



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. September 2021
 - Kernzonenplan Mst. 1:500 vom 13. September 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021
 - Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020, rev. 20. April 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine internationale tätige Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals, wobei die Bauten grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert wurden. Mit dieser Entwicklung ist direkt am Seeufer ein Gebäudeensemble mit grossen Hallenbauten und Hochkaminen entstanden, welches das Ortsbild von Uetikon am See stark prägt. Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion wurde die Chemiefabrikanlage stillgelegt. Als Folge davon wurde das Areal je zur Hälfte dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See verkauft. Daraufhin haben die Gemeinde und der Kanton als Grundstückseigentümerinnen gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals ausgearbeitet, gemäss welcher ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See entstehen soll. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule für 1500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark entstehen, mit welchem die Bevölkerung einen durchgehenden Seezugang erhalten soll. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die zentralen Inhalte dieses Studienauftrags wurden im Masterplan «Chance Uetikon» zusammengefasst. Gestützt auf den Masterplan wurde ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Parallel dazu werden Gestaltungspläne ausgearbeitet.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird zudem koordiniert mit der vorliegenden Vorlage der Gewässerraum am Zürichsee festgelegt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 13. September 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Oktober 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2021 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» von der Gemeindeversammlung beschlossen. Diese drei Vorlagen wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Zonenplan wird das Gebiet «Chance Uetikon», welches sich in der Industriezone befindet, einer Zentrumszone, einer Zone für öffentliche Bauten OeB (Bereich der Kantons- und Berufsfachschule), einer Kernzone sowie einer Erholungszone (Seeuferpark) zugeordnet. Das Gebiet «Chance Uetikon» wird zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Kernzonenplan werden der Kernzonenperimeter erweitert und die sich darin befindenden Gebäude mit Mantellinien und Hauptfirstrichtungen bezeichnet. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden insbesondere Vorschriften für die neue Zentrumszone und Zielvorgaben für die Gestaltungsplanpflicht des Gebiets «Chance Uetikon» ergänzt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Gestützt auf das Richtkonzept werden für die Zentrumszone «Chance Uetikon» in Art. 13a BZO insbesondere eine maximale Gebäudehöhe von 25 Meter und ein maximaler Wohnanteil von 80% festgelegt.

In Art. 25 BZO werden die zulässigen Nutzungen in der Erholungszone Seeuferpark gestützt auf das Richtkonzept und den Masterplan präzisiert. Grundsätzlich sind in der Erholungszone Seeuferpark Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Darunter fallen im Sinne des Masterplans «Chance Uetikon» und des Richtkonzepts insbesondere Einrichtungen für den Wassersport (z.B. Bootshaus, Bootsvermietung, Anlegestelle, Baden, Rudern, Segeln), für die Verpflegung (z.B. Restaurant, Kiosk, Strandcafé) und für die Infrastruktur (z.B. Passerelle, Garderoben, Toiletten, Spielfelder, Ausstattungen).

In Art. 30 BZO werden die anzustrebenden und im öffentlichen Interesse liegenden Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Chance Uetikon» definiert. Insbesondere sollen mit den Gestaltungsplänen eine sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität sowie eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche

Gestaltung erreicht werden. Zudem soll ein Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang, und ein verkehrsfreies Arealinneres geschaffen werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft die planerischen Grundlagen für die Umsetzung des Masterplans «Chance Uetikon» und steht im Einklang mit der übergeordneten Planungen.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon», welche die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 13. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Richtplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 3/2022) zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richtplanung und der Gewässerraumfestlegung (BDV 3/2022) aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG; Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

ANPASSUNG ZONENPLAN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

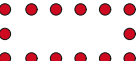

1331/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Festlegungen

Festlegung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
K1 Kernzone	III
K2 Kernzone	III
Z Zentrumszone	III
W/1.3 Wohnzone	II
W/1.7 Wohnzone	II
W/2.3 Wohnzone	II
WG/2.3 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
I/6.0 Industriezone	IV
OeB Zone für öffentliche Bauten	II / III*
E Erholungszone	II / III*
F kommunale Freihaltezone	II / III*
 Sonderbauvorschriften	
 Gestaltungsplanpflicht	

Informationsinhalte

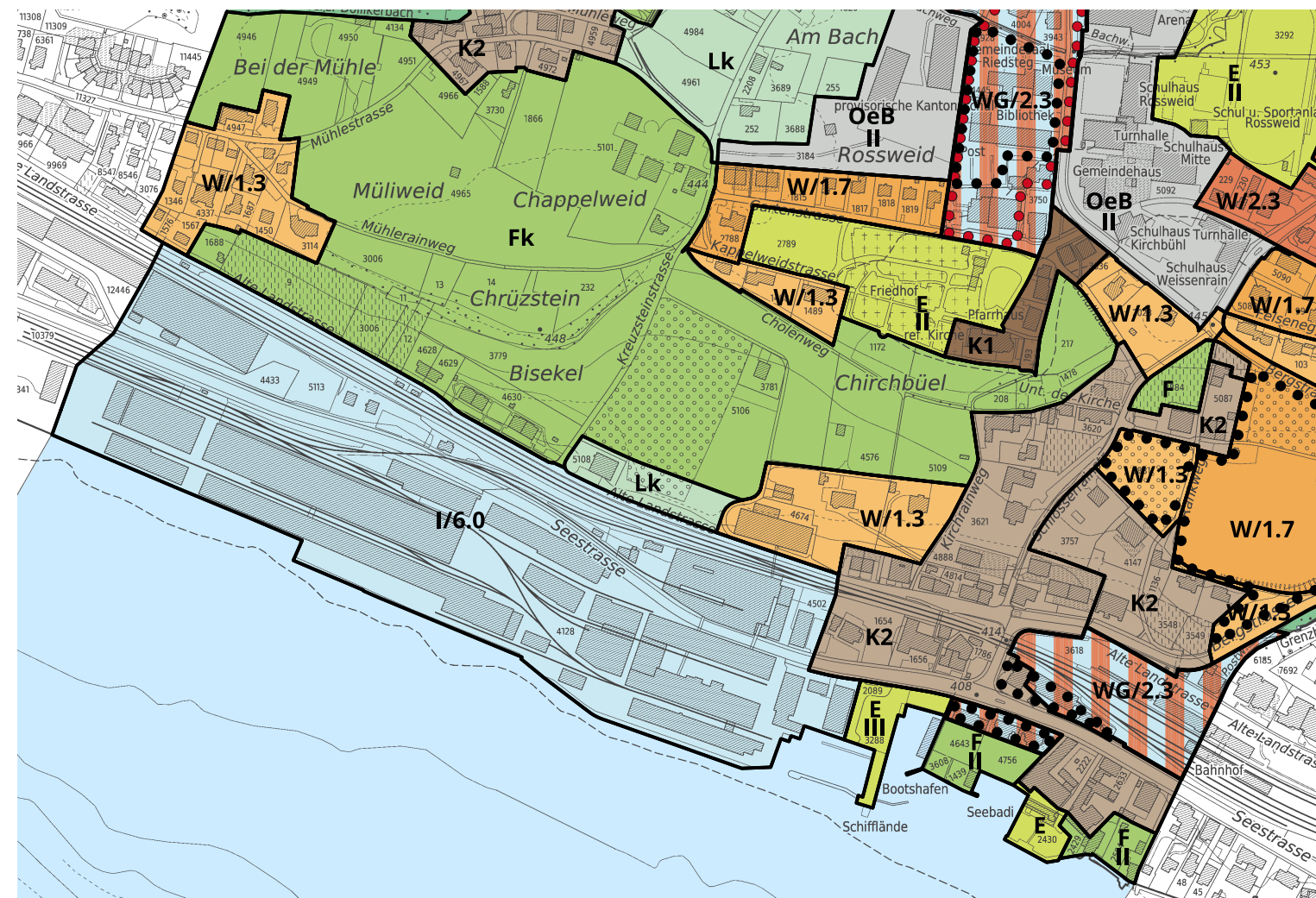
 Gestaltungspläne bestehend
 beantragte Festlegungen
Fk kantonale und regionale Freihaltezone
Lk kantonale Landwirtschaftszone
 Wald
 Gewässer

*Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag

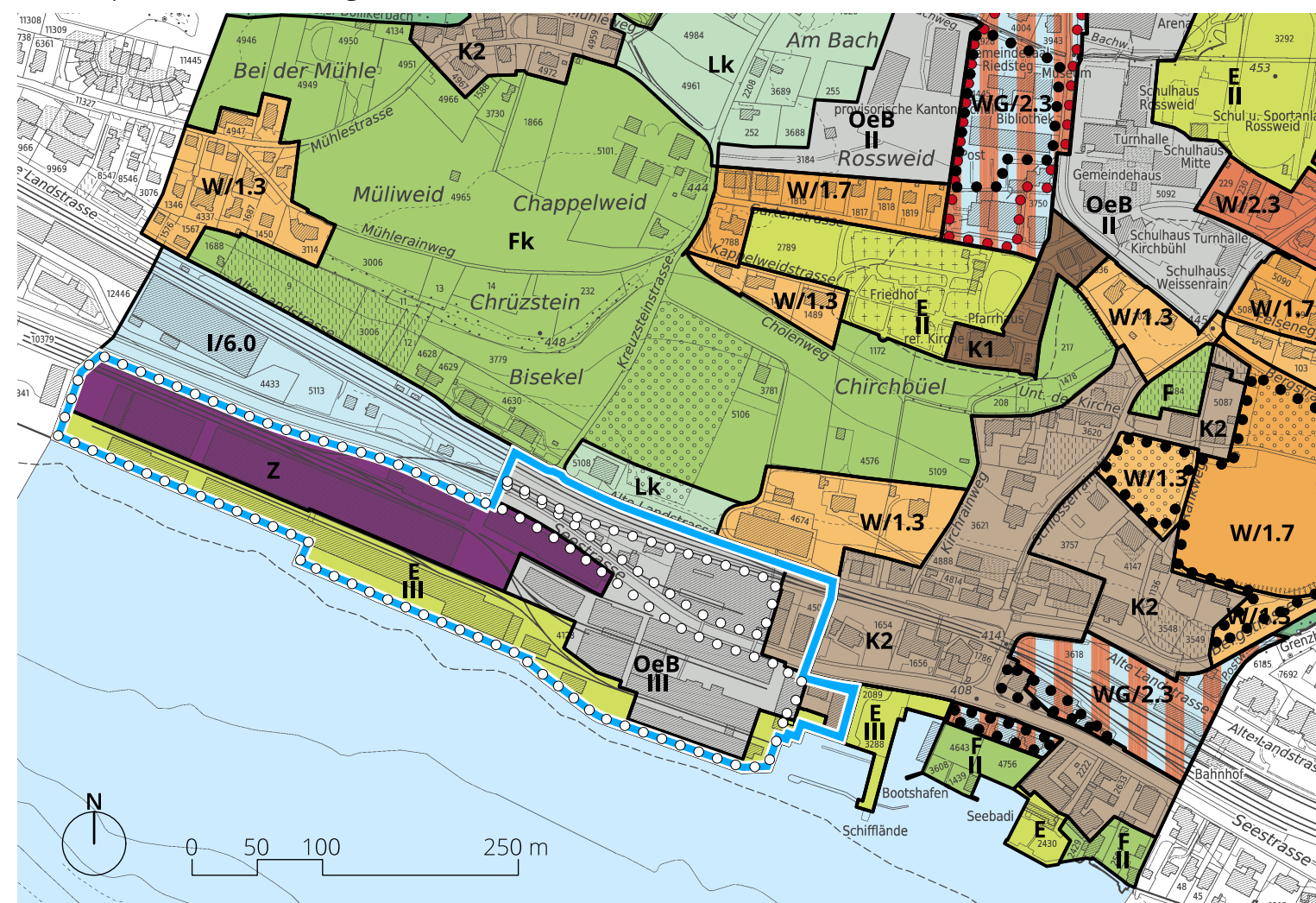
Bearbeitung: Lea Humbel
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 14. Januar 2020
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 14. Januar 2020

Empfindlichkeitsstufe (ES)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert

Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG (AUSZUG)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

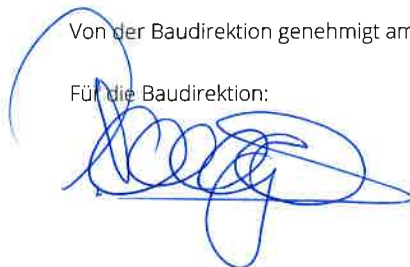


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1331/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See / Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung

A Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

2	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
-	Kernzone 1	K1	III
-	Kernzone 2	K2	III
	Quartiererhaltungszonen		
-	Quartiererhaltungszone Forbüel	Q	II
	Zentrumszonen		
-	Zentrumszone Chance Uetikon	Z	III
	Wohnzonen		
-	Wohnzone	W/1.1	II
-	Wohnzone	W/1.3	II
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/1.3	III
-	Wohnzone	W/1.7	II
-	Wohnzone	W/2.3	II
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.3	III
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.7	III
-	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	III
-	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.7	III
	Industrie- und Gewerbebezonen		
-	Industriezone	I	IV
-	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
3	Freihaltezone und Erholungszonen	F / E	*
4	Reservezone	R	

* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2-3 unverändert

B Kernzonen

Art. 4-12 unverändert

C Quartiererhaltungszonen

Art. 13 unverändert

D Zentrumszonen

Art. 13a

Zentrumszone Chance Uetikon

- 1 In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:
 - Gebäudehöhe max. 25.0 m
 - Gebäudelänge max. unbegrenzt
 - Grenzabstand min. 3.5 m
- 2 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- 3 Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe.
- 4 Der Wohnanteil darf gesamthaft maximal 80 % betragen.

E Wohnzonen

Art. 14-17 unverändert

F Industriezone und Gewerbezone

Art. 18-20 unverändert

G Zone für öffentliche Bauten

Art. 21-22a unverändert

H Erholungszone

Art. 23-25 unverändert

Art. 25a

Nutzweise Seeuferpark

- 1 In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen.
- 2 Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur sind zulässig.

I Weitere Festlegungen

Art. 26-29 unverändert

Art. 30

Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- 2 Im Gebiet Langenbaum sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
 - Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte
 - Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung
 - Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG
 - Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See
- 3 Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
 - Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs
 - Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse
 - Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung
 - Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse)
 - Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/ Gseckstrasse
 - Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger
 - Einhaltung der Planungswerte
- 4 Im Gebiet der Chance Uetikon sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele auf der Grundlage des Masterplans vom 20. Mai 2019 zugrunde zu legen:
 - Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität
 - Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung
 - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur
 - Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang
 - Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung
 - Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
 - Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger

- Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen
 - Konkretisieren der Baumassen, Lagen, äussere Abmessungen und Abstände der Gebäude
- 5 Die Gestaltungspläne müssen auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderung einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.

J Allgemeine Bauvorschriften

Art. 31-41 unverändert

K Sonderbauvorschriften

Art. 42 unverändert

L Schlussbestimmungen

Art. 43-44 unverändert

Art. 45

Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994.
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994.

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. September 2013.
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0116/14 vom 25. September 2014

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016.
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0144/17 vom 22. März 2017

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017.
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1616/18 vom 18. Februar 2019

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 13. September 2021.
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. vom

Teilrevison Richt- und Nutzungsplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Handlungsbedarf Richtplanung	4
	1.3 Handlungsbedarf Nutzungsplanung	5
	1.4 Aufgabenstellung	6
	1.5 Verfahren	6
	2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	8
	2.1 Bund	8
	2.2 Kanton	8
	2.3 Region	10
	3 ANPASSUNG RICHTPLANUNG	12
	3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan	12
	3.2 Verkehrsplan	13
	3.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	14
	3.4 Richtplantext	15
	4 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG	16
	4.1 Zonenplan	16
	4.2 Kernzonenplan	17
	4.3 Bau- und Zonenordnung	18
	5 AUSWIRKUNGEN	24
	5.1 Nebenaspekte	24
	5.2 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG	28
	6 VERFAHREN	30

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See / Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung

Titelbild

Luftbild aus Präsentation Salewski+Kretz, 18.11.2017

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Richtplanung

Die kommunale Richtplanung (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Aufhebung Versorgungsplan) wurde am 22. März 2010 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 28. Februar 2011 (ARE/29/2011), die Nichtgenehmigung des Arbeitsgebietes Alte Landstrasse am 16. Januar 2017 (ARE/1221/16).

Am 5. Dezember 2016 setzte die Gemeindeversammlung eine Anpassung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans fest, um das Provisorium der Kantonsschule im Gebiet Rossweid zu ermöglichen. Diese Anpassung wurde von der Baudirektion am 22. März 2017 genehmigt (ARE 0318/17).

Stand der Nutzungsplanung

Die letztmalige Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017 festgesetzt (Birchweid). Sie wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 18. Februar 2019 (ARE/1616/18), genehmigt

Die Übernahme der IVHB-Begriffe in der Bau- und Zonenordnung wird in einer späteren Revisionsrunde vorgenommen, d.h. im Laufe der nächsten Legislatur.

Masterplan Chance Uetikon

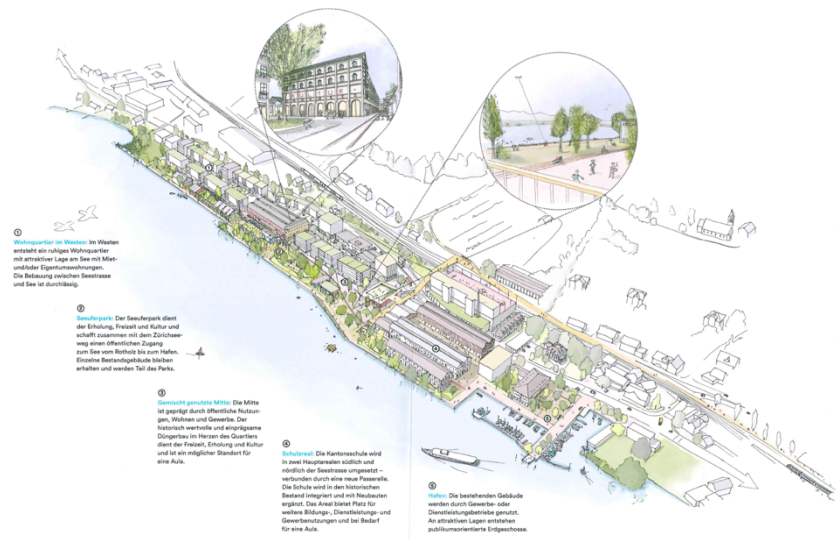
Die Gemeinde Uetikon am See und der Kanton Zürich erarbeiteten gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Areals der Chemischen Fabrik Uetikon am See. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Begleitet wurde das Verfahren von Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats Uetikon am See, den involvierten kommunalen und kantonalen Ämtern sowie von externen Fachleuten. Die Bevölkerung wurde in einem Beteiligungsprozess von Anbeginn einbezogen.

Künftig wird ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See die Gemeinde ergänzen. Die Bevölkerung erhält mit dem grosszügigen Seeuferpark einen durchgehenden Seezugang. Eine neue Kantonsschule wird 1500 Schülerinnen und Schülern Platz bieten. Zusätzlich ist eine Berufsfachschule für 500 Lernende vorgesehen.

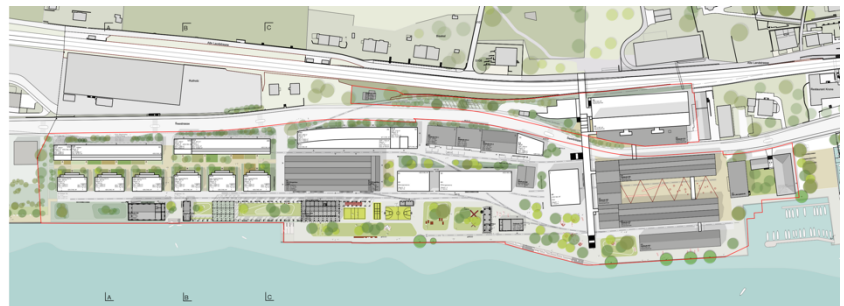
Der Masterplan „Chance Uetikon“ fasst als Vereinbarung zwischen den beiden Planungspartnern Kanton und Gemeinde die zentralen Inhalte zusammen. Gestützt darauf hat das Architekturbüro Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Loidl Landschaftsarchitekten ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet. Dieses dient zusammen mit einer detaillierten Kennwerttabelle als Grundlage für die Ausarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne.

Masterplan Chance Uetikon:

- Wohnquartier im Westen
- Seeuferpark
- Gemischt genutzte Mitte
- Kantonsschule im Osten
- Hafen



Richtkonzept (Stand 5. Mai 2020)



Abstimmung der Richt- und Nutzungsplanung auf den Masterplan

Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzeptes Chance Uetikon ist die kommunale Richt- und Nutzungsplanung anzupassen. Die entsprechende Teilrevision ist mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonsschule am See“ abzustimmen.

1.2 Handlungsbedarf Richtplanung

Siedlungs- und Landschaftsplan

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Arbeitsgebiet aufheben und stattdessen Mischgebiet in hoher Dichte und Erholungsgebiet vorsehen
- Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen örtlich anpassen und inhaltlich neu definieren
- Drei Randzonen des bisherigen Arbeitsgebietes dem Ortsbildungsschutzgebiet zuordnen (ISOS, Einzelobjekte)
- Gebiet oberhalb Seestrasse (Schneider Umweltservice) im Arbeitsgebiet belassen
- Markante Einzelbäume am See bezeichnen

Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Passerelle als Fussgängerverbindung zwischen der alten Landstrasse und dem Seeuferpark festlegen
- Passerelle als Überführung der Bergstrasse festlegen
- Fussweg zwischen Kappelweidstrasse und Passerelle an der alten Landstrasse festlegen
- Fussverbindung auf der alten Landstrasse zwischen Passerelle und Bahnhof aufwerten
- Öffentliche Veloparkierungsanlage bezeichnen
- Öffentliche Parkierungsanlage am Hafen aufheben und nördlich der Seestrasse Ersatz vorsehen
- Neue Bushaltestelle im Westteil des Gebietes Chance Uetikon ermöglichen

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Im kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Neue Mittelschule analog bestehender Festlegung im Kantonalen Richtplan für das Provisorium Rossweid eintragen (Informationsinhalt, da keine kommunale Festlegung)
- Düngerbau als Kultur- und Freizeitzentrum bezeichnen
- Bezeichnung Parkanlage/Spielplatz bei der Schiffflände aufheben und stattdessen im Seeuferpark neu festlegen

1.3 Handlungsbedarf Nutzungsplanung

Zonenplan

Der Zonenplan ist wie folgt anzupassen:

- Industriezone in Zentrumszone (Teil West), Zone für öffentliche Bauten (Teil Ost) und Erholungszone umzonen
- Randgebiete mit schutzwürdigen Bauten gemäss Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und strukturell erhaltenen Gebäuden gemäss ISOS im östlichen Arealteil von der Industriezone I in die Kernzone K2 umzonen
- Gestaltungsplanpflicht bezeichnen

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan Langenbaum/Kirche ist wie folgt anzupassen:

- Perimetererweiterung entsprechend der in die Kernzone K2 umgezonten Flächen
- Bezeichnung der bestehenden Gebäude mit zwingenden Mantellinien, Mantellinien und Hauptfirstrichtungen

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt anzupassen:

- Ergänzung Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen (Art. 1)
- Vorschriften für die neue Zentrumszone Z (Art. 13a)
- Vorschriften für die neue Erholungszone Seeuferpark (Art. 25a)
- Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss dem Masterplan Chance Uetikon (Art. 30)

1.4 Aufgabenstellung

Bestandteile

Zuhanden der Gemeindeversammlung ist für das Gebiet Chance Uetikon eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen, Zielen und rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Die Vorlage umfasst die Anpassung folgender Bestandteile:

Richtplanung

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Richtplantext

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan Langenbaum/Kirche

Bericht zur Mitwirkung

- Der Bericht zur Mitwirkung für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird nach der öffentlichen Auflage erstellt.

Bericht nach Art. 47 RPV

- Im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung erläutert und begründet sowie deren Auswirkungen dargelegt.

1.5 Verfahren

Verfahren

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist inhaltlich mit dem kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ und dem kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonschule am See“ abgestimmt. Die beiden Gestaltungspläne unterliegen unterschiedlichen Verfahren.

Die Teilrevision und der kommunale Gestaltungsplan bilden ein Paket, das der Gemeindeversammlung unterbreitet wird. Aufgrund des Stufenbaus sind die einzelnen Planungen in folgender Reihenfolge zu traktandieren:

- Richtplanung
- Nutzungsplanung
- Gestaltungsplan

Verfahren Richt- und Nutzungsplanung

Nachstehend wird nur das Verfahren der Richt- und Nutzungsplanung aufgeführt:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Vorvernehmlassung (Gemeinderat und kantonale Ämter)
- Überarbeitung Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen
- Parallel dazu Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung
- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit
- Inkrafttreten

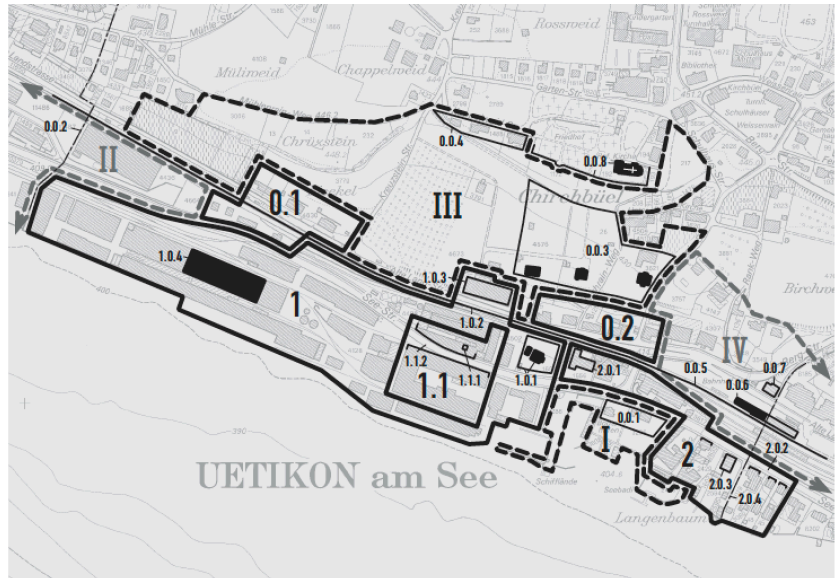
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGS- VORGABEN

2.1 Bund

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Das Areal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören angrenzende Gebiete hangaufwärts bis zur Kirche sowie im Bereich der Schiffflände/Haab.



IVS

Bundesinventar der historischen Ver-
kehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Die Schlosserrainstrasse ist als IVS-Objekt von lokaler Bedeutung bezeichnet. Durch das Gebiet der Chance Uetikon verläuft kein historischer Verkehrsweg.

2.2 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept
(Quelle: ROK-ZH)

Das Raumordnungskonzept (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton Zürich. Es unterscheidet fünf Handlungsräume, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich in den "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.



Das Siedlungsgebiet von Uetikon am See ist dem Raum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen gilt ein Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

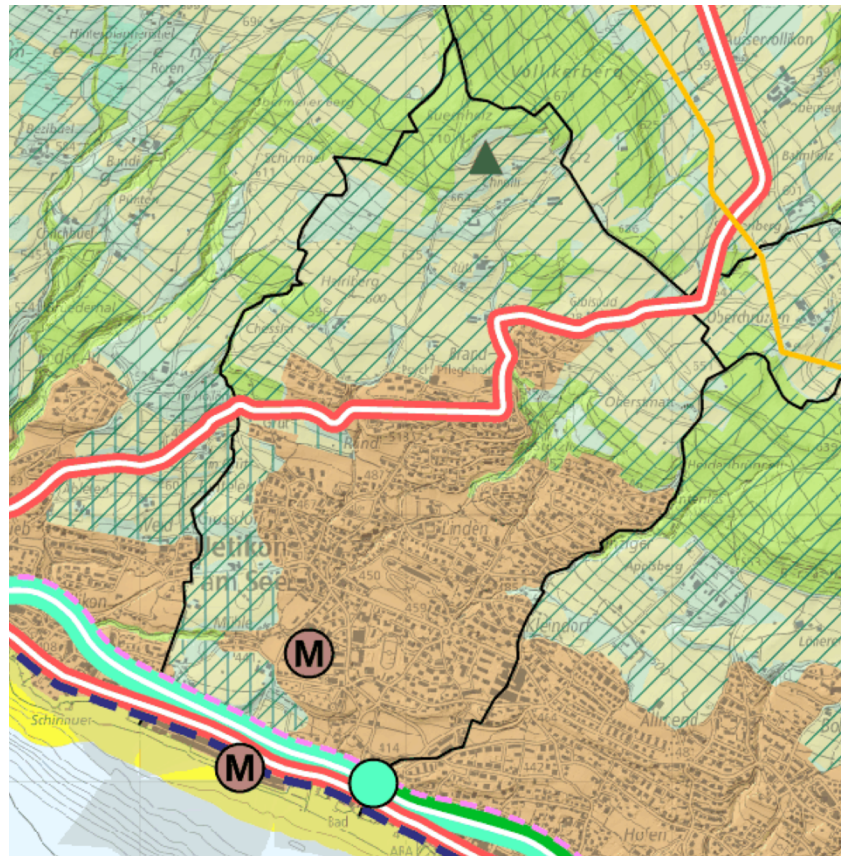
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsråder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

Die Teilrevision des kantonalen Richtplans mit dem neuen Standort der Kantonsschule am See wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 28. Oktober 2019 festgesetzt und vom Bundesrat genehmigt.



Ausschnitt Siedlungsgebiet Chance Uetikon (rechtskräftiger Stand 28. Oktober 2019, maps.zh.ch)



Richtplankarte Gemeinde Uetikon am See (rechtskräftiger Stand 28. Oktober 2019, maps.zh.ch)

Karteneinträge für das Gebiet Chance Uetikon

Für die beabsichtigte Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Chance Uetikon sind folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiet (oberhalb Bahnlinie)
- Erholungsgebiet (Seeufer)
- Kantonsschule Pfannenstil (8a, Standort am See)
- Kantonsschule Pfannenstil (8b, Standort Provisorium Rossweid)
- Bahnlinie doppelspurig mit Station/Haltestelle (Bahnhof Uetikon)
- Hauptverkehrsstrasse (Seestrasse)
- Wassertransportleitung
- Erdgastransportleitung < 5 bar

Teilrevision 2020

Die planungsrechtliche Sicherung der Berufsfachschule ist in der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans vorgesehen.

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
 Region Pfannenstil

2.3 Region


Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion zur regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK diente als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans. Darin wird das Gebiet Chance Uetikon als Strategische Reserve bezeichnet.

Ausschnitt Regio-ROK Pfannenstil

Nutzungsschwerpunkte


 Gesundheit

 Bildung

 Strategische Reserve


Siedlung



(Einwohner + Beschäftigte)/ha

 Hohe Dichte 150-300

 Mittlere Dichte 100-150

 Geringe Dichte 50-100

 Sehr geringe Dichte < 50

 Regionalzentrum
 Subzentrum



Regionaler Richtplan Pfannenstil Allgemein

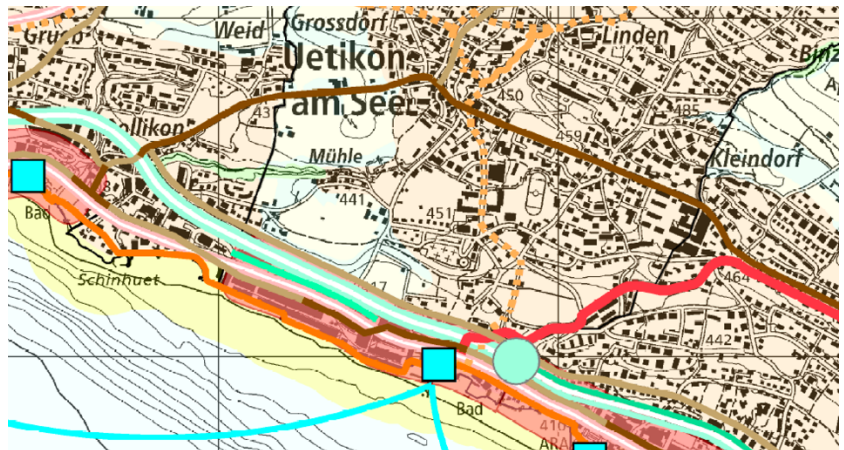
Der regionale Richtplan Pfannenstil übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und ergänzt sie mit räumlichen Elementen von regionaler Bedeutung. In den Richtplankarten sind Inhalte zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.

Die Delegiertenversammlung hat am 15. Juni 2017 den regionalen Richtplan verabschiedet und der Regierungsrat hat diesen am 19. Dezember 2018 festgesetzt.

Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft



Ausschnitt Karte Verkehr



Karteneinträge für das Gebiet Chance Uetikon

Für die beabsichtigte Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Chance Uetikon sind insbesondere folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
- Hohe bauliche Dichte
- Vernetzungskorridor
- Zürichseeweg
- Velowege Alte Landstrasse und Seestrasse
- Hafen / Bootsliegendeplatz
- Schifffahrtslinie

3 ANPASSUNG RICHTPLANUNG

3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan










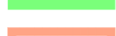


Misch- und Erholungsnutzungen anstelle von reinen Arbeitsnutzungen

Mit dem neuen Planinhalt Mischgebiet hohe Dichte wird signalisiert, dass in der kommunalen Richtplanung noch nicht die einzelnen Gebietsnutzungen wie Wohnen, Arbeiten und Bildung abgegrenzt werden. Das Erholungsgebiet am See umreisst die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks. Die überlagernde weisse Schraffur kennzeichnet das Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen, in welchem die Ziele des Masterplans Chance Uetikon und des Arbeitsgebietes Rotholz zu beachten sind. Mit der Erweiterung des Ortsbildschutzgebietes werden die Voraussetzungen für Regelungen im Kernzonenplan geschaffen.






Das Arbeitsgebiet nördlich der Seestrasse wird beibehalten. Für die drei Arbeiterhäuser im schmalen Bereich dieses Arbeitsgebietes (ISOS Baugruppe 0.1) gilt der Grundsatz der Bestandesgarantie, weshalb sich keine zusätzliche Regelung aufdrängt.

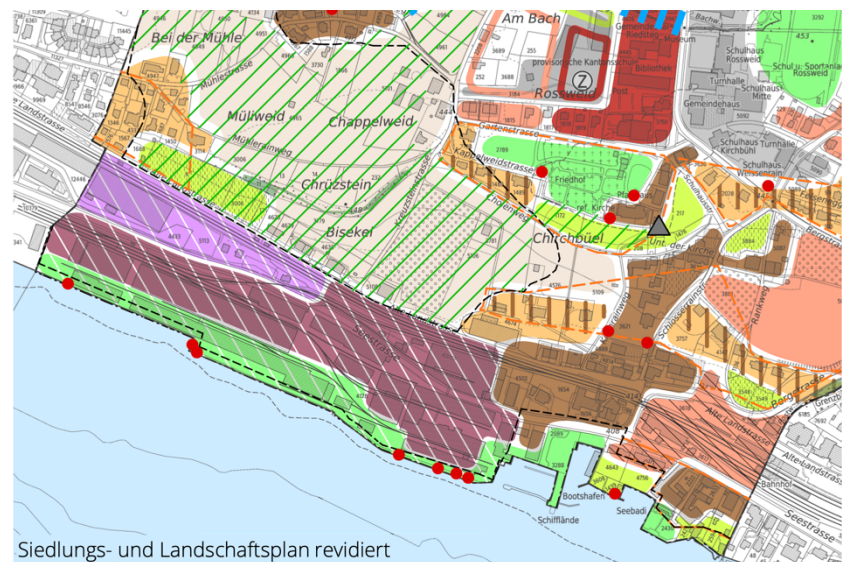
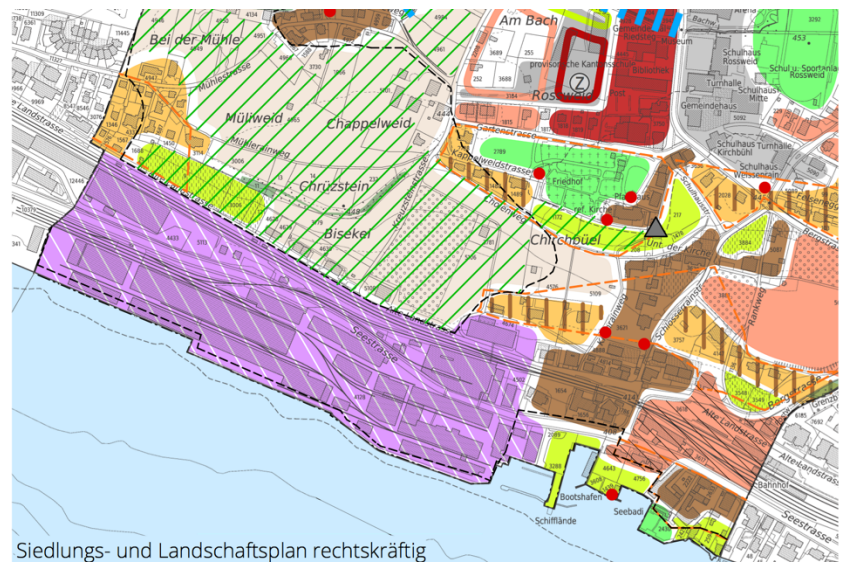
Kommunale Festlegungen

Siedlung

-  Ortsbildschutzgebiet
-  Wohngebiet mittlere Dichte
-  Wohngebiet mit Strukturhaltung
-  Wohngebiet mit Mischnutzung (mässig störende Betriebe)
-  Zentrumsgebiet
-  Arbeitsgebiet
-  Mischgebiet hohe Dichte
-  Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
-  Zwischennutzung öffentliche Bauten
-  Erholungsgebiet
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Wohngebiet mittlere Dichte
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Zentrumsgebiet
-  Reservegebiet Nutzungspriorität Freihaltegebiet

Landschaft

-  Freihaltegebiet
-  Aufwertungs- und Vernetzungsgebiet (ausserhalb Baugebiet)
-  Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet
-  Bachausbau / Bachöffnung (Hochwasserschutz und Ökologie)
-  Aussichtsschutz



3.2 Verkehrsplan

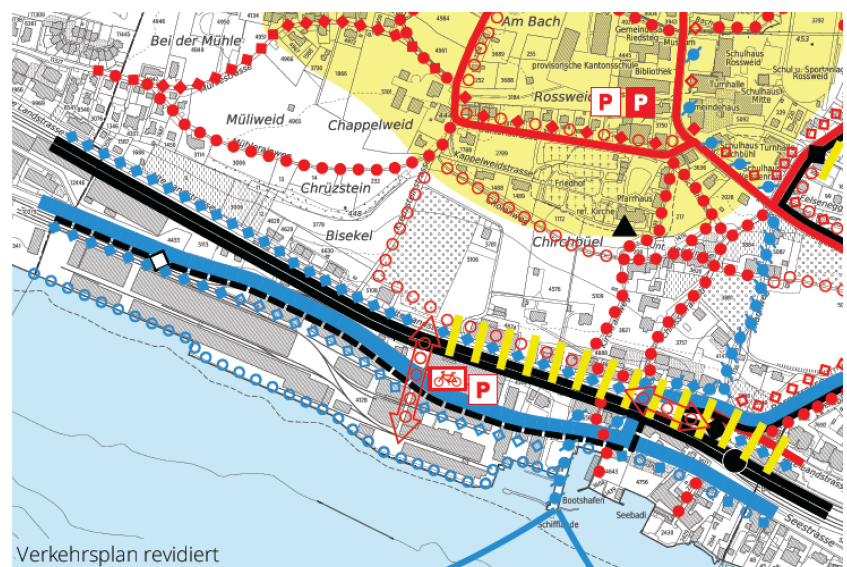
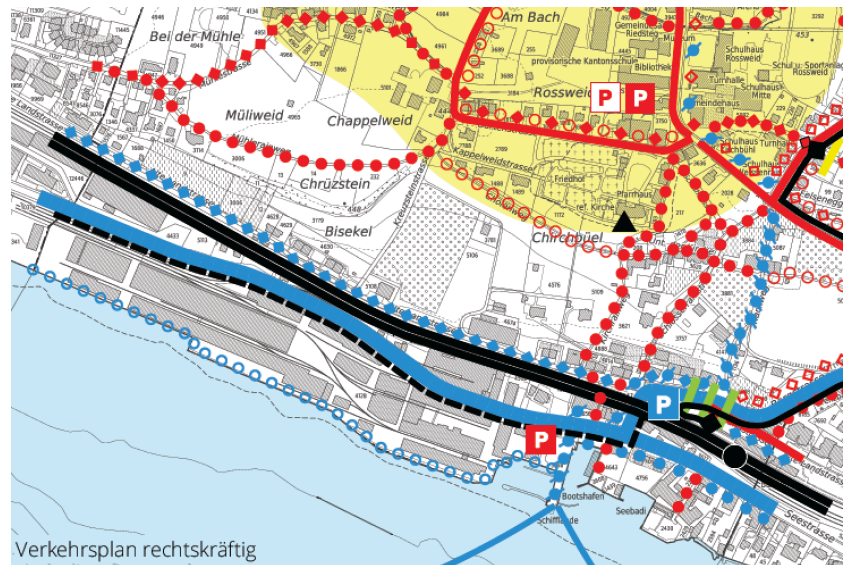
Punktuelle Anpassungen

Der Verkehrsplan erfährt verschiedene punktuelle Anpassungen, die auf den Masterplan und das Richtkonzept abgestimmt sind. Die Planinhalte Passerelle/Überführung sowie Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse bestanden bisher nicht und sind neu.

Die ergänzenden Fusswegabschnitte, der Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen (Passerelle-Bahnhof), die Bushaltestelle Chance Uetikon sowie die Parkierung im öffentlichen Interesse betreffen neue Festlegungen von bereits bisher bestehenden Planinhalten.

Die Veloabstellanlage liegt im öffentlichen Interesse, weil sie dem Kanton und der Gemeinde dient. Sie ist unterhalb der Bahnlinie in der Bauzone vorgesehen. Der genaue Standort ist noch offen und kann im Rahmen der weiteren Gebietsplanung konkretisiert werden. Allenfalls erfolgt eine Aufteilung auf mehrere Standorte.

Kommunale Festlegungen		
bestehend	geplant	
		Hauptsammelstrassen
		Quartiersammelstrassen
		Fuss- und Wanderweg
		Radweg
		Passerelle / Überführung
		Langsamverkehrszone
		Strassenraumaufwertung / Sanierung
		Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen
		Bushaltestelle
		Parkierung im öffentlichen Interesse
		Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse



3.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Punktuelle Anpassungen

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist als neuer Planinhalt ein Kultur- und Freizeitzentrum im Düngrerbau vorgesehen.

Alle übrigen Planinhalte bestehen bereits, wobei jedoch die Festlegung Parkanlage/Spielplatz von der Schiffflände zum Seeuferpark verschoben wird. In den Erläuterungen zum Erholungsgebiet im Siedlungs- und Landschaftsplan sind die möglichen Nutzungen näher umschrieben.

Die geplanten Standorte der Kantonsschule am See und der Berufsfachschule werden nicht im kommunalen Richtplan, sondern im kantonalen Richtplan festgelegt. Für die geplante Kantonsschule ist dieser Festlegung bereits erfolgt, für die Berufsfachschule hingegen noch nicht.

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

Erziehung und Bildung

- S** Schulhaus
Kirchbühl / Mitte / Riedwies /
Rosswald / Weissenrain / Höbel
- T** Turnhalle
Riedwies / Rosswald / Weissenrain
- Tb** Tagesbetreuung
Kirchbühl / Weissenrain / Felsenegg

Kultuspflge und Bestattungswesen

- K1** Ref. Kirche
- F** Friedhof

Erholung und Sport

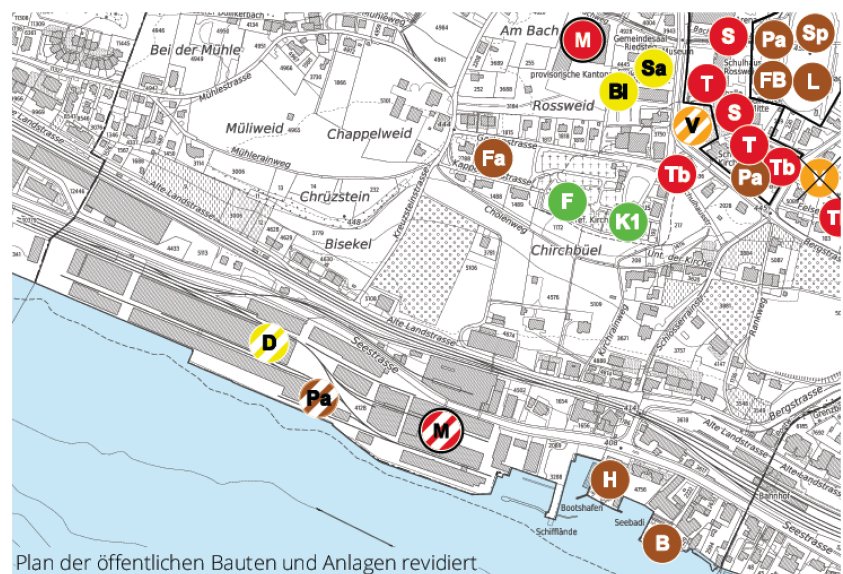
- B** Seebadi
- H** Hafenanlage
- Pa** ~~Pa~~ Parkanlage/Spielplatz
- Sp** Sportplatz
Rosswald / Lindlen
- L** Laufsportanlage
Rosswald
- FB** Freestyle- und Beachvolleyballanlage
Rosswald

Öffentliche Verwaltung

- V** ~~V~~ Gemeindeverwaltung

Kultur und Begegnung

- Sa** Riedsteg-Saal
- Bi** Bibliothek
Riedsteg
- D** Kultur- und Begegnungszentrum
Düngrerbau



**Anpassungen in separatem
Dokument abgehandelt**

3.4 Richtplantext

Auf den Richtplantext wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen. Es wird auf das separate Dokument „Anpassung Richtplantext (Auszug)“ verwiesen, in welchem die Änderungen samt Rechtswirkungen und Erläuterungen detailliert abgehandelt und erläutert sind.

4 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Zonenplan

Neue Zonierung mit Z, E und OeB

Der Zonenplan erfährt verschiedene Anpassungen. Im Bereich der Chance Uetikon wird die bisherige Industriezone aufgehoben und das Gebiet in die Zentrumszone Z, die Erholungszone E und die Zone für öffentliche Bauten OeB aufgeteilt. Zudem erfolgt in den östlichen Randbereichen eine Erweiterung der Kernzone K2.

Die Erholungszone Seeuferpark erstreckt sich über die gesamte Uferlänge und ist mit der Erholungszone Schiffflände verbunden. Die Zonengrenze zwischen Z und OeB ist nicht identisch mit der Grenze zwischen den beiden öffentlichen Gestaltungsplänen „Lebendiges Quartier am See“ im Westen und „Kantonsschule am See“ im Osten.

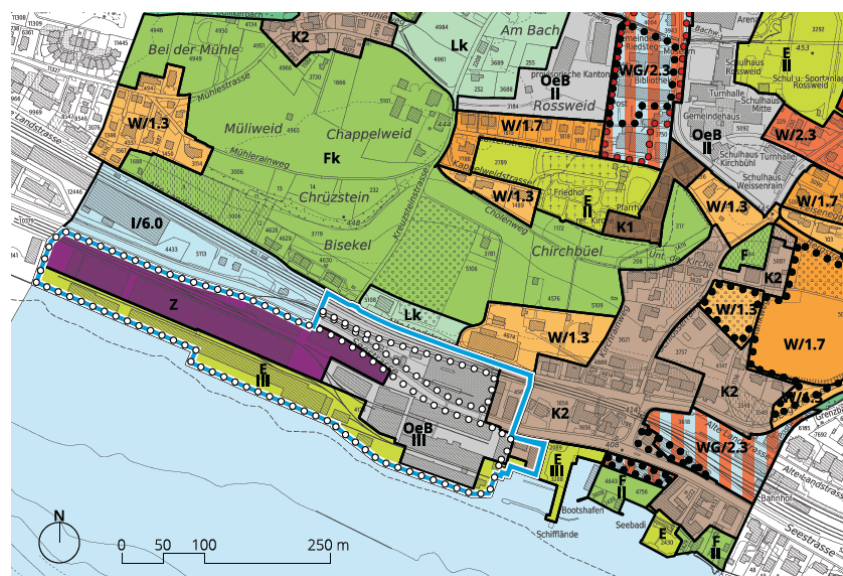
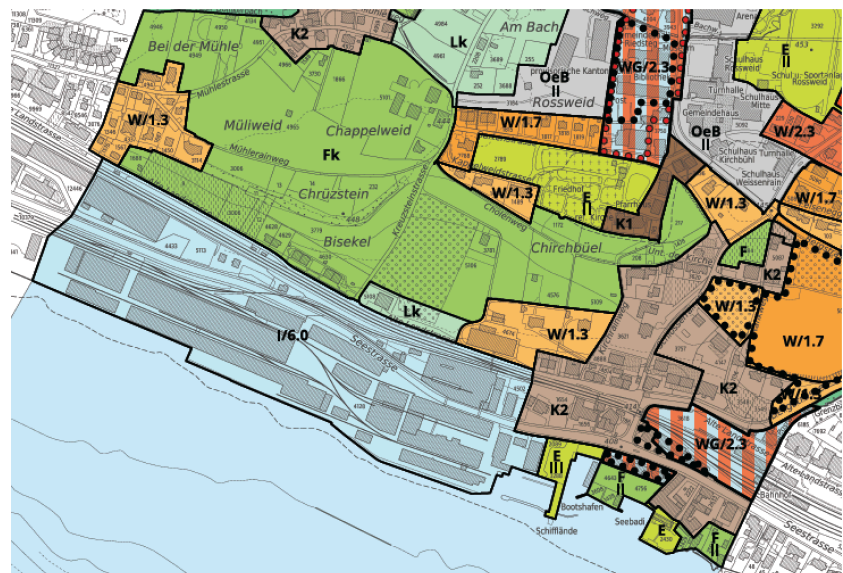
Das Richtprojekt sieht einzelne siebengeschossige Bauten vor. Daher wird eine Zentrumszone (7 Vollgeschosse) gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gewählt.

Festlegungen

Festlegung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
K1	III
K2	III
Z	III
W/1.3	II
W/1.7	II
W/2.3	II
WG/2.3	III
I/6.0	IV
OeB	II / III*
E	II / III*
F	II / III*
Sonderbauvorschriften	
Gestaltungsplanpflicht	

Informationsinhalte

Gestaltungspläne bestehend	
beantragte Festlegungen	
kantonale und regionale Freihaltezone	Fk
kantonale Landwirtschaftszone	Lk
Wald	
Gewässer	



4.2 Kernzonenplan

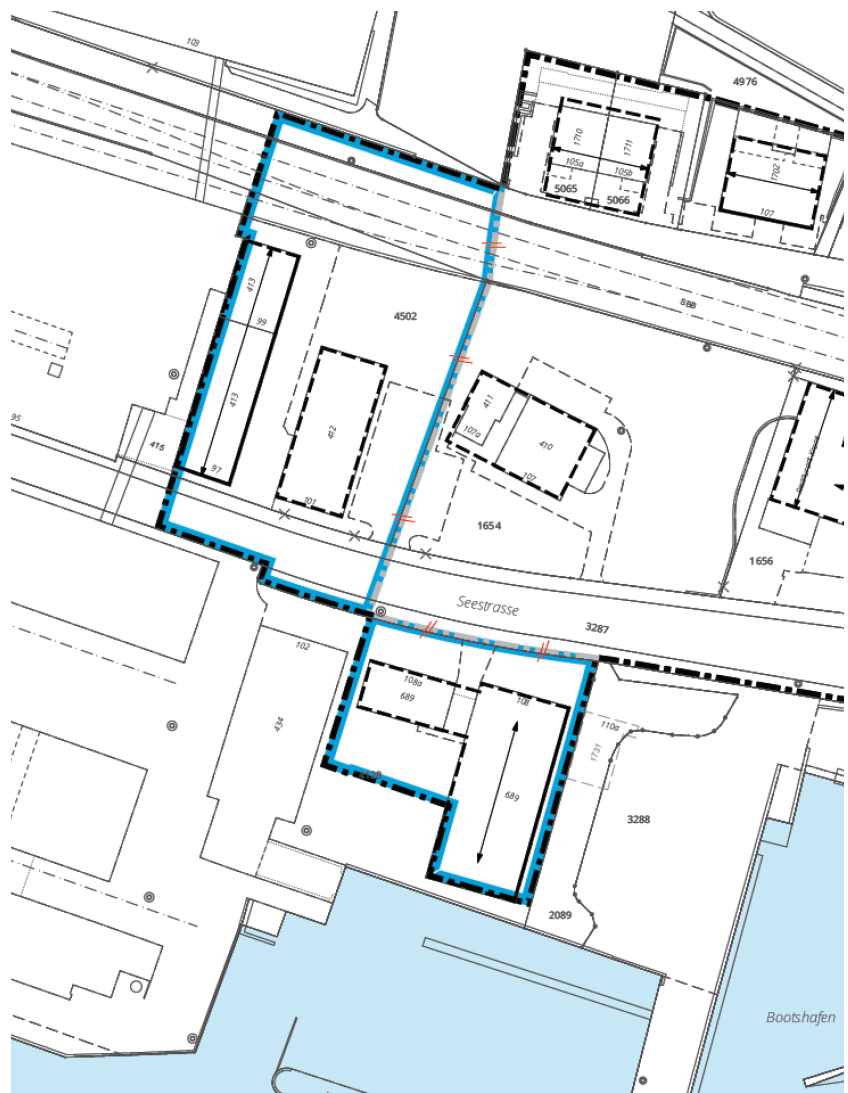
Zwingende Mantellinien, Mantellinien und Hauptfirstrichtungen

Der Kernzonenplan Langenbaum/Kirche wird entsprechend der neuen Zonierung und in Berücksichtigung des ISOS erweitert.

Die drei bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 413 (Gründergebäude), 412 (Garagengebäude) und 689 (Verwaltungsgebäude) liegen neu in der Kernzone K2. Sie werden in ihren bestehenden äusseren Abmessungen mit Mantellinien umrissen. Im Bereich der prägenden Fronten sind zwingende Mantellinien festgelegt, um der Bedeutung der entsprechenden Fassaden als Merkzeichen im Ortsbild Rechnung zu tragen. Gleichzeitig werden zwei bestehende Firste als Haupttrichtungen vorgegeben. Zusätzliche Neubauten sind nicht möglich.

Mit diesen Festlegungen wird die heutige volumetrische Erscheinung der drei Bauten gesichert und die Kontinuität im Ortsbild gewahrt. Der Substanzschutz ist hingegen nicht Gegenstand des Kernzonenplans. Allfällige Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG sind in einem separaten Verfahren anzuordnen und in einer Verfügung oder einem Schutzvertrag zu regeln.

Ausschnitt Kernzonenplan Langenbaum/
Kirche mit Erweiterung Kernzonenperimeter (blau) und neuen Festlegungen



4.3 Bau- und Zonenordnung

Art. 1 BZO Zoneneinteilung / Empfindlichkeitsstufen

Die Zonenordnung von Art. 1 wird um den neuen Zonentyp der Zentrumszone ergänzt. Diesem ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Auch der Zone für öffentliche Bauten und der Erholungszone wird in der Grundordnung die ES III zugewiesen (im Zonenplan bezeichnet).

Im ganzen Gebiet Chance Uetikon kann diese Empfindlichkeitsstufe ES III auf Stufe Gestaltungsplan für Teilgebiete verschärft werden, indem in diesen gebietsweise eine ES II (nicht störende Betriebe) festgelegt wird. Eine Abschwächung auf die ES IV (stark störende Betriebe) ist hingegen nicht möglich.

Art. 13a BZO Zentrumszone Chance Uetikon

Das im kommunalen Richtplan festgelegte Mischgebiet hoher Dichte bezweckt eine vielfältige Nutzungsdurchmischung mit Bildung, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Erholung. Die Bildungseinrichtungen sind grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) konzentriert, für die übrigen Mischnutzungen ist gestützt auf § 51 PBG eine Zentrumszone (Z) zweckmässig.

Die Zentrumszone überlagert teilweise den Perimeter des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans „Kantonsschule am See“. Damit werden in diesen Bildungsbereichen auch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Läden und Gaststätten ermöglicht, die dem ganzen Quartier am See dienen. In der OeB sind entsprechende Betriebe nur soweit zulässig, als sie ausschliesslich dem Betrieb der Kantonsschule und später auch der Berufsfachschule dienen.

Verzicht auf Baumassenziffer

Im Gegensatz zur bisherigen Industriezone wird für die neue Zentrumszone keine Baumassenziffer mehr festgelegt, um eine Abhängigkeit von der anrechenbaren Grundstücksfläche zu vermeiden. Gemäss § 251 Abs. 2 PBG ist die zulässige Ausnützung in diesem Fall durch Bestimmungen über Abstände, Geschoszahl, Grenzbau, Zusammenbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite festzulegen. Es ist jedoch nicht erforderlich, für sämtliche genannten Parameter Grundmasse festzulegen, zumal mit der gleichzeitig statuierten Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 30 Abs. 4 BZO) verlangt wird, die Baumassen, Lagen, äusseren Abmessungen und Abstände der Gebäude zu konkretisieren.

Grundmasse

Für die Zentrumszone werden folgende primäre Bauvorschriften für Neubauten festgelegt:

- **Gebäudehöhe max. 25.0 m**

Das Richtkonzept sieht je nach Lage Gebäudehöhen zwischen 16 m und 25 m vor. Das Maximalmass von 25 m entspricht der grösstmöglichen Fassadenhöhe gemäss § 279 PBG. Da die Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Uetikon am See noch nicht gemäss den neuen Baubegriffen und Messweisen (IVHB) harmonisiert worden ist, muss anstelle der neurechtlichen Fassadenhöhe noch die altrechtliche Gebäudehöhe festgelegt werden.

- **Gebäudelänge unbegrenzt**

Die im Richtkonzept dargestellten Neubauten weisen Gebäudelängen von bis zu 103 m auf. Bei diesen Dimensionen ist eine Begrenzung in den Zonenvorschriften wenig zweckmässig, weshalb die Gebäudelänge freigegeben wird.

- **Grenzabstand min. 3.5 m**

Beim Grenzabstand wird das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.5 m gemäss § 270 PBG vorgegeben. Daraus lässt sich ein einzuhaltender Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m ableiten. Dieses Mass kann jedoch im Sinne des Näherbaurechtes gemäss § 270 Abs. 3 unterschritten werden.

Weitere Grundmasse werden in der Zentrumszone nicht festgelegt, insbesondere weil das Richtkonzept bestehende und neue Bauten mit sehr unterschiedlichen Höhen, Längen und Abständen vorsieht. Diese Parameter sind daher zweckmässigerweise in den erforderlichen Gestaltungsplänen nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen, insbesondere mit Baubereichen. Mit diesem massgeschneiderten Vorgehen wird vermieden, Grundmasse vorzugeben, die sich mit den differenzierten Entwicklungsabsichten nicht vereinbaren lassen.

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig (§ 286 PBG). Dies ist angesichts der im Richtkonzept vorgesehenen langen Bauten von Bedeutung, etwa wenn Baubereiche vor der Bebauung durch eine Parzellierung unterteilt werden sollten. In diesem Fall kommt der Grenzabstand von 3.5 m nicht zum Tragen. Die Bautiefe und die Gesamtlänge werden im Übrigen nicht beschränkt, um den Spielraum für die Umsetzung des Richtkonzeptes in den öffentlichen Gestaltungsplänen nicht unnötig zu präjudizieren.

Mässig störende Betriebe

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ES III bedeutet, dass höchstens mässig störende Betriebe zulässig sind. Dies entspricht derselben Regelung, wie sie in den Wohnzonen, die im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur überlagert sind, sowie in den Zonen WG/2.3 und WG/2.7 bereits gilt. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Maximaler Wohnanteil

Das Areal der Chance Uetikon ist im regionalen Richtplan Pfannenstil als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur bezeichnet. Der zugehörige Richtplantext enthält dazu u.a. die Vorgabe, dass Mischnutzungen und öffentliche Dienstleistungen zu prüfen sind und die reine Wohnnutzung auszuschliessen ist. In der Zentrumszone ist somit primär der Ausschluss der reinen Wohnnutzung zu sichern. Dies wird mit der Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 80 % gewährleistet. Dieser ist über die Zentrumszone als Ganzes einzuhalten, d.h. einzelne reine Wohnbauten sind zulässig, wenn in anderen Bereichen eine Kompensation erfolgt.

Das Richtkonzept sieht für das Gebiet der Zentrumszone und der Erholungszone einen Gewerbeanteil von rund 30 % vor und respektiert damit die Vorgabe des maximalen Wohnanteils.

Geplante Baumassen in der Zentrumszone

Um trotz dem Verzicht auf eine Baumassenziffer eine Vorstellung von der möglichen baulichen Dichte im Gebiet des Masterplans Chance Uetikon zu erhalten, sind nachstehend die in der Zentrumszone geplanten oberirdischen Baumassen gemäss Richtkonzept und Gestaltungsplan wiedergegeben:

Zentrumszone	Zonenfläche	Baumasse Richtkonzept ca.	Bauliche Dichte Richtkonzept ca.
Gemeinde (Kommunaler GP)	20'033 m ²	158'000 m ³	7.9 m ³ /m ²
Kanton (Kantonaler GP)	2'267 m ²	16'000 m ³	7.1 m ³ /m ²
Total	22'300 m ²	174' 000 m ³	7.8 m ³ /m ²

Diese bauliche Dichte von rund 7.8 m³/m² in der Zentrumszone ist ausdrücklich zu relativieren.

Der regionale Richtplan gibt für Siedlungsgebiete mit hoher baulicher Dichte eine Baumassenziffer in der Bandbreite zwischen 3.0 m³/m² und 6.5 m³/m² vor. Diese bauliche Dichte bezieht sich jedoch auf das gesamte Gebiet der Chance Uetikon einschliesslich der Flächen in der Erholungszone und der Zone für öffentliche Bauten (vgl. Kap. 2.3, Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft).

Für den Geltungsbereich des kommunalen Gestaltungsplans ergibt sich in der Summe der Zentrums- und Erholungszonenflächen (34'980 m²) eine Baumassenziffer von rund 5 m³/m². Dieser Wert ist mit Blick auf die regionale Vorgabe wesentlich aussagekräftiger als die in der obigen Tabelle aufgezeigte bauliche Dichte.

Landbedarf für Ausbau Seestrasse

Die oben aufgeführten Zonenflächen der Zentrumszone beziehen sich auf die heutigen Grundstücksgrenzen. Die Planungsstudie für den Ausbau der Seestrasse sieht zulasten des Gemeindeanteils einen Landbedarf von rund 1'200 m² vor. Mit einer Nutzungsziffer wären diese Flächen künftig nicht mehr ausnützbar (§ 259 PBG). Da jedoch keine Baumassenziffer vorgesehen ist, hat dieser Flächenverlust keine Auswirkungen auf die erzielbare bauliche Dichte. Im Übrigen ist die zulässige Ausnützung im kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan baubereichsweise fixiert.

Art. 25a BZO Nutzweise Seeuferpark

In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Grundsätzlich sind alle für die aktive und passive Erholung zweckmässigen Einrichtungen im Sinne des Masterplans Chance Uetikon und des Richtkonzeptes erlaubt. Darunter fallen insbesondere Einrichtungen für den Wassersport (z.B. Bootshaus, Bootsvermietung, Anlegestelle, Baden, Rudern, Segeln), für die Verpflegung (z.B. Restaurant, Kiosk, Strandcafé) und für die Infrastruktur (z.B. Passerelle, Garderoben, Toiletten, Spielfelder, Ausstattungen).

Gestützt auf § 62 Abs. 2 PBG und die Festlegungen im kommunalen Richtplan werden Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur ausdrücklich als zulässig erklärt. Dazu gehören auch gewerbliche Nutzungen für den Betrieb dieser Erholungsanlagen (z.B. Gastronomiebetrieb, Bootsvermietung). Wohnnutzungen sind hingegen ausgeschlossen. Diese Nutzungsvorgaben sind mit denjenigen in den beiden Gestaltungsplänen abgestimmt.

Auf die Definition von Bauvorschriften wird angesichts der unterschiedlichen Bestandesbauten verzichtet. Entsprechende Vorgaben können bei Bedarf auf Stufe Gestaltungsplan präzisiert werden.

Art. 30 BZO **Gestaltungsplanpflicht** Ziele

Für das gesamte Gebiet des Masterplans Chance Uetikon wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In Art. 30 werden dazu die anzustrebenden, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele definiert. Die Ziele sind und in ähnlicher Art formuliert wie für die ebenfalls gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Langenbaum und Birchweid.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele sind im Masterplan Chance Uetikon vom 20. Mai 2019 und im Richtkonzept bereits in einem hohen Mass berücksichtigt. Damit besteht eine präzise Grundlage für weiteren Planungs- und Ausführungsschritte.

- **Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität**
Dieses Ziel stützt sich im Wesentlichen auf die Postulate des ISOS, die strukturell, räumlich und architekturhistorisch prägenden Elemente der ehemaligen chemischen Fabrik zu erhalten und in geeigneter Weise in eine zukunftsfähige neue Siedlungsstruktur einzubinden.
- **Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung**
Dieses Ziel umfasst eine besonders gute Gestaltung der Bauten, der Anlagen und des Umschwunges. Sinngemäss sind mindestens die für Arealüberbauungen geltenden Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Dabei ist dem Schutzbedürfnis bestehender Bauten Rechnung zu tragen. Die angestrebte Hochwertigkeit ist in allen Planungs- und Ausführungsphasen im Auge zu behalten (Konzeptplanung, Wettbewerb, Baubewilligungsverfahren, Bau).
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur**
Dieses Ziel unterstreicht die wichtige Bedeutung der breiten Nutzungsdurchmischung als Voraussetzung für ein eigenständiges, belebtes Quartier am See. Die Anteile und Lagen der jeweiligen Nutzweisen können in den Gestaltungsplänen in geeigneter Weise festgelegt werden.

- **Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang**
Dieses Ziel ist für die Öffentlichkeit von zentraler Bedeutung. Der Freiraum am See soll nicht nur dem Quartier, sondern der ganzen Bevölkerung dienen. Im Verbund mit landschaftsgestalterischen Elementen soll eine ansprechende Ambiance entstehen. Dabei sind die Nutzungseinschränkungen im Gewässerraum zu berücksichtigen.
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur**
Dieses Ziel unterstreicht die wichtige Bedeutung der breiten Nutzungsdurchmischung als Voraussetzung für ein eigenständiges, belebtes Quartier am See. Die Anteile und Lagen der jeweiligen Nutzweisen können in den Gestaltungsplänen in geeigneter Weise festgelegt werden.
- **Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang**
Dieses Ziel ist für die Öffentlichkeit von zentraler Bedeutung. Der Freiraum am See soll nicht nur dem Quartier, sondern der ganzen Bevölkerung dienen. Im Verbund mit landschaftsgestalterischen Elementen soll eine ansprechende Ambiance entstehen. Dabei sind die Nutzungseinschränkungen im Gewässerraum zu berücksichtigen.
- **Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung**
Dieses Ziel bezweckt, den ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung bestmöglich Rechnung zu tragen, weil innerhalb der Bebauung wegen der vorhandenen Altlasten, der schützenswerten Gebäude und der künftigen intensiven Nutzung nur wenig Spielraum für ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht.
- **Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr**
Dieses Ziel soll mit der Seestrasse als Erschliessungsrückgrat, mehreren kurzen see- und bergseitigen Zufahrten, einer dezentralen Parkierungsorganisation und einer Bushaltestelle erreicht werden.
- **Hindernisfreie Passerelle ab alter Landstrasse mit Überquerung Bahnlinie und Seestrasse**
Die Passerelle als Brückenschlag über die Bahnlinie und die Seestrasse verbindet das neue Quartier am See mit dem Dorf und dem Bahnhof.
- **Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger**
Vorgesehen ist ein Anschluss an den Wärmeverbund. Die AEW hat den Wärmeverbund bereits auf die Seewassernutzung umgestellt. Denkbar sind allenfalls ergänzende Energieträger wie z.B. Solarenergie.
- **Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen**
Dieses Ziel soll primär mit einer seeorientierten Situierung der Wohnungen erreicht werden.

Basis für den Gestaltungsplan

Gemäss Abs. 5 (bisher Abs. 4) müssen Gestaltungspläne auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderung einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.

Wie einleitend erwähnt, wurde zur Auslotung des Entwicklungspotenzials auf dem Areal der ehemaligen Chemie Uetikon ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Gestützt auf das favorisierte Konzept der Architekturbüro Christian Salewski & Simon Kretz Architekten wurden in einem aufwendigen Entwicklungs- und Beteiligungsverfahren der Masterplan und das Richtkonzept Chance Uetikon erarbeitet. An diesem Prozess haben qualifizierte Architekturteams, zahlreiche Fachexperten und breite Bevölkerungskreise mitgewirkt. Damit besteht eine fundierte Grundlage für weiteren Planungs- und Ausführungsschritte. Diese weitgehend geklärte Ausgangslage kann dem für den Gestaltungsplan verlangten überzeugenden Projekt gleichgestellt werden.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Nebenaspekte

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und der öffentlichen Gestaltungspläne nach § 15 a HWSchV. Er ist in separaten Dossiers zu Gewässerraumfestlegungen definiert:

- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans "lebendiges Quartier am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 1-4)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans "Kantonsschule am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 5-8)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung nach § 15 HWSchV (Abschnitt 9)

Für die Einzelheiten wird auf die entsprechenden Technischen Berichte „Gewässerraumfestlegung CU-Areal Uetikon am See“ der EBP Schweiz AG vom 11. November 2020 verwiesen.

Die vorgesehene Raumsicherung ermöglicht eine Führung der Passerelle bis an den See. Die Passerelle kann damit möglicherweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Auch der Erholung dienende Bauten und Anlagen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich zulässig. Die konkrete Gestaltung der Passerelle ist derzeit offen und ist Teil des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann über die Zulässigkeit von Passerellenteilen im Gewässerraum entschieden werden.

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und der öffentlichen Gestaltungspläne nach § 15 a HWSchV. Er ist in separaten Dossiers zu Gewässerraumfestlegungen definiert:

- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans "lebendiges Quartier am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 1-4)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans "Kantonsschule am See" nach § 15 HWSchV (Abschnitte 5-8)
- Gewässerraumfestlegung am Zürichsee im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung nach § 15 HWSchV (Abschnitt 9)

Für die Einzelheiten wird auf die entsprechenden Technischen Berichte „Gewässerraumfestlegung CU-Areal Uetikon am See“ der EBP Schweiz AG vom 11. November 2020 verwiesen.






Die vorgesehene Raumsicherung ermöglicht eine Führung der Passerelle bis an den See. Die Passerelle kann damit möglicherweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Auch der Erholung dienende Bauten und Anlagen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich zulässig. Die konkrete Gestaltung der Passerelle ist derzeit offen und ist Teil des Wettbewerbs für die Kantons- und Berufsfachschule. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann über die Zulässigkeit von Passerellenteilen im Gewässerraum entschieden werden.

Gefährdungssituation

Im Perimeter der Teilrevision Nutzungsplanung ist der Uferbereich gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren Zürichsee Rechts abschnittsweise von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen. Bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ30) ist nur ein sehr kleiner Bereich tangiert (lokales Defizit, möglicherweise ein Treppenzugang zum Gewässer), dies resultiert in einer mittleren Gefährdung (blaue Fläche gemäss Gefahrenkarte). Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) und einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) kommen grössere Flächen dazu, hierbei handelt es sich um eine geringe Gefährdung (gelbe Fläche gemäss Gefahrenkarte). Es handelt sich mehrheitlich um Wassertiefen < 0.25 m, weitere Überflutungsflächen weisen Tiefen < 0.5 m auf. Extremereignissen (EHQ, \geq HQ 500) kommen weitere Flächen dazu, welche als Restgefährdung dargestellt werden (gelb-weiss schraffierte Fläche gemäss Gefahrenkarte). Die Überflutung ist statisch (stehendes Wasser). In der Gefahrenkarte ist ein möglicher Wellenschlag bei Sturmereignissen nicht berücksichtigt.

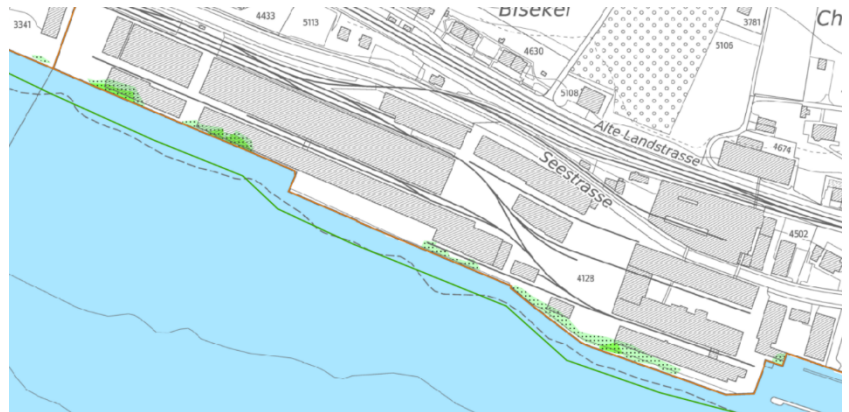
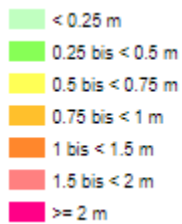
Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes, Stand 2018 (siehe www.maps.zh.ch), ist das Gebiet bei Starkregen grossflächig von Oberflächenabfluss betroffen. Die Fliesswege und -tiefen werden sich mit der neuen Bebauung jedoch massgeblich ändern

Gefahrenkarte Naturgefahren
(www.maps.zh.ch)

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	



Wassertiefenkarte HQ300
(www.maps.zh.ch)



Vorgaben Hochwasserschutz

Neubauten sind im Kanton Zürich auf den Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) mit Freibord (Sicherheitszuschlag) auszulegen. Bei Sonderrisiko-Objekten (wie z. B. Bildungseinrichtungen oder gastronomische Betriebe) ist die Möglichkeit eines Schutzes vor einem Extremereignis (EHQ) mit Freibord zu prüfen. Dabei gilt das Prinzip der Verhältnismässigkeit, d. h. bei detaillierter Betrachtung kann in Ausnahmefällen ein geringeres Schutzziel gewählt werden. Für Bestandesbauten, welche umgenutzt resp. umgebaut werden, gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen wie für Neubauten.

Für den Zürichsee gelten die folgenden Hochwasser-Koten:

- HQ300: Seespiegel 407.20 m ü. M., plus Freibord
- EHQ: Seespiegel 407.35 m ü. M., plus Freibord

Vom AWEL wird am Zürichsee grundsätzlich ein Freibord von 50 cm verlangt. Im Rahmen eines Bauvorhabens können bei Bedarf die lokalen Wellen-Einwirkungen bei der Freibord-Bemessung berücksichtigt werden. Sofern die erforderlichen Nachweise (Wellentheorie) im Bereich des Bauvorhabens durch den Gesuchsteller erbracht werden können, kann nach Rücksprache mit dem AWEL, Sektion Beratung und Bewilligung, allenfalls eine Anpassung des massgebenden Freibords vorgenommen werden. Die Schutzzielhöhen haben sich an diesen Seekoten und Wellenhöhen zu orientieren. Die Massnahmen müssen auf die je nach Gebäude festgelegte Schutzzielhöhe ausgelegt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

- Möglich ist ein Schutz des gesamten Areals oder einzelner Teilflächen (Arealenschutz) oder ein Schutz der Gebäude (Objektschutz).
 - Beispiele für mögliche Arealenschutzmassnahmen: Zugänge zum Areal mit einer Überhöhung gestalten, umgebende Mauern zur Abschirmung
 - Beispiele für mögliche Objektschutzmassnahmen: Anheben von Gebäudeöffnungen, Anhebung des Baugrundes
- Es sind nur permanente, d. h. fixe Massnahmen erlaubt, welche im Ereignisfall keine manuelle Betätigung erfordern.

Es ist der Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, 2017) zu konsultieren. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss soll primär durch eine optimierte Liegenschaftsentwässerung entgegengewirkt werden


Entwässerung

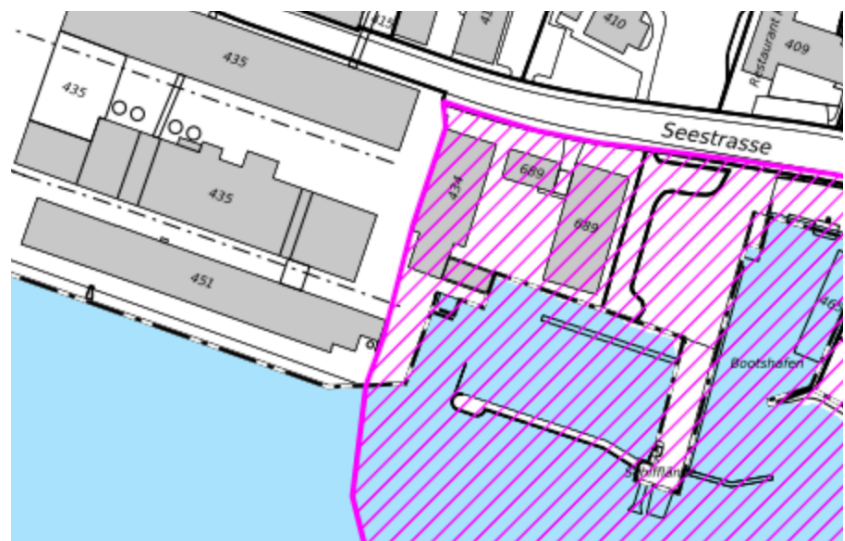
Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Uetikon am See wurde im Jahre 2017 genehmigt. Dieser hat die vorliegende Umnutzung des Areals Chemie Uetikon antizipiert. Er sah vor, dass das gesamte Projektareal im Trennsystem zu entwässern ist. Die Entwässerung des Schmutzabwassers wurde nicht abschliessend definiert. Gemäss § 8 der kantonalen Verordnung über den Gewässerschutz ist bei Änderungen des Bauzonenplanes die Entwässerungsplanung anzupassen. Ein aktualisiertes kommunales Entwässerungskonzept des Areals ist zu erstellen und dem AWEL zur Genehmigung einzureichen. Das Entwässerungskonzept ist keine Bedingung für die Genehmigung der Gestaltungspläne und der Bau- und Zonenordnung bzw. muss das Entwässerungskonzept nicht gleichzeitig zur Bau- und Zonenordnung vorliegen. Die Sektion Siedlungsentwässerung ist frühzeitig in die Erarbeitung des Entwässerungskonzepts zum Projektgebiet einzubinden.

Archäologie

Der Planungssperimeter der BZO-Teilrevision grenzt südöstlich an die archäologische Zone 1 mit der Pfahlbaufundstelle Uetikon-Schiff-lände. Dieses Schutzobjekt darf gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PBG nicht verletzt werden. Das Landgebiet des Planungssperimeters ist neuzeitlich in einer flachen Uferzone aufgeschüttet worden. Es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der ehemalige Seegrund kommt jedoch potentiell als Standort weiterer Pfahlbaufundstellen in Frage.

Archäologische Zonen
(www.maps.zh.ch)

 Archäologische Zonen



Werden im Rahmen der konkreten Ausgestaltung Kellergeschosse oder andere Eingriffe bis unter die neuzeitliche Aufschüttung geplant, sind detaillierte Standortabklärungen durch die Kantonsarchäologie vorzunehmen. Wird eine neue Fundstelle entdeckt, ist sie in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Unterliegt die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerin der Selbstbindung gemäss § 204 PBG, gehen die Kosten für archäologische Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) zu ihren Lasten.

5.2 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Hauptaussage

Mit der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung im Sinne des Masterplans Chance Uetikon auf dem ehemaligen Areal der Chemie Uetikon geschaffen.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region werden auf allen Stufen widerspruchsfrei umgesetzt. Vorbehalten bleibt die Rechtskraft des teilrevidierten kantonalen Richtplans mit dem neuen Standort der Kantonsschule am See.
- Den Grundsätzen einer massvollen und zielgerichteten Entwicklung in der "urbanen Wohnlandschaft" wird in hohem Masse Rechnung getragen. Die funktionale Verdichtung an gut erschlossener Lage unter Wahrung bedeutender Strukturen der Industriearchitektur und gleichzeitiger Schaffung attraktiver Erholungsflächen und Begegnungsräume ist besonders hervorzuheben. Diese Konstellation wird durch die Ansiedlung der Kantonsschule und der Berufsfachschule noch verstärkt.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen aufgrund der Nutzungsänderungen sind bedeutend, obschon die bebaute Zonenfläche nicht vergrössert wird. Die Mischnutzungen im Richtkonzept Chance Uetikon umfassen insgesamt 232 Wohnungen sowie Flächen für 2'200 m² Dienstleistungen, 6'700 m² Gewerbe und 6'000 m² öffentliche Nutzungen (Angaben EBP, Stand 20. März 2020). Dies ergibt ein Potential für rund 600 Bewohner/-innen, 450 Beschäftigte, 2000 Schüler/-innen sowie 300 Mitarbeitende von Kantonsschule und Berufsfachschule. Bei vollständiger Ausschöpfung dieses Nutzungspotentials wird auf einer Landfläche von rund 6.4 ha eine Nutzungsdichte in der Grössenordnung von 520 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha) erreicht. Da jedoch kaum je alle Schüler und Mitarbeitende der beiden Schulen gleichzeitig anwesend sind, dürfte die effektive Nut-

zungsdichte geringer sein. Wird nur die Zentrumszone ohne Kantonsschule und Berufsfachschule betrachtet, beträgt die Nutzungsdichte noch etwa 300 E+B/ha. Dies entspricht dem oberen Bereich des im regionalen Richtplan postulierten Zielwertes von 150-300 E+B/ha für die hohe bauliche Dichte.

- Die angepassten baurechtlichen Bestimmungen sind mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht und der aktuellen Rechtsprechung konform.
- Für das Ortsbild resultiert mit der Zuweisung der Randgebiete im Osten zur Kernzone sowie mit entsprechenden Zielen der Gestaltungsplanpflicht eine Klärung im Sinne des ISOS.
- Das Gebiet Chance Uetikon grenzt an die Gemeinde Meilen und der Bahnhof Uetikon an die Gemeinde Männedorf. Insbesondere im Westen bedingt die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung eine gewisse Abstimmung über die Gemeindegrenze von Meilen hinweg. Diese ist mit der dort laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung gewährleistet.
- Nachdem bereits in den Jahren 2010 und 2014 eine umfassende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt ist, wird auf eine erneute gemeindeweite Gesamtschau verzichtet. Der unter Mitwirkung der Bevölkerung entwickelte Masterplan und das mit Fachexperten weiterentwickelte Richtkonzept Chance Uetikon gewährleisten den nötigen konzeptionellen Überblick.

Die Teilrevision erfüllt somit die Anforderungen der Baudirektion, die an Richt- und Nutzungsplanungen gestellt werden.

Im Übrigen ist auf die weiterführenden Erläuterungen in den jeweiligen Planungsberichten der EBP Schweiz AG zum kommunalen öffentlichen Gestaltungsplan „Lebendiges Quartier am See“ vom 11. November 2020 und zum kantonalen öffentlichen Gestaltungsplan „Kantonsschule am See“ vom 11. November 2020 verwiesen.

6 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG zusammen mit der Gewässerraumfestlegung während 60 Tagen vom 29. Mai bis 27. Juli 2020.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gemäss § 7 PBG sind allfällige abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Dieser Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Es sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen. Nachfolgend sind die am häufigsten genannten Themen mit dem erfolgten Umgang aufgelistet:

Verkehrsplan

- Zusätzliche Fusswegerschliessung Kreuzsteinstrasse-Feldstrasse Parzelle 5106-Sodabau-Passerelle vorsehen
→ nicht berücksichtigt
- Fusswegerschliessung vom Choleweg oder dem bestehenden Weg über die Liegenschaft „Wiesli“ direkt zur Passerelle sicherstellen
→ nicht berücksichtigt
- Auf Erhöhung der Alten Landstrasse verzichten, stattdessen alten Weg (Zugang zu Villen Schnorf) benützen
→ nicht berücksichtigt
- Streckenführung Zürichseeweg im Verkehrsplan nur ungefähr als Korridor mit Anknüpfungspunkten nach Männedorf und Meilen, aber mit Mindestbreite von 3 m festlegen
→ nicht berücksichtigt

Siedlungs- und Landschaftsplan

- Gewässerraum dem Freihaltegebiet, eventualiter dem Erholungsgebiet zuweisen, mit Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplans
→ berücksichtigt
- Gewässerraumbreite von 20 m bzw. 15 m dem Freihaltegebiet, eventualiter dem Erholungsgebiet zuweisen, mit Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplans
→ nicht berücksichtigt
- Teilgebiete D west und D ost statt als Mischgebiet in hoher Dichte als Erholungsgebiet festlegen
→ berücksichtigt

Zonenplan

- Für den auszuscheidenden Gewässerraum eine Freihaltezone, eventualiter eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festlegen
→ berücksichtigt
- Für den auszuscheidenden Gewässerraum in den Teilgebieten 1, 2 und 3 eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festlegen
→ berücksichtigt
- Teilgebiete D west und D ost statt der Zentrumszone und der Zone für öffentliche Bauten der Erholungszone zuweisen.
→ berücksichtigt

Der Umgang mit sämtlichen Einwendungen ist im separaten Bericht zur Mitwirkung enthalten.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg wurden zur Anhörung eingeladen. Alle diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen.

Der Umgang mit sämtlichen Eingaben ist im Bericht zur Mitwirkung enthalten.

Vorprüfung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfung vom 25. September 2020 hat das Amt für Raumentwicklung zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und mit Vorprüfung vom 6. August 2020 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise sind, wo möglich und sinnvoll, in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bereinigt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit der Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung mit Gewässerraumfestlegung am Zürichsee nach § 15 HWSchV

Bericht zur Mitwirkung, 03.12.2020, rev. 20.04.2021



Projektteam

Karin Rüthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 20.04.2021
210420_Bericht_Mitwirkung_RP_NP_Uetikon.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Einwendungen	5
2.1	Einwendung 1 (E1)	5
2.2	Einwendung 2 (E2)	5
2.3	Einwendung 3 (E3)	5
2.4	Einwendung 4 (E4)	5
2.5	Einwendung 5 (E5)	5
2.6	Einwendung 6 (E6)	6
2.7	Einwendung 7 (E7)	6
2.8	Einwendung 8 (E8)	7
2.9	Einwendung 9 (E9)	7
2.10	Einwendung 10 (E10)	7
2.11	Einwendung 11 (E11)	7
2.12	Einwendung 12 (E12)	7
2.13	Einwendung 13 (E13)	7
2.14	Einwendung 14 (E14)	8
2.15	Einwendung 15 (E15)	10
2.16	Einwendung 16 (E16)	11
3.	Anhörung	13
3.1	Gemeinde Egg (29. Juni 2020)	13
3.2	Gemeinde Männedorf (8. Juli 2020)	13
3.3	Gemeinde Meilen (7. Juli.2020)	13
3.4	Gemeinde Oetwil am See (10. Juli 2020)	13
3.5	RZU - Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (30. Juni 2020)	13
3.6	ZPP (16. Juli 2020)	13

1. Einleitung

Die öffentliche Auflage der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung gemäss § 7 PBG erfolgte zusammen mit der Gewässerraumfestlegung vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020.

Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen.

Einwendungen

In Kapitel 2 sind die Einwendungen in alphabetischer Reihenfolge geordnet und die Anträge fortlaufend nummeriert. Begründungen zu den Anträgen sind nur dann aufgeführt, wenn ohne diese der Antrag unverständlich wäre. Im Anschluss an die Anträge sind jeweils in den Erwägungen die Begründungen der Berücksichtigung beziehungsweise Nichtberücksichtigung umschrieben und die Beschlüsse dokumentiert.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreibern und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form (Ex.y). Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens.

Die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung und die Gewässerraumfestlegung wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg zur Anhörung unterbreitet. Alle diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen, aber keine Anträge gestellt.

Anhörung

In Kapitel 3 sind die Eingaben in alphabetischer Reihenfolge geordnet und einzelne Hinweise aufgeführt.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im vorliegenden Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Der Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Bericht mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung findet sich in Kapitel 6 ein Fazit des Mitwirkungsverfahrens. Im technischen Bericht der Gewässerraumfestlegung findet sich in Kapitel 7 ebenfalls ein Fazit des Mitwirkungsverfahrens.

Fazit

2. Einwendungen

2.1 Einwendung 1 (E1)

E1.1

Siehe E14.1

Richtplanung: Siedlungs-/Landschaftsplan (Gewässerraum)

Gewässerraumbreite

E1.2

Siehe E14.3

Nutzungsplanung: Zonierung (Gewässerraum)

Gewässerraumbreite

E1.3

Siehe E14.4

Gewässerraumbreite Abschnitt 8

2.2 Einwendung 2 (E2)

E2.1

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung: Zonierung

2.3 Einwendung 3 (E3)

E3.3

Siehe E6.13

Nutzungsplanung: Zonierung

2.4 Einwendung 4 (E4)

E4.7

Siehe E14.3, Zonierung Gewässerraum

Nutzungsplanung: Zonierung (Gewässerraum)

2.5 Einwendung 5 (E5)

E5.9

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung: Zonierung

E5.10

Siehe E6.13

Richtplanung: Verkehrsplan

2.6 Einwendung 6 (E6)

E6.12

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

E6.13

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist eine zusätzliche Fusswegerschliessung von der Kreuzsteinstrasse (unterhalb Kappelweid Hof) über die bestehende Feldstrasse in der Parzelle 5106 zum Sodabau und dann auf die Passerelle aufzunehmen. In untenstehendem Planausschnitt in 'pink' eingezeichnet. Allenfalls wäre auch eine Verbindung dieses Weges zum bestehenden 'Cholenweg' zusätzlich denkbar.

Richtplanung:
Verkehrsplan

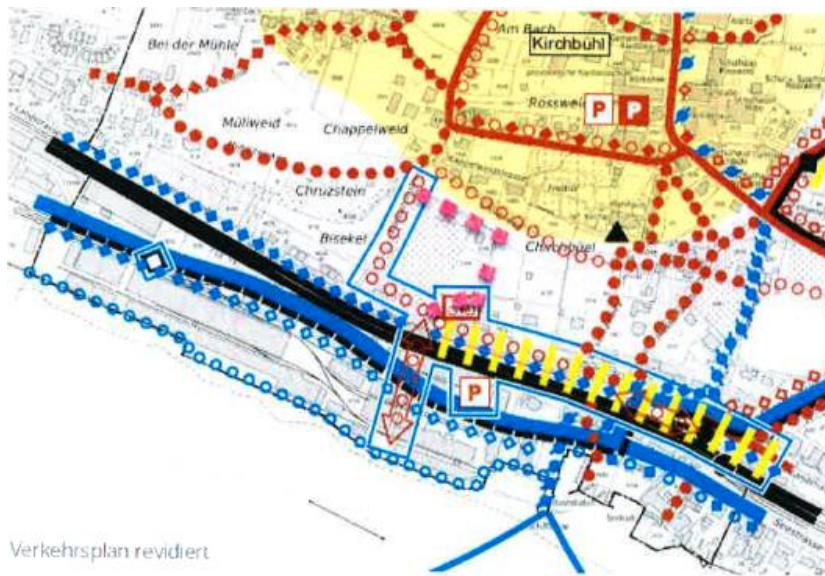


Abbildung 1. Alternativer Zugang zur Passerelle im Verkehrsplan aufnehmen.

Erwägungen

Gemäss der Vorstudie "Alte Landstrasse und Fabrikweg" vom 4. Juni 2020 soll die Fuss- und Veloerschliessung vom und zum Dorf über die Kreuzsteinstrasse erfolgen. Dabei soll die Kreuzsteinstrasse für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. Der Fabrikweg soll entlang der oberen Böschungskante von der Kreuzsteinstrasse bis zur Passerelle geführt werden. Die Vorteile dieser Variante sind der möglichst geringe Verbrauch von Fruchtfolgefleichen und die geringen Eingriffe in das private Eigentum Dritter.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.7 Einwendung 7 (E7)

E7.12

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.8 Einwendung 8 (E8)

E8.9

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.9 Einwendung 9 (E9)

E9.2

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.10 Einwendung 10 (E10)

E10.7

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.11 Einwendung 11 (E11)

E11.6

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.12 Einwendung 12 (E12)

E12.1

Siehe E16.1, Nutzungsplanung

Nutzungsplanung:
Zonierung

2.13 Einwendung 13 (E13)

E13.10

Verkehrsplan, Ergänzung - Anpassung

Richtplanung:
Verkehrsplan

Auf die Erhöhung der Alten Landstrasse ist zu verzichten und stattdessen der alte Weg (Zugang zu Villen Schnorf) zu benutzen.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat die Machbarkeitsstudie «Erschliessung Alte Landstrasse und Fabrikweg» zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Erschliessungslösung soll durch die Anhebung der Alten Landstrasse (Bestvariante) im Bereich der neuen Passerelle erfolgen. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung (Vergabe des Vorprojekts) soll geprüft werden, ob die Hauptveloroute im Sinne eines zusätzlichen Durchgangs auf dem alten Niveau belassen werden könnte. Diese Variante ginge aufgrund der zusätzlich benötigten Fahrbahnbreite zu Lasten von privaten Anstössern und Fruchtfolgefächern. Sobald die Resultate des Vorprojekts vorliegen, gilt es die Vor- und Nachteile im Detail abzuwägen.

Aufgrund dieser Überlegungen ist es möglich, dass das Anliegen zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt wird. Derzeit bestehen noch keine

ausreichenden Planungsgrundlagen, um den Antrag bereits heute zu berücksichtigen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E13.11

Verkehrsplan

Richtplanung:
Verkehrsplan

Die Fussgänger-Erschliessung erfolgt neu vom Choleweg oder dem bestehenden Weg über die Liegenschaft „Wiesli“ entlang direkt zum Ende der Passerelle (auf dem bisherigen Weg oder entlang der Grundstücksgrenze). Die Passerelle ist allenfalls mit leichtem Knick nach Osten näher an den neuen Fussweg zu führen.

Erwägungen

Diese Wegverbindung führt über privates Eigentum Dritter. Die Passerelle kann über den Kirchenrainweg via Alte Landstrasse oder über die Kreuzsteinstrasse (im Abschnitt für den motorisierten Individualverkehr gesperrt) via neuem Fabrikweg gut zu Fuss erreicht werden. Die Hürden für eine weitere "direktere" Wegverbindung sind aufgrund der aufgezeigten Verbindungen und im Wissen um die Besitzverhältnisse (Private) und den Verlust von Fruchtfolgeflächen hoch.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

2.14 Einwendung 14 (E14)

E14.1

Richtplanung: Der Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums von überall 20 m, mindestens aber 15 m Breite sei vom Mischgebiet mit hoher Dichte auszunehmen und dem Freihaltegebiet, eventualiter dem Erholungsgebiet zuzuweisen. Der Siedlungs- und Landschaftsplan ist dahingehend zu ändern.

Richtplanung:
Siedlungs-/Landschaftsplan (Gewässerraum)

Gewässerraumbreite

Erwägungen

Zur Richtplanung: Die Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} werden als Ganzes mit dem darin enthaltenen Gewässerraum dem Erholungsgebiet zugewiesen (siehe E16.1, Richtplanung).

Zur Gewässerraumbreite: Die Bemessung des erforderlichen Raumbedarfs für stehende Gewässer wird in Art. 41b GSchV definiert. Die minimale Breite des Gewässerraums am Zürichsee beträgt, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Gemäss Art. 41b Abs. 2 GSchV muss der minimale Gewässerraum erhöht werden, soweit dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für eine Revitalisierung, für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Gewässernutzung erforderlich ist.

Für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist der minimale Gewässerraum ausreichend (keine Gefährdung durch Seehochwasser im Gebiet 3 –

Teilrevision Nutzungsplanung; siehe technischer Bericht zur Gewässerraumfestlegung).

Eine Vergrößerung des Gewässerraums aus Gründen der Gewässerrevitalisierung ist nicht angezeigt (Verhältnis Nutzen/Aufwand wegen steil abfallendem Seegrund und nur landseitiger Möglichkeit von Flachwasserbereichen, siehe technischer Bericht Gewässerraumfestlegung). Eine Vergrößerung des Gewässerraums aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ist ebenfalls nicht angezeigt (künstliches Seeufer, keine weitergehenden planerischen Festlegungen wie eine Revitalisierungsplanung, ökologische Vernetzung über diverse Massnahmen innerhalb des CU-Areals sichergestellt, siehe Masterplan «Chance Uetikon» und Gestaltungspläne). Eine Vergrößerung des Gewässerraums aus Gründen der Gewässernutzung ist ebenfalls nicht angezeigt (keine aktiven Wasserrechte, gewässerbezogene Erholungsnutzung (zum Beispiel Spazieren entlang Seeuferweg beim Hafenbecken) ist innerhalb des vorgeschlagenen Gewässerraums sichergestellt).

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} mit dem darin enthaltenen Gewässerraum dem Erholungsgebiet zuweisen.
- Gewässerraum zwischen kantonalem Gestaltungsplan und Hafen dem Erholungsgebiet zuweisen

E14.2

Richtplanung: Der Verkehrsplan sei dahingehend anzupassen, dass die Streckenführung des geplanten Fuss- und Wanderwegs ohne Hartbelag (Zürichseeweg) im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums nur ungefähr in Form eines Korridors festgelegt wird. Für den Seeuferweg sei eine Mindestbreite von 3 Metern vorzusehen. Die Anknüpfungspunkte nach Männedorf und Meilen seien festzulegen.

Richtplanung:
Verkehrsplan

Erwägungen

Mit dem Wettbewerb Freiraum soll unter anderem auch der Zürichseeweg geplant werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es wenig zweckmässig, der Planung in diesem Detaillierungsgrad vorzugreifen. Der Richtplan hat einen Anordnungsspielraum, der ausreichend Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte gibt. Die Mindestbreite von 2,5 m ist vom Kanton vorgegeben. Inwieweit eine Festlegung der Mindestbreite im Verkehrsrichtplan einen Mehrwert darstellt ist nicht begründet. Zudem sind die Anschlusspunkte nach Meilen (an den Gestaltungsplan Rotholz) oder Männedorf (Hafen zu Gehweg Seestrasse) schon in der bisherigen Fassung des Verkehrsrichtplans festgelegt beziehungsweise bereits vorhanden.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**.

E14.3

Nutzungsplanung: Im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums von überall 20 m, mindestens aber 15 m Breite, sei durchwegs eine Freihaltezone, eventualiter eine Erholungszone, anstelle von Bauzonen festzulegen.

Nutzungsplanung:
Zonierung (Gewässerraum)

Gewässerraumbreite

Erwägungen

In der Nutzungsplanung werden die Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} als Ganzes mit dem darin enthaltenen Gewässerraum der Erholungszone zugewiesen (siehe E16.1, Nutzungsplanung).

In der Nutzungsplanung wird der Gewässerraum im Gebiet zwischen kantonalem Gestaltungsplan und Hafen mit Ausnahme des im Gewässerraum liegenden Teils des Gebäudes Vers.-Nr. 689 der Erholungszone zugewiesen.

Gewässerraumbreite: siehe Einwendung E14.1

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} mit dem darin enthaltenen Gewässerraum der Erholungszone zuweisen
- Gewässerraum zwischen kantonalem Gestaltungsplan und Hafen ohne Gebäude Vers.-Nr. 689 der Erholungszone zuweisen

E14.4

Nutzungsplanung: Im Gebiet 3, Abschnitt 8 sei der Gewässerraum durchgehend mit einer Breite von 20 m, mindestens aber 15 m festzulegen.

Gewässerraumbreite Abschnitt 8

Erwägungen

Die Gewässerraumbreite wird mit 15 m festgelegt (neu Abschnitt 9).

Siehe Einwendung E14.1

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- Plan und technischer Bericht der Gewässerraumfestlegung anpassen

2.15 Einwendung 15 (E15)

E15.1

Siehe E14.1

Richtplanung:
Siedlungs-/Landschaftsplan (Gewässerraum)

Gewässerraumbreite

E15.2

Richtplanung: Der Verkehrsplan sei dahingehend anzupassen, dass die Streckenführung des geplanten Fuss- und Wanderwegs ohne Hartbelag (Zürichseeweg) im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums nur ungefähr in Form eines Korridors festgelegt wird.

Richtplanung:
Verkehrsplan

Erwägungen

Mit dem Wettbewerb Freiraum soll unter anderem der Zürichseeweg geplant werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es wenig zweckmässig, der Planung vorzugreifen. Der Richtplan hat einen Anordnungsspielraum, der ausreichend Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte gibt.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht berücksichtigt**

E15.3

Nutzungsplanung: Im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums in den Teilgebieten 1, 2 und 3 sei durchwegs eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festzulegen.

Nutzungsplanung:
Zonierung (Gewässerraum)

Erwägungen

In der Nutzungsplanung werden die Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} als Ganzes mit dem darin enthaltenen Gewässerraum der Erholungszone zugewiesen (siehe Einwendung E16.1, Nutzungsplanung).

Im Gebiet 3 (zwischen kantonalem Gestaltungsplan und Hafen) wird eine Erholungszone festgelegt. Diese umfasst mit Ausnahme des Gebäudes Vers.-Nr. 689 den festgelegten Gewässerraum.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise berücksichtigt**.

- ➔ Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} mit dem darin enthaltenen Gewässerraum der Erholungszone zuweisen
- ➔ Gebiet 3 ohne Gebäude Vers.-Nr. 689 der Erholungszone zuweisen

2.16 Einwendung 16 (E16)

E16.1

Bei der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Uetikon sind die im Zonenplan für die im kommunalen Gestaltungsplan 'lebendiges Quartier am See' sowie für die im kantonalen Gestaltungsplan 'Kantonsschule am See' zur Schaffung eines durchgängig zusammenhängenden, öffentlichen Seeuferparks vorgesehenen Teilgebiete D_{West} (Gemeinde) und D_{Ost} (Kanton) statt der Zentrumszone (Gemeinde) bzw. der Zone für öffentliche Bauen (Kanton) als Erholungszone festzulegen. Dementsprechend sind bei der Anpassung der kommunalen Richtplanung beim Siedlungs- und Landschaftsplan die beiden Teilgebiete D_{West} (Gemeinde) und D_{Ost} (Kanton) statt als Mischgebiet in hoher Dichte mit besonderen öffentlichen Interessen als Erholungsgebiet festzulegen.

Richtplanung: Siedlungs-/Landschaftsplan

Nutzungsplanung:
Zonierung

Erwägungen

In der Nutzungsplanung werden die Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} der Erholungszone zugewiesen.

In der Richtplanung im Siedlungs- und Landschaftsplan werden die Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} dem Erholungsgebiet zugewiesen. Um die vorgesehenen Nutzweisen im Teilgebiet D_{West} (Gebäude Vers.-Nrn. 442.1, 442.2, 446 und 727, ohne Wohnen in Vers.-Nr. 446) weiterhin zu ermöglichen erfolgt eine Anpassung des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen.

Beschluss

Der Antrag wird **berücksichtigt**.

- ➔ Nutzungsplanung: Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} der Erholungszone zuweisen, erläuternder Bericht anpassen
- ➔ Richtplanung: Teilgebiete D_{West} und D_{Ost} im Siedlungs-/Landschaftsplan als Erholungsgebiet ausweisen, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen anpassen, erläuternder Bericht anpassen

3. Anhörung

3.1 Gemeinde Egg (29. Juni 2020)

Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme

Beschluss

Kenntnisnahme

3.2 Gemeinde Männedorf (8. Juli 2020)

Keine Aussage zu Richt- und Nutzungsplanung

3.3 Gemeinde Meilen (7. Juli.2020)

Keine Aussage zu Richt- und Nutzungsplanung

3.4 Gemeinde Oetwil am See (10. Juli 2020)

Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme

Beschluss

Kenntnisnahme

3.5 RZU - Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (30. Juni 2020)

RZU Verzichtet auf eine Stellungnahme

3.6 ZPP (16. Juli 2020)

Keine Aussage zu Richt- und Nutzungsplanung



Teilrevision kommunale Richtplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

- Massgebende
Unterlagen
- Richtplankarte Siedlung und Landschaft Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplankarte Verkehr Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplankarte Öffentliche Bauten und Anlagen Mst. 1:5'000 vom 13. September 2021
 - Richtplantext (Auszug) vom 13. September 2021
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. September 2021
 - Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im frühen 19. Jahrhundert entwickelte sich am Seeufer von Uetikon am See eine international tätige Chemiefabrikanlage. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals, wobei die Bauten grösstenteils auf vom Kanton konzessionierten Aufschüttungen realisiert wurden. Mit dieser Entwicklung ist direkt am Seeufer ein Gebäudeensemble mit grossen Hallenbauten und Hochkaminen entstanden, welches das Ortsbild von Uetikon am See stark prägt. Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion wurde die Chemiefabrikanlage stillgelegt. Als Folge davon wurde das Areal je zur Hälfte dem Kanton Zürich und der Gemeinde Uetikon am See verkauft. Daraufhin haben die Gemeinde und der Kanton als Grundstückseigentümerinnen gemeinsam eine Vorstellung für die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals ausgearbeitet, gemäss welcher ein vielfältig durchmischtes, lebendiges Quartier am See entstehen soll. Neben den vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auf dem Areal eine Kantonsschule mit 1500 Schülerinnen und Schülern und eine Berufsfachschule für 500 Lernende erstellt werden. Zudem soll ein öffentlich zugänglicher Seeuferpark entstehen, mit welchem die Bevölkerung einen durchgehenden Seezugang erhält. Um die Entwicklungspotenziale und möglichen Lösungsansätze für das Areal umfassend auszuloten, wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die zentralen Inhalte dieses Studienauftrags wurden im Masterplan «Chance Uetikon» zusammengefasst. Gestützt auf den Masterplan wurde ein vertiefendes Richtkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für die nachgelagerten Gestaltungspläne dient. Zur Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» ist die kommunale Richtplanung anzupassen. Zudem erfolgt eine Änderung der

Bau- und Zonenordnung und es werden Gestaltungspläne ausgearbeitet (separate Verfügungen).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 13. September 2021 eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Oktober 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. November 2021 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Richtplanung wurde eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Diese drei Vorlagen wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit vorliegender Teilrevision des kommunalen Richtplans wird sichergestellt, dass die richtplanerische Grundlage für die Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» geschaffen wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Siedlungs- und Landschaftsplan wird das Arbeitsgebiet reduziert und teilweise einem Mischgebiet mit hoher Dichte bzw. entlang des Sees einem Erholungsgebiet zugeteilt. Mit dem Mischgebiet wird sichergestellt, dass entsprechend der übergeordneten Vorgaben im Gebiet «Chance Uetikon» keine reine Wohnnutzung erfolgt, sondern die bestehende Siedlungsstruktur durch eine Mischnutzung erhalten wird.

Die überlagernde Festlegung «Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen» wird örtlich angepasst und inhaltlich neu definiert, wobei die Ziele des Masterplans «Chance Uetikon» und des Arbeitsgebiets Rotholz zu beachten sind. Zudem werden die östlichen Randbereiche des Gebiets «Chance Uetikon» dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen (ISOS, Einzelobjekte) und markante Einzelbäume am See bezeichnet.

Im kommunalen Verkehrsplan werden insbesondere mit zwei geplanten Überführungen die Fussgängerverbindungen zum See und zum Bahnhof verbessert. Zudem werden eine öffentliche Veloparkierungsanlage und eine neue Bushaltestelle im Gebiet «Chance Uetikon» bezeichnet.

Im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden unter anderem der «Düngerbau» im Gebiet «Chance Uetikon» als Kultur- und Freizeitzentrum bezeichnet und die Parkanlage/Spielplatz bei der Schiffflände in den neuen Seeuferpark verschoben.

Das Erholungsgebiet am See umreisst die Ausdehnung des angestrebten Seeuferparks.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit den Festlegungen im Siedlungs- und Landschaftsplan, im Verkehrsplan sowie im Plan für öffentliche Bauten und Anlagen werden die übergeordneten Richtplanvorgaben auf kommunaler Stufe verankert sowie mit den Planungszielen der Gemeinde präzisiert und ergänzt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann später bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten werden (§ 19 Abs. 2 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung «Umsetzung Masterplan Chance Uetikon», welche die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 13. September 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Richtplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1305/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant

Erziehung und Bildung

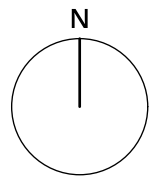


Kantonsschule
Rossweid / Chance Uetikon

Informationsinhalte

Gemeindegrenze

Gewässer



0 50 100 250 m

Bearbeitung: Lukas Meier, Lea Humbel
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Dezember 2019

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

Erziehung und Bildung



Schulhaus
Kirchbühl / Mitte / Riedwies /
Rossweid / Weissenrain / Höbeli



Turnhalle
Riedwies / Rossweid / Weissenrain



Tagesbetreuung
Kirchbühl / Weissenrain / Felsenegg

Kultuspflge und Bestattungswesen



Ref. Kirche



Friedhof

Erholung und Sport



Seebadi



Hafenanlage



Parkanlage/Spielplatz



Sportplatz
Rossweid / Linden



Laufsportanlage
Rossweid



Freestyle- und Beachvolleyballanlage
Rossweid

Öffentliche Verwaltung



Gemeindeverwaltung

Kultur und Begegnung



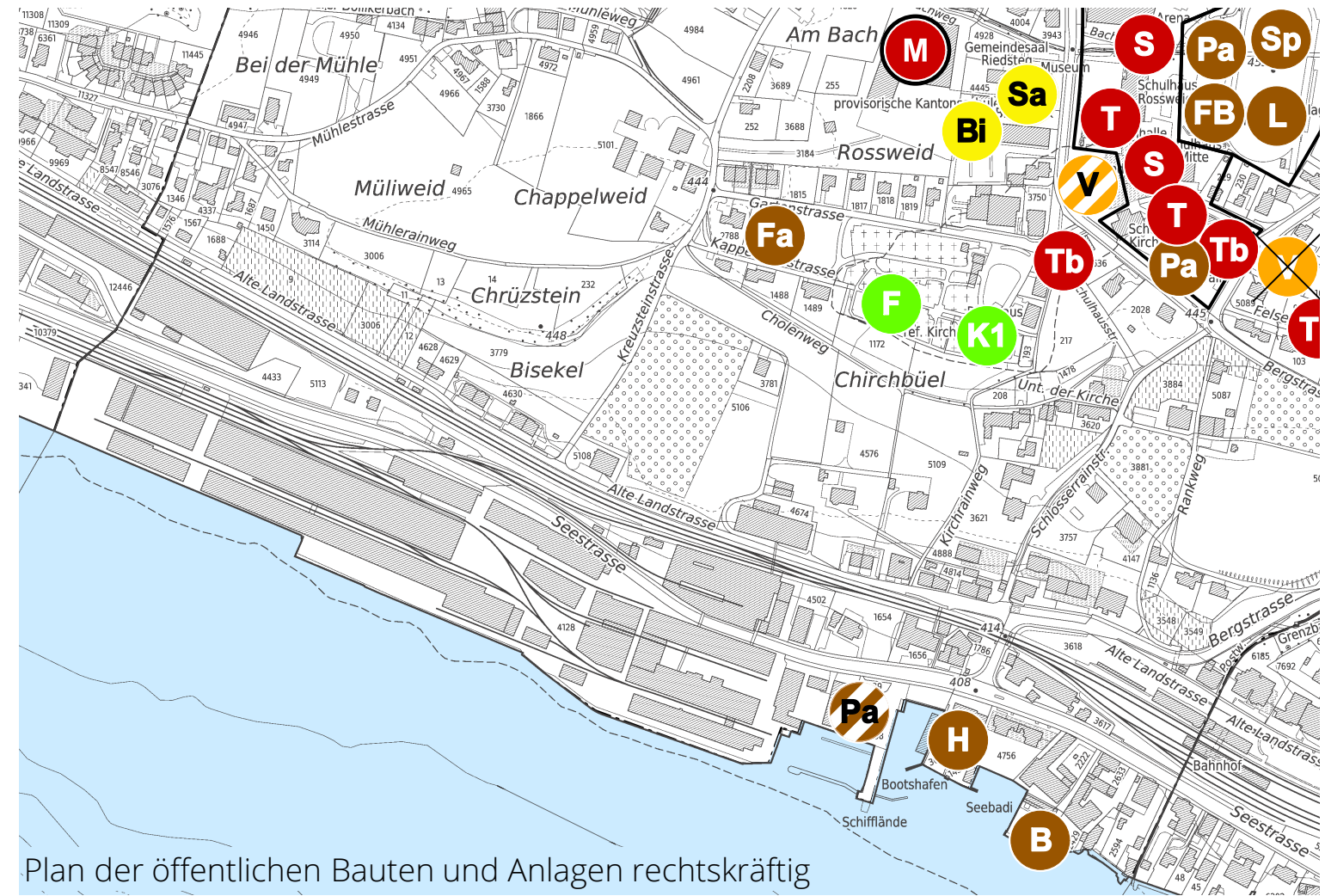
Riedsteg-Saal



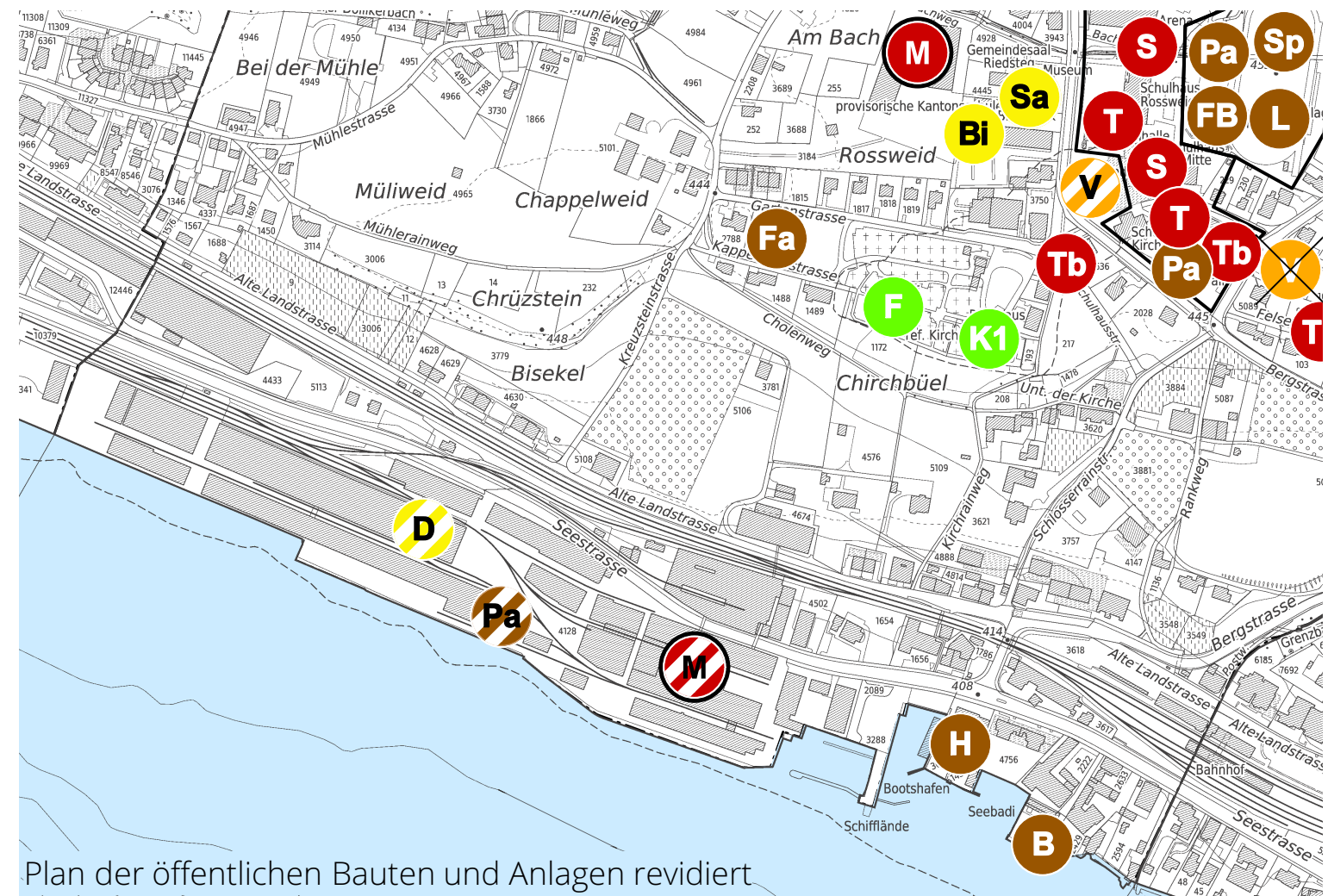
Bibliothek
Riedsteg



Kultur- und Begegnungszentrum
Düngerbau



Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen rechtskräftig



Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen revidiert

Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Richtplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

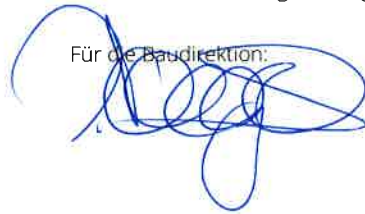


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1305/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Übergeordnete Festlegungen

Siedlung

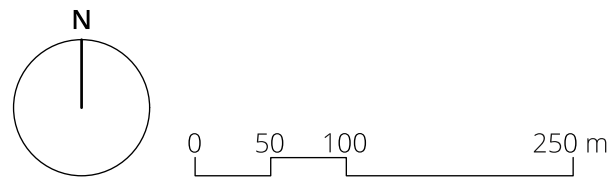
- Begrenzung Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan 2019
- Begrenzung niedrige bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan 2018

Landschaft

- Landwirtschaftsgebiet und Landschafts-Förderungsgebiet

Informationsinhalte

- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Siedlungsgebiet niedrige Dichte (Gebiete, die gemäss Zonenplan den Wohnzonen W 1.1 und W 1.3 zugeteilt sind)



Bearbeitung: Lukas Meier, Lea Humbel
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Dezember 2019
Siedlungsgebiet: ARE, GIS Kanton Zürich, Kantonaler Richtplan, Stand Festsetzung vom 28. Oktober 2019
Niedrige Dichte: ARE, GIS Kanton Zürich, Regionaler Richtplan, Stand Festsetzung vom 19. Dezember 2018

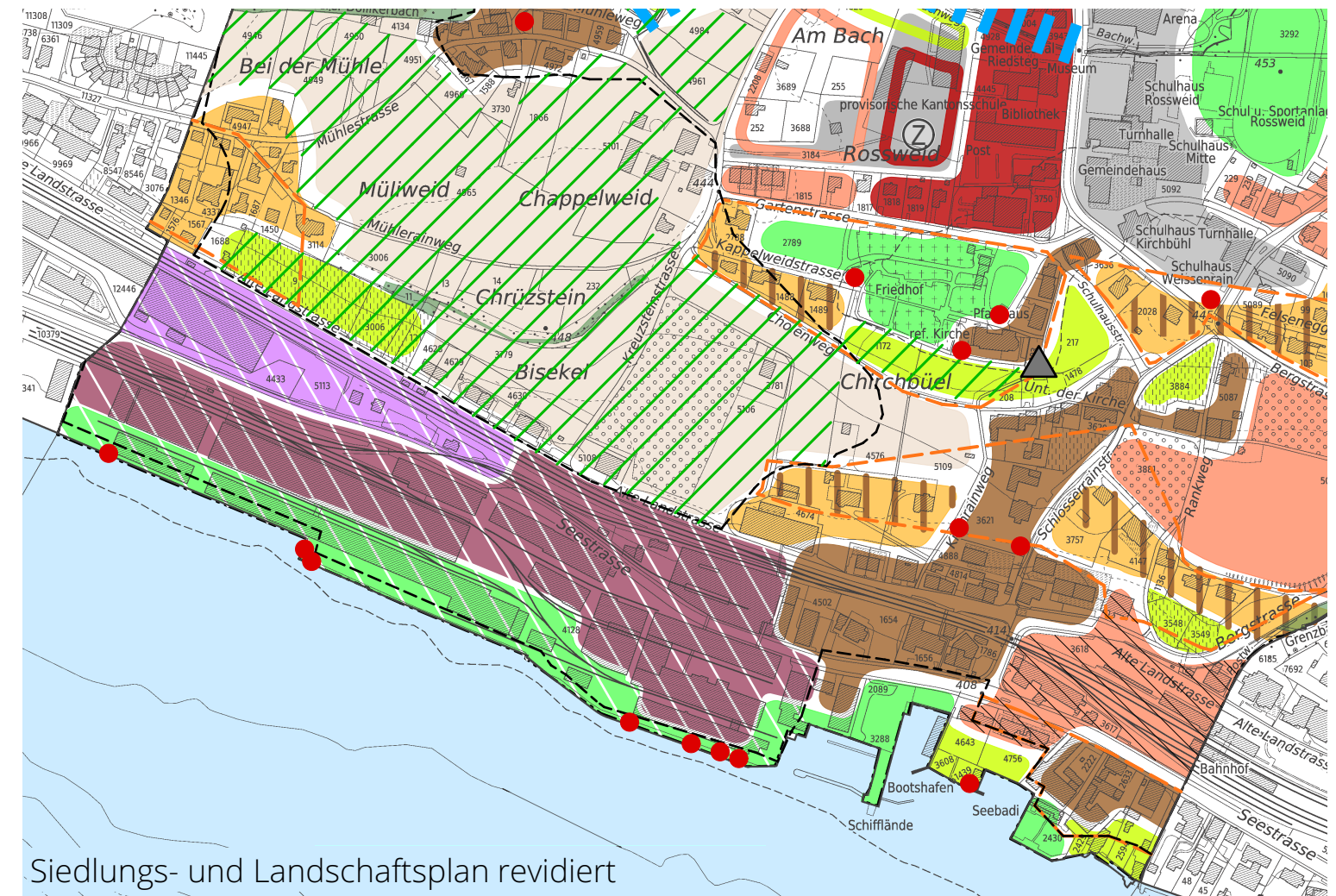
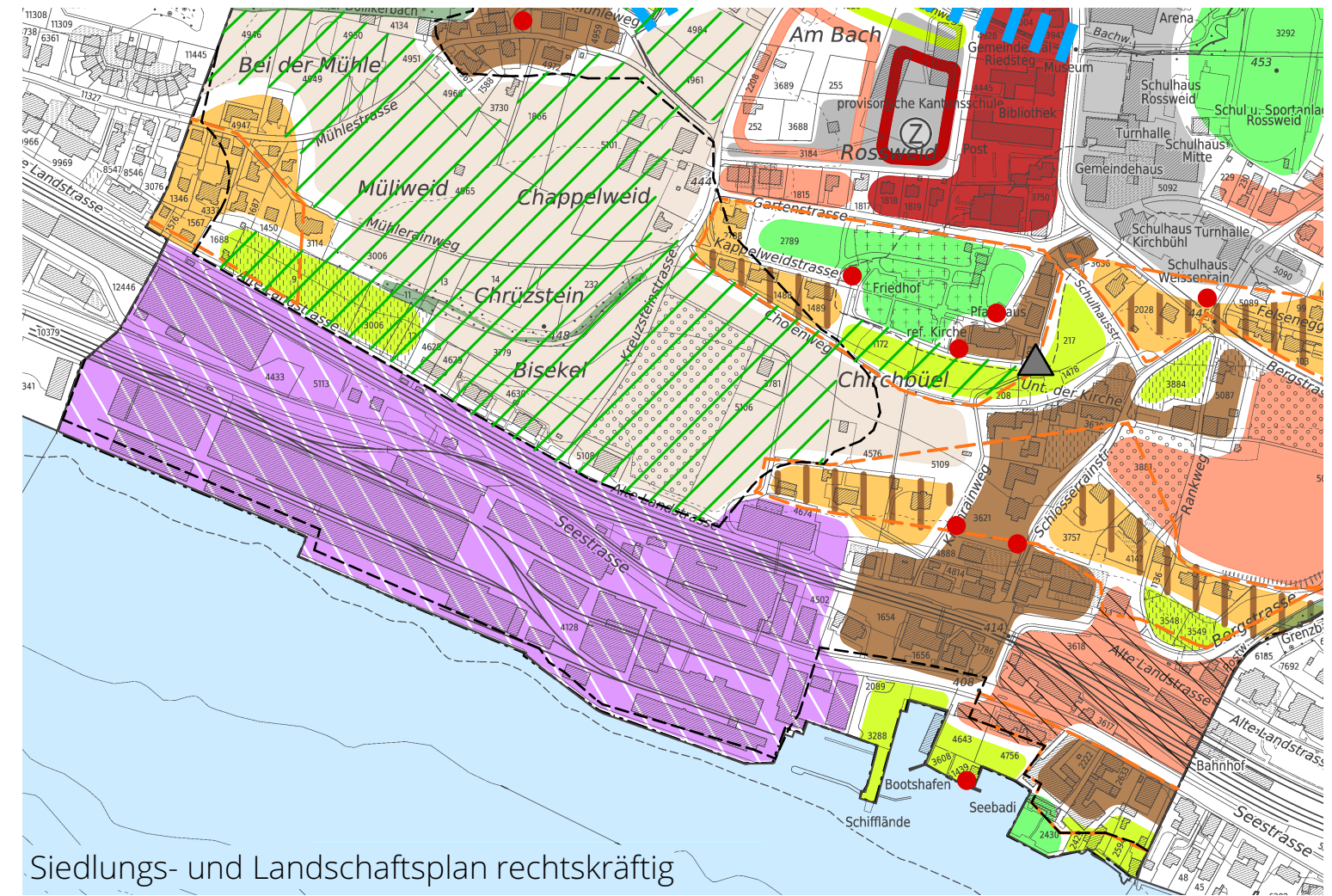
Kommunale Festlegungen

Siedlung

- Ortsbildschutzgebiet
- Wohngebiet mittlere Dichte
- Wohngebiet mit Strukturhaltung
- Wohngebiet mit Mischnutzung (mässig störende Betriebe)
- Zentrumsgebiet
- Arbeitsgebiet
- Mischgebiet hohe Dichte
- Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
- Zwischennutzung öffentliche Bauten
- Erholungsgebiet
- Reservegebiet Nutzungspriorität Wohngebiet mittlere Dichte
- Reservegebiet Nutzungspriorität Zentrumsgebiet
- Reservegebiet Nutzungspriorität Freihaltegebiet

Landschaft

- Freihaltegebiet
- Aufwertungs- und Vernetzungsgebiet (ausserhalb Baugebiet)
- Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet
- Bachausbau / Bachöffnung (Hochwasserschutz und Ökologie)
- Aussichtsschutz



Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Richtplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

VERKEHRSPPLAN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1305/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Übergeordnete Festlegungen

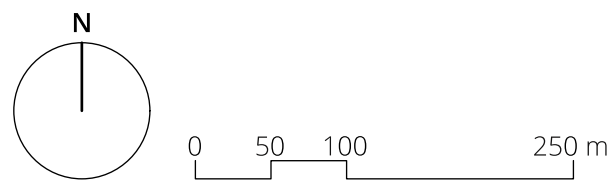
bestehend	geplant	
		Staatsstrasse
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag
		Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
		Bahnlinie doppelspurig
		Bahnlinie Station
		Buslinie
		Schiffahrtslinie

Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Hauptsammelstrassen
		Quartiersammelstrassen
		Fuss- und Wanderweg
		Radweg
		Passerelle / Überführung
		Langsamverkehrszone
		Strassenraumaufwertung / Sanierung
		Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen
		Bushaltestelle
		Parkierung im öffentlichen Interesse
		Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse

Informationsinhalte

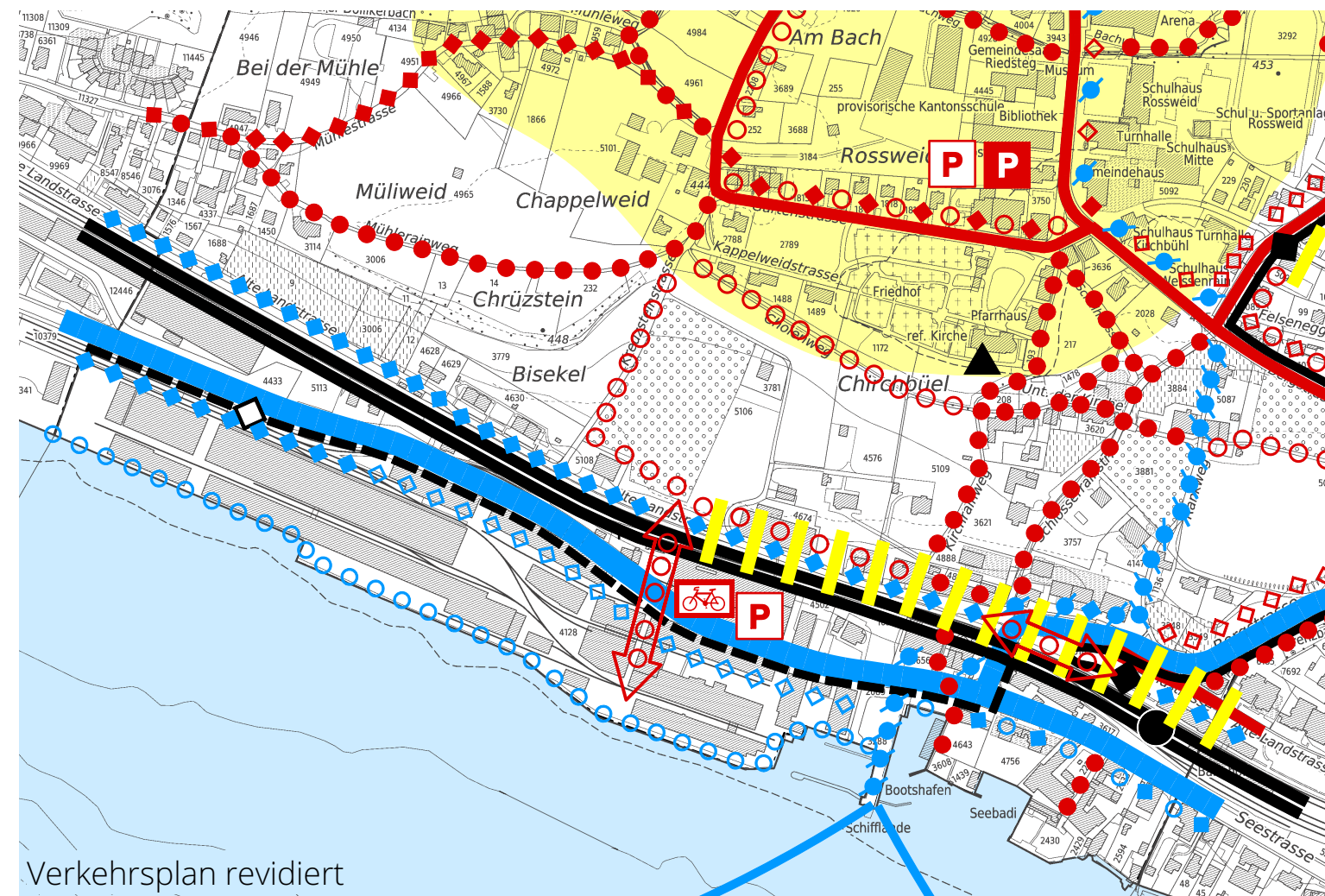
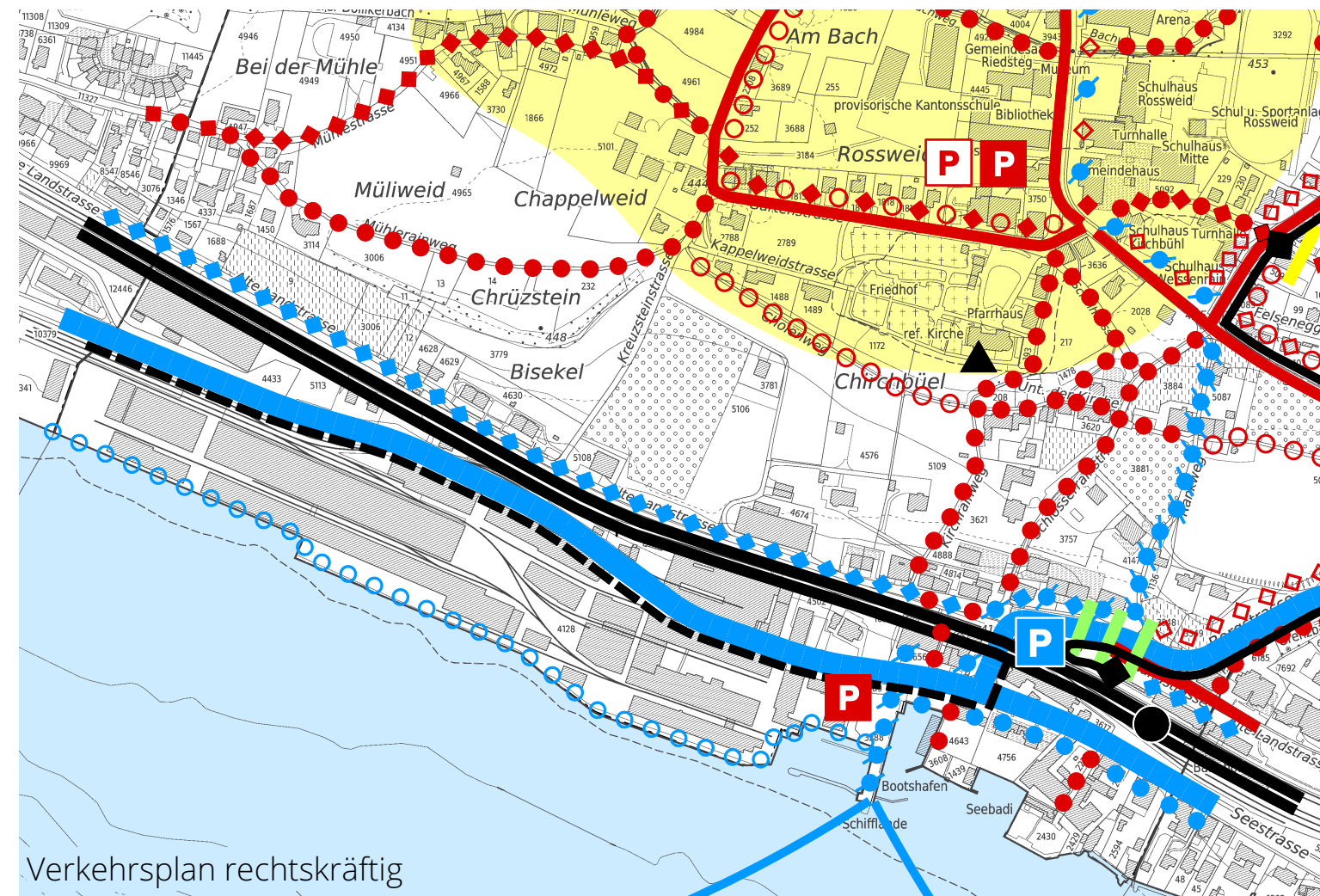
	Aussichtspunkt (kommunal)
	Gemeindegrenze
	Gewässer



Bemerkungen:
 bestehend: Tatsächlich vorhanden und rechtlich gesichert
 geplant: Nicht vorhanden oder vorhanden, aber rechtlich nicht gesichert

Bearbeitung: Lukas Meier, Lea Humbel
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Dezember 2019



Kanton Zürich

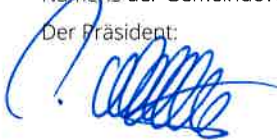
Teilrevision kommunale Richtplanung
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

ANPASSUNG RICHTPLANTEXT (AUSZUG)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2022**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

1305/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt		
	1. EINLEITUNG	3
	2. ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN	4
	3. FESTLEGUNGEN IM SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	8
	Mischgebiet hohe Dichte	8
	Arbeitsgebiet	10
	Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen	11
	Erholungsgebiet	14
	Einzelbäume im Siedlungsgebiet	16
	4. FESTLEGUNGEN IM VERKEHRSPLAN	17
	Fuss- und Wanderweg	17
	Passerelle / Überführung	19
	Radweg	20
	Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen	21
	Bushaltestelle / Busbetrieb	22
	Parkierung im öffentlichen Interesse	23
	Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse	24
	5. FESTLEGUNGEN IM PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN	25
	Kultur und Begegnung	25
	Erholung und Sport	26

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See / Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung

1. EINLEITUNG

Anpassung der kommunalen Richtplanung

Zur Umsetzung des Masterplans Chance Uetikon in der Nutzungsplanung ist eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung, genehmigt am 28. Februar 2011 und 22. März 2017, erforderlich. Die notwendigen Festlegungen sind im Siedlungs- und Landschaftsplan, im Verkehrsplan, im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie im Richtplantext anzupassen oder zu ergänzen. Diese Streichungen und Ergänzungen sind nachstehend samt Rechtswirkungen und Erläuterungen **rot** hervorgehoben.

Die Ausführungen zu den übergeordneten Festlegungen in Kap. 3.3 des bisherigen Richtplantextes entsprechen nicht mehr in allen Punkten den rechtskräftigen übergeordneten Richtplänen. Sie werden daher ebenfalls modifiziert. Einzelne übergeordnete Festlegungen aus den kantonalen und regionalen Richtplänen sind zum Verständnis des Gesamtzusammenhanges in den kommunalen Richtplankarten dargestellt. Diese Anpassungen haben jedoch nur erläuternden Charakter und sind keine Bestandteile der kommunalen Revision.

Anpassung der übergeordneten Richtplanung

Der Standort der geplanten Kantonsschule am See wurde im Rahmen der Teilrevision 2016 in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Der Kantonsrat hat diese Kantonsschule im Gebiet Chance Uetikon mit Festsetzungsbeschluss vom 28. Oktober 2019 festgelegt (Nr. 8a, Neubau mit kurzfristigem Realisierungshorizont).

Der Standort der geplanten Berufsfachschule ist im kantonalen Richtplan noch nicht enthalten. Er ist (nach derzeitigem Kenntnisstand) ein Bestandteil der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans. Der Eintrag wird als Informationsinhalt im regionalen Richtplan Pfannenstil zu übernehmen sein.

2. ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

Nachfolgend werden die im Richtplantext des kommunalen Richtplans unter Kapitel 3.3 aufgeführten aktuellen Festlegungen der übergeordneten Richtpläne zur Siedlung, zur Landschaft sowie zu den öffentlichen Bauten und Anlagen kurz erläutert.

Festlegung: Siedlungsgebiet

Der Kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet mit einer gewissen Unschärfe abschliessend fest.

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Revision des Kantonalen Richtplanes bei der Baudirektion einen Abtausch von Siedlungsgebiet beantragt. Die Gebiete Riedsteg und Holländer sollen neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden, während im Gegenzug ein flächengleiches Gebiet in der Grüt aus dem Siedlungsgebiet entlassen und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden soll. Im Entwurf für die Gesamtüberprüfung des Kantonalen Richtplanes ist dieser Abtausch von Siedlungsgebiet berücksichtigt. Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat in der Vorprüfung festgehalten, dass das neue Siedlungsgebiet im Riedsteg und im Holländer nur unter der Voraussetzung der beantragten Festlegung von Landwirtschaftsgebiet mit überlagertem Freihaltegebiet im Gebiet Grüt unterstützt werde.

Aufgrund der negativen Reaktionen im Mitwirkungsverfahren zur Revision des Kommunalen Richtplanes wird nun auf das ursprünglich beabsichtigte Arbeitsgebiet im Holländer verzichtet. Damit ist der Abtausch von Siedlungsgebiet nicht mehr flächengleich. In der Flächenbilanz des kommunalen Richtplanes ergibt sich eine Verkleinerung des Siedlungsgebietes um ca. 2.5 ha. Im Kantonalen Richtplan soll der Spielraum für die Gemeinde nicht geschmälert werden. Die 2.5 ha Siedlungsflächen können daher bei Bedarf mit einer Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplanes wieder geltend gemacht werden, sei es im Gebiet Holländer oder an einer anderen geeigneten Stelle.

Der Abtausch betrifft ausschliesslich Flächen, die heute in der Reservezone liegen und nicht baureif sind. Gemäss der Praxis des Bundesgerichtes ist dabei von „Nichteinzonungen“ auszugehen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Entschädigungspflicht auslösen.

Festlegung: Freihaltegebiet

Im Kantonalen Richtplan ist zwischen den Siedlungsgebieten von Meilen und Uetikon ein Freihaltegebiet (Trenn- und Umgebungsschutzgebiet) bezeichnet.

Hauptzweck dieser Festlegung ist die Siedlungstrennung und die Erhaltung des Landschaftsbildes am Zürichsee. Im Freihaltegebiet sind nur standortgebundene, für die Bewirtschaftung der entsprechenden Flächen erforderlichen Gebäude zulässig. In der Nutzungsplanung sind Freihaltezonen oder Landwirtschaftszonen auszuscheiden.

Die ursprüngliche Absicht des Gemeinderates, im Gebiet Weiherweid in Abweichung von diesem Grundsatz eine Erholungszone für Sportanlagen auszuscheiden, wird vom Kanton nicht unterstützt.

**Festlegung:
Landschafts-Förderungsgebiet**

Im Kantonalen Richtplan und im Regionalen Richtplan ist die gesamte Gemeindefläche ausserhalb des Siedlungsgebietes von Uetikon mit der Signatur Landschafts-Förderungsgebiet überlagert.

In den Landschafts-Förderungsgebieten haben die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität und können deshalb auch den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. In der Nutzungsplanung sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.

**Festlegung:
Mittelschule**

Im Kantonalen Richtplan sind zwei Standorte für die Mittelschule festgelegt. Einer im Dorf für das Provisorium Rossweid (Nr. 8b), der andere am See im Gebiet Masterplan Chance Uetikon (Nr. 8a). Die für 1500 Schüler geplante neue Kantonsschule am See wird nach ihrer Fertigstellung das Provisorium in der Rossweid ablösen.

**Festlegung:
Siedlungsgebiet mit niedriger
baulicher Dichte**

Im Regionalen Richtplan sind die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte festgelegt ~~und der Dichtestufe 1 zugeordnet~~. Dies bedeutet:

- ~~• Max. 1 Vollgeschoss (bzw. die dazu erforderliche Gebäudehöhe) mit Baumassenziffer 0.8-1.6 m³/m²~~
- ~~• Max. 2 Vollgeschosse (bzw. die dazu erforderliche Gebäudehöhe) sowie eine Baumassenziffer von 1.0-1.8 m³/m²~~
- Ausnützungsziffer max. 35 %
- Baumassenziffer max. 1.9 m³/m²
- Umsetzung der Nutzungsdichte von <50 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha) gemäss Regio-ROK
- Die minimalen Vorschriften gemäss § 49a PBG dürfen unterschritten werden.

Die Gemeinde muss in der Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften in diesem Rahmen festlegen.

**Festlegung:
Siedlungsgebiet mit hoher
baulicher Dichte**

Im Regionalen Richtplan ist das Areal der ehemaligen Chemie Uetikon als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Dies bedeutet:

- Ausnützungsziffer min. 60 % und max. 160 %
- Baumassenziffer min. 3.0 m³/m² und max. 6.5 m³/m²
- Umsetzung der Nutzungsdichte von 150 – 300 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha) gemäss Regio-ROK

Die Gemeinde muss in ihrer kommunalen Nutzungsplanung diese regionalen Vorgaben zu den Dichtestufen umsetzen.

**Festlegung:
Arbeitsplatzgebiet**

~~Im Regionalen Richtplan ist das Ostareal der Chemie Uetikon als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt.~~

~~Die Gemeinden muss für dieses Gebiet eine Industrie- oder Gewerbezone festlegen. In solchen Gebieten, die mit dem öffentlichen Verkehr nicht hinreichend erschlossen sind, sind gestützt auf § 56 PBG Betriebsarten auszuschliessen, welche ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen (z.B. Grossläden, Einkaufszentren, Fachmärkte).~~

**Festlegung:
Gebiet zur Erhaltung der
Siedlungsstruktur**

Im Regionalen Richtplan ist das Areal der ehemaligen Chemie Uetikon als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur festgelegt.

Die Gemeinde setzt solche Gebiete in der Nutzungsplanung mit Quartiererhaltungszonen gemäss § 50a PBG oder anderen geeigneten planungsrechtlichen Instrumenten um. Dabei kommt einer sorgfältigen Umschreibung der Strukturmerkmale grosser Stellenwert zu. Für das Gebiet der Chemischen Fabrik in Uetikon am See sind ergänzend dazu spezifische Vorgaben zu erarbeiten und zu statuieren. Dazu gehört der Ausschluss der reinen Wohnnutzung zugunsten von Mischnutzungen und öffentlichen Dienstleistungen.

**Festlegung:
Naturschutzgebiet**

Im Regionalen Richtplan ist die Riedwiese Langenbuech im Gebiet Schumbel als Naturschutzgebiet festgelegt.

Soweit nicht bereits erfolgt, ist für dieses Gebiet eine Schutzverordnung mit verbindlichen Regelungen zum Schutz und zur Pflege zu erlassen. Gemäss Grundlagenplan zum Naturnetz Pfannenstil handelt es sich um Ökoflächen und um ein überkommunales Schutzgebiet.

**Festlegung:
Ökologische Vernetzung
Vernetzungskorridor**

~~Im Regionalen Richtplan ist der Bereich Hohbrunnen/Chnolli als Teil eines gemeindeübergreifenden ökologischen Vernetzungskorridors bezeichnet.~~

~~Die Festlegung zeigt im Sinne einer konzeptionellen Vorgabe, wo eine Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen anzustreben ist. Die Umsetzung erfolgt vorab mittels Verträgen zwischen öffentlicher Hand und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern unter Regelung von Schutz-, Hege- und Pflegevorschriften, Nutzungsbeschränkungen sowie Abgeltungen.~~

Im Regionalen Richtplan sind drei Vernetzungskorridore bezeichnet. Im Bereich Hohbrunnen/Chnolli und im Freihaltegebiet zwischen Uetikon und Meilen zur Vernetzung von Wildtieren, entlang der Bahnlinie zur Vernetzung von trockenheits- und wärmeliebenden Arten.

Die Gemeinden unterstützen die Vernetzungsbestrebungen der Region verstärkt auch auf gemeindeeigenem Land. Sie fördern die ökologische Aufwertung und die Pflege entsprechender Grünflächen. Die Umsetzung erfolgt vorab mittels Verträgen mit den Bewirtschaftern.

**Festlegung:
Aussichtspunkt**

Im Kantonalen Richtplan ist der Aussichtspunkt Buechholz und im Regionalen Richtplan der Aussichtspunkt Legihalden festgelegt.

Die Festlegung bedeutet, dass die Aussichtspunkte freizuhalten sind, um den Blick auf den See, die gegenüber liegenden Hügelländer sowie auf die Bergketten von Voralpen und Alpen zu gewährleisten. Soweit notwendig sind planungsrechtliche Massnahmen wie Bauhöhenbeschränkungen und Abstandslinien zu ergreifen (Aussichtsschutzbereiche).

~~**Festlegung:
Kirche Uetikon und Kirchhügel**~~

~~Im Regionalen Richtplan ist die Kirche Uetikon mit dem Kirchhügel als regional bedeutsames Kulturobjekt bezeichnet.~~

~~Die auf einer markanten Kuppe stehende Kirche steht bereits unter Denkmalschutz und für die Umgebung ist eine regionale Freihaltzone festgelegt.~~

~~**Festlegung:
Haus Wäckerling**~~

~~Im Regionalen Richtplan ist das Haus Wäckerling zum Zweck der Pflegeversorgung festgelegt.~~

3. FESTLEGUNGEN IM SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Mischgebiet hohe Dichte

Festlegungen

- Masterplan Chance Uetikon

Rechtswirkungen

In diesem Gebiet sind die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte zu steigern und mittels gesamträumlichen, städtebaulichen Konzepten schrittweise in qualitätsvolle, urbane Räume zu transformieren. Die prägenden Strukturmerkmale der historischen Fabrikanlage der ehemaligen Chemie Uetikon sind in Gestaltungsplänen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde muss in der Bau- und Zonenordnung sowie in Gestaltungsplänen Bauvorschriften im Rahmen der regionalen Dichtevorgaben festlegen und die reine Wohnnutzung ausschliessen.

Erläuterungen

Das Gebiet Masterplan Chance Uetikon ist im Regionalen Richtplan als „Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur“ bezeichnet und mit der Signatur „hohe bauliche Dichte“ überlagert. Als Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind Siedlungsgebiete bezeichnet, die mehrheitlich zentral situiert sind (städttebaulicher Kontext) sowie über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen. In diesen heterogenen, vielfältig strukturierten Gebieten soll die anstehende Erneuerung mit einer gezielten Erhöhung der Nutzungsdichte und einer Aufwertung des Freiraumgefüges kombiniert werden (städttebaulicher Ansatz). Die entsprechenden Infrastrukturen sind auf diese erhöhten Kapazitäten auszurichten.

Das Mischgebiet hohe Dichte ist auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Sinne des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des Masterplans Chemie Uetikon auszurichten. Strukturell prägend sind insbesondere die substanziell erhaltenswerten Einzelobjekte und Baugruppen, die uferparallelen Längsbauten, die langgestreckten Binnenräume, die quer dazu verlaufenden Sichtgassen sowie die Industriegeleise der ehemaligen Fabrikanlage.

Die vielfältigen Nutzweisen gemäss Masterplan Chance Uetikon dienen dem Wohnen, dem Arbeiten, der Bildung, der Kultur und der Erholung. Der breite Nutzungsmix und die zahlreichen Besonderheiten (ISOS, Seeufer, Kantonsschule, Berufsfachschule etc.) gehen weit über die Funktion des für andere Ortsteile von Uetikon festgelegten Wohngebietes mit Mischnutzung hinaus, weshalb dafür eine eigene kommunale Festlegung getroffen wird. Die vorgegebene hohe Dichte bezieht sich nicht auf einzelne Nutzweisen, sondern auf das Mischgebiet als Ganzes.

Die im Masterplan und im Richtkonzept Chance Uetikon angestrebte Bebauung entspricht unter Einschluss des Seeuferparks einer Bau-massenziffer in der Grössenordnung zwischen 5 und 6 m³/m². Mit den Wohnnutzungen (ca. 600 Bewohner/-innen), Arbeitsnutzungen (ca. 450 Beschäftigte) und Bildungsnutzungen (2000 Schüler/-innen, 300 Mitarbeitende) auf einer Gesamtfläche von rund 6.4 ha wird eine Nutzungsdichte in der Grössenordnung von 520 E+B/ha erreicht.

Arbeitsgebiet

Festlegungen

- Blumental
- ~~Chemie Uetikon (Arealteil Nordwest) Rotholz~~
- Holländer (Kunststofffabrik Steiger)
- ~~Alte Landstrasse (Kat. Nr. 4673 / Sodabau)~~

Rechtswirkungen

Im Zonenplan werden für die Arbeitsgebiete Industrie- oder Gewerbe-zonen ausgeschieden, in welchen Wohnbauten untersagt sind. Es können je nach Bedarf Zonen mit unterschiedlicher Überbauungsart, Nutzweise und Immissionsgrad ausgeschieden werden.

Erläuterungen

Das regionale Arbeitsplatzgebiet im Areal der Chemischen Fabrik wurde im 2005 im Rahmen einer Teilrevision des regionalen Richt-plans Pfannenstil markant verkleinert und 2018 komplett aufgehoben. ~~Die Verkleinerung erfolgte im Hinblick auf die beabsichtigte Überbauung Uetikon West. Diese kam jedoch nicht zustande, weil die Gemeindeversammlung dem notwendigen Gestaltungsplan nicht zu-stimmte. Da die Chemie Uetikon in den nächsten 15 Jahren am ange-stammten Standort verbleiben will, muss die Industrie- und Gewerbe-nutzung beibehalten werden und damit auch eine kommunale Festle-gung als Arbeitsgebiet.~~

Der Dorfentwicklungsprozess hat gezeigt, dass ein Bedürfnis nach neuen Gewerbeflächen besteht. Die erforderlichen Flächen sind pla-nerisch zu sichern (→ Z3.3 / M4.1 Leitbild Raumentwicklung). Dies er-folgt im Rahmen der überlagernden Festlegung „Gebiet mit besonde-ren öffentlichen Interessen“. Die ursprünglich beabsichtigte Erweite-rung des Arbeitsgebietes Holländer (Reservegebiet) wird dagegen nicht weiterverfolgt.

Die Gemeindeversammlung hat zusätzlich das Arbeitsgebiet Alte Landstrasse festgesetzt. ~~Dieses wurde jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt, da es ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt.~~

~~Mit dem Wegzug der chemischen Industrie und der Neuentwicklung des Areals erfolgt eine Transformation vom reinen Arbeitsgebiet in ein vielfältiges Mischgebiet mit hoher Dichte. Der Masterplan Chance Uetikon sieht Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Kultur- und Erholungsnut-zungen mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark vor. Das bis-herige Arbeitsgebiet wird daher stark verkleinert und auf das zwi-schen Bahnlinie und Seestrasse gelegene Gebiet Rotholz reduziert, wo sich ein Recycling-Center befindet.~~

Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen

Festlegungen

- ~~Chemie Uetikon~~ Masterplan Chance Uetikon (Mischgebiet hohe Dichte/Erholungsgebiet)
- Rotholz (Arbeitsgebiet)

Rechtswirkungen

Der Gemeinderat erhält den Auftrag, in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten die nachstehend aufgeführten öffentlichen Interessen wahrzunehmen und rechtsverbindlich umzusetzen. Die Umsetzung soll in der Bau- und Zonenordnung, in Gestaltungsplänen sowie mit vertraglichen Regelungen erfolgen.

Erläuterungen

~~Das Areal der ehemaligen Chemie Uetikon gilt als „Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen. Namentlich folgende Ziele liegen im öffentlichen Interesse:~~

- ~~Festlegen von Mischnutzungen mit angemessenen Anteilen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung, ev. in kleinerem Ausmass auch Wohnen, Erholung~~
- ~~Vermeiden von Grossläden und Fachmärkten (max. 1'000 m² Verkaufsfläche gemäss § 4 BBV II)~~
- ~~Sichern einer grösseren Freihaltefläche im 18m-Gewässerabstand oder Teilen davon (in Verbindung mit Seeuferweg)~~
- ~~Tätigen eines Landerwerbs durch die Gemeinde, sofern dies zur Erreichung der obgenannten Ziele erforderlich ist~~
- ~~Grosszügige Badeanlage im westlichen Teil des Areals~~

~~Die Mischnutzung soll das Bedürfnis nach neuen Gewerbeflächen decken. Grosse Verkaufsgeschäfte sind nicht erwünscht, da sie übermässig viel Verkehr auslösen (§ 56 PBG). Die Freihaltefläche soll in Form eines öffentlich zugänglichen Parks oder Platzes am Seeufer entstehen. Angestrebt wird eine Wahrung der Interessen sowohl der Chemie Uetikon AG wie auch der Gemeinde. Es sind Vorkaufs- und Nutzungsrechte für die Gemeinde (oder den Kanton) anzustreben. Im Interesse von verhandlungsfähigen Lösungen kann auch ein Landerwerb durch die Gemeinde zweckmässig sein.~~

~~Zeitpunkt und Form der Umsetzung werden offengelassen, dies kann in Verträgen, in der Bau- und Zonenordnung, im Zonenplan, in einem Gestaltungsplan oder mit Sonderbauvorschriften erfolgen. Je nach Bedarf können zu gegebener Zeit Zonen mit unterschiedlicher Überbauungsart, Nutzweise und Immissionsgrad ausgeschieden werden.~~

Ziele Masterplan Chance Uetikon
(Mischgebiet hohe Dichte/Erholungsgebiet)

Das Gebiet der ehemaligen Chemie Uetikon soll zu einem neuen, lebendigen Quartier am See entwickelt werden. Gemäss dem Masterplan Chance Uetikon halten sich die Gemeinde Uetikon und der Kanton Zürich im Sinne einer gemeinsamen Zukunftsvorstellung an folgende Leitsätze, die im überkommunalen öffentlichen Interesse liegen:

- **Gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See mit Kantonsschule im Osten**
Das neue Quartier am See umfasst vielfältige Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur. Ab 2029 bietet eine Kantonsschule Raum für rund 1500 Schülerinnen und Schüler¹. Das Areal öffnet sich für vielfältige öffentliche Nutzungen und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
¹ Neben der Kantonsschule ist neu auch eine Berufsfachschule vorgesehen
- **Durchlässige Bebauung und grosszügiger Freiraum mit Seezugang und Zürichseeweg**
Die Bebauung ermöglicht einen durchgehenden öffentlichen Zugang zum See. Der Zürichseeweg dient als ein wichtiges verbindendes Element. Für die Bevölkerung entsteht ein grosszügiger und vielseitig nutzbarer Seeuferpark.
- **Wirtschaftlich tragfähig**
Kanton und Gemeinde finanzieren die Arealentwicklung gemeinsam. Die Arealentwicklung ist langfristig für beide Parteien tragfähig.
- **Historisches Erbe zur Identitätsbildung**
Das historische Erbe wird zur Identitätsbildung im Areal genutzt. Einzelne Bauten werden erhalten und in die Entwicklung integriert. Die Neubauten nehmen Bezug auf die Industriegeschichte.
- **Gute Anbindung für alle**
Das Areal ist für alle Nutzergruppen mit allen Verkehrsmitteln gut angebunden und erschlossen. Dies gilt besonders für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr. Von besonderer Bedeutung ist ein verbesserter Zugang zum Bahnhof Uetikon und zum Ortszentrum mit einem Übergang über die Seestrasse und die Bahnlinie.
- **Partnerschaftliche Umsetzung**
Kanton und Gemeinde agieren gemeinsam und stimmen wesentliche Planungsschritte miteinander ab. Sie beteiligen die Bevölkerung für einzelne Planungen und Projekte.

Ziele Rotholz (Arbeitsgebiet)

Für das Arbeitsgebiet oberhalb der Seestrasse liegen folgende Ziele im kommunalen öffentlichen Interesse:

- **Festlegen von Arbeitsnutzungen**
Der lärmbelastete Streifen zwischen Bahnlinie und Seestrasse eignet sich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen. In den historischen Bestandesbauten ist auch Wohnen denkbar.

- **Vermeiden von Grossläden und Fachmärkten**
Grosse Verkaufsgeschäfte sind nicht erwünscht, da sie übermässig viel Verkehr auslösen (§ 56 PBG). Die Verkaufsfläche soll daher auf max. 1'000 m² beschränkt werden (§ 4 BBV II).
- **Einbinden der historischen Baustruktur**
Zwei Arbeiterwohnhäuser und ein Wärterhaus stehen innerhalb des im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichneten Gebiet 0.1 südlich der Bahnlinie. Das ISOS postuliert das Erhaltungsziel A (kein Abbruch, keine Neubauten).

Erholungsgebiet

Festlegungen

Sportanlagen:	
• Langenbaum	
• Linden/Haslibach	
• Rossweid	
Parkanlagen:	
• Friedhof Chirchbüel	
• Seeuferpark	neu
Familiengärten:	
• Gebiet Kappelweid	
• Gebiet Dollikon	

Rechtswirkungen

Im Zonenplan werden für diese Gebiete Erholungszonen ausgeschieden. In den einzelnen Gebieten sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der im kommunalen Richtplan umschriebenen Zweckbestimmung entsprechen. Bei neuen Erholungszonen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist zusätzlich ein Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG erforderlich. **Für den Seeuferpark sind die zulässigen Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung oder in Gestaltungsplänen zu regeln.**

Erläuterungen

Gemäss § 62 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften. Flächen, deren Zweckbestimmung keine Bauten erfordert, werden dem Freihaltegebiet zugewiesen. Anlagen in der Erholungszone sind Sportanlagen, Parkanlagen und Familiengärten.

Die meisten dieser Anlagen sind bestehend. Die ursprünglich vorgesehenen Standorte für neue Sportanlagen entfallen. Für den Standort Weierweid stellt der Kanton keine Genehmigung in Aussicht und der Standort Oberstmatt wird sowohl vom FC Uetikon als auch vom Uetiker Tennisclub nicht akzeptiert.

Gemäss der Absprache des Gemeinderates Uetikon mit der Gemeinde Männedorf können die Kinder und Junioren beider Gemeinden auf der Sportanlage Rossweid und die älteren Junioren in der Sportanlage Widenbad in Männedorf trainieren (vgl. Erläuterungen zur Festlegung „Erholung und Sport“ im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen).

Der Seeuferpark ist ein zentraler Bestandteil des Masterplans Chance Uetikon. Das Richtkonzept sieht in diesem Bereich einen grosszügigen und vielseitig nutzbaren Freiraum für die Bevölkerung vor. Der Erholung dienende Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich notwendig und erwünscht. Denkbar sind Einrichtungen für Wassersport (z.B. Rudern, Segeln, Baden, Bootsvermietung, Anlegestelle), Gastronomie (z.B. Restaurant, Kiosk, Strandcafé) und Infrastrukturen (z.B. Garderoben, Toiletten, Spielfelder, Passerelle, Ausstattungen).

Dabei sind die gesetzlichen Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraumes zu berücksichtigen, soweit keine Standortgebundenheit nachgewiesen werden kann.

Einzelbäume im Siedlungsgebiet

Festlegungen

- Markante Einzelbäume

Rechtswirkungen

Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung näher bezeichneter Baumbestände sowie deren Ersatz grundeigentümergebunden vorschreiben. Die Darstellung der Einzelbäume im Richtplan gibt dem Gemeinderat eine erhöhte Legitimation zur aktiven Umsetzung der im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte umschriebenen Schutzziele (Zonenplan, **Baumschutzplan**, Schutzverfügung).

Erläuterungen

Schützenswerte Naturobjekte sollen ebenso erhalten werden wie Obstbaumgärten in Bau- und Reservezonen (→ Z8.6 und Z8.7 Leitbild Raumentwicklung).

Uetikon verfügt über ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aus dem Jahre 2001, welches zu überarbeiten ist (→ Z5.3 Leitbild Raumentwicklung). Ein wesentlicher Teil der inventarisierten Objekte befindet sich in den Aufwertungs- und Vernetzungsgebieten, so auch die Obstbaumgärten. Diese Objekte können und sollen im Rahmen des Naturnetzes Pfannenstil gepflegt und aufgewertet werden.

Die inventarisierten Natur- und Landschaftsschutzobjekte innerhalb des Baugebietes können als „Trittsteine“ für die ökologische Vernetzung dienen. Gefährdet sind namentlich Objekte auf Baugrundstücken, die einer Überbauung im Wege stehen, z.B. Einzelbäume und Hecken. Erhaltenswerte Objekte entlang Bächen und Waldrändern sind durch Gewässer- und Waldabstandslinien in ihrem Weiterbestand weniger gefährdet. Der Erhaltung der bezeichneten markanten Einzelbäume soll eine erhöhte Priorität zukommen. Es handelt sich um Einzelbäume, die für das Ortsbild von Bedeutung sind und zudem weder bei einer Überbauung noch bei einem Strassenausbau unmittelbar gefährdet sein dürften.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan greift der laufenden Überprüfung des Inventars der Natur- und Landschaftsobjekte und den daraus abzuleitenden Schutzmassnahmen nicht vor und beschränkt sich daher auf Aussagen zu markanten Einzelbäumen.

Im Areal der ehemaligen Chemie Uetikon ist am Seeufer ein Baumbestand vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Masterplanes Chance Uetikon sollen sieben grosskronige Bäume als Bestandteile der im geplanten Seeuferpark vorgesehenen Bepflanzung und Ufervegetation erhalten werden.

4. FESTLEGUNGEN IM VERKEHRSPLAN

Fuss- und Wanderweg

Festlegungen

Die im Ortsplan 2006 bezeichneten Fuss- und Wanderwege gelten als bestehende Fussgängerverbindungen, soweit ein öffentliches Wegrecht besteht. Es handelt sich um reine Fusswege, Wanderwege, Flurwege sowie schwach befahrene Erschliessungsstrassen.

Fehlende freigeführte Wegverbindungen:

- Bergstrasse (Gibisnüd)-Steinacher geplant
- Bergstrasse-Grütstrasse geplant
- Bühlstrasse-Scheidbach geplant
- Chälenweg-Bushaltestelle Oergelacher geplant
- Schwändi-Rundi geplant
- Gseck-Rankweg geplant
- Haslihalde-Stötzli geplant
- Kreuzsteinstrasse-Kirchrainweg geplant
- Müliweiher-Rotholz (Meilen) geplant
- Obere Schöneggstrasse-Rundiweg geplant
- Oeltrottenstrasse-Töbeliweg geplant
- Rundihalde-Alte Bergstrasse geplant
- Schafrain-Holländerstrasse geplant
- Speckli-Oberer Brand geplant
- Untere Scheugstrasse-Weiherweg geplant
- Wäckerlingareal-Feldhofweg geplant
mit Verbindung zur Lindenstrasse
- Alte Landstrasse-Kreuzsteinstrasse geplant
- Alte Landstrasse-Kirchrainweg geplant
- Alte Landstrasse-Seeuferpark geplant

Fussweglücken längs Sammelstrassen:

- Bergstrasse (Grossdorf-Schöneggstrasse) geplant
- Bergstrasse (Gseck-Kleindorfstrasse) geplant
- Bergstrasse (Grüt, Gemeindegebiet Meilen) geplant
- Tramstrasse (Grossdorf-Kleindorf) geplant
- Tramstrasse (östlich Kreisel Kleindorf) geplant
- Tramstrasse (Bereich Eintrachtweg) geplant
- Gartenstrasse geplant
- Kreuzsteinstrasse geplant

Rechtswirkungen

Die regionalen und kommunalen Fuss- und Wanderwege bilden ein zusammenhängendes Wegnetz. Die Festlegung dieses Netzes bildet die Grundlage für die Sicherung der Verbindungen (öffentliches Wegrecht, Baulinien), für den Bau der Anlagen und für die Markierung namentlich des Wanderwegnetzes. Trasseesicherung, Bau und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinde. Bei Flur- und Genossenschaftswegen bleibt das Landwirtschaftsgesetz vorbehalten.

Erläuterungen

Das bisherige Netz der bestehenden und geplanten Fuss- und Wanderwege erfährt zahlreiche Anpassungen. Einzelne Wege haben neu regionale und nicht mehr kommunale Bedeutung (z.B. Grossdorf-Schwändi-Speckli).

Mehrere bisher als geplant bezeichnete Wege wurden in der Zwischenzeit realisiert und sind daher als bestehend zu kennzeichnen (z.B. Chälenweg-Haslibach). Das Fusswegnetz soll zudem engmaschiger geknüpft werden, weshalb zusätzliche Wege eingetragen werden.

Erfasst sind im Wesentlichen die freigeführten Fusswege. Entlang von Sammelstrassen sind in der Regel nur die bestehenden Lücken beim Fussgängerschutz dargestellt (v.a. fehlende Trottoirs).

Einzelne Wegabschnitte sind als geplant bezeichnet, obschon sie bereits bestehen und auch begangen werden können. Es handelt sich hier um Wegstücke, für die kein öffentliches Fusswegrecht vorliegt oder solche, die ausgebaut werden müssen.

Die geplanten und auszubauenden Wegabschnitte sind schrittweise zu realisieren und zu beschildern. Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind alle noch geplanten Fusswege ohne Hartbelag auszuführen. Bestehende Wege mit Hartbelag sollen bei allfälligen baulichen Sanierungen mit Naturbelag ausgestattet werden. Innerhalb des Siedlungsgebietes ist Hartbelag üblich, doch können abschnittsweise auch Wege ohne Hartbelag sinnvoll sein (z.B. an der Tramstrasse auf der Seite des Freiraumes der Wäck).

Im Übrigen ist auf das zukünftige Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) hinzuweisen. In Uetikon sind zwei lokale Verbindungen verzeichnet. Der Weg mit der Bezeichnung ZH 1253 führt vom See hinauf zum Gibisnüd (Schlosserrain-/Kleindorf-/Stötzlistrasse), derjenige mit der Bezeichnung ZH 1206 auf dem Pfannenstil-Rücken (Obermattweg/Stuckistrasse/Alter Stuckiweg). Bei baulichen Massnahmen auf diesen Wegabschnitten ist die überlieferte Substanz und der historische Verlauf von Verkehrswegen zu schonen und möglichst unbeeinträchtigt zu erhalten. Dazu ist eine Vollzugshilfe verfügbar.

Die drei neu geplanten Fusswegverbindungen binden das zuvor geschlossene Areal der Chemie Uetikon an das Fusswegnetz und damit auch an das Dorf an. Diese Anbindung wird gemäss dem Masterplan Chance Uetikon mit einer Passerelle ermöglicht, welche in Form eines Brückenschlages die Seestrasse und die Bahnlinie überquert. Dieser Ansatz ermöglicht es, die Fussgängerführung entlang der verkehrsbelasteten Seestrasse zu minimieren. Entlang des Seeufers ist mit dem Zürichseeweg ein regionaler Richtplaneintrag bereits vorhanden. Zur Gewährleistung einer sicheren Fussgängerführung zwischen dem Bahnhof Uetikon und der Passerelle ist in Form einer Brücke eine Perronverlängerung auf Gleisniveau anzustreben, um eine ebenerdige Querung der Bergstrasse (Kantonsstrasse) zu vermeiden.

Passerelle / Überführung

Festlegungen

- | | |
|---|---------|
| • Passerelle Seeuferpark-Alte Landstrasse | geplant |
| • Überführung Bergstrasse | geplant |

Rechtswirkungen

Die Festlegung bildet die Grundlage für die rechtliche Sicherung der Verbindung (Lage, Überbaurechte, Baulinien), für den Bau der Anlage (Baukredit) sowie für die Markierung (Wegführung, Befahrbarkeit). Die Aufteilung der Kosten für Trasseesicherung, Bau und Unterhalt ist zwischen dem Kanton (Kantonsschule/Berufsfachschule) und der Gemeinde zu vereinbaren.

Erläuterungen

Im Gegensatz zu den Fuss- und Radwegen werden mit den beiden Festlegungen Passerelle/Überführung nicht primär Wegverbindungen, sondern Bauwerke festgelegt. Mit der Bezeichnung wird zudem klargestellt, dass Unterführungen keine gleichwertigen Alternativen sind, weil sie nicht den Absichten des Masterplans entsprechen.

Eine kaskadenartig von der Alten Landstrasse zum Seeuferpark führende Passerelle überquert die Bahnlinie und die Seestrasse. Als zentraler Bestandteil des Masterplans Chance Uetikon erschliesst sie die Kantonsschule mit den Schulanlagen beidseits der Seestrasse sowie den Seeuferpark. Ihre Lage ist auf die erschliessungsfunktionalen Erfordernisse der künftigen Schulbauten abgestimmt. Die Passerelle ermöglicht es, das Entwicklungsgebiet am See zweckmässig an das Dorf und den Bahnhof anzubinden. Ohne diese Brücke würde die Erschliessungsqualität und die Verkehrssicherheit für Fussgänger erheblich eingeschränkt, weil die Wegführung entlang der Seestrasse erfolgen müsste. Bei Bedarf besteht die Option, die Passerelle abschnittsweise auch für Velos befahrbar zu machen, sofern dies funktional zweckmässig gelöst werden kann. Damit kann die Überquerung der Geleise ab der auf der alten Landstrasse (regionale SchweizMobil Veloroute 66) erleichtert werden.

Vom bergseitigen Ende der Passerelle erfolgt die Fusswegverbindung zum Bahnhof Uetikon auf der Alten Landstrasse. Der Fussweg soll die Bergstrasse (Kantonsstrasse) auf Gleisniveau überqueren und direkt in den nordseitigen Aussenperron münden. Für diese Überführung ist eine neue, bahnparallele Brücke zu erstellen, allenfalls in Kombination mit einer erweiterten Strassenunterführung. Auch auf dieser Überführung besteht die Möglichkeit einer abschnittweisen Zusammenlegung von Fuss- und Radweg, sofern dies funktional und konfliktarm gelöst werden kann.

Beide Vorhaben sind in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton (Seestrasse, Mittelschule) und den SBB (Bahnlinie) zu realisieren.

Radweg

Festlegungen

• Mühlestrasse-Gartenstrasse-Weissenrainstrasse	bestehend
• Bergstrasse (Bahnhof-Grossdorf / Grossdorf-Grüt)	geplant
• Blumentalweg	geplant
• Kleindorfstrasse	geplant
• Oeltrottenstrasse	geplant
• Schönaustrasse-Höbelistrasse-Reblaubenstrasse-Oergelackerstrasse-Talstrasse-Talweg(-Männedorf)	geplant

Rechtswirkungen

Die regionalen und kommunalen Radwege bilden ein zusammenhängendes Radwegnetz. Die Festlegung dieses Netzes bildet die Grundlage für die Sicherung der Verbindungen (Baulinien), für den Bau der Anlagen sowie für die Markierung des Radwegnetzes. Analog der Fuss- und Wanderwege werden die durch die Gemeinde bezeichneten Radwege zu kommunalen Verbindungen. Trasseesicherung, Bau und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinde.

Erläuterungen

Gemäss Leitbild Raumentwicklung ist der Radweg Talstrasse-Männedorf ein Anliegen, das umgesetzt werden soll (→ M7.9). Diese Verbindung wird einstweilen als geplanter kommunaler Radweg berücksichtigt. Möglicherweise ist diese Radwegverbindung auch ein regionales Anliegen (Meilen-Uetikon-Männedorf), in diesem Fall müsste sie als übergeordnete Festlegung im regionalen Richtplan Eingang finden.

Angestrebt wird ein Radwegnetz mit hangparallelen Achsen und Berg-Tal-Verknüpfungen. Primär geht es darum, sichere Radwege für die Schüler anzubieten und das Zentrum mit den zahlreichen öffentlichen Bauten zu erschliessen. Der Sicherheitsgewinn dient jedoch allen Bevölkerungskreisen.

Die geplanten und auszubauenden Wegabschnitte sind schrittweise im Rahmen eines Ausbaus oder einer Umgestaltung von Strassen zu realisieren. In der Regel erfolgt die Umsetzung bei Sammelstrassen mit Radstreifen und bei Erschliessungsstrassen im Mischverkehr. Die Radverbindungen sind zu markieren und/oder zu beschildern.

Strassenraumgestaltungen auf Abschnitten mit geplanten Radwegen sind mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Velofahrer zu projektieren. Dies ist etwa bei steileren Hangneigungen oder bei wechselseitiger Parkierung von Bedeutung.

Im Gebiet der ehemaligen Chemie Uetikon wird keine Radwegverbindung festgelegt. Trotzdem dürfen sich Velofahrerinnen und Velofahrer gemäss dem Masterplan Chance Uetikon im ganzen Areal bewegen.

Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen

Festlegungen

• Weissenrainstrasse	geplant
• Oeltrottenstrasse	geplant
• Alte Landstrasse	geplant

Rechtswirkungen

Im Falle der Weissenrainstrasse und der Oeltrottenstrasse bedeutet die Festlegung, dass unter Rücksichtnahme auf die Quartierstruktur auf einen normgerechten Ausbau dieser Strassen zu verzichten und der bestehende Strassenquerschnitt als Mischfläche zu nutzen ist. **Im Falle der Alten Landstrasse steht nicht die Quartierstruktur im Vordergrund, sondern die Sicherstellung einer Langsamverkehrsachse zur Erschliessung des Areals Chance Uetikon.**

Erläuterungen

Auf der Weissenrain- und der Oeltrottenstrasse gilt es mit Rücksicht auf die bestehende Baustruktur die Verkehrsabläufe zu optimieren. Die Strassen sollen basierend auf den vorhandenen Strassenquerschnitten im Mischverkehr geführt werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf die Strassenkapazität abgestimmt werden und die heutige Verkehrsmenge nicht zunimmt. Zur Sicherstellung sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Zu prüfen sind: Reduktion der zulässigen baulichen Dichte, Kern- oder Quartiererhaltungszonen, Strassenunterbruch, Einbahnregime, Zugänglichkeit über andere Strassen, Begegnungszone etc).

Die Zugangsnormalien (ZGN) sind auf der Weissenrainstrasse heute schon nicht erfüllt, auch im Einbahnsystem nicht. Entweder ist die Strasse auszubauen, was ein aufwendiges Quartierplanverfahren erfordert oder dann sind die Voraussetzungen zur Beanspruchung der Erleichterungen nach § 11 ZGN zu schaffen. Die Festlegung ‚Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen‘ zielt auf Erleichterungen im Interesse des Heimatschutzes (Strukturerhaltung bzw. Quartiererhaltungszone, in welcher dieselben Festlegungen getroffen werden können wie in Kernzonen) oder auf eine Begegnungszone (sofern ein Gutachten deren Zweckmässigkeit aufzeigt). Ohne diese Erleichterung müssten die ZGN erfüllt werden. Im Gebiet Weissenrain ist die Festlegung ‚Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen‘ eng verknüpft mit der Festlegung ‚Wohngebiet mit Strukturerhaltung‘.

Als Zugang zur neuen Kantonsschule, zu den zahlreichen Wohn-, Arbeits- und Kulturnutzungen sowie zum Seeuferpark auf dem Areal der Chance Uetikon wird der Abschnitt der alten Landstrasse zwischen dem Bahnhof Uetikon und der Passerelle künftig erheblich stärker mit Fussgängerinnen und Fussgängern frequentiert als heute. Auf diesem Abschnitt soll unter Einbezug des Bahnhofplatzes eine sichere und attraktive Verbindung für den Langsamverkehr (Fussgänger/-innen, Velofahrer/-innen) gewährleistet werden.

Bushaltestelle / Busbetrieb

Festlegungen

• Haltestellen der Buslinien 920, 925 und 931	bestehend
• Ortsbus abends und sonntags mit 1h-Takt	geplant
• Haltestelle Gibisnüd (regionale Buslinie)	geplant
• Haltestelle Binziger	geplant
• Haltestelle Gseck	geplant
• Haltestelle Chance Uetikon	geplant
• Zweite vertikale Buslinie	geplant

Rechtswirkungen

Die Festlegung Bushaltestellen / Busbetrieb beauftragt den Gemeinderat, dem ZVW bei Bedarf entsprechende Anträge zu stellen.

Erläuterungen

Das Leitbild Raumentwicklung sieht verschiedene Verbesserungen der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vor. Die wichtigsten dieser Anliegen sollen in den Richtplan einfließen.

Gemäss Angebotsverordnung (§ 4 AGV) sind zusammenhängende, überbaute Siedlungsgebiete ab 300 Einwohnern, Arbeits- und Ausbildungsplätze mit mindestens einer Haltestelle zu erschliessen. Die Luftlinienentfernungen sollen 400 m zu Bushaltestellen und 750 m zu Bahnhöfen nicht überschreiten. Das Quartier Binziger ist heute mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen. Die geplante Haltestelle Binziger betrifft den Ortsbus 931 und setzt eine Schlaufe mit Auswirkungen auf den Fahrplan voraus. Die Haltestelle Gseck steht im Zusammenhang mit der geplanten Neuüberbauung mit zahlreichen Wohnungen.

Für einen Ortsbusbetrieb auch am Abend und am Sonntag besteht eine Nachfrage (→ M7.1). Dieses Anliegen soll daher möglichst bald umgesetzt werden.

Das Leitbild Raumentwicklung enthält zudem das Anliegen, die Erschliessung der Naherholungsgebiete mit dem öffentlichen Verkehr zu verbessern (→ M7.2). Die geplante Haltestelle Gibisnüd kann dieses Anliegen aufnehmen, weil sie auf einer geplanten regionalen Buslinie liegt.

Der Verlauf neuer Buslinien mit entsprechenden Bushaltestellen kann im Richtplan nicht vorweggenommen werden. Das Thema ist unter Einbezug der ZVW gesamtörtlich anzugehen. Ein erklärtes Ziel ist jedoch eine zweite vertikale Busverbindung neben dem Ortsbus 931 mit besserer Erschliessung der Gebiete Riedsteg und Binziger mit dem öffentlichen Verkehr.

Aus dem östlichen Arealteil des Areals Chance Uetikon ist der Bahnhof Uetikon gut zu Fuss erreichbar. Die geplante Bushaltestelle ist hauptsächlich für die Bewohner, Beschäftigten und Besucher im westlichen Arealteil attraktiv. Die Haltestelle kann von einer Buslinie nach Meilen ab Bahnhof Uetikon bedient werden.

Parkierung im öffentlichen Interesse

Festlegungen

- Parkierungsanlage Kirchbühl/Riedsteg bestehend
- Parkierungsanlage Feuerwehrgebäude bestehend
- ~~• Parkierungsanlage Schiffflände/Hafen bestehend~~
- Parkierungsanlage Chance Uetikon geplant
- Erweiterung Parkierungsanlage Kirchbühl/Riedsteg geplant

Rechtswirkungen

Die Festlegung bildet die Voraussetzung für die Landsicherung von Parkierungsanlagen, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit einem bestimmten öffentlichen Bau oder einer bestimmten öffentlichen Anlage stehen (z.B. Parkierung für Besucher des Dorfzentrums).

Erläuterungen

Bisher waren zwei bestehende Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse bezeichnet, eine am Bahnhof, die andere beim Feuerwehrgebäude. Diejenige beim Bahnhof ist mittlerweile als regionale P+R-Anlage eingestuft, weshalb der kommunale Eintrag entfällt. Gleichzeitig wurde die Parkierungsanlage Kirchbühl im Zentrum Riedsteg in der Zwischenzeit realisiert.

Mit der geplanten Erweiterung der Parkierungsanlage Kirchbühl/Riedsteg kann ein Spielraum für weitere öffentliche Parkplätze im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung geschaffen werden.

Im Areal der Chance Uetikon sind öffentliche Parkplätze für den Seefuferpark, die Schulen und weitere allgemein zugängliche Nutzungen vorzusehen. Ausserdem ist Ersatz für die wegfallenden Abstellplätze bei der Schiffflände zu schaffen. Als Standort ist primär der Bereich der Kantonsschule zwischen Bahnlinie und Seestrasse vorgesehen. Die anzubietende Anzahl öffentlicher Parkplätze wird vertraglich festgelegt.

Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse

Festlegungen

- | | |
|--|---------|
| • Komfortable Veloabstellanlage
bei publikumsorientierten Nutzungen | geplant |
| • Veloabstellanlage Chance Uetikon | geplant |

Rechtswirkungen

Die Festlegung Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse beauftragt den Gemeinderat, bei grösseren Bauvorhaben mit publikumsorientierten Nutzungen (öffentliche Bauten, Schulen, Läden etc.) die Bedürfnisse der Zweiradfahrer zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Mit der neuen Festlegung Veloabstellanlage im öffentlichen Interesse wird ein Gegenstück zur Parkierungsanlage für PW geschaffen. Wesentlich ist ein genügendes Angebot namentlich im Bereich von künftigen publikumsorientierten Nutzungen. Dazu gehören namentlich: grosszügig bemessene Anzahl, benutzerfreundliche Lage (und ev. eine witterungsgeschützte Ausführung). Auf eine Bezeichnung von Zahl und Lagen dieser Zweiradabstellplätze in der Richtplankarte wird verzichtet.

Beim Bahnhof Uetikon sowie bei den kommunalen Schulen bestehen bereits zahlreiche Zweiradabstellplätze, die im öffentlichen Interesse liegen.

Zur entsprechenden Erschliessung der Kantonsschule, der Berufsfachschule und weiterer öffentlicher Nutzungen im Areal der Chance Uetikon sind Veloabstellplätze zu realisieren. Deren Anzahl richtet sich nach den normativen Vorgaben für die jeweiligen Nutzungen.

Denkbar ist sowohl ein zentraler Standort als auch eine Aufteilung auf mehrere Standorte innerhalb der Bauzone. Die genauen Lagen sind projektabhängig. Anzustreben ist jedoch eine Lage in der Nähe der Passerelle, um die Wege zu den Schulen, zum Seeuferpark und zur regionalen Veloroute 66 auf der alten Landstrasse kurz zu halten.

5. FESTLEGUNGEN IM PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN

Kultur und Begegnung

Festlegungen

Sa	Riedsteg-Saal	bestehend
Bi	Bibliothek Riedsteg	bestehend
Jh	Jugendhaus Haslibach	bestehend
Wh	Waldhütte Schafrain	bestehend
D	Kultur- und Begegnungszentrum Düngerbau (Chance Uetikon)	geplant

Erläuterungen

Die bisher festgelegten Inhalte werden aktualisiert. Auf den bisher aufgeführten Dorfplatz wird verzichtet, da ein solcher am Riedstegplatz entstanden ist. Dafür wird die Waldhütte als Begegnungsort neu im Plan bezeichnet.

Die Neuorganisation der Bibliothek wird mit dem Umzug an den neuen Standort im Riedsteg-Zentrum vollzogen. Die Bezeichnung dieses Standortes im Plan dient in erster Linie der Information, da bei einer Einmietung keine Landsicherung erforderlich ist.

Der Düngerbau ist ein Schutzobjekt, das gemäss dem Masterplan und dem Richtkonzept Chance Uetikon teilweise zu einem Freizeitzentrum mit öffentlichem Charakter umgebaut werden soll. Vorgesehen sind Nutzungen für Freizeit, Erholung und Kultur. Darüber hinaus sind im Düngerbau aber auch andere zonenkonforme Nutzweisen sowie Zwischennutzungen denkbar.

Erholung und Sport

Festlegungen

B	Seebadi	bestehend
Pa	Parkanlage/Spielplatz (Grossdorpark, Spielplatz Grossdorf, Müliweiher, Riedwies, Pausenplatz, Kirchbüel)	bestehend
Fa	Familiengarten (Kappelweid, Dollikon, Linden)	bestehend, Linden zur Aufhebung vorgesehen
Sc	Schiessanlage Oberstmatt	Aufhebung beschlossen
Sp	Sportplatz (Rossweid, Linden)	bestehend
L	Laufsportanlage Rossweid	bestehend
Te	Tennisanlage Talstrasse	bestehend
FB	Freestyle- und Beachvolleyballanlage Rossweid	bestehend
H	Hafenanlage	bestehend
Pa	Parkanlage/Spielplatz Schiffflände	geplant
Pa	Seeuferpark Chance Uetikon	geplant

Erläuterungen

Geplant ist die Parkanlage Schiffflände/Haabplatz (→ Z8.3 Leitbild Raumentwicklung).

Der Masterplan Chance Uetikon sieht einen Seeuferpark mit zahlreichen Erholungs-, Spiel- und Sportmöglichkeiten vor. Die bisherige Festlegung „Parkanlage/Spielplatz Schiffflände“ wird aufgehoben und in veränderter Lage durch die neue Festlegung Parkanlage/Spielplatz Chance Uetikon ersetzt. In dieser Erholungsanlage mit wesentlich grösseren Flächen sind auch Bademöglichkeiten integriert. In der Festlegung Pa sind Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur eingeschlossen. Dazu gehören auch gewerbliche Nutzungen für den Betrieb dieser Erholungsanlagen.

Auf die Festlegung eines Standortes für neue Sportanlagen wird verzichtet. Für den Standort Weierweid stellt der Kanton keine Genehmigung in Aussicht. Der Standort Oberstmatt wird vom FC Uetikon und vom Uetiker Tennisclub nicht akzeptiert. Gemäss der Absprache des Gemeinderates Uetikon mit der Gemeinde Männedorf können die Kinder und Junioren beider Gemeinden auf der Sportanlage Rossweid und die älteren Junioren in der Sportanlage Widenbad in Männedorf trainieren (vgl. Erläuterungen zur Festlegung „Erholungsgebiet“ im Siedlungs- und Landschaftsplan).

Die Schiessanlage Oberstmatt soll aufgehoben werden. Grund dafür sind fällige Investitionen auf Anweisung des Kantons. Stattdessen soll eine Konzentration der Schiessanlagen auf regionaler Ebene angestrebt werden.

Der Familiengarten Linden ist zur Aufhebung vorgesehen, weil das Interesse und die Nachfrage nach Familiengärten abnehmen.

~~Bei einer Neuentwicklung des Areals der Chemie Uetikon ist eine grosszügige Badeanlage im westlichen Teil des Areals zu prüfen (vgl. Erläuterungen zur Festlegung „Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen“ im Siedlungs- und Landschaftsplan).~~



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr.: Geko-Nr. VKER-C9VD23, Archiv G 2 i, BD00342745

Kontakt: Vanessa Keller, Raumplanerin / Stv. SL, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 39 27, www.wasserbau.zh.ch

Nr. 0 0 0 3

vom 14. Jan. 2022

Gemeinde Uetikon am See. Festlegung des Gewässerraums am Zürichsee im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung.

Gemeinde Uetikon am See
Gewässer Zürichsee

Massgebende Gewässerraumplan Mst. 1:700 vom 11. November 2020
Unterlagen Technischer Bericht vom 11. November 2020
Bericht zur Mitwirkung vom 3. Dezember 2020, rev. 20. April 2021
Erläuternder Bericht zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung vom 13. September 2021

Sachverhalt

Die Gemeinde Uetikon am See sieht die Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung vor. Der Entwurf der Gemeinde zur Gewässerraumfestlegung wurde vom AWEL im Sinne von § 15 b der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992 (HWSchV) vorgeprüft (Schreiben des AWEL zuhanden des ARE vom 6. August 2020).

Die Unterlagen der Gewässerraumfestlegung lagen vom 29. Mai 2020 bis 27. Juli 2020 öffentlich auf. Während dieser Frist konnte jedermann zum Entwurf Einwendungen erheben (§ 15 c Abs. 3 HWSchV). Zur Teilrevision der Nutzungsplanung sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen, wovon eine Einwendung gegen die Gewässerraumfestlegung erhoben wurde.

Die Gemeinde hat die Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zum Gewässerraum gesamthaft in einem separaten Bericht aufgeführt («Bericht zur Mitwirkung» vom 3. Dezember 2020, rev. 24. April 2021). Nach erfolgter Prüfung entscheidet die Baudirektion mit vorliegender Verfügung, die Einwendung gegen den Gewässerraum zu berücksichtigen (vgl. «Bericht zur Mitwirkung», Kap. 2.14 Einwendung E14.4).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

§ 15 a HWSchV bestimmt, dass Planungsträger der Baudirektion im Rahmen von nutzungsplanerischen Verfahren beantragen können, den Gewässerraum im Sinne von Art. 41a und 41b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) festzulegen.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird am Zürichsee der Gewässerraum festgelegt.

Das Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) definiert in Art. 36a den Begriff Gewässerraum als den Raum, den oberirdische Gewässer benötigen, um folgende Funktionen gewährleisten zu können:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. den Schutz vor Hochwasser;
- c. die Gewässernutzung.

Gestützt auf die Ausführungsbestimmungen (Art. 41a ff. GSchV) ist zu prüfen, ob der vorliegende Vorschlag für die Festlegung des Gewässerraums in diesem Sinne rechtmässig und zweckmässig ist.

Die minimale Breite des Gewässerraums am Zürichsee beträgt mindestens 15 m gemessen ab der Uferlinie (Art. 41b Abs. 1 GSchV).

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, ob der Gewässerraum erhöht werden muss, damit er die Funktionen gemäss Art 36a GSchG erfüllen kann.

Ein Bereich im Perimeter der Gewässerraumfestlegung ist von einer Überflutung durch Seehochwasser betroffen (geringe Gefährdung gemäss Gefahrenkarte BDV Nr. 656 vom 12. April 2010). Der Hochwasserschutz kann mit Objektschutzmassnahmen gewährleistet werden (vgl. Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung, Kap. 5.1, S. 25-27).

Wesentlicher Bestandteil des Hochwasserschutzes ist der Gewässerunterhalt. Voraussetzung für den Gewässerunterhalt ist die Zugänglichkeit zum Gewässer. Der Unterhalt, die Sanierung und ein allfälliger Ersatz der Ufermauer sind im minimalen Gewässerraum bautechnisch möglich. Eine Vergrösserung des Gewässerraums aus Gründen des Hochwasserschutzes ist folglich nicht erforderlich.

Eine Erhöhung des Gewässerraums für eine Revitalisierung ist nicht notwendig: Die Revitalisierungsplanung für den Zürichsee liegt zwar noch nicht vor, aber es kann davon ausgegangen werden, dass der Nutzen einer Revitalisierung im Verhältnis zum voraussichtlichen

Aufwand gering sein wird: Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind im Gestaltungsplanperimeter sowohl see- wie auch landseitig grossflächig KbS-Standorte verzeichnet. Eine Sanierung der vorhandenen Altlasten ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. Seeseitig steht eine Revitalisierung in Konflikt mit der bestehenden Bootshafennutzung. Eine landseitige Uferabflachung würde zu einem Verlust von Bauland führen und einen teilweisen Abbruch des historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Hafenbeckens sowie des schützenswerten Gebäudes Vers. Nr. 689 bedingen.

Für Abschnitte mit Revitalisierungspotenzial sowie für wenig beeinträchtigte, naturnahe oder natürliche Abschnitte sind Abklärungen zum Natur- und Landschaftsschutz vorzunehmen und ist der notwendige Gewässerraum zu bestimmen. Das Seeufer im Bereich der Gewässerraumfestlegung wird als künstlich bezeichnet (vgl. GIS-Browser, Karte «Gewässer Ökomorphologie»). Das Areal befindet sich weder in einem Vorranggebiet gemäss kantonalem Richtplan noch in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet. Die ökologische Vernetzung mit dem Gebiet Rotholz westlich des Areals erfolgt gemäss Masterplan «Chance Uetikon» durch Trittsteinbiotope und weitere naturnah gestaltete Flächen (u.a. ruderales Feld, begrünter Ufermauerstreifen). Ein weitergehender Raumbedarf zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen besteht nicht.

Innerhalb des Perimeters sind keine aktiven Wasserrechte vorhanden. Auf dem Areal sind entlang des Seeufers gewässerbezogene Erholungsnutzungen geplant (z. B. Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser [Seeterrasse], Zugänglichkeit zum See über einen Uferweg bzw. eine Badeleiter). Der Seeuferweg verläuft entlang des Hafenbeckens. Die Erholungsnutzung wird im Areal durch die geplanten Erholungsangebote ausreichend berücksichtigt. Eine Erhöhung des Gewässerraums aus Sicht Erholungsnutzung ist nicht angezeigt.

Gemäss Art. 41b Abs. 3 GSchV kann der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Der minimale Gewässerraum wird im Abschnitt 9 nicht reduziert, der minimale Gewässerraum von 15 m wird eingehalten.

Mit dem Gewässerraum von 15 m ist eine verhältnismässige bauliche (Um-)Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung des Areals möglich. Das schützenswerte Gebäude Vers. Nr. 689, welches teilweise innerhalb des Gewässerraums liegt, kann im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG ungenutzt oder umgebaut werden.

Fruchtfolgeflächen sind von der Gewässerraumfestlegung nicht betroffen.

C. Ergebnis

Die Festlegung des Gewässerraumes am Zürichsee kann zusammenfassend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt werden.

D. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG bis zu einer allfälligen Anpassung des Wasserwirtschaftsgesetzes weiterhin Gültigkeit behält. Somit ist für alle betroffenen Gewässer ein Abstand von 5 m von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen zur Unterschreitung des Abstandes können nur erteilt werden, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Für die Publikation (vgl. untenstehendes Dispositiv, Ziff. III.) kann der Text gemäss Beilage verwendet werden.

Die rechtskräftigen Gewässerräume werden vom AWEL in einem Übersichtsplan dargestellt (§ 15 n HWSchV). Aufgrund des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007 (GeolG; SR 510.62) und seinen Ausführungsbestimmungen müssen die Daten im Geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH) erfasst und mit Hilfe des GIS-Browsers der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Gewässerraum im Sinne von Art. 41b GSchV wird im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung, Gemeinde Uetikon am See, festgelegt.
- II. Die Einwendung zur Gewässerraumfestlegung wird berücksichtigt.
- III. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen,
 - diese Verfügung zusammen mit der Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich bekannt zu machen und öffentlich aufzulegen (§ 15 i Abs. 2 HWSchV),
 - nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung und der Festlegung des Gewässerraums das AWEL durch die Zustellung einer Rechtskraftbescheinigung darüber zu informieren.
- IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Mitteilung an
 - a) das Amt für Raumentwicklung (ARE), Benjamin Grimm (unter Beilage eines Gewässerraumplans);
 - b) (Versand durch ARE): Gemeinderat Uetikon am See, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See (unter Beilage von drei Gewässerraumplänen);
 - c) das Generalsekretariat der Baudirektion (elektronisch);
 - d) das Amt für Landschaft und Natur (ALN) (elektronisch);
 - e) dem Amt für Mobilität (AFM) (elektronisch);
 - f) das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), WB-Sekretariat (zur Archivablage) (unter Beilage des Aktenhefts der Verfügung und einem Dossier);
 - g) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Christoph Noll (elektronisch);








- h) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Mikal Müller (elektronisch);
- i) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Ruedi Karrer (elektronisch);
- j) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Max Dornbierer (elektronisch);
- k) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Vanessa Keller (elektronisch).

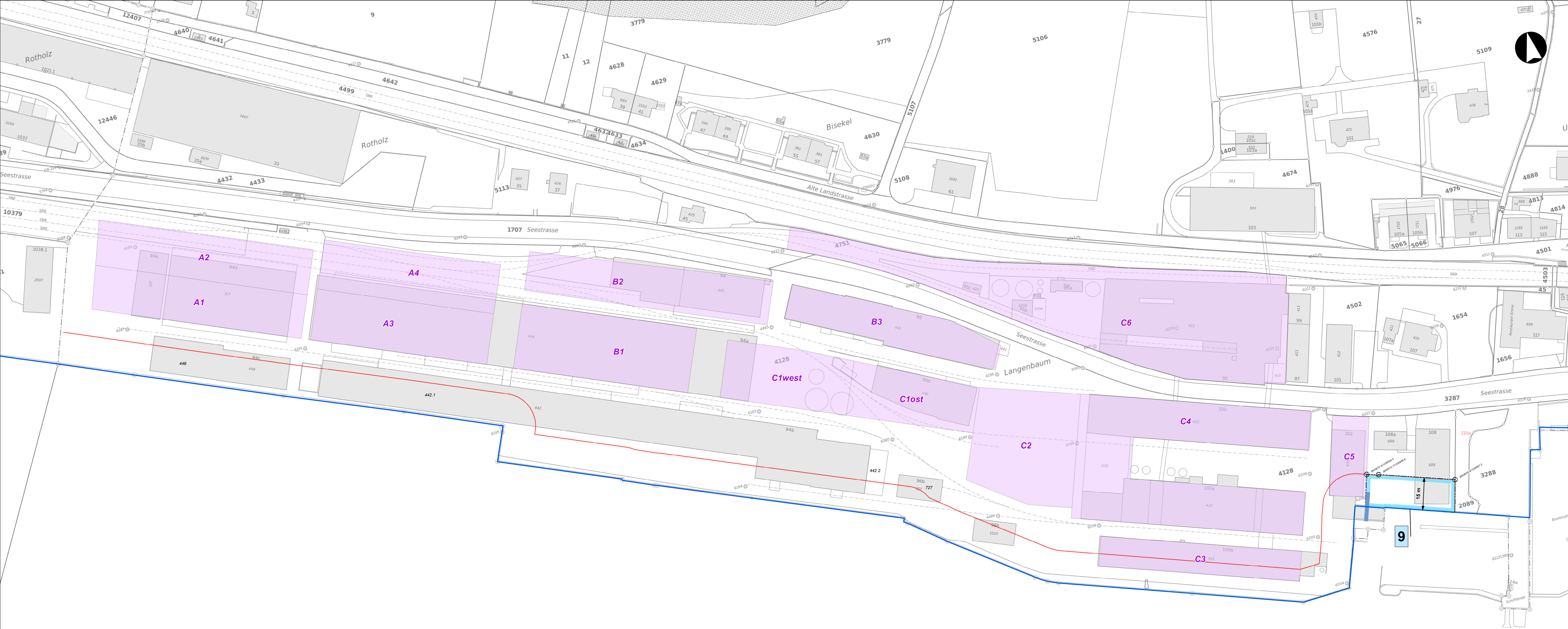
Im Auftrag der Baudirektion:


Christoph Zemp
Amtschef

14. Jan. 2022

Masstab 1: 700

-  Gewässerraum
-  Minimaler Gewässerraum
-  Koordinatenpunkt
-  Distanzpeile
-  Seeuferlinie gemäss Gewässer-Oekomorphologie
-  Baubereich gemäss kant./komm. Gestaltungsplan
-  Abschnitte



EBP Schweiz AG
Zollikerstr. 65
8712 Zollikon



AWEL Amt für Abfall,
Wasser, Energie und Luft
Walchplatz 2
8090 Zürich

Plan-Nr. 3

Datum: 11.11.2020

Verfügung Nr. vom



Datenquellen:
Gewässerausprägung Kanton Zürich
Übersichtsplan Kanton Zürich
Amtliche Vermessung Kanton Zürich



Gewässerraumfestlegung am Zürich- see im Rahmen der Teilrevision Nut- zungsplanung nach § 15 HWSchV

Technischer Bericht
11. November 2020



Projektteam

Karin Rüthemann
Debora Heitz
Matthias Thoma
Ursina Liembd
Richard Angst
Richard Meyer

EBP Schweiz AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
Schweiz
Telefon +41 44 395 11 11
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 4. Dezember 2020
TB_GWR-Festlegung_CU-Areal_Teilrevision_Nutzungsplanung_201109.docx
Projektnummer: 217'180.00

Titelbild: Drohnenaufnahme 2017 (Baudirektion Kanton Zürich, Amt für
Raumentwicklung)

Die verwendeten Abbildungen in den Kapiteln 2 und 4 sind Auszüge aus
den beiden Erklärfilmen des AWEL (<https://awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/wasser/planungen/gewaesserraum.html>) und aus der «Infor-
mationsplattform Gewässerraum» des AWEL (<http://www.gewaesserraum.ch/>)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Arealentwicklung	5
1.2	Gewässerraumfestlegung	6
1.3	Auftrag Planungsbüro	6
1.4	Produkte	8

2.	Grundlagen	8
2.1	Gesetzliche Vorgaben des Bundes und Umsetzung	8
2.2	Grundsätze und Prinzipien der Gewässerraumausscheidung	8

3.	Abschnittsbildung (Schritt 1)	11
----	-------------------------------	----

4.	Bemessung Gewässerraum	12
4.1	Minimaler Gewässerraum (Schritt 2)	12
4.2	Erhöhung prüfen (Schritt 3)	12
4.3	Anpassung prüfen (Schritt 4)	17
4.4	Schlussprüfung (Schritt 5)	17

5.	Ausscheidung Gewässerraum	19
----	---------------------------	----

6.	Betroffene Fruchtfolgeflächen	19
----	-------------------------------	----

7.	Mitwirkung / öffentliche Auflage	20
----	----------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Arealentwicklung

Inmitten einer ländlich geprägten Umgebung und ausgehend von einem der ersten chemischen Laboratorien in der Schweiz entwickelte sich am Seeufer von Uetikon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eine Chemiefabrikanlage, die international phasenweise führend war, unter anderem für Soda und Schwefel. Der Bedarf an chemischen Produkten für die Textilindustrie entlang des Zürichsees verhalf der chemischen Fabrik Uetikon zu grossem Wachstum. Bis 1917 erfolgte eine rasante bauliche Entwicklung des Areals. Die Bauten wurden dabei grösstenteils auf vom Kanton konzesionierten Aufschüttungen realisiert. Auf dem Areal ist ein prägnantes Gebäudeensemble entstanden, welches mit seinen grossen Hallenbauten und den Hochkaminen seit fast zwei Jahrhunderten eine Konstante im Siedlungsbild des Seeufers darstellt.

Chemiefabrikanlage

Nach dem kontinuierlichen Rückgang der industriellen Produktion in den letzten Jahren hat der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), mit der CU Chemie Uetikon AG (CPH), der früheren Eigentümerin des Areals, im Frühjahr 2016 einen Kaufvertrag für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 4751 und 4128, mit einer Gesamtfläche von 65'499 m² Bauland, abgeschlossen und den Kauf vollzogen. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Uetikon am See hat am 24. Oktober 2016 dem Kaufvertrag zugestimmt. Am 26. Januar 2017 ist die Eigentumsübertragung von 50%-Miteigentum an die Gemeinde Uetikon am See vollzogen worden.

Kaufvertrag und Miteigentum Kanton und Gemeinde

Die Planungspartner beabsichtigen die Entwicklung eines neuen, lebendigen Quartiers in Uetikon am See.

Planungsabsicht

Die Planungspartner beabsichtigen die Entwicklung eines neuen Quartiers in Uetikon am See. Das neue Quartier am See wird geprägt sein von einer vielfältigen Mischnutzung mit Anteilen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur, welche zur Ausstrahlung und Identität der Gemeinde beitragen. Die Bevölkerung wird einen grosszügigen, öffentlich nutzbaren Seezugang erhalten. Hierfür werden eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung, ein kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» und ein kantonaler öffentlicher Gestaltungsplan «Kantonsschule am See» erarbeitet. Sie bilden die Grundlage für die Entwicklung entlang des Zürichsees. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung und den beiden Gestaltungsplänen werden für die zukünftige Entwicklung des Areals die Gewässerräume festgelegt. Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung wird das Randgebiet mit den strukturell erhaltenswerten Gebäuden im östlichen Teil des CU-Areals von der Industriezone I in die Kernzone 2 umgezont.

1.2 Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung des Gewässerraums stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Auch die Bevölkerung profitiert, wenn den Gewässern ausreichend Raum zur Verfügung steht. Einerseits, indem Bauten und Infrastrukturen in Gewässernähe so besser vor Hochwasser geschützt sind. Andererseits, indem der Raum entlang der Gewässer genutzt werden kann, um sich zu erholen oder um mit Wasserkraft Energie zu erzeugen. Deswegen hat der Bund 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt.

Ziel

Der erarbeitete Entwurf für die Festlegung des Gewässerraums wird zusammen mit dem Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 15 c Abs. 1 HWSchV). Parallel erfolgt die formelle Vorprüfung durch das AWEL.

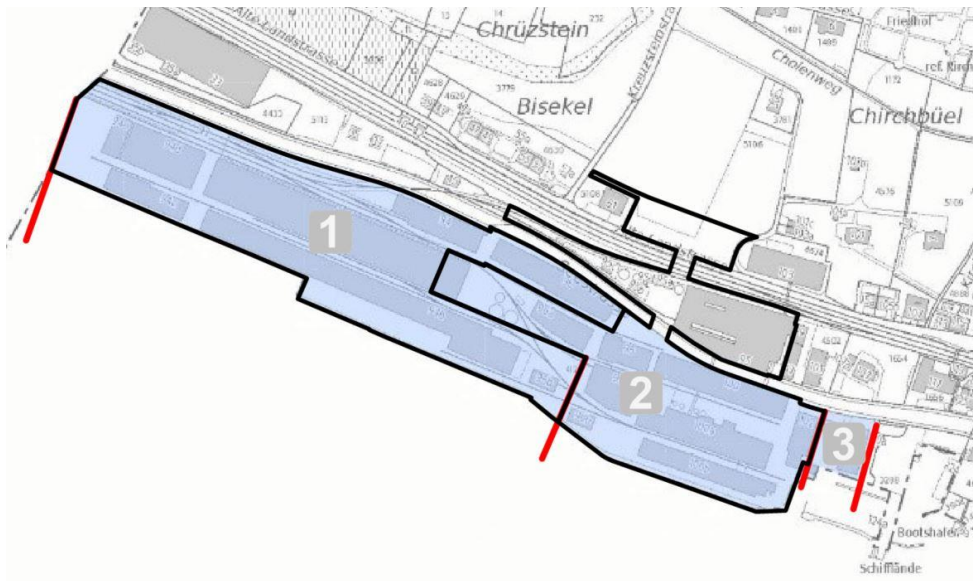
Verfahren

Gegen den Entwurf der Gewässerraumfestlegung kann jedermann Einwendungen erheben (§ 15 c Abs. 3 HWSchV). Die Baudirektion legt den Gewässerraum mit Verfügung fest. Über Einwendungen wird mit der Festlegung entschieden. Die Gemeinde Uetikon am See bzw. der Kanton macht die Festlegung des Gewässerraums, zusammen mit der Teilrevision Nutzungsplanung und dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion, öffentlich bekannt (§ 15 i Abs. 2 HWSchV). Das AWEL stellt den rechtskräftigen Gewässerraum in einem Übersichtsplan im kantonalen GIS-Browser dar (§ 15 n HWSchV). Damit ist der rechtskräftige Gewässerraum jederzeit öffentlich einsehbar.






1.3 Auftrag Planungsbüro

Die Baudirektion des Kantons Zürich und die Gemeinde Uetikon am See, vertreten durch das kantonale Amt für Raumentwicklung, hat die EBP Schweiz AG für die Erarbeitung eines Entwurfs für die Festlegung des Gewässerraums im CU-Areal beauftragt. Die Festlegung erfolgt in drei Gebieten (vgl. Gebiete 1 bis 3 in der unten dargestellten Abbildung). Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Gewässerraumfestlegung im Gebiet 3. Die Festlegung des Gewässerraums im Gebiet 3 erfolgt im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung nach § 15 a HWSchV.

Auftrag EBP



Legende:

-  Perimeter Gestaltungsplanung
-  Planeinteilung für Gewässerraumfestlegungen
-  kommunaler Gestaltungsplan "lebendiges Quartier am See" (Gemeinde Uetikon am See)
-  kantonaler Gestaltungsplan "Kantonsschule am See" (Kanton Zürich)
-  Teilrevision Nutzungsplanung (Gemeinde Uetikon am See)

Perimeter für Gewässerraumfestlegung im CU-Areal entlang Seeufer

Die Erarbeitung des Gewässerraums erfolgt anhand des vom Kanton erarbeiteten Merkblattes «Festlegung des Gewässerraums» und anhand der Arbeitshilfe «Informationsplattform Gewässerraum» mit den festgelegten Schritten 1 bis 5:

Grundlagen und Arbeitsschritte



1.4 Produkte

Für jede Gewässerraumfestlegung ist ein separater Plan sowie ein separater technischer Bericht zu erarbeiten (§ 15 a HWSchV). Der vorliegende Bericht bezieht sich auf den östlichen Teil des CU-Areals, wo der Gewässerraum im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung festgelegt wird.

Schlussdossier

2. Grundlagen

2.1 Gesetzliche Vorgaben des Bundes und Umsetzung

2011 hat der Bund das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) in Kraft gesetzt. Er verpflichtet darin die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum erhalten bleiben für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers – etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft. Andererseits bildet der Gewässerraum eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen. Bestehende Bauten im Gewässerraum dürfen stehen bleiben und auch leichte bauliche Anpassungen bleiben möglich. Während die eigentlichen Bemessungsregeln weitgehend der Bund festlegt, obliegt es den Kantonen, das Vorgehen bei der Gewässerraumfestlegung zu regeln.

Gesetzliche Vorgaben Bund

2.2 Grundsätze und Prinzipien der Gewässerraumausscheidung

Ortsspezifische Gesamtschau

Die Gewässerräume sind im Rahmen einer umfassenden Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen in Anlehnung an Art. 3 RPV festzulegen. Die Bedürfnisse der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind dabei zu berücksichtigen. Die ortsspezifische Gesamtschau zur Festlegung des Gewässerraumes ist besonders bei Gründen zwingend, die für eine Vergrösserung oder Verkleinerung des Gewässerraums sprechen.

Raumplanungsverordnung (RPV)

Nachweis der Hochwassersicherheit

Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes innerhalb des Gewässerraums ist ein zentrales Anliegen der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Bei einem Hochwasserschutzdefizit muss nachgewiesen werden, wie gross der Gewässerraum sein muss, um den Hochwasserschutz sowie den Zugang für den Gewässerunterhalt gewährleisten zu können. Falls kein Hochwasserschutzdefizit vorliegt und keine Vergrösserung des Gewässerraums aus ökologischen Gründen oder aufgrund einer Gewässernutzung nötig ist, genügen in der Regel die Mindestbreiten gemäss GSchV. Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist gemäss Art. 41b GSchV auch Grundvoraussetzung für die Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten im dicht überbauten Gebiet. Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Zugangs für den Gewässerunterhalt sind bei einer

Zugang für Gewässerunterhalt

Anpassung des Gewässerraums – insbesondere bei einer Unterschreitung der Mindestbreiten gemäss GSchV – in jedem Fall nachzuweisen.

Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien

Im Gewässerraum sind aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung neben dem Hochwasserschutz, die natürlichen Funktionen (u. a. Transport von Wasser und Geschiebe; Ausbildung naturnaher Strukturvielfalt in den aquatischen, amphibischen und terrestrischen Lebensräumen; Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften; dynamische Entwicklung des Gewässers und die Vernetzung der Lebensräume) und die Gewässernutzung (z. B. Wasserkraftnutzung und Erholungsnutzung) zu gewährleisten. Diese Funktionen können eine Vergrößerung des Gewässerraums über die Mindestbreiten hinaus nötig machen.

Natürliche Funktionen der Gewässer

Gewässernutzung

Im Siedlungsgebiet ist in «dicht überbauten Gebieten» im Interesse der Siedlungsentwicklung eine Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und damit eine Reduktion des Gewässerraums möglich, sofern die Anliegen des Gewässerschutzes im verbleibenden Gewässerraum erfüllt sind. Dabei sind in einer Interessenabwägung weitere Kriterien wie die ortsplanerischen und städtebaulichen Aspekte, Einfluss auf die bestehende oder geplante ober- und unterirdische Infrastruktur, Einfluss auf bestehende öffentliche und private Nutzungen, Stärkung der Erholungs- und Grünraumfunktion, Aspekte des Ortsbild- und Denkmalschutzes und der Archäologie zu beachten und entsprechend zu gewichten.

Dicht überbaute Gebiete

Auch wenn der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst und die Mindestbreiten unterschritten werden können, muss der verbleibende Gewässerraum den Hochwasserschutz gewährleisten und minimale, ökologische Funktionen wahrnehmen. Der Gewässerraum darf nur so weit angepasst werden, wie dies zwingend nötig ist.

Anpassung an bauliche Gegebenheiten

Bestandesgarantie und Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen

Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandesgarantie (§ 357 PBG). Damit bleiben gewisse Um- und Ausbauten, innere Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen bzw. Umnutzungen möglich. Vorbehalten bleiben anderslautende baurechtliche Bestimmungen. Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten und Anlagen unter dem Titel der Bestandesgarantie möglich. Für Erweiterungen, Ersatzbauten und Neuanlagen im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Bestandesgarantie

Unter «Bauten und Anlagen» im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung fallen sämtliche Bauten und Anlagen gemäss dem raumplanungsrechtlichen Begriff der Bauten und Anlagen (künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen). Eine konkretisierende Begriffsumschreibung findet sich in § 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV).

Begriff «Bauten und Anlage»

Grundsätzlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausnahmetatbestände sind in der GSchV geregelt. Neben den in der GSchV genannten Fuss- und Wanderwegen, Flusskraftwerken oder Brücken sind auch weitere im öffentlichen Interesse liegende Infrastruktur- und Erholungsanlagen im Gewässerraum bewilligungsfähig, sofern sie in einem übergeordneten Gesamtkonzept¹ stehen, die Gewässerschutz-, Natur- und Heimatschutzinteressen (Gefährdung von Habitaten und Landschaften) nicht verletzen und aus topographischen Gründen auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind oder aus erholungsfunktionalen Gründen am Gewässer liegen müssen. In jedem Fall muss das öffentliche Interesse nachgewiesen und alternative Standorte geprüft werden. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen alleine sind nicht hinreichend. Der Eingriff in den Gewässerraum muss so gering wie möglich gehalten werden. Einrichtungen wie Veloabstellplätze haben keinen eigentlichen Bezug zum See bzw. Seeufer und können somit nicht als standortgebunden bezeichnet werden. Für die Erweiterung, den Ersatz oder die Neuanlage von nicht standortgebundenen und/oder nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen ist bei Vorliegen neuer Erkenntnisse in dicht überbauten Gebieten auch nach der Festlegung des Gewässerraums eine Ausnahmbewilligung möglich, falls die Bauten und Anlagen zonenkonform sind und keine überwiegenden (Gewässerschutz-)Interessen (insbesondere Hochwasserschutz) dagegensprechen.

Bewilligungsfähigkeit

Extensive Nutzung



Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

Extensive Nutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

Auch im Siedlungsgebiet darf der Gewässerraum nur extensiv, das heisst mit begrenzten menschlichen Eingriffen, bewirtschaftet werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich verboten. Eine extensive (Garten-)Nutzung soll aber möglich bleiben. Bereits heute ist gemäss der Chemikalien-Risikoreduktionsverordnung des Bundes (ChemRRV) in einem beidseitigen 3-m-Streifen entlang der Gewässer die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verboten. Der Gewässerraum soll derart

¹ Im Einzelfall kann zum Beispiel die Errichtung einer Erholungsinfrastruktur mit konkretem Bezug zum See innerhalb des Gewässerraums bewilligt werden, wenn ein Konzept vorliegt, welches die geplanten Anlagen/Möblierungselemente gesamthaft darstellt.

ausgeschieden werden, dass der 3-m-Streifen gemäss ChemRRV in der Regel im Gewässerraum enthalten ist.

3. Abschnittsbildung (Schritt 1)

Für die Bestimmung des Gewässerraums wird das Seeufer im Projektperimeter abschnittsweise betrachtet. Die Abschnittsbildung ist eine wichtige Basis für die weiteren Arbeitsschritte bei der Festlegung des Gewässerraums. Als zentrale Grundlage für die Abschnittsbildung dienen die nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Kriterien

- Heutige und zukünftige Siedlungs- und Freiraumstruktur
- Nutzungsintensität
- Gefahrenbereich gemäss Naturgefahren
- Ökomorphologie (natürlich/naturnah bis künstlich)
- Nutzungszonen, Schutzgebiete (z. B. BLN)

In der Abbildung unten ist die Abschnittsbildung für den Projektperimeter «Teilrevision Nutzungsplanung» rot dargestellt. Die Abschnittsbildung im Projektperimeter «kantonaler Gestaltungsplan» (Abschnitte 5 bis 8) und «kommunaler Gestaltungsplan» (Abschnitte 1 bis 4) sind zur Information grau gekennzeichnet



— Abschnittsbildung Gewässerraumfestlegung Teilrevision Nutzungsplanung (Gemeinde Uetikon am See)

Schematische Darstellung zur Abschnittsbildung im Projektperimeter «Teilrevision Nutzungsplanung» (Abschnitt 9)²

Im Projektperimeter «Teilrevision Nutzungsplanung» wird ein Abschnitt gebildet – Abschnitt 9. Dies insbesondere aufgrund der homogenen Nutzungs- sowie Siedlungs- und Freiraumstruktur innerhalb des Projektperimeters.

² Kartengrundlage: Richtkonzept «Chance Uetikon (2020)», vgl. Beilage zur Teilrevision Nutzungsplanung

4. Bemessung Gewässerraum

4.1 Minimaler Gewässerraum (Schritt 2)

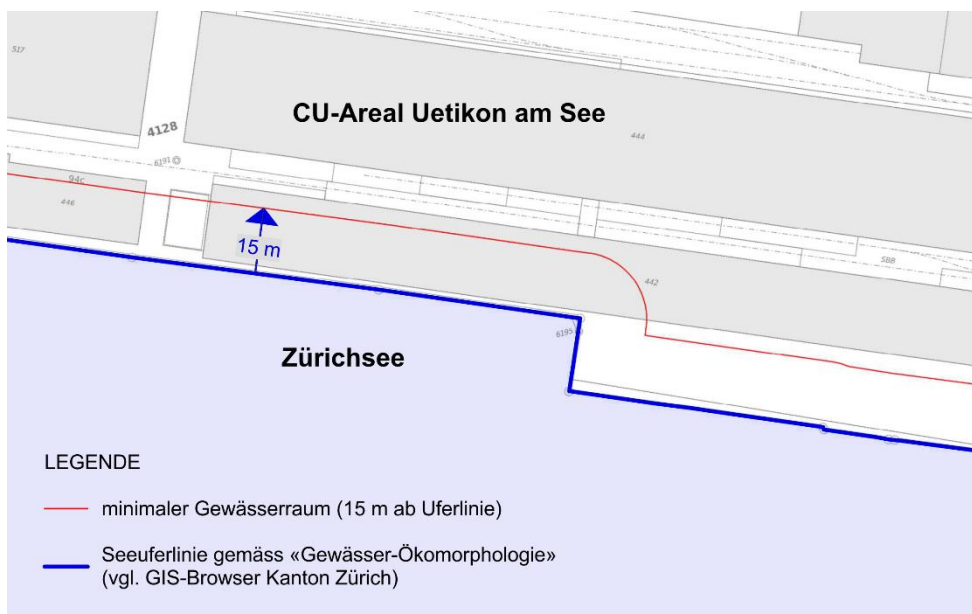
Grössere stehende Gewässer

Bei grösseren stehenden Gewässern mit einer Fläche ≥ 0.5 ha beträgt der Gewässerraum, gemessen ab Uferlinie, mindestens 15 m (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Bei der Festlegung des Gewässerraums ist die Topografie bzw. Beschaffenheit des Ufers und die Schwankungen des Wasserstandes zu berücksichtigen.

Minimaler Gewässerraum an Seen, Teichen etc.

Für die Festlegung des Gewässerraums im CU-Areal wird die Seeuferlinie gemäss «Gewässer-Ökomorphologie» verwendet. Die im kantonalen Datensatz enthaltene Seeuferlinie wurde gutachterlich, unter Berücksichtigung der BAFU-Vollzugshilfe «Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Seen – Modul Ökomorphologie Seeufer», festgelegt und kartiert. Als Grundlage diente die Uferlinie der amtlichen Vermessung des Kantons Zürich (Bodenbedeckung – Gewässer) und eine vom AWEL modellierte Uferlinie, welche auf dem digitalen Terrain-Modell (DTM) sowie der massgeblichen Hochwasserkote pro See beruhen. Zusätzlich wurde die Uferlinie im Rahmen des Gutachtens mit Hilfe von aktuellen Orthophotos und Schrägluftbildern manuell bereinigt.

Uferlinie



4.2 Erhöhung prüfen (Schritt 3)

In Schritt 3 wird geprüft, ob der zuvor in Schritt 2 festgelegte minimale Gewässerraum erhöht werden muss (Art. 41b Abs. 2 GSchV). Die minimale Breite des Gewässerraums muss erhöht werden, wenn dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, aus überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder zur Gewährleistung der Gewässernutzung (z. B. Erholung) erforderlich ist.

Erhöhung minimaler Gewässerraum

(1) Hochwasserschutz

Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes innerhalb des Gewässerraums ist ein zentrales Anliegen der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Bei einem Hochwasserschutzdefizit muss nachgewiesen werden, wie gross der Gewässerraum sein muss, um den Hochwasserschutz sowie den Zugang für den Gewässerunterhalt gewährleisten zu können.

Gewährleistung
Hochwasserschutz

Bei der Prüfung des Hochwasserschutzes ist zu klären, ob der in Schritt 2 festgelegte minimale Gewässerraum (gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV) für die betrachteten Gewässerabschnitte bezüglich Hochwasserschutz ausreichend ist oder erhöht werden muss. Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist gemäss Art. 41b GSchV auch Grundvoraussetzung für die Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten in dicht überbautem Gebiet (Schritt 4). Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Zugangs für den Gewässerunterhalt (z. B. für die Sanierung oder den Ersatz einer Ufermauer) sind bei einer Anpassung des Gewässerraums – insbesondere bei einer Unterschreitung der Mindestbreiten gemäss GSchV in dicht überbautem Gebiet – in jedem Fall nachzuweisen.

Minimaler
Gewässerraum
ausreichend?

Anhand der Gefahrenkarte³ wird für jeden Gewässerabschnitt geprüft, ob eine Hochwassergefährdung vorliegt. Falls eine solche Hochwassergefährdung besteht, wird aufgrund von möglicherweise gefährdeten Sonderrisiko-Objekten das Schutzziel (HQ100 oder HQ300⁴) festgelegt. Bei Sonderrisikoobjekten ist das Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen.

Prüfung anhand
Gefahrenkarte

Im Abschnitt 9 besteht gemäss synoptischer Gefahrenkarte⁵ keine Fläche mit einer Gefährdung bzw. Restgefährdung durch Seehochwasser. Somit ist aus Sicht Hochwasserschutz keine Erhöhung angezeigt bzw. der minimale Gewässerraum von 15 m ausreichend.

Fazit Hochwasser-
schutz

³ Vgl. Gefahrenkarte Naturgefahren GIS-Browser / GIS-ZH

⁴ HQ300 = 300-jährliches Hochwasserereignis

⁵ Vgl. Gefahrenkarte Naturgefahren GIS-Browser / GIS-ZH



Gefahrenkarte Naturgefahren Kanton Zürich: Keine Gefährdung durch Seehochwasser innerhalb des Perimeters zur Teilrevision Nutzungsplanung; vgl. auch Plan 3 zur Gewässerraumfestlegung (Quelle: GIS-Browser / GIS-ZH)

(2) Revitalisierung

Bei der Prüfung des Revitalisierungspotenzials bzw. -nutzens ist zu klären, ob der minimale Gewässerraum gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung ausreichend ist oder erhöht werden muss. Die Revitalisierungsplanung für Seen im Kanton Zürich wird erst ab 2020/2021 erarbeitet. Für den Projektperimeter liegen auch keine übergeordneten Planungsgrundlagen (Richtplanung, Leitbild Zürichsee 2050) vor, welche für den Abschnitt 9 ein Revitalisierungspotenzial bezeichnen. Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind im Projektperimeter sowohl see- wie auch landseitig grossflächig KbS-Standorte verzeichnet. Eine Totalsanierung der vorhandenen Altlasten ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. Seeseitig steht eine Revitalisierung in Konflikt mit der bestehenden Bootshafennutzung. Flachwasserbereiche wären nur landseitig möglich, was zum Verlust von Bauland führen würde. Eine landseitige Uferabflachung bedingt zudem ein (Teil-)Abbruch des historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Hafenbeckens sowie des gemäss Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) überkommunal schützenswerten Gebäudes Nr. 689.

Prüfung Raumbedarf Revitalisierung

Der Nutzen einer Revitalisierung für die Natur und Landschaft ist im Projektperimeter im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand (Kosten für landseitige Sanierung von Altlasten, Kosten für Schaffung von Flachwasserbereichen und damit Baulandverlust) gering. Eine Erhöhung des Gewässerraums aus Sicht Revitalisierung ist aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht angezeigt.

Fazit Revitalisierung

(3) Natur- und Landschaftsschutz

Bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes ist zu klären, ob der minimale Gewässerraum gemäss Schritt 2 aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz ausreichend ist oder erhöht werden muss.

Prüfung Raumbedarf Natur- und Landschaftsschutz

Für Abschnitte, die weder Revitalisierungspotenzial noch eine wenig beeinträchtigte bzw. natürlich/naturnahe Ökomorphologie aufweisen und sich nicht in einem Vorranggebiet gemäss kantonalem Richtplan befinden, ist in der Regel keine Abklärung zum Natur- und Landschaftsschutz notwendig.

Das Seeufer im Projektperimeter ist gemäss Geodatenatz des Kantons Zürich «Ökomorphologische Erhebung der Seeufer» der Klasse 5 «künstlich» zugewiesen. Gemäss kantonalem Richtplan befinden sich die Seeuferabschnitte im CU-Areal auch nicht innerhalb eines Vorranggebiets. Weiter sind auf dem Areal weder sonstige nationale noch kantonale oder kommunale Naturschutzflächen vorhanden. Gemäss Masterplan «Chance Uetikon» (2019) ist die Vernetzung des naturnah gestalteten Gebiets «Rotholz» westlich des Projektperimeters mit dem CU-Areal durch Trittsteinbiotope und weitere naturnah gestaltete Flächen sicherzustellen. Mit den geplanten ruhigen und naturnahen Räumen im Westen⁶ (Projektperimeter kommunaler Gestaltungsplan «lebendiges Quartier am See») und den aktiv genutzten aber dennoch naturnah gestalteten Erholungsflächen im Osten (Projektperimeter kantonaler Gestaltungsplan «Kantonsschule am See»), ist die ökologische Vernetzung des CU-Areals mit dem Gebiet «Rotholz» gewährleistet. Eine Vernetzung über das Hafenbecken hinaus ist aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz nicht zweckmässig, da Längsvernetzungsmöglichkeiten mit naturnahen Flächen Richtung Osten fehlen. Somit ist der minimale Gewässerraum im Abschnitt 9 ausreichend und keine Erhöhung aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz angezeigt.

Fazit Natur- und Landschaftsschutz

⁶ Vgl. Freiraumkonzept des Ateliers Loidl (2020)

(4) Gewässernutzung

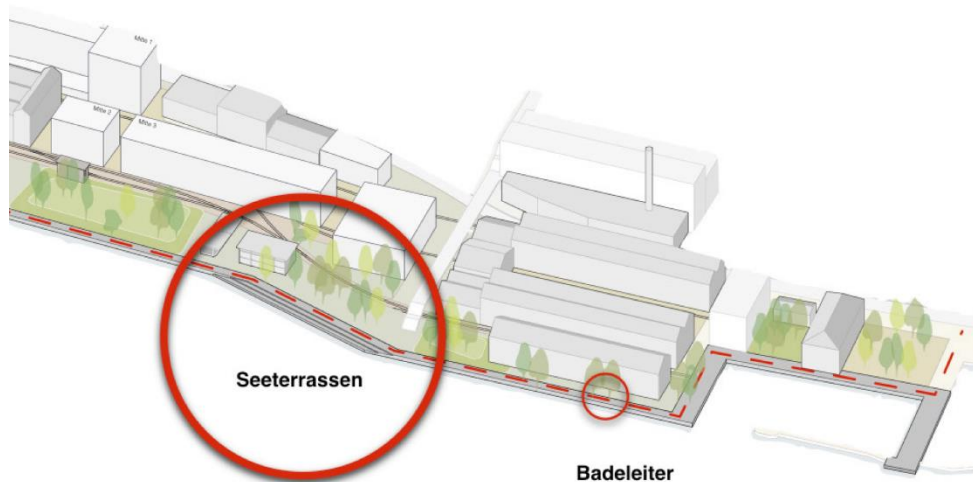


Prüfung Gewässernutzung

Erholungsnutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

Der Gewässerraum muss auch aus Sicht der Gewässernutzung ausreichend sein. Dabei wird u. a. überprüft, ob der Raumbedarf aus Sicht der Erholungsnutzung oder aus Sicht der Wasserkraftnutzung genügt.

Im Projektperimeter sind keine wasserrechtlichen Nutzungen verzeichnet, welche eine Erhöhung des Gewässerraumes erfordern. Gemäss Freiraumkonzept (vgl. Beilage zur Teilrevision Nutzungsplanung) bzw. aktuellem Planungsstand sind innerhalb des sogenannten «Seeuferparks» im CU-Areal eine Abfolge unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiräume (z. B. Aufenthalts- und Spielplätze sowie Liegewiesen) mit Zugängen zum Wasser vorgesehen. Die verschiedenen Freiräume sind durch einen öffentlich zugänglichen Seeuferweg miteinander verbunden. Im Projektperimeter ist entlang des Zürichsees eine gewässerbezogene Erholungsnutzung in Form des Seeuferwegs, welcher entlang dem Hafenbecken führt, geplant. Diese gewässerbezogene Erholungsnutzung ist standortgebunden und liegt im öffentlichen Interesse – Zugang zum See. Somit ist sie innerhalb des Gewässerraums zulässig.



Auszug Freiraumkonzept im Projektperimeter – Seeuferweg entlang Hafenbecken; rote Strichlinie entspricht Verlauf des geplanten Seeuferwegs (Atelier Loidl 2020)

Die Erholungsnutzung wird im CU-Areal durch die geplanten Erholungsangebote innerhalb des «Seeuferparks» ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Absicherung für die aufgeführte gewässerbezogene Erholungsnutzung im Projektperimeter ist nicht nötig, da diese innerhalb des minimalen Gewässerraums vorgesehen ist. Somit ist keine Erhöhung aus Sicht Erholungsnutzung angezeigt.

Fazit Gewässernutzung

4.3 Anpassung prüfen (Schritt 4)

In Schritt 4 wird geprüft, ob der in den vorherigen Schritten ermittelte Gewässerraum reduziert werden kann. Gemäss Art. 41b Abs. 3 GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten fallweise den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Der Gewässerraum wird im Projektperimeter «Teilrevision Nutzungsplanung» nicht angepasst. Dies insbesondere, weil das überkommunal schützenswerte Gebäudes Nr. 689 mit Fassade, Dach, innerer Raumstruktur und Bauteilen im Inneren inklusive des die Anlage umgebenden Gartens erhalten werden soll.

Fazit Anpassung prüfen

4.4 Schlussprüfung (Schritt 5)

Harmonisierung mit bestehenden Vorgaben

In Schritt 5 wird der in den vorhergehenden Schritten festgelegte Gewässerraum mit bestehenden Vorgaben abgeglichen, damit möglichst nur noch eine Vorgabe für den Vollzug massgebend ist. Es wird geprüft, ob der auszu-scheidende Gewässerraum mit bestehenden Vorgaben (soweit recht- und zweckmässig) harmonisiert werden kann.

Abgleich mit bestehenden Vorgaben

Folgende Vorgaben sind zu prüfen:

Prüfung

- 3 Meter-Pufferstreifen nach ChemRRV
- Gewässerparzellen
- Gewässerbaulinien

- Gewässerabstandslinien
- Gewässerabstand nach § 21 WWG

Der Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG behält bis zu einer allfälligen Anpassung des WWG weiterhin Gültigkeit. Somit ist für alle Gewässer generell ein Abstand von 5 m von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Gewässerabstand
nach § 21 WWG

Nebst dem Gewässerabstand nach § 21 WWG gilt im Projektperimeter nach ChemRRV ein Pufferstreifen von 3 m einzuhalten. Der Zürichsee liegt in einer eigenen Gewässerparzelle. Innerhalb des Projektperimeters befinden sich entlang des Seeufers gemäss ÖREB-Kataster keine bestehenden Gewässerbaulinie oder Gewässerabstandslinien. Im Abschnitt 9 wird der minimale Gewässerraum von 15 m Breite festgelegt. Eine Harmonisierung mit den bestehenden Vorgaben «Gewässerabstand 5 m» oder «Pufferstreifen 3 m» ist nicht angezeigt, da dadurch der festgelegte Gewässerraum reduziert werden müsste.

Fazit Prüfung Har-
monisierung

Eine Harmonisierung mit den bestehenden Vorgaben ist im CU-Areal aufgrund der Abstände nicht zweckmässig.

Prüfung der recht- und zweckmässigen Ausgestaltung des Gewässerraums

Als letzter Schritt wird geprüft, ob mit dem festgelegten Gewässerraum eine verhältnismässige bauliche Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung möglich bleiben. Trifft dies zu, kann der Gewässerraum ausgedehnt werden. Andernfalls sind anhand der Schritte 2 bis 4 iterativ mögliche Alternativen zu erwägen.

Prüfung der Recht-
und Zweckmässigkeit

Folgende Fragen sind zu prüfen:

- Verbleibt eine verhältnismässige bauliche Nutzung?
- Kommt es zu materiellen Enteignungen?
- Sind diese verhältnismässig?
- Kann nach Festlegung des Gewässerraums eine erwünschte städtebauliche Entwicklung nur noch mit Ausnahmegewilligungen ermöglicht werden?
- Könnten Ausnahmegewilligungen zum Regelfall werden?
- Bleibt eine zweckmässige und fachgerechte Bewirtschaftung mit der Festlegung des Gewässerraums möglich?

Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Neue, privat genutzte Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind im Gewässerraum nicht erlaubt. Bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben aufgrund der erweiterten Besitzstandsgarantie möglich. Wenn eine Parzelle teilweise im Gewässerraum liegt, verringert das die zulässige bauliche Ausnützung der gesamten Parzelle nicht.

7. Mitwirkung / öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG zusammen mit der Gewässerraumfestlegung während 60 Tagen vom 29. Mai bis 27. Juli 2020.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Zur Teilrevision Nutzungsplanung sind 16 Einwendungen mit 31 Anträgen eingegangen.

Nachfolgend sind die für die Gewässerraumfestlegung genannten Themen mit dem erfolgten Umgang zusammenfassend aufgelistet:

- Für den auszuscheidenden Gewässerraum eine Freihaltezone, eventua-
liter eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festlegen →berücksich-
tigt
- Gewässerraum mit durchgehend 20 m, mindestens aber 15 m Breite →
berücksichtigt (Festlegung minimaler Gewässerraum von 15 m Breite)

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 21.10.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 21.10.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001575

Publizierende Stelle
Gemeinde Uetikon am See - Abteilung Bau + Planung, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Umsetzung Masterplan Chance Uetikon", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8707 Uetikon am See

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Publikation des Inkrafttretens nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die rubrizierte Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Uetikon am See an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE Nr. 1331/21 vom 21. März 2022 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. September 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die rubrizierte Teilrevision tritt am Tag der vorliegenden Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: ARE Nr. 1331/21

Beschluss-/Verfügungsdatum: 21.03.2022

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 20.11.2022

Kontaktstelle:

Im Namen des Gemeinderates
Abteilung Bau + Planung
Bergstrasse 90
8707 Uetikon am See