



VERFÜGUNG

vom 22. Januar 2014

Richterswil. Teilrevision Nutzungsplanung (Zonenplanrevision Wisli)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 3044 vom 6. Oktober 1993 die kommunale Nutzungsplanung Richterswil. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 17. September 2009 (Verfügung ARV/116/2009). Am 12. September 2013 beschloss die Gemeindeversammlung Richterswil eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend «Zonenplanrevision Wisli». Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 5. Januar 2014 und des Bezirksrats Horgen vom 25. Oktober 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit dieser Vorlage wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Wisli» festgesetzt. Dessen Genehmigung erfolgt mit separater Verfügung.

Das bestehende Alterszentrum Wisli liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der südliche, rund 0.7 ha grosse Teil ist noch unbebaut und grenzt im Osten an den Grenzbach bzw. an die Kantongrenze, im Süden an die Schwyzerstrasse und im Westen an eine Wohnzone W3. Die Gemeinde Richterswil möchte diesen unbebauten Teil unter Einbezug eines bereits überbauten Teils der Wohnzone einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung zur Verfügung stellen. Es soll ein möglichst breites Wohnangebot im Bereich Alterswohnungen und preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Betrieblich und organisatorisch sollen die Alterswohnungen eng mit dem Alterszentrum zusammenhängen. Mit dieser Vorlage wird ein Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W3 umgezont und über das ganze von diesem Wohnbauvorhaben betroffene Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gelegt.

Im regionalen Richtplan liegt das Areal im Bereich zwischen dem Siedlungsgebiet mit hoher und demjenigen mit niedriger Dichte. Daraus kann für die vorliegende Planung

nichts direkt abgeleitet werden. Im kommunalen Richtplan ist eine geplante Kindertagesstätte festgelegt.

Mit der Umzonung werden letztlich die künftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für öffentliche Infrastrukturen im engeren Sinne eingeschränkt. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird dargelegt, dass auf dem heutigen Areal des Alterszentrums noch zusätzliche Räumlichkeiten realisiert werden können (Ersatz bestehender Bauten) und dass auch für anderweitige öffentliche Nutzungen in der Gemeinde genügend Reserven vorhanden seien.

In der Bau- und Zonenordnung wird der Zweck der Gestaltungsplanpflicht nicht näher umschrieben. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird hierzu ausgeführt, dass sich der Zweck aus dem gleichzeitig mit der Zonenplanrevision festgesetzten öffentlichen Gestaltungsplan «Wisli» ableite.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2218 vom 21. Dezember 2009) liegt innerhalb der Zonenplanänderung eine mittlere bzw. geringe Gefährdung infolge Hochwasser (blaue bzw. gelbe Zone) vor. Gemäss Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV sind im Rahmen des Bauprojekts allfällige Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen.

Auf die gleichzeitige Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz wurde verzichtet. Die Festlegung des Gewässerraums ist somit Gegenstand eines nachfolgenden Verfahrens. Im öffentlichen Gestaltungsplan «Wisli» wird darauf Rücksicht genommen.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Zonenplan 1:1000 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 verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Richterswil am 12. September 2013 festgesetzte Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend «Zonenplanrevision Wisli» wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil (unter Beilage von einem Dossier), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Nachführungsstelle).

Zürich, den 22. Januar 2024
132021/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

