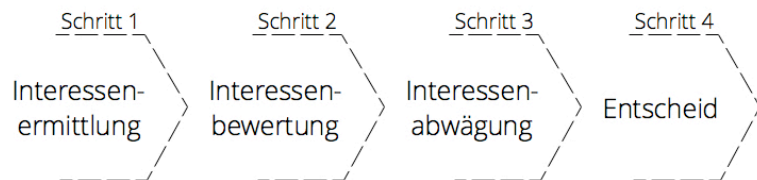
Das Thema der Ersatz-FFF durch eine Rekultivierung des Fussballplatzes Sternen kommt jedoch erst zum Tragen, wenn die Interessenabwägung zugunsten der neuen Anlage im Burgmoos ausfällt und die Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen durch eine kompakte Anordnung der neuen Bauten und Anlagen soweit als möglich minimiert wurde (vgl. Kap. 3.6).

**Standort**

Nachdem zur Erreichung der Zielsetzung des Vorhabens nur der Standort Burgmoos als geeignet definiert werden kann, folgt nun die eigentliche Interessenabwägung. Ziel ist es, aufzuzeigen, welche überwiegenden Interessen vorliegen, welche die Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen rechtfertigen.

**Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung erfolgt grundsätzlich in vier Schritten:



**Schritt 1)  
Interessenermittlung**

Die Interessenermittlung weist die bestehenden Interessen im Gebiet Burgmoos auf. Zudem macht sie Aussagen darüber, wie stark diese Interessen durch das Vorhaben in einem Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Bedeutung betroffen sind.

Im Bereich Burgmoos bestehen folgende Interessen:

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Bauliche Gegebenheiten	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von bestehenden Erholungs- und Sportanlagen	Nicht tangiert
	Bau, Nutzung und Unterhalt von neuen Erholungs- und Sportanlagen	Wird mit dem Vorhaben ermöglicht
	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Verkehrsanlagen (Strassen, Tempo 30-Zonen, Velowege, Fusswege, Bahn- und Buslinien)	Nicht tangiert
	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Infrastrukturanlagen (Gastransportleitung, Wassertransportleitung, Schmutzwasserleitung, Fernwärmeleitung etc.)	Nicht tangiert
Ortsbauliche Entwicklung	Umsetzung einer in der Richtplanung festgelegten geplanten Erholungsanlage	Wird mit dem Vorhaben ermöglicht
	Umsetzung Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK)	Wird mit dem Vorhaben ermöglicht

Kategorie	Interesse/Funktion	Tangierung durch das Vorhaben
Schutzobjekte	Gewährleistung Ortsbild- und Denkmalschutz	Nicht tangiert
	Gewährleistung Natur- und Landschaftsschutz	Nicht tangiert
	Erhalt archäologische Zone	Nicht tangiert
Wald	Gewährleistung Waldfunktion	Nicht tangiert
Landwirtschaft	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	Kein Landwirtschaftsland, da geplantes Erholungsgebiet, jedoch als Wiesland landwirtschaftlich genutzt und somit vom Vorhaben tangiert
	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	Kein Betriebsstandort, bestehende Scheune jedoch landwirtschaftlich genutzt und somit vom Vorhaben tangiert
	Meliorationsanlagen (Bewässerung, Entwässerung, Wege etc.)	Nicht tangiert
Bodenschutz	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Tangiert durch 2'700 m <sup>2</sup> bedingte Fruchtfolgefläche (Nutzungseignungsklasse 6)
	Anthropogene Böden	Nicht tangiert
	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Tangiert durch Höhenausgleich und Bodenaufbau Rasenspielfeld
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	Tangiert durch Hinweisfläche Oberflächenabfluss/ Vernässung
Belastete Standorte	Tangieren von belasteten Standorten	Einzonungsfläche nicht tangiert. Gegebenenfalls durch Ablagerungsstandort D.11 innerhalb geplantem Erholungsgebiet einer späteren Einzonungsetappe tangiert.
Lärmschutz	Einhaltung Planungswerte	Nicht tangiert
Gewässerschutz	Erhalt der Funktion öffentlicher Gewässer	Nicht tangiert
	Gewässerschutzbereich	Tangiert durch Gewässerschutzbereich Au
Störfall	Konsultationsbereich Bergstrasse	Nicht tangiert
	Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht	Nicht tangiert
Sport- und Erholungsgebiet	Naherholungsgebiet für Bevölkerung (Fuss- und Velowege, Burgruine Alt Wädenswil)	Tangiert durch vielfältige Freizeitaktivitäten ausserhalb der eigentlichen Sportanlage Burgmoos
	Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung	Tangiert durch intensive Nutzung der bestehenden Sportstätten und Nebenanlagen im Burgmoos
	Vernetzung mit umliegenden Gebieten (Schulanlage Feld, geplante Mehrzweckhalle etc.)	Tangiert durch gegenseitige Synergien bei der Nutzung der Anlagen

**Schritt 2)**  
**Interessenbewertung**

Bei der Interessenbewertung wird in drei Stufen (stark, mittel, leicht) bewertet, wie das jeweilige Interesse durch das Vorhaben tangiert wird. Es werden nur jene Interessen bewertet, welche im Schritt 1 als "tangiert" definiert wurden.

Die tangierten Interessen werden wie folgt bewertet:

Kategorie	Interesse/Funktion	Tangierung durch das Vorhaben
Landwirtschaft	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	<b>Mittel</b> kein Landwirtschaftsgebiet
	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	<b>Leicht</b> kein Landwirtschaftsgebiet, Scheune in Gemeindebesitz
Bodenschutz	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgefleichen	<b>Stark</b> bedingte Fruchtfolgefleiche im westlichen Randbereich
	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	<b>Stark</b> Geländeänderungen für Ausebnung Spielfeld
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	<b>Leicht</b> Vernässungsfläche im Randbereich
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich	<b>Leicht</b> Grosse Teile von Richterswil liegen ebenfalls im Gewässerschutzbereich Au

Den tangierten Interessen steht die Gewichtung des Vorhabens als Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung gegenüber.

Kategorie	Interesse/Funktion	Gewichtung/Erfüllungsgrad
Sport- und Erholungsgebiet	Naherholungsgebiet für Bevölkerung	<b>Hoch</b> Zielsetzung des Vorhabens
	Sport- und Erholungsgebiet mit regionaler Ausstrahlung	<b>Hoch</b> Zielsetzung des Vorhabens
	Vernetzung mit umliegenden Gebieten (Burgruine Alt Wädenswil, Schulanlage Feld, geplante Mehrzweckhalle etc.)	<b>Mittel</b> Synergien durch Schule Feld (Ausseenanlagen), Auslastung Infrastruktur, Parkierung, Bistro Burgmoos etc.

**Schritt 3)**  
**Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung zeigt auf, welcher Handlungsspielraum besteht und wie die Interessen des Sport- und Erholungsgebiets Burgmoos innerhalb dieses Handlungsspielraums den tangierten Interessen gemäss Interessenbewertung gegenüberstehen.

Interesse/Funktion	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	Beibehaltung der Landwirtschaftszone Lk	Regionaler Richtplan sieht Erholungsgebiet vor und nicht Landwirtschaftsgebiet. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	Beibehaltung Scheune für landwirtschaftliche Nutzung	Regionaler Richtplan sieht Erholungsgebiet vor und nicht Landwirtschaftsgebiet. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.

Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet	Normgerechtes Rasenspielfeld 105x68 m bei Flächenverkleinerung nicht möglich, jedoch optimierte Anordnung zur Schonung der FFF. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
	Standort mit weniger tangierten Fruchtfolgeflächen	Innerhalb Gemeinde kein Alternativstandort in geeigneter Lage, Grösse und Topografie vorhanden. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
	Kompensation Fruchtfolgeflächen	Vollständige Kompensation der Fruchtfolgeflächen im aufzuhebenden Standort Sternen vorgesehen. Interesse Fruchtfolgeflächen hat dort Vorrang, da Lage im Landwirtschaftsgebiet.
Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet	Normgerechtes Rasenspielfeld 105x68 m bei Flächenverkleinerung nicht möglich. Optimierte Anordnung zur Schonung der FFF möglich. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
	Standort mit weniger tangiertem gewachsenem Boden	Innerhalb Gemeinde kein Alternativstandort in geeigneter Lage, Grösse und Topografie vorhanden. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Schutz vor Naturgefahren	Anpassung Vorhaben im Bereich der Vernässungsfläche sofern notwendig	Kann durch Massnahmen bei der Umsetzung des Bauprojektes behoben werden. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Gewässerschutzbereich	Anpassung Vorhaben im Gewässerschutzbereich Au sofern notwendig	Einzelne Massnahmen bei der Umsetzung des Bauprojektes. Interesse regionales Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.

**Schritt 4)  
Entscheid**

Ausgehend von der Interessenbewertung wird vor allem der Bodenschutz tangiert. Mit einer Verkleinerung des Vorhabens (Reduktion Fläche) als Handlungsspielraum könnten zwar der natürliche Boden und die Fruchtfolgefläche vor Ort erhalten werden. Dies würde jedoch dazu führen, dass das Sport- und Erholungsgebiet nicht den Nutzen erzielt, der mit dem GESAK angestrebt wird und mit den Festlegungen im regionalen Richtplan und im kommunalen Richtplan planerisch gesichert ist.

Wird das Vorhaben verkleinert, kann es nur mit erheblichen Einschränkungen umgesetzt werden, weil keine normgerechten Abmessungen der Spielfelder mehr möglich sind. Infolgedessen könnte der Sportplatz Sternen nicht gleichwertig ersetzt werden.

Der Handlungsspielraum, einen anderen Standort für das Vorhaben zu wählen, besteht nicht, weil innerhalb der Gemeinde Richterswil keine in Lage, Fläche und Topografie gleichwertigen Standorte bestehen. Nur der Standort im Burgmoos eignet sich für die Umsetzung des Vorhabens, wie bereits im GESAK aufgezeigt worden ist.

Von der 14'613 m<sup>2</sup> grossen Einzonungsfläche sind lediglich 2'700 m<sup>2</sup> von Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert. Davon werden wiederum maximal 1'000 m<sup>2</sup> vom geplanten, rund 7'200 m<sup>2</sup> grossen Rasenspielfeld überlagert. Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, dessen Lage zu optimieren mit dem Ziel, die Überlagerung zu minimieren oder sogar zu vermeiden.

Durch die Vorgabe des kantonalen Richtplans einer Kompensationspflicht für FFF und die Praxis des Kantons Zürich betreffend Auflagen zur Kompensation FFF (vgl. Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden, Stand Juni 2024, Kanton Zürich, Baudirektion, ALN und ARE), ist sichergestellt, dass sich die Summe der FFF nicht verringert und mindestens wieder die heutige Bodenqualität auf einer anderen Fläche geschaffen wird. Der Verlust an Fruchtfolgeflächen im Burgmoos kann mit der Rekultivierung der aufzuhebenden Anlage im Sternen ohne weiteres kompensiert werden.

Fazit

Die Zuordnung des Gebiets Burgmoos zu einer Erholungszone wird somit als verhältnismässig beurteilt, weil damit das Ziel einer örtlich konzentrierten regionalen Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Freizeitanlagen im Sinne des GESAK erreicht werden kann. Ein Verzicht auf den Standort zur ersatzweisen Erweiterung der bestehenden Sport- und Erholungsanlage wird aufgrund der Möglichkeiten zur Wahrung der übrigen tangierten Interessen als nicht verhältnismässig beurteilt.

### 3.6 Modifikation GESAK Burgmoos

#### Tennishalle Burgmoos

Das GESAK mit den Konzeptvarianten für das Burgmoos wurde 2009 erstellt. Seither wurde der Standort Burgmoos weiterentwickelt. Am 13. April 2021 wurde der private Gestaltungsplan Burgmoos genehmigt (BDV Nr. 154), der die Erstellung einer Tennishalle mit drei Plätzen anstelle der bisherigen Traglufthalle bezweckte. Mit diesem Vorhaben stehen neu sieben statt bisher sechs Tennisplätze zur Verfügung. Die Tennishalle ist in der Zwischenzeit gebaut und in Betrieb. In diesem Zuge wurden auch Anpassungen am Clubgebäude, an der Ausdehnung des angrenzenden Rasenspielfeldes sowie an der Finnenbahn vorgenommen.

Neue Tennishalle

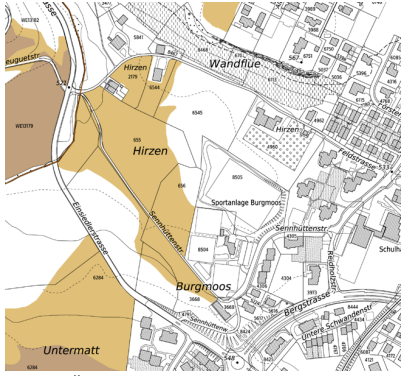


#### Anordnung Naturrasenspielfeld in der ersten Erweiterungsetappe

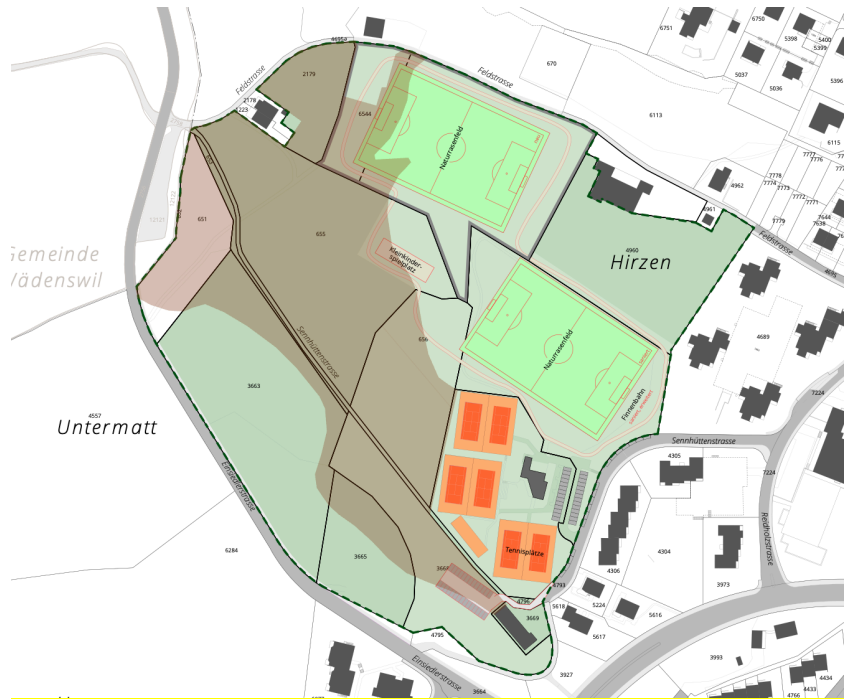
Das GESAK sieht für die erste Etappe eine Anordnung des Naturrasenspielfeldes mit der Schmalseite zum Flurweg Hirzen vor. Für den Endausbau ist vorgesehen, westlich davon noch ein Kunstrasenspielfeld realisieren zu können. Die Beibehaltung dieser Konzeption ist aus mehreren Gründen in Frage gestellt:

- Die aktuell zur Einzonung vorgesehene Fläche für die erste Erweiterungsetappe ist – abgesehen von einem Zipfel im Süden – ungefähr rechteckförmig. Diese Ausrichtung ist prädestiniert für eine um 90° abgedrehte Anordnung des Naturrasenspielfeldes mit der Längsseite parallel zum Flurweg Hirzen.
- Für eine Anordnung gemäss GESAK zu ermöglichen, müssten zusätzliche Teile der angrenzenden Landwirtschaftsgrundstückes Kat.-Nr. 655 erworben werden, was zurzeit nicht möglich erscheint. Das angestrebte Rasenspielfeld könnte somit nach der vorliegenden Einzonung noch nicht realisiert werden.
- Im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Burgmoos stehen einige markante einheimische Bäume und Hecken. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans sind diese möglichst zu erhalten bzw. allenfalls zu ersetzen (Art. 7 Abs. 6). Das GESAK-Konzept berücksichtigt diesen Sachverhalt nicht. Die be-





Oben: Übersicht FFF



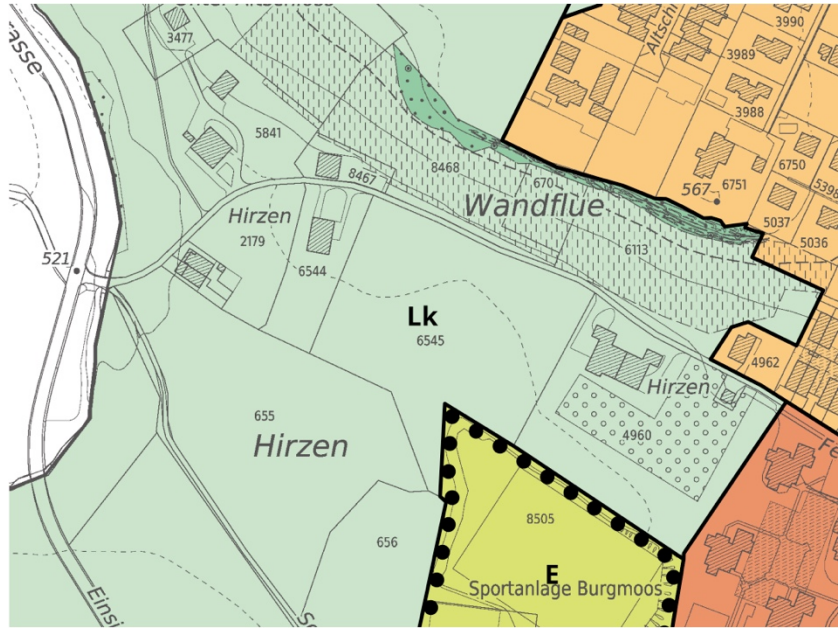
Rechts: Überlagerung FFF mit GESAK-Konzept 1. Etappe

## 4 ANPASSUNG ZONENPLAN

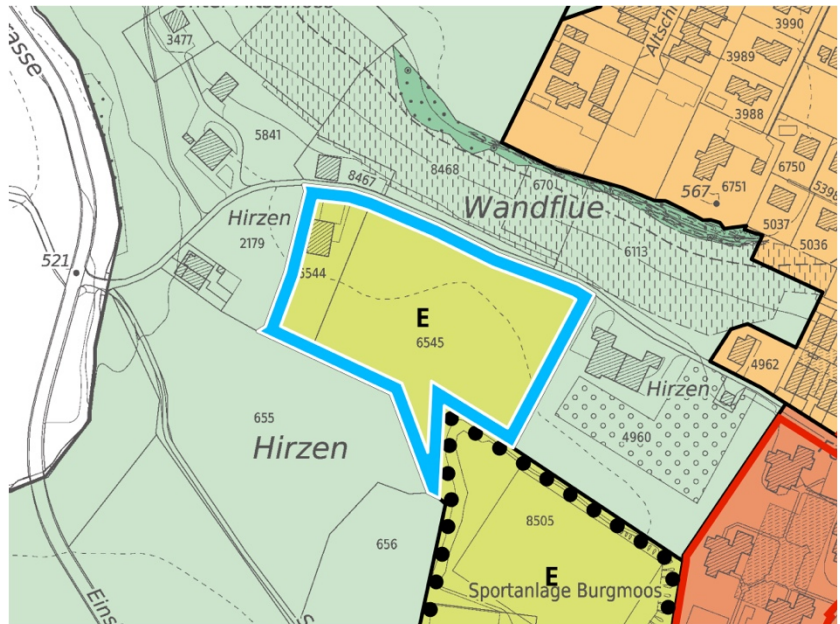
### 4.1 Einzonungen

#### Gebiet Burgmoos

Die bisherige Kantonale Landwirtschaftszone Lk wird im Umfang von 14'613 m<sup>2</sup> in die Erholungszone E eingezont. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert.



Bisher: Kantonale Landwirtschaftszone Lk



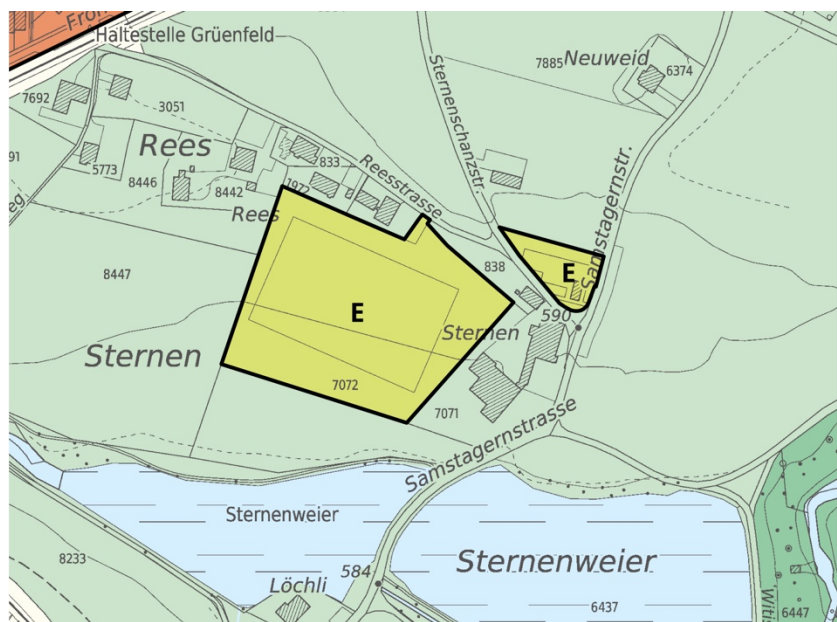
Neu: Erholungszone E

## 4.2 Auszonungen

### Gebiet Sternen

Die Erholungszone E wird im vollen Umfang von 12'703 m<sup>2</sup> aufgehoben und in die kantonale Landwirtschaftszone Lk ausgezont. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert.

Die Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale und regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen. Eine isolierte Zuweisung zu einer kommunalen Landwirtschaftszone L erscheint jedoch nicht zweckmässig, zumal die gesamte Umgebung der Lk zugewiesen ist. Das ARE wird daher gebeten, die kantonalen und regionalen Nutzungszone entsprechend zu modifizieren.



Bisher: Erholungszone E



Neu: Kantonale Landwirtschaftszone Lk

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### Anlass

Die Bau- und Zonenordnung erfährt eine kleine Änderung. Die Erweiterung der Erholungszone Burgmoos ist mit der gleichzeitigen Auszonung im Gebiet Sternen verbunden. Damit gibt es die Erholungszone Sternen nicht mehr, weshalb Art. 31 Abs. 1 lit. f BZO zu streichen ist.

Die in der Erholungszone Burgmoos zulässigen Nutzungen sind in Art. 31 Abs. 1 lit. d BZO bereits heute festgelegt. Zur Präzisierung werden die zugehörigen Nebenanlagen in Klammerbemerkungen angefügt. Diese beziehen sich auf die im GESAK beabsichtigten Erweiterungen im Gebiet Burgmoos. Im Gebiet Chalchbüel sind keine über den Bestand hinausgehenden Nebenanlagen vorgesehen, weil diese Erholungszone längerfristig aufgehoben werden soll.

### Anpassung Art. 31 Abs. 1 BZO

<sup>1</sup> In der Erholungszone sind zulässig:

a) Mülener:

*Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang*

b) Schiffstation, Garnhänki:

*Seepromenade, Strandbad mit Nebenbauten, Bocciabahn, Restauration, Kulturbetrieb*

c) Alte Landstrasse:

*Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang*

d) Burgmoos, Chalchbüel:

*Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen Nebenanlagen (Garderoben, WC, Clubhaus, Parkplätze)*

e) Geisser, Specki:

*Familiengärten, Kompostieranlagen*

~~f) Sternen:~~

~~*Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)*~~

f) Horn:

*Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)*

## 6 AUSWIRKUNGEN

### 6.1 Übergeordnetes Recht

#### Richtplanung

Die Vorgaben des kantonalen, des regionalen und des kommunalen Richtplans werden umgesetzt. Die in der Genehmigung der kommunalen Richtplanung im Jahre 2015 von der Baudirektion verlangten Nachweise für die Einzonung Burgmoos liegen vor bzw. werden im vorliegenden Bericht abgehandelt.

#### Überkommunale Nutzungszonen

Die Einzonung Burgmoos und die Auszonung Sternen haben Auswirkungen auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen, weil in beiden Fällen Flächen der kantonalen Landwirtschaftszone Lk tangiert werden.

### 6.2 Gemeindeentwicklung

#### Theoretische Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Das Siedlungsgebiet und damit auch die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität bleiben unverändert.

#### Sportanlagen

Mit der ersten Erweiterungsetappe wird der Sportstandort Burgmoos gestärkt und die Dezentralisierung der Sportstätten verringert.




#### Ortsbild / ISOS

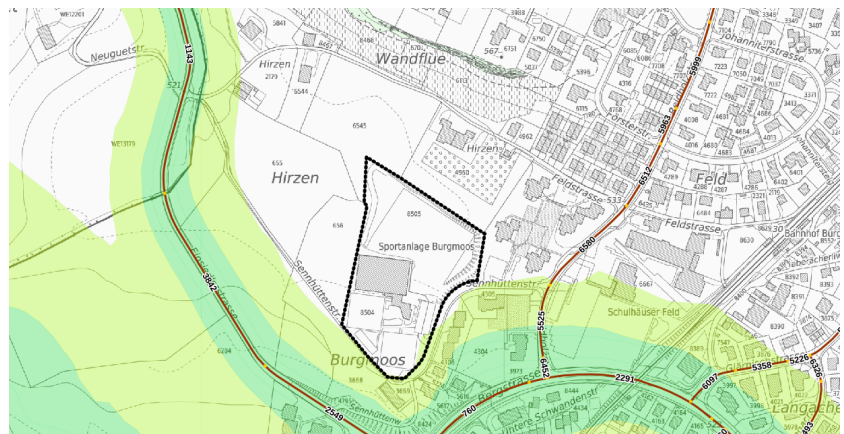
Die Gebiete Burgmoos und Sternen liegen ausserhalb der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführten Ortsteile von Richterswil.

### 6.3 Umwelt

#### Lärmbelastung / Planungswert

Gemäss der Lärmübersicht für Raumplanung liegt die Einzonung Burgmoos deutlich ausserhalb der Bereiche, in denen gemäss Art. 29 LSV die Planungswerte der ES III eingehalten werden müssen. Weitere Abklärungen und Lärmgutachten erübrigen sich damit.

-  Strasse mit gültigen Emissionswerten
-  Planungswert ES III
-  Planungswert ES II





## Grundwasser

Das Einzugsgebiet Burgmoos liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (<https://maps.zh.ch>). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Februar 2019 verwiesen ([www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch)). Diese Hinweise sind insbesondere auch bei unterirdischen Containern für die Abfallsammlung zu beachten.

## Störfallvorsorge

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Burgmoos liegt ausserhalb von Konsultationsbereichen und erfordert keine Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge.

## Naturschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope), und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1 bis NHG).

Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1 ter NHG).

Gegen die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6544 und 6545 ist aus naturschützerischer Sicht nichts einzuwenden. Jedoch befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6545 im Süden eine Hecke, die zu den schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1 bis NHG gehört. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass die Hecke im Süden nicht tangiert wird. Bei der Anpassung des GESAK ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Hecke auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6545 ist grundsätzlich zu erhalten. Die zukünftigen baulichen Massnahmen sind darauf auszurichten.

## Boden

Aufgrund der vorgenommenen Interessenabwägung ist die Zuordnung des Gebiets Burgmoos zu einer Erholungszone unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen als verhältnismässig zu beurteilen, weil damit das Ziel einer örtlich konzentrierten regionalen Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Freizeitanlagen im Sinne des GESAK erreicht werden kann und eine Kompensation der FFF möglich ist.

Die für die Einzonung im Burgmoos beanspruchten Fruchtfolgeflächen von rund 2'700 m<sup>2</sup> (NEK 6) können im Sternen kompensiert werden. Aufgrund der dort höheren Bodenqualität (NEK 5) beträgt die minimal erforderliche Kompensation nur rund 1'350 m<sup>2</sup>. Bei einer Bodenaufwertung der gesamten Auszonungsfläche des zu rekultivierenden Spielfeldes von 11'560 m<sup>2</sup> ist somit eine zusätzliche Kompensationsfläche von 10'210 m<sup>2</sup> realisierbar. Dies bedeutet, dass im Hinblick auf künftige Einzonungen im Gebiet Burgmoos (Etappen 2 und 3 gemäss GESAK) bereits eine Vorkompensation der dazumal beanspruchten Fruchtfolgeflächen im Umfang von 20'420 m<sup>2</sup> realisiert werden kann.

## 6.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

### Einzonungen

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt eine Einzonung von einer Nichtbauzone in eine Erholungszone. Eine Mehrwertabgabe wird in solchen Fällen nur bei Grundstücken im Privateigentum erhoben und wenn der Mehrwert mehr als CHF 30'000.- beträgt.

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 21.12.2020 werden keine Mehrwertabgaben erhoben, wenn es sich wie vorliegend um Grundstücke im Eigentum der Gemeinde handelt.

## Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

### 6.5 Fazit

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.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

## 7 MITWIRKUNG

### 7.1 Verfahren

#### Vorprüfung Entwurf

Der Entwurf zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Dezember 2022 zur Vorprüfung eingereicht.

#### Verabschiedung im Gemeinderat

Die aufgrund der Vorprüfungsergebnisse bereinigte Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

#### Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom XX.XX.2026 bis XX.XX.2026 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), die Agglo Obersee und die Nachbargemeinden werden zur Anhörung eingeladen.

#### Einwendungen

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Alle Anliegen werden im Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG dokumentiert und eine allfällige Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

#### Festsetzung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom XX.XX.2026 zur Festsetzung unterbreitet.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Danach erfolgt ein allfälliges Rekursverfahren.

### 7.2 Kantonale Vorprüfung

#### Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen

Mit Vorprüfungsbericht vom 3. März 2023 hat das ARE zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Erweiterung der Erholungszone Burgmoos) Stellung genommen.

Die darin aufgeführten Auflagen und Vorbehalte wurden in der Überarbeitung der Vorlage wie folgt berücksichtigt:

- In der Legende des Zonenplans wurde die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe zur Erholungszone korrigiert (ES III statt ES II).
- Im Erläuterungsbericht wird präzisiert, dass die Anpassung des Wortlautes von Art. 31 Abs. 1 lit. d BZO nicht darauf ausgerichtet ist, in der Erholungszone Chalchbüel wesentliche neue bauliche Möglichkeiten zu schaffen.

- Im Erläuterungsbericht wird der baurechtliche Zustand der bestehenden Abstellplätze beim aufzuhebenden Sportplatz Sternen thematisiert und die erteilten Bewilligungen nachgewiesen.
- Im Erläuterungsbericht wird das Thema Bodenschutz vertieft abgehandelt und eine detaillierte Interessenabwägung zwischen den Fruchtfolgeflächen und den Sportanlagen vorgenommen.
- Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, wie die Sportanlagen innerhalb der Erholungszone optimiert angeordnet werden können, um die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen zu minimieren.
- Im Erläuterungsbericht wird das bisherige Kap. 6.5 gestrichen. Die darin stichwortartig erläuterte Regelung der Umsetzung in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kanton wurde vom ARE nicht als zweckmässig erachtet.

## **ANHANG**

### **Mehrwertprognose**

- Summarische Übersicht
- Datenexport nach Grundstücken (Auszug)

noch offen