

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

Sitzung vom 30. April 2002

**717. Nutzungsplanung Richterswil
(Zonenplanänderung, Nichtgenehmigung)**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Richterswil wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3044/1993 genehmigt. Am 28. und 30. März 2000 beschloss die Gemeindeversammlung Richterswil eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Dabei wurde unter anderem ein Teil der bisherigen Reservezone Gumerrain neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen.

Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 21. August 2001 (BRKE II Nr. 0206/2001) gutgeheissen. Vom Eingang der (vorsorglichen) Beschwerde der Politischen Gemeinde Richterswil und der Beschwerde von Hans Hüppin wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2001.00313 und VB.2001.00315) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Zonenplanänderung baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Wie im Entscheid der Baurekurskommission II vom 21. August 2001 ausführlich dargelegt, handelt es sich bei der Zuweisung eines Teils der bisherigen Reservezone Gumerrain zur zweigeschossigen Wohnzone W2 um eine zusätzliche Einzonung von Bauland und nicht nur um eine Arrondierung des Baugebiets. Sie widerspricht damit den Festlegungen des kantonalen Richtplans. Die Absicht der Gemeinde Richterswil, zusätzlich etwa 1,35 ha Bauzonen für den gehobenen Einfamilienhausbau an schöner Aussichtslage zur Verfügung stellen zu können, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Hingegen ist in der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 28. und 30. März 2000 vom Gemeinderat festgehalten worden, die bestehende Bauzone weise eine mehr als ausreichende Kapazität für die bauliche Entwicklung der Gemeinde aus. Dass diese Aussage zutrifft, zeigt die Flächenstatistik aus dem Jahre 2000. Danach waren z. B. von den insgesamt festgelegten 112,4 ha Wohnzonen W2 erst 80,6 ha überbaut und 31,8 ha noch nicht überbaut.

Bereits im Vorprüfungsverfahren durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) wurden die Zweckmässigkeit und Angemessenheit dieser Umzonung bemängelt. Die Zonenplanänderung ist auch mit dem raumplanerischen Ziel, wonach der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben sollen, nur schwer

vereinbar. Es handelt sich nicht um eine untergeordnete Abweichung im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG. Die Zonenplanänderung betreffend die Umzonung eines Teils der bisherigen Reservezone Gumerrain in die zweigeschossige Wohnzone W2 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Richterswil am 28. und 30. März 2000 festgesetzte Änderung des Zonenplans im Gebiet Gumerrain wird nicht genehmigt.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

III. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. P. Rosenstock, Mühlebachstrasse 65, 8008 Zürich (zuhanden des Gemeinderats Richterswil), Rechtsanwalt P. Kleb, Postfach 1013, 8032 Zürich, Rechtsanwältin E. Brüngger, Postfach 2119, 8033 Zürich, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi