



Privater Gestaltungsplan «Burgmoos» – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

Lage Sportanlage Burgmoos, Grundstücke Kat.-Nr. 8504 und 8505

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 9. Juli 2020

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 9. Juli 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Tennisclub Burgmoos verfügt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8504 über verschiedene Tennisplätze sowie ein Clubhaus. Die nördlichen zwei Tennisplätze sind im Winter jeweils mit einer Traglufthalle überdacht. Der Tennisclub möchte nun aber anstelle der Traglufthalle eine fixe Tennishalle erstellen.

Nördlich der Tennisanlage (auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8505) befindet sich zudem eine Spielwiese, welche vom Fussballclub Richterswil als Trainingsplatz genutzt wird. Der Fussballclub möchte im Zuge der Realisierung der Tennishalle das Clubgebäude zugunsten von zusätzlichen Garderoben erweitern.

Die Sportanlage liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Richterswil im Teilgebiet Burgmoos in der Erholungszone E. Laut Art. 25 Abs. 1 lit. d der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind für dieses Teilgebiet Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen zulässig. Besondere Gebäude gemäss § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, Stand 28. Februar 2017) sind möglich, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen. Andere gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO zulässige Bauten sind gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO ausschliesslich im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die vorgesehene Tennishalle sowie die Erweiterung des Clubgebäudes entsprechen aufgrund ihrer Dimensionen und Funktion nicht einem besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG. Aus diesem Grund erfordert das Planungsvorhaben die Aufstellung eines Gestaltungsplans.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Richterswil stimmte mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Burgmoos» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 12. Februar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Februar 2021 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8504 und 8505 im Teilgebiet Burgmoos in der Erholungszone E eine Sondernutzungsplanung erlassen. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Im regionalen Richtplan ist im betroffenen Bereich ein Erholungsgebiet (Nr. 25, Sportanlagen Burgmoos: bestehende Sportanlage, geplanter Ausbau) ausgeschieden. Dasselbe gilt auch für den kommunalen Richtplan, in welchem die geplante Erweiterung der Sportanlage (über die heutigen Dimension der Erholungszone hinaus) vermerkt ist. Mit dem Gestaltungsplan «Burgmoos» werden die Vorgaben der geltenden BZO erfüllt, da gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO für die neue Tennishalle ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan «Burgmoos» sieht zwei Baubereiche vor. Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A und B darf jeweils ein Hauptgebäude erstellt werden. In beiden Baubereichen sind gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten zulässig. Im Baubereich A ist eine Tennishalle für drei Tennisplätze zulässig. Im Baubereich sind Clubraum, Lager- und Materialräume, Theorieräume (beheizt), sanitäre Anlagen inkl. WC/Garderobe/Dusche/Putzraum, Club-Restaurant inkl. Küche (bestehend), Terrasse und Technikräume als Nutzungen zulässig. Die im Situationsplan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Der Gestaltungsplan weist weiter Aussentennisplätze, eine Spielwiese/einen Trainingsplatz sowie die Anschlusspunkte für die Erstellung einer Finnenbahn aus. Der für die Parkierung zulässige Bereich wird im Südosten des Perimeters an der Sennhüttenstrasse angeordnet. Als Abgrenzung der Sportanlagen gegen Süden, Westen und Norden wird im Gestaltungsplan die Bepflanzung (u.a. Hecken) gesichert.

Hinsichtlich der Gestaltung und Einpassung schreibt der Gestaltungsplan vor, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass sie sich im Sinne von Art. 25 Abs. 4 BZO besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen (Art. 4 Abs. 1 GPV).

Ergebnis der Genehmigungsprü- fung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Juni 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen bzw. wird der Umgang mit den Anträgen im Erläuterungsbericht nachvollziehbar erklärt.

Hinsichtlich der zur Genehmigung eingereichten Vorlage gilt es anzumerken, dass in der Bereinigungsphase ein redaktioneller Fehler unterlaufen ist. In Art. 5 GPV des Genehmigungsdossiers wurde Abs. 4 gelöscht. Die Nummerierung der nachfolgenden Absätze wurde aber nicht angepasst. In Art. 5 GPV fehlt somit ein Abs. 4. Da dieser Kanzleifehler keine inhaltliche Bedeutung hat, kann er im Nachgang der Genehmigung durch die Gemeinde in Abstimmung mit der KBO bereinigt werden. Die redaktionelle Anpassung der Nummerierung der Absätze in Art. 5 GPV bedarf keiner erneuten Genehmigung.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufnahme gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Richterswil sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Burgmoos», welchem die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'144.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 52.50	105 332 / 83100.42.400
Total	Fr. 1'328.20	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;



- die Nummerierung der Absätze in Art. 5 GPV im Sinne der Erwägungen zu bereinigen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- die Änderungen (inklusive der Beseitigung der redaktionellen Unstimmigkeit im Zusammenhang mit der Nummerierung in Art. 5 GPV) im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Richterswil (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Tennisclub Burgmoos Richterswil, Postfach 510, 8805 Richterswil (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 13. APR. 2021

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: