
Protokollauszug

23. Sitzung vom 19. August 2024

171 6.0.4.3 2022.623 **Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II
Allgemeinverbindlichkeitserklärung nach § 85 Abs. 2
PBG, Weisung 25**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Der mit Beschluss des Gemeinderats vom 27. November 2023 festgesetzte Private Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II", bestehend aus dem Situationsplan und den Vorschriften vom 14. Juli 2023, wird als allgemeinverbindlich (§ 85 Abs. 2 PBG) erklärt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den Privaten Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" zu genehmigen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden Privaten Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 27. November 2023 beschloss der Gemeinderat Wädenswil die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans "Vorder Schönenberg II", Weisung 14 vom 21. August 2023.

Das Gebiet "Vorder Schönenberg", bestehend aus den Grundstücken Kat.-Nr. SO3202 und SO3299 (neu WE13775), wurde in der Bau- und Zonenordnung Schönenberg (BZO SO) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gebiet ist der Kernzone I zugewiesen und liegt zwischen der Hüttenerstrasse und der Haslaubstrasse. Artikel 28 BZO SO hält fest, dass durch den Gestaltungsplan eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden soll, welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist. Diese Festlegung wurde in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil übernommen (Stand: Überweisung an Gemeinderat, Weisung 9 vom 6. März 2023).

Die Eigentümerin plant auf ihrem Grundstück eine Wohnüberbauung mit ca. 18 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde zunächst ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für den

Gestaltungsplan dient, welcher aufgrund der obenerwähnten Gestaltungsplanpflicht notwendig ist.

Nach dem Durchlaufen der einzelnen Verfahrensschritte (Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage), welche bei der Aufstellung eines Privaten Gestaltungsplans notwendig sind, wurden die notwendigen Gestaltungsplanunterlagen dem Gemeinderat zur Festsetzung vorgelegt (Weisung 14 vom 21. August 2023). Die Raumplanungskommission kam anlässlich der Vorberatung zum Schluss, dass der Gestaltungsplan eine gute raum- und ortsbildplanerische Qualität der geplanten Überbauung zu sichern vermag. Der Gemeinderat setzte am 27. November 2023 den Gestaltungsplan mit 34:0 Stimmen fest.

Gegen den Festsetzungsbeschluss wurde kein Rechtsmittel ergriffen, weshalb der Private Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" im März 2024 an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht wurde.

Im April 2024 meldete die Baudirektion, der vorliegende Private Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" könne vorerhand nicht genehmigt werden. Im Gemeinderatsbeschluss sei nicht explizit festgehalten, dass der Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich gemäss § 85 Abs. 2 PBG erklärt wird. Damit die Allgemeinverbindlichkeit zur Anwendung gelangen kann, müsse das zuständige Organ dies explizit beschliessen. Der Gemeinderatsbeschluss vom 27. November 2023 sei deshalb mit einer Allgemeinverbindlichkeitserklärung zu ergänzen.

2. Allgemeinverbindlichkeitserklärung eines Privaten Gestaltungsplans

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung können dabei gemäss § 85 PBG auch von den Grundeigentümern eines entsprechenden Gebiets aufgestellt werden: Man spricht in diesem Fall von einem Privaten Gestaltungsplan.

Ein Privater Gestaltungsplan ist von sämtlichen Grundeigentümern, welche innerhalb des Gestaltungsplangebiets (Gestaltungsplanperimeter) liegen, zu unterzeichnen. Der Gesetzgeber hat im PBG jedoch eine Ausnahmemöglichkeit geschaffen: Private Gestaltungspläne können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden (§ 85 Abs. 2 PBG).

Es gibt somit die Möglichkeit, einen Privaten Gestaltungsplan über ein Gebiet aufzustellen, ohne dass sämtliche Grundeigentümer innerhalb dieses Perimeters dem Gestaltungsplan zustimmen müssen (durch Unterzeichnung des Gestaltungsplans). Ein solcher Privater Gestaltungsplan darf jedoch keine schutzwürdigen privaten Interessen der übrigen Grundeigentümer verletzen. Das schutzwürdige Interesse eines nicht zustimmenden Grundeigentümers ist zum Beispiel dann nicht verletzt, wenn die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben und auch noch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden.

Ein solcher Privater Gestaltungsplan muss gemäss den gesetzlichen Bestimmungen durch das zuständige Organ (im vorliegenden Fall: Gemeinderat Wädenswil) nicht nur festgesetzt, sondern explizit als allgemeinverbindlich gemäss § 85 Abs. 2 PBG erklärt werden.

3. Erwägungen

Der Private Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" enthält im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, vom 14. Juli 2023 das Kapitel 1.3., in welchem dargelegt wird, dass es sich um einen Gestaltungsplan handelt, welcher als allgemeinverbindlich gemäss § 85 Abs. 2 PBG erklärt werden soll. Der Gestaltungsplan ist nur von der Grundeigentümerschaft des Grundstücks SO3299 (neu WE13775) (Ingena AG) unterzeichnet. Die Fläche des Gestaltungsplanangebots beträgt 4'088 m², davon befinden sich 3'301 m² auf dem Grundstück SO3299 (neu WE13775), was einem Anteil von 81 % der Gestaltungsplanfläche und somit mehr als zwei Dritteln entspricht.

Mit dem Gestaltungsplan werden keine schutzwürdigen Interessen des ebenfalls im Gestaltungsplanperimeter gelegenen Grundstücks SO3202 (Stockwerkeigentum) verletzt, weil die Parzelle SO3202 mit der Signatur «Bestehende Situation» von den Bestimmungen des Gestaltungsplans ausgenommen wird (Art. 5 Gestaltungsplan-Vorschriften) und deshalb die ordentlichen Bestimmungen der BZO zur Anwendung kommen. Der Gestaltungsplan sichert jedoch die Erschliessung des Grundstückes SO3202 von der Haslaubstrasse, weshalb es - neben der auch für SO3202 geltenden Gestaltungsplanpflicht – zweckmässig ist, das Grundstück SO3202 in den Gestaltungsplanperimeter einzubinden.

Trotz des Hinweises im Erläuternden Bericht ist jedoch die notwendige Allgemeinverbindlichkeitserklärung gemäss § 85 Abs. 2 PBG weder in der Weisung des Stadtrats noch im Bericht und Antrag der Raumplanungskommission erwähnt und fehlt folglich auch im Beschlussdispositiv des Gemeinderats vom 27. November 2023.

Die Baudirektion des Kantons Zürich verlangt die Erklärung der Allgemeinverbindlichkeit durch das zuständige Organ als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Privaten Gestaltungsplans "Vorder Schönenberg II". Somit ist durch den Gemeinderat ein ergänzender Beschluss zum bereits erfolgten Festsetzungsbeschluss vom 27. November 2023 für die Allgemeinverbindlichkeitserklärung gemäss § 85 Abs. 2 PBG zu fassen. Die Voraussetzungen dazu sind aus Sicht des Stadtrats erfüllt. Inhaltlich sind am Privaten Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" keine Änderungen vorgenommen worden.

Der Beschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum und ist mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Sollte gegen den Beschluss kein Referendum und kein Rekurs eingehen, kann anschliessend das Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion fortgeführt werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

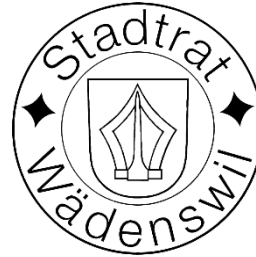
1. Die Weisung zur Allgemeinverbindlichkeitserklärung des Privaten Gestaltungsplans "Vorder Schönenberg II" wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen.

3. Mitteilung an:

- Mitglieder des Gemeinderats
- Mitglieder des Stadtrats
- Abteilung Planen und Bauen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Situationsplan, 14. Juli 2023
- Vorschriften, 14. Juli 2023
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Anhang, 14. Juli 2023
- Festsetzung, Beschluss Gemeinderat vom 27. November 2023, rechtskräftig