



## VERFÜGUNG

vom 24. Oktober 2011

**Richterswil. Privater Gestaltungsplan «Bruggeten»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Richterswil hat am 9. Juni 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Bruggeten» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Horgen vom 15. Juli 2011 und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 21. September 2011 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 27. September 2011 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das vom privaten Gestaltungsplan «Bruggeten» erfasste Areal im Ortsteil Samstagern umfasst eine Fläche von rund 5,6 ha. Gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 2258/1998) ist das Areal dem Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte zugeteilt. Nach Pt. 2.3.7 des regionalen Richtplans kann in diesen Gebieten im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen auch eine angemessene Wohnnutzung erlaubt werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Punkt 2.3.7) wird diese Möglichkeit wie folgt näher erläutert: „Wenn es aufgrund von besonderen Verhältnissen gerechtfertigt ist, z.B. im Zusammenhang mit Umnutzungen bestehender Betriebe, sollen die Gemeinden neu auch die Möglichkeit haben, etwas mehr als nur die standortgebundenen Wohnungen zuzulassen.“

Im Zonenplan der Gemeinde Richterswil (ARV/1256/2002) ist für das Areal eine Industriezone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) IV festgelegt. Mit der geänderten Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 432/2007) ist für eine Fläche von 1,2 ha, angrenzend an die Wohnzone mit Gewerbeleichterung im Norden, eine Gewerbezone GB mit ES III festgelegt worden. Es verbleiben somit noch 4,4 ha in der Industriezone.

Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV hätte eine zonenkonforme Bebauung der Gewerbezone und der Industriezone insbesondere für die nördlich angrenzenden Wohngebiete negative Auswirkungen: es entstünden aufgrund der unterschiedlichen Baumassen ortsbaulich

problematische Massstabssprünge, Besonnung und Aussicht würden eingeschränkt, die Grünraumversorgung bliebe mangelhaft und die landschaftliche Einordnung grossmassstäblicher Bauten in die Hanglage könnte zu unerwünschten Terrainveränderungen führen. Aufgrund dieser Ausgangslage können „besondere Verhältnisse“ nachgewiesen werden, damit in einem regionalen Arbeitsplatzgebiet Wohnnutzungen zugelassen werden dürfen.

Mit dem Gestaltungsplan werden im nördlichen Teil Wohnnutzungen zugelassen (Baubereiche A und E). Der östliche und südliche Teil bleibt der industriell-gewerblichen Nutzung vorbehalten (Baubereiche B, C und D). Zur Strukturierung der Siedlung sind zwischen den Wohn- und Arbeitsnutzungen grosszügige Freiraumbereiche vorgesehen. Gegenüber der Grundordnung wird das zulässige Gebäudevolumen deutlich reduziert. Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen werden auf 1'000 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird nutzungsgemäss pro Baubereich differenziert festgelegt. Nicht zuletzt sind in einem Konkurrenzverfahren die Vorgaben des Gestaltungsplans für die Baubereiche A und E (Wohnen) sowie den Freiraumbereich zu konkretisieren.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Situation Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Bruggeten», dem die Gemeindeversammlung Richterswil am 9. Juni 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Urs Baumann, Allmendkorporation Richterswil, 8805 Richterswil (Rechnungsadressat), sowie an die Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Nachführungsstelle).

Zürich, den 24. Oktober 2011  
111637/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

