



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0086

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli» – Genehmigung

Gemeinde **Thalwil**

- Massgebende - Zonenplan Ausschnitt «Böni-Vogelsang-Mettli», Mst. 1:5000 vom 28. September 2023
Unterlagen - Auszug Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. September 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. September 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Ein Grossteil des Gebiets «Böni-Vogelsang-Mettli» ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil der Reservezone zugewiesen. In der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Genehmigung vom April 2015) erfolgte die Nutzungs-zuteilung des Gebiets zum Erholungsgebiet. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) wird das «Böni-Vogelsang-Mettli» als Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung festgelegt und dessen Erweiterung zum Ziel gesetzt. Im kommunalen Richtplan ist für das Erholungsgebiet «Böni-Vogelsang-Mettli» die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts und einer Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung als Handlungsanweisung festgesetzt. Mit dem Leitbild «Böni-Vogelsang-Mettli», welches der Gemeinderat Thalwil in seiner Sitzung vom 1. Februar 2022 genehmigt hat, wurde dieser Handlungsanweisung in einem ersten Schritt nachgegangen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nimmt sich dem zweiten Auftrag aus dem kommunalen Richtplan an. Im Gebiet sollen neu zwei unterschiedliche Erholungszonen (Gebiet «Böni» und Gebiet «Böni-Vogelsang-Mettli») mit unterschiedlichen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (vgl. Art. 19 Abs. 1 lit. g und h BZO) sowie eine Gestaltungsplanpflicht für den Bereich «Böni» eingeführt werden. So sollen die richtplanerischen Vorgaben auf Stufe der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich verankert werden.

Festsetzung Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Thalwil setzte mit Urnenabstimmung vom 3. März 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 23. April 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. März 2024 beantragt die Gemeinde Thalwil die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli eine Erholungszone festgelegt. Dabei wird inhaltlich unterschieden zwischen der Erholungszone «Böni» (Traumgarten) und der Erholungszone «Böni-Vogelsang-Mettli». Diese nutzungsplanerische Festlegung entspricht den übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan und kommunaler Richtplan) und basiert auf § 62 Abs. 2 PBG.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

In Art. 19 Abs. 1 lit. g BZO wird für die Erholungszone «Böni» deren Zweck bestimmt (Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung). Zudem erfolgt die Vorgabe, dass auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten sei.

Für dieses Gebiet wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt (vgl. Art. 32e BZO). Das wesentliche öffentliche Interesse für diese Gestaltungsplanpflicht wird mit der Sicherstellung einer guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft, einer geordneten und beschränkten Bebauung/Nutzung innerhalb des bestehenden Grünraums sowie mit der projektspezifischen Festlegung des zulässigen Bauvolumens begründet.

Nach Art. 19 Abs. 1 lit. h BZO soll die Erholungszone «Böni-Vogelsang-Mettli» der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung dienen. Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten werden ausgeschlossen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 29. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Im Sinne der Transparenz ist hinsichtlich des Erläuterungsberichts aber auf folgenden Punkt hinzuweisen:

Im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass insbesondere im Bereich des Traumgartens nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umzonung zu einer Erhöhung des Grundstückswerts führt und so eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Im Genehmigungsprozess musste schliesslich festgestellt werden, dass für die Erholungszone «Böni» der Abgabetatbestand für einen kantonalen Mehrwertausgleich nicht gegeben ist. Zudem konnte für die Erholungszone «Böni-Vogelsang-Mettli» geklärt werden, dass die Umzonung keinen abgabepflichtigen Mehrwert zur Folge hat. Der kantonale Mehrwertausgleich ist somit vorliegend nicht anwendbar und es werden keine Mehrwertabgaben verfügt.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli», welche die Stimmbevölkerung der Gemeinde Thalwil mit Urnenabstimmung vom 3. März 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Thalwil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

VERSENDET AM - 2. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**





Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Festsetzung

Info-Video

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. Februar 2024, 18.30 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil



Das Wichtigste in Kürze

- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Thalwil, rund 100 Höhenmeter über dem Zürichsee und grenzt an die Gemeinde Oberrieden. Geprägt wird die ins Siedlungsgebiet eingebettete offene Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Erholungsgebiet durch die Bevölkerung.

Seit 1984 ist die Thalwiler Bau- und Zonenordnung konform mit dem Raumplanungsgesetz (RPG). Seither ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli in der grundeigentümergeleiteten Nutzungsplanung als Reservezone – und damit als Nichtbauzone – ausgeschieden. Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung bilden die Inhalte auf den verschiedenen Stufen der behördenverbindlichen Richtplanung. Im kantonalen Richtplan war das Gebiet damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet.

Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 wurde das Böni-Vogelsang-Mettli neu als Erholungsgebiet ausgeschieden und in der Folge im Jahr 2018 auch im regionalen Richtplan Zimmerberg als «Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung» festgelegt. Damit wurden die notwendigen Grundlagen geschaffen, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuweisen zu können.

Mit der Festsetzung im kommunalen Richtplan (2015) als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» hat sich auch die Gemeinde im Grundsatz zum Erholungsgebiet bekannt und gleichzeitig auch das öffentliche Interesse am Eventstandort statuiert. Im Massnahmenblatt L6 «Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli» sind zudem die Ziele sowie die Planungsverfahren zur Umsetzung der Ziele festgehalten. Danach soll in einem Entwicklungskonzept dargelegt werden, wie das Landschaftserlebnis im Sinne der Erholungsnutzung gestärkt und der Eventstandort der Gärtnerei nutzungsplanerisch gesichert werden kann. Das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli wurde in Folge durch den Gemeinderat im Jahr 2022 als behördenverbindlich und mithin als Vorgabe für die Bau- und Zonenordnung verabschiedet.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sieht im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli zwei Erholungszonen mit unterschiedlichem Zweck vor: Die zur Gärtnerei gehörende Event- und Parkanlage (Traumgarten) wird einem besonderen Erholungsgebiet (Intensiverholung) nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV), das restliche Erholungsgebiet mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung einem allgemeinen Erholungsgebiet (wenig intensive Erholung) nach § 31 KNHV zugewiesen. Um für die bauliche Entwicklung, Erschliessung und Eventnutzung des Traumgartens den Einbezug der öffentlichen Interessen zu gewährleisten, wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Über diesen wird ebenfalls an der Urne abgestimmt werden müssen.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli eine zweckmässige und sachgerechte Umsetzung der vorgelagerten Richtplanung aller Stufen erfolgt. Zudem können mit dieser auch die Ziele der Gemeinde, nämlich dem Erhalt und der langjährigen Sicherung des beliebten Erholungsgebiets sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Eventstandorts, entsprochen werden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli festzusetzen.

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Thalwil)

- Festsetzung

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli wird festgesetzt.**
- 2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) beantragt, die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli zu genehmigen.**
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Ausgangslage

Ein Grossteil des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli ist in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) Thalwil der Reservezone zugewiesen. Nach § 65 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und dessen Anpassung an das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung, das im April 2015 genehmigt wurde, erfolgte die Nutzungszuteilung des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli in ein Erholungsgebiet. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) wird das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung» festgelegt und die Erweiterung der Erholungsfunktion zum Ziel gesetzt. Damit wurde die notwendige Grundlage geschaffen und implizit der Auftrag an die Gemeinde erteilt, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuzuweisen.

Für das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist im kommunalen Richtplan der Gemeinde Thalwil die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts und einer Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision des Zonenplans und der BZO als Handlungsanweisung festgesetzt. Mit dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Leitbild B-V-M), welches der Gemeinderat Thalwil am 1. Februar 2022 genehmigte, wurde dieser Handlungsanweisung in einem ersten Schritt nachgegangen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nimmt sich dem zweiten Auftrag, der Zuweisung einer definitiven Nutzungszone in der BZO, aus dem kommunalen Richtplan an.

2 Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Der Planungssperimeter der vorliegenden Teilrevision umfasst diejenigen Parzellen, welche in der rechtskräftigen BZO in der Reservezone liegen (vgl. Abbildung 1, weisse Fläche «R»). Die einer Freihalte-, respektive Erholungszone zugewiesenen Parzellen westlich der Reservezone sind auch Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds B-V-M hat sich gezeigt, dass deren Zonierung nach wie vor zweckmässig ist. Diese Parzellen wurden dementsprechend nicht in die vorliegende Teilrevision miteinbezogen.

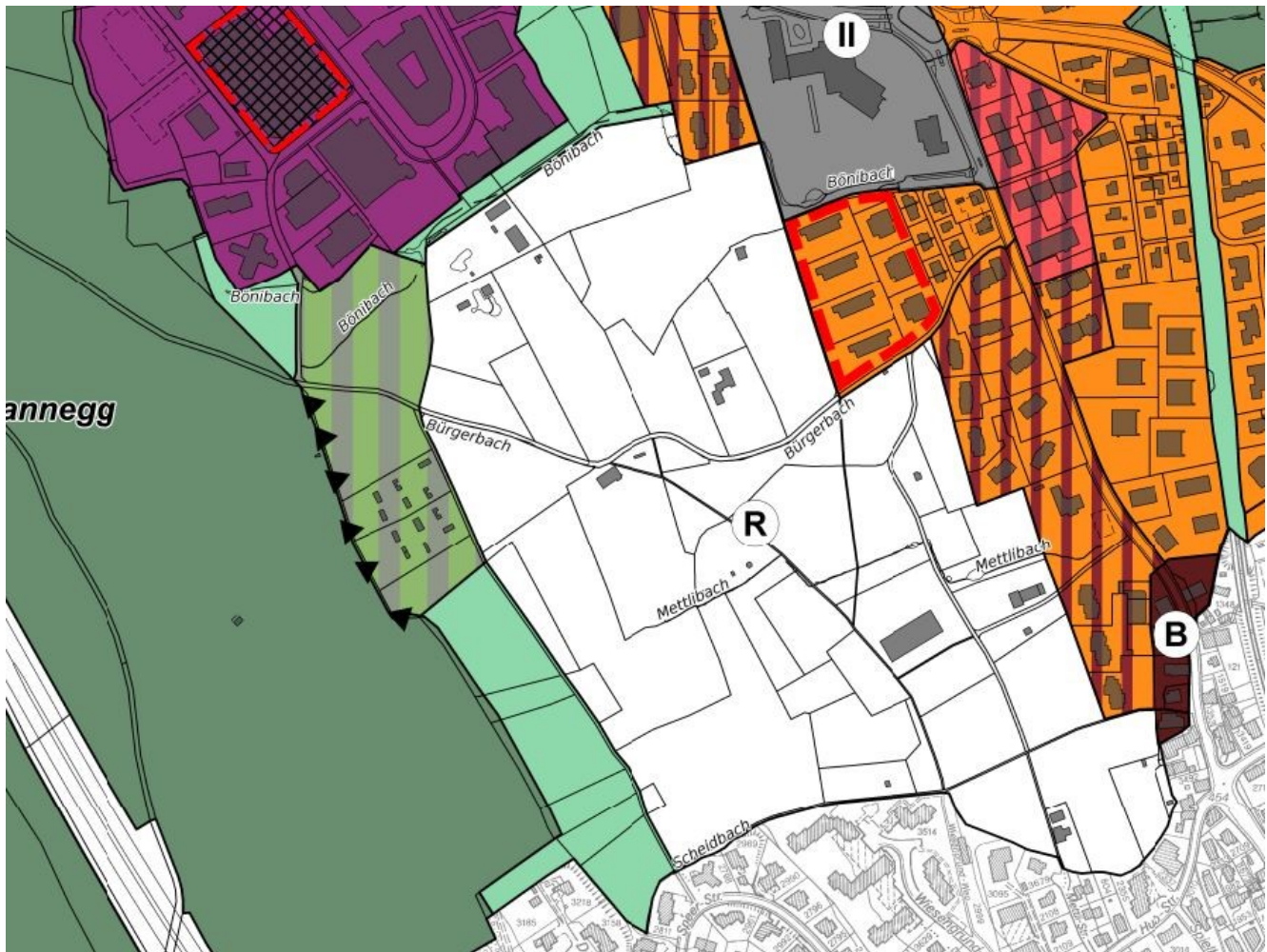


Abbildung 1; Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Thalwil mit der Reservezone «R».

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli sind heute fünf Hauptnutzungen auszumachen: Erholungsnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Flächen mit ökologischen Funktionen. Ein Grossteil der Fläche dient der Erholung in Kombination mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Erholungsfunktion umfasst neben der extensiven Nutzung durch Spaziergängerinnen und Spaziergänger oder Joggerinnen und Jogger, ein Areal für Familiengärten und die Kleintierzucht sowie das Areal des Traumgartens. Das Landwirtschaftsgebiet wird heute vorwiegend intensiv genutzt. Knapp sieben Hektare sind im Besitz der Gemeinde Thalwil und sind verpachtet. Die restlichen Flächen, sprich Parzellen, sind auf diverse Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt und ebenfalls meist für die landwirtschaftliche Nutzung verpachtet. Entlang der Bäche befinden sich stellenweise gepflegte Uferbestockungen.

Im nördlichen Bereich des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli entlang des Bönibachs an der Grenze zum Gewerbegebiet Böni befindet sich das Betriebsareal der Baumann baut Gärten AG, welches in zwei verschiedene Nutzungen unterteilt ist: In den Gartenbaubetrieb und den so genannten Traumgarten. Der Gartenbaubetrieb hat sich seit den 1940er Jahren auf dem westlichen Teil des Areals etabliert. Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 wurden im Jahr 1954, respektive 1968, erbaut.

Der heutige Traumgarten erwuchs aus der betriebszugehörigen Baumschule, welche in den 2000er Jahren zu einem Schaugarten und später zum heutigen Traumgarten weiterentwickelt wurde. Das Areal des Traumgartens beherbergt heute einen ökologisch wertvollen Baumbestand und bietet der Bevölkerung einen parkartigen Erholungs- und Erlebnisraum. Zudem kann der Traumgarten als eine Art Eventlocation für private Anlässe wie Hochzeiten oder Firmenanlässe gebucht werden. Diese Nutzung steht aber im Widerspruch zur heutigen Zonierung als Reservezone, welche aus rechtlicher Sicht einer Nichtbauzone entspricht. Die Gemeinde hat deshalb die Nutzung des Traumgartens als Eventlocation eingeschränkt, bis die nutzungs- und sondernutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen und der Traumgarten inklusive Nutzungskonzept baurechtlich bewilligt ist.

2.1 Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

Ebene Kanton

Mit der Gesamtrevision des Richtplans des Kantons Zürich im Jahr 2015 wurde das damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnete Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einem Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung zugewiesen. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete sind ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume und Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen wie Pferdesportanlagen oder Freizeitanlagen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist in den Erholungsgebieten der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen besondere Bedeutung beizumessen. Fruchtfolgeflächen, also landwirtschaftliche Flächen wie Ackerland, Kunstwiesen oder ackerfähige Naturwiesen, sind bei Beanspruchung dennoch flächengleich zu kompensieren. Gemäss Kapitel 3.5.2 des kantonalen Richtplans gilt zudem Folgendes: «Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24, Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, des Raumplanungsgesetzes, Abs. 1 RPG).» Nach Kapitel 3.5.3, kantonalen Richtplan, sind die bezeichneten Erholungsgebiete in den regionalen Richtplänen und den kommunalen Nutzungsplänen lokal zu differenzieren und die jeweiligen Nutzungen kleinräumig zu entflechten, insbesondere zwischen der Erholungsnutzung und dem Natur- und Landschaftsschutz. Dies hat in Abstimmung mit dem Kanton zu erfolgen.

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent auf Einzonungen. Die vorliegende Teilrevision ist als Einzonung einzustufen, weshalb der Kanton zu prüfen hat, ob ein abgabepflichtiger Mehrwert anfällt (vgl. Kap. 3.4).

Ebene Region

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) Zimmerberg geniesst die landschaftliche Prägung der Region eine hohe Wertschätzung in der Bevölkerung. Neue intensive Erholungsnutzungen im offenen Landschaftsraum sind unerwünscht. Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli wird im regionalen Richtplan Zimmerberg als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit der Zielsetzung «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» ausgewiesen. Nach Kapitel 3.2.3 des regionalen Richtplans sind regionale Erholungsgebiete – sofern diese nicht im Wald liegen – planungsrechtlich mittels einer kantonalen Freihaltezone oder kommunal mittels Erholungszone, Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern.

Weiter ist im regionalen Richtplan für den Bönibach eine Gewässerrevitalisierung mit 1. Priorität ausgewiesen. Diese Revitalisierung am Bönibach wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

Im regionalen Richtplan ist im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli zudem ein geplanter Radweg (mögliche kantonale Veloschnellroute) Oberrieden-Oberdorf-Tödistrasse-Rüschlikon festgesetzt.

2.2 Kommunale Vorgaben und Zielsetzungen

Bau- und Zonenordnung

Thalwil verfügt seit 1984 über eine RPG-konforme BZO. Seither ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli im Zonenplan als Reservezone, und damit als Nichtbauzone, ausgeschieden.

Mit «im Eichstock» befindet sich bereits heute eine kommunale Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Nach Art. 19 BZO, Erholungszone, ist für die Erholungszone «d. im Eichstock» folgender Zonenzweck umschrieben: «Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen sind zulässig».

Weiter gelten für alle kommunalen Erholungszonen neben dem jeweiligen Zonenzweck die gleichen grundsätzlichen Bestimmungen und Bauvorschriften (vgl. Zitierung von Art. 19 Erholungszone in Kapitel 3.2).

Die Bauvorschriften für kommunale Freihaltezonen sind im PBG abschliessend geregelt (§§ 61 - 64 PBG). Demnach können Gemeinden keine eigenen Bauvorschriften erlassen. Es handelt sich grundsätzlich um Nichtbauzonen, in welchen nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig sind.

Gemäss Art. 2a BZO, Erhebung einer Mehrwertabgabe, wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen – unter anderem durch Gestaltungspläne – eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 Prozent erhoben. Die Freifläche beträgt 1'200 Quadratmeter. Die vorliegende Teilrevision löst keine kommunale Mehrwertabgabe aus.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan (2015) ist das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» (Traumgarten) behördenverbindlich festgesetzt.

Zudem ist für das Erholungsgebiet das Massnahmenblatt L6 «Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli» festgelegt. Dieses führt Ziele und Handlungsanweisungen auf. Im Wesentlichen sollen mit den nachfolgenden Planungen die Erholungsnutzungen (Landschafts- und Naturerlebnis, Attraktivierung von Wegen und Aufenthaltsmöglichkeiten) gestärkt und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna aufgewertet werden. Dabei sind jegliche Massnahmen auf das Landschaftsbild abzustimmen. Die Handlungsanweisung beinhaltet die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts mit Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision der BZO. Im Zusammenhang mit der Festsetzung «Event und Erholung» soll die Gärtnerei inklusive Traumgarten ins Konzept integriert werden.

Der kommunale Richtplan Verkehr zeigt ein vollständig ausgebautes Fusswegnetz. Weitere Fusswege sind nicht geplant. Ein kommunaler Radweg ist als Verbindung von Oberrieden zur Tischenloostrasse als «geplant» behördenverbindlich festgelegt.

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Aufwertungskonzept und Umsetzungsstrategie)

In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde nach Vorgabe des Richtplans intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli auseinandergesetzt.

Daraus resultiert das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches das Bestehende analysiert und eine Vision als Zielbild sowie Strategien mit Massnahmen behördenverbindlich festhält. Eine Haupteckenerkenntnis aus dem Leitbildprozess war, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli in seiner Funktion als extensiv genutztes Erholungsgebiet bei der Bevölkerung gut etabliert ist und deshalb keine Nutzungsintensivierung angestrebt werden soll. Weiter wurde festgestellt, dass der Traumgarten Raum für vielfältige soziokulturelle Interaktionen und naturnahe Spiel- und Bildungsmöglichkeiten bietet, wie sie in den Bauzonen kaum möglich sind. Damit trägt dieser massgeblich zur Qualität des Naherholungsgebiets bei und soll im Interesse der Gemeinde auch künftig öffentlich zugänglich sein und für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können.

Im Weiteren werden im Leitbild zu den Themen Kulturlandschaft, Erholung und Wege sowie Ökologie und Naturwerte Ziele und Strategien sowie Massnahmen für die künftige Entwicklung formuliert. Im Rahmen einer Teilrevision der BZO soll ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung der Ziele aus dem Leitbild erfolgen und damit Erhalt und Entwicklung der Qualitäten des Erholungsgebiets langfristig gesichert werden.

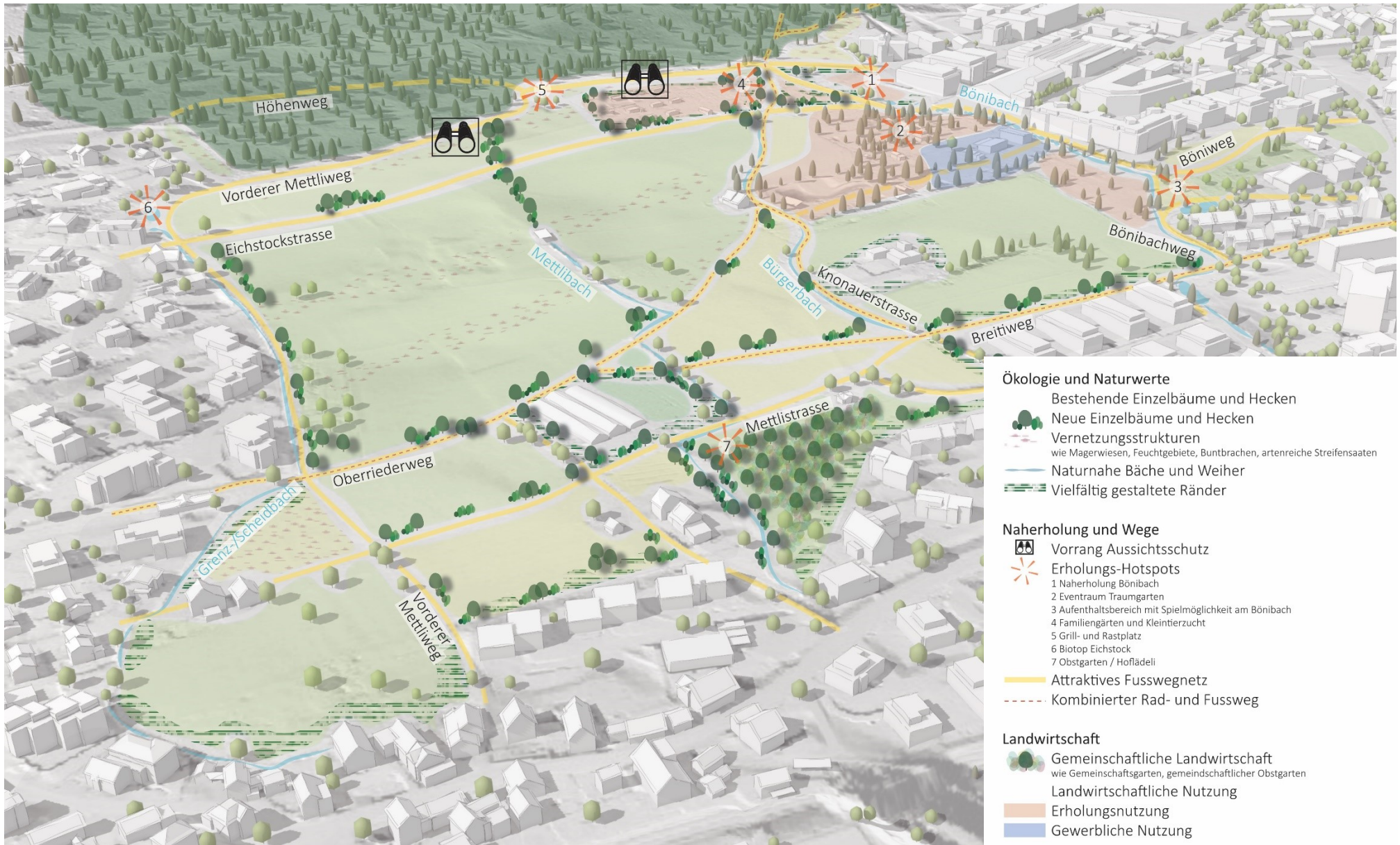


Abbildung 2; Vision 2045 aus dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli.

2.3 Weitere Sachthemen

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist ein Grossteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich finden sich im Gebiet überwiegend mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungsklasse 5, 6 und 7. Bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind diese zu kompensieren. Nach Kapitel 3.2.3 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden im Rahmen von Nutzungsplanungen zu gewährleisten, dass die Qualität von Fruchtfolgeflächen in die Interessenabwägung einbezogen wird.

Die Wanderwegroute «Adliswil Bahnhof – Horgen Schiff» führt durch das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Die Wege innerhalb des Planungssperimeters sind gemäss regionalem Richtplan keine übergeordneten Wanderwege.

Die kantonale Naturgefahrenkarte weist Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung entlang des Böni-, des Bürger-, des Scheid- und des Mettlibachs sowie des Quergrabens aus. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli besteht ausserdem die Gefahr von Oberflächenabfluss. Die kantonale Naturgefahrenkarte für das Gemeindegebiet von Thalwil befindet sich zurzeit in Revision. Beim Bönibach und im unteren Bereich des Mettlibachs besteht gemäss Risikokarte für Hochwasser ein mittleres und grosses Risiko.

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli verlaufen sechs Bachabschnitte. Der ökomorphologische Zustand ist abschnittsweise natürlich, naturnah bis wenig beeinträchtigt. Die Gemeinde Thalwil erarbeitet derzeit die Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dieser Planung wird der Raumbedarf, welcher für die Erfüllung der Gewässerfunktionen nötig ist, grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Entlang der Bachläufe finden sich teilweise Lebensraumpotenziale für Feuchtgebietsergänzungen (35 %). Im Gebiet Eichstock wird ein Potenzial für Magerwiesen (40 %) festgehalten. Diese Flächen eignen sich aus naturschutzfachlicher Sicht möglicherweise für neue Magerwiesen und als Feuchtgebietsergänzungsflächen. Die ermittelten Lebensraumpotenziale bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten und von Vernetzungsprojekten nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV).

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli stellt gemäss der kantonalen Planhinweiskarte eine Grünfläche mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar. Solche Grünflächen tragen zur Nachtabkühlung während der Sommermonate bei. Die Klimaanalysekarte zeigt zudem, dass in Siedlungsnähe eine Wärmebelastung während einer sommerlichen Hitzeperiode vorliegt. Insbesondere entlang der östlichen und südlichen Grenze finden sich bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume.

3 Inhalt der Teilrevision Böni-Vogelsang-Mettli

Die Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan 1:5'000, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Anhang A)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Anhang B)
- Bericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli (vgl. Aktenaufgabe)

Die Dokumente «Anpassung Zonenplan» und «Anpassung Bau- und Zonenordnung» sind rechtsverbindlich und damit Bestandteil der Urnenabstimmung. Der Bericht nach Art. 47 RPV hat erläuternden Charakter.

Auf die Erstellung des Berichts zu den nichtberücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden, da keine Einwendungen eingegangen sind. Weitere Informationen zum Mitwirkungsverfahren können dem Kapitel 6 des Berichts in der Aktenaufgabe entnommen werden.

3.1 Anpassung Zonenplan

Zonierung

Die Parzellen innerhalb des Planungsperimeters werden einer Erholungszone zugewiesen. Abgestimmt auf die bestehenden, erhaltenswerten Nutzungen werden zwei verschiedene Erholungszone festgelegt: die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) mit einer Fläche von 14'283 m² und die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli mit einer Fläche von 208'532 m².

Die Abgrenzung der beiden Erholungszone erfolgt nach dem unterschiedlichen Zweck der Erholung. Der Erhalt der Event- und Parkanlage Traumgarten entspricht einem besonderen Erholungsgebiet (Intensiverholung) nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV). Das restliche Erholungsgebiet mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung entspricht einem allgemeinen Erholungsgebiet (wenig intensive Erholung) nach § 31 KNHV.

Die Abgrenzung der beiden Zonen erfolgt aufgrund der heutigen Nutzung. Diejenigen Flächen des Traumgartens, welche der Event-/Parkanlage dienen, werden der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) zugewiesen. Diese umfasst die diversen Gebäude und Anlagen der Parkanlage, das Bienenhaus, den Weidentempel sowie die Besucherparkplätze auf Parzelle Kat.-Nr. 8121. Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die restliche Fläche der Reservezone, welcher auch der Rest des Gartenbaubetriebs – als zonenfremde Nutzung mit Bestandesgarantie – zugewiesen wird.

Gestaltungsplanpflicht Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

Die Erholungszone für den Traumgarten wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass gemäss der aktuellen BZO in Erholungszone neue Bauten und Anlagen für die zulässige Nutzweise nur als besondere Gebäude zulässig sind, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. Da der Traumgarten heute einen Bestand von noch zu bewilligenden Nutzungen und Gebäuden aufweist, die das Mass von besonderen Gebäuden übersteigen, müsste für deren Bewilligung ohnehin ein Gestaltungsplan erstellt werden. Ein weiteres öffentliches Interesse an der Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht besteht zudem in der Sicherstellung einer guten Einordnung der Bauten und Anlagen in die Parklandschaft mit dem wertvollen Baumbestand sowie die Regulierung des Eventbetriebs und dessen Erschliessung.

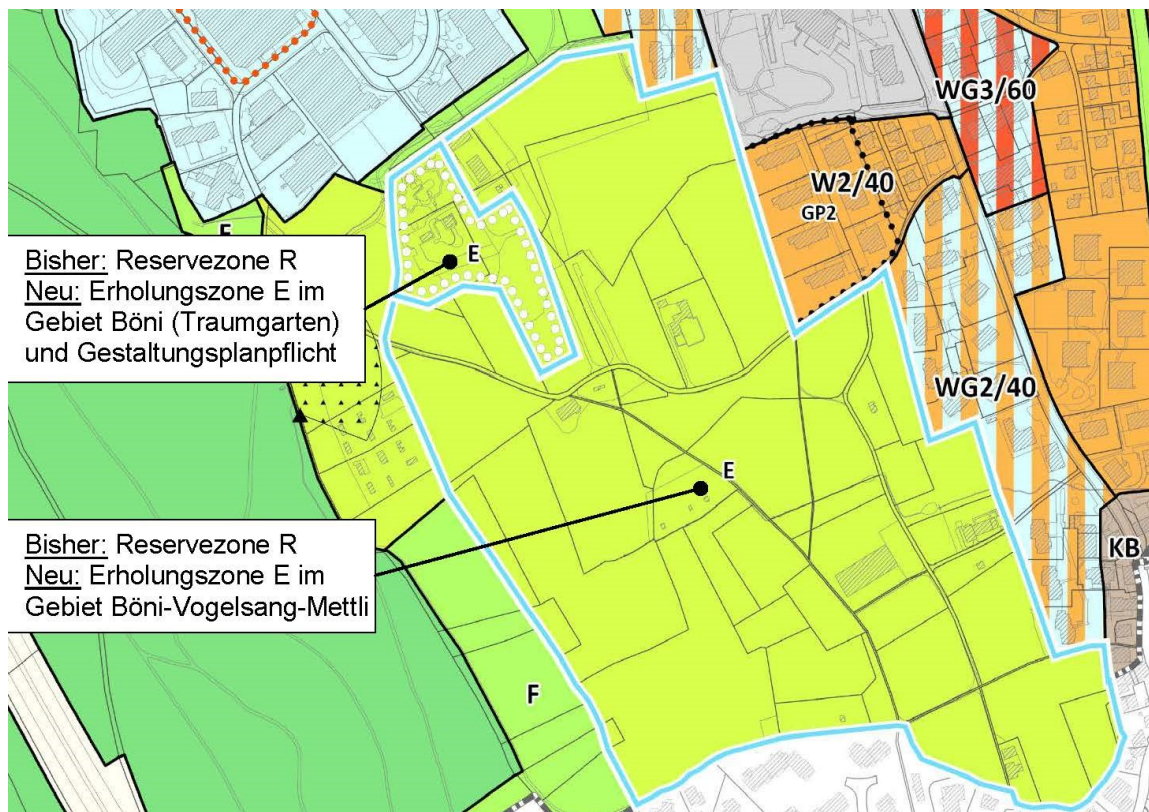


Abbildung 3; Ausschnitt der Anpassung des Zonenplans.

3.2 Anpassung BZO-Vorschriften

Erholungszonen

Die Bestimmungen zu den beiden neuen Erholungszonen werden in die bestehende Struktur der BZO unter Ziffer 2.5, Art. 19, Erholungszone eingeordnet. In Art. 19, Erholungszone, sind der jeweilige Zonenzweck der verschiedenen Erholungsgebiete sowie die für alle gemeinsamen Bauvorschriften geregelt.

Abgeleitet aus den Zielen des kommunalen Richtplans und des Leitbilds B-V-M wird Art. 19 mit dem umfassenden Beschrieb des Zonenzwecks für die beiden neuen Erholungszonen ergänzt (Art. 19 g. und Art. 19 h. BZO). Aufgrund des Beschriebs des Zonenzwecks ergeben sich – zusammen mit den gemeinsamen Bauvorschriften – die baulichen Möglichkeiten in der jeweiligen Erholungszone.

Art. 19 Erholungszone

In den Erholungszonen sind zulässig:

- a. am Seeufer:
 - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen
 - bestehendes Hotel und Restaurants

... ..

-
- g. im Gebiet Böni (Traumgarten):**
 - *Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung.*
 - *Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.*

-
- h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli:**
 - *Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung.*
 - *Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft.*
 - *Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig.*
 - *Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen.*
 - *Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.*

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

Gestaltungsplanpflicht

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans ist in Art. 32 Abs. 1 der BZO geregelt. Die Liste der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 32a bis Art. 32d) wird mit dem neuen Art. 32e, Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten), ergänzt. Die Vorschriften für den Gestaltungsplan sind im Wesentlichen darauf ausgerichtet, eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen sicherzustellen und das zulässige Bauvolumen für die Eventnutzung festzulegen, beziehungsweise zu begrenzen. Zudem wird der Gestaltungsplan die Erschliessung und die Zugänglichkeit des Traumgartens sowie auch den Eventbetrieb regeln müssen. Für die Gestaltungsplanpflicht werden folgende Vorschriften festgelegt:

Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

¹ *Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.*

² *Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.*

³ *Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.*

⁴ *Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.*

3.3 Erwägungen zu den Planungsinhalten

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird das kantonale Erholungsgebiet lokal differenziert und die jeweiligen, intensiven und weniger intensiven Nutzungen entflichtet und so dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan entsprochen.

Für die nötigen BZO-Vorschriften der Erholungszone gilt es, die Bestimmungen gemäss § 61 ff. PBG zu berücksichtigen. Nach § 61 Abs. 1 PBG dienen Erholungszone in erster Linie der Erholung der Bevölkerung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Vorgaben der Richtplanung entsprechen. Der regionale Richtplan hält die Erweiterung des bestehenden Erholungsgebiets als Ziel fest. Die bestehende Erholungszone «im Eichstock» wird um eine besondere Erholungszone und um eine allgemeine Erholungszone erweitert.

Den Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan wird mit der Unterteilung des Erholungsgebiets in eine Erholungszone für die Eventnutzung und eine allgemeine Erholungszone entsprochen.

Die Erkenntnis aus dem Leitbildprozess, dass das Böni-Vogelsang-Mettli ein funktionierendes und bei der Bevölkerung beliebtes Erholungsgebiet darstellt, widerspiegelt sich in den Vorschriften zur Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli. Diese sind auf den Erhalt und die Entwicklung landschaftlicher und ökologischer Qualitäten ausgerichtet und nicht auf die Intensivierung der verschiedenen Nutzungen.

Intensivere Nutzungsmöglichkeiten sollen dem Gebiet des Traumgartens vorbehalten bleiben. Der Traumgarten stellt heute eine nicht wegzudenkende Institution für die Gemeinde Thalwil dar. Sein Erhalt und Fortbestehen ist daher auch von öffentlichem Interesse. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu dessen Erhalt geschaffen. Mit dem Gestaltungsplan soll, neben der guten Einbettung der Bauten und Anlagen, auch eine zweckmässige Regulierung der Eventnutzung erfolgen können.

3.4 Auswirkungen der Planung

Baubewilligungen

Die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen wird sich künftig nach den neuen Bestimmungen der jeweiligen Erholungszone richten. Für die Bewilligung zonenkonformer Bauten und Anlagen ist die kommunale Baubehörde zuständig.

Im Gebiet der geplanten Erholungszonen befinden sich heute verschiedene zonenfremde Bauten und Anlagen (Gartenbaubetriebe, Wohngebäude). Diese werden auch mit der Festlegung der Erholungszone nicht zonenkonform, für sie gilt die Besitzstandsgarantie. Änderungen oder Erweiterung solcher Bestandesbauten sowie auch weitere nicht dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen sind auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung angewiesen und müssen durch die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilt und bewilligt werden.

Mehrwertabgabe

Im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen wurde festgestellt, dass es sich bei der Umzonung in die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) gemäss MAG um eine mehrwertrelevante Planungsmassnahme handelt. Diese fällt in den kantonalen Mehrwertausgleich und wird durch die Baudirektion vollzogen.

Gemäss § 16 Abs. 1 MAV wird der ermittelte Mehrwert für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG, also mit der Publikation der Genehmigung und Festsetzung der vorliegenden Planung, bekannt gegeben.

4 Mitwirkung: Öffentliche Auflage und Anhörung, kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte vom 2. Dezember 2022 bis am 31. Januar 2023. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen seitens der Bevölkerung, dafür zwei Stellungnahmen von Nachbargemeinden, eingegangen.

Der Gemeinderat Oberrieden hält in seinen Erwägungen fest, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einen wichtigen Siedlungstrenngürtel zwischen Oberrieden und Thalwil darstellt, welcher auch von der Oberriedner Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt und geschätzt wird. Die Nachbargemeinde Oberrieden begrüsst die geplante Teilrevision. Aus Sicht der Nachbargemeinde Langnau am Albis besteht keine Betroffenheit. Sie verzichtete daher auf eine materielle Stellungnahme.

Weiter hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Teilrevision Stellung genommen. Die ZPZ stellt fest, dass mit der Einzonung der Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli in die Erholungszone den regionalen Vorgaben zum Erholungsgebiet Nr. 34 Rechnung getragen wird. Sie würdigt zudem die vertiefenden Festlegungen zum Nutzungszweck, der Bebaubarkeit und zur ökologischen Gestaltung in den BZO-Vorschriften.

Mit Bericht vom 29. März 2023 hat die Baudirektion Kanton Zürich zum Entwurf der vorliegenden Planung umfassend Stellung genommen und verschiedene Anträge gestellt.

Die Anträge der Baudirektion sind allesamt in die Vorlage eingeflossen. Ausführungen und Erläuterung zur Umsetzung der Anträge können dem Bericht, Kapitel 6, in der Aktenaufgabe entnommen werden.

5 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird beabsichtigt, das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli in seiner heutigen Form zu bewahren und die darin stattfindenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Aus Sicht des Gemeinderats setzt die vorliegende Teilrevision die Vorgaben und Ziele der Richtplanung sowie des behördenverbindlichen Leitbilds B-V-M zweckmässig um und stärkt damit die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli festzusetzen.

Anhang

- A) Anpassung Zonenplan 1:5'000**
- B) Synoptische Darstellung Änderungen Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)
Politische Gemeinde Thalwil**







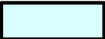



Aktenauflage

- Anpassung Zonenplan 1:5'000, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Anpassung Bau- und Zonenordnung, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli, 28. September 2023
- Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, 1. Februar 2022

Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe
gemäss LSV







Kommunale Zonen

	KA	Kernzone A	III
	KB	Kernzone B	III
	W1/30	zweigeschossige Wohnzone	II
	W2/40	zweigeschossige Wohnzone	II
	WG2/40	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	WG3/60	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
	G	Gewerbezone	III
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	siehe Plan
	E	Erholungszone	III
	F	Freihaltezone	III

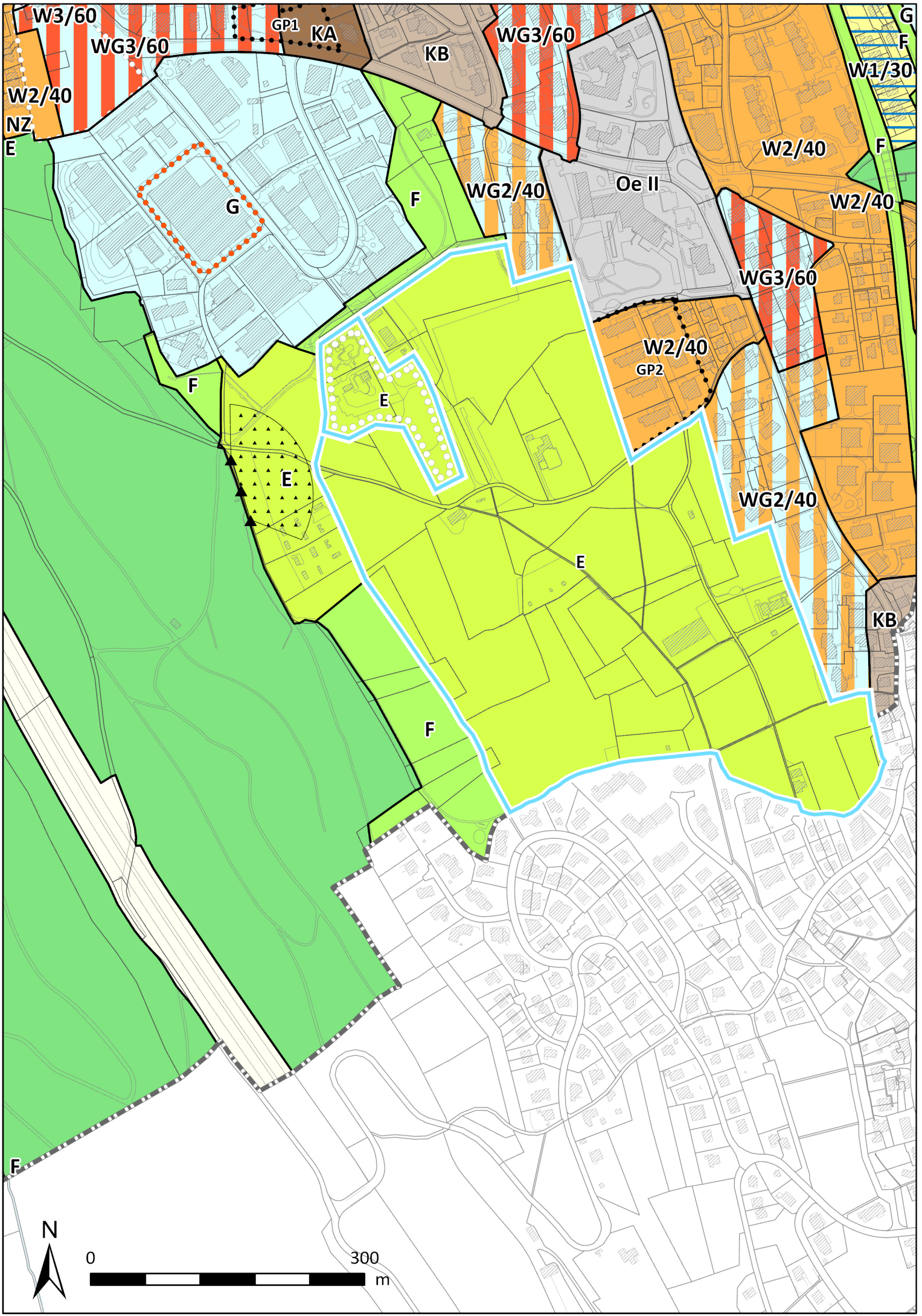
Überlagernde Festlegungen

	Sonderbauvorschrift
	Gestaltungsplanpflicht
	mässig störendes Gewerbe zulässig
	Aussichtsschutz
	Aussichtspunkte
	Wohnzone mit Lärmvorbelastung

Informationsinhalte

	Beantragte Festlegungen
	Gestaltungspläne bestehend
	GP1 Gestaltungsplan "Bachtelstrasse" vom 08.09.2017
	GP2 Gestaltungsplan "Breite" vom 28.04.1993
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
	Gemeindegrenze

Verweis auf rechtskräftige Ergänzungspläne: Kernzonenplan vom 29.04.2020 (1:1'000 / 1:1'500),
Kernzonenplan Oberdorf - Platte - Isisbühl vom 26.02.2021 (1:1'000), Spezialplan Aussichtsschutz vom 29.04.2020 (1:5'000)





Synoptische Darstellung Änderungen Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Thalwil

Rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985		Anpassung BZO, Stand Festsetzung (Urnenabstimmung)	
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone		2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	
Art. 19 Erholungszone		Art. 19 Erholungszone	
In den Erholungszone sind zulässig:		¹ In den Erholungszone sind zulässig:	
a. am Seeufer:	– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants	a. am Seeufer:	– Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants
b. im Brand:	– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.	b. im Brand:	– Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus	c. im Züsack:	– Tennisplatz mit Clubhaus
d. im Eichstock:	– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen	d. im Eichstock:	– Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen
e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen	e. im Gebiet Walchli:	– Spielplatz für alle Altersstufen
f. im Gebiet Würz:	– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage	f. im Gebiet Würz:	– Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

	<p>g. im Gebiet Böni (Traumgarten):</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. – Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.
	<p>h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung. – Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. – Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. – Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. – Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.

<p>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p>² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>³ Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>⁴ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>
<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p>	<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p>
<p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	<p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>
	<p>Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)</p>
	<p>¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.</p> <p>³ Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.</p> <p>⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.</p>

Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)

Öffentliche Auflage vom 2. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023

Von den Stimmberechtigten mit Entscheid an der Urne festgesetzt am

Namens der Stimmberechtigten

.....
Der Gemeindepräsident
Hansruedi Kölliker

.....
Der Gemeindegeschreiber
Pascal Kuster

Von der Baudirektion genehmigt am

..... ARE Nr.

Für die Baudirektion

.....

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen

Roter Text: *Neuer Text, Ergänzungen*

Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Ergänzungen*

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel, Fanny Pietzner, Manuel Peer

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985		Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone		2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und-Erholungszone	
Art. 19 Erholungszone		Art. 19 Erholungszone	
In den Erholungszone sind zulässig:		¹ In den Erholungszone sind zulässig:	<i>Die Absätze werden neu nummeriert.</i>
a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> – Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants 	a. am Seeufer:	<ul style="list-style-type: none"> – Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen – bestehendes Hotel und Restaurants
b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> – Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc. 	b. im Brand:	<ul style="list-style-type: none"> – Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur – Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.
c. im Züsack:	<ul style="list-style-type: none"> – Tennisplatz mit Clubhaus 	c. im Züsack:	<ul style="list-style-type: none"> – Tennisplatz mit Clubhaus
d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> – Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen 	d. im Eichstock:	<ul style="list-style-type: none"> – Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen
e. im Gebiet Walchli:	<ul style="list-style-type: none"> – Spielplatz für alle Altersstufen 	e. im Gebiet Walchli:	<ul style="list-style-type: none"> – Spielplatz für alle Altersstufen
		f. im Gebiet Würz:	<ul style="list-style-type: none"> – Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985		Anpassung BZO, Stand Entwurf		Erläuterungen
f. im Gebiet Würz:	<ul style="list-style-type: none"> – Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage 	g. im Gebiet Böni (Traumgarten)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. – Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten. 	<p><i>Gestützt auf die Ziele und Strategien des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli. Aus der Vision 2045, Leitbild B-V-M, «Langfristiger Erhalt des Traumgartens»: «Der Fortbestand des Traumgartens mit dazugehörigem Gartenbaubetrieb ist planungsrechtlich gesichert.» Der Traumgarten wird mit der Erholungszone gesichert. Der Gartenbaubetrieb genießt punktuell Besitzstandsgarantie.</i></p> <p><i>Als Parkanlage wird vorliegend der Gartenbetrieb bezeichnet, der neben den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen parkartig gestaltete Themengärten mit integrierten Eventlokalen zur Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (z.B. Pavillons, Spielbereiche) umfasst.</i></p> <p><i>Der Traumgarten zeichnet sich durch eine intensive Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Pflanzenarten, grosskronige Bäumen (Endhöhe ≥ 20 m) mit Stammdurchmesser von > 30 cm und ökologische Kleinstrukturen (wie Weiher und Totholz) aus. Diese Qualität ist zu erhalten.</i></p>
<p>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	h. im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung. 	<p><i>Gestützt auf die Ziele des Leitbildes Böni-Vogelsang-Mettli, wonach im Gebiet eine vielfältige Landschaft mit ökologisch wertvollen Lebensräumen angestrebt wird. Zudem sind gemäss kommunaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, nachfolgende Ziele anzustreben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Abstimmung aller Massn. auf das Landschaftsbild – Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken – Aufwertung von Bächen und weiteren wertvollen Lebensräumen – Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht 	

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985	Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> – Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. – Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. – Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. – Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Optimierung der Wegverbindungen – Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen) – Kauf oder Pacht von zusätzlichem Land für Handlungsspielraum Gemeinde <p><i>Im Sinne der Zweckbestimmung. Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft sind beispielweise Unterstände für Nutztiere (Kühe, Schafe, Alpakas etc.), kleinere Bauten für den Verkauf von lokalen Produkten oder für die Information der Bevölkerung.</i></p> <p><i>Das Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung, März 2018, Gemeinde Thalwil, ist zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaften zu schonen sind und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Die Beurteilung richtet sich nach der Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft» (ARE Zürich, 2020). Das Merkblatt macht Aussagen zur Einbettung in das Gelände und die Umgebung sowie zum Gebäude und Umgebungsgestaltung.</i></p>
	<p>² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p>	<p><i>Bei Neubauten in den Erholungszonen sind nach Regelbauweise nur Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste</i></p>

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985	Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen
	<p>³ Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>⁴ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p><i>Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, zulässig. Nach Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe gilt: Kleinbauten nach § 2 a Abs. 1 ABV (max. 50 m² Grundfläche)</i></p>
<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p> <p>² Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</p>	
	<p>Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)</p> <p>¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung Thalwil.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen.</p> <p>³ Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch</p>	<p><i>Wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Sicherstellung einer guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft, eine geordnete und beschränkte Bebauung/Nutzung innerhalb der bestehenden Grünraums, die Festlegung des zulässigen Bauvolumens und der Zugänglichkeit der Anlage inkl. Eventnutzung.</i></p> <p><i>Mit dem bestehenden Bauvolumen ist der Bestand gemeint.</i></p>

rechtsgültige BZO, RRB Nr. 2673/1985	Anpassung BZO, Stand Entwurf	Erläuterungen
	<p>eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert.</p> <p>⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.</p>	



Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Bericht nach Art. 47 RPV



Titelseite:

Bilder links: Traumgarten, Thalwil; Bilder rechts: allgemeines Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, Blick nach Südosten (Bild oben) bzw. nach Westen (Bild unten); eigene Aufnahmen

Bearbeitung

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

Monika Mennel, Fanny Pietzner, Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Planungsperimeter	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Produkte	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Stufe Bund	6
2.2	Stufe Kanton	6
2.3	Stufe Region	6
2.4	Stufe Gemeinde	7
2.4.1	Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung	12
2.5	Weitere zentrale Sachthemen	13
3	Sachverhalt	15
3.1	Traumgarten und Gartenbaubetrieb	15
3.2	Bestehende Nutzungen und Gestaltung im restlichen Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli	17
4	Erläuterung zu den Planungsinhalten	19
4.1	Anpassung Zonenplan	19
4.2	Anpassung an der BZO Thalwil	20
5	Interessenabwägung	22
5.1	Abwägung planungsrechtliche Rahmenbedingungen	22
5.2	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	23
5.3	Beurteilung weitere zentrale Sachthemen	24
5.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	25
6	Planungsablauf	26
6.1	Beteiligte und Verfahrensablauf	26
6.2	Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung	26
	Anhang	28

Beilage

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, verabschiedet durch den Gemeinderat am 1. Februar 2022

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Planungsrechtliche
Ausgangslage

Ein Grossteil des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Reservezone zugewiesen. Nach § 65 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und dessen Anpassung an das revidierte Raumplanungsgesetz (Genehmigung vom April 2015) erfolgte die Nutzungszuteilung des Gebiets zum Erholungsgebiet. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) wird das Böni-Vogelsang-Mettli als Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung festgelegt und dessen Erweiterung zum Ziel gesetzt. Damit wurde die notwendige Grundlage geschaffen, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuzuweisen.

Auftrag aus dem kommunalen
Richtplan

Für das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist im kommunalen Richtplan die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts und einer Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung als Handlungsanweisung festgesetzt. Mit dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches der Gemeinderat Thalwil in seiner Sitzung vom 1. Februar 2022 genehmigt hat, wurde dieser Handlungsanweisung in einem ersten Schritt nachgegangen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nimmt sich dem zweiten Auftrag aus dem kommunalen Richtplan an.

1.2 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst diejenigen Parzellen im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, welche aktuell in der Reservezone liegen (vgl. Abbildung 1, weisse Fläche «R»). Die Parzellen in der Freihaltezone bzw. Erholungszone sind auch Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. Im Rahmen des Leitbildprozess hat sich gezeigt, dass deren Zonierung nach wie vor zweckmässig ist. Diese Parzellen sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

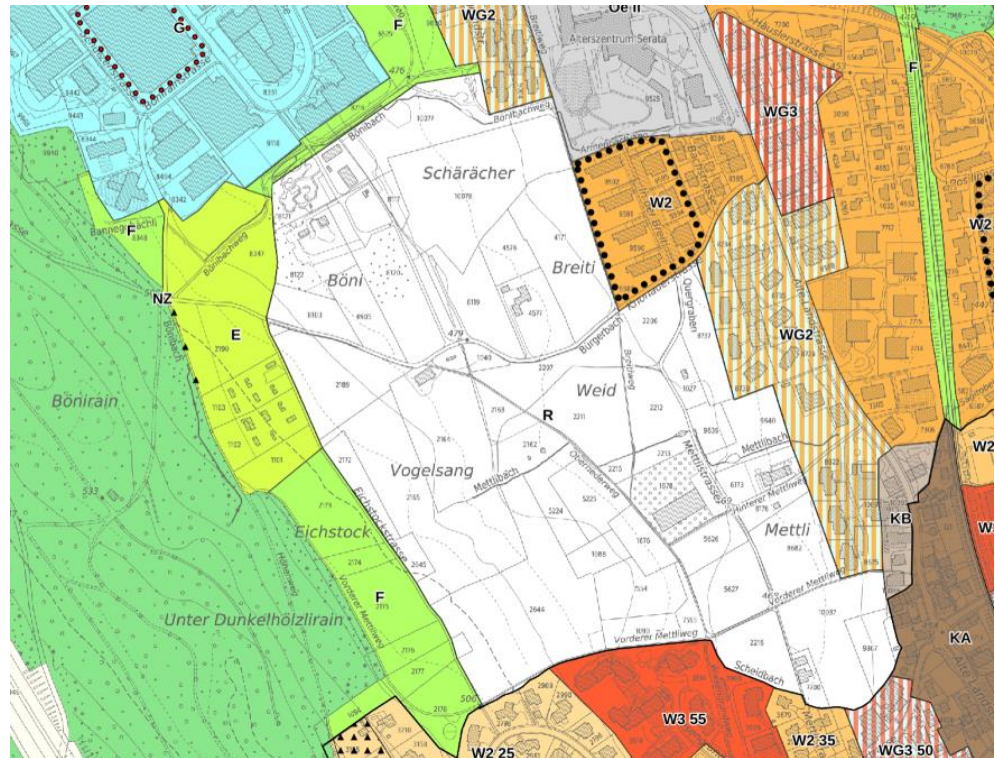


Abbildung 1 Auszug aus dem ÖREB-Kataster (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Juli 2022)

1.3 Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich, genehmigt durch den Bund am 29. April 2015, Stand vom 22. August 2022
- Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, 700.1, in der Fassung vom 1. September 2022
- GIS-Browser Kanton Zürich, maps.zh.ch
- Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft», ARE Zürich, 2020
- Regio-ROK Zimmerberg, ZPZ, Bericht vom 9. April 2015
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, RRB Nr. 11 vom 9. Januar 2018
- Kommunalen Richtplan Thalwil, BDV Nr. 0868 vom 28. Oktober 2015
- Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, Thalwil, verabschiedet vom Gemeinderat am 1. Februar 2022
- Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, Gemeinde Thalwil, Gemeinderatsbeschluss Nr. 234 vom 24. September 2013, Inventarplan mit Stand 1. Dezember 2015 / Inventarblätter mit Stand 14. Juni 2016

1.4 Produkte

Die vorliegende Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die folgenden Unterlagen.

- Situationsplan Anpassung Zonenplan, Mst. 1:1'500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
- Bericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), orientierender Bestandteil

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Stufe Bund

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Knonauerstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz erfasst (IVS-Objekt ZH 138.2). Die Strecke ist von regionaler Bedeutung und zeigt den historischen Verlauf zwischen Öggisbüel und Bannegg.

2.2 Stufe Kanton

Erholungsgebiet ausserhalb Siedlungsgebiet

Der Planungsperimeter befindet sich ausserhalb des kantonal festgesetzten Siedlungsgebiets.

Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung

Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (2015) wurde das damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnete Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einem Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung zugewiesen. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete sind ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume bzw. Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen, wie Pferdesportanlagen oder Freizeitanlagen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist in den Erholungsgebieten der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen besondere Bedeutung beizumessen. Fruchtfolgeflächen sind bei Beanspruchung dennoch flächengleich zu kompensieren. Gemäss Kapitel 3.5.2 des kantonalen Richtplans gilt zudem Folgendes:

«Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24, Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, des Raumplanungsgesetzes, Abs. 1 RPG).»

Nach Kapitel 3.5.3, kantonomer Richtplan, sind die bezeichneten Erholungsgebiete in den regionalen Richtplänen und den kommunalen Nutzungsplänen lokal zu differenzieren und die jeweiligen Nutzungen kleinräumig zu entflechten, insbesondere zwischen der Erholungsnutzung und dem Natur- und Landschaftsschutz. Dies hat in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

Weitere Richtplaninhalte

Weiter findet sich im kantonalen Richtplan der Hinweis auf eine bestehende Versorgungsleitung.

Umsetzung Mehrwertausgleich

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Während der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % auf Einzonungen verlangt, können Gemeinden eine kommunale Abgabe von 0 bis 40 % auf Mehrwerte von Um- und Aufzonungen erheben.

2.3 Stufe Region

Kein Bedarf für eine weitere Nutzungsintensivierung

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) Zimmerberg geniesst die landschaftliche Prägung der Region eine hohe Wertschätzung in der Bevölkerung. Neue intensive Erholungsnutzungen im offenen Landschaftsraum sind unerwünscht.

Allgemeines Erholungsgebiet
von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli wird im regionalen Richtplan Zimmerberg als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit der Zielsetzung «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» ausgewiesen. Nach Kapitel 3.2.3 des regionalen Richtplans sind regionale Erholungsgebiete – sofern diese nicht im Wald liegen – planungsrechtlich mittels einer kantonalen Freihaltezone oder einer kommunalen Erholungszone bzw. Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern.

Weitere Richtplanthemen

Weiter sind im regionalen Richtplan die Gewässerrevitalisierungen mit 1. Priorität ausgewiesen. Die Revitalisierung am Bönibach wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

Zwischen Thalwil, Tödistrasse, bis Rüschtikon, Oberdorf, ist ein Radweg (mögliche Veloschnellroute) geplant. Das Vorhaben umfasst die Sanierung der linearen Schwachstellen und Netzlücken.

2.4 Stufe Gemeinde

Bau- und Zonenordnung
Thalwil

Seit Thalwil ab dem Jahre 1984 eine RPG-konforme Bau- und Zonenordnung hat, ist das Gebiet B-V-M im Zonenplan (BDV Nr. 129/2013) als Reservezone – und damit als Nichtbauzone – ausgeschieden.

Im Gebiet Eichstock findet sich eine kommunale Erholungszone. Nach Art. 19, Erholungszone, der Bau- und Zonenordnung Thalwil, sind in der Erholungszone «d. im Eichstock» Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen zulässig.

Weiter gelten in der Erholungszone die folgenden grundsätzlichen Bestimmungen:

- «Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.»
- «Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.»
- «Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.»

Die Bauvorschriften für kommunale Freihaltezonen sind im PBG abschliessend geregelt (§§ 61 – 64 PBG).

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt Art. 24 der Bau- und Zonenordnung (BZO) Thalwil

- Abs. 1: Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken.
- Abs. 2: Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6.00 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.
- Abs. 3: Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.

Weiter regelt Art. 26 der BZO Thalwil die Fahrzeugabstellplätze.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 2a, Erhebung einer Mehrwertabgabe, der BZO Thalwil wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen (unter anderem durch Gestaltungspläne) eine kommunale Mehrwertabgabe von 40% erhoben. Die Freifläche beträgt 1'200 m².

Genereller Entwässerungsplan (GEP), Thalwil

Der aktuell gültige Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Thalwil stammt aus dem Jahr 2008 und wurde im Jahr 2010 vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigt. Als Grundlage für die Beurteilung der anfallenden Abwassermengen (Schmutz- und Regenabwasser) wurde der Zonenplan mit Stand vom Februar 2005 herangezogen. Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist der GEP an die Siedlungsentwicklung anzupassen. Der GEP 2008 ist seit Anfangs 2023 in Überarbeitung.

«Erholungsgebiet mit Event und Erholung» gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft

Mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplans in den Jahren 2012 bis 2015 wurde das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» behördenverbindlich festgesetzt (BDV Nr. 868/2015).



LEGENDE:

BESTEHEND	GEPLANT	MASSNAHMEN-NR.	DEFINITION
		Massnahmenblatt	
		Bericht	

Kommunale Festlegungen Landschaft

	L3	Vernetzung und Durchlässigkeit Autobahn
	L6	Erholungsgebiet Böni - Vogelsang - Mettli, Event und Erholung
	L7	Gewässeröffnung
	L7	Gewässerrevitalisierung
	L8	Waldränder: aufwerten, auslichten
	L8	Lichter Wald
	L10	Siedlungsränder

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, 2015, Plankarte 1:5'000 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

Im Massnahmenblatt L6, Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, des kommunalen Richtplans, sind die folgende Ziele festgelegt:

«Überkommunales Erholungsgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung:

- Abstimmung aller Massnahmen auf das Landschaftsbild
- Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken
- Aufwertung von Bächen und weiteren wertvollen Lebensräumen
- Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht
- Optimierung der Wegverbindungen
- Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen)
- Kauf oder Pacht von zusätzlichem Land für Handlungsspielraum Gemeinde»

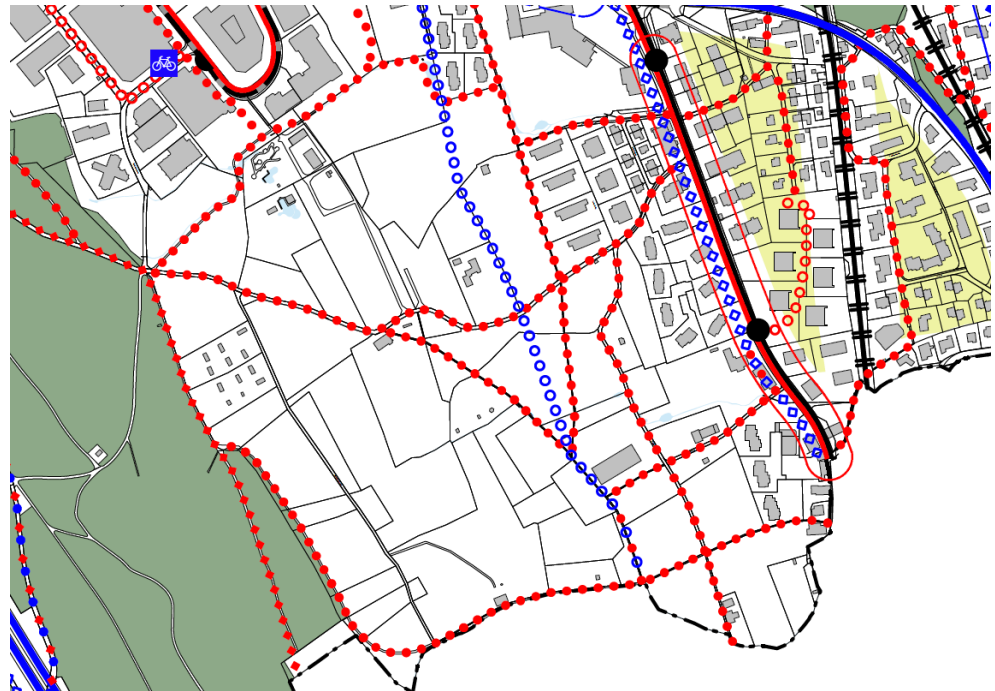
Weiter sind die folgenden Handlungsanweisungen festgelegt:

«Aufwertungskonzept und Umsetzungsstrategie erarbeiten

- Interessenabwägung durchführen
- Grundlage für Umzonung in Erholungszone und Formulierung Bestimmungen schaffen
- Event und Erholung: bestehende Gärtnereien in Konzept integrieren: Aufgabe definieren, Entwicklungspotenziale ausloten
- zusätzlichen Landerwerb und/oder Pacht durch Gemeinde prüfen
- Teilrevision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung:
- nach Rechtskraft Kantonalen Richtplan die Zonierung anpassen
- Zweckbestimmungen Erholungszone erarbeiten»
- Im erläuternden Bericht zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist zur Erholung festgehalten, dass mit der Festlegung eines Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli dessen Funktion gestärkt und Nutzungskonflikte vermieden bzw. gelöst werden sollen.»

Kommunaler Richtplan
Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr zeigt ein vollständig ausgebautes Fusswegnetz. Weitere Fusswege sind nicht geplant. Die Erschliessung für den Veloverkehr ist geplant und im kommunalen Richtplan gehördenverbindlich festgelegt.



LEGENDE:

BESTEHEND	GEPLANT	MASSNAHMEN-NR.	DEFINITION
Massnahmenblatt			
Bericht			

Festlegungen

Übergeordnete Festlegungen

		Autobahn
		Staatsstrasse
		Parkierung
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig mit Haltestelle
		Eisenbahntunnel
		Schiffahrtslinie
		Buslinie
		Fuss- und Wanderweg
		Radroute
		Reitweg

Kommunale Festlegungen

	V2	Sammelstrasse
	V2	Erschliessungsstrasse
	V3	Überprüfung Betriebskonzept
	V4	Verkehrsberuhigung, technische, gestalterische Massnahmen
	V4	Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete
	V6	Siedlungsverträgliche Gestaltung Staatsstrasse, 1. Priorität
	V6	Siedlungsverträgliche Gestaltung Staatsstrasse, 2. Priorität
	V7	Aufwertung Strassenraum Zentrum
	V8	Parkierungskonzept
	V11	Bushaltestelle
	V12	Fussweg
	V13 / V14 / V15	Raumsicherung Fussweg
	V17	Radweg
	V18	Raumsicherung Radweg

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr, 2015, Plankarte 1:5'000
 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

Strategische Auseinandersetzung im Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli

In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde Thalwil intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf auseinandergesetzt. Im Rahmen eines Workshops wurden zudem verschiedene Interessensgruppen eingeladen, am Leitbildprozess mitzuwirken. Mitgewirkt haben Vertreterinnen und Vertreter aus der ehemals Planungs- und Baukommission sowie aus der Liegenschaftenkommission, dem Natur- und Vogelschutzverein Thalwil, Ökopolis sowie die Altersbeauftragte der Gemeinde. Resultiert ist das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches das Bestehende analysiert und eine Vision sowie Strategien mit Massnahmen behördenverbindlich festhält.

Ein Hauptfazit aus dem Leitbildprozess war, dass das Böni-Vogelsang-Mettli seine Erholungsfunktion bereits heute gut und grossmehrheitlich angemessen wahrnimmt und die Erholungsnutzung nicht intensiviert werden soll. Zudem soll der Traumgarten, mit seinem vielfältigen Nutzungsangeboten, künftig massgeblich der Naherholung dienen und auch weiterhin für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Die öffentliche Zugänglichkeit soll gewährleistet bleiben. Zu den drei übergeordneten Themen Kulturlandschaft, Erholung und Wege sowie Ökologie und Naturwerte wurden Ziele und Strategien zur Zielerreichung formuliert.

Das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage bei.

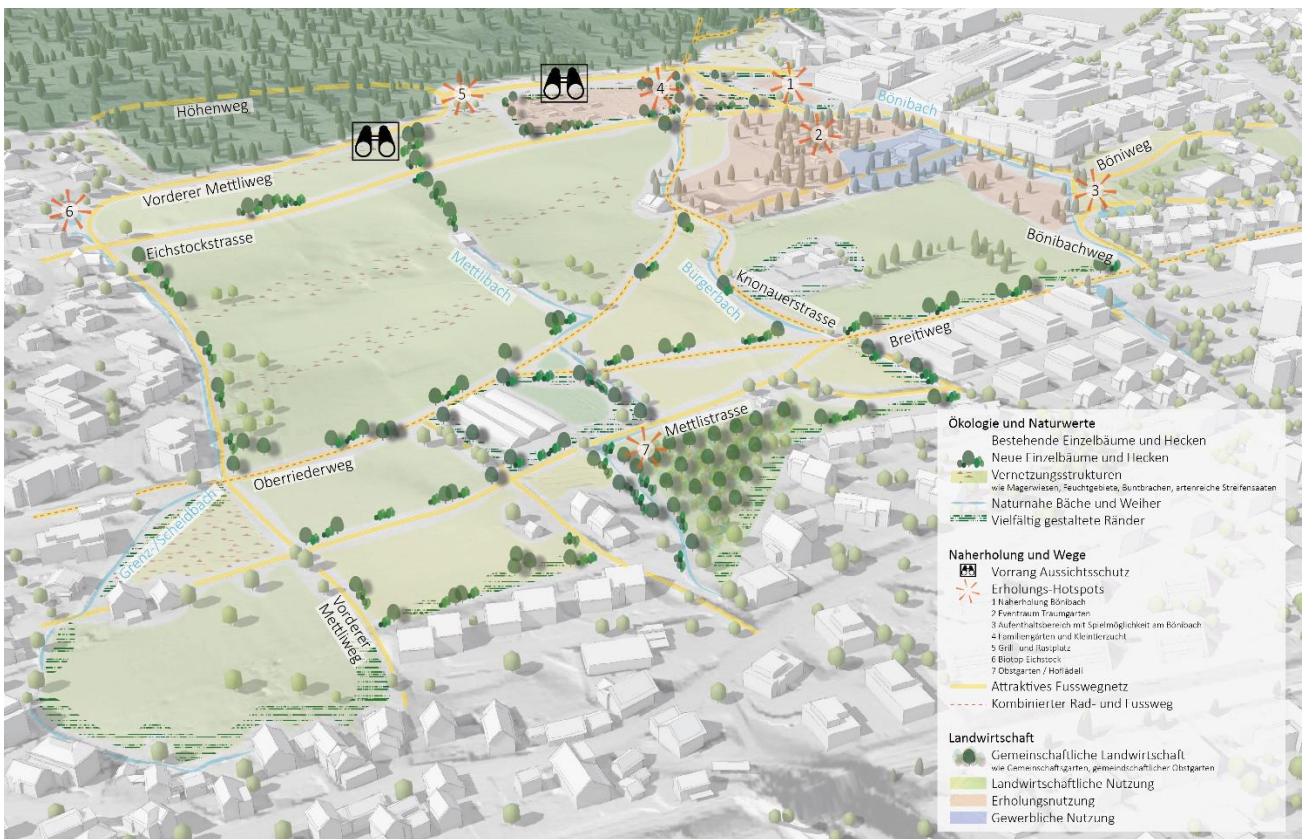


Abbildung 4 Vision 2045 aus dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Quelle: Gemeinde Thalwil)

2.4.1 Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung

Am südöstlichen Rand des Planungssperimeter finden sich drei Inventar-Objekte von kommunaler Bedeutung, Objekt Nrn. 108, 109 und 146. Bei den drei Bauten handelt es sich um Wohngebäude bzw. Gebäude ohne Wohnnutzung (ehemalige Ökonomiegebäude). Für inventarisierte Bauten gilt eine Schutzvermutung.



Abbildung 5 Auszug aus dem Inventarplan (Quelle: Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, 2013)



Abbildung 6 Bild links: Inventar-Objekt Nr. 108; Bild Mitte: Inventar-Objekt Nr. 109; Bild rechts: Inventar-Objekt Nr. 146 (Quelle: Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, Inventarblätter, 2013, Gemeinde Thalwil)

2.5 Weitere zentrale Sachthemen

Fruchtfolgefleichen (FFF)

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist ein Grossteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Fruchtfolgefleiche (FFF) ausgewiesen. Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich finden sich im Gebiet überwiegend mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungsklasse 5, 6 und 7. Bei Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen sind diese zu kompensieren. Nach Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden im Rahmen von Nutzungsplanungen zu gewährleisten, dass die Qualität von FFF in die Interessensabwägung einbezogen wird.

FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
 Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Abbildung 7 Fruchtfolgefleichen (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Okt. 2022)

Wanderwege

Die Wanderwegroute «Adliswil Bhf. – Horgen Schiff» führt durch das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Die Wege innerhalb Planungsperimeter sind keine Wanderwege gemäss regionalem Richtplan.

Naturgefahrenkarte / Risikokarte Hochwasser (GIS-Browser ZH)

Die kantonale Naturgefahrenkarte weist Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung entlang des Böni-, des Bürger-, des Scheid- und des Mettlbaches sowie des Quergrabens aus. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli besteht ausserdem die Gefahr von Oberflächenabfluss. Die kantonale Naturgefahrenkarte für das Gemeindegebiet von Thalwil befindet sich zurzeit in Revision.

Beim Bönibach und im unteren Bereich des Mettlbaches besteht gemäss Risikokarte Hochwasser ein mittleres und grosses Risiko.

Fliessgewässer

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli verlaufen sechs Bachabschnitte. Der ökomorphologische Zustand ist abschnittsweise natürlich/naturnah bis wenig beeinträchtigt.

Die Gemeinde Thalwil erarbeitet derzeit die Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dieser Planung wird der Raumbedarf, welcher für die Erfüllung der Gewässerfunktionen nötig ist, grundeigentümergebunden festgelegt.

Lebensraum-Potenziale
gemäss modellierter Potenzi-
alkarte (GIS-Browser ZH)

Entlang der Bachläufe finden sich teilweise Lebensraum-Potenziale für Feuchtgebietsergänzungen (35%). Im Gebiet Eichstock wird ein Potenzial für Magerwiesen (40%) festgehalten. Diese Flächen eignen sich aus naturschutzfachlicher Sicht möglicherweise für neue Magerwiesen und als Feuchtgebietsergänzungsflächen. Die ermittelten Lebensraumpotenziale bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten und von Vernetzungsprojekten nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV).

Klimamodell Kanton Zürich
(GIS-Browser ZH)

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli stellt gemäss der kantonalen Planhinweiskarte eine Grünfläche mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar. Solche Grünflächen tragen zur Nachtabkühlung während den Sommermonaten bei.

Die Klimaanalysekarte zeigt zudem, dass in Siedlungsnähe eine Wärmebelastung¹ während einer sommerlichen Hitzeperiode vorliegt. Die modellierten Lufttemperaturen liegen hier zwischen 28°C und 29°C. Insbesondere entlang der östlichen und südlichen Grenze finden sich bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume.

¹ Die Wärmebelastung des Menschen wird durch den Humanbioklimatischen Index (PET) beschrieben und weist auf eine belastende Wirkung auf die Gesundheit des Menschen hin.

3 Sachverhalt

Einschätzung der Sachlage
anhand von Begehungen

Der nachfolgende grobe Beschrieb der bestehenden Nutzungen sowie Bauten und Anlagen im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli und im Speziellen des Traumgartens mit zugehörigem Gartenbaubetrieb basiert auf mehreren Begehungen vor Ort. Am 25. Oktober 2022 erfolgte eine Begehung mit dem zuständigen Gebietsbetreuer, Claude Benz, der Vertreterin der Fachstelle Landschaft, Joëlle Meier, dem Grundeigentümer des Traumgartens, Andreas Baumann, den Vertretenden der Gemeinde Thalwil, Franziska Zibell, Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung, und Marcel Trachsler, Leiter Hochbau und Planung, sowie den verantwortlichen Planerinnen der PLANAR AG.

3.1 Traumgarten und Gartenbaubetrieb

Traumgarten ist von öffentlichem Interesse

Im Betriebsareal der Baumann baut Gärten AG finden sich zwei Hauptbetriebszweige: Der Gartenbaubetrieb und die Eventlocation Traumgarten. Der Gartenbaubetrieb hat sich seit den 1940er Jahren auf dem westlichen Teil des Areal (vgl. Abbildung 8) etabliert. Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 wurden im Jahr 1954 bzw. 1968 erbaut. Der heutige Traumgarten erwuchs aus einer Baumschule, welche später zu einem Schaugarten weiterentwickelt wurde. Die bestehenden Bauten und Anlagen wurden teilweise widerrechtlich errichtet.



Abbildung 8 Luftbild mit AV-Daten und Perimeter des Traumgartens (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Okt. 2022, eigene Darstellung)

Der Traumgarten bietet der Bevölkerung einen öffentlich zugänglichen Erholungs- und Erlebnisraum sowie eine Eventlocation, welche für Anlässe, wie Hochzeiten, Firmenanlässe und weitere Veranstaltungen, gemietet werden kann. Die Gemeinde Thalwil bietet ausserdem seit kurzem Trauungen im Traumgarten an. Auch eine lokale Kinderkrippe nutzt das Areal als Aufenthalts- und Spielraum.

Der Traumgarten ist tagsüber öffentlich zugänglich. An den Wochenenden und bei Festbetrieben wird der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen. Die Erschliessung erfolgt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Kat.-Nr. 8717 bzw. über die Knonauestrasse. Die Parkierung für die Gäste des Traumgartens erfolgt ausschliesslich im Areal. Die Gemeinde verfügt zudem über ein zweckgebundenes Wegrecht für den Unterhalt des Bönibachs.

Die nachfolgenden Bilder (eigene Aufnahmen) zeigen eine Momentaufnahme.

Abbildung 9
Bild links: Modell des Traumgartens
Bild rechts: Zufahrt ab Zürcherstrasse mit Besucherparkplätzen des Traumgartens (Blick nach Süden)



Abbildung 10
Bild links: Nebengebäude mit WC-Anlage, Zürcherstr. 63b
Bild rechts: Pavillon mit Pool, Zürcherstr. 63e



Abbildung 11
Bild links: Festzelt (unbeheizt), Zürcherstr. 63d
Bild rechts: Bienenhaus auf Parzelle Kat.-Nr. 8122



Abbildung 12
Im Traumgarten finden sich diverse kleinere Bauten im dicht durchgrüntem Aussenraum

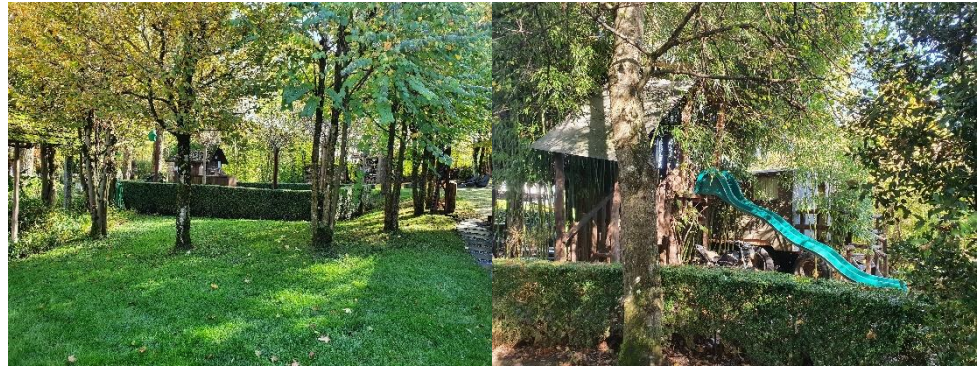


Abbildung 13
Bild links: Weidentempel am südlichen Ende des Traumgartens
Bild rechts: Areal des Gartenbaubetriebs und Atelier des Künstlers Ruedi Vontobel (Blick nach Süden)



Abbildung 14
Bild links: Autogarage (vermietet bis voraussichtlich 2024), Zürcherstr. 63
Bild rechts: Bürogebäude mit Anbau / Palmenhaus, Zürcherstr. 63a



3.2 Bestehende Nutzungen und Gestaltung im restlichen Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Bestehende Nutzungen im allgemeinen Erholungsgebiet

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli sind derzeit fünf Hauptnutzungen ablesbar: die Erholungsnutzung, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die gewerbliche Nutzung, Wohnbauten sowie Flächen mit ökologischen Funktionen. Ein Grossteil der Fläche dient der Erholung in Kombination mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Erholungsfunktion umfasst neben der extensiven Nutzung durch Spaziergänger, Joggerinnen etc., ein Areal für Familiengärten und die Kleintierzucht.

