gemeinde
freienbach

Gemeinderat

Auszug aus dem 8. Protokoll vom 25. April 2019

179 **7.14.3 RAUMPLANUNG**
Zonenplan
TZP Waldisberg – Genehmigung

Sachverhalt
Gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 93 vom 7. März 2019 wurde der Teilzonenplan Waldisberg (TZP) zur Genehmigung beim Amt für Raumentwicklung eingereicht.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 260 vom 9. April 2019 wurde der TZP Waldisberg genehmigt (Zusatz).

Die genehmigten Unterlagen umfassen:
- Teilzonenplan Waldisberg, Massstab 1:2500 vom 11. Februar 2019 (verbindlich);
- Baureglementsergänzung mit Gestaltungsplanrichtlinien GP Waldisberg vom 11. Februar 2019 (verbindlich);
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. Februar 2019 (orientierend);
- Auszug aus der Botschaft, Traktandum 3: Sachgeschäft Teilzonenplan Waldisberg, Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2018.

Erwägungen
Im RRB Nr. 260/2019 vom 9. April 2019 wird unter anderem im Sachverhalt (Ziff. 1.3.3) festgehalten, dass das Erlassverfahren die gesetzlichen Vorgaben nach § 25ff. PGB erfüllt. In den Erwägungen wird unter anderem festgehalten:
- (Ziff. 2.2) *«Nach § 36d Abs. 1 PBG ist eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung (§ 36e Abs. 1 PBG). Abgabepflichtig sind Grundeigentümer beziehungsweise Baurechtsnehmer die einen Planungsvorteil erzielen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Einzonung in eine Wohnzone. Gestützt auf § 36e Abs. 2 PBG wird somit die Abgabepflicht im Genehmigungsverfahren festgestellt und der Gemeinderat wird aufgefordert, nach Rechtskraft dieses Beschlusses die Abgabepflicht im Grundbuch anmerken zu lassen.»*
- (Ziff. 2.3) *«Der Gemeinderat wird eingeladen, bei der kantonalen Steuerverwaltung eine amtliche Verkehrswertschatzung anzufordern und danach die Abgabepflichtige anzuhören. Nach der Anhörung und nach Rechtskraft dieses Genehmigungsbeschlusses ist die Verfügung der Abgabepflichtigen gemäss § 36g PBG mit einem anfechtbaren Entscheid zu eröffnen. Der Entscheid ist dem zuständigen Grundbuchamt, der Steuerverwaltung sowie dem Amt für Raumentwicklung zuzustellen.»*
- *(Ziff. 2.5) «Der Gemeinderat Freienbach wird eingeladen, dafür besorgt zu sein, dass die ehemalige Gewerbezone spätestens mit Beginn der Überbauung der neuen Wohnzone Waldisberg unter Beizug einer bodenkundlichen Fachperson für die landwirtschaftliche Nachfolgenutzung fachgerecht rekultiviert wird.»*

Für die Aufgaben (Ziff. 2.3 und 2.5) sind Vorgehensvorschläge durch den Steuerungsausschuss Raumentwicklung zu erarbeiten. Der Grundbucheintrag (Ziffer 2.2) ist durch das Bauamt vorzunehmen. Dem Notariat Höfe ist die Grundbuchanmeldung zur Mehrwertabgabepflicht gemäss RRB Nr. 260/2019 vom 9. April 2019, Disp. Ziff. 3, mit dem Gemeinderatsbeschluss zu unterbreiten.

Durch das Bauamt ist der rechtskräftige Teilzonenplan nachzuführen (WebGIS, ÖREB-Kataster, Zonenplan) und aufzuschalten (interaktives Baureglement). Das Bauamt hat dazu die Unterlagen zu digitalisieren und an die entsprechenden Stellen zuzustellen.

Beschluss

1. Der RRB Nr. 260 vom 9. April 2019 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Korporation Freienbach als Gesuchstellerin werden die genehmigten Unterlagen der Teilzonenplanung Waldisberg, inklusive Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates, unterbreitet.
3. Das Bauamt wird beauftragt, die Eintragung in das Grundbuch zu veranlassen (Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Stichwort: mehrwertabgabepflichtige Einzonung).
4. Der Steuerungsausschuss Raumentwicklung wird beauftragt, dem Gemeinderat einen Vorgehensvorschlag zu den im Regierungsratsbeschluss aufgeführten Aufgaben, Ermittlung der Mehrwertabgabe und der Rekultivierung zu unterbreiten.
5. Das Bauamt wird beauftragt, die Unterlagen zu digitalisieren und die notwendigen Nachführungen zu veranlassen (WebGIS, ÖREB, interaktives BR, Zonenplan, BauR).
6. Dieser Beschluss kann innert 20 Tagen gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP, SRSZ 234.110) beim Regierungsrat durch Verwaltungsbeschwerde angefochten werden.
7. Zufertigung durch Protokollauszug an
   a) Korporation Freienbach, Präsident Marcel Stocker, chargé
   b) @ STA Raumenwicklung
   c) @ Leiter Raum und Umwelt (mit Hinweis auf Disp. Ziff. 3)
   d) @ Planungskommission
   e) Bauamt
   f) Dossier Teilzonenplanung Waldisberg
   g) @ Publikation

Gemeinderat Freienbach

Daniel Landolt
Gemeindepräsident

Albert Steinegger
Gemeindeschreiber

sped. Freitag, 26.04.2019