



G.-Nrn. R2.2015.00217 und R2.2015.00218  
BRGE II Nr. 0077/2017 und 0078/2017

**Entscheid vom 16. Mai 2017**

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Ersatzrichter Ulrich Brunner, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen **Rekurrent**

R2.2015.00217

T. D., [.....]

R2.2015.00218

N. C., [.....]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Politische Gemeinde Richterswil, 8805 Richterswil
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

betreffend Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2015 und Verfügung Baudirektion Kanton Zürich Nr. 1549/15 vom 26. Oktober 2015; Festsetzung und Genehmigung Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse), Kat.-Nr. 6327, Richterswil

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 25. Juni 2015 setzte die Gemeindeversammlung Richterswil die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "Umzonung Gartenstrasse" fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte die Festsetzung mit Verfügung vom 26. Oktober 2015. Die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt vom 6. November 2015.

**B.**

Mit Eingabe vom 4. Dezember 2015 erhob T. D. fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, es seien beide Entscheide aufzuheben und es sei demgemäss auf die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten zu verzichten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

**C.**

Vom Rekurseingang wurde mit Verfügung vom 10. Dezember 2015 unter der Geschäftsnummer R2.2015.00217 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Am 7. Dezember 2015 erhob auch N. C. Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der genannten Entscheide unter den entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Von diesem Rekurs wurde mit Verfügung vom 10. Dezember 2015 unter der G.-Nr. R2.2015.00218 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**E.**

Der Gemeinderat Richterswil schloss in seinen Vernehmlassungsantworten je vom 6. Januar 2016 auf Abweisung der Rekurse unter Kostenfolge zulas-  
ten des jeweiligen Rekurrenten.

**F.**

Auch die Baudirektion Kanton Zürich beantragte in ihren Rekursantworten je vom 21. Januar 2016 die Abweisung der Rekurse unter Kostenfolge zu-  
lasten des jeweiligen Rekurrenten.

**G.**

Im Verfahren G.-Nr. R2.2015.00218 fand ein zweiter Schriftenwechsel statt,  
in dessen Rahmen die Parteien an ihren jeweiligen Anträgen festhielten.

**H.**

Am 9. Mai 2016 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein  
der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

**I.**

Im Anschluss an den Augenschein wurden die Verfahren einvernehmlich  
sistiert.

**J.**

Am 6. Januar 2017 wurden die Verfahren auf Ersuchen des Gemeinderats  
Richterswil fortgesetzt.

**K.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die Erkenntnisse des Augenscheins ist  
nachfolgend insoweit einzugehen, als dies für die Begründung des Ent-  
scheids erforderlich ist.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurse richten sich gegen dieselbe Nutzungsplanung, weshalb die Verfahren G.-Nrn. R2.2015.00217 und R2.2015.00218 zu vereinigen sind.

### **2.**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung beinhaltet die Umzonung eines einzigen Grundstücks an der Gartenstrasse (Kat.-Nr. 6327 im Halte von 2'844 m<sup>2</sup>) von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten. Das Grundstück wird nördlich, östlich und westlich von in der Kernzone verbleibenden und weitestgehend mit Wohnbauten überstellten Grundstücken umschlossen. Südöstlich grenzt das Grundstück an den Mülibach an. Jenseits des Mülibachs folgt eine Wohn- und Gewerbezone WG3.

### **3.**

Der Rekurrent 1 ist Eigentümer des in der Kernzone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. [...], welches an das zur Umzonung vorgesehene Grundstück angrenzt.

Der Rekurrent 2 ist Eigentümer des ebenfalls in der Kernzone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. [...], welches nordwestlich an das besagte Grundstück angrenzt.

Angesichts dieser örtlichen Nähe sowie im Lichte der vorgetragenen Rügen sind beide Rekurrenten zur Rekuserhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

### **4.**

Der vorgesehenen Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten liegt, soweit vorliegend relevant, folgende Vorgeschichte zugrunde:

Mit Beschluss vom 8. Juli 2013 erteilte der Gemeinderat Richterswil der politischen Gemeinde Richterswil als damalige Grundeigentümerin unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Wohn- und Pflegeheims auf dem streitbetroffenen Grundstück. Mit Entscheid BRGE II Nrn. 0180-0181/2013 vom 17. Dezember 2013 hiess das Baurekursgericht einen gegen diese Baubewilligung gerichteten Rekurs derselben Rekurrenten wie im vorliegenden Verfahren gut. Der Grund dafür war, dass das im Projekt zum Abbruch vorgesehene Gebäude Vers.-Nr. 1275 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6327 im damals gültigen Kernzonenplan der Gemeinde gelb bezeichnet war, womit es nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung hätte umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Dies war beim Bauvorhaben, welches im Wesentlichen einen flächenmässig ca. 1'062 m<sup>2</sup> grossen Gebäudekomplex beinhaltete, offenkundig nicht der Fall.

Der Entscheid des Baurekursgerichts bildete offenbar Anlass für eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, in deren Rahmen das gelb bezeichnete Gebäude Vers.-Nr. 1275 aus dem Kernzonenplan gestrichen wurde. Die Gemeindeversammlung Richterswil stimmte der Teilrevision am 11. März 2015 zu, die Genehmigung der Festsetzung durch die Baudirektion erfolgte am 16. Juli 2015. Die Entscheide blieben unangefochten. Durch diese Änderung des Kernzonenplans wurde das im Entscheid BRGE II Nrn. 0180-0181/2013 festgestellte Bauhindernis beseitigt. Ein Projekt für ein Wohn- und Pflegeheim auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6327 hätte sich damit nicht mehr an dem Gebäudeprofil und der Erscheinung des Gebäudes Vers.-Nr. 1275 zu orientieren.

Mit der hier angefochtenen erneuten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung soll das streitbetroffene Grundstück nunmehr gänzlich aus der Kernzone herausgelöst und der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt werden.

Während des laufenden Rekursverfahrens stimmte die Gemeinde in der Abstimmung vom 27. November 2016 dem Verkauf des betroffenen Grundstücks an eine private Immobiliengesellschaft zu, verbunden mit der Auflage, dort ein Wohn- und Pflegeheim mit Demenzabteilung zu erstellen (s. Weisungsheft und Abstimmungsresultate auf [www.richterswil.ch](http://www.richterswil.ch)).

## 5.

Gemäss § 60 Abs. 1 PBG können einer Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen (Abs. 2). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) kann im Rahmen des PBG Bauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten vorsehen.

Gemäss Art. 24 Abs. 1 BZO gelten in der Zone für öffentliche Bauten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5,0 m (Abs. 2).

## 6.

Beide Rekurrenten monieren, es bestünden keine sachlichen Gründe für die Umzonung. Der Gemeinderat Richterswil habe stets festgehalten, dass er am bisherigen Projekt des Wohn- und Pflegezentrums unverändert festhalten wolle. Dieses könne, nachdem das Gebäude Vers.-Nr. 1275 aus dem Kernzonenplan gestrichen worden sei, auch in der Kernzone verwirklicht werden. In den Unterlagen zur Teilrevision und im Genehmigungsentcheid der Baudirektion werde mit keinem Wort dargelegt, weshalb der Neubau in der Kernzone nicht oder nur erschwert zulässig sein sollte. Überdies werde mit der Umzonung auch eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen.

Sodann werde der Grundsatz der Planbeständigkeit verletzt, indem nur wenige Monate nach der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Streichung des gelb bezeichneten Gebäudes Vers.-Nr. 1275 aus dem Kernzonenplan zum Gegenstand hatte, die hier angefochtene erneute Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung beschlossen worden sei, welche die (ergänzende) Umzonung des Grundstücks bewirken soll.

Mindestens aber hätte von der Kompetenz gemäss § 60 Abs. 3 PBG Gebrauch gemacht werden müssen. Die "Einschränkungen" gemäss Art. 24 BZO seien völlig unzureichend. Die Umzonung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten bringe eine ganz erhebliche Änderung der zulässigen Baumöglichkeiten mit sich. Die Kernzone beschränke diese, indem Neubauten gemäss Art. 17 BZO strengen Massvorschriften unterlägen

(maximal 3 Vollgeschosse, maximal 2 Dachgeschosse). Auch die Art. 18 ff. BZO schränken die Ausgestaltung der Bauten stark ein, um ein Einfügen in die Kernzone zu gewährleisten. In der neu geschaffenen Zone für öffentliche Bauten inmitten einer Kernzone kämen kraft des Verweises in Art. 24 Abs. 1 BZO hingegen nur noch die kantonalrechtlichen Minimalvorschriften zur Anwendung. So seien etwa siebengeschossige, 25 m hohe Überbautungen möglich (§ 278 Abs. 3 PBG, § 279 Abs. 1 PBG). Gerade als Grundeigentümerin stehe die Gemeinde Richterswil bei der hier strittigen Nutzungsplanung in der besonderen Verantwortung, auf die umgebende Kernzone, das Ortsbild von kantonalen Bedeutung und namentlich die Vorgaben des ISOS ausreichend Rücksicht zu nehmen. Hierfür seien die Baumöglichkeiten in der neu geschaffenen Zone durch konkrete Bauvorschriften näher zu definieren. Mithin sei von der in § 60 Abs. 3 PBG eingeräumten Kompetenz zwingend Gebrauch zu machen und eine Beschränkung der zulässigen Geschosshöhe anzuordnen, Anordnungen zur Gebäudehöhe und zur Ausnützung zu treffen etc.

## 7.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen.

Mithin darf das Ermessen der Rekursinstanz nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere, ebenso vertretbare Lösung ersetzen. Die Rekursinstanz hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die kommunale Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder

schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C\_429/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

### **8.1.**

Nicht gefolgt werden kann den Rekurrenten, soweit sie die Neuzonierung bereits im Grundsatz für unzulässig halten und dabei im Wesentlichen darauf verweisen, dass das Projekt – nachdem das "Bauhindernis" des gelb markierten Gebäudes Vers.-Nr. 1275 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 beseitigt worden ist – auch in der Kernzone verwirklicht werden könne.

Wie erwähnt ist der Bau von Alterswohnungen eine öffentliche Aufgabe, für welche die Zone für öffentliche Bauten explizit vorgesehen ist (§ 60 Abs. 2 PBG). Bereits aus diesem Grunde muss sich die Gemeinde Richterswil nicht damit begnügen, dass der Bau eines Wohn- und Pflegeheims womöglich auch in der Kernzone denkbar wäre. Die Kernzone Richterswil ist – wie vom kantonalen Gesetzgeber angedacht (§ 50 Abs. 2 f. PBG) – recht detailliert instrumentiert (Art. 18 ff. BZO), insbesondere in Bezug auf die zulässigen Dachformen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (Art. 20 BZO) sowie die erlaubten Materialien, das Mauerwerk und die Fenstergestaltung (Art. 21 BZO). Der Sinn der Zone für öffentliche Bauten besteht indes gerade darin, mit *grosszügigeren* Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 1, S. 132). Wenngleich das Projekt im derzeitigen Planungsstadium "kernzonenkompatibel" sein mag, könnten die Kernzonenbestimmungen beispielsweise einer Projektoptimierung oder allenfalls noch nötigen Anpassungen entgegenstehen und so im öffentlichen Interesse liegende Veränderungen unnötig erschweren oder gar verunmöglichen. Exakt dies kann und soll mit der Einrichtung einer Zone für öffentliche Bauten vermieden werden. Insofern ist die kommunale Planung zweckmässig und von der Rekursinstanz nicht zu beanstanden.

Auch der Grundsatz der Planbeständigkeit wurde aufgrund der speziellen Umstände anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 – welche *replicando* nicht bestritten wurden – nicht verletzt. Die hier angefochtene (zweite) Teilrevision der Nutzungsplanung war ursprünglich ebenfalls für die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 traktandiert. Dass das Traktandum vom Gemeinderat Richterswil anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 einstweilen zurückgezogen wurde, hat dieser nachvollziehbar damit begründet, dass die Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 (auch) beschloss, eine Initiative mit dem Titel "Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse - Marschhalt und Neuorientierung" der Urnenabstimmung zu unterstellen. Deren Ergebnis war sinnvollerweise abzuwarten. Nachdem die besagte Initiative an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 abgelehnt wurde, konnte die hier strittige Teilrevision der Nutzungsplanung anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 wieder traktandiert werden. Das "Auseinanderfallen" der zwei Teilrevisionen respektive deren sukzessive Behandlung an zwei aufeinanderfolgenden Gemeindeversammlungen kann unter diesen besonderen Umständen nicht als eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit gelten.

Schliesslich wird auch nicht eine unzulässige Kleinbauzone erschaffen. Der Rekurrent 2 bemerkt selbst, dass sich die diesbezügliche Problematik *ausserhalb* von Bauzonen stellt. Kleinbauzonen sind nämlich nur insoweit verpönt, als dadurch das raumplanerische Ziel, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern, unterlaufen wird (BGE 124 II 391, E. 3a). Vorliegend wird die projektierte Zone für öffentliche Bauten vollständig von Bauzonen (Kernzone, Wohn- und Gewerbezone) umfasst. Für eine analoge Anwendung der Rechtsprechung, welche zu Kleinbauzonen ausserhalb von Bauzonen entwickelt wurde, besteht damit kein sachlicher Grund. Im Übrigen liegt es gerade bei Zonen für öffentliche Bauten nahe, dass diese nicht im Sinne einer Planung am Reissbrett grossflächig an einer einzelnen Stelle in einem Siedlungsgebiet ausgeschieden werden, sondern über die Jahrzehnte eine gewisse Streuung erfolgt. Dies, weil das Bedürfnis nach öffentlicher Infrastruktur in grossen zeitlichen Abständen, mitunter an ganz verschiedenen Orten und vor allem – wie vorliegend – auch nur ganz einzelt, sprich, unter Inanspruchnahme eines einzigen Grundstückes auftreten kann.

## 8.2.

Hingegen ist es nach Massgabe nachfolgender Erwägungen offensichtlich unangemessen, auf die Statuierung *jedwelcher* Bauvorschriften für die neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten zu verzichten und damit von der in § 60 Abs. 3 PBG eingeräumten Kompetenz keinerlei Gebrauch zu machen.

Wie beide Rekurrenten diesbezüglich als erstes und mit Recht bemerken, führte der blosser Verweis in Art. 24 BZO zur Geltung der minimalen kantonalrechtlichen Vorschriften, weshalb vorliegend etwa eine siebengeschossige, 25 m hohe Überbauung ohne jedwelche Ausnutzungsbeschränkung möglich wäre (§ 278 Abs. 3 PBG, § 279 Abs. 1 PBG). In Bezug auf die Einordnung einer solchen Überbauung in die umgebende Kernzone und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung läge die einzige noch vorhandene "Sicherung" in der Bestimmung von § 238 PBG (allenfalls Abs. 2, vgl. diesbezüglich VB.2008.00286 vom 29. Oktober 2008, E. 6.3.2), wobei der Gemeinde Richterswil bei der Anwendung dieser Bestimmung bekanntlich ein erheblicher Ermessensspielraum zustünde und die bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens nur beim Vorliegen besonders triftiger Gründe verlangt werden könnte. § 238 PBG vermag nicht davon zu dispensieren, bereits auf nutzungsplanerischer Ebene wenigstens gewisse Beschränkungen in Bezug etwa auf die Höhe, Ausnutzung und Gebäudelänge respektive – ganz allgemein – wenigstens diejenigen verbindlichen Vorschriften zu erlassen, welche im Rahmen einer nutzungsplanerischen Interessenabwägung zum Schutz der umliegenden Kernzone und des Ortsbildes vonnöten sind.

Eine solche Interessenabwägung ist aus den Akten bislang nicht zu erkennen. Zwar sind Bauvorschriften in einer Zone für öffentliche Bauten grundsätzlich auf das Wesentliche zu beschränken. Immerhin aber sollten wenigstens die zulässigen Hauptdimensionen geregelt werden. Es kann nicht einfach darum gehen, dem Gemeinwesen – oder wie hier einem Privaten, der auf dem Grundstück eine öffentliche Aufgabe erfüllt – als Bauherrn die grösstmögliche Freiheit zu verschaffen, denn damit würde in unzulässiger Weise auf eine sachgerechte Würdigung der baurechtlichen Verhältnisse in der Umgebung verzichtet (Daniel Gsponer, *Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*, Zürich 2000, S. 137). Liegt bei der Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone für öffentliche Bauten – wie vorliegend – bereits ein weitgehend ausgearbeitetes Projekt vor, sind ohnehin keine Gründe er-

sichtlich, auf die Bestimmung der baupolizeilichen Hauptmerkmale im Nutzungsplanungsverfahren zu verzichten (Gsponer, S. 129, insb. Fussnote 944 mit weiteren Verweisen).

Hinzu kommt, dass vorliegend eine wenigstens grundlegende Instrumentierung der Zone für öffentliche Bauten insbesondere auch deshalb nicht einfach unterlassen werden kann, weil sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befindet. Konkret ist es der Umgebungszone VI mit Erhaltungsziel b zugewiesen. Wie der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) selbst festhält, postuliert das ISOS, dass dieser Bereich mit geeigneten Nutzungsanweisungen vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren sei. Das ISOS schlägt etwa Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. vor. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb der erläuternde Bericht an derselben Stelle fortfährt, dass die vom ISOS angestrebte Vermeidung einer überdimensionierten Überbauung "im Wesentlichen" gewährleistet sei, weshalb sich keine besonderen Massnahmen aufdrängten. Begründet wird dies einzig damit, dass auch nach der Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6327 in eine Zone für öffentliche Bauten im unmittelbaren Umfeld der Kernzone "weiterhin" auf eine angepasste Überbauung zu achten sei, welche auf die benachbarten Strukturen Rücksicht nehme. Allein, genau dies wird mit dem Verzicht auf die Festsetzung jedwelcher kommunaler Bauvorschriften in der neuen Zone gerade nicht gewährleistet. Bis anhin kam die Gemeinde Richterswil der Pflicht zur Berücksichtigung von Konzepten und Sachplänen des Bundes (Art. 6 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes [RPG]), wozu auch das ISOS gehört (BGE 135 II 209, E. 2.1 f.), dadurch nach, dass das streitbetreffende Grundstück der Kernzone zugehörig war. Damit hat das ISOS korrekt Eingang in die kommunale Nutzungsplanung gefunden. Mit der Zugehörigkeit zur Kernzone wurde sichergestellt, dass auf dem Grundstück keine ISOS-unverträglichen, überdimensionierten Bauten ermöglicht werden. Mit der geplanten Umzonung ginge dieser bis anhin wirksame Schutz nunmehr entgegen der Ansicht im erläuternden Bericht vollständig verloren. Auch hieran ändert § 238 PBG nichts. Diese Bestimmung stellt ebenso wenig wie die kantonalrechtlichen Minimalvorschriften (Art. 24 BZO in Verbindung mit § 278 Abs. 3 PBG und § 279 Abs. 1 PBG) einen genügenden und konkreten Ersatz zum Schutz des Ortsbildes dar, wozu die Gemeinde Richterswil bei einer Umzonung inmitten der Kernzone aufgrund des ISOS-Eintrages indes verpflichtet wäre. Insgesamt ist auch aus diesem Grund der

Erlass von ergänzenden Bauvorschriften im Sinne von § 60 Abs. 3 PBG offenkundig vonnöten respektive der vollständige Verzicht darauf nutzungsplanerisch nicht mehr vertretbar.

## **9.**

Zusammengefasst ist die Teilrevision der Nutzungsplanung offensichtlich unangemessen, weshalb der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2015 in teilweiser Gutheissung der Rekurse aufzuheben sind.

Angesichts der Tatsache, dass der zuständigen Behörde im Fall eines Planungsentscheids, der von einer Rechtsmittelinstanz aufgehoben wird, regelmässig ein gewisser Ermessensspielraum für eine gesetzeskonforme Festlegung zusteht, bildet ein reformatorischer Rekursentscheid die Ausnahme; vielmehr wird die Sache für die Neufestsetzung im Sinne der Erwägungen der Rechtsmittelinstanz an die Gemeinde zurückgewiesen (VB.2013.00320 vom 10. Juli 2014, E. 5.5).

Das eben Ausgeführte gilt auch vorliegend, weshalb die Sache für die Neufestsetzung einer im Sinne der Erwägungen gesetzeskonformen Teilrevision der Nutzungsplanung unter nachfolgender Einholung des erneuten Genehmigungsentscheides der Baudirektion an die politische Gemeinde Richterswil zurückzuweisen ist.

[....]