

Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident
Daniel Willi, Vizepräsident
Joël Utiger (Stv. Martin Bislin)
Roland Hitz
Karin Signer
Nicolo Taddei
Samuel Wehrli

Bericht und Antrag zur Weisung 25 vom 19. August 2024. Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II Allgemeinverbindlichkeitserklärung nach § 85 Abs. 2 PBG

I. 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.

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 vorderhand 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.

II. 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.

III. Erwägungen

Der Private Gestaltungsplan "Vorder Schönenberg II" vom 14. Juli 2023 soll gemäss § 85 Abs. 2 PBG allgemeinverbindlich erklärt werden. Er wurde von der Ingena AG, der Eigentümerin des Grundstücks SO3299 (neu WE13775), unterzeichnet. Dieses Grundstück umfasst 81 % des Gestaltungsplan-Gebiets, was mehr als zwei Dritteln entspricht. Die Interessen des ebenfalls im Perimeter gelegenen Grundstücks SO3202 werden nicht verletzt, da es von den Bestimmungen des Plans ausgenommen ist und die regulären Vorschriften gelten. Zudem sichert der Plan die Erschliessung dieses Grundstücks von der Haslaubstrasse.

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.

IV. Diskussion in der Raumplanungskommission

An der Sitzung vom 02. Oktober 2024 hat sich die RPIK über die Weisung 25, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II Allgemeinverbindlichkeitserklärung nach § 85 Abs. 2 PBG informiert und kurz darüber diskutiert. Es wurde festgestellt, dass es zwar ärgerlich sei, dass dieser Fauxpas passieren konnte, jedoch wurde entschieden, dass die Weisung 25 nun prioritär behandelt werden müsse.

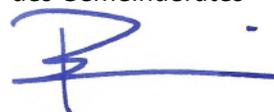
V. Anträge

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig die Anträge des Stadtrates wie folgt.

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.

Wädenswil, 13.10.2024

Raumplanungskommission
des Gemeinderates



Bruno Cogliati, Präsident