



Referenz-Nr.: ARE 20-0084

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung 2018 – Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 11. Dezember 2019 (inkl. Synopse)
 - Teilzonenplanänderungen Aussichtspunkte vom 11. Dezember 2019
 - Spezialplan Aussichtsschutz vom 11. Dezember 2019
 - Kernzonenpläne Sihlhaldenstrasse, Etzliberg, Aegertli, Hof-Mühle/Gattikon, Tischentloo, Ludretikon, Sagi, Mühlebachstrasse vom 11. Dezember 2019
 - Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl vom 11. Dezember 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. Dezember 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit der Festsetzung des kommunalen Richtplans 2015 hat die Gemeinde Thalwil die Aufgabe formuliert, dass die Kernzonenpläne aus dem Jahr 1984 sowie die dazugehörigen BZO-Bestimmungen überprüft und aktualisiert werden sollen. Diesem Auftrag wird mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nachgekommen. Dabei wird berücksichtigt, dass das Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung 2013 nachgeführt und auch das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung revidiert wurde (festgesetzt am 3. Februar 2020).

Zudem wurde im Rahmen verschiedener Rechtsmittelverfahren festgestellt, dass die bestehenden Aussichtsschutzregelungen nicht zweckmässig angewendet werden können. Dieser Mangel soll mit der Teilrevision der BZO ebenfalls behoben werden.

Parallel zu den Anpassungen der Kernzonenpläne sowie der dazugehörigen Bestimmungen werden die Verkehrsbaulinien in den Kernzonen überall dort aufgehoben, wo keine gewichtigen Interessen für deren Erhalt sprechen. So können bestehende Konflikte zwischen den Baulinien und den Schutzinteressen der Kernzonen bereinigt werden. Die Aufhebung der Baulinien erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren in der Zuständigkeit der Gemeindeexekutive.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Thalwil setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision BZO 2018) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom



5. Februar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Januar 2020 ersucht die Gemeinde Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Anpassungen
Aussichtsschutz

Mit der Revision des Aussichtsschutzes wird eine Änderung der bisherigen Systematik vollzogen. Anstelle einer geometrischen Definition der geschützten Aussicht mittels seitlichen Aussichtswinkeln und einer horizontalen Ebene werden in Art. 30 Abs. 2 BZO neu die Landschaftsobjekte bestimmt, auf welche die Aussicht von einem Punkt aus freizuhalten ist. In Art. 30 Abs. 3 BZO wird schliesslich vorgegeben, in welcher Form der Aussichtsschutz gewährleistet werden muss und welche Elemente unter Bedingungen in den Aussichtsbereich ragen dürfen. Neben diesen Anpassungen werden ein Aussichtspunkt aufgehoben (Aussichtspunkt «Marbach»), der Aussichtspunkt «Gattikon Büchel» verschoben und die Aussichtsstrecke «Reformierte Kirche» durch drei fixierte Aussichtspunkte ersetzt.

Die Aussichtspunkte Nrn. 3 bis 5 und 12 sowie die Aussichtslage Nr. 2 verfügen über einen Eintrag im regionalen Richtplan. Mit der vorliegenden Revision der BZO werden die richtplanerischen Vorgaben umgesetzt.

Anpassungen
Kernzonen

Mit der Revision der Kernzonenpläne wird insbesondere ein Abgleich mit dem 2013 revidierten Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung umgesetzt. Dementsprechend erfolgt eine Anpassung derjenigen Gebäude, welche im Kernzonenplan speziell markiert sind.

Im neuen Kernzonenplan werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude (rot), die wichtigen Fassadenfluchten, die wichtigen Hauptfrischrichtungen, Platz- und Strassenräume, Freiräume und markante Bäume bezeichnet.

In der BZO erfolgt schliesslich eine Anpassung an die neuen Kategorien (z.B. rot bezeichnete Gebäude anstelle von gelb oder braun bezeichneten Gebäuden) in den Kernzonenplänen. Zudem werden die BZO-Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (vgl. Art. 17 BZO) deutlich erweitert. Dabei werden unter anderem die Zulässigkeit von Fahrzeugabstellplätzen sowie die baulichen Möglichkeiten in den Platz-/Strassenräumen bzw. Freiräumen gemäss Kernzonenplan festgelegt.

Mit den neuen Kernzonenplänen werden zudem die beiden überkommunalen Ortsbilder «Aegertli» und «Platte – Platte – Isisbüel» im Sinne der übergeordneten Richtplanung auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden gesichert. Aufgrund der Revision des überkommunalen Ortsbildinventars (festgesetzt am 3. Februar 2020) wurden in den Kernzonenplänen neu wichtige Freiräume bezeichnet und die BZO wurde mit einer dazugehörigen Bestimmung ergänzt (vgl. Art. 17 Abs. 6 BZO).



Mit dem Kernzonenplan «Sihlhaldenstrasse» und den dazugehörigen Festlegungen werden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umgesetzt. Einerseits werden alle bestehenden Gebäude rot markiert bzw. mit einer Fassadenflucht umfasst und andererseits werden die sonst in der Kernzone «Sihlhaldenstrasse» theoretisch möglichen Bebauungsflächen durch die Bezeichnung von wichtigen Platz-/Strassenräumen bzw. Freiräumen beschränkt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Oktober 2018 und 21. Mai 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Thalwil ist 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 Thalwil zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Weilerkernzonen Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision BZO 2018), welche die Gemeindeversammlung Thalwil mit Beschluss vom 11. Dezember 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



- dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in der Kernzone «Sihlhaldenstrasse» erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Thalwil (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (Art. 46 RPV)

VERSENDET AM 29. APR. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

**Auszug aus dem Protokoll vom 11. Dezember 2019**

6.0.4.1 Nutzungsplanung

Nr. 9**Teilrevision BZO 2018**

- **Revision Kernzonenpläne**
- **Anpassung Aussichtsschutz**
- **Beurteilung Mitwirkungsverfahren**
- **Zustimmung und Genehmigung**

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf §§ 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 2.2 der Gemeindeordnung wird der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 bestehend aus den nachfolgenden Änderungen der Nutzungsplanung zugestimmt:**
 - Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 1984¹
 - Änderungen Zonenplan (Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 2018), 1 : 5'000, vom 28. Juni 1984²
 - Revision der Kernzonenpläne vom 28. Juni 1984
 - Teilrevision des Spezialplans «Waldabstandslinien / Aussichtspunkte» vom 28. Juni 1984
2. **Die Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus den öffentlichen Planaufgaberfahren (Planungsbericht, Ziffer 5) wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

¹ Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003, 10. November 2005, 17. September 2009 und 7. November 2012

² Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am 14. Juni 1989, 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003 und 5. November 2015

Weisung

1 Ausgangslage

Der von der Gemeindeversammlung am 15. Januar 2015 festgesetzte Kommunale Richtplan ist seit dem 29. Januar 2016 in Kraft. Der Richtplan sieht unter anderem mit Massnahme S5 zum Ortsbildschutzgebiet vor, dass die Kernzonenpläne sowie deren BZO-Bestimmungen zu überarbeiten seien. Grund dafür sind notwendige Anpassungen an Änderungen von neben- und übergeordneten Planungsinstrumenten. Namentlich betrifft dies Anpassungen an die Ortsbildschutzbereiche des Regionalen Richtplans Zimmerberg sowie die Abstimmung mit dem 2013 nachgeführten Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung und dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Die Planungs- und Baukommission hat mit der Revision der Kernzonenpläne und deren Bestimmungen jedoch zugewartet, bis weitere dringliche Revisionsanliegen vorliegen. Ein solches Anliegen hat sich mit der Überarbeitung der Aussichtsschutzregelungen ergeben. Im Rahmen verschiedener Rechtsverfahren wurde festgestellt, dass diese teilweise nicht zweckmässig angewendet werden können. So hat das Baurekursgericht in einem Fall festgehalten, dass die Regelungen gegen Willkürverbot und Gleichheitsgebot verstossen und deshalb nicht angewendet werden können. Eine Revision der entsprechenden Regelungen drängt sich somit auf.

Da die Anpassungen dringend sind, werden sie der Gesamtrevision der BZO, welche in den nächsten Jahren aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes an die Hand genommen werden muss, vorgezogen.

2 Inhalt der Teilrevision

Die Teilrevision der BZO umfasst die Änderungen der folgenden rechtsverbindlichen Instrumente der Nutzungsplanung:

- Revision der Kernzonenpläne von 1984: Die von der Gemeindeversammlung 1984 festgesetzten Kernzonenpläne, bestehend aus den Plänen «Kernzonenplan Oberdorf-Platte-Isisbüel» und «Kernzonenpläne Thalwil» werden aufgehoben und durch zwei gleichlautende Pläne mit der Darstellung der gleichen Kernzonen ersetzt.
- Änderung der Aussichtspunkte im Zonenplan von 1984: Mit der «Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte, 2018» werden die Aussichtspunkte im Zonenplan angepasst.
- Revision des Spezialplans «Waldabstandslinien / Aussichtspunkte» von 1984: Die Inhalte zu den Aussichtspunkten im Spezialplan werden aufgehoben und mit dem Plan «Aussichtsschutzplan» neu festgesetzt.
- Teilrevision der BZO aus dem Jahre 1984: Mit der «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018» werden die Bestimmungen zu den Kernzonen und dem Aussichtsschutz angepasst.

Die Teilrevision der BZO enthält neben der Anpassung der rechtsverbindlichen Instrumente die nachfolgenden erläuternden Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV): Der Planungsbericht enthält die für das Verständnis der Teilrevision notwendigen Erläuterungen. Zudem enthält er mit Kap. 5 den Mitwirkungsbericht respektive die «Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und kantonaler Vorprüfung». Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.
- Nach der Teilrevision der BZO 2018 werden auch die Erläuterungen zur BZO «Wegleitung / Anhang zur Bau- und Zonenordnung» durch die Planungs- und Baukommission

angepasst. Ein Entwurf für die Anpassung liegt der Auflegedokumentation als Information bei.

Die erwähnten rechtsverbindlichen Instrumente der Teilrevision BZO 2018 sowie die erläuternden Unterlagen liegen im Vorfeld der Gemeindeversammlung öffentlich auf und sind unter thalwil.ch/teilrevision-bzo einsehbar.

2.1 Weitere nutzungsplanerische Anpassungen

Mit der beabsichtigten Revision der Kernzonenpläne wurde auch überprüft, inwiefern die in den Kernzonen festgelegten Verkehrsbaulinien noch zweckmässig sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Verkehrsbaulinien den Schutzziele der Kernzonenbestimmungen teilweise entgegenstehen und oftmals zu wenig Flexibilität bieten, um situationsbezogen gute ortsbauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Verkehrsbaulinien in den Kernzonen werden deshalb dort aufgehoben, wo keine gewichtigen Interessen für deren Erhalt sprechen. Nach Aufhebung der Verkehrsbaulinien gilt grundsätzlich der ordentliche Strassenabstand von sechs Metern. Der Strassenabstand kann gemäss den Kernzonenbestimmungen jedoch bis zur Strassengrenze verringert werden, sofern Verkehrssicherheit und Wohnhygiene dies erlauben und dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Aufhebung von Verkehrsbaulinien liegt bei der Gemeindeexekutive. Deshalb kann über die Anpassung der Verkehrsbaulinien nicht an der Gemeindeversammlung entschieden werden. Die Anpassungen werden im Nachgang zur Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat vorgenommen. Die entsprechenden Beschlüsse und Pläne werden mit Rechtsmittel publiziert und zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die von Änderungen betroffenen Grundeigentümer werden über die Auflage schriftlich informiert. Die Entwürfe der Pläne über die Anpassungen der Verkehrsbaulinien liegen als Information den Auflegedokumenten der Teilrevision BZO 2018 bei.

3 Erläuterungen zu den Revisionspunkten

3.1 Aussichtsschutz

Mit der Revision des Aussichtsschutzes wird eine Änderung der bisherigen Systematik angestrebt. Anstelle einer geometrischen Definition der geschützten Aussicht mittels seitlichen Aussichtswinkeln und einer horizontalen Ebene sollen neu die Landschaftsobjekte festgelegt werden, auf welche die Aussicht von einem Punkt aus freizuhalten ist. Im Aussichtsschutzplan werden acht Aussichtspunkte mit einem winkelbegrenzten Aussichtsgebiet, zwei Aussichtsstrecken mit seitlich begrenztem Aussichtsgebiet und drei Aussichtspunkte mit einem 360°-Aussichtsgebiet festgelegt. In den Vorschriften der BZO sind die für den jeweiligen Aussichtspunkt bzw. für die jeweilige Aussichtsstrecke relevanten Landschaftselemente und die Kriterien für die Sicherung der Aussichtsqualität festgehalten.

Mit der «Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 2018» wird im Zonenplan der Aussichtspunkt Marbach aufgehoben, der Aussichtspunkt Gattikon Büchel an eine bessere Lage verschoben und die Aussichtsstrecke Reformierte Kirche durch drei fixierte Aussichtspunkte ersetzt. Der Aussichtspunkt Marbach liegt auf Privatgrundstück und wird aufgehoben, weil er der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Aussichtspunkt Gattikon Büchel war bisher ein wenig versteckt und wird entlang des bestehenden Fussweges an einen zweckmässigeren Standort verschoben. Schliesslich wird die Aussichtsstrecke bei der reformierten Kirche aufgehoben und durch drei der Öffentlichkeit zugängliche Aussichtspunkte beim Schulhaus, bei der reformierten Kirche und beim Plattenplatz ersetzt. Für jeden dieser Aussichtspunkte wird die zu schützende Aussicht situations-

bezogen festgelegt.

3.1 Kernzonen

Mit der Revision der aus dem Jahr 1984 stammenden Kernzonenpläne wird insbesondere ein Abgleich mit dem 2013 revidierten Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung (kommunales Schutzinventar) angestrebt. Damit sollen die verschiedenen vorhandenen kommunalen Denkmalschutzinstrumente materiell aufeinander abgestimmt werden. Neben diesem Abgleich werden die Kernzonenpläne auch auf die teils geänderten übergeordneten Vorgaben wie das Kantonale Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung oder den Regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt.

Im neuen Kernzonenplan sollen die für das Ortsbild wichtigen Gebäude, Fassadenfluchten, Hauptfirstrichtungen, Platz- und Strassenräume, Freiräume sowie die markanten Bäume bezeichnet werden. Gegenüber den rechtskräftigen Kernzonenplänen kommen neu also die Bezeichnung der Hauptfirstrichtung, des Freiraums und der markanten Bäume dazu. Bei den Gebäuden gibt es neu nur noch eine Kategorie: Es wird nicht mehr zwischen «gelben» und «braunen» Gebäuden unterschieden.

Die materielle Abstimmung auf das kommunale Schutzinventar erfolgte, indem die gemäss kommunalem Schutzinventar potenziellen Schutzobjekte mit einem hohen Situationswert von vier oder fünf (auf einer Skala von eins bis fünf) im Kernzonenplan als wichtige Gebäude aufgenommen wurden. Daneben wurde der Situationswert aller Gebäude, welche im rechtskräftigen Kernzonenplan oder in übergeordneten Inventaren als schützenswert bezeichnet sind, überprüft und bei entsprechender Einschätzung in den Kernzonenplänen belassen oder neu aufgenommen. Insgesamt hatte die Revision der Kernzonenpläne zur Folge, dass einige wenige Gebäude nicht mehr bezeichnet werden.

4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 22. Mai 2018 hat der Gemeinderat die Teilrevision der BZO 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung inklusive kantonaler Vorprüfung verabschiedet. Die gesamte Vorlage lag vom 1. Juni bis zum 31. Juli 2018 öffentlich auf. Zur Auflage erfolgten sechs Einwendungen aus der Bevölkerung. Im Rahmen der Anhörung hat sich das Amt für Raumentwicklung mit Prüfbericht zur Vorlage geäussert.

Aufgrund des kritischen Prüfberichts des Amtes für Raumentwicklung, namentlich zum Teilbereich Kernzonen, hat die Planungs- und Baukommission die Vorlage nachgebessert und die resultierenden Änderungen der Kernzonenpläne mit Beschluss vom 7. Februar 2019 zuhanden einer zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Auflage fand vom 22. Februar 2019 bis zum 24. April 2019 statt. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind weitere vier Einwendungen aus der Bevölkerung eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Prüfbericht vom 21. Mai 2019 nochmals zu den Änderungen der Kernzonenbestimmungen Stellung genommen.

Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit Ziffer 5.1 des Planungsberichts gesamthaft Stellung genommen. Ziffer 5.2 des Planungsberichts gibt zudem Auskunft, welche Anliegen in der Vorlage berücksichtigt werden konnten.

Generell kann festgehalten werden, dass es sich bei den Anträgen aus der Bevölkerung um Einzelanliegen handelte, welche situationsbezogen beurteilt werden mussten. Grundsätzliche Vorbehalte gegen die Teilrevision der BZO wurden keine vorgebracht.

Wesentliche Änderungen der Vorlage erfolgten aufgrund der kritischen Prüfung des Amtes für Raumentwicklung. Namentlich die Abstimmung mit dem kantonalen Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung gab Anlass zu Diskussionen und führte schliesslich zu verschiedenen Anpassungen. Die Anpassungen und Ergänzungen sind im Planungsbericht Ziffer 5.3 festgehalten.

Der Planungsbericht liegt im Vorfeld der Gemeindeversammlung öffentlich auf und sind unter thalwil.ch/teilrevision-bzo einsehbar.

5 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Teilrevision der BZO behandelt den Aussichtsschutz und den Umgang mit den ortsbildprägenden Strukturen in den Kernzonen. Die neuen Bestimmungen zum Aussichtsschutz sollen die Aussichtsqualität von an bestimmten Lagen bewahren. Dies soll auch durch eine qualitative Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung erfolgen. Diese Systematik scheint wesentlich zweckmässiger als die starre geometrische Anwendung von Winkeln, wie es bisher der Fall war. Die neuen Bestimmungen zu den Kernzonen sind im Wesentlichen das Resultat einer Abstimmung von verschiedenen Schutzinventaren und sollen widersprüchliche Festlegungen im aktuellen Kernzonenplan bereinigen.

Der Gemeinderat und die Planungs- und Baukommission sind der Auffassung, dass die vorliegende Teilrevision der BZO die ortsplanerischen Ziele erfüllt, die übergeordneten Vorgaben einhält und eine sachgerechte Anwendung des Aussichtsschutzes und des Ortsbildschutzes gewährleistet.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018 zuzustimmen.

A Änderungen der Bau und Zonenordnung (Synopse)

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

Art. 2 Massgebende Pläne

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.
- 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 und 1:5'000 massgebend.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

2.4 Kernzonen

Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume

Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

Art. 2 Massgebende Pläne

- ¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan vom 11. Dezember 2019 im Massstab 1: 5'000 massgebend.
- ² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 bzw. 1:1'500 vom ~~28. Juni 1984~~ 11. Dezember 2019.
- ³ Für die Waldabstandslinien ~~und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500~~ Ergänzung Waldabstandslinienplan vom 20. September 2012 und Ergänzung Alsen vom 29. September 2015 und 1:5'000 vom 7. und 28. Juni 1984 massgebend.
- ⁴ Für die Waldabstandslinien ~~und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne~~ ist der Spezialplan im Massstab ~~1:500 und 1:5'000~~ vom 11. Dezember 2019 massgebend.
- ^{4 5} Die gemäss Absatz 1) bis ~~3~~ 4) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

Art. 11 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen:

- Gebäude ~~diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen~~
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten~~
- Hauptfirstrichtung
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume~~ Platz- und Strassenraum
- Freiraum
- markanter Baum

Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- ¹ Die im Kernzonenplan ~~mit braun und gelb-rot~~ speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

^{3 2} Die in den Kernzonenplänen ~~besonders~~ bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.

3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 13 Massvorschriften für übrige Neu- und Umbauten

1) Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.

^{2,4} Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.

³ Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

⁴ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

⁵ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 13 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

¹ Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 12 Abs. 1 und 4 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 13 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

^{1,2} Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

^{2,3} Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

3) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 14 Einordnung und Gestaltung

1) Durch die Stellung, Anordnung und Gestaltung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.

Art. 16 Fassaden, Materialien

1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

^{3,4} Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 14 Einordnung und Gestaltung

¹ In den Kernzonen werden an die ortsbauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung besondere qualitative Anforderungen gestellt. Ersatz-, Um- und Neubauten sollen zur Identität des Orts- und Strassenbildes beitragen. **Durch die Volumetrie, Stellung, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen muss eine besonders gute Gesamtwirkung** in Bezug auf das Projekt und den ortsbaulichen Kontext **zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.**

² ~~Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.~~ Wo der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, sofern ein ortsbaulich besseres Ergebnis sowie Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gewährleistet sind. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.

³ ~~Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.~~

^{4,3} ~~Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden.~~ Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.

Art. 16 Fassaden, Materialien

¹ Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

² Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan ~~braun~~ rot bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

³ Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

Art. 17 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

Art. 17 Umgebungsgestaltung

~~1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen. ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.~~

¹ Bei Umbauten sowie Ersatz- und Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe gewachsener und gestalteter Boden, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten.

² Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Abstellplätze und deren Zufahrten dürfen keine wertvollen Aussenräume beeinträchtigen und sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen wie z.B. in Bezug auf die Topografie bewilligt werden, wenn die Abstellplätze, Zufahrten und Rampen rückwärtig bzw. unauffällig angeordnet werden.

³ Befestigte Flächen sind mit ortsüblichen Belägen zu versehen; Steingärten sind ausgeschlossen. Die Begrünung und Bepflanzung hat mit heimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Einfriedungen sind zumindest partiell als optisch durchlässige Hecken oder transparente Einzäunungen zu gestalten.

⁴ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Zweckgebundene besondere Gebäude können bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Gebäudehöhe von 2.5 m auf den speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume).

⁵ In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen hat die Umgebungsgestaltung ortsübliche Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten sowie Gartenrestaurants bzw. Freisitze in ihrem Charakter entsprechend zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude zulässig, besondere Gebäude nur in Verbindung und Abstimmung mit der Freiraumstruktur. Fahrzeugabstellplätze sind nicht zulässig.

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem anderen Standort gepflanzt werden.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

Art. 30 Aussichtsschutz

¹ Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.

² Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.

Geänderte Bau- und Zonenordnung

Art. 30 Aussichtsschutz

~~Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.~~
Aussichtspunkte und Aussichtslogen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.

~~Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.~~

Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente und Objekte ist die Aussicht freizuhalten:

- (1) Höhenweg Etzliberg Nord: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au
- (2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au
- (3) Parkanlage Platte: Rüslikon, Kilchberg, Zürich, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Färberei Areal Thalwil
- (4) Reformierte Kirche: Rüslikon, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au
- (5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See
- (6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au
- (7) Ölbergli, 360°: Albiskette, Auf Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel und See muss der Bewuchs angrenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke gewähren.
- (8) Gattikon, Ochsenrain: Albis, Langenberg, Langnau a. A., Allmend Ochsenrain, Tennisplätze, Gattikon Nord
- (9) Schulhaus Schweikrüti: Albis, Chopf Rüslikon, Waldgebiet Tällegg und Bannegg, Gattikon, Schulhaus Schweikrüti mit Allmend
- (10) Gattiker Höhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher
- (11) Erholungsgebiet Würz: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz
- (12) Strickacher, 360°: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, See, Allmend und Sportanlagen Brand, Waldgebiet Tällegg, Albis
- (13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau, Allmend Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen Brand

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13

³ Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.

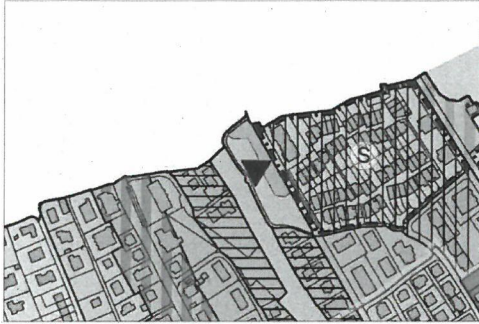
Geänderte Bau- und Zonenordnung

~~³ Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.~~

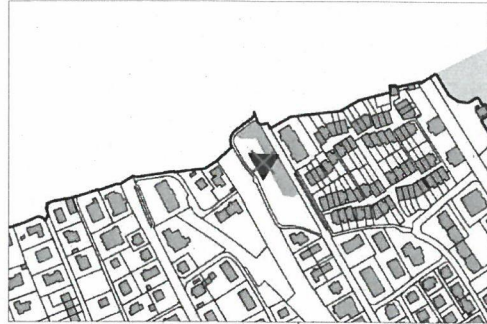
In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsbereich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammenhang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Bepflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbesondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelte Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsbereich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.

Anhang B: Änderungen Zonenplan

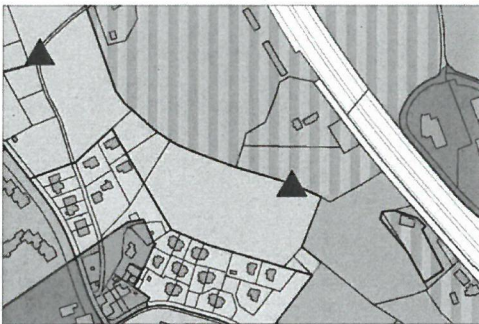
Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Marbach



Änderung
Aussichtspunkt Marbach



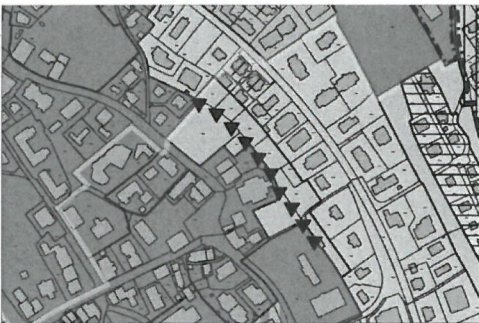
Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Gattikon, Büchel



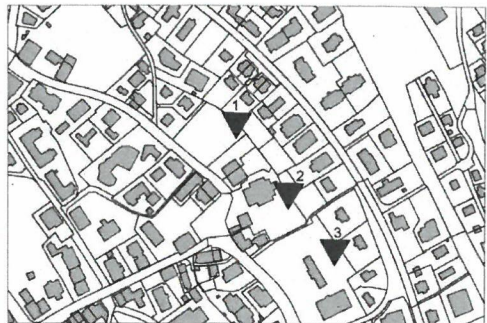
Änderung
Aussichtspunkt Gattikon, Büchel





Rechtskräftiger Stand
Aussichtspunkt Reformierte Kirche



Änderung
Aussichtspunkt Parkanlage Platte¹
Reformierte Kirche²
Schulhaus Oeggisbüel³























Festlegungen

-  Aussichtspunkt
-  Aussichtspunkt aufheben

Informationsinhalt Rechtskräftiger Bauzonenplan







Empfindlichkeitsstufe
gemäss LSV

	W1	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2	zweigeschossige Wohnzone	II
	W3	dreigeschossige Wohnzone (es gilt SBV Aufwertung und Verdichtung gem. Art. 20 BZO)	II
	WG3	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe (es gilt SBV Aufwertung und Verdichtung gem. Art. 20 BZO)	III
	G	Gewerbezone	III
	KA	Kernzone A	III
	KB	Kernzone B	III
	QEZ	Quartiererhaltungszone	
	Oe	Zone für öffentliche Bauten mit Angaben der Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III
	F	Freihaltezone	III
	E	Erholungszone	III
		Landwirtschaftszone gemäss §§ 36 ff. PBG	III
		Aussichtspunkte	
		mässig störendes Gewerbe zulässig	III
		Wohnzone mit Lärmvorbelastung	III
		Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze für Wohnnutzung	
		Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen G Gestaltungsplan, S Sondernutzungsplan	
		Wald	
		Gewässer	
		Gemeindegrenze	




Anhang C: Kernzonenpläne

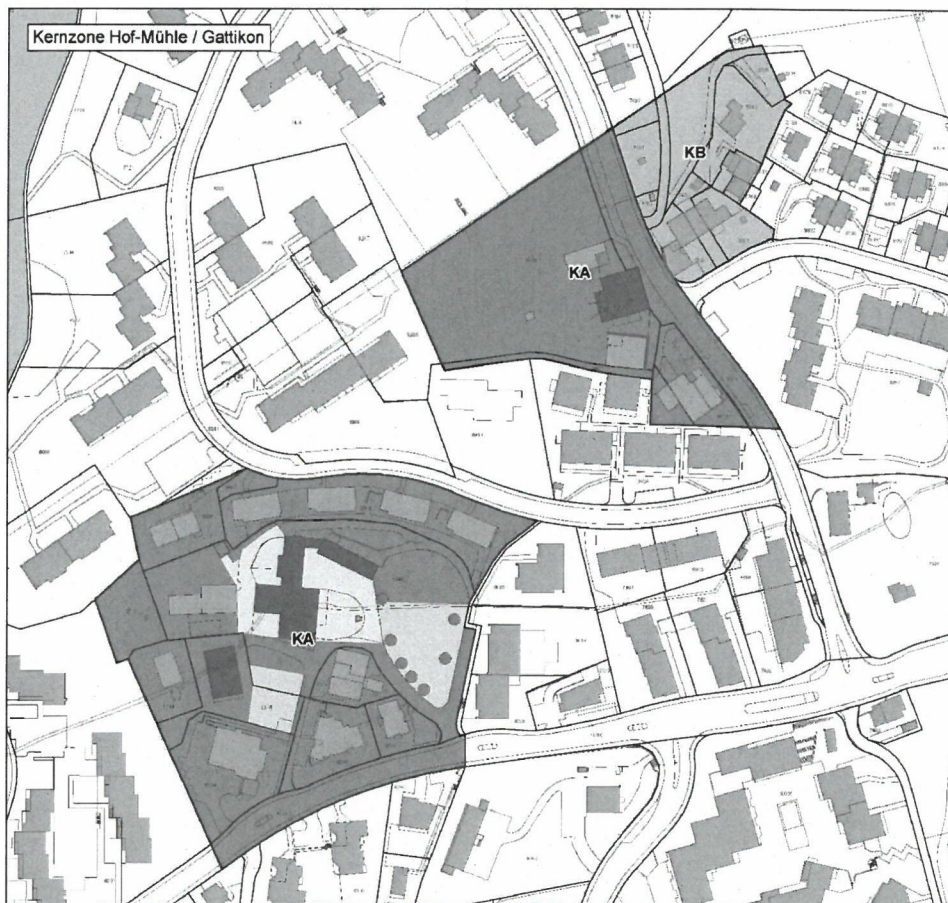
Legende

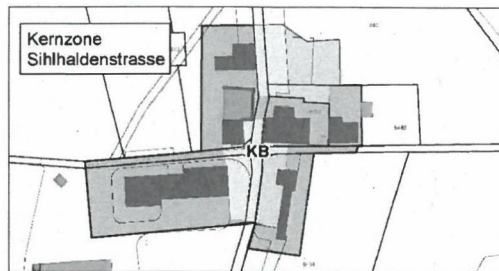
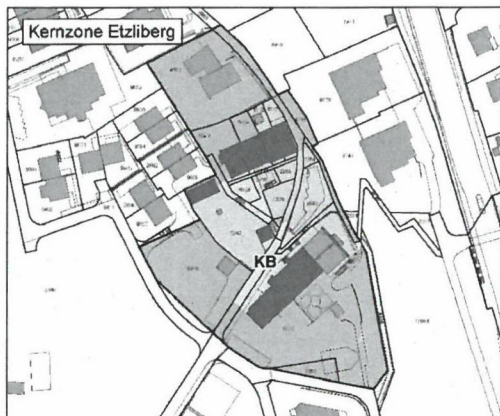
Festlegungen

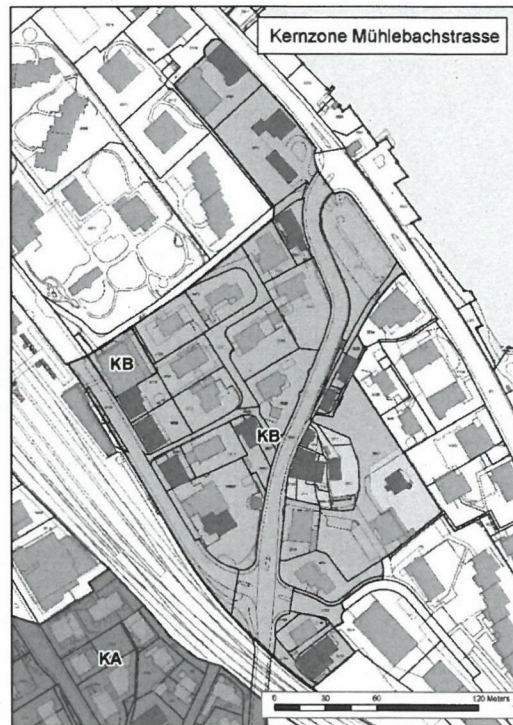
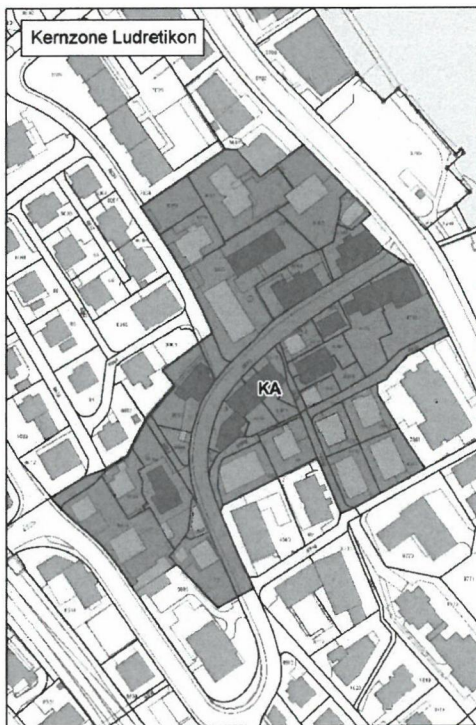
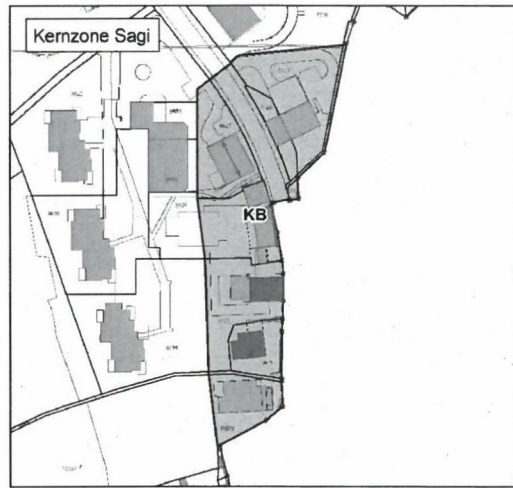
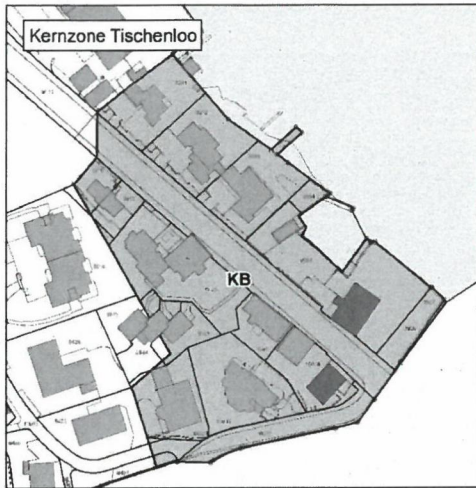
-  Gebäude
-  Fassadenflucht
-  Hauptfirstrichtung
-  Platz- und Strassenraum
-  Freiraum
-  markanter Baum

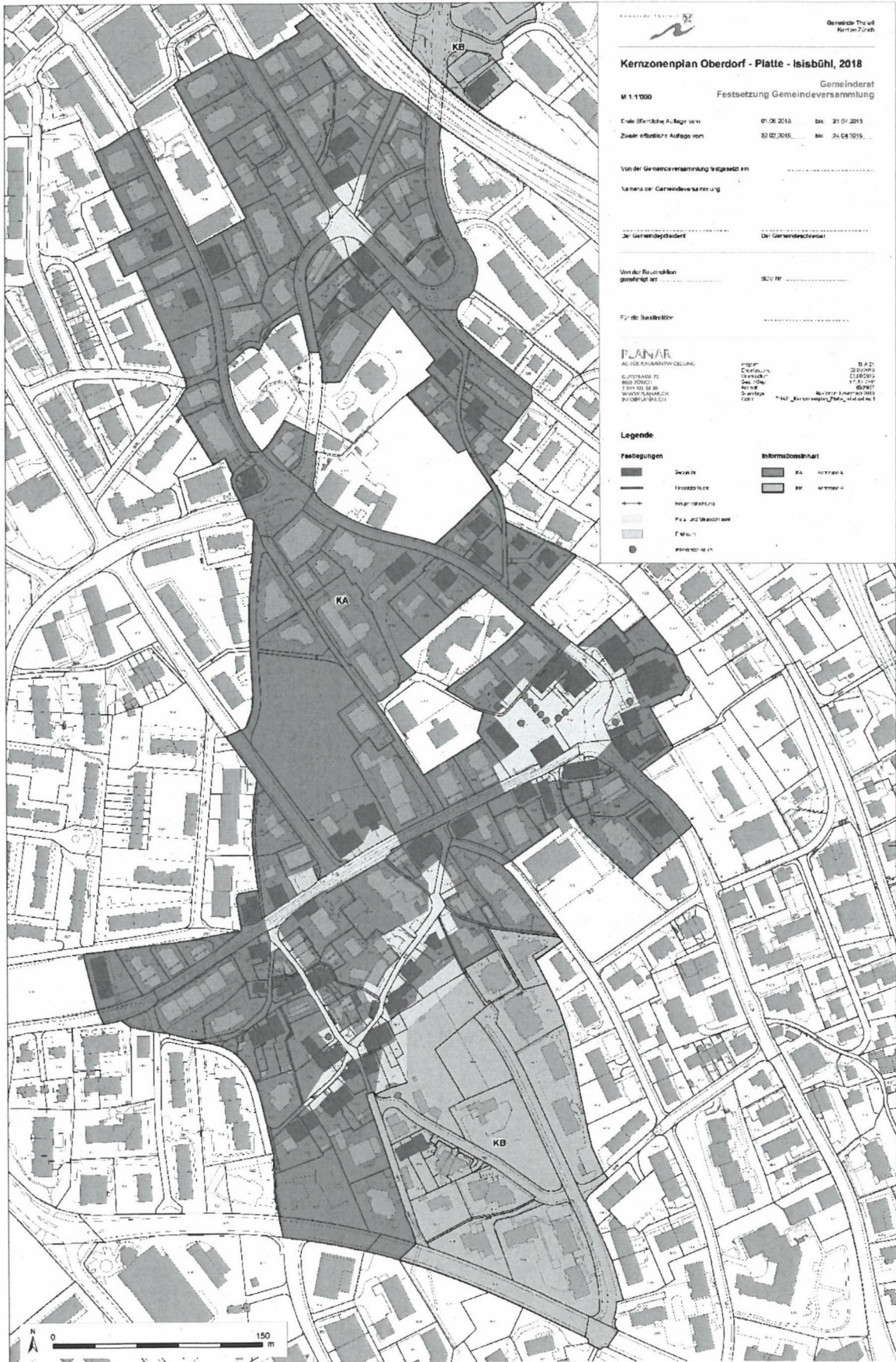
Informationsinhalt

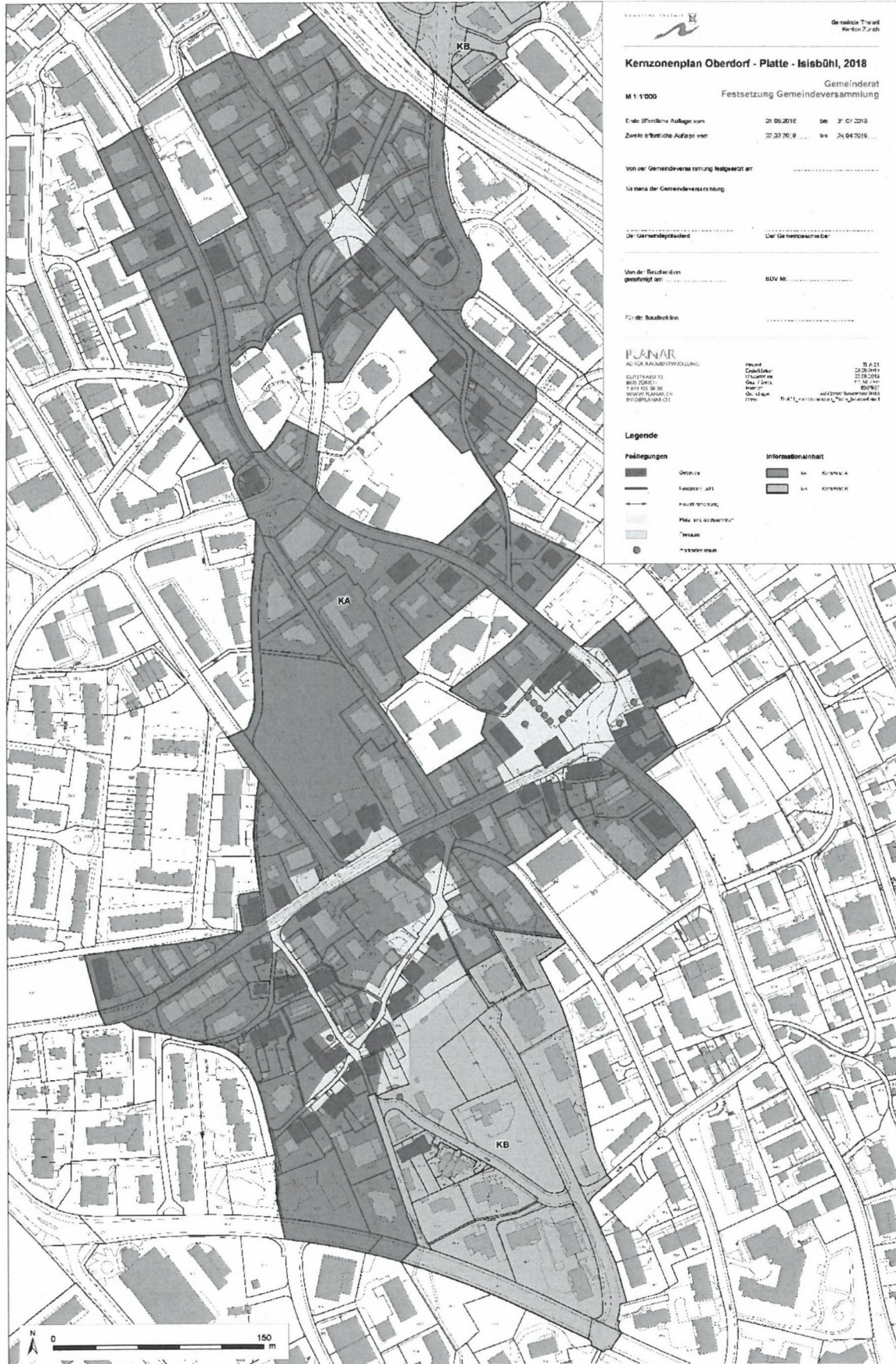
-  KA Kernzone A
-  KB Kernzone B
-  Wald
-  Gewässer













Spezialplan Aussichtsschutz, 2018



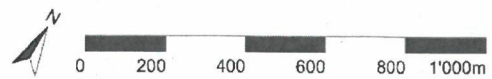
Legende

Festlegungen

- ▲ Aussichtspunkt
- ▲▲▲▲ Aussichtslage
- ~ seitliche Begrenzung

Informationsinhalt

- Gewässer
- Wald





Spezialplan Aussichtsschutz, 2018



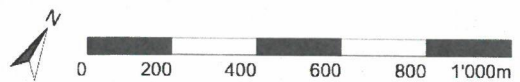
Legende

Festlegungen

- ▲ Aussichtspunkt
- ▲▲▲▲ Aussichtslage
- ∩ seitliche Begrenzung

Informationsinhalt

- Gewässer
- Wald



Vorstellung Vorlage

Gemeinderat Richard Gautschi präsentiert die Vorlage.

Diskussion, Anträge

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser eröffnet die Diskussion. Wortmeldungen durch Heidi Hard-Duss und Roberto Renfer. Anträge werden keine gestellt.

Abstimmung

Der Gemeindepräsident Märk Fankhauser fragt die Versammlung, ob Einwendungen bestehen, dass über alle fünf Beschlüsse zusammen abgestimmt wird. Dies ist nicht der Fall. Die vorliegende Vorlage wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Gestützt auf §§ 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 2.2 der Gemeindeordnung wird der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 bestehend aus den nachfolgenden Änderungen der Nutzungsplanung zugestimmt:
 - Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Juni 1984
 - Änderungen Zonenplan (Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 2018), 1:5'000, vom 28. Juni 1984
 - Revision der Kernzonenpläne vom 28. Juni 1984
 - Teilrevision des Spezialplans «Waldabstandslinien / Aussichtspunkte» vom 28. Juni 1984
2. Die Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus den öffentlichen Planaufgabeverfahren (Planungsbericht, Ziffer 5) wird genehmigt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2018 zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, 8810 Horgen
 - wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21 a VRG
 - und im Übrigen wegen Verletzungen des übergeordneten Rechts **innert 30 Tagen**

schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 VRG i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c VRG sowie § 20 Abs. 2 VRG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a) Ortsplaner Christoph Haller, Planar AG, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 - b) Leiter DLZ PBV
 - c) Leiter DLZ Liegenschaften
 - d) Leiterin Baubewilligungen
 - e) Leiter Planung
 - f) Kommunikationsbeauftragte
 - g) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - h) Akten GV

Gemeinde Thalwil
Gemeindepräsident



Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber



Pascal Kuster

Versandt: 18. Dezember 2019 / pku



- Festlegungen:**
- Aussichtspunkt
 - Aussichtslage
 - seitliche Begrenzung
 - Aussichtspunkt mit 360°- Rundumsicht

- Informationsinhalt:**
- Gewässer
 - Wald

Bezeichnung Aussichtspunkt	Koordinaten	
	E	N
1 Höhenweg Etzliberg Nord	2684316.97	1239030.89
2 Höhenweg Etzliberg Süd	2684489.02	1238633.55
	2684489.27	1238627.93
	2684496.14	1238598.37
	2684504.03	1238564.41
	2684506.18	1238556.68
	2684512.07	1238539.54
	2684515.61	1238527.31
	2684518.32	1238514.68
	2684520.64	1238501.92
	2684524.06	1238462.28
	2684558.47	1238378.96
	2684569.97	1238350.53
	2684578.64	1238318.06
3 Parkanlage Platte	2685466.48	1238384.48
4 Reformierte Kirche	2685520.19	1238316.27
5 Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel	2685565.39	1238257.97
6 Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli	2685195.61	1237405.47
	2685185.27	1237438.09
	2685174.08	1237471.95
7 Öbergli	2684202.14	1238964.33
8 Gattikon, Ochsenrain	2683981.00	1238105.29
9 Schulhaus Schweikrüti	2684090.15	1237269.94
10 Gattiker Höhe Süd	2684600.05	1237657.45
11 Erholungsgebiet Würz	2684830.97	1237841.83
12 Strickacher	2684162.55	1238438.17
13 Gattikon, Büchel	2684111.49	1238020.63

Spezialplan Aussichtsschutz, 2018


Masstab 1:5'000


Erste öffentliche Auflage vom 01.06.2018 bis 31.07.2018

Zweite öffentliche Auflage vom 22.02.2019 bis 24.04.2019

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11.12.2019

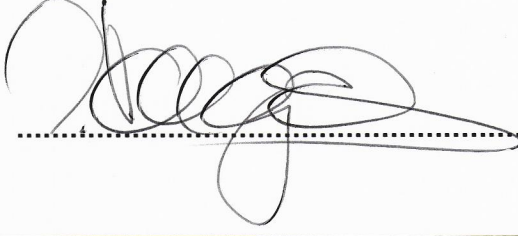
Namens der Gemeindeversammlung

 Der Gemeindepäsident

 Der Gemeindegemeinschaft

Von der Baudirektion genehmigt am 2.9. April 2020

BDV Nr. 0084/20

Für die Baudirektion 



Teilrevision der Nutzungsplanung, 2018
Kernzonen und Aussichtsschutz

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhalt

1	Anlass und Inhalt der Teilrevision	1
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	ICOMOS Suisse Gartendenkmalpflege	2
2.2	Kantonale Denkmalschutzobjekte	2
2.3	Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)	2
2.4	Regionaler Richtplan Zimmerberg	3
2.5	Kommunales Inventar schützenswerter Bauten	4
2.6	Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte	4
2.7	Kommunaler Richtplan Thalwil	4
2.8	Zonenplan und BZO	5
2.9	Kernzonenpläne	6
2.10	Aussichtsschutz	6
2.11	Aufhebung der Baulinien in den Kernzonen	7
2.12	Gewässerraum	8
2.13	Hochwasserschutz	8
3	Teilrevision Nutzungsplanung	9
3.1	Festlegungen Kernzonenpläne	9
3.2	Aufhebung der Baulinien an Gemeindestrassen	15
3.3	Festlegungen Aussichtsschutz	18
3.4	Bau- und Zonenordnung	25
3.5	Teilzonenplanänderung	25
4	Verfahren	26
5	Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und zur kantonalen Vorprüfung	27
5.1	Nicht berücksichtigte Einwendungen	27
5.2	Berücksichtigte Einwendungen	29
5.3	Anträge aus der kantonalen Vorprüfung	30
6	Weiterer Handlungsbedarf	31
6.1	Prüfen der Gebäudelänge für die Kernzonen	31
6.2	Umsetzung IVHB	31
6.3	Umzonungen	31

Anhang 1: Liste / Plan schützenswerte Bäume in der Kernzone

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Christoph Haller, Dipl. Arch. ETH SIA REG a, Raumplaner

1 Anlass und Inhalt der Teilrevision

Die Teilrevision Nutzungsplanung 2018 umfasst die Überarbeitung

- der Kernzonenpläne
- der kommunalen Aussichtspunkte
- der Baulinien entlang Gemeindestrassen in den Kernzonen
- die Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte.

Die Planung ist grundeigentümerverbindlich und von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Die Baulinienrevision ist durch den Gemeinderat festzusetzen.

Überarbeitung Kernzonenpläne:
Differenzen bereinigen

Aufgrund zwischenzeitlicher Anpassungen über- und nebengeordneter Instrumente (regionaler Richtplan, kommunaler Richtplan, Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, Zonenplan) sollen mit der aktuellen Teilrevision die Differenzen zwischen den Planungsinstrumenten bereinigt werden.

Überarbeitung Aussichtsschutz:
Vollzugsprobleme lösen

Gemäss Art. 30 BZO soll der Aussichtsschutz mit horizontalen und vertikalen Sichtwinkeln gesichert werden. Da das Gelände bei jedem der Aussichtspunkte je nach Blickrichtung unterschiedlich steil abfällt, macht die Festlegung eines einheitlichen Winkels gegenüber der horizontalen Ebene über die gesamte Breite des seitlich begrenzten Aussichtsbereichs keinen Sinn. Zudem ist eine zulässige Beeinträchtigung der Aussicht, z.B. durch untergeordnete oder einzelne vertikale bauliche oder pflanzliche Elemente, in der BZO nicht vorgesehen. Diese Regelungen erweisen sich in der Bewilligungspraxis als schwer umsetzbar und sollen möglichst vereinfacht und transparenter werden.

Zusätzlich sollen die Aussichtspunkte und -bänder generell überprüft werden.

Überarbeitung Baulinien

Im Rahmen der Revision der Kernzonenpläne werden die Baulinien entlang der Gemeindestrassen in den Kernzonen auf ihre Zweckmässigkeit in Abstimmung mit dem Ortsbildschutz überprüft.

Teilzonenplanänderung

Die Aussichtspunkte sind im Zonenplan festgelegt. Aufgrund der Überprüfung der Aussichtspunkte muss der Zonenplan teilrevidiert werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 ICOMOS Suisse Gartendenkmalpflege

Die ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz bildet durch ihre flächendeckende, systematische Erfassung von schützenswerten Freiräumen eine Arbeitsgrundlage zur Erstellung von Inventaren. Die Aufnahme der Gärten und Anlagen erfolgte in den Jahren von 1995 bis 2014. Im gesamten Gemeindegebiet sind 22 Gartenanlagen erfasst. Für eine planerische Sicherung muss die Liste zunächst fachlich bereinigt werden.

2.2 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das kantonale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte erfasst verschiedene Objekte von überkommunaler Bedeutung, die in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Das Inventar wurde 2017 revidiert.

Im Bereich der Kernzonen wurden kommunale und kantonale Objekte überprüft. Die Abstimmung hat ergeben, dass nicht alle kantonalen Objekte im kommunalen Inventar erfasst sind. Folgende Objekte werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild in die Kernzonenpläne aufgenommen:

- Im Aegertli 16, ehemaliges Bauernhaus
- Seestrassé 2, Seesitz Tischenloo
- Seestrasse 115, Villa Gstaad

2.3 Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Platte – Oberdorf – Isisbüel,
Aegertli

Die beiden Ortsbilder Platte – Oberdorf – Isisbüel und Aegertli sind als schutzwürdige Ortsbilder von regionaler Bedeutung klassiert (BDV Nr. 125 vom 04.02.2002). Das Inventar wird aktuell revidiert. Die Anhörung wurde durchgeführt, und die Gemeinde hat sich mit Schreiben vom 14. Juni 2018 zu den Änderungen geäussert. Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild. Die laufende Überarbeitung fokussiert auf die Überprüfung wichtiger Freiräume. In Abstimmung mit dem Inventar wurden die Kernzonenpläne betreffend wichtiger Platz- und Strassenräume sowie Freiräume überprüft und ergänzt.

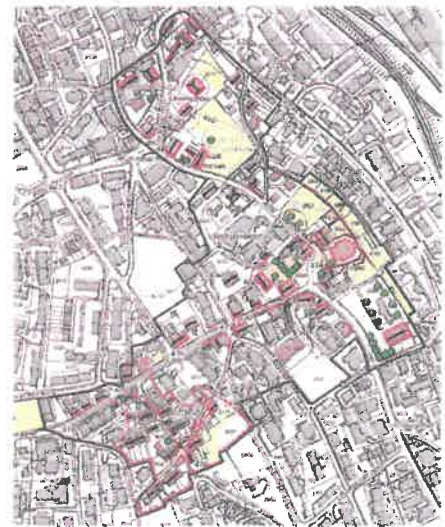


Abb. 1: Platte – Oberdorf – Isisbüel (Quelle: Vernehmlassung, 18.01.2018)

2.4 Regionaler Richtplan Zimmerberg

Anpassung der Abgrenzungen schützenswerter Ortsbilder

Schutzwürdige Ortsbilder umfassen wichtige Elemente, die in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung eines Ortes unverwechselbar prägen. Mit der Revision Regionaler Richtplan Zimmerberg vom 09.01.2018 (RRB Nr. 11 / 2018) wurden die Abgrenzungen der beiden Ortsbilder Platte – Oberdorf – Isisbüel und Aegertli revidiert.

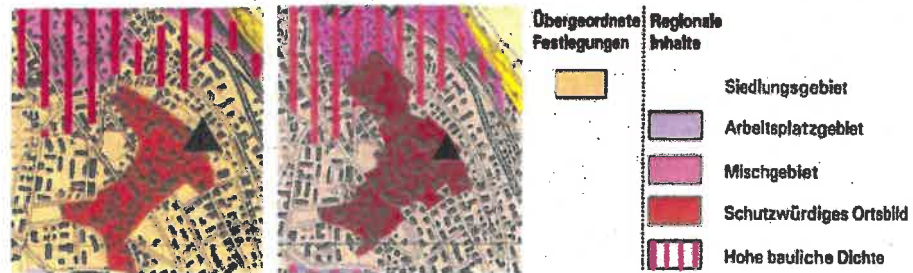


Abb. 2: Anpassung Platte – Oberdorf – Mühlebachstrasse (li.: Reg. RP 1998, re.: Revision Reg. RP 2018)



Abb. 3: Anpassung Aegertli (links: Regionaler RP 1998, rechts: Revision Regionaler RP 2018)

Die Abgrenzung der Kernzone Platte – Oberdorf – Isisbüel ist im kantonalen Inventar und im regionalen Richtplan nicht deckungsgleich.

Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung

Gemäss regionalem Richtplan ist die Gemeinde verpflichtet, Aussichtspunkte in der Nähe der Siedlungsgebiete durch geeignete planungsrechtliche Massnahmen wie Bauhöhenbeschränkungen in angrenzenden Bauzonen und Abstandslinien zu schützen. Auch ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde angewiesen, eine Beeinträchtigung der geschützten Aussicht z.B. durch Bauten oder Pflanzungen usw. zu verhindern. Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung sind:

9	am Höhenweg (Pt. 522.8)	Siedlungsgebiet
10	Hügel am Sihlhaldenweg (Pt. 560.6)	ausserhalb Siedlung
11	Terrasse reformierte Kirche	Siedlungsgebiet

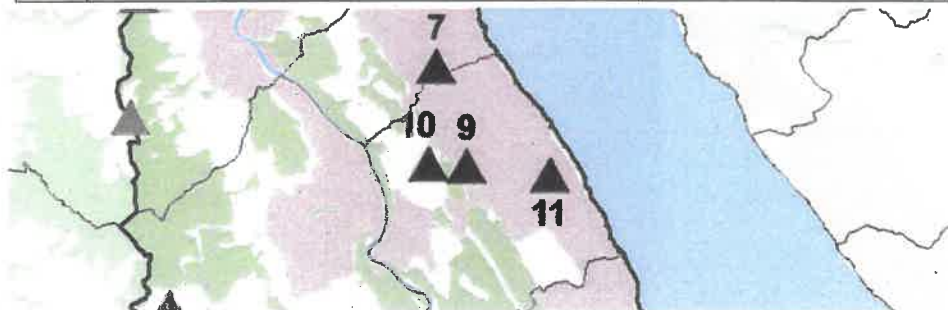


Abb. 4: Ausschnitt Themenkarte Aussichtsschutz (Quelle: Regionaler Richtplan, 24.11.2016)

2.5 Kommunales Inventar schützenswerter Bauten

Inventar im Jahr 2013 nachgeführt

Inventare sind Arbeitsinstrumente der Behörde und beinhalten eine Zusammenstellung von schutzfähigen Objekten. Das Inventar wird durch den Gemeinderat festgesetzt, ist für den betroffenen Grundeigentümer nicht direkt verbindlich und kann nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden. Das Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung wurde 2013 nachgeführt und vom Gemeinderat am 24.09.2013 beschlossen.

Inventar enthält Aussagen zur Bedeutung der Bauten für das Ortsbild (Situationswert)

Das aktualisierte Inventar macht u.a. Aussagen zum Situationswert, d.h. die inventarisierten Bauten werden auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild beurteilt. Im Rahmen der Aktualisierung der Kernzonenpläne wurden die Aussagen des Inventars im Hinblick auf die grundeigentümergebundene Festsetzung in den Kernzonenplänen verifiziert.

2.6 Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Überarbeitung Inventar

Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte vom 11.01.1994 wurde bis Juli 2019 überarbeitet.

Abstimmung mit den Kernzonenplänen

Das Inventar von 1994 macht punktuell Aussagen zu schützenswerten Einzelbäumen in verschiedenen Kernzonen. Im Rahmen einer Begehung im März 2018 wurden diese Einträge überprüft, bereinigt und ergänzt. Die Ergebnisse sind in die Überarbeitung der Kernzonenpläne eingeflossen.

2.7 Kommunalen Richtplan Thalwil

Der kommunale Richtplan wurde am 28. Oktober 2015 von der Baudirektion genehmigt.



Abb. 5: Platte – Oberdorf – Isibüel, Aegerli, Hof – Mühle Gattikon (Quelle: komm. Richtplan, 2015)

Strategie Siedlung	In der strategischen Ausrichtung des kommunalen Richtplanes kommt der Erhaltung, Pflege und Förderung gewachsener Siedlungsstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Weitere Schwerpunktthemen im Bereich Siedlung sind Innenentwicklung, Erneuerung und Verdichtung.
Ziel Ortsbild	Zum Thema Ortsbild wird folgendes Ziel formuliert: Gebiete, welche in hohem Mass zur Identität von Thalwil beitragen, sollen in ihren Qualitäten erhalten und in ihren Stärken gefördert werden.
Festlegungen Ortsbilschutzgebiet	Zur Zielerreichung wird im Massnahmenblatt S5 Ortsbilschutzgebiet folgende Festlegung formuliert: Aktualisierung der Kernzonenpläne und Vorschriften in Bezug auf Perimeter, Bauten und Freiräume.
Karte Siedlung und Landschaft 1:5'000	Die Richtplankarte Siedlung und Landschaft 1:5'000 vollzieht bereits die Änderungen aus dem regionalen Richtplan betreffend Anpassung der Abgrenzung Platte – Oberdorf – Isisbüel und Aegertli. Ausserdem soll eine teilweise Transformation der Kernzone Hof – Mühle Gattikon vertieft geprüft werden.

2.8 Zonenplan und BZO

Zonenplan und BZO wurden am 16. Oktober 2013 von der Baudirektion genehmigt.

Zonenplan:
Umzonung Kernzonengebiete

In der Teilrevision 2013 wurden Teilbereiche rechtskräftiger Kernzonen umgezont. Die Gründe sind verschieden:

In der Vergangenheit wurden Kernzonen häufig weiträumiger als auf den Bestand bezogen abgegrenzt. Die Erfahrung zeigt nun, dass Neubauten, die rein auf die summarische Einhaltung der Kernzonenvorschriften ausgelegt sind, wenige bis keine Ortsbildqualitäten entfalten. Im optischen Einflussbereich von schutzwürdigen Ortskernen lassen sich in normalen Wohn- oder Mischzonen unter angemessener Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG oftmals bessere Ergebnisse erzielen. Die Kernzone B «Hofwisen» ist eine neuere Überbauung ohne speziell schützenswerte Ortsbildqualitäten. Sie wurde in der Teilrevision der 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbe zugewiesen.



Abb. 6: Kernzone B «Hofwisen» Gattikon neu WG3; Kernzone A Ludretikon neu QEZ (Änderungsplan, 2013)

Quartierhaltungszonen (QEZ) erlauben, gezielt auf die Strukturmerkmale einer Siedlung abgestimmte Vorschriften zu erlassen. Ziel dabei ist es, eine orts- und strukturverträgliche bauliche Entwicklung und Erneuerung unter Wahrung der massgeblichen Charaktereigenschaften sicherzustellen. Die bisher der Kernzone Ludretikon zugeteilte «Perlatti-Siedlung» wurde neu der QEZ zugewiesen.

Zonenplan:
Aussichtspunkte

Im Zonenplan sind die Aussichtspunkte festgelegt. Der Aussichtspunkt von regionaler Bedeutung (Hügel am Sihlhaldenweg Pt. 560.6) ist bereits nachgeführt. Aufgrund der Anpassung der Aussichtspunkte muss der Zonenplan teilrevidiert werden.

BZO

In der Teilrevision 2013 gab es nur marginale Anpassungen die Kernzonenbestimmungen betreffend (Art. 11 ff BZO). Es wurden punktuell qualitative Präzisierungen vorgenommen.

2.9 Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne wurden am 19. Juli 1985 vom Regierungsrat genehmigt.

Zweck

Kernzonenpläne werden dort festgelegt, wo ein Minimum an schützenswerten Bauten und Anlagen vorhanden ist und wichtige Ortsbilschutzanliegen räumlich zu verorten sind. Dazu gehören Angaben über wichtige Einzelobjekte und Gebäudegruppen, Gebäudefluchten und Freiräume. Dies geschieht ergänzend zu den Bestimmungen der Kernzone in der BZO.

Neun rechtskräftige
Kernzonenpläne

Es sind neun Kernzonenpläne festgesetzt:

- Aegertli
- Etzliberg
- Hof – Mühle Gattikon
- Ludretikon
- Mühlebachstrasse
- Oberdorf – Platte – Isisbüel
- Sagi
- Sihlhaldenstrasse
- Tischenloo

2.10 Aussichtsschutz

Der Spezialplan Aussichtsschutz 1:5'000 wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 10. Juli 1985 genehmigt.

Rechtskräftiger
Spezialplan Aussichtsschutz

Auf Gemeindegebiet sind heute 12 Aussichtslogen festgelegt:

Nr.	Bezeichnung	Typ	Siedlungsgebiet
1	Höhenweg Etzliberg Nord	Aussichtsband	Siedlungsgebiet
2	Höhenweg Etzliberg Süd	Aussichtsband	Siedlungsgebiet
3	reformierte Kirche	Aussichtsband	Siedlungsgebiet
4	Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli	Aussichtsband	ausserhalb
5	Ölbergli	Aussichtspunkt	Siedlungsgebiet
6	Gattikon, Ochsenrain	Aussichtspunkt	ausserhalb
7	Schulhaus Schweikrüti	Aussichtspunkt	ausserhalb
8	Gattiker Höhe Süd	Aussichtspunkt	Siedlungsgebiet
9	Erholungsgebiet Würz	Aussichtspunkt	ausserhalb
10	Strickacher	360°	ausserhalb
11	Gattikon, Büchel	360°	ausserhalb
12	Marbach	360°	Siedlungsgebiet

Für die Aussichtspunkte und -bänder wird der Bereich, in dem die Aussicht freizuhalten ist, mit einem Winkel im Plan fix angegeben.

Zwei Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung (am Höhenweg Pt. 522.8, Terrasse reformierte Kirche) sind Bestandteil der sogenannten Aussichtsbänder. Ein Aussichtspunkt von regionaler Bedeutung (Hügel am Sihlhaldenweg Pt. 560.6) ist im rechtskräftigen Spezialplan noch nicht nachgeführt.

2.11 Aufhebung der Baulinien in den Kernzonen

Revision Baulinien in Kernzonen entlang Staatsstrassen

«In Kernzonen und Quartiererhaltungszonen sind die Gemeinden gemäss den §§ 50 und 50a PBG zu detaillierten Regelungen zur Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz und des Ortsbildes befugt. ... Die kommunalen Bauvorschriften beeinflussen den Abstand von Bauten und Anlagen zu Staatsstrassen. Die verkehrlichen Interessen treten in diesem Umfang hinter die orts- und städtebaulichen Interessen zurück. ... In den Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen wird dort auf die Festsetzung von kantonalen Baulinien verzichtet bzw. werden überholte Baulinien aufgehoben, wo die Gemeinden entsprechende kommunale Festsetzungen erlassen haben.»¹

Auf dieser Basis wurden in einer bereits abgeschlossenen Baulinienrevision entlang der Staatsstrassen im Kanton Zürich alle überholten Baulinien ersatzlos aufgehoben und in Kernzonen grundsätzlich keine Baulinien mehr festgesetzt.

Aufhebung Baulinien in Kernzonen entlang Gemeindestrassen

Mit der Revision der Baulinien in den Kernzonen entlang von Gemeindestrassen sollen bestehende Unstimmigkeiten aufgehoben werden. Heute darf gemäss Art. 14 Abs. 2 BZO lediglich an Strassen, an denen keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, und unter Vorbehalt bis auf die Strassengrenze gebaut werden. Andererseits sind gemäss Art. 12 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 3 BZO speziell bezeichnete Bauten und besonders bezeichnete Fassadenfluchten zu erhalten. Künftig sollen für die Festlegung der Strassenabstände in den Kernzonen folgende Kriterien gelten:

- Die Verkehrssicherheit und die spezifischen Funktionen der jeweiligen Strasse sind zu erhalten.
- Wenn kein Ausbau absehbar ist, gehen die Ortsbildinteressen vor. Entsprechend kann bei einer guten ortsbaulichen Gestaltung und Einordnung der Baute der Strassenabstand verringert bzw. aufgehoben werden.

Verfahren
Aufhebung der Baulinien

Das Verfahren wird zweckmässigerweise mit der Teilrevision koordiniert. Die öffentliche Auflage bzw. Eigentümerinformation erfolgt parallel zur Teilrevision. Gemäss Gemeindeordnung Thalwil ist der Gemeinderat festsetzende Instanz bei der Änderung von Baulinien.

¹ Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 13. Januar 2010.

2.12 Gewässerraum

Auf dem Gemeindegebiet von Thalwil soll der Gewässerraum gemäss Prioritätenfestlegung der Baudirektion ab 2019 ausgedehnt werden. In der vorliegenden Teilrevision Kernzonenpläne sind zwei Kernzonen durch Gewässerbelange betroffen:

Hof-Mühle Gattikon

Durch den Perimeter des Kernzonenplanes Hof – Mühle Gattikon fliesst der eingedolte Chrebsbach (öffentliches Gewässer Nr. 7.0). Die Bachdole wird von im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebäuden überstellt. Gemäss Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wurde für eine Instandstellung und einen Wiederaufbau eine wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung und eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung (Verfügung Nr. 0682 vom 17.10.2016) erteilt. Als Begründung für die fortwährende Überstellung diente der rechtskräftige Gestaltungsplan Mühle Gattikon vom 23.12.2004.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird der Bezeichnung der Gebäude im Kernzonenplan zugestimmt.

Kernzone Sagi

Entlang der Kernzone Sagi fliesst der eingedolte Scheidbach (öffentliches Gewässer Nr. 6.0). Innerhalb des Uferstreifens befinden sich speziell bezeichnete Gebäude.

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraumes geniessen gemäss § 15 HSchV innerhalb der Bauzone eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG: Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten. Für letztere ist daher eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. In dicht überbauten Gebieten sind zonenkonforme Anlagen ausnahmsweise bewilligungsfähig, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz) entgegenstehen.

2.13 Hochwasserschutz

Keine Festlegung von Schutzmassnahmen im Rahmen Teilrevision

Im Bereich des Kernzonenplanes Tischenloo besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser, im Bereich des Kernzonenplanes Etzliberg eine mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen (Rutschungen). Im Rahmen der Teilrevision Kernzonenpläne und Aussichtsschutz sind keine Schutzmassnahmen vorgesehen.

3 Teilrevision Nutzungsplanung

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Revision Kernzonenpläne 1:1'000
- Revision Spezialplan Aussichtsschutz 1:5'000
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilzonenplanänderung Aussichtspunkte 1:5'000 ^{SEP}
- Planungsbericht nach § 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Umsetzung IVHB

In den Kernzonenbestimmungen wird die IVHB nicht umgesetzt. Es gilt das PBG in seiner Fassung bis 28.02.2017.

3.1 Festlegungen Kernzonenpläne

Die Inhalte der kantonalen und kommunalen Inventare sowie die Erkenntnisse aus den Begehungen werden in neun Kernzonenplänen umgesetzt:

Systematik Kernzonenregime

Der Abgleich mit dem Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung 2013 hat ergeben, dass alle Bauten mit einer hohen Bedeutung für das Ortsbild (entspricht einem Situationswert von 4 - 5) in die Kernzonenpläne übernommen werden. Eine Würdigung der Gebäude innerhalb der rechtskräftigen Kernzonen im Rahmen verschiedener Begehungen im Frühjahr 2017 sowie der rechtskräftigen Kernzonenpläne hat in Ergänzung zum kommunalen Inventar 2013 weitere wichtige Gebäude oder Gebäudeteile (Fassadenfluchten, Hauptfirstrichtungen) zur Aufnahme in die Kernzonenpläne ergeben:

Gebäude

- Alte Landstrasse 86a, reformierte Kirche, kantonales Inventar
- Im Aegertli 16, ehemaliges Bauernhaus, kantonales Inventar
- Seestrasse 2, Seesitz Tischenloo, kantonales Inventar
- Seestrasse 115, Villa Gstaad, kantonales Inventar
- Mühleweg 8, ehemalige Remise, Gestaltungsplan Mühle Gattikon, 23.12.2004
- Mühleweg 16/16a, ehemalige Scheune, GP Mühle Gattikon, 23.12.2004
- Sihlhaldenstrasse 25a, ehemalige Scheune, Kernzonenplan 1985
- Isisbuelstrasse 15, Wohngebäude, Kernzonenplan 1985
- Isisbuelstrasse 17, Wohngebäude, Kernzonenplan 1985
- Alte Landstrasse 92, Wohngebäude, Kernzonenplan 1985
- Bönistrasse 8, Wohngebäude, Kernzonenplan 1985

Mit Ausnahme der Seestrasse 115 sind die aufgezählten Gebäude bereits heute in den rechtskräftigen Kernzonenplänen als im Ortsbild wichtige Gebäude der Kategorie A oder B bezeichnet.

Fassadenflucht,
Hauptfirstrichtung

- Alte Landstrasse 7a, 9, 83, 106, 165 und 167
- Bönistrasse 1d, 2a, 3a, 9 und 11
- Dorfstrasse 16, 18, 26, 29, 31, 44, 45b, 46 und 48
- Etzlibergstrasse 14
- Im Aegertli 9
- Ludretikoner Strasse 11, 24 und 26
- Mühlebachstrasse 43 und 45
- Oberdorfstrasse 6 und 10
- Rankstrasse 3a
- Seestrasse 3, 11 und 169
- Sihlhaldenstrasse 23, 32, 69 und 71
- Isisbuelstrasse 9, Wohngebäude

Die aufgezählten Gebäude sind bereits heute in den rechtskräftigen Kernzonenplänen als im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenflucht oder als im Ortsbild wichtige Gebäude der Kategorie A oder B bezeichnet.

Ergänzung der Legende
Kernzonenpläne

Es werden ergänzende Festlegungen betreffend Bebauungs- und Aussenraumstruktur gemacht:

Festlegungen alt	Festlegungen neu
Grenze Kernzone	Grenze Kernzone
Kernzone A	Kernzone A
Kernzone B	Kernzone B
Im Ortsbild besonders wichtige Gebäude A + B	Wichtiges Gebäude
Im Orts-/Strassenbild wichtige Fassadenfluchten	Fassadenflucht
Im Orts-/Strassenbild wichtige Aussenräume	Platz- und Strassenraum
	Freiraum
	Hauptfirstrichtung
	Markanter Baum

ICOMOS-Objekte

Drei ICOMOS-Gartenanlagen befinden sich in der Kernzone:

- Sihlhaldenstrasse, Gartenwirtschaft, Kat. Nr. 8404
- Mühleweg, Ensemble unterschiedlicher Objekte, Kat. Nrn. 9845 und 10005
- Gutenbergstrasse 4, Villengarten, Kat. Nr. 3913

Fassadenflucht

Gebäude mit Fassadenflucht begrenzen Platz- und Strassenräume. Die Flucht entspricht der Festlegung einer Pflichtbaulinie. Sie statuiert keine Gestaltungsnorm.

Platz- und Strassenraum

Die altrechtliche Bestimmung im Orts- und Strassenbild wichtiger Aussenraum wird in Abstimmung mit der neuen Kategorie Freiraum in Platz- und Strassenräume umbenannt. Die Flächen werden in allen Kernzonenplänen neu nach Platz- und Strassenräumen bzw. Freiräumen differenziert. Während auf Platz- und Strassenräumen Abstellplätze zulässig sind, sind diese auf als Freiräume bezeichneten Flächen nicht zulässig. Anders verhält es sich mit den besonderen Gebäuden: Während diese auf den als Freiraum bezeichneten Flächen in Abstimmung mit der Freiraumstruktur grundsätzlich zulässig sind, wird ihre Bewilligungsfähigkeit für Platz- und Strassenräume eingeschränkt.

Freiraum

Ursprünglichen Freiräumen in Form von Zier- und Nutzgärten, Parkanlagen, Gartenrestaurants oder Siedlungsrändern kommt für das Ortsbild in der Kernzone grosse Bedeutung zu. Sie kommen zunehmend unter Druck, und deren Erhalt soll daher verbindlicher gesichert werden. Mit der vorliegenden Teilrevision der Kernzonenpläne wird deshalb die neue Kategorie der Freiräume eingeführt.

Markanter Baum

In den Kernzonen Hof – Mühle Gattikon, Oberdorf – Platte – Isisbüel und Mühlebachstrasse prägen 22 Einzelbäume das Ortsbild (vgl. Anhang 1). Sie stehen zu meist in Verbindung mit einem Objekt (Hof-/Hausbaum, Baumreihe als Platzbegrenzung usw.). Die bezeichneten Einzelbäume sind entweder im kantonalen oder im kommunalen Inventar enthalten.

Anpassung Kernzonenpläne

Folgende Anpassungen der Kernzonenpläne haben sich aufgrund der Überarbeitung ergeben:

Aegertli, Kernzone B

Der Kernzonenplan Aegertli Süd erfährt keine Änderungen: Die Erweiterung der Kernzone Aegertli Süd um das inventarisierte Gebäude (Vers. Nr. 920, Parzelle Kat. Nr. 2932) wurde diskutiert und verworfen. Dem Wohnhaus wird aufgrund von Stellung und Volumen eine hohe Bedeutung für das Orts- und Quartierbild attestiert. Ein Ersatzbau soll im Rahmen einer Schutzabklärung ungeachtet der Verkehrsbaulinien möglich sein.

Die Gebäude in der Kernzone Aegertli Nord wurden umfassend saniert und erneuert. In der Beurteilung für die Kernzonenpläne und in Abstimmung mit dem Inventar führten diese Massnahmen zu Qualitätseinbussen und in der Konsequenz zu einer geringeren Bedeutung des Gebäudekomplexes für das Ortsbild. Künftig werden einzelne Fassadenfluchten und Hauptfirstrichtungen als ortsbaulich bedeutend festgelegt. Eine Umzonung in die WG3 wird aufgrund der bestehenden Struktur (Stellung und Volumen) ausgeschlossen.

Etzliberg, Kernzone B

Der Kernzonenplan Etzliberg erfährt keine gewichtigen Änderungen.

Das Gebäude Vers. Nr. 953 (Parzelle Kat. Nr. 4953) sowie der Restaurantanbau Gebäude Vers. Nr. 938 (Parzelle Kat. Nr. 9331) werden aufgrund von Umbauten künftig nicht mehr als wichtige Gebäude klassiert. Für den Restaurantanbau werden giebelständig die Fassadenflucht und die Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei den altrechtlichen Aussenräumen werden neu Platz- und Strassenräume sowie Freiräume differenziert.

Hof – Mühle, Gattikon

Die Kernzone Hof – Mühle, Gattikon besteht aus verschiedenen Teilgebieten:

Kernzone A Mühle

In der Kernzone A Mühle wurde am 23.12.2004 ein privater Gestaltungsplan genehmigt und inzwischen teilweise realisiert. Er behandelt u.a. ortsbaulich relevante Themen wie Bauten, Platz- und Strassenräume sowie Freiräume, die im Kernzonenplan abgebildet werden:

- Die bestehende Mühle (Vers. Nr. 1293) einschliesslich Nordtrakt mit charakteristischer Hofdurchfahrt ist von Bedeutung für das Ortsbild und steht gemäss Gestaltungsplan zudem unter Substanzschutz.
- Die Remise (Vers. Nr. 1296) und die ehemalige Scheune (Vers. Nr. 1298) weisen einen hohen Situationswert auf und werden in Abweichung zum Inventar 2013 und in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan 2004 in den Kernzonenplan aufgenommen.
- Wichtige Einzelbäume sowie verschiedene Platz-, Strassen- und Freiräume, die einen funktionalen Zusammenhang mit der Mühle aufweisen (Werkhof, Platz, Nutzgarten) werden in den Kernzonenplan aufgenommen. Das Ensemble unterschiedlicher Freiraumobjekte ist im ICOMOS erfasst.

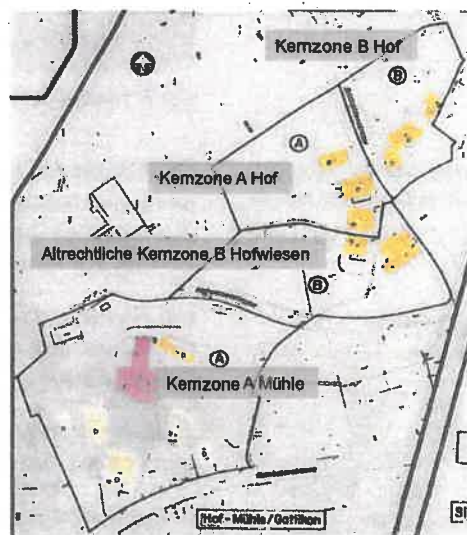


Abb. 7: Hof – Mühle, Gattikon (Kernzonenplan 1985)

Altrechtliche Kernzone B Hofwiesen

Die altrechtliche Kernzone B Hofwiesen (vgl. Abb. 7) wurde in der Teilrevision Nutzungsplanung 2012 einer 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen. Die neuere Überbauung weist keine speziell schützenswerten Ortsbildqualitäten auf. Die Umzonung wird im Kernzonenplan nachgeführt.

Kernzone A Hof

Gemäss Inventar 2013 gibt es in der Kernzone A Hof keine schützenswerten Bauten. Vor allem das ehemalige Gehöft mit der voluminösen ehemalige Scheune (Vers. Nr. 1247, Parzelle Kat. Nr. 7476) und dem Nebengebäude (Vers. Nr. 1254, Parzelle Kat. Nr. 7476) prägt den Strassenraum durch Volumen und Stellung, befindet sich jedoch in schlechtem Zustand. Das Gebiet hat ein hohes Entwicklungspotenzial. In Abweichung zum Inventar 2013 wird die im Strassenraum markant in Erscheinung tretende Scheune als für das Ortsbild wichtiges Gebäude in den Kernzonenplan aufgenommen. Das Volumen soll erhalten und allenfalls umgenutzt werden. Beim Nebengebäude wird die zur Sihlhaldenstrasse ausgerichtete Fassadenflucht geschützt.

Kernzone B Hof

Gemäss Inventar 2013 gibt es in der Kernzone B Hof keine schützenswerten Bauten. Das Nebengebäude (Vers. Nr. 1239, Parzelle Kat. Nr. 8394) verengt mit seinem Garagenanbau den Strassenraum und schafft mit der gegenüberliegenden ehemaligen Scheune eine Torsituation. Die Fassadenflucht des Gebäudeanbaus wird im Kernzonenplan festgelegt.



Abb. 8: Torsituation Sihlhaldenstrasse Kernzone A + B Hof, Gattikon (Quelle: Street View, Oktober 2014)

Kernzone Hof: Transformationsgebiet im kommunalen Richtplan

Die Kernzonen KA und KB Hof sind im kommunalen Richtplan als Transformationsgebiet festgelegt. Folgende Ziele werden dort formuliert: Bauzonkapazität ausschöpfen, geeignete Gebiete weiterentwickeln und umstrukturieren. Eine Umzonung zur flexibleren Überbaubarkeit soll geprüft werden.

Die Revision der Kernzonenpläne dient in erster Linie deren Überprüfung auf Grundlage des aktualisierten kommunalen Inventars. Umzonungen sind Bestandteil der nächsten Gesamtrevision und sollen nicht isoliert betrachtet werden.

Gemäss dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan wurden aktuelle Entwicklungen in dem Gebiet abgeklärt.

- Die Parzelle Kat. Nr. 7674 (KA) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese klärt aktuell eine zonenkonforme Überbauung unter Umnutzung und allfälligem Erhalt der im Strassenraum markant in Erscheinung tretenden Scheune ab. Gemäss BZO sind in der KA für Neubauten eine maximale Ausnutzung von 80 % sowie drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss möglich. Bei einer Ausnutzungsziffer von 70 % und 3 Vollgeschossen erfolgt ein Dichtesprung. Gebäude in dieser Dimension erreichen mit Nutzungsdichten von umgerechnet ca. 125 Köpfen pro Hektaren eine höhere und mit Bezug zur Umgebung eine dem Ortsteil Gattikon angemessene Dichte.
- In der KB sind gemäss BZO für Neubauten eine maximale Ausnutzung von 60 % sowie zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die Kernzone ist geprägt durch eine gewachsene Parzellar- und Gebäudestruktur. Die Gebäudestellung im Strassenraum prägt das

Ortsbild und wurde daher mit einer Fassadenflucht belegt. Das Gelände ist teilweise topografisch anspruchsvoll. Bei einer Umzonung in eine Wohnzone sind Ersatzbauten nicht mehr möglich.

Vor allem das Strassenbild der KA und KB entlang der Sihlhaldenstrasse ist ortsbildrelevant und hat Ensemblecharakter. Es soll erhalten werden. Eine Umzonung wird daher in der aktuellen Teilrevision ausgeschlossen.

Ludretikon, Kernzone A

Die Abgrenzung Kernzonenplan Ludretikon wird aufgrund der Revisionen Nutzungsplanung und Inventar nachgeführt. Die Anzahl Bauten mit Bedeutung für das Ortsbild wird deutlich reduziert und beschränkt sich mit wenigen Ausnahmen auf wichtige Gebäude entlang der Verkehrsachsen. Für einzelne Gebäude werden die Fassadenfluchten festgelegt.

Mühlebachstrasse, Kernzone B

Der Kernzonenplan Mühlebachstrasse erfährt keine gewichtigen Änderungen.

Einzelnen Gebäuden wird aufgrund umfangreicher Umbauten künftig keine Bedeutung für das Ortsbild attestiert. Im Bereich der ehemaligen Buchdruckerei Thalwil besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan «Tellenbach Areal» (genehmigt am 26.10.2015), dessen Aussagen zu schützenswerten Freiräumen und ergänzenden Baubereichen in den Kernzonenplan übernommen werden. Der Villengarten ist im ICOMOS erfasst. Die Festlegung schützenswerter Gebäude deckt sich mit den Aussagen des kommunalen Inventars.

Oberdorf – Platte – Isisbüel,
Kernzone A + B

Die Kernzone Oberdorf – Platte – Isisbüel ist mit drei Gebieten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchsetzt:

- Verwaltungsgebäude der Gemeinde
- Schulhaus Oelwiese
- Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde

Für die Kernzone sind sowohl im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als auch im regionalen Richtplan unterschiedliche Abgrenzungen festgelegt. Vor diesem Hintergrund wurde die Abgrenzung im Rahmen der Überarbeitung der Kernzonenpläne erneut kritisch überprüft. Vor allem für Übergangsbereiche, wie die Abgrenzung zum Dorfzentrum, wurden Entwicklungsszenarien diskutiert. Bereits in der Teilrevision Nutzungsplanung 2012 haben sich der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission sowie die Bevölkerung intensiv mit der Abgrenzung der Kernzone im Gebiet Oberdorf – Platte – Isisbüel auseinandergesetzt. Aus der Bevölkerung gibt es ein grosses Bedürfnis nach dem Status quo, weshalb die Teilrevision an der ersten Gemeindeversammlung im Januar 2012 zunächst abgelehnt wurde. Die Kernzone B sowie die unüberbauten Flächen der Kernzone A sind vorläufig weiterhin als Umgebungsbereiche der unmittelbar schutzwürdigen Ortsbilder (Kernzone A) zu entwickeln. Die Nachführung der Abgrenzung der Kernzone Oberdorf – Platte – Isisbüel soll Thema einer Gesamtrevision sein und nicht losgelöst betrachtet werden.

Inhaltlich wurde der Kernzonenplan mit dem kantonalen sowie dem kommunalen Inventar abgeglichen. Vor allem bei den altrechtlichen Aussenräumen wurden Anpassungen und Ergänzungen durchgeführt. Neu wurden Platz- und Strassenräume sowie Freiräume differenziert:

- Ergänzend wird die Platzsituation mit den Elementen Vorplatz Kino Speer, Garten Gotthardttreff und Platz Mühle/Säge Restaurant «Da Franco» als Platz- und Strassenraum markiert.
- Der Plattenplatz wird in Richtung Plattenpark als Platz- und Strassenraum erweitert.
- Im Oberdorf wurden entlang von Dorf-, Rank-, Böni- und Oberdorfstrasse Platz- und Strassenräume markiert.

- Bei dem Bereich der Grundstücke Kat. Nr. 7109, 7111, 622, 625, 626, 8471 ist der Siedlungsrand der KA im Ortsbild erlebbar und wird als wichtig eingestuft. Bei der südlich angrenzenden Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Weinberg, und die ursprüngliche Struktur mit Nutzgärten Oberdorf ist noch einsehbar. Mit einer öffentlichen Wegführung könnte der Siedlungsrand an diesem Ort längerfristig erlebbar gemacht werden. In der Gesamtrevision der Ortsplanung (Gestaltungsplanpflicht) alternativ mit einer Anpassung des kommunalen Richtplanes ist an diesem Ort daher die Zielsetzung einer öffentlichen Durchwegung festzulegen.

Sagi, Kernzone B

Die Kernzone Sagi grenzt im Süden an die Kernzone A in Oberrieden.

Aufgrund von Umbauten werden vier von sechs Hauptgebäude mit bisheriger Bedeutung für das Ortsbild künftig nicht mehr als solche festgelegt:

- Vers. Nr. 50 (Parzelle Kat. Nr. 7428)
- Vers. Nr. 120 (Parzelle Kat. Nr. 7307)
- Vers. Nr. 364 (Parzelle Kat. Nr. 8823)
- Vers. Nr. 44 (Parzelle Kat. Nr. 10036)

Das Gebäude (Vers. Nr. 45, Parzelle Kat. Nr. 8222) prägt mit seiner Stellung und seinem Volumen den Strassenraum. Für das Gebäude besteht ein Schutzvertrag, wovon der westliche Gebäudeteil ausgenommen ist. Für die Parzelle wird gegenwärtig eine Überbauung projektiert. Im Kernzonenplan wird in Abstimmung mit der Schutzverordnung der geschützte Gebäudeteil als wichtiges Gebäude bezeichnet.

Sihlhaldenstrasse, Kernzone B

Die Kernzone Sihlhaldenstrasse umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnhaus, Ställen, Nebengebäuden sowie einem Wohnhaus mit Restaurant und Biergarten im Eigentum der Gemeinde. Die Stellung der Bauten zueinander generiert an der Kreuzung der Wirtschaftswege eine Torsituation. Die Terrasse mit Kastanienbäumen ist im ICOMOS erfasst.

Die Gebäudegruppe Sihlhaldenstrasse befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes. Somit handelt es sich nicht um eine Bauzone, sondern vielmehr um eine Kleinsiedlung. Für diese gibt der kantonale Richtplan vor, dass eine über den Bestand hinausreichende Entwicklung nicht ermöglicht werden darf. D.h. Neubauten gemäss Neubauvorschriften sind nicht zulässig. Da es künftig mit den roten Gebäuden im Vergleich zu den alten Kernzonenplänen nur noch eine Kategorie an Gebäuden gibt, werden alle Gebäude, mit Ausnahme einer kleinen Scheune, mit dem Zweck eine bauliche Entwicklung zu verhindern, neu als rote Gebäude markiert. Die Aussenräume werden differenziert nach Frei- sowie Platz- und Strassenräumen im selben Umfang wie bisher beibehalten.

Tischenloo, Kernzone B

Die Kernzone Tischenloo grenzt im Süden an die Kernzone A in Oberrieden und im Westen an den See.

Die Anzahl der für das Ortsbild wichtigen Bauten ist gering. Lediglich zwei Gebäude sind inventarisiert, zwei weitere prägen durch ihre Stellung den Strassenraum

massgeblich. Eine Umzonung in eine Wohnzone wurde geprüft und aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Aufgrund der baulichen Dichte auf den Seegrundstücken kommt eine Umzonung in eine Wohnzone 1 nicht in Frage, da damit widerrechtliche Zustände geschaffen werden.
- Hangseitig stehen fast ausschliesslich grossvolumige Mehrfamilienhäuser, deren Massstab für eine Umzonung in eine Wohnzone W2 zu grobkörnig ist.

3.2 Aufhebung der Baulinien an Gemeindestrassen

Keine Baulinien vorhanden

In folgenden Kernzonen sind keine Baulinien festgesetzt:

- Kernzone B – Hof – Mühle Gattikon
- Kernzone B – Sihlhalde
- Kernzone B – Tischenloo

Baulinien in Kernzonen aufheben

In folgenden Kernzonen werden die Baulinien aufgehoben:

- Kernzone A – Ludretikon
- Kernzone B – Aegertli Nord
- Kernzone B – Aegertli Süd
- Kernzone B – Etzliberg
- Kernzone B – Mühlebachstrasse
- Kernzone B – Sagi

Kernzone Ludretikon: Baulinien in angrenzenden Zonen aufheben

Für die angrenzenden Gebiete der Kernzone A Ludretikon sollen nachfolgend aufgeführte Baulinien aufgehoben werden:

Gebiet Marbach: Baulinienabschnitt aufheben

Mit Aufhebung der Baulinie in der Kernzone Ludretikon verbleibt in der nördlich angrenzenden Wohnzone W3 ein etwa 40 m langer Abschnitt Baulinie. Die Fahrbahnbreite der Kronenbergstrasse beträgt 5.0 m mit einseitigem Trottoir. Die beiden betroffenen Wohnhäuser der Parzelle Kat. Nr. 7024 befinden sich im Perimeter vom Gestaltungsplan Marbach (RRB 20.04.1994). Die Gebäude haben einen Strassenabstand von ca. 6.75 m. Es wird empfohlen, die Baulinie aufzuheben.



Abb. 9: Kronenbergstrasse mit verbleibendem Baulinienabschnitt (Quelle: ZH GIS, OEREB, 08.02.2018)

Quartiererhaltungszone:
Baulinienabschnitt aufheben

Mit Aufhebung der Baulinie in der Kernzone Ludretikon verbleibt in der angrenzenden Quartiererhaltungszone ein etwa 75 m langer Abschnitt Baulinie. Die Quartiererhaltungszone Perlatti bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Quartiers. Ein Gebäude (Parzelle Kat. Nr. 9903) steht in Konflikt mit der Baulinie. Aufgrund seiner exponierten Lage hat es jedoch Bedeutung für das Ortsbild. Die Fahrbahnbreite der Ecksteinstrasse beträgt 3.5 m. Es gibt kein Trottoir. Es wird empfohlen, die Baulinie aufzuheben.



Abb. 10: Kronenbergstrasse mit verbleibendem Baulinienabschnitt (Quelle: ZH GIS, OEREB, 08.02.2018)

Kernzone Ludretikon:
Baulinie beibehalten

Die Kernzone Ludretikon grenzt im Süden an die Wohnzone W3. Entlang der Vorderen Augustinergasse grenzen Bauten der W3 sowie zwei Parzellen der Kernzone KA (Kat. Nrn. 4732 und 4007). Es gibt kein Trottoir und die Strassenparzelle / Fahrbahn hat eine Breite von 3.5 m. Die Baulinie wird beibehalten.

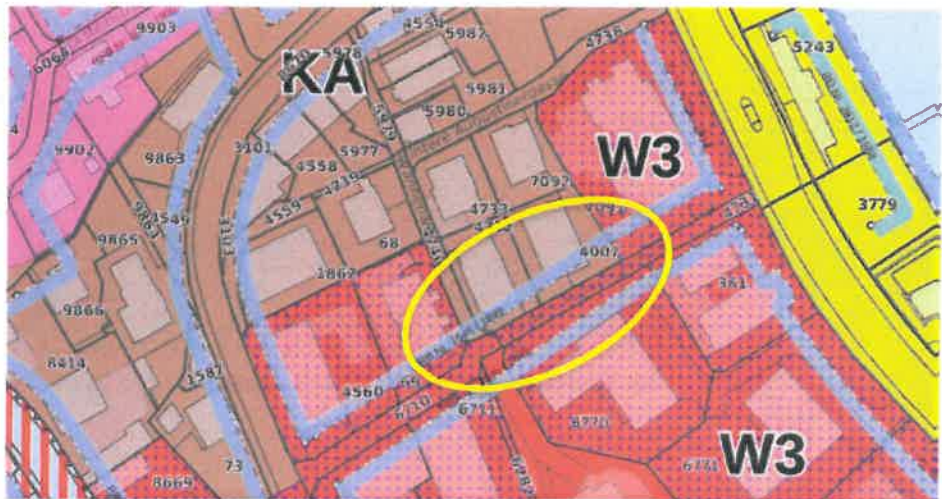


Abb. 11: Vorderen Augustinergasse mit verbleibender Baulinie in der KA (Quelle: ZH GIS, OEREB, 03.02.2019)

Kernzone Oberdorf – Platte –
Isisbüel: Baulinien beibehalten

Innerhalb der Kernzone Oberdorf – Platte – Isisbüel sollen die Baulinien mit Ausnahme des Abschnittes Gotthardstrasse (vgl. Abb. 12) aufgehoben werden.

Das Ortsbild entlang des betreffenden Strassenabschnitts in der Kernzone ist heterogen. Die Gotthardstrasse hat Zentrumscharakter und ist eine wichtige Achse für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr (kommunaler Radweg). Langfristig soll der Strassenraum im Zentrum verkehrsberuhigt und aufgewertet werden. Um dann eine gesamtheitliche Gestaltung des Strassenraumes zu ermöglichen, sollen die Baulinien auf der gesamten Länge der Gotthardstrasse beibehalten werden.

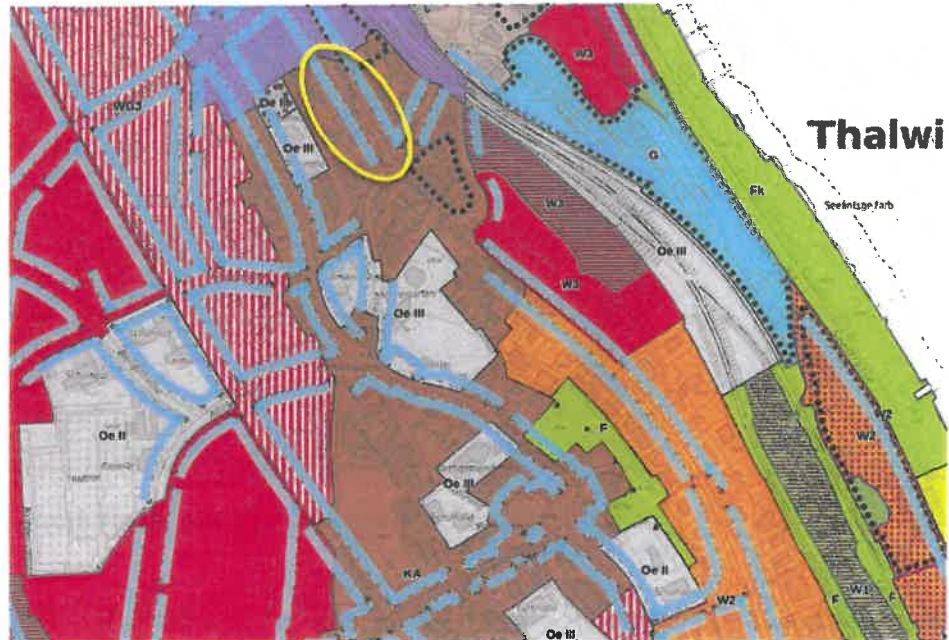


Abb. 12: Abschnitt Gotthardstrasse – Baulinie belassen (Quelle: ZH GIS, OEREB, 29.03.2018)

Kernzone Oberdorf – Platte – Isisbühl: Baulinien in eingebetteter OeBA aufheben

In der Kernzone Oberdorf – Platte – Isisbühl sind vier Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) eingebettet, für welche ebenfalls Baulinien festgesetzt sind (von Nord nach Süd, vgl. auch Abb. 12):

- Schulhaus Schwandel
- Gemeindeverwaltung, Polizei und Ortsmuseum
- Kirchgemeindehaus evang.-ref. Kirche
- Schulhaus Oeggisbühl

In den betroffenen Zonen befinden sich verschiedene Schutzobjekte, welche im ortsbaulichen Kontext zu den Ortskernen bzw. Kernzonen stehen und dahingehend zu entwickeln sind. Gemäss Art. 18 Ziff. 3 BZO ist in der Oe daher sowie analog zu den Kernzonenvorschriften, das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. Entsprechend erscheint es zweckmässig, die betroffenen Gebiete, gleich wie die benachbarten Kernzonengrundstücke zu handhaben und die Baulinien aufzuheben.

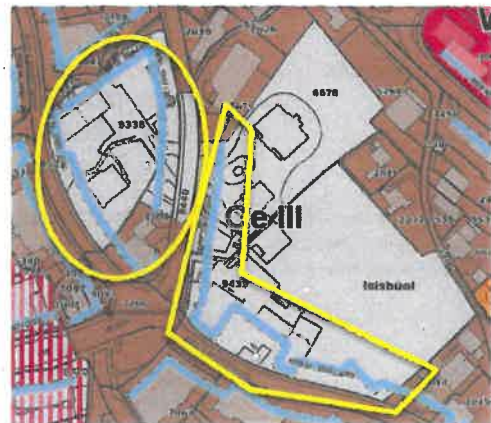
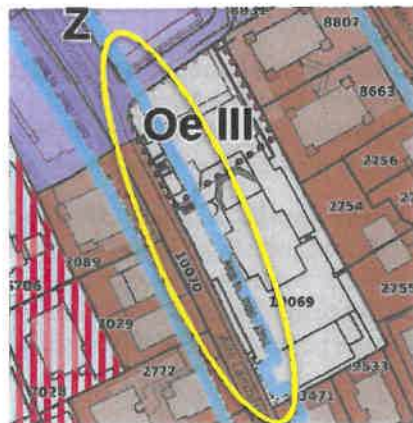




Abb. 13: vier Gebiete Oe mit Verkehrsbaulinie und ortsbildprägenden Bauten – Baulinie aufheben
(Quelle: ZH GIS, OEREB, 02.09.2019)

Steinmühlegasse (Zentrumszone): Baulinienabschnitt aufheben

Zwischen der Alten Landstrasse 128 und 130 verläuft die Steinmühlegasse (vgl. Abb. 13, links oben). Die Steinmühlegasse befindet sich in der Zentrumszone, grenzt jedoch an die Zone Oe, für welche, wie oben beschrieben, die Baulinie aufgehoben werden soll. Die Baulinienaufhebung soll auf den Abschnitt der Steinmühlegasse (Kat. Nr. 9939, Zentrumszone) ausgedehnt werden, da es unzweckmässig ist, auf einer Strasse eine Baulinie festzulegen.

3.3 Festlegungen Aussichtsschutz

Aufgabe der Gemeinde

Soweit Aussichtspunkte im Siedlungsgebiet liegen, ist die Gemeinde verpflichtet, diese durch geeignete planungsrechtliche Massnahmen zu schützen. Auch ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde angewiesen, eine Beeinträchtigung der geschützten Aussicht zu verhindern.

Welche Aussicht soll geschützt werden?

Sofern sich ein Aussichtsschutz nicht auf ein bestimmtes Objekt, wie eine Kirche oder ein historisches Gebäude, bezieht, zeichnet er sich dadurch aus, dass er sich bis zum Horizont erstreckt. Bei den kommunalen Aussichtspunkten in Thalwil bildet vielmals die Sicht auf den Küsnachter Berg, den Pfannenstiel, die Glarner Alpen, den Albis und das Sihltal den Sichthorizont. Einzelne Aussichtspunkte fokussieren auch auf spezifische Objekte wie z.B. die reformierte Kirche Thalwil, den Gattiker Weiher oder das Schulhaus Schweikrüti.

Status quo / Systematik

Im rechtskräftigen Plan wird der Aussichtsschutz unterschiedlich festgelegt:

- 360° (Marbach, Strickacher, Gattikon Büchel)
- 360° mit seitlicher Begrenzung, schiefer Ebene, Entfernung (Ölbergli)
- Aussichtspunkte, -bänder mit seitlicher Begrenzung, schiefer Ebene, Entfernung

Neue Systematik: Beschreibung von landschaftlichen Merkmalen, auf die eine Aussicht frei zu halten ist

Wie bereits erläutert, ist eine Begrenzung nicht immer sinnvoll, z.B. wenn sich die Aussicht bis zum Horizont erstreckt. Ebenso verhält es sich mit der Festlegung eines Winkels. Da das Gelände bei jedem Punkt und je nach Blickrichtung unterschiedlich abfällt, ist die Festlegung eines einheitlichen Winkels gegenüber der horizontalen Ebene über die gesamte Breite des Aussichtsbereichs nicht zweckmässig.

Daher wird bei der Festlegung des Aussichtsschutzes ein Systemwechsel angestrebt. Anstatt der Festlegung von Winkeln sollen neu die landschaftlichen Merkmale beschrieben werden, auf welche die Aussicht freizuhalten ist (vgl. Abb. 13 für Aussichtspunkt Höhenweg Etzliberg Nord). Festgelegt wird ausserdem die seitliche Begrenzung.



Abb. 14: Höhenweg Etzliberg Nord, Visualisierung der Landschaftselemente/-objekte (Quelle: PLANAR, 2017)

Überprüfung

Für die Überprüfung im Baugesuchsverfahren ist zu regeln, wann der Aussichtsschutz verletzt wird. Ragt ein Gebäude / Gebäudeteil oder eine Bepflanzung in den Aussichtsbereich und vermindert die Sicht auf die in der BZO festgelegten Landschaftselemente, muss die Beeinträchtigung der Aussicht qualitativ beurteilt werden. Zu diesem Zweck wird für die an die Bauzone grenzenden Aussichtspunkte (Höhenweg Etzliberg Nord und Gattiker Höhe Süd) der Aussichtsbereich mit einer (horizontalen) Interessenslinie festgelegt. Die Interessenslinie bezeichnet die in der Horizontalen tiefsten Punkte des Aussichtsbereiches. Der betroffene Aussichtspunkt wird mit der Interessenslinie verbunden, und es entsteht eine Ebene, welche zur Abgrenzung des Aussichtsbereiches dient (vgl. Abb. 14 und 15).



Abb. 15: Höhenweg Etzliberg Nord, Visualisierung Aussichtsbereich (Quelle: Vermessung Thalwil, Mai 2018)



Abb. 16: Gattikerhöhe Süd, Visualisierung Aussichtsbereich (Quelle: Vermessung Thalwil, Juli 2019)

Durchstösst nun ein Objekt (Baute, Anlage, Bepflanzung etc.) diese Ebene, so liegt möglicherweise eine Verletzung des Aussichtsschutzes vor, welche überprüft werden muss. Geprüft wird, ob das fragliche Objekt im Sinne von Art. 30 Abs. 2 und 3 die Aussichtsqualität beeinträchtigt.

Die Ebene dient im Rahmen von Bauprojekten der Überprüfung der Einhaltung des Aussichtsschutzbereiches und kann als digitale Grundlage abgegeben werden.

Schwerpunkte der Überarbeitung

Schwerpunkte der Überarbeitung Revision Aussichtsschutz sind:

- Überprüfung von Aussichtspunkten
- Festlegung von landschaftlichen Merkmalen
- Festlegung von planungsrechtlichen Massnahmen

Kriterien zur Festsetzung von Aussichtspunkten

Folgende Kriterien werden bei der Festsetzung berücksichtigt:

- Aufenthaltsqualität
- Zugänglichkeit

1 Höhenweg Etzliberg Nord

Der Aussichtspunkt liegt auf einer kleinen Terrasse, eingebettet im Siedlungsgebiet in der eingeschossigen Wohnzone, an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Das Gelände fällt leicht ab. Aufgrund der dichten Bebauung wird für die Überprüfung im Baugesuchsverfahren eine Interessenslinie festgelegt und vom Aussichtspunkt eine Ebene projiziert. Wird die Ebene durchstossen, muss der Eingriff nach qualitativen Kriterien beurteilt werden.



Abb. 17: Höhenweg Etzliberg Nord (Quelle: PLANAR, 2017)

2 Höhenweg Etzliberg Süd

Das Aussichtsband ist etwa 370 m lang und liegt an der Hangkante im Siedlungsgebiet an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Das Gelände ist stark abfallend. Die Aussicht erstreckt sich bis zum Horizont sowie auf die reformierte Kirche und wird durch eine Freihaltezone gesichert.



Abb. 18: Höhenweg Etzliberg Süd (Quelle: PLANAR, 2017)

Aussichtsband reformierte Kirche

Das bestehende Aussichtsband an der reformierten Kirche wird auf drei Aussichtspunkte aufgeteilt:

- Parkanlage Platte
- reformierte Kirche
- Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel.

3 Parkanlage Platte

Der Aussichtspunkt liegt auf einer Kanzel in der öffentlich zugänglichen Parkanlage Platte. Das Gelände ist abfallend, und die Aussicht wird durch eine vorgelagerte Freihaltezone gesichert. Unterhalb der Kanzel dient eine Heckenpflanzung dem Sichtschutz vorgelagerter Liegenschaften. Die Hecke wird regelmässig unter Schnitt gehalten.



Abb. 19: Parkanlage Platte (Quelle: PLANAR, März 2018)

4 Terrasse reformierte Kirche

Der Aussichtspunkt liegt auf der Aussichtskanzel der reformierten Kirche und ist öffentlich zugänglich. Das Gelände ist abfallend, und die Aussicht wird durch eine vorgelagerte Freihaltezone gesichert. Es gibt keine Elemente, welche die Aussicht beeinträchtigen.



Abb. 20: reformierte Kirche (Quelle: PLANAR, März 2018)

5 Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel

Der Aussichtspunkt befindet sich auf dem Areal des Schulhauses Oeggisbüel. Die Kanzel ist öffentlich zugänglich. Die vorgelagerten Grundstücke Kat. Nrn. 3033 und 3034 sind mit einer Dienstbarkeit belastet, welche im Winkel von 3° ab der Brüstung der Aussichtskanzel Bebauung und Bepflanzung ausschliesst. Die Aussicht kann somit durchgesetzt werden. Aktuell wird die Aussicht durch verschiedene Gehölze beeinträchtigt.



Abb. 21: Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel (Quelle: März 2018)

6 Höhenweg
Böni – Vogelsang – Mettli

Das Aussichtsband verläuft in einer sanft gegen Osten abfallenden Ebene ausserhalb des Siedlungsgebietes entlang einer Erholungszone für Familiengärten und Kleintierzucht auf einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Die Aussicht wird durch einen etwa 30 m breiten Wiesenstreifen in der Erholungszone gesichert.



Abb. 22: Höhenweg Böni – Vogelsang – Mettli (Quelle: PLANAR, 2017)

7 Ölbergli

Der Aussichtspunkt liegt auf einem kleinen Platz an einem Treppenweg, der das Siedlungsgebiet mit dem Erholungsgebiet verbindet (kommunaler Fuss- und Wanderweg). Die Sicht ist durch die Begrünung der umgebenden Grundstücke stark eingeschränkt. Der Aussichtspunkt bleibt festgesetzt. In der BZO wird ergänzt, dass der Bewuchs angrenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke auf See und Pfannenstiel gewähren muss.



Abb. 23: Ölbergli (Quelle: PLANAR, 2017)

8 Gattikon, Ochsenrain

Der Aussichtspunkt liegt in einem gegen Westen abfallenden Hang, ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet, an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Die Aussicht erstreckt sich auf Gattikon Nord bis zum Horizont. Keine baulichen oder vegetativen Elemente beeinträchtigen die Aussicht.



Abb. 24: Gattikon, Ochsenrain (Quelle: PLANAR, 2017)

9 Schulhaus Schweikrüti

Der Aussichtspunkt liegt in einem gegen Nordosten leicht abfallenden Hang, ausserhalb des Siedlungsgebietes, in der Freihaltezone. Die Aussicht erstreckt sich vom Schulhaus Schweikrüti bis zum Horizont. Es gibt keine baulichen oder vegetativen Elemente, welche die Aussicht beeinträchtigen.



Abb. 25: Schulhaus Schweikrüti (Quelle: PLANAR, 2017)

10 Gattiker Höhe Süd

Der Aussichtspunkt liegt an der Hangkante am Rande des Siedlungsgebietes in der zweigeschossigen Wohnzone. Die Aussicht erstreckt sich vom Gattiker Weiher bis zum Horizont. Der Aussichtspunkt liegt an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Aufgrund der dichten Bebauung wird für die Überprüfung im Baugesuchungsverfahren eine Interessenslinie festgelegt und vom Aussichtspunkt eine Ebene projiziert. Wird die Ebene durchstossen, muss der Eingriff nach qualitativen Kriterien beurteilt werden.



Abb. 26: Gattiker Höhe Süd (Quelle: PLANAR, 2017)

11 Erholungsgebiet Würz

Der Aussichtspunkt liegt in einer sanft gegen Osten abfallenden Ebene, ausserhalb des Siedlungsgebietes, am Rand einer Erholungszone mit Sitzbänken und Feuerstelle oberhalb vom Reservoir an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg.



Abb. 27: Erholungsgebiet Würz (Quelle: PLANAR, 2017)

12 Strickacher

Der Strickacher ist ein Aussichtspunkt mit 360° Umsicht auf einer baumbestandenen Hügelkuppe, ausserhalb des Siedlungsgebietes, in der Erholungszone Brand mit Sportanlagen und Infrastruktur. Es gibt keine baulichen oder vegetativen Elemente, welche die Aussicht beeinträchtigen.



Abb. 28: Strickacher (Quelle: PLANAR, 2017)

13 Gattikon Büchel

Der Büchel ist ein Aussichtspunkt mit 360° Umsicht auf einem Höhenwanderweg von kommunaler Bedeutung, ausserhalb des Siedlungsgebietes, entlang der Grenze zwischen Erholungszone Brand mit Sportanlagen und Infrastruktur und der Landwirtschaftszone. Er befindet sich zwischen Hochspannungsleitungen in der Nähe der lärmigen Autobahn. In etwa 180 m Entfernung hat es bereits ein Aussichtsbänkli mit Lindenbaum. Der Aussichtspunkt wird verschoben. Es gibt keine baulichen oder vegetativen Elemente, welche die Aussicht beeinträchtigen.



Abb. 29: Gattikon Büchel (Quelle: PLANAR, 2017)

14 Marbach

Marbach ist ein Aussichtspunkt mit 360° Umsicht auf einer bewaldeten Hügelkuppe in der Freihaltezone, umgeben von Siedlungsgebiet. Er ist nicht begehbar bzw. zugänglich und soll daher aufgehoben werden.

Der Aussichtspunkt ist im privaten Gestaltungsplan Marbach festgesetzt (mit RRB 1231/1982 genehmigt, geändert im Jahr 2000).

Neuer Aussichtspunkt: Im Ebnet

Im Ebnet ist ein Bänkli oberhalb einer unüberbauten, gegen Osten abfallenden, eingeschossigen Wohnzone. Es liegt an einem kommunalen Fuss- und Wanderweg. Vorläufig soll dort kein neuer Aussichtspunkt entstehen. Die zu schützende Aussicht ist derzeit nicht gefährdet, weil das angrenzende Grundstück, Kat.-Nr. 7233, mit einem Ausnützungs-Transfer belastet ist und nicht bebaut werden kann. Wenn die Überbaubarkeit des Grundstücks dereinst möglich ist, soll die Aussicht sichergestellt werden.

3.4 Bau- und Zonenordnung

Die BZO erfährt folgende materielle Änderungen:

Art. 11 BZO Kernzonenpläne

- Ergänzung Gebäude, Hauptfirstrichtung, Platz- und Strassenraum, Freiraum, markanter Baum

Art. 12 BZO Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

- Abs. 2: Verschiebung Absatz Fassadenfluchten aus dem Art. 14 Einordnung und Gestaltung
- Abs. 3: Festlegung Hauptfirstrichtungen

Art. 14 BZO Einordnung und Gestaltung

- Abs. 1: Präzisierung Grundsatz
- Abs. 2: Präzisierung Strassenabstand
- Abs. 4: generelle Formulierung für besondere Gebäude

Art. 16 BZO Fassaden, Materialien

- Abs. 2: formelle Nachführung rote Gebäude

Art. 17 BZO Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung im schutzwürdigen Ortsbild ist für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (Neubau, Grundsanierung, massgebliche Erweiterung) von grundsätzlicher Bedeutung. Die Bestimmungen wurden dahingehend angepasst:

- Abs. 1: Präzisierung Zweck Umgebungsgestaltung
- Abs. 2: Festlegung Umgebungsplan und Inhalt
- Abs. 3: generelle Formulierung zur Einordnung von Parkieranlagen
- Abs. 4: generelle Formulierung zu Belägen, Bepflanzung und Einfriedungen
- Abs. 5: neue Formulierung zu Platz- und Strassenräumen
- Abs. 6: neue Formulierung zu Freiräumen
- Abs. 7: Festlegung markante Bäume

Art. 30 BZO Aussichtsschutz (Neu)

3.5 Teilzonenplanänderung

Die Teilzonenplanänderung betrifft die Anpassung folgender Aussichtspunkte:

- Aufteilung Aussichtsband reformierte Kirche in separate Aussichtspunkte: Parkanlage Platte, reformierte Kirche und Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel
- Aufhebung Aussichtspunkt Marbach
- Verschiebung Aussichtspunkt Gattikon Büchel

4 Verfahren

Vorprüfung	Mit Datum vom 09.10.2018 (erste Vorprüfung) bzw. vom 21.05.2019 (zweite Vorprüfung) stellte die Baudirektion die Vorprüfung zu.
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Teilzonenplanänderung mit erläuterndem Bericht wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 01.06. bis 31.07.2018 öffentlich aufgelegt. Die erste öffentliche Auflage verlief parallel zur Vorprüfung. Eine zweite Auflage des Teils Kernzonen wurde notwendig, weil massgebliche Anpassungen des Bereichs Kernzonen gegenüber der ersten Vorlage vorgenommen wurden. Die Anpassungen sind in erster Linie auf die Forderungen des Kantons zurückzuführen, die Kernzonenpläne enger mit dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung abzustimmen. Diese zweite Auflage betrifft deshalb nur den Teilbereich der Kernzonen und fand im Zeitraum vom 22.02. bis 24.04.2019 statt. Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen behalten ihre Gültigkeit.
Einwendungsverfahren	In der ersten öffentlichen Auflage gingen sechs Einwendungen und in der zweiten Auflage vier Einwendungen mit jeweils mehreren Anträgen ein. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gemäss § 7 PBG im nachfolgenden Kapitel Bericht erstattet.
Anpassung Kernzonenplan aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 20.08.2019	Am 20.08.2019 beschliesst der Gemeinderat Thalwil die Behandlung der Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens. Aufgrund der Schlussredaktion werden am Kernzonenplan anlässlich der Sitzung an folgenden Liegenschaften Änderungen beschlossen und angepasst: <ul style="list-style-type: none"> – Alte Landstrasse 98a – Gebäudegruppe Alte Landstrasse 105, Albisstrasse 2 und 4 – Gebäudegruppe Bäckerstrasse 2, 4 und 6 – Gebäude Oberer Gütschliweg 2 und 4 – Gebäudegruppe Dorfstrasse 21, 23 – Gebäudegruppe Bönistrasse 23, 25, 27 und Aubrigstrasse 31 – Bahnhofstrasse 2
Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	Die Teilrevision Nutzungsplanung 2018 wird von der Gemeindeversammlung am 11.12.2019 festgesetzt und im Anschluss der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

5 Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und zur kantonalen Vorprüfung

Zu den Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen.

Die Planungs- und Baukommission (PBK) hat alle Anträge eingehend behandelt. Nachfolgend werden die nicht berücksichtigten Einwendungen aufgeführt und der Entscheid begründet. Die berücksichtigten Einwendungen werden ebenfalls aufgeführt. Die Planungsunterlagen wurden entsprechend angepasst.

5.1 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Verzicht auf Markierung
«Aussenraum»

Ein Einwender beantragt, bei der Liegenschaft Kat.-Nr. 6195 auf die Markierung «Aussenraum» im Kernzonenplan zu verzichten mit der Begründung, dass sich die Markierung auf den Bestand, resp. auf das Kino Speer, welches seit längerem nicht mehr in Betrieb ist, bezieht. Die Platzsituation sei unbelebt und lade nicht zum Verweilen ein, weshalb der Sinn und die Funktion von Art. 17 Abs. 3 zu überprüfen sei. Zudem stellt sich die Frage, wie sich dieser Artikel auf eine Neuüberbauung auswirkt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Platzsituation ist Bestandteil des Auftaktes zur Gotthardstrasse. Diese hat Zentrumsfunktion, was attraktive öffentliche Räume einschliesst. Die Freihaltung der Platz- und Strassenräume in diesem Gebiet ist von städtebaulicher Bedeutung, weshalb deren Bezeichnung bis an die Gebäudekante geführt wird. Zudem ist die Freihaltung des betreffenden Bereiches eine Referenz an den heutigen Zustand und das Ortsbild.

Aufnahme der Scheune Etzliberg
ins kommunale Bauinventar

Der Antragsteller wünscht, dass die voluminöse und historische Scheune Etzlibergstr. 4, (Parzelle Kat. Nr. 8955) als «wichtiges Gebäude» (im öffentlichen Interesse) bezeichnet werden soll und in Abweichung zum Inventar 2013 als für das Ortsbild wichtiges Gebäude in das Inventar der schützenswerten Bauten aufzunehmen sei. Dies im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung mit der Scheune Kernzone A Hof sowie weiteren bereits aufgenommenen Gebäuden wie zum Beispiel die Scheune Dorfstr. 26, Baujahr 1880.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Parzelle Nr. 8955 liegt nicht in der Kernzone. Der Antrag kann deshalb im Rahmen der laufenden Revision nicht behandelt werden. Gerne beantwortet der Gemeinderat den Antrag aber wie folgt:

Das Inventar wurde 2013 überarbeitet, und es besteht aktuell kein Anlass zur Überprüfung. Das Gebäude befindet sich im Gestaltungsplan-Perimeter Etzliberg (Art. 32 d BZO). In den Zielsetzungen wird ein guter Ortsbaulicher Übergang zwischen Neubauten und dem Hof-Ensemble gefordert sowie dessen Integration.

Entlassung Scheune
Sihlhaldenstrasse 25a aus dem
kommunalen Bauinventar

Der Einwender beantragt, die Scheune Sihlhaldenstrasse 25a aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen. Dies mit der Begründung, dass sich das Gebäude im Besitze der Gemeinde befindet und ein Teil der geplanten Überbauung Hofwisen sein wird.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Scheune Geb. Nr. 1247 (Kat. Nr. 7476) ist nicht im kommunalen Inventar (2013) erfasst. Sie befindet sich in der Kernzone A und war bisher im

Kernzonenplan (19.07.1985) als «im Ortsbild besonders wichtiges Gebäude» gelb markiert. Die Scheune tritt im Strassenraum markant in Erscheinung und soll künftig erhalten und allenfalls umgenutzt werden. In den Kernzonenplänen gibt es künftig – mit den rot markierten Gebäuden – nur noch eine Gebäudekategorie. Die Scheune wird daher im Kernzonenplan neu rot markiert.

Aufzoning Sihlhaldenstrasse 32, 34 und 36

Der Einwender beantragt, für die Liegenschaften Sihlhaldenstrasse 32, 34 und 36 drei Vollgeschosse zu erlauben mit der Begründung, dass damit eine Anpassung an die umliegenden Gebäude süd- und westwärts erfolgen kann.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Antrag betrifft eine Aufzoning. Diese werden im Rahmen der laufenden Teilrevision der Kernzonenpläne nicht behandelt. Allfällige Auf- bzw. grössere Umzonungen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt.

Aussichtspunkt 11

Die Einwender beantragen, die Begrenzungen des Aussichtspunktes 11 so anzupassen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 8544 von den Vorgaben für den Aussichtspunkt 11 nicht betroffen ist, bzw. dieses von den Vorgaben auszuschliessen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8544 war bereits im Aussichtsschutzplan (10.07.1985) vom Aussichtsschutz betroffen. Es befindet sich in den folgenden Bauzonen: zweigeschossige Wohnzone W2, dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 und in der Gewerbezone G. Infolge der Einwendung wurden die Meereshöhen mit den Gebäude- und Firsthöhen auf der betroffenen Liegenschaft überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Gebäudehöhen gemäss BZO in allen drei Bauzonen vollständig realisiert werden können. Der Handlungsspielraum ist somit nicht eingeschränkt.

Art. 30, Abs. 3

Der Einwender beantragt, es sei bei der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Aussichtsschutz in Art. 30 Abs. 3 folgende Ergänzung vorzunehmen:

«(...) Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelt nicht als Gruppe wahrnehmbare Bäume oder Sträucher sowie im kantonalen Richtplan aufgeführte bestehende oder geplante Freileitungen dürfen in den Aussichtsbereich ragen.»

Dies mit der Begründung, dass im heutigen Zustand die 150 kV-Freileitung Samstagern – Frohalp die Aussichtsfenster der Aussichtspunkte 13 und 12 quert. Zudem ist im laufenden Plangenehmigungsverfahren für den Altersersatz dieser Leitung noch ein weiterer Aussichtspunkt (10) betroffen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Im kantonalen Richtplan (22.10.2018) Teil Ver- und Entsorgung ist der Ersatz der bestehenden Hochspannungsleitung durch eine Höchstspannungsleitung mit angepasster Linienführung festgesetzt. Der kantonale Richtplan steht in der Planungshierarchie vor dem kommunalen Plan Aussichtsschutz. Übergeordnete Planungen sind auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen. Eine Wiederholung bereits übergeordnet geregelter Sachthemen soll vermieden werden.

Kernzonenplan, wichtiger Aussenraum

Der Einwender beantragt, die Markierung als Platz- und Strassenraum bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 27 (Geb.-Nr. 467) zu entfernen. Dies mit der Begründung, dass die Fläche einerseits hinsichtlich Belag, Einfriedungen und Ausstattungselementen nicht mehr dem ursprünglichen Charakter entspricht und andererseits bislang auch nicht besonders geschützt wurde.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Vorplatz der Liegenschaft Oberdorfstrasse 27 (Geb.-Nr. 467) befindet sich im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Das KOB bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt, und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Die Gemeinde Thalwil richtet sich bei der Teilrevision nach dieser übergeordneten Planungsanweisung, weshalb dem Antrag nicht entsprochen werden kann.

Einordnung und Gestaltung

Der Einwender beantragt die Ergänzung von Art. 14 Einordnung und Gestaltung wie folgt: Zur Bearbeitung der Baugesuche, speziell in den Kernzonen, kann eine Fachgruppe zur Stellungnahme betreffend der Erfüllung der architektonischen Gestaltung angerufen werden. Die Fachgruppe ist ein Fachgremium ohne Stimmrecht und wird in der Regel durch die Baubehörde (Baukommission) zur Mitarbeit und Beurteilung von Baugesuchen eingeladen.

Dies mit der Begründung, dass in Art. 14 der BZO (Entwurf 07.02.2019) zwar hohe Ansprüche betreffend die architektonische Gestaltung formuliert werden, was vom Einwender auch unterstützt wird. Da sich diese Qualitätsanforderungen nicht im real messbaren, sondern im subjektiven Beurteilungsfeld befinden, müssen die Auflagen auch speziell formuliert und begründet werden. Zur Entlastung der Behörde müsste bei Bedarf eine unabhängige Fachgruppe zur Beurteilung von Baugesuchen beigezogen werden können. Eine Anrufung einer Fachgruppe kann durch die zuständige Baukommission erfolgen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Thalwil hat eine Planungs- und Baukommission (PBK). Zum Aufgabenbereich gehören neben der Richt- und Nutzungsplanung (Raumentwicklung) auch die Aufsicht über den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Die PBK ist eine breit zusammengesetzte Fachkommission, deren Mitglieder für die gesetzliche Amtsdauer durch die Gemeinde gewählt werden.

Gemäss Art. 17a BZO kann die Behörde in den Kernzonen zur Beurteilung von Bauvorhaben ein Fachgutachten oder Modell verlangen, was vielfach so gehandhabt wird. Die Präzisierung zu Art. 14 BZO Einordnung und Gestaltung wird somit bereits heute so umgesetzt. An die ortsbauliche Einordnung und architektonische Gestaltung werden hohe Anforderungen gestellt. Die Fachgutachten werden jeweils von unabhängigen Fachpersonen erstellt und haben sich im Diskurs sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben verschiedentlich bewährt. Für die Schaffung einer zusätzlichen Fachgruppe besteht somit kein Bedarf.

5.2 Berücksichtigte Einwendungen

Art. 30 Abs. 9 Aussichtsschutz

Der Einwender beantragt, die Beschreibung «Landschaftselement (9) Schulhaus Schweikrüti» mit folgender Ergänzung zu präzisieren: Stirmoränen zwischen Gattiker-Weiher und Pumpispitz. Dies mit der Begründung, dass die einmalige Moränen-Landschaft eine wichtige Bedeutung als Landschaftszeuge hat.

Dem Antrag wird entsprochen.

Kernzonenplan, Gebäude

Der Einwender beantragt, die rote Markierung, welche den kleinen Anbau an der Oberdorfstrasse 27 (Geb.Nr. 467) als im Ortsbild besonders wichtiges Gebäude deklariert, zu entfernen. Dies mit der Begründung, dass es sich bei dem Anbau um

eine Garage mit Baujahr um 1990 und somit nicht um eine schützenswerte Baute handelt.

Dem Antrag wird entsprochen.

Kernzonenplan, Baumarten

Die Liste schützenswerter Bäume in der Kernzone weist Fehler auf und die Bäume sind entsprechend auch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) falsch erfasst. Die Liste im Anhang 1 des Planungsberichtes ist zu bereinigen.

Dem Antrag wird entsprochen.

Kernzonenplan, Legende

Im Kernzonenplan werden Bäume in der Planlegende als «Einzelbaum» benannt, in der BZO wird allerdings von «markanten Bäumen» gesprochen. Die Bezeichnungen in der BZO und im Kernzonenplan sind zu harmonisieren.

Dem Antrag wird entsprochen. Die Bezeichnung in der Legende des Kernzonenplans wird von «Einzelbaum» auf «markanter Baum» angepasst.

5.3 Anträge aus der kantonalen Vorprüfung

Handlungsbedarf aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Folgende Inhalte wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung ergänzt oder präzisiert:

- Kernzonenpläne, Aufnahme im Ortsbild wichtiger Gebäude: 3-er Häusergruppe Isisbuelweg (Kat.-Nrn. 2063, 2064 und 2501), Bönistrasse Gebäude Kat.-Nr. 7838
- Kernzonenpläne, Bezeichnung Fassadenflucht: Isisbuelweg Kat.-Nr. 6843
- Kernzonenpläne, Erweiterung Platz- und Strassenraum:
 - Bönistrasse vom Katzenbrunnen Richtung Dorfstrasse, der Kreuzungsbereich Dorfstrasse / Bönistrasse / Rankstrasse sowie entlang Dorfstrasse bis Nr. 28
 - Erweiterung Oberdorfstrasse Richtung Bachtelstrasse
 - Erweiterung Plattenplatz Richtung Adlerweg
 - Parkplatz beim Restaurant und Erholungsgebiet Sihlhalde
- Einführung neue Bezeichnung «Freiraum» in den Kernzonenplänen inklusive Formulierung entsprechender Vorschrift in der BZO (Art. 17 Abs. 6). Eine Festlegung «Freiraum» erfolgt im Vorgartenbereich der Dorfstrasse 26 bis 30 sowie 36, am Siedlungsrand Oberdorf (ehemaliger Weinberg im Aubrig), Gartensitzplatz Restaurant und neben Parkplatz Sihlhalden. Im Etzliberg, Mühle Gattikon und Mühlebach (Tellenbachareal) werden die bezeichneten «Strassenräume» durch «Freiräume» ersetzt.
- Textliche Anpassungen betreff Bestimmungen zur Kernzone
 - Art. 11 Kernzonenpläne
 - Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude
 - Art. 14 Einordnung und Gestaltung
 - Art. 16 Fassaden, Materialien
 - Art. 17 Umgebungsgestaltung (vgl. Planungsbericht S. 24)
 - Art. 30 Aussichtsschutz
- Aktualisierung aller Pläne auf die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
- Baulinienaufhebung: Formelle und inhaltliche Anpassungen / Ergänzungen

Themen, die mit der vorliegenden Revision nicht bearbeitet wurden

Die Überprüfung der Gebäudelänge, die Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO sowie allfällige Umzonungen wurden in der Teilrevision nicht umgesetzt. Diese Themen sind im Kapitel weiterer Handlungsbedarf eingeflossen.

6 Weiterer Handlungsbedarf

Verschiedene Themen wurden mit der vorliegenden Revision nicht bearbeitet und sollen mit der folgenden Revision aufgenommen werden:

6.1 Prüfen der Gebäudelänge für die Kernzonen

Gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO gilt in der Kernzone A eine maximale Gebäudelänge von 40 m, in der Kernzone B eine von 30 m. Gemäss einem ersten Überblick über die Bebauung in den Kernzonen von Thalwil beträgt die Gebäudelänge bei den herkömmlichen Gebäuden in den Kernzonen eher 20 bis 25 m. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist der Ist-Zustand der Gebäudelänge in den Kernzonen sowie eine mögliche Reduktion der Gebäudelänge in der Kernzone A zu prüfen. Durch eine Reduktion kann vermieden werden, dass sich allfällige Neubauten zu stark vom herkömmlichen Bestand unterscheiden und die Kernzone an Charakter einbüsst.

6.2 Umsetzung IVHB

Gemäss der Harmonisierung der Baubegriffe ist zukünftig anstelle des Begriffs «gewachsener Boden» in der BZO neu der Begriff «massgebendes Terrain» (vgl. § 5 ABV) zu verwenden. Der Begriff «besondere Gebäude» wird neu durch «Kleinbauten» ersetzt. Mit der vorliegenden BZO-Revision werden somit Begriffe in die Bestimmungen aufgenommen, welche bis ins Jahr 2025 revidiert werden müssen. Im Hinblick auf die Planbeständigkeit wird darauf hingewiesen, dass die Begriffe «gewachsener Boden» und «besondere Gebäude» im Rahmen der nächsten BZO-Revision – zur Harmonisierung der Baubegriffe – wieder angepasst werden müssen.

6.3 Umzonungen

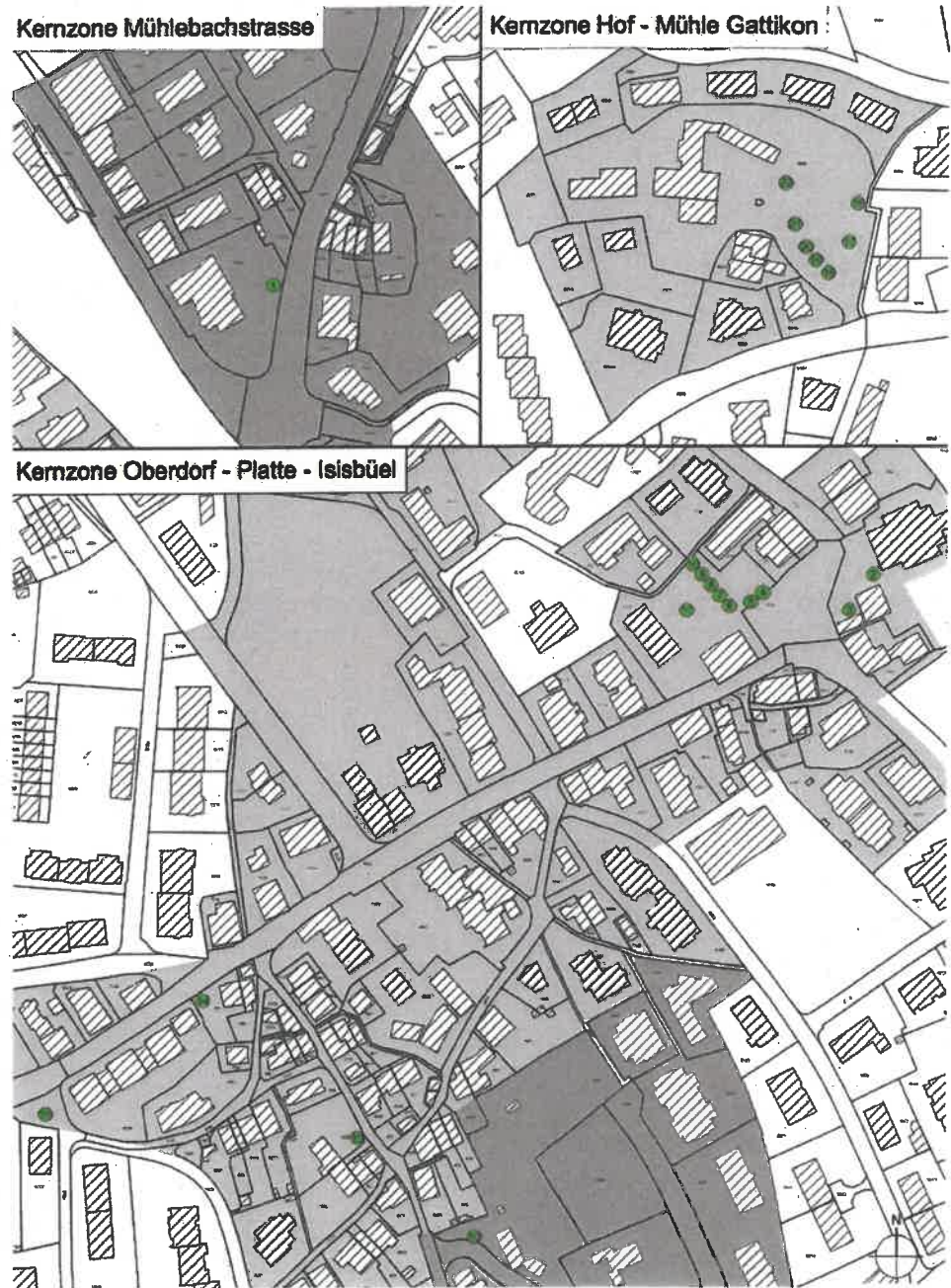
Im kommunalen Richtplan sind Teile der Kernzone Hof – Mühle Gattikon als Transformationsgebiet bezeichnet. Gemäss Richtplantext sind Umzonungen für eine flexiblere Überbaubarkeit zu prüfen. Allfällige Umzonungen sind Bestandteil einer nächsten Revision.

Anhang 1

Liste schützenswerter Bäume in der Kernzone

Nr.	Parzelle	Art	Kantonales Inventar	Kommunales Inventar	GP Mühle Gattikon
1	10028	Pappel		X	
2	9067	Kastanie	X		
3	9067	Esche	X		
4	9791	Platane	X		
5	9791	Platane	X		
6	9791	Platane	X		
7	9791	Platane	X		
8	9791	Platane	X		
9	9791	Platane	X		
10	9791	Platane	X		
11	9791	Linde	X	X	
12	9697	Birne		X	
13	7838	Nussbaum	X	X	
14	587	Nussbaum	X	X	
15	7683	Götterbaum		X	
16	9845	Linde		X	X
17	9845	Lärche		X	X
18	9845	Esche		X	X
19	9845	Birke		X	X
20	9845	Esche		X	X
21	9845	Koniferengruppe		X	X
22	9845	Lärche		X	X

Plan schützenswerte Bäume in der Kernzone



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 18.09.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000788

Publizierende Stelle
Gemeinde Thalwil - DLZ Bau, Energie und Umwelt, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil

Inkraftsetzung Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2018 (Kernzonen und Aussichtsschutz), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8800 Thalwil

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018, welche von der Gemeindeversammlung Thalwil am 11. Dezember 2019 festgesetzt wurde, wurde von der Baudirektion Kanton Zürich am 29. April 2020 genehmigt. Die erwähnten Beschlüsse wurden am 8. Mai 2020 im Amtsblatt des Kanton Zürich und auf der Webseite der Gemeinde Thalwil öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 7. September 2020 sind die nicht strittigen Festlegungen (mit Ausnahme der im Kernzonenplan bezeichnete Anbau Dorfstrasse 30) in Rechtskraft erwachsen.

Gemeinderat Thalwil

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Thalwil - DLZ Bau, Energie und Umwelt
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil