Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0059 / 17

vom 20. Februar 2017

Referenz-Nr.: ARE 17-0059

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Mülenen» – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

Lage Mülenen, Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542

Massgebende Unterlagen
- Plan Mst. 1: 1000 vom 19. August 2016
- Ziergartenplan Mst. 1: 200 vom 22. August 2016
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 30. November 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 25. August 2016
- Bericht zu den Einwendungen vom 30. November 2016
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Richterswil stimmte mit Beschluss vom 30. November 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Mülenen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 25. Januar 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Januar 2017 ersucht die Gemeinde Richterswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Gebäudegruppe Mülenen und der geometrische Garten ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Die Gebäude Vers.-Nrn. 523, 524, 529, 530, 531, 533 und 534 sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler des Kantons Zürich aufgeführt und von kantonaler Bedeutung. Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1822, 1885 und 3542 möchten das Gebiet mit Neubauten erweitern. Gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt dieses in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine Überbauung ermöglicht werden, welche den Zweck der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 29 Ziffer 3 der BZO erfüllt und die das Ortsbild in der Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung der Gesamtwirkung der historischen Gebäudegruppe Mülenen mit umliegender Seeuferlandschaft sowie der Festlegung eines Baufeldes für einen Neubau. Er sorgt ferner dafür, dass der Mülenenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3, ausgedolt werden kann und dass mit einem allfälligen Ausbau der ARA keine Konflikte entstehen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan basiert auf einer Überbauungsstudie, mit dem Ziel aufzuzeigen, wie ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes Mülenen eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden kann. Im Situationsplan wird der daraus resultierende Baubereich entlang der Seestrasse festgelegt und die wichtigen Freiflächen um die historische Gebäudegruppe Mülenen sichergestellt. Der Ziergartenplan macht detaillierte Vorgaben zu dessen Gestaltung. Die Überbauungsstudie ist gemäss Art. 2 der Vorschriften wegleitend. Das architektonische Konzept eines aufgeständerten Gebäudes wird in Art. 11 und 12 festgelegt und konkretisiert. Die Ausgestaltung der Seeuferlandschaft wird in Art. 21 vorgegeben und die Ausdolung des Mülenenbaches in Art. 22 ermöglicht.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 13. Oktober 2015 und vom 25. April 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Mülenen», welchem die Gemeindeversammlung Richterswil mit Beschluss vom 30. November 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 841.60 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Richterswil (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Dr. iur. Peter Müller, Florastrasse 1, 8008 Zürich (Rechnungsadressat)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

VERSENDET AM 21. FEB. 2017