

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Sekretär:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG	4
2	EINWENDUNGEN	5
2.1	Swisscom Immobilien AG	5
2.2	Claudio Hagen	5
2.3	Hanspeter und Susanne Prinz-Ricklin	9
2.4	Simon Trippel	10
2.5	Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus	12
3	ANHÖRUNG	13
3.1	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)	13
3.2	Agglo Obersee	14

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 PBG vom 25. März 2022 bis 24. Mai 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Anhörung

Die Regionalplanung und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Innert der Auflagefrist sind Stellungnahmen der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Agglo Obersee eingegangen.

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.

Vorprüfung

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

Hinweis zum Revisionsumfang

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.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller Einwendungen in der Reihenfolge ihres Einganges Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Swisscom Immobilien AG

Antrag	Die Parzelle Kat.-Nr. 7231 sei von der Wohnzone W2/30 in die Wohn- und Gewerbezone WG3/60 umzuzonen.“
Begründung Antragstellerin	<i>Die Swisscom begründet den Antrag im Wesentlichen damit, dass die Hauptnutzungen im bestehenden Gebäude (Telekommunikation, Landschaftsarchitekturbüro) nicht dem Zonenzweck entsprechen und ein Ersatzneubau nur mit grossem Nutzungsverlust möglich sei.</i>
Erwägungen	Das zwischen alter Wollerauerstrasse und Pilgerweg gelegene 940 m ² grosse Grundstück ist offensichtlich übernutzt. Die heutigen Nutzungen geniessen Bestandesgarantie, auch wenn sie nicht dem Wohnen dienen. Umnutzungen sind gestützt auf § 357 PBG dennoch möglich. Das Umzonungsanliegen ist verständlich, kann aber noch nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision geprüft und umgesetzt werden. Die bauliche Verdichtung mit der angestrebten Mobilisierung der inneren Reserven wird erst in einer nächsten Revisionsrunde thematisiert. Dies bedingt eine flächendeckende Analyse der Bauzonen, gebietsbezogene Verdichtungskonzepte und abgestimmte planungsrechtliche Massnahmen. Zudem müssen die Konsequenzen insbesondere für die Erschliessung und Parkierung in einem weiteren örtlichen Zusammenhang abgewogen werden. Eine Umzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 7231 soll daher in diesem gesamthaften Rahmen geprüft und nicht isoliert vorgenommen werden. Im Übrigen ist die beantragte Aufzonung nicht öffentlich aufgelegt, weshalb sie auch aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden kann.
Beschluss	Nicht berücksichtigen

2.2 Claudio Hagen

Antrag 1	Die neue kantonale Regelung zum Attikageschoss (§ 275 Abs. 4 PBG) sei in der Gemeinde Richterswil zu übernehmen.
Begründung Antragsteller	<i>In Richterswil entstehen in der W2 regelmässig Bauten mit vier sichtbaren Geschossen, trotz Rückversetzung des Attikageschosses. Die Gemeinde sollte die grössere Ausgestaltung des Attikageschosses als Wohnraum im Sinne des PBG und bis zu einem Vollgeschoss ermöglichen.</i>
Erwägungen	Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Regelungen zur Dachgestaltung von Attikageschossen (Art. 9 Abs. 3 und 4 BZO) sind in der kantonalen Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt worden. Demzufolge kann die Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht durch gestalterische Vorschriften im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. d PBG in Kombination mit § 292 PBG präzisiert werden. Das Anliegen des Einwenders wird damit erfüllt.
Beschluss	Berücksichtigen

Antrag 2

Auf die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses in der Arealüberbauung (Art. 33 Abs. 4 BZO) sei zu verzichten.

Begründung Antragsteller

Es werde kein ausserordentlicher Beitrag an die Qualitäten verlangt, um ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren und es bestehe kein Handlungsdruck, bei der Arealüberbauung etwas zu ändern. Ein zusätzliches Vollgeschoss sei gestützt auf eine räumlich differenzierte Gesamtschau des Wohngebietes zu erwägen.

Erwägungen

Die Erfahrungen in zahlreichen Gemeinden haben gezeigt, dass der konzeptionelle Spielraum zur Gewährleistung der in § 71 PBG geforderte besonders guten Gestaltung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss deutlich erhöht werden kann. Dies gilt erst recht mit den vorgesehenen reduzierten Areal-Mindestflächen, welche die Hürden für eine haushälterische Nutzung des Bodens durch die Erleichterung einer verdichteten Überbauung senken. Generell verteilt sich die durch den Ausnützungsbonus erhöhte Ausnützung auf mehr Geschossebenen und nicht auf mehr Grundstücksfläche. Damit wird vermieden, dass zusätzliche Grünflächen verloren gehen und die Voraussetzungen für eine qualitätvolle Freiraumgestaltung werden verbessert. Zudem kann mit den Grünflächen auch ein positiver Beitrag an das Mikroklima geleistet werden. Entgegen der Meinung des Einwenders hat die Gemeinde sehr wohl eine Handhabe, auf die ortsbauliche und architektonische Qualität der Überbauung Einfluss zu nehmen. So lässt sie jede Arealüberbauung unter Berücksichtigung der in § 71 PBG aufgeführten Kriterien fachlich begutachten und kritisch würdigen. Ein wichtiger Bestandteil dieser Beurteilung ist die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. In diesem Rahmen kann überprüft werden, ob und wie das jeweilige Projekt typische Merkmale der Quartierbebauung aufnimmt. Im Weiteren werden die kubische Gliederung der Bauten, der architektonische Ausdruck, die Freiraumgestaltung, die Erschliessung, die Wohnlichkeit und die Ausrüstung in die Beurteilung einbezogen und zu einem Gesamtbild verwoben. Damit wird eine kritische Würdigung zur Optimierung der ortsbaulichen Qualität vorgenommen.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Antrag 3

Bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften sei ein zusätzliches Vollgeschoss nur auf Bestandesbauten zu ermöglichen (Art. 9a Abs. 2 BZO), sofern die Einpassung in die Quartierstruktur gewährleistet ist. Ersatzneubauten dürfen nicht mit einem zusätzlichen Vollgeschoss ausgestattet werden.

Begründung Antragsteller

Es ist nicht nachhaltig, wenn neue Gebäudekörper entstehen, die nicht in das Quartier eingepasst sind und wenn unverhältnismässig hohe Gebäude entstehen, welche die Aussicht, die Besonnung und die Privatsphäre anderer Bestandesbauten tangieren.

Erwägungen

Das Anliegen des Einwenders wird aufgenommen. Der primäre Zweck der Sonderbauvorschriften ist die nachhaltige Siedlungserneuerung bestehender Bauten. Diesem Ziel wird mit einer differen-

zierten Regelung Rechnung getragen. So können Bestandesbauten mit einem zusätzlichen Vollgeschoss aufgestockt werden. Ersatzneubauten an der Stelle bisheriger Bestandesbauten können die Abstandsprivilegierung weiterhin beanspruchen, dürfen aber kein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Neubauten in veränderten Lagen verlieren das Abstandsprivileg. Sie müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten und ebenfalls kein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Mit dieser Regelungskaskade wird einerseits der Bestand inklusive der darin enthaltenen grauen Energie bevorzugt behandelt, andererseits wird aber auch der Abbruch mit Wiederaufbau ermöglicht. Die Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale wird in allen Fällen vorausgesetzt.

Beschluss

Berücksichtigen

Antrag 4

Das massgebende/gewachsene Terrain sei bei besserer Einordnung der geplanten Bauten und zu den benachbarten Gebäuden (mit Abgrabungen oder Geländeänderungen) frei und anhand des natürlichen Geländeverlaufs der Umgebung festzulegen.

Begründung Antragsteller

In der Gemeinde Richterswil sind gestützt auf Art. 8 Abs. 2 umfangreiche Geländeänderungen erlaubt und entsprechend ausgeführt worden. Mit einem Auffangartikel in der BZO kann der natürliche Geländeverlauf der Umgebung als massgebendes Terrain festgelegt werden.

Erwägungen

In Art. 5 Abs. 1 ABV ist bereits festgelegt, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain gilt. Zudem kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (§ 5 Abs. 2 ABV). Insbesondere in Fällen, wo der natürliche Geländeverlauf umstritten ist, empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Festlegung, z.B. im Rahmen des Erlasses eines Gestaltungsplans oder eines baurechtlichen Vorentscheids, um strittige Auslegungen im anschliessenden Baubewilligungsverfahren zu vermeiden. Die vom Einwender vorgeschlagene Regelung mit freier Festlegung des massgebenden Terrains ist bei näherer Betrachtung kaum praktikabel. Sie bedingt ein genügend detailliert ausgearbeitetes Projekt, um die vorausgesetzte bessere Einordnung feststellen zu können. Das massgebende Terrain sollte jedoch als gesicherte Randbedingung bereits zu Projektierungsbeginn feststehen. Andernfalls wird mit ungesicherten Annahmen zum Geländeverlauf geplant, was ein erhebliches Planungsrisiko darstellt. Überdies verfügt die Gemeinde über keine gesetzliche Regelungskompetenz, in ihrer BZO von der ABV abweichende Festlegungen zum massgebenden Terrain zu treffen.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Antrag 5

Die neue Regelung mit dem massgebenden Terrain sei zu überdenken, damit nicht alle Aussichtswinkel neu definiert werden müssen (Art. 43 BZO).

Begründung Antragsteller

Eine Formulierung wie „1.5 m über dem bezeichneten Punkt“ würde genügen.

Erwägungen

Der Einwand ist berechtigt. Bei den Aussichtspunkten ist es nicht zweckmässig, das massgebende Terrain anzupassen, indem der frühere Verlauf des gewachsenen Bodens rekonstruiert wird, weil sonst auch die Sichtwinkel angepasst werden müssen. Die bisherigen Sichtwinkel setzen daher wie bisher 1.5 m über dem jeweiligen Vermessungspunkt an. Die heutigen Schutzebenen bleiben damit unabhängig vom ursprünglichen Geländeverlauf unverändert.

Beschluss

Berücksichtigen

Antrag 6

Spätestens an der Gemeindeversammlung sei die Absicht der Gemeinde, die Vorgaben des PBG nicht zu übernehmen, falls daran festgehalten wird, für die Anwesenden nachvollziehbar mitzuteilen bzw. zu erklären.

Begründung Antragsteller

In der Grafik «Ausdehnung Attikageschoss im Vergleich» werde durch die rot markierten Teile suggeriert, die Gemeinde Richterswil übernehme die diesbezüglichen Vorgaben des PBG. Dabei möchte die Gemeinde die Ausdehnung einschränken.

Erwägungen

Nachdem sich die ursprüngliche Absicht der Gemeinde zur flexiblen Ausgestaltung des Attikageschosses nicht als genehmigungsfähig erwiesen hat, besteht keine Differenz mehr zur gesetzlichen Definition. Die Vorgaben von § 275 Abs. 4 PBG werden übernommen. Hingegen wird die bisherige Drittelsregelung bei Dachaufbauten beibehalten, damit das Attikageschoss als solches erkennbar bleibt. Die Darstellungen im Bericht werden entsprechend angepasst.

Beschluss

Berücksichtigen

2.3 Hanspeter und Susanne Prinz-Ricklin

Antrag 1

Die Klassifizierung Vorgärten sei aufzuheben und Art. 24 Abs. 6 BZO sei zu streichen. Die im Kernzonenplan markierten Vorgärten seien als Hofraum zu bezeichnen.

Begründung Antragstellende

Die Einwender begründen ihren Antrag im Wesentlichen damit, dass die Regeln zu den Vorgärten und Hofräumen nicht konsistent seien und das Schutzziel der Vorgärten unklar sei.

Erwägungen

Die Vorgärten sind prägende Elemente im Kern von Richterswil. Ein wichtiges Ziel der Kernzonenplanung ist es, diese Vorgärten samt Mauern und Zäunen strukturell als Gartenanlagen zu erhalten. Hauptziel ist es, zu vermeiden, dass diese zumeist begrünten Flächen zu Autoabstellplätzen umgestaltet werden können. Gartenbezogene Elemente wie Sitzplätze, Pergolen, Kompostplätze oder Veloabstellflächen sind weiterhin möglich. Die Vorgärten können nicht als Hofräume bezeichnet werden, weil der Charakter und die Ziele dieser Aussenraumtypen unterschiedlich sind. Mit der Festlegung Hofraum im Kernzonenplan werden diese Höfe weiterhin von Neubauten freigehalten und die räumlichen Qualitäten bleiben gewahrt. Die Abgrenzung der Hofraumsignatur wird jedoch im Kernzonenplan korrigiert, indem diese konsequent einen Abstand von rund 3 m von den Gebäuden aufweist, damit genügend Spielraum besteht für kleinere Anbauten, vorgesetzte Balkone und Sitzplätze. Am Kernzonenplan-Inhalt Vorgärten und an Art. 24 Abs. 6 BZO wird festgehalten, der Bericht wird jedoch entsprechend präzisiert.

Beschluss

Teilweise berücksichtigen (Präzisierung Kernzonenplan und Bericht)

Antrag 2

Die Parzelle Kat.-Nr. 1220 sei im Kernzonenplan als Hofraum und nicht als Vorgarten zu bezeichnen.

Begründung Antragstellende

Das Schutzziel von Vorgärten sei unklar und es gebe unnötige Einschränkungen gemäss Begründung zum Antrag 1.

Erwägungen

Die am Farbweg gelegene Parzelle Kat.-Nr. 1220 ist lediglich 79 m² gross. Sie entspricht in Grösse, Lage und Charakter einem Vorgarten und nicht einem Hofraum, der sich in der Regel durch eine grössere begrünte Freifläche auszeichnet, die als Ganzes nicht überbaut werden soll. Wie in den Erwägungen zum Antrag 1 erwähnt, bestehen keine unnötigen Einschränkungen zur Nutzung als Vorgarten, lediglich Autoabstellplätze sind nicht möglich. An der Bezeichnung Vorgarten wird daher festgehalten.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Antrag 3

Die Birke auf Kat.-Nr. 1220 sei im Kernzonenplan als markanter Baum zu bezeichnen.

Begründung Antragstellende

Die Einwender weisen darauf hin, dass die Birke das Erscheinungsbild des Farbweges entscheidend präge und ein wichtiger Lebensraum für Vögel und Insekten sei.

Erwägungen

Im Kernzonenplan sind nur die im überkommunalen Ortsbildinventar (KOBI) dargestellten Bäume und Baumgruppen bezeichnet. Die Birke am Farbweg gehört nicht dazu. Es gibt darüber hinaus noch zahlreiche weitere Bäume innerhalb der Kernzonen, die vom KOBI nicht erfasst sind und daher auch im Kernzonenplan nicht dargestellt werden. Es ist unbestritten, dass die Birke zu einer hohen Ortsbildqualität am Farbweg beiträgt, ökologisch wertvoll ist und das gute Mikroklima begünstigt. Mit dem Kernzonenplan können jedoch keine Bäume geschützt werden. Es kann nur vorgegeben werden, dass die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume bei Abgang zu ersetzen sind. Ein Schutz müsste durch die formelle Anordnung von Schutzmassnahmen erfolgen. Abgesehen davon ist es den Grundeigentümern unbenommen, den Baum freiwillig zu pflegen und seine ökologische Qualität zu erhalten.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Antrag 4

Die prägende Fassadenflucht Farbweg 20 und Farbweg 22 sei im Kernzonenplan korrekt darzustellen.

Begründung Antragstellende

Die Einwender weisen darauf hin, dass die grafische Darstellung der Fassadenflucht falsch sei.

Erwägungen

Der Hinweis trifft zu. Die Signatur der prägenden Fassade ist im Kernzonenplan nicht richtig dargestellt und wird korrigiert.

Beschluss

Berücksichtigen

2.4 Simon Trippel

Antrag 1

Art. 9 Abs. 2 Satz 2 revBZO zur Dachgestaltung sei zu streichen und wie folgt umzuformulieren: „Geländer, Brüstungen, Dachvorsprünge sowie Konstruktionen für Sonnenschutzelemente sind bei Attikageschossen unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.“

Begründung Antragsteller

Die revidierte BZO will zwei im PBG vorgenommene Liberalisierungen bei der Dachgestaltung verunmöglichen. Damit werde in den Attikageschossen keine bessere Ausnützung ermöglicht. Der Antrag sei ein Kompromiss zwischen dem wenig landressourcenschonenden Status Quo und der Maximallösung des Planungs- und Baugesetzes.

Erwägungen

Vorab ist anzumerken, dass die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Regelungen zur Dachgestaltung von Attikageschossen (Art. 9 Abs. 3 und 4 BZO) in der kantonalen Vorprüfung als

nicht genehmigungsfähig beurteilt worden sind. Demzufolge kann die Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht durch gestalterische Vorschriften im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. d PBG in Kombination mit § 292 PBG präzisiert werden. Damit liegt die ausschöpfbare Geschossfläche wesentlich näher an der Maximallösung des Planungs- und Baugesetzes als an der ursprünglich vorgesehene Lösung. Die in Attikageschossen im Normalfall erzielbare Geschossfläche wird gestützt auf § 292 PBG lediglich bei den Dachaufbauten etwas eingeschränkt, indem dafür nur ein Drittel anstatt die Hälfte der Fassadenlänge beansprucht werden darf. Die vom Einwender beantragte Umformulierung hat keinen Einfluss auf die Dimension von Attikageschossen und Dachaufbauten. Es handelt sich lediglich um einen anderen Satzbau ohne materielle Auswirkungen.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Antrag 2

Die ergänzenden Bauvorschriften im 4. Titel der BZO seien mit einem zusätzlichen Artikel zu ergänzen: „Vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber Nachbargrundstücken den minimalen kantonalrechtlichen Abstand von 3.5 m gemäss § 270 Abs. 1 PBG einhalten.“

Begründung Antragsteller

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen können vorspringende Gebäudeteile bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Bei einem kleinen Grundabstand von 4 m und gleichartiger Überbauung würde der Gebäudeabstand zwischen zwei Grundstücken lediglich 4 m betragen. Dies könne doch nicht sein.

Erwägungen

Vorspringende Gebäudeteile sind in § 6c ABV abschliessend definiert. Demgemäss können vorspringende Gebäudeteile auf dem halben zugehörigen Fassadenabschnitt bis 2 m über die Fassadenflucht hinaus in den Abstandsbereich hineinragen. Diese Abstandsprivilegierung ist vom Gesetzgeber gewollt. Leider fehlt eine gesetzliche Regelungskompetenz, um den gewünschten minimalen kantonalrechtlichen Grenzabstand von 3.5 m (bzw. Gebäudeabstand 7 m) festzulegen, da sich § 270 Abs. 1 PBG auf Gebäude und nicht auf Gebäudeteile bezieht. Eine entsprechende Festlegung müsste durch eine Vergrösserung der Grundabstände erfolgen. Um dieselbe Wirkung bei vorspringenden Gebäudeteilen zu erzielen wie beim kantonalrechtlichen Grenzabstand, müsste der kleine Grundabstand in sämtlichen Wohn- und Mischzonen erhöht werden. Dies würde einer Anhebung in der Kernzone von 3.5 m auf 5.5 m, in den zweigeschossigen Wohnzonen von 4.0 m auf 5.5 m und in den dreigeschossigen Wohnzonen von 5.0 m auf 5.5 m entsprechen. Damit würde der Projektierungsspielraum in allen diesen Zonen eingeschränkt und zwar auch dann, wenn keine vorspringenden Gebäudeteile geplant sind. Diese Massnahme wäre einschneidend, weil sie auch die Nutzung der inneren Reserven durch Nachverdichtung erschweren würde. Unter Würdigung dieser Umstände ist das Belassen der bisherigen Grundabstände als kleineres Übel zu betrachten.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

2.5 Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus

Antrag

Art. 31 Abs. 1 lit. g BZO sei so anzupassen, dass der Betrieb einer Jugendherberge in der Erholungszone Horn als zulässig gilt.

Begründung Antragstellerin

Die Einwenderin bemerkt, dass die Jugendherberge Horn über einen Eintrag im regionalen Richtplan verfüge und keine Gründe ersichtlich sind, weshalb sie weder in der geltenden BZO noch in der Revisionsvorlage aufgeführt sei.

Erwägungen

Die Antragstellerin geht davon aus, dass die bestehende Jugendherberge wie die Wassersportanlage in der Erholungszone liegt. Dies trifft jedoch nicht zu. Tatsächlich befindet sich das Gebäude und der Umschwung der Jugendherberge (Assek.-Nr. 417) innerhalb der kantonalen Freihaltezone Fk. Infolge dieser Zonenzuweisung ist der für die Erholungszone geltende Art. 31 Abs. 1 lit. g BZO für die Jugendherberge nicht relevant und demzufolge auch nicht anzupassen. Die Jugendherberge genießt Bestandesgarantie und kann innerhalb der Freihaltezone baulich und betrieblich verändert werden. Der rechtskräftige Eintrag im regionalen Richtplan Zimmerberg bietet dafür die planungsrechtliche Grundlage (Richtplantext Kap. 6.4.2, Karteneintrag Nr. 1, Jugendherberge und Wassersportzentrum). Die Zuweisung zu einer Erholungszone wird dafür nicht vorausgesetzt.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

3 ANHÖRUNG

3.1 Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

Antrag

Die vollständige Umsetzung aller Vorgaben zu regionalen Gebieten mit Nutzungsvorgaben sei bis 2033 vorzunehmen.

Begründung Antragstellerin

Im Falle des Industrie- und Gewerbegebietes Samstagern reichen die vorgesehenen Nutzungsbestimmungen nicht, um die regionale Vorgabe von maximal 50 % Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Vorgaben zur Nutzweise der Gewerbe- und Industriezonen in Art. 12 BZO lassen Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu und schränken diese für das Gebiet in Samstagern nicht explizit ein. Auch für die übrigen Arbeitsplatzgebiete ist nachzuweisen, dass die Kriterien für die Zulassung von Dienstleistungsbetrieben erfüllt sind.

Erwägungen

In Art. 12 Abs. 2 BZO wird ergänzend festgelegt, dass der Anteil der Handels- und Dienstleistungsnutzung in der Industriezone I/5 in Samstagern maximal 50 % betragen darf. Für die Gewerbezone GB/4 in Samstagern erfolgt keine entsprechende Festlegung, weil der private Gestaltungsplan Bruggeten den Gewerbeanteil bereits zugunsten von Wohnnutzungen beschränkt.

Beschluss

Berücksichtigen

Empfehlung 1

Die ZPZ empfiehlt bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept zu verankern, um den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr zu fördern und um ein zweckmässiges Mobilitätsangebot zu sichern.

Begründung Antragstellerin

In den gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist das Unterschreiten der minimalen Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept nicht vorgesehen.

Erwägungen

Die beiden von der Teilrevision betroffenen Gestaltungsplangebiete Brunnenhof und Bahnhof liegen nahe des Bahnhofs Richterswil in der Güteklasse B, wo der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr nicht zusätzlich gefördert werden muss. Im jetzigen Zeitpunkt wird darauf verzichtet, in den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ein Mobilitätskonzept vorzugeben. So kann fallweise und auf freiwilliger Basis entschieden werden, ob ein solches Konzept zweckmässig ist.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Empfehlung 2

Die ZPZ empfiehlt, in der Parkplatzverordnung im Rahmen von Mobilitätskonzepten Abweichungen vom reduzierten Bedarf zugunsten des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und des Veloverkehrs zu ermöglichen.

Begründung Antragstellerin

Nach der aktuellen Parkplatzverordnung kann die Zahl der Pflichtparkplätze in der Kernzone bis auf 60 % und in anderen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten bis auf 75 % reduziert werden.

Erwägungen

Im jetzigen Zeitpunkt wird darauf verzichtet, Mobilitätskonzepte in der Parkplatzverordnung zu thematisieren. Bei Gestaltungsplänen sind allfällige Abweichungen vom reduzierten Bedarf auch ohne Regelung in der Parkplatzverordnung möglich, wenn der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet wird.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

3.2 Agglo Obersee

Hinweis 1

Planungsrechtliche Vorgaben Abstellplätze Zweiräder

Begründung Antragstellerin

Die Massnahme FVV4.11 des Aggloprogramms der 4. Generation gibt vor, dass die Gemeinden bei der Überarbeitung ihrer Bau- und Zonenordnung Vorgaben zur Erstellung von Abstellplätzen prüfen. Die Gemeinde hat zwar die Anzahl Veloabstellplätze bei Mehrfamilienhäusern im Einklang mit SN 640 065-2011 erhöht. Jedoch werden keine weiteren Vorgaben zu Veloabstellplätzen (bspw. bei Schulen, Dienstleistungsbetrieben oder Freizeiteinrichtungen) oder Ladestationen für E-Bikes erlassen. Die Agglo Obersee regt an, Vorgaben diesbezüglich zu prüfen

Erwägungen

Weitere Vorgaben zu Veloabstellplätzen und Ladestationen können in einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft werden.

Beschluss

Nicht berücksichtigen

Hinweis 2

Gestaltung Aussenräume

Begründung Antragstellerin

Die Massnahme S4.12 macht Vorgaben, um den Siedlungsraum vor Überhitzung zu schützen und eine hohe Aufenthalts- und Bewegungsqualität sicherzustellen. Dazu gehören Vorgaben zu Versiegelungsgrad (insbesondere in Gewerbe- und Industriearealen), Dach- und Fassadenbegrünungen, Grünanteilen, Materialisierung und Farbgestaltung. In der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung finden sich aktuell keine solchen Vorgaben. Die Agglo Obersee regt diesbezüglich eine Prüfung an.

Erwägungen

Die Klimathematik wird voraussichtlich zusammen mit der Aktivierung der inneren Reserven in einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt.

Beschluss

Nicht berücksichtigen