

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

Sitzung vom 28. März 2007

432. Nutzungsplanung Richterswil (Teilgenehmigung)

Mit BDV Nr. 1256/2002 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Richterswil genehmigt. Am 8. März 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Richterswil eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Juni 2006 und des Bezirksamtes Horgen vom 20. April 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juli 2006 ersucht der Gemeinderat Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst die Anpassung der Bauvorschriften betreffend die Ausnützungszuschläge (Abschaffung des Familienwohnungsbonus, Abschaffung des Gewerbebonus, Reduktion des Arealbonus in den Zonen W 3 und WG 3 von 10% auf 5%), die Gebäudelänge (Reduktion der Höchstgebäudelänge in der Zone WG 3 von 50,0 m auf 40,0 m), die Gebäudehöhe (Reduktion der Höchstgebäudehöhe in den Zonen W 2 und WG 2 von 8,1 m auf 7,5 m sowie in den Zonen W 3 und WG 3 von 11,4 m auf 10,5 m), die Firsthöhe (Reduktion der Höchstfirsthöhe in den Zonen W 3 und WG 3 von 7,0 m auf 5,0 m), den Grundabstand (Erhöhung des kleinen Grundabstands in der Zone WG 3 von 4,0 m auf 5,0 m und des grossen Grundabstands von 8,0 m auf 10,0 m), die Festsetzung eines Mehrlängenzuschlags, die Festsetzung von Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone GB (Carfa-Areal und Zinggeler-Areal) sowie die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chilenrain. Weitere Anpassungen der Bauvorschriften betreffen die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen, die Beschränkung auf höchstens sechs Stufen bei Terrassenhäusern, die Höchstgebäudelänge der Terrassenhäuser von 35,0 m, eine zusätzliche Regelung des Mehrlängenzuschlags, die Strassenabstandserleichterungen bei Besonderen Gebäuden sowie die Begrünung von Flachdächern.

Die Vorlage umfasst weiter die Umzonungen im Gebiet Werkhof von der Gewerbezone GA und der Wohn- und Gewerbezone WG 3 in eine Wohn- und Gewerbezone WG 2, im Gebiet Obstgarten von der Reservezone in eine Wohn- und Gewerbezone WG 2, im Industriegebiet Sams-tagern von der Industriezone in eine Gewerbezone GB, an der Alten Wollerauerstrasse von der Zone für öffentliche Bauten OeB in eine Wohnzone W 2 sowie im Gebiet Hirtenstal bei der katholischen Kirche von der Zone für öffentliche Bauten OeB in eine Wohn- und Gewerbezone WG 3. Im Gebiet Langrain erfolgt eine Anpassung der Zonengrenze. Diese Änderungen der Nutzungsplanung können genehmigt werden.

Das Gebiet Obere Schwandenstrasse ist gemäss Zonenplan (BDV Nr. 1256/2002) der Gewerbezone GA zugeteilt und heute zum grösseren Teil noch nicht überbaut, mit Ausnahme einer Freikirche, eines Gärtnerbetriebs und vier Wohnhäusern. Die Gemeindeversammlung vom 8. März 2006 hat entgegen dem Antrag des Gemeinderats (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) beschlossen, für dieses Gebiet eine Wohn- und Gewerbezone WG 2 festzulegen. In der WG 2 der Gemeinde Richterswil ist grundsätzlich eine reine Wohnnutzung zulässig. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 2258/1998) ist für den fraglichen Standort ein Gebiet mit gemischter Nutzung und der Zielsetzung «Schaffung von Arbeitsplätzen» festgesetzt. Eine reine Wohnnutzung würde aber dieser planerischen Vorgabe widersprechen. Es kommt dazu, dass der Zonenplan von Richterswil für die kommenden Jahre noch eine genügende Reserve an Wohnzonen aufweist. Im Weiteren ist zu beachten, dass das Gebiet betreffend Immissionen im direkten Einflussbereich der Autobahn A3 liegt. In Art. 3 Abs. 3 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) ist festgehalten, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollen. Die Lärmbelastung im Gebiet Obere Schwandenstrasse ist auch in den Nachtstunden gross. Für Wohnbauten müssten deshalb Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 6,0 m erstellt werden, was landschaftlich problematisch ist, oder es müsste mit einer gezielten Anordnung der Gebäude eine Riegelwirkung erreicht werden können, was wiederum die Festsetzung eines entsprechenden Gestaltungsplans bedingen würde. Zu erwähnen bleibt noch, dass seinerzeit der Verlauf der Waldabstandslinie Obere Schwanden (BDV Nr. 1256/2002) im Hinblick auf eine künftige gewerbliche Nutzung erfolgt ist und auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse deshalb entsprechend schmaler festgesetzt werden konnte.

Im Rahmen der Anhörung hat der Gemeinderat Richterswil mit Beschluss Nr. 26 vom 29. Januar 2007 die erwogene Nichtgenehmigung der Umzonung von der Gewerbezone GA in eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2 im Bereich Obere Schwandenstrasse zur Kenntnis genommen. Er erachtet die Gründe für die Nichtgenehmigung als nachvollziehbar.

Die Umzonung des Gebiets Obere Schwandenstrasse von der Gewerbezone GA in eine Wohn- und Gewerbezone WG 2 ist auf Grund der vorstehenden Erwägungen nicht zweckmässig und kann nicht genehmigt werden. Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Richterswil am 8. März 2006 festgesetzten Änderungen der Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Die Umzonung des Gebiets Obere Schwandenstrasse von der Gewerbezone GA in eine Wohn- und Gewerbezone WG 2 wird von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses 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.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil (unter Beilage von zwei Dossiers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi