



c JT

BAUAMT	
E	- 2. Aug. 2006
Erlöd.	<i>ff</i>
Vis.:	<i>ff</i>

VERFÜGUNG

vom 28. Juli 2006

Richterswil. Kantonaler Gestaltungsplan „Erlen“ (Ortsteil Mülönen oberhalb der Seestrasse)

Festsetzung (§ 84 Abs. 2 PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung BDV/ARV Nr. 398/2004 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass des kantonalen Gestaltungsplans „Erlen“ in der Gemeinde Richterswil verfügt. Der Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 2 PBG bezweckt die Einordnung von Neubauten und die Erhaltung wichtiger baulicher und landschaftlicher Elemente in den Bauzonen hangseits der Seestrasse, die im schutzwürdigen Ortsbild von Mülönen gelegen sind. Dem Ortsbild von Mülönen kommt gemäss BDV Nr. 125/2002 regionale Bedeutung zu. Es ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthalten, das mit gleichem Beschluss festgesetzt worden ist.

Das gut einsehbare Hanggelände oberhalb der Seestrasse wird von der gegen Südosten ansteigenden Erlenstrasse durchquert. Es weist zwei ehemalige Fabrikbauten, einen baumbestandenen Fabrikweiher sowie ein Bauernhaus auf. Die Erlenstrasse und die östlich anschliessende Alte Landstrasse bilden Teil des historischen Verkehrsweges von Zürich Richtung Glarus, der im Entwurf des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Verbindungsweg von nationaler Bedeutung ausgewiesen ist. Das Hanggelände stellt den Nahbereich der erwähnten Bauten, zugleich aber auch den wichtigen Hintergrund des historischen Mühlenkomplexes im Uferbereich dar.

Gemäss dem Inventarplan bilden die erwähnten Objekte zusammen mit einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche wichtige Bestandteile des Ortsbildes. Diese Fläche soll den südlich des Mühlenkomplexes bestehenden Grünraum auf der Hangseite der Seestrasse fortsetzen. Zur Klärung der räumlichen Situation ist dieser Freiraum im Verlaufe der Bearbeitung im Vergleich zum Inventarplan westwärts verschoben worden. Er gewährleistet nunmehr die räumliche Trennung der historischen Gebäudegruppen längs des Bachlaufs (Mühlen und Fabrikbauten) von der neuen Bebauung Richterswils und wahrt den visuellen Bezug zum höher gelegenen Hanggelände.

Der Gestaltungsplan ist im Auftrag der Gesuchstellerin (Stiftung Grünaeu) auf der Grundlage des zuvor in periodischer Absprache mit Vertretern der zuständigen Amtsstellen, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und der Gemeinde erarbeiteten Bauprojektes erstellt worden. Die im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 14. November 2005 aufgeführten Punkte betrafen deshalb vor allem formelle und inhaltliche, jedoch keine grundlegenden, das Projekt an sich betreffenden Aspekte. Sie sind in der Vorlage berücksichtigt worden.

Die gemäss § 7 PBG erforderliche Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die öffentliche Auflage haben gleichzeitig vom 8. Juni 2005 bis zum 15. August 2005 stattgefunden (BDV Nr. 577/2005). Während der öffentlichen Planaufgabe sind keine Einwendungen von Dritten eingegangen. Im Rahmen der Anhörung hat der Gemeinderat Richterswil mit Beschluss Nr. 154 vom 25. Juli 2005 drei Einwendungen vorgebracht, nämlich:

- Es sei die Unterteilung der Grundstücke mit den erforderlichen Dienstbarkeitsformulierungen vor der Festsetzung des Gestaltungsplans zu regeln.
- Der Gemeinde dürften durch die Festsetzung keinerlei finanzielle Folgen erwachsen, mit Ausnahme des Verlegungsanspruchs für die Mischwasserkanalisation im Rahmen von Art. 693 Abs. 2 ZGB.
- Der Baudirektion sei zu beantragen, die Festsetzung des Gestaltungsplans freiwillig der Gemeindeversammlung Richterswil zu unterstellen.

Die Baudirektion hat den Gemeinderat Richterswil mit Schreiben vom 21. September 2005 unter Hinweis auf § 84 Abs. 2 PBG darüber informiert, dass die Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans aus rechtlichen Gründen nicht freiwillig der Gemeindeversammlung unterstellt und dieser Einwendung deshalb nicht entsprochen werden kann. Die Einwendung betreffend die finanziellen Folgen für die Gemeinde ist zwischen den Vertretern der Gemeinde und der Gesuchstellerin ergänzend geklärt worden. Die Parzellierung ist gemäss Ziff. 5 der Bestimmungen des Gestaltungsplans einschliesslich des Flächenabtausches zwischen der Stiftung Grünaeu und der Gemeinde Richterswil betreffend die Erlenstrasse bereits vollzogen worden. 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 Grünaeu gehört, sind keine Nutzungsübertragungen erforderlich. Als Hinweis auf die geltenden besonderen Nutzungsbestimmungen zur Sicherung der Natur- und Heimatschutzinteressen ist jedoch gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG zu gewährleisten, dass der Gestaltungsplan auf den betroffenen Parzellen im Grundbuch angemerkt und der Baudi-

reaktion der Nachweis des erfolgten Eintrags erbracht wird. Dem im Rahmen der Anhörung erfolgten Einwand des Gemeinderates Richterswil, die Unterteilung der Grundstücke mit den erforderlichen Dienstbarkeitsformulierungen sei vor der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans zu regeln, ist damit entsprochen worden.

Der Gestaltungsplan setzt in Nachachtung des Einleitungsbeschlusses (BDV Nr. 398/2004) die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzten Ziele in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung um. Er ermöglicht die Überbauung und Neugestaltung des ortsbaulich und landschaftlich sehr empfindlichen Hanggeländes im Ortsteil Mülönen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen. Die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Kosten sind entsprechend zu Lasten der Baudirektion zu reduzieren.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Zum Schutze des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung "Mülönen" wird für das im Plan Nr. 1 bezeichnete Gebiet oberhalb der Seestrasse, umfassend die Parzellen Kat.-Nrn. alt 3436 (neu 7820 u. 7824), alt 6839 u. 543 (neu 7819, 7822 u. 7823), alt 2930 (neu 7825) sowie Teile (Parkplatz) von alt 7430 (neu 7821), Teil von alt 7115 (Erlenstrasse - neu 7830), sowie 3444 (Alte Landstrasse), der kantonale Gestaltungsplan „Erlen“ festgesetzt, bestehend aus den Bestimmungen vom 2. Juni 2006 sowie den Plänen Nrn. 1-6, rev. 15. Dezember 2005.
- II. Der Gestaltungsplan ist nach rechtskräftig erfolgter Festsetzung auf Kosten der Grundeigentümerin als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den gemäss Dispositiv I dieser Verfügung betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken (§ 208 Abs. 2 PBG). Das Grundbuchamt Wädenswil (Zugerstrasse 16, 8820 Wädenswil) wird eingeladen, der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich) den erfolgten Eintrag zu bestätigen.
- III. Der Gestaltungsplan steht während der Rekursfrist beim Bauamt Richterswil, Chüngengass 6, 8805 Richterswil sowie bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

- IV. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt. Die Insertionskosten gehen zu Lasten der Baudirektion.

Zustelladresse: Stiftung Grünauf, Alte Landstrasse, 8805 Richterswil

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Prüfungs- und Festsetzungsgebühr	Fr.	2'500.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
Total	Fr.	2'596.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- VI. Dispositiv Ziffern I - III und V werden gemäss § 6 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- VII. Mitteilung an (unter Beilage der in Klammern aufgeführten Anzahl Exemplare des Gestaltungsplans): den Gemeinderat Richterswil, 8805 Richterswil (4 Expl.), die Stiftung Grünauf, Erlenstr. 89, 8805 Richterswil (einschreiben mit Rückschein, 2 Expl.), die Kanzlei der Baurekurskommissionen (1 Expl.), die Volkswirtschafts-direktion (Amt für Verkehr, 1 Expl.), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL - Abteilung Grundwasserschutz, Abteilung Wasserbau, total 2 Expl.), das Amt für Landschaft und Natur (ALN - Fachstelle Naturschutz, 1 Expl.), das Tiefbauamt (TBA - Fachstelle Lärmschutz, 1 Expl.), das Amt für Raumordnung und Vermessung (2 Expl.) sowie ohne Beilage an das Grundbuchamt Wädenswil, Zugerstr. 16, 8820 Wädenswil, an das Sekretariat der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, Dorfstr. 10, 8800 Thalwil, das Sekretariat der NHK sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion.

Zürich, den 28. Juli 2006
060328/Ohu/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

