



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

EINGEGANGEN

24. April 2020

Nr. 0016 / 20

vom 22. April 2020

Referenz-Nr.: ARE 20-0016

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Wassersportzentrum Richterswil» – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

Lage Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 6262, Hornareal Richterswil

Massgebende - Plan Mst. 1:200 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 12. Dezember 2018

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 12. Dezember 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Vor rund 30 Jahren konnte der Seeclub Richterswil auf dem Hornareal im Baurecht ein Clublokal erstellen. Da die Zahl der Club-Mitglieder stets ansteigt, soll neben der notwendigen Sanierung auch eine Erweiterung des Bootshauses erfolgen. Da die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Erweiterung ursprünglich nicht vorhanden waren, wurde in einem ersten Schritt der nun vorliegende Gestaltungsplanperimeter im Jahr 2016 von einer kantonalen Freihaltezone in eine Erholungszone (Umzonung «Im Horn») überführt. In einem zweiten Schritt soll nun mittels Gestaltungsplan – aufgrund von Art. 25 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) – die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung geschaffen werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Richterswil stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Wassersportzentrum Richterswil» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 15. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Nach Art. 25 Abs. 2 BZO sind in der Erholungszone «Im Horn» besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Da die geplante Erweiterung des Bootshauses aufgrund seiner Dimensionen nicht als besonderes Gebäude nach § 273 PBG gelten kann, ist im vorliegenden Fall die Erstellung eines Gestaltungsplans notwendig.



Der Gestaltungsplan ist mit der übergeordneten Richtplanung vereinbar. Einerseits setzt er den Eintrag «Wassersportzentrum, geplante Erweiterung» des regionalen Richtplans um und andererseits sichert er die Realisierbarkeit des Zürichseewegs innerhalb des Gestaltungsplanareals, in unmittelbarer Seenähe.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan sieht grundsätzlich zwei Baubereiche vor, wobei beim Baubereich 1 eine Unterteilung in a und b erfolgt. Sowohl der Baubereich 1a als auch der Baubereich 2 betreffen zwei heute bestehende Bauten, deren Bestand mit dem Gestaltungsplan in der bestehenden Form gesichert wird. Lediglich im Baubereich 1b ist ein Neubau (Erweiterung des Bootshauses) möglich, der eine Gesamthöhe von 8.5 m und eine überbaute Fläche von 200 m² nicht überschreiten darf. Die zulässige Nutzung orientiert sich am aktuellen Zustand (Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt des Bootshauses und Nutzungen im Zusammenhang mit den Sportvereinen in der Shedhalle im Baubereich 2). Im Aussenraum regelt der Gestaltungsplan vor allem die Nutzung und mögliche Gestaltung für den Bereich zwischen der geplanten Erweiterung des Bootshauses und dem See. Zudem werden mögliche Anschlusspunkte des Zürichseewegs freigehalten und die Zufahrt zum Gelände wird geregelt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. November 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grösstenteils entsprochen. Zu folgenden Themen sind Anmerkungen notwendig:

- **Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen ausserhalb der Baubereiche**
Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde angeregt, dass die Zahl, Lage und die äusseren Abmessungen der Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, welche gemäss Art. 4 Abs. 9 GPV auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sind, genauer bezeichnet werden sollen. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan weist dazu aber keine Baubereiche aus. Die Vorlage ist dennoch genehmigungsfähig, da die Möglichkeiten zur Erstellung von Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen aufgrund des Uferstreifens und den übrigen Regelungen zu den Freiflächen (vgl. Art. 8 und Art. 9 Abs. 5 GPV) genügend einschränkend sind.
- **Freiraumgestaltung / Übergangsbereich**
In Art. 8 Abs. 5 GPV erfolgt die Regelung, dass der durch die Angleichung des Terrains entstehende Niveauversatz zwischen den Baubereichen 2 und 3 als Sitzelement mit vorgelagerter Hartbelagsfläche ausgebildet werden kann. Diese Formulierung stammt noch aus der ursprünglichen Version des Gestaltungsplans, als es noch einen Baubereich 3 gab. In der durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten Version wird der ehemalige Baubereich 3 als «Freiraumgestaltung» bezeichnet. Art. 8 Abs. 5 GPV müsste daher wie folgt lauten:

Der durch die Angleichung des Terrains entstehende Niveauversatz im Übergangsbereich zwischen dem Bereich Freiraumgestaltung und der Erschliessungsfläche kann als Sitzelement mit vorgelagerter Hartbelagsfläche ausgebildet werden...



Da zwischen der durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten Gestaltungsplanversion und der obigen Formulierung materiell kein Unterschied besteht und es sich um einen redaktionellen Fehler handelt, ist der Gestaltungsplan gleichwohl genehmigungsfähig. Dabei wird berücksichtigt, dass der Gestaltungsplan trotz dieses Fehlers nach wie vor anwendbar ist.

- **Verweis auf regionalen Richtplan im Erläuterungsbericht**

Der Vollständigkeit halber gilt es darauf hinzuweisen, dass im Erläuterungsbericht auf einen veralteten Stand des regionalen Richtplans verwiesen wird. Der gesamtüberarbeitete regionale Richtplan Zimmerberg wurde am 9. Januar 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt. Da zwischen dem festgesetzten Richtplan und der erwähnten Version (Fassung Stand Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung vom 24. November 2016) in diesem Bereich materiell kein Unterschied besteht und der Gestaltungsplan auch mit der aktuellen Fassung des regionalen Richtplans konform ist, ist der Gestaltungsplan genehmigungsfähig.

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 Kostenaufgabe 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 «Wassersportzentrum Richterswil», welchem die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 4. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 890.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- 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
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Richterswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- ae architektur, Chüngengass 3, 8805 Richterswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 22. APR. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: