

Exemplar der Gemeinde



Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

Kantonaler Gestaltungsplan
Erlen (Ortsteil Mülönen)

Bericht nach Art. 47 RPV

Zu Handen:

Gemeinderat Richterswil

Baudirektion Kanton Zürich

Hinweis:

Die zugehörigen Pläne 1 – 6 befinden
sich bei Bestimmungen und Pläne



Genehmigt,

(Bedingungen siehe separate
Verfügungen von heute)

Richterswil, den 3.0. JUNI 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bericht

Inhaltsverzeichnis:	1.	Einleitung	Seite	3
	1.1	Vorgeschichte	Seite	3
	1.2	Abstimmung der Interessen	Seite	4-5
	1.3	Zweck	Seite	5
	2.	Planungsverfahren	Seite	5
	2.1	Planungsablauf	Seite	5-6
	2.2	Verfügung der Baudirektion	Seite	6
	2.3	Anhörung und öffentliche Auflage	Seite	6-7
	2.4	Vorprüfung	Seite	7
	3.	Vorgaben	Seite	7
	3.1	Schutzobjekte	Seite	7-8
		- Historische Verkehrswege		
		- wichtiger Freiraum		
		- Fabrikweiher		
		- Bestehende Gebäude		
	3.2	Alllasten und Lärmschutz		
	4.	Inhalte des Kantonalen Gestaltungsplanes	Seite	8
	4.1	Baufelder und Nutzungen	Seite	8-9
	4.2	Bebauung	Seite	9-10
	4.3	Erschliessung über historische Verkehrswege und Seestrasse	Seite	10-11
	4.4	Parkierung mit Pflicht- und Besucher-Parkplätzen	Seite	11
	4.5	Landschaft- Gestaltung / Gewässer	Seite	12
	4.6	Übergangsbestimmungen	Seite	12
4.7	Parzellierung / Dienstbarkeiten	Seite	12	
4.8	Verhältnis zu Anordnungen BZO Richterswil	Seite	11	

Anhänge:

- Anhang 1: Nutzflächen- und Parkplatzberechnung
Uster AG, Planer · Architekten, Wädenswil,
vom 18. 11. 2004
- Anhang 2: Hydrologisches Gutachten/Baugrunduntersuchung
Dr. von Moos, Zürich,
vom 24. 09. 2004
- Anhang 3: Lärmgutachten
Mühlebach, Akustik + Bauphysik, Wiesendangen,
vom 10. 12. 2004
- Anhang 4: Volumen und Anordnung Neubauten/ Erschliessung/
Landschaft Gestaltung/Gewässer und Liftanbau am
bestehenden Fabrikgebäude 1887

Bericht

1. Einleitung

1.1 Vorgeschichte

- Mit Eingabe vom 30. November 2000 ersuchte die Stiftung Grünau um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für die Umlegung der Erlenstrasse und die Neugestaltung der Einfahrt der Seestrasse.
Der Gemeinderat entsprach diesem Gesuch unter Hinweis auf die Verfügung der Baudirektion Nr. 595 vom 13. Juni 2002 und mit der Auflage, die Erlenstrasse sei zur Herbeiführung der hinreichenden Erschliessung der Baugrundstücke entlang von Kat.-Nr. 2930 auf Kosten der Stiftung auszubauen (GRB vom 29.07.2002). Am 23. September 2002 stellte die Stiftung das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens ein.
- Im Rahmen der Vorprüfung des Einleitungsgesuches stellte das ARV im Schreiben vom 22. Januar 2003 an die Gemeinde fest, dass „der vorgeschlagene Quartierplan zum überwiegenden Teil im schutzwürdigen Ortsbild von überkommunaler Bedeutung «Mülönen» liege“, welches von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 125 vom 4. Februar 2002 festgesetzt worden war.
- Unter Hinweis auf das Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG verlangte das Amt u.a. die Ausscheidung einer ausreichenden Freifläche, welche hangseits der Seestrasse die räumliche und visuelle Trennung der ehemaligen Fabrikbauten von der Bebauung Richterswil und den Schutz des Weihers mit Baumbestand gewährleiste.
Ausserdem verwies das ARV auf die gesetzliche Pflicht zur grösstmöglichen Erhaltung und Schonung der Erlenstrasse, die als Teil des Historischen Verbindungsweges Zürich – Glarus ein Schutzobjekt von nationaler Bedeutung darstelle (IVS; Art. 6 NHG).
Da diese Auflagen nicht im Quartierplan erfüllt werden konnten, verlangte die Gemeinde eine Aussprache mit den zuständigen Ämtern. Dieses Begehren führte zu mehrfachen Verhandlungen, in welche die Bauherrschaft einbezogen war und zur ergänzenden Stellungnahme des ARV vom 26. Mai 2003.
Darin verlangte das Amt den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplanes durch die Gemeinde im Sinne von § 84 Abs. 1 PBG. Ohne einen solchen könne die sich stellende Planungsaufgabe nicht gelöst, insbesondere der notwendige Umgebungsschutz für das Schutzobjekt „Mülönen“ nicht gewährleistet werden.
Die Stiftung erarbeitete in der Folge als Grundlage für die weitere Planung eine Konzeptstudie (dat. 31.07.03).
Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich nahm hierzu mit einem Bericht vom 18. September 2003 Stellung. Die Konzeptstudie war zudem Gegenstand einer eingehenden Besprechung vom 21. Oktober 2003 mit allen Beteiligten.

Bericht

1.2 Abstimmung der Interessen

Der Gemeinderat Richterswil und die Baudirektion des Kantons Zürich haben das Vorgehen wie folgt abgestimmt:

- Die Überbauung des Areals der Stiftung Grünau im Gebiet Erlen/Mülönen wirft komplexe Planungsfragen auf. Es steht heute fest, dass zu deren Beantwortung die Durchführung eines auf die Erschliessung der Baugrundstücke begrenzten Quartierplanverfahrens nicht genügt.
Im Vordergrund steht der Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplanes, da die Wahrung des Umgebungsschutzes eine Ausscheidung von Freiflächen erfordert, eine Begrenzung der baulichen Ausnützung gegenüber einer zonengemässen Überbauung sich voraussichtlich aufdrängt und an die qualitative Gestaltung der Überbauung erhöhte Anforderungen zu stellen sind.
Dazu kommt, dass ein Ausbau der Erlenstrasse, wie ihn der Gemeinderat in seiner Entscheidung vom 29. Juli 2002 voraussetzte, mit der Erhaltungs- und Schonungspflicht des Art. 6 NHG für den Historischen Verkehrsweg, den die Erlenstrasse darstellt, in Kollision gerät.
Der Kanton erwägt aus diesen Gründen einen Widerruf der BDV Nr. 595 vom 13. Juni 2002. Damit wäre auch der Auflage des Gemeinderates der Boden entzogen.
Die Stiftung ist heute bereit, eine Erschliessung zu realisieren, welche mit den Schutzziele für den Historischen Verbindungsweg verträglich ist.
- Die wesentlichen öffentlichen Interessen, denen ein öffentlicher Gestaltungsplan zu dienen hat, sind im vorliegenden Fall übergeordneter Natur.
Sie hängen überwiegend mit dem Umgebungsschutz für ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung zusammen. Der Gestaltungsplan hat daher weitgehend eine kantonale Zielsetzung. Es erscheint deshalb naheliegend, die Aufgabe in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 PBG in die Zuständigkeit des Kantons zu überweisen und von einer Planung auf kommunaler Stufe abzusehen.
Das Hauptproblem wäre ja auch nicht gelöst, würden die Stimmberechtigten einer kommunalen Planung die Zustimmung versagen. In einem solchen Fall wäre ohne Intervention des Kantons das Schutzziel von BDV Nr. 125/2002 nicht sichergestellt.
- An der Besprechung vom 21. Oktober 2003 stand daher eine kantonale Lösung gemäss § 84 Abs. 2 PBG zur Diskussion.

Bericht

Nach dieser Bestimmung verfügt die Baudirektion über die Kompetenz, einen öffentlichen Gestaltungsplan festzusetzen, wenn er der Erstellung oder Erhaltung von in einem kantonalen oder regionalen Richtplan enthaltenen Bauten oder Anlagen dient.

Diese Bestimmung ist vorliegend anwendbar. Gemäss dem mit RRB Nr. 2258/98 neu festgesetzten Richtplan für die Region Zimmerberg ist der Weiler „Mülönen“ ein regionales Schutzobjekt.

Die Gemeinden haben in diesem Verfahren ein qualifiziertes Anhörungs- und ein Mitwirkungsrecht. Ihren berechtigten Begehren ist bei der Festsetzung zu entsprechen (§ 84 Abs. 2 Satz 4).

- Die Baudirektion will eine kantonale Lösung indessen nicht gegen den Willen der Gemeinde durchsetzen. Sie ersucht daher den Gemeinderat um Stellungnahme.
Die Baukommission hat die Frage an ihrer Sitzung vom 25. November 2003 eingehend erörtert. Sie kann sich mit einer Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion einverstanden erklären, wenn der Gemeinde die Verfahrensrechte gemäss § 84 Abs. 2 PBG zugesichert werden.

1.3 Zweck

- Zum Schutze des Geländes "Mülönen", das im Ortsbild-Perimeter von übergeordneter Bedeutung eingestuft ist, soll auf dem Gelände der Grundeigentümerin, Stiftung Grünau, oberhalb der Seestrasse über die Parzellen Kat.-Nr. 3436, 6839, 543, 2930 sowie über das noch nicht ausgeschiedene Parkplatzfeld von Kat.-Nr. 7430 (Landwirtschaftsbetrieb) im Sinne der Erwägungen ein Kantonaler Gestaltungsplan erarbeitet werden.

2. Planungsverfahren

2.1 Planungsablauf

- Das Vorgehen wurde an der Sitzung vom 21. Oktober 2003 im Beisein der Vertreter der Gemeinde Richterswil, der Baudirektion des Kantons Zürich und der Grundeigentümerin Stiftung Grünau Richterswil abgestimmt.
- In der Folge erteilte die Stiftung Grünau dem Planungsbüro Uster AG Planer · Architekten, Wädenswil den Auftrag, die Grundlagen für einen Kantonalen Gestaltungsplan und gleichzeitig ein kompatibles Bauprojekt über die entsprechenden Neuüberbaumöglichkeiten auszuarbeiten.
- In fünf Arbeitssitzungen haben Kommission und zuständige Vertreter der entsprechenden Ämter, die jeweiligen Planungsschritte bearbeitet und zusammen mit dem Planungsbüro zu einer ausgereiften Vorlage zum Vernehmlassungsverfahren bei der Gemeinde Richterswil und der Baudirektion Kanton Zürich ausgearbeitet.

Bericht

- Der Stiftungsrat der Grundeigentümerin, Stiftung Grünau hat in seiner Sitzung vom 3. März 2005 die Grundlagen des Kantonalen Gestaltungsplanes genehmigt und zur Vernehmlassung bei der Gemeinde Richterswil und der Baudirektion Kanton Zürich freigegeben.

2.2 Verfügung der Baudirektion

- Mit Verfügung vom 21. April 2004 leitete die Baudirektion Kanton Zürich das Verfahren zur Erarbeitung eines Kantonalen Gestaltungsplanes über das Gebiet Erlen (Ortsteil Mülönen) ein.
- Gleichzeitig hat die Baudirektion Kanton Zürich die im koordinierten Verfahren (LS – Nr. 02 – 0172) erteilte Baubewilligung für die Umlegung der Erlenstrasse in die Seestrasse widerrufen.

2.3 Anhörung und öffentliche Auflage

- Die öffentliche Auflage gem. § 7 PBG ist vom 17. Juni – 15. August 2005 durchgeführt worden. Es sind keine Einwendungen von Dritten eingegangen. Im Rahmen der gleichzeitig bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern durchgeführten Anhörung hat der Gemeinderat Richterswil mit Beschluss Nr. 154 vom 25. Juli 2005 drei Einwendungen gemacht, zu denen das ARV mit Schreiben vom 10. November 2005 Stellung genommen hat.

Danach ist der Einwendung zu entsprechen, dass allfällige Nutzungsübertragungen vor der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans zu sichern sind, weil das kommunale Bewilligungsverfahren für die Parzellierung entfällt.

Die Parzellierung wird gemäss Ziff. 5 der Bestimmungen des Gestaltungsplans einschliesslich des Flächenabtausches zwischen der Stiftung Grünau und der Gemeinde Richterswil betreffend die Erlenstrasse vorgängig der Festsetzung vollzogen werden. Da die Nutzungen und die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplan abschliessend geregelt sind und das gesamte betroffene Grundeigentum mit Ausnahme der Strassen (Teile der Erlen- und der Alten Landstrasse) zur Zeit der Stiftung Grünau gehört, sind keine Nutzungsübertragungen erforderlich. Die Festsetzung durch die Baudirektion wird jedoch unter der Auflage erfolgen, dass der Gestaltungsplan nach der Festsetzung zur Sicherung der Natur- und Heimatschutzinteressen auf den zugehörigen Parzellen gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerken, und der Baudirektion über den erfolgten Eintrag ein entsprechender Nachweis zu erbringen sei. Damit wird dem im Rahmen der Anhörung erfolgten Einwand des Gemeinderates Richterswil entsprochen, wonach die Unterteilung der Grundstücke mit den erforderlichen Dienstbarkeitsformulierungen vor der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans zu regeln sei (gem. Besprechung auf dem Notariat Wädenswil vom 2. 6. 2006 mit Vertretern der beteiligten Parteien).

Bericht

Die Einwendung betreffend die Beschränkung der Kostenbeteiligung der Gemeinde Richterswil ist unter dem Vorbehalt zur Kenntnis genommen worden, dass allfällig erwachsende Pflichten der Bereinigung der Beteiligten bedürfen (die Gemeinde ist Eigentümerin der Erlenstrasse, welche das Gestaltungsplangebiet durchquert). Anlässlich der Besprechung vom 25. Januar 2006 zwischen dem Gemeinde-, dem ARV- und dem Bauherrenvertreter sind diesbezüglich hängige Fragen und das weitere Vorgehen geklärt worden. Danach werden die Kosten für die im Gestaltungsplan vorgesehenen Änderungen der Erlenstrasse seitens der Bauherrschaft übernommen.

Mit separatem Schreiben bereits vom 21. September 2005 an den Gemeinderat Richterswil hat die Baudirektion zur dritten Einwendung unter Hinweis auf § 84 Abs. 1 PBG die Gründe dargelegt, welche eine freiwillige Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung ausschliessen.

Die Einwendungen des Gemeinderates Richterswil sind somit im Sinne der Stellungnahme des ARV vom 10. November 2005 berücksichtigt worden.

2.4 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das ARV (Amt für Raumordnung und Vermessung) ist parallel zur Anhörung und zur öffentlichen Auflage durchgeführt worden. Aufgrund der Mitberichte der beteiligten Ämter und der Stellungnahme der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) hat das ARV mit Schreiben vom 14. November 2005 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Dieser ist auf der Grundlage des zuvor in periodischer Absprache mit Vertretern der zuständigen Ämter und der NHK ausgearbeiteten Bauprojektes erstellt worden.

Die in der Vorprüfung angeführten Punkte betrafen deshalb vor allem formelle und inhaltliche, jedoch keine grundsätzlichen, das Projekt an sich betreffende Aspekte. Sie sind bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt worden.

3. Vorgaben

3.1 Schutzobjekte

Im Perimetergebiet des Kantonalen Gestaltungsplanes sind zu berücksichtigen:

- Historische Verkehrswege Alte Landstrasse und Erlenstrasse (nationale Bedeutung)
- Schaffung Wichtiger Feiraum zwischen Seestrasse und dem ehemaligen Fabrikweiher

Bericht

- Erhaltung von Topographie, Landschaftsbild und markantem Baumbestand
- Sicherung Fabrikweiher inklusive Baumbestand
- Schaffung eines offenen Auslaufs aus dem ehemaligen Fabrikweiher über dem eingedolten Gewässer
- Bestehendes Fabrikgebäude 1887, Vers.- Nr. 527 (heute Grüfa); ortsbildprägendes Gebäude gemäss Ortsbildinventar, Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG,
- Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812, Vers.- Nr. 517 (heute Wohnhaus Mülönen); ortsbildprägendes Gebäude gemäss Ortsinventar.
- Ehemaliges Bauernhaus, Vers.- Nr. 517 (heute 2-Familienhaus); ortsbildprägendes Gebäude gemäss Ortsinventar, Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG (vgl. Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich).

3.2 Altlasten und Lärmschutz

- Altlastenverdachtsflächen:
Der Gestaltungsplanperimeter tangiert die Altlastenverdachtsflächen Nrn. 0318/I.0025 und 0138/D.N001.
- Lärmschutz
Allen drei Baufeldern ist die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Im Gebiet "Erlen" fehlt die Feinerschliessung. Es kommen deshalb die Planungswerte zur Anwendung.
- Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Seestrasse S- 1, was zur Überschreitung der Planungswerte auf der Baulinie führt.

4. Inhalte des Kantonalen Gestaltungsplanes

4.1 Baufelder und Nutzungen

Für die Bebauung sind mit Rücksicht auf die Schutzobjekte, Landschaftsbild und Erschliessungsmöglichkeiten drei Baufelder ausgeschieden:

- Baufeld Grünau/Grüfa
(gemäss BZO WG 3)
- Mittleres Baufeld
(gemäss BZO WG 3)
- Oberes Baufeld
(gemäss BZO WG 2)

Bericht

Die Grenzabstände und Gebäudehöhen gewährleisten gegenüber Dritten, die an den Perimeter des Kantonalen Gestaltungsplanes anschliessen, die Einhaltung der Vorschriften der BZO Richterswil.

4.2 Bebauung

In den einzelnen Plänen zu den Baufeldern sind Mantellinien, Höhenkoten, Erschliessung sowie die Gebäudetypologien und die Landschaftsgestaltung definiert.

Diese Festlegungen sind durch die folgenden Fachgutachten abgestützt:

- NHK – Gutachten

Nr. 24-2003	18.09.2003
Nr. 24-2003, Ergänzung	29.03.2004
Nr. 13-2004	10.07.2004
Nr. 13-2004, Ergänzung	06.01.2005
- Nutzflächen- und Parkplatzberechnung:
Uster AG, Planer · Architekten, Wädenswil, vom 18.11.2004
(Anhang 1)
- Grundwasserschutz:
- Hydrologisches Gutachten und Baugrunduntersuchung von Dr. von Moos, Zürich, vom 24.09.2004
(Anhang 2)
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone mit Reglement, genehmigt mit BDV Nr. 317/2004
- Lärmschutz nach LSV
Gutachten Mühlebach, Akustik und Bauphysik, Wiesendangen vom 10.12.2004
(Anhang 3)
- Volumen und Anordnung der Neubauten/Erschliessung Landschaft Gestaltung/Gewässer mit Liftanbau am bestehenden Fabrikgebäude 1887
Gutachten Nr. 13-2004 NHK vom 06.01.2005
(Anhang 4)
- Neubauten
Die festzulegenden Mantellinien sind sowohl im Grundriss wie auch in der Höhenentwicklung direkt an die projektierten Bauvolumen zu legen. Die nun vorliegenden Projekte dürfen keine volumetrischen Ausdehnungen der in diesen Planungsunterlagen festgelegten Volumen erfahren.

Bericht

Der Einpassung der Gebäude in das Gelände ist weiterhin grosse Beachtung zu schenken. Grössere Terrainanpassungen sind grundsätzlich unerwünscht und ohne Stützmauern auszuführen.

Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu reduzieren, d.h. es sind nur technisch bedingte Aufbauten zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

4.3 Erschliessung über historische Verkehrswege und Seestrasse

Im Grundsatz sind an den Historischen Verkehrswegen keine Erweiterungen vorzunehmen.

- Das Baufeld Grünau/Grüfa und die Ersatzbaute, ehemalige Spinnerei 1812 sowie
- das Obere Baufeld und das ehemalige Bauernhaus sind über die Historischen Verkehrswege erschlossen.

Die Zufahrt zur UN-Garage aus dem Historischen Verkehrsweg Erlenstrasse ist bezüglich Ausbildung und Sichtbermen mit dem Tiefbauamt Richterswil abzustimmen.

Um die Verkehrssicherheit auf den Historischen Verkehrswegen zu gewährleisten, wird auf der Höhe des ehemaligen Bauernhauses und zwischen Grünau und Birnbaum je eine Ausweichstelle erstellt.

Zur Kompensation wird das, vor der Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812 erweiterte Strassengebiet zurückgebaut, um die Sicherheit vor dem heutigen Wohnhaus Mülönen zu verbessern.

Ausweichstelle und Rückbau sind flächengleich.

- Zur Verkehrsberuhigung auf den Historischen Verkehrswegen, Alte Landstrasse und Erlenstrasse, wird an der Seestrasse eine Trottoir-Überfahrt angestrebt.

Bezüglich der Kostenbeteiligung fällt in Betracht, dass die Gemeinde jedenfalls bezüglich der Erlenstrasse auch mitbeteiligte Grundeigentümerin ist. Daraus allfällig erwachsende Pflichten bedürfen der Bereinigung zwischen den Beteiligten. Die Stellungnahme des Gemeinderates zur Frage der Kostenbeteiligung ist in diesem Sinne zur Kenntnis zu nehmen.

Erschliessung Seestrasse

- Das Mittlere Baufeld wird aus der Seestrasse direkt in eine Tiefgarage erschlossen.

Sichtpermen und Einfahrtsausbildung sind mit dem Kantonalen Tiefbauamt, Fachstelle Staatsstrassen, abgestimmt.

Bericht

4.4 Parkierung mit Pflicht- und Besucher-Parkplätzen

Die Nutzflächen- und Parkplatzberechnungen sind im Expose vom 18.11.2004 des Planungsbüros Uster AG ausgearbeitet.

Das anzahlmässige Volumen, Besucher- und Pflichtparkplätze ist auf Grund der BZO Richterswil (Art. 4) ermittelt.

Im ganzen Perimeter-Gebiet des Kantonalen Gestaltungsplanes sind 90 Pflicht- und Besucher-Parkplätze erforderlich.

Die Zuteilung an einzelne Baufelder und bestehende Gebäude sind wie folgt festgelegt:

- Baufeld Grünau/Grüfa zusammen mit der Ersatzbaute, ehemalige Spinnerei 1812 (Wohnhaus Mülönen);
- Tiefgaragen sind im Baufeld Grünau/Grüfa wegen Grundwasserschutz nicht möglich.

30 Pflicht- und 4 Besucher-Parkplätze auf dem offenen Parkfeld vis-à-vis Fabrikgebäude 1887 (heute Grüfa),
zuzüglich

2 bestehende Besucher-Parkplätze vor dem ehemaligen Bauernhaus, für die Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812.

sowie

10 UN-Pflichtparkplätze auf dem Mittleren Baufeld mit Zufahrt aus der Seestrasse.

- Mittleres Baufeld:
21 Pflichtparkplätze in der UN-Garage
und
2 Besucher-Parkplätze mit Zufahrt aus der Seestrasse.
- Oberstes Baufeld und ehemaliges Bauernhaus:
18 Pflichtparkplätze in der UN-Garage
sowie
2 bestehende Besucher-Parkplätze vor dem ehemaligen Bauernhaus.

4.5 Landschaft- Gestaltung / Gewässer

- Grundsätzlich bleibt die bestehende Topographie und der wertvolle Baumbestand erhalten.
- Der bestehende Parkplatz entlang der Seestrasse wird zur Verbesserung des Landschaftsbildes abgebrochen und urbanisiert.
- Erstellt wird ein offener Auslauf aus dem ehemaligen Fabrikweiher.

Bericht

- Anpassungen an neue Bauten sind im Landschaftsplan detailliert festgelegt.
- Der zusammenfassende Plan Landschaft Gestaltung/ Gewässer behandelt alle Aspekte detailliert.

4.6 Übergangsbestimmungen

- Um die An- und Einpassungen sowie Ergänzungen im Rahmen einer schrittweisen Realisierung in den Baufeldern sinnvoll vorzunehmen, ist eine entsprechende Regelung in den Bestimmungen zum Kantonalen Gestaltungsplan erforderlich.

4.7 Parzellierung / Dienstbarkeiten

- Die Grundeigentümerin, Stiftung Grünau, beabsichtigt ihre Grundstücke neu zu parzellieren und einzelne Parzellen zu veräussern.
- Gemäss Beschluss des Stiftungsrates, Stiftung Grünau, sollen insgesamt 7 Parzellen gebildet werden. Einzelne wichtige Elemente des Kantonalen Gestaltungsplanes werden dadurch zwangsläufig in mehreren Parzellen zu sichern sein, so zum Beispiel der Wichtige Freiraum mit ehemaligem Fabrikweiher, über welches Gebiet Miteigentum begründet werden soll.
- Die Parzellierung ist deshalb Bestandteil des Kantonalen Gestaltungsplanes, da diese ohnehin bewilligungspflichtig ist. Mittels Dienstbarkeiten werden die jeweiligen Schutzelemente, Parkplatzverteilungen, bauliche Nutzungen etc. im Sinne des Kantonalen Gestaltungsplans abschliessend sichergestellt.

4.8 Verhältnis zu Anordnungen BZO Richterswil

- Die Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans können gemäss § 83 Abs. 1 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen; entsprechende Bestimmungen des Gestaltungsplans gehen deshalb jenen des PBG und der BZO vor.