



VERFÜGUNG

vom 3. Mai 2012

Wädenswil. Teilrevision privater Gestaltungsplan «Beichlen»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat am 22. März 2001 den privaten Gestaltungsplan «Beichlen» genehmigt (Verfügung ARV/344/2001). Der Gemeinderat Wädenswil hat am 19. Dezember 2011 einer Teilrevision des Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Horgen vom 27. Januar 2012 und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 19. März 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 12. April 2012 ersucht die Gemeinde Wädenswil um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Beichlen» wurde im Jahr 2001 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine private Nutzung des bisher als kantonalen Werkhof genutzten Areals geschaffen. Dieser Gestaltungsplan deckt die heutigen räumlichen und betrieblichen Anforderungen an einen Werkhof nur noch teilweise ab. Namentlich wird der für ein bestehendes Wohnhaus vorgesehene Baubereich A vergrössert, damit dieses abgebrochen und durch eine neue, grössere Halle ersetzt werden kann. Diese Halle ist zur Unterbringung von Lastwagen und Winterdienstfahrzeugen sowie für eine Bausperrgut-sortieranlage vorgesehen. Ebenso wird der Baubereich D vergrössert, um einen Ersatzbau für die bestehende Halle/Garagenbauten zu ermöglichen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone. Im regionalen Richtplan ist an diesem Standort ein Werkhof eingetragen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre.

Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungs-
massnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf
einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. Kleinstbauzonen sind im
Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Sied-
lungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freiland-
gebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätz-
liche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Ge-
biets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch
sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

Gestützt auf diese raumplanerische Beurteilung und Interessensabwägung wurde im Jahre
2001 der vorliegende Gestaltungsplan genehmigt. Dabei wurde – als Grundlage für eine
anderweitige Nutzung des bisherigen Werkhofareals – eine massvolle Erweiterung der
bestehenden Bauten ermöglicht. Mit dem revidierten Gestaltungsplan werden die bau-
lichen Möglichkeiten bei zwei Baufeldern erweitert. Der Baubereich A mit dem bestehen-
den Wohnhaus wird auf rund 470 m² verdoppelt; gleichzeitig wird dort jedoch eine
Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Baubereich C, in dem nur besondere Gebäude zulässig
waren (Gebäudehöhe max. 4 Meter), sind neu Gebäude bis 5 Meter zulässig. Beide
erweiterten Baufelder stossen zudem bis rund 1 Meter an die Perimetergrenze an.

Die vorgesehene Erweiterung der Baubereiche ist noch als massvoll zu beurteilen,
insbesondere weil gleichzeitig die Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Der vorliegende
Gestaltungsplan ermöglicht demnach keine Umgehung von Art. 24 RPG.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Plan Situation Mst. 1:1000, den revidierten
Bestimmungen 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).

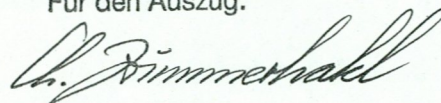
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte private Gestaltungsplan «Beichlen», dem der Gemeinderat Wädenswil
am 19. Dezember 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528/83100.40.100) und
wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wädenswil (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle), sowie an die Divico AG, Besondere Bauverfahren, Obere Bergstrasse 19, 8820 Wädenswil (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 3. Mai 2012
120664/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Wädenswil

Privater Gestaltungsplan Beichlen
(ehemaliger Werkhof BD TBA)

Bestimmungen Plan 1:1000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am
Der Grundeigentümer
Divico AG
Besondere Bauverfahren
Obere Bergstrasse 19
8820 Wädenswil
Peter Sgrist

Rudolf Schollenberger

Vom Gemeinderat zugestimmt am 19.12.2011
Der Präsident

T. Mani

Die Sekretärin

M. Imfeld, lic.jur.

Von der Baudirektion genehmigt am - 3. MAI 2012
Für die Baudirektion

19.12.2011

BVD Nr. 67/12

Bestimmungen

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan Beichlen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung des bisherigen Werkhofes Beichlen auf dem Grundstück Kat. Nr. 3779.
2. Bestandteile und Geltungsbereich
Der Private Gestaltungsplan Beichlen setzt sich zusammen aus den Bestimmungen und dem Plan Mst. 1:1000, in dem der Geltungsbereich festgehalten wird und den Erläuterungen.
3. Ergänzendes Recht
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
4. Bauweise und Nutzung
Bauten sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Baubereiche zulässig. Alle Bauten und Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass für das Gestaltungsplan-gebiet insgesamt eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:
 - 4.1 Baubereich A
470 m²
Im Baubereich A darf die Gesamthöhe der Gebäude höchstens 9 m betragen.

Die Dachform ist frei wählbar. Bei Schrägdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

Die Südostfassade ist besonders gut zu gestalten.

Zulässig ist die Nutzung durch Bauunternehmungen sowie Betriebe des Baunebengewerbes. Nicht zulässig sind Handels- und Detailverkaufsbetriebe sowie die Nutzung für Wohnungen.

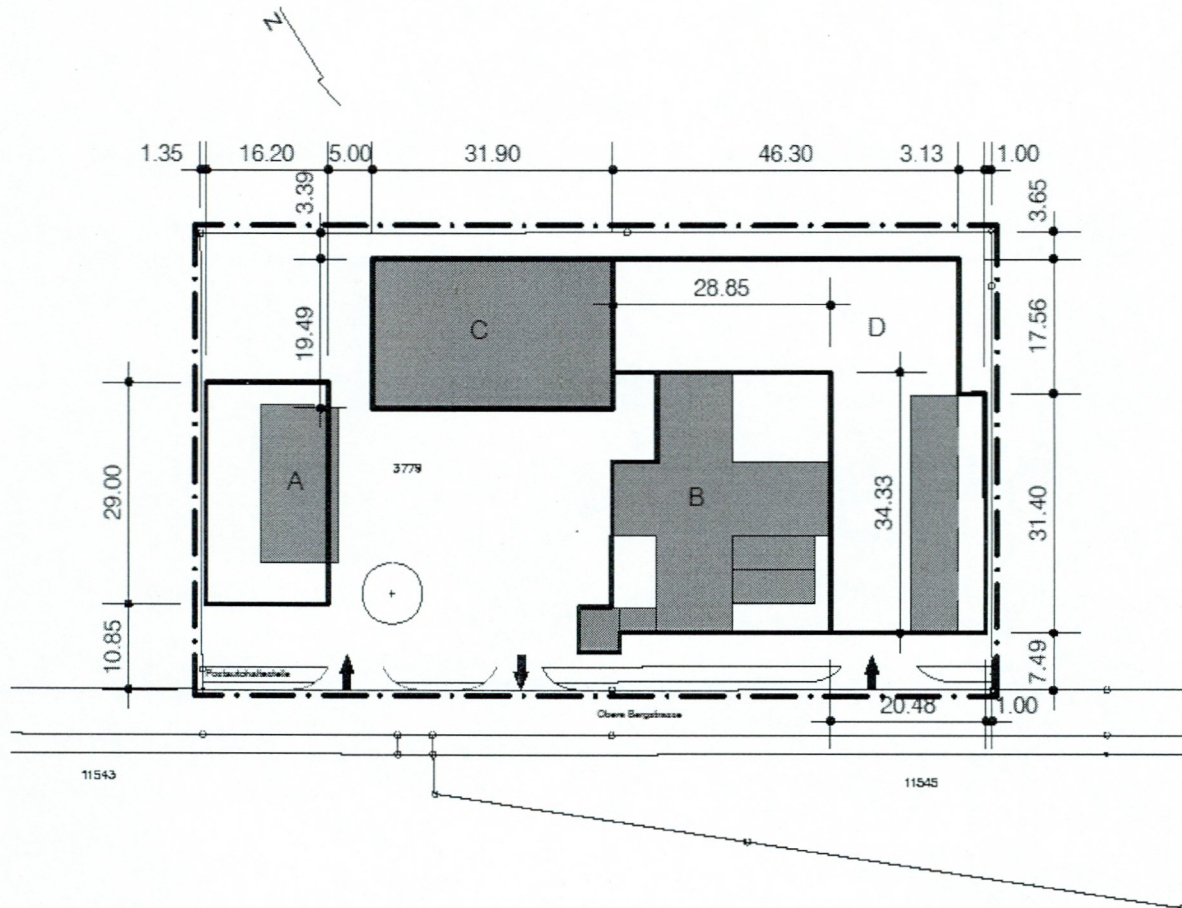
Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.
 - 4.2 Baubereich B
950 m²
Die Gebäude in den Baubereichen B dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortbildes oder Wohnhygiene liegen.

Anbauten und Besondere Gebäude sind zulässig, wenn dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Es darf nur ein Dachgeschoss ausgebaut werden. Als Dachform ist das Walmdach vorzusehen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Zulässig sind die Wohnnutzung und die Nutzung durch Bauunternehmungen sowie Betriebe des Baunebengewerbes. Nicht zulässig sind Handels- und Detailverkaufsbetriebe.
- Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein
- 4.3 Baubereich C
620 m²
- Im Baubereich C darf die Gesamthöhe der Gebäude höchstens 9 m betragen.
- Die Dachform ist frei wählbar. Bei Schrägdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.
- Zulässig ist die Nutzung durch Bauunternehmungen sowie Betriebe des Baunebengewerbes. Nicht zulässig sind Handels- und Detailverkaufsbetriebe.
- Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.
- 4.4 Baubereich D
1'360 m²
- Im Baubereich D sind nur besondere Gebäude bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.
- Die Dachform ist frei wählbar.
5. Umgebung
- Für die Bepflanzung der Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
- Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten, resp. zu ersetzen.
6. Erschliessung
- Die Ein- und Ausfahrten dürfen lediglich über die drei im Plan bezeichneten Stellen erfolgen.
- 6.1 Bushaltestelle
- Die Bushaltestelle ist mit einer Grundausrüstung auszurüsten.
7. Lärmschutz
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
8. Entwässerung
- Der Fortbestand der im Gestaltungsplan liegenden Entwässerungsleitung, insbesondere der Hauptleitung Ø 50 cm, ist sicherzustellen.
9. Inkrafttreten
- Der Private Gestaltungsplan Beichlen tritt mit der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung in Kraft.

Plan 1:1000



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- A BAUBEREICH
- ⊕ HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME
- ↑ EINFAHRT
- ↓ AUSFAHRT