



Wädenswil. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§§ 6 und 89 PBG)

Der Gemeinderat Wädenswil setzte am 4. Juni 2012 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof fest. Gegen diesen Beschluss wurde beim Bezirksrat Horgen gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 16. Juli 2012 kein Rechtsmittel ergriffen. Hingegen wurde ein Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 12. März 2013 ab (BRGE II Nr. 0033/2013). Der Entscheid wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Mit Entscheid vom 13. Februar 2014 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab (VB.2013.00319).

Dieser Entscheid ist gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 22. April 2014 rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung ARE/101/2013, mit der die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof, welche der Gemeinderat Wädenswil am 4. Juni 2012 festgesetzt hatte, genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv I der Verfügung ARE/101/2013 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an:
 - Stadtrat Wädenswil (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung, Florhofstrasse 3, Postfach, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 13. August 2013

Wädenswil. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

Genehmigung (§ 2 lit. b, § 329 Abs. 4 PBG)

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 1716 vom 15. Juni 1994 die kommunale Nutzungsplanung Wädenswil. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 17. Juni 2010 (ARV/60/2010). Der Gemeinderat Wädenswil setzte am 4. Juni 2012 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof fest. Gegen diesen Beschluss wurde beim Bezirksrat Horgen gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 16. Juli 2012 kein Rechtsmittel ergriffen. Hingegen wurde ein Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 12. März 2013 ab (BRGE II Nr. 0033/2013). Der Entscheid wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Mit Präsidialverfügung vom 2. Mai 2013 hat das Verwaltungsgericht im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG die Baudirektion eingeladen, bezüglich der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird eine Fläche von rund 17.6 ha von der Reservezone in die kommunale Landwirtschaftszone umgezont. Eine bislang unbebaute Wohnzone W2/30% wird in eine Freihaltezone umgezont und flächengleich „kompensiert“. Mit der Baulandumlegung kann nun die gesamte unbebaute Wohnzone in diesem Gebiet über die Tiefenhofstrasse erschlossen werden. Eine rund 1.2 ha grosse Fläche verbleibt in der Reservezone.

In der Vorlage 4882 zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde ein grosser Teil des Gebiets Stoffel anstelle des Siedlungsgebiets dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Flächen, die neu der Wohnzone oder der Freihaltezone zugewiesen werden sollen oder in der Reservezone verbleiben, sind von dieser Änderung des kantonalen Richtplans nicht betroffen.

Mit der flächengleichen Umlagerung der Wohnzone wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert. Die ungünstig gelegene Bauzone kann so an einen besseren Ort verschoben werden. Die Umzonung des über 17 ha grossen Gebiets Stoffel von der Reservezone in eine Landwirtschaftszone entspricht den Absichten der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans. Die in der Reservezone verbleibende Fläche liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Mit dieser Vorlage kann auch die ehemalige Arbeiterwohnsiedlung im Gwad, 1943-44 von H. Fischli erbaut, ungeschmälert erhalten bleiben.

Die Vorlage widerspricht weder dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan noch der Vorlage 4882, welche der Regierungsrat am 28. März 2012 dem Kantonsrat zur Beschlussfassung überwiesen hat.

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte Volksinitiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungseignungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, hat die Baudirektion am 12. Juli 2012 eine Weisung an die Gemeinden erlassen. Die Gemeinden wurden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen sind u.a. Planungen, bei denen die Beschlüsse durch die Gemeindeorgane im Sinne einer Festsetzung bereits vor dem 17. Juni 2012 ergangen sind. Für den vorliegenden Beschluss kann demnach das Genehmigungsverfahren nach § 5 PBG ohne weitere Einschränkungen durchgeführt werden.

Die Akten, bestehend aus den Änderungen des Zonenplans 1:5000, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof nicht festgesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen

Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Stoffel-Tiefenhof, welche der Gemeinderat Wädenswil am 4. Juni 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2013.00319) sowie an den Stadtrat Wädenswil.

Zürich, den 13. August 2013
130829/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

