



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

EINGEGANGEN
20. Juli 2015

Nr. 1025/15

vom 16. Juli 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-1025

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Anpassung Zonenplan (Mst. 1:5000) vom 11. März 2015
 - Anpassung Kernzonenplan (Mst. 1:2500) vom 11. März 2015
 - Anpassung Waldabstandslinien (Mst. 1:500) vom 11. März 2015
 - Anpassung Aussichtsschutz Burghalden (1:2500) vom 11. März 2015
 - Anpassung Aussichtsschutz Oberhafen (1:2500) vom 11. März 2015
 - Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 11. März 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 11. März 2015
 - Bericht zur Mitwirkung (mit den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 11. März 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Richterswil setzte mit Beschluss vom 11. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 29. April 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Juni 2015 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Richterswil wurden letztmals im Jahr 2006 umfassend angepasst. Im Jahr 2008 erfolgte eine Teilrevision der Nutzungsplanung, um kleinere Korrekturen der einzelnen Planungsinstrumente anzupassen. Die nun vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung soll dazu beitragen, festgestellte Unklarheiten in der Anwendung der BZO zu beseitigen und neue aktuelle Themen wie Energie und preisgünstiger Wohnungsbau aufzunehmen. Anpassungen an den kantonalen und den kommunalen Richtplan (Einzonung Samstagern, Burgmoos etc.) sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Richterswil betrifft verschiedene Teilbereiche. In der BZO werden grössere Anpassungen in den Vorschriften der Kernzonen (u.a. Einführung eines Grundsatzartikels mit Einordnungsanforderungen) vorgenommen. Daneben wurden auch die Bestimmungen der Wohnzonen, der Gewerbe- und Industriezonen und der Erholungszonen ergänzt oder präzisiert. Zudem wird ein Artikel zum preisgünstigen Wohnungsbau (im Rahmen von Arealüberbauungen) eingeführt und mit neuen Sonderbauvorschriften soll eine nachhaltige Siedlungserneuerung erreicht werden. Schliesslich sind in den ergänzenden Bauvorschriften kleinere Anpassungen umgesetzt worden.

Der Zonenplan wird mit einer Auszonung „Sennhütten“, den Einzonungen „Haslenweg“ und „Burghaldenstrasse“, den Umzonungen „Hirtenstall“, „Breiten“ und „untere Schwandenstrasse“ sowie technischer Anpassungen (Abstimmung Zonengrenzen auf Grundstücks- und Strassengrenzen, Nachführung bestehender Arealüberbauungen etc.) geändert.

Des Weiteren erfuhr der Kernzonenplan eine Überarbeitung, im Gebiet „Altschloss“ wurde der Waldabstandslinienplan und in den Gebieten „Oberhafen“ und „Burghalden“ wurde der Aussichtsschutz angepasst.

Gesamthaft kann festgestellt werden, dass die Anpassungen helfen, die Zielsetzungen zu erreichen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. Juli 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen, einige Empfehlungen wurden hingegen nicht umgesetzt. Zu den Abweichungen und Änderungen zwischen den Vorprüfungsunterlagen und dem Genehmigungsdossier sind folgende Anmerkungen notwendig:

- Einzonungen Haslenweg und Burghaldenstrasse:
Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde festgehalten, dass den beiden Einzonungen Haslenweg und Burghaldenstrasse hinsichtlich der Weisungen der Baudirektion bezüglich der Kulturlandinitiative nichts entgegensteht, aber die Genehmigung des kantonalen Richtplans abgewartet werden muss. Da die Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund am 29. April 2015 erfolgt ist, können die beiden Einzonungen nun genehmigt werden.
- Umzonung Etzel-/Hotzestrasse:
Gemäss der eingereichten Vorlage wird auf diese Umzonung verzichtet. Die kantonalen Vorbehalte in Sachen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden daher hinfällig.
- Umzonung Breiten:
Im Gebiet Breiten soll eine Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 umgezont werden. Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht wurde eine Auseinandersetzung mit der Frage erwartet, ob zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben der Gemeinde tatsächlich genügend Zonen für öffentliche Bauten zur Verfügung stehen. Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass seitens der Gemeinde eine solche



Auseinandersetzung im Rahmen der umfassenden Liegenschaftstrategie 2014 des Gemeinderats stattgefunden hat. Die genannte Liegenschaftsstrategie liefert auf die Frage höchstens indirekt Antworten. Aufgrund der Ausführungen in der Strategie ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Gemeinde (ausser in zwei Fällen) auf die Ausscheidung von zusätzlichen Zonen für öffentliche Bauten angewiesen ist. Bei einem Ausnahmefall handelt es sich um die Sportanlage Burgmoos, für welche eine neue Erholungszone ausgeschieden werden soll. Im anderen Fall beabsichtigt die Gemeinde, eine bestehende Kernzone für ein Altersheim in eine Zone für öffentliche Bauten umzuzonen. Im Rahmen des kommunalen Richtplans sind jedoch diesbezüglich entsprechende Nutzungsabsichten festgelegt worden. Auch wenn die eingereichten Unterlagen bezüglich der angeforderten Informationen zur Umzonung „Breiten“ zu bemängeln sind, lässt sich aufgrund der Liegenschaftsstrategie in Kombination mit dem kommunalen Richtplan eine Nicht-Genehmigung der Umzonung nicht rechtfertigen.

- Kernzonenplan (Altes Gemeindehaus, Chüngengass 6):
In den Unterlagen, welche zur Vorprüfung eingereicht worden waren, war das alte Gemeindehaus an der Chüngengass 6 nicht speziell markiert (kein braun bezeichnetes Gebäude). Aufgrund der kantonalen Rückmeldung im Rahmen des Vorprüfungsberichts wurde das fragliche Gebäude in der Überarbeitung teilweise braun markiert. Auf die Markierung des nordseitigen Treppenhauses und des eingeschossigen Anbaus wurde jedoch verzichtet. Diese Anpassung kann in der eingereichten Form akzeptiert werden.
- Kernzonenvorschriften:
Gemäss der kantonalen Vorprüfung wäre mit den ursprünglich eingereichten Kernzonenvorschriften nicht mehr gewährleistet gewesen, dass die massgeblichen Fassaden des Ortsbildinventars respektiert würden. Dieser Mangel wurde nun insofern behoben, als dass in Art. 14a Abs. 2 BZO keine Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil mehr zugelassen werden sollen.
- Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung:
Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass Art. 9a BZO in der ursprünglich eingereichten Form nicht bewilligungsfähig wäre. Art. 9a BZO wurde nun dahingehend geändert, dass neu Sonderbauvorschriften für eine nachhaltige Siedlungserneuerung eingeführt werden. Zudem wurden als Korrektur zur ersten Vorlage konkrete Gebiete festgelegt, in welchen die Sonderbauvorschriften gelten. Diese Änderungen vermögen die Vorbehalte aus der Vorprüfung zu beseitigen.
- Abweichungen im Interesse des Gewässerraums:
Gemäss dem Erläuterungsbericht vom 11. März 2015 wird aus kommunaler Sicht darauf verzichtet, Art. 16 Abs. 2 BZO dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom heutigen Zustand auch im Interesse des Gewässerraums (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Unterhalt) bewilligt werden können. Da die Anpassung eine Empfehlung im Sinne der Zweckmässigkeit darstellte, kann die nicht veränderte Bestimmung akzeptiert werden.



- **Stellung der Bauten:**
Entgegen des kantonalen Vorprüfungsberichts wurde Art. 19 Abs. 3 BZO nicht mit dem Vorbehalt ergänzt, dass einem möglichen Neubau an gleicher Lage nur zugestimmt werden könne, wenn ein hochwassersicherer Ausbau des Dorfbachs und der Unterhalt der Dole gewährleistet bliebe. Das Vorgehen der Gemeinde kann akzeptiert werden. Es gilt aber zu beachten, dass die übergeordnete Gesetzgebung (Gewässerschutzgesetz und Gewässerschutzverordnung) unabhängig davon zu beachten ist, ob die BZO einen Passus bezüglich des Hochwasserschutzes enthält oder nicht.
- **Gebiet Mülönen:**
Im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsberichts wurde beantragt, im Kernzonenplan einen Neubaubereich mit einer Schraffur zu bezeichnen. Zudem sollte Art. 29 Abs. 3 BZO präzisiert werden. Die Gemeinde Richterswil hat auf die vorgeschlagenen Änderungen verzichtet. Die Rechtmässigkeit der heutigen Bestimmungen beziehungsweise der eingereichten Vorlage wird nicht bestritten. Die Anmerkungen im kantonalen Vorprüfungsbericht waren als Empfehlungen zu verstehen. Auch wenn eine Änderung aus Zweckmässigkeitsgründen anzustreben gewesen wäre, muss die Vorlage in Sachen Mülönen als genehmigungsfähig taxiert werden.
- **Fassaden / Materialien:**
Die Angemessenheit des Zulassens von Rollläden und Markisen für alle Gebäude ohne einen generellen Verweis auf die Voraussetzung von Art. 14a Abs. 2 BZO (Abweichungen nur mit Fachgutachten) wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht angezweifelt. Von kommunaler Seite wird der Eindruck nicht geteilt, dass die Zulassung von Markisen den Eindruck eines harmonischen Ortsbildes schwächen könnte. Da die grundsätzliche Zuständigkeit für die Beurteilung der Angemessenheit auf kommunaler Ebene liegt, wird die zur Genehmigung eingereichte Bestimmung akzeptiert.
- **Gebiet Schiffstation, Garnhänki:**
Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht kann Art. 25 Abs. 1 lit. b BZO mit der Nutzung „Restauration“ ergänzt werden, sofern der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zu den vorgesehenen nutzungsplanerischen Bestimmungen eine substantiierte positive Stellung aus regionaler Sicht abgibt. Der Entwurf des regionalen Richtplans, welcher Mitte Mai dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht wurde, weist im betroffenen Bereich ein Erholungsgebiet aus (Nr. 32, Strandbad, Richterswil), welches Erholungs-, Versorgungs-/Gastronomie-/Kultureinrichtungen als zulässig bezeichnet. Mit dieser Festlegung im regionalen Richtplan Zimmerberg verfügt das Gebiet Schiffstation Garnhänki über die geforderte Absichtserklärung bezüglich der zulässigen Nutzung seitens der ZPZ. Die Änderung von Art. 25 Abs. 1 lit. b BZO ist demnach als genehmigungsfähig zu beurteilen.
- **Pflichtparkplätze (MIV und Velo):**
Die beiden Empfehlungen zur Anzahl der Pflichtparkplätze (Anhang 1, Art. 4) und zu den Abstellplätzen für zweirädrige Fahrzeuge (Anhang 1, Art. 8) wurden seitens der Gemeinde nicht umgesetzt. Die Gemeinde handelt diesbezüglich im Rahmen ihrer Kompetenzen.



C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 11. März 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Richterswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: