

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 22. Februar 1989

### **526. Nutzungsplanung Richterswil (Ergänzung)**

Mit Beschluss Nr. 3231/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung Richterswil und mit Beschluss Nr. 1560/1986 verschiedene Ergänzungen, da in der Zwischenzeit zwei Rekurse abgewiesen und einer gutgeheissen worden waren. Die zu diesem Zeitpunkt noch hängigen Rekurse gegen die Waldabstandslinie auf Kat.-Nr. 4078 im Gebiet Frohberg und den westlichen Teil der Waldabstandslinie zwischen Kat.-Nr. 5475 und Kat.-Nr. 5215 beim Sagenbach wurden unterdessen von der Baurekurskommission II als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Einer Genehmigung dieser Waldabstandslinien steht nichts entgegen.

Am 22. Juni 1988 beschloss die Gemeindeversammlung Richterswil folgende Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans:

#### **A. Bauordnung**

Neufassung von Art. 8 Abs. 3: «Für Gebäude oder Gebäudeteile mit rein gewerblicher Nutzung ist die Gebäudelänge frei, und es ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Für Gewerbebauten, die aufgrund dieser Bestimmung im Vergleich zu reinen Wohnbauten länger werden, ist die gemäss Zonenplan zulässige Geschosshöhe im Bereich dieser Mehrlänge um ein Geschoss zu reduzieren.»

Einfügung eines neuen Artikels nach Art. 26:

«Besondere Vorschriften

In allen Zonen und bei allen Bauten wird § 14 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II nicht angewendet. Es gelten die Abstände der Bau- und Zonenordnung.

Der Grenzabstand kann bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.»

Art. 29 über die Regelung der Fahrzeugabstellplätze wurde durch eine besondere Parkplatzverordnung ersetzt.

#### **B. Zonenplan**

Am Zonenplan wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Umzonung von Kat.-Nr. 5875 (Erlen, katholische Kirchgemeinde) von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten;
- Umzonung von Kat.-Nr. 2051 (H. Hitz, Stationsstrasse, Samstagern) von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3;
- Bezeichnung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 1020 als Wald;
- Aufhebung der Freihaltezone Sattelbogen (Dürsenen);
- Umzonung der Kat.-Nrn. 4534 und 6192 (Keso AG, Untere Schwandenstrasse) von der Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3 in die Gewerbezone B;
- Umzonung von Kat.-Nr. 3383 (Teil) der Allmendkorporation Richterswil in die Freihaltezone.

Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Zeugnissen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Horgen keine Rekurse eingereicht worden.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Bezeichnung von in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücken als Wald fällt nicht in die Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Darstellung von Waldareal im Zonenplan hat sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten zu richten. Dies ist bei der Drucklegung des Zonenplans sowie des Plans der Landwirtschaftszone formlos zu berücksichtigen. Eine Genehmigung des diesbezüglichen Beschlusses der Gemeindeversammlung Richterswil entfällt daher.

Der Genehmigung der Aufhebung der Freihaltezone Sattelbogen steht grundsätzlich nichts entgegen. Gleichzeitig mit dem seinerzeitigen Erlass der Freihaltezone wurde aber auch ein öffentlicher Gestaltungsplan für ein Reitsportzentrum auf diesem Areal festgesetzt und vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 3231/1985). Nachdem dieses Projekt nicht verwirklicht wird, ist die Gemeinde Richterswil einzuladen, diesen Gestaltungsplan ebenfalls aufzuheben. Anschliessend wird die Baudirektion die kantonale Landwirtschaftszone anzupassen haben.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Richterswil vom 22. Juni 1988 über die Änderung der Bauordnung bezüglich der Art. 8 Abs. 3, neuer Artikel nach Art. 26 und die Parkplatzverordnung anstelle von Art. 29 sowie über die Änderung des Zonenplans betreffend die Umzonen von Kat.-Nrn. 5875, 2051, 4534, 6192 und 3383 (Teil) und die Aufhebung der Freihaltezone Sattelbogen (Dürsenen) werden genehmigt.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Richterswil vom 2. und 4. Oktober 1984 betreffend Festsetzung der Nutzungsplanung wird bezüglich der Waldabstandslinie auf Kat.-Nr. 4078 im Gebiet Frohberg und des westlichen Teils der Waldabstandslinie zwischen Kat.-Nr. 5475 und Kat.-Nr. 5215 beim Sagenbach genehmigt.

III. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, den Gestaltungsplan Sattelbogen (Reitsportzentrum) aufzuheben.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil, 8805 Richterswil (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes und der Parkplatzverordnung), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Februar 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**