Das Landwirtschaftsgebiet wird heute vorwiegend intensiv genutzt. Knapp sieben Hektare sind im Besitz der Gemeinde Thalwil und sind verpachtet. Die restliche Fläche ist auf diverse Grundeigentümerinnen verteilt und meist verpachtet. Entlang der Bäche findet sich stellenweise eine gepflegte Uferbestockung. Gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli ist künftig auf eine ökologischere Gestaltung des Erholungsgebiets wertzulegen.

Abbildung 15
Bild links: Sicht auf Schrebergärten und Kleintierzuchtareal sowie Industriegebiet und Traumgarten (Blick nach Nordosten)
Bild rechts: Ackerfläche mit Aussicht auf Zürichsee und Glarner Alpen (Blick nach Südosten)



Abbildung 16
Es finden sich einige kleinere Bauten im Erholungsgebiet



Abbildung 17 ... sowie Wohngebäude (Bild links: Knonauerstr. 18) und eine Gärtnerei, (Bild rechts: Mettlistr. 21)



Abbildung 18 Blick ab dem Panoramaweg auf das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, Blick nach Norden



4 Erläuterung zu den Planungsinhalten

4.1 Anpassung Zonenplan

Differenzierung allgemeines
und besonderes Erholungsge-
biet

Die Parzellen innerhalb Planungssperimeter werden einer Erholungszone zugewiesen. Abgestimmt auf die bestehenden, erhaltenswerten Nutzungen werden zwei verschiedene Erholungszone differenziert: die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) mit einer Fläche von 14'283 m² und die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli mit einer Fläche von 208'532 m². Die Abgrenzung der beiden Erholungszone erfolgt nach den folgenden beiden Kriterien:

- Zweck: Die beiden Hauptanliegen an das Gebiet, Erhalt der Event-/Parkanlage (Intensivverholung) sowie Erhalt und Aufwertung des Erholungsgebiets mit landwirtschaftlicher Nutzung, bedingen eine Differenzierung in ein besonderes Erholungsgebiet nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) und ein allgemeines Erholungsgebiet nach § 31 KNHV.
- Bestehende Nutzung: Diejenige Fläche des Traumgartens, welche heute der Event-/Parkanlage dient, werden der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) zugewiesen. Dies umfasst die diversen Gebäude und Anlagen der Parkanlage, das Bienenhaus, den Weidentempel sowie die Besucherparkplätze auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 (vgl. Abbildung 8). Das Betriebsareal des Gartenbaubetrieb entspricht nicht den Vorgaben gemäss kommunalem Richtplan. Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die restliche Fläche der Reservezone, inklusive des Gartenbaubetriebs.

Gestaltungsplanpflicht:
öffentliches Interesse

Nach Art. 19 Abs. 3 BZO sind neue Bauten für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Da der Traumgarten über Gebäude verfügt, welche grösser als besondere Gebäude sind und für die keine Baubewilligung vorliegt, ist für den Traumgarten ohnehin ein Gestaltungsplan zu erstellen. Auf Antrag des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wird daher die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht ist insbesondere die Sicherstellung einer guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

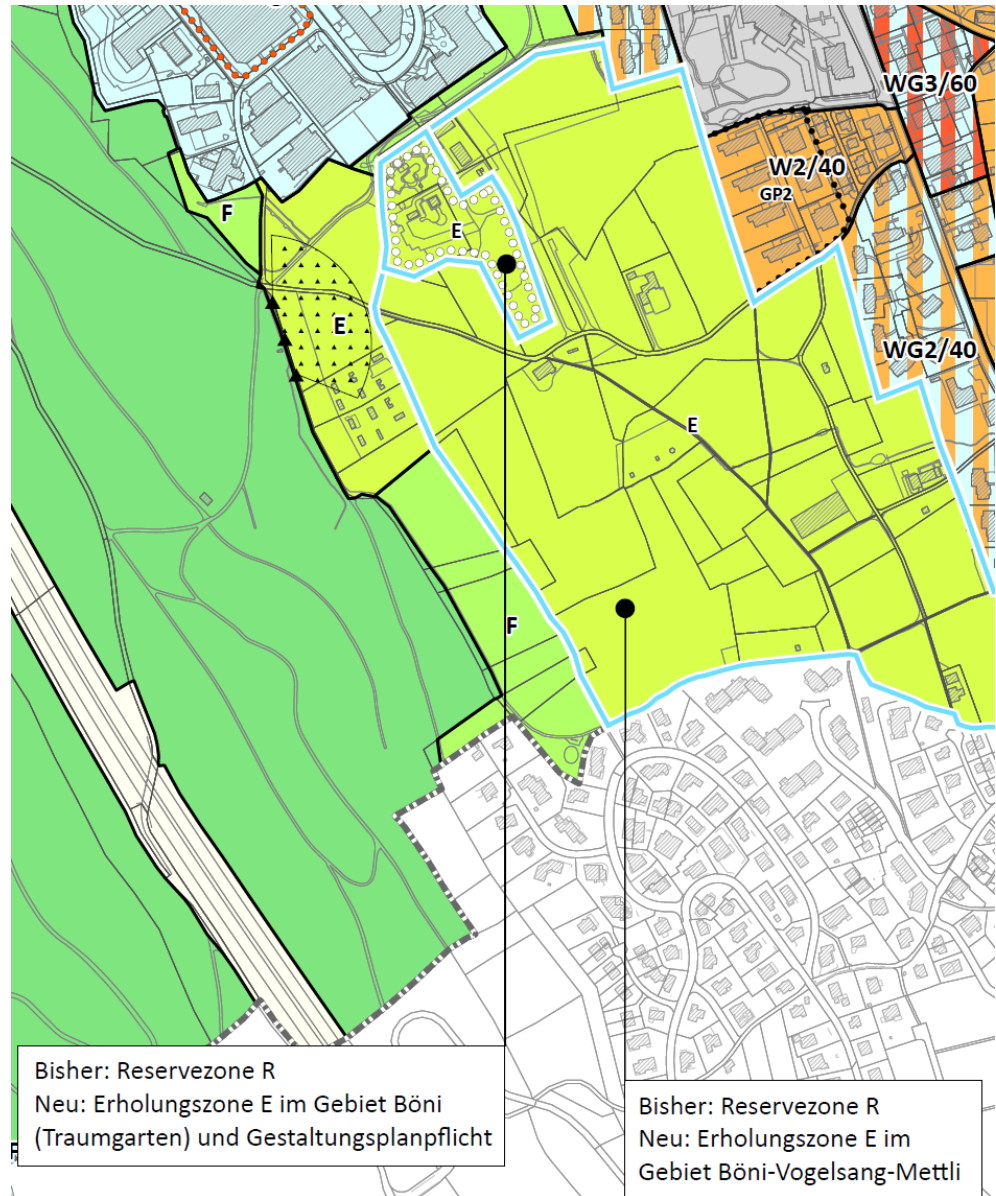


Abbildung 19 Auszug aus dem Situationsplan Anpassung Zonenplan mit beantragter Festlegung (blaue Linie) (eigene Darstellung)

4.2 Anpassung an der BZO Thalwil

Einordnung in die BZO

Die Bestimmungen zu den beiden neuen Erholungszone werden in die bestehende Struktur der BZO unter Ziffer 2.5, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone, eingeordnet. Unter Art. 19, Erholungszone, werden der Zweck, die Gestaltung sowie zulässige Bauten und Anlagen geregelt.

Art. 19 Abs. 1 g.
Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

Der kommunale Richtplan attestiert dem Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli eine Erholungs- und Eventnutzung (vgl. Kapitel 2.4). Die Event-Funktion ergibt sich aus der bestehenden Parkanlage Traumgarten. Gemäss Vision 2045 des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli soll der Traumgarten langfristig erhalten bleiben und mit seinem breiten Nutzungsangebot auch künftig der Naherholung für die Bevölkerung dienen. Die Zweckbestimmungen zur Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) orientieren sich daher am Bestand.

Gestützt auf § 32 KNHV wird von einer Parkanlage gesprochen. Die parkartig gestalteten Themengärten mit integrierten Eventlokalen zur Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (wie Pavillons oder Spielbereiche) soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen, welche dem (intensiven) Erholungszweck dienen, sind zulässig. Überschreiten neue Bauten das zulässige Mass von besonderen Gebäuden nach § 273 PBG, ist nach § 19 der rechtskräftigen BZO, vorgängig ein Gestaltungsplan zu erstellen.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ist zu prüfen, den Grundeigentümer zur Erstellung eines Betriebs- und Nutzungsreglements zu verpflichten. Im Betriebs- und Nutzungsreglement können insbesondere die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung, der Unterhalt und die öffentliche Zugänglichkeit geregelt werden.

Bauliche Einrichtungen dürfen nicht dem Ziel, Erhalt von möglichst viel Grünraum, entgegenstehen. Der Traumgarten zeichnet sich durch eine intensive Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Pflanzenarten, grosskronigen Bäumen (Endhöhe ≥ 20 m) mit Stammdurchmesser von > 30 cm und ökologischen Kleinstrukturen (wie Weiher und Totholz) aus. Diese Qualität ist zu erhalten. Die Gestaltung des Traumgartens hat sich daher an ökologischen Anliegen zu orientieren und der Bestand an grosskronigen, vitalen Bäumen ist möglichst zu erhalten.

Gestaltungsplanpflicht:
Umschreibung des wesentlichen öffentlichen Interesses

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans ist bereits in Art. 32 Abs. 1 BZO geregelt. Im neuen Art. 32e, Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten), wird das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht für den Traumgarten umschrieben. Der Traumgarten liegt in einem Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung. Die Einbettung der Bauten und Anlagen in diese Landschaft (Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli) ist von öffentlichem Interesse. Die folgenden Merkmale tragen zu einer guten Einbettung des bestehenden Traumgartens bei:

- Bestand an grosskronigen Bäumen und auch ansonsten hohe Durchgrünung mit mehrheitlich standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten
- Mehrheitlich in Holz erstellte Bauten
- Durchwegung mittels durchlässiger und teilweise natürlicher Materialien
- Parkplätze am nördlichen Rand der Anlage, nahe der Gewerbezone, situiert

Diese Qualitäten sind im Rahmen des Gestaltungsplanes zu sichern sowie eine örtlich differenzierte Obergrenze für die baulichen Möglichkeiten zu prüfen und festzulegen. Das bestehende Bauvolumen, inkl. der nicht bewilligten Bauten, soll nicht massgeblich erweitert werden dürfen. Im Rahmen des Gestaltungsplan ist eine örtlich differenzierte Obergrenze für die baulichen Möglichkeiten anhand des Bestandes zu prüfen und festzulegen. Grössere Bauvolumina sollen möglichst nur siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zulässig sein.

Es wird die Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlage (Traumgarten) angestrebt. Die Zugänglichkeit kann in einem privaten GP nur im Sinne einer Selbstbindung verankert werden.

Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli bezweckt – gestützt auf den Zielen gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli und kommunaler Richtplan – eine extensive Erholungsfunktion, der Förderung einer bevölkerungsnahen, wenig intensiven Landwirtschaft sowie

den Erhalt, die Aufwertung