



Referenz-Nr.: ARE 19-1643

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

Planungszone Gewerbezonen GA und GB beim Autobahnzubringer – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Richterswil**

- Massgebende - Gemeinderatsbeschluss Nr. 2019-216 der Sitzung vom 18. November 2019
Unterlagen - Plan mit Geltungsbereich der Planungszone Mst. 1:5'000 vom 8. November 2019

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 18. November 2019 ersucht der Gemeinderat Richterswil die Baudirektion, eine Planungszone für die Gewerbezonen GA (Obermatt, Ober Schwanden, Froberg und Mittler Schwanden) und GB (Unter Schwanden) beim Autobahnzubringer im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen. Der Gemeinderat beantragt die Festsetzung der Planungszone für eine Dauer von drei Jahren.

Begründung Der Gemeinderat Richterswil begründet seinen Antrag im Wesentlichen wie folgt:

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7299 in der Nähe des Autobahnanschlusses ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) grundsätzlich eine Nutzung durch einen Grossverteiler zulässig. Auf der 11'256 m² grossen Fläche in der Gewerbezone GB besteht heute ein Gewerbebau sowie ein grosser Parkplatz. 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie durch einen Grossverteiler in Auftrag gegeben.

Heute verfügt der Dorfkern von Richterswil über gut etablierte Verkaufsläden von zwei Grossverteilern, die zusammen mit anderen Geschäften zur Versorgung und Belegung des alten Kerns beitragen. Bei einem möglichen Wegzug eines Grossverteilers an die Peripherie würde sich die Versorgungssituation verschlechtern und der Dorfkern würde empfindlich geschwächt werden.

Von kommunaler Seite besteht daher die Absicht, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung bestmögliche planungs- und baurechtliche Voraussetzungen für den Verbleib von Verkaufsgeschäften für den täglichen und wöchentlichen Bedarf zu schaffen. So sollen die Verkaufsgeschäfte als attraktive Ankernutzung für Bewohner und Beschäftigte im Dorf behalten werden. Eine geeignete Beschränkung der Verkaufsflächen in den Gewerbezonon könnte dazu beitragen, die ersatzlose Abwanderung von Grossverteilern aus dem Dorfkern zu vermeiden.

Von kommunaler Seite besteht zudem die Befürchtung, dass eine Entwicklung der Gewerbezonon um den Autobahnzubringer herum in Richtung verkehrssensitive Verkaufsnutzung zu Verkehrsproblemen und zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete führen könnte.



Im Interesse der Gemeindeentwicklung und im Hinblick auf die unerwünschten Nebenwirkungen (z.B. Verkehrsbelastung, Beeinträchtigung angrenzende Wohngebiete, Schwächung des Dorfzentrums) möchte die Gemeinde Richterswil überprüfen, ob, wo und in welcher Form Verkaufsnutzungen in den fraglichen Gewerbebezonen eingeschränkt werden sollen bzw. inwiefern die gemäss Art. 12 und Art. 37 BZO zulässigen Nutzweisen in den Gewerbebezonen GA und GB verändert werden sollen.

Die Überprüfung und die allenfalls daraus resultierenden Änderungen zur Regelung der Nutzweise oder andere Massnahmen mit vergleichbarer Wirkung sollen auf die Gemeindeentwicklung und die örtlichen Verhältnisse abgestimmt werden. Die damit verbundenen Fragestellungen sind teilweise komplex und bedürfen einer fundierten Bearbeitung. Die Gemeinde Richterswil beabsichtigt, die Abklärungen im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung durchzuführen.

Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat den Erlass einer Planungszone. Die Planungszone soll für drei Jahre erlassen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Rechtliche Grundlagen

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Perimeter der Planungszone umfasst die folgenden fünf Gewerbebezonen südlich und nördlich der Autobahn A3:

- Obermatt: Grundstücke Kat.-Nrn. 7213, 7533 und 7667 (Gewerbezone GA)
- Ober Schwanden: Grundstücke Kat.-Nrn. 4581, 4586, 6649, 6650, 6651, 6654, 6657, 6658, 6659, 7709, 7715, 7716, 8325, 8326 und 8327 und ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8476 (Gewerbezone GA)
- Frohberg: Grundstücke Kat.-Nrn. 4608, 4826, 4827, 5691 sowie ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 6762 (Gewerbezone GA)
- Mittler Schwanden: Grundstücke Kat.-Nrn. 4520, 5687, 5688, 8262 sowie ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 7057 (Gewerbezone GA)
- Unter Schwanden: Grundstück Kat.-Nr. 7299 und ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 7057 (Gewerbezone GB)



Gemäss aktuell geltender BZO sind in den Gewerbezonon GA und GB neben den Nutzungen nach § 56 Abs. 1 PBG auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. § 56 Abs. 3 PBG und Art. 12 Abs. 2 BZO) zugelassen.

Die Gewerbezone GA «Ober Schwanden» ist gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg, welcher vom Regierungsrat am 9. Januar 2018 festgesetzt wurde, als regionales Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte ausgewiesen. Als Arbeitsplatzgebiete sind im regionalen Richtplan jene Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Grösse und Erschliessung in erster Linie für Arbeitsplätze eignen und die auch in Zukunft dieser Nutzung vorbehalten sein sollen. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbezonon auszuscheiden, wobei in Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen. Beim Arbeitsplatzgebiet in Richterswil erfolgen im Richtplantext keine weiteren, spezifischen Festlegungen.

Die anderen Gewerbezonon sind gemäss regionalem Richtplan einem Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte zugeteilt. Als Gebiete mit gemischter Nutzung sind Flächen bezeichnet, die sich in Bezug auf Lage, Erschliessung und Bebauungsstruktur für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten eignen und in denen diese gemischte Nutzung erhalten oder neu geschaffen werden soll, wobei insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze erwünscht sind. Diese Festlegung soll dazu beitragen, das regionale Ziel der Förderung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Diese Festlegung ergänzt die Arbeitsplatzgebiete und wird auf kommunaler Stufe durch die Ausscheidung von Zentrumszonon, Kernzonon oder Wohnzonon mit Gewerbeanteilen vollzogen. Reine Arbeitsplatzzonon (Gewerbe- oder Industriezonon) sind ebenfalls zulässig, jedoch keine reinen Wohnzonon mit Ausschluss von Arbeitsplätzen.

Die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht hinsichtlich einer Aufrechterhaltung der Belebung des Ortszentrums und einer Entwicklung der Gewerbezonon im Bereich des Autobahnzubringers, welche dieser Absicht nicht zuwiderläuft und welche in Sachen Verkehrserzeugung durchdacht ist, ist nachvollziehbar. Die Überprüfungsüberlegungen der Gemeinde Richterswil können überdies aus dem regionalen Richtplan abgeleitet werden, da zwischen den Nutzungsvorgaben der regionalen Richtplanung und den Zonenbestimmungen gewisse Differenzen bestehen. Zudem gilt es grundsätzlich zu klären, inwiefern die Ansiedlung eines Grossverteilers die Voraussetzungen für eine verkehrsintensive Einrichtung (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 22. Oktober 2018, Pt. 4.5.1) erfüllt bzw. inwiefern auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung eine Legitimation für eine verkehrsintensive Einrichtung geschaffen werden müsste.

Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht und in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen erforderlich und verhältnismässig. Die beantragte Dauer der Planungszone von drei Jahren ist angemessen.

C. Ergebnis

Um während der Planungszeit für die Revision der Bau- und Zonenordnung eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).



Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-
wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-
fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau-
fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende
Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

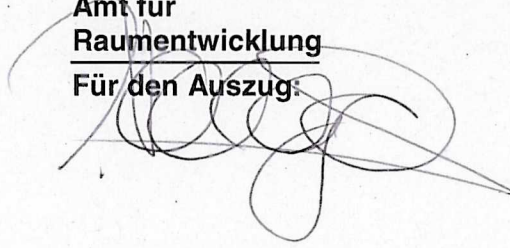
Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im kommuna-
len Publikationsorgan (§ 6 Abs. 1 lit. PBG) der Gemeinde Richterswil.

Auf Antrag der Gemeinde Richterswil verfügt die Baudirektion:

- I. In den Gewerbebezonen «Obermatt», «Ober Schwanden», «Frohberg», «Mittler
Schwanden» und «Unter Schwanden» wird über alle betroffenen Grundstücke, ge-
mäss Plan 1:5'000 vom 8. November 2019, eine Planungszone für die Dauer von
drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentli-
chen Bürozeiten bei der Gemeinde Richterswil, Abteilung Planung und Bau,
Chüngengass 6, 8805 Richterswil und beim Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), jedermann zur Einsichtnahme
offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim
Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erho-
ben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthal-
ten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die an-
gerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizu-
legen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat
die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die auf-
schiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffent-
lich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Richterswil (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 15. JAN. 2020

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung

**PLANUNGSZONE FÜR DIE
GEWERBEZONEN GA UND GB
BEIM AUTOBAHNZUBRINGER**

1:5000

Von der Baudirektion festgesetzt am 14. Jan. 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

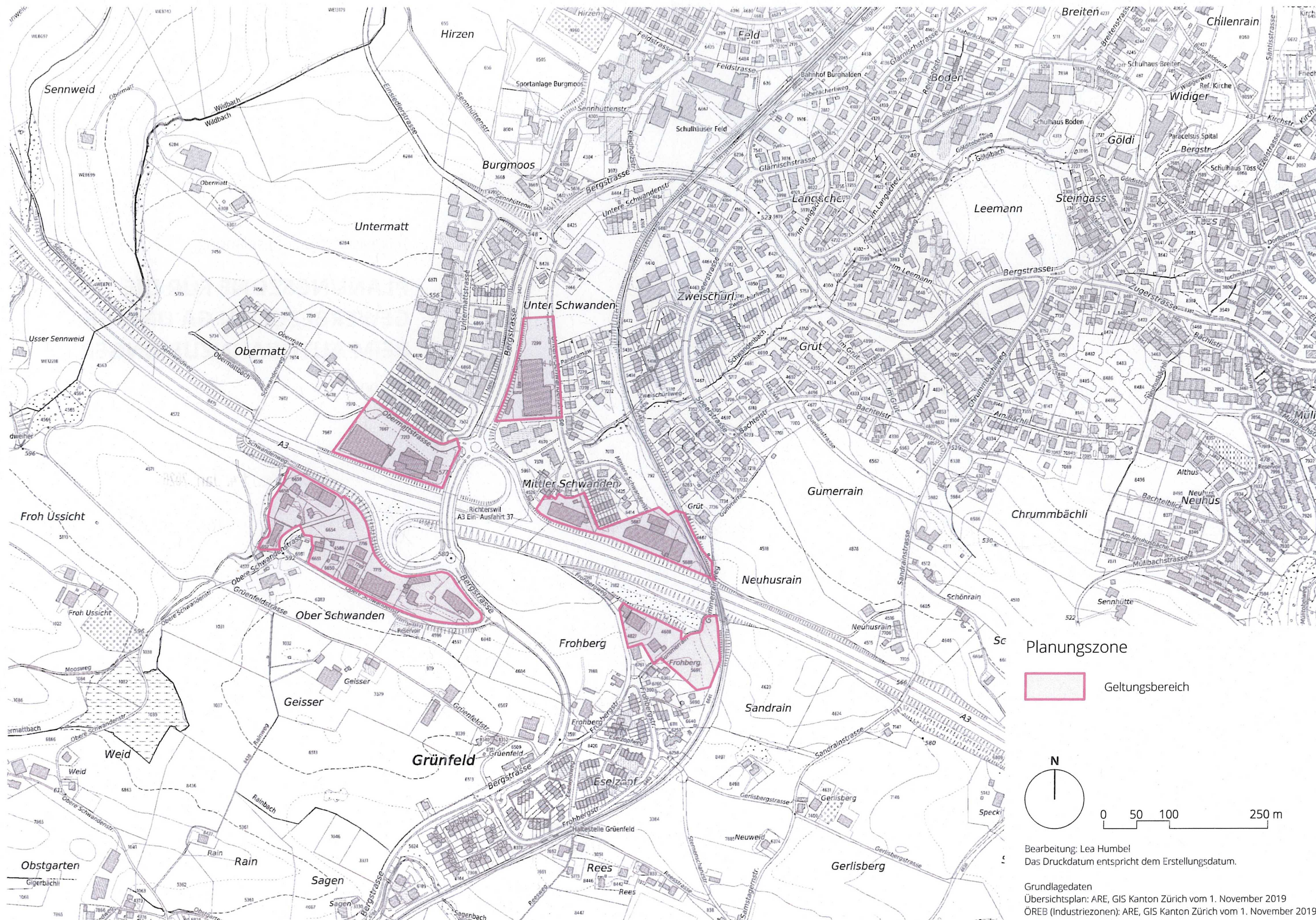
1643/19

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

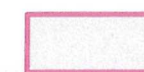
Planer und Architekten AG

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

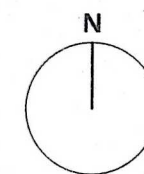
34986 - 8.11.2019



Planungszone



Geltungsbereich



0 50 100 250 m

Bearbeitung: Lea Hummel
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 1. November 2019
ÖREB (Industriezone): ARE, GIS Kanton Zürich vom 1. November 2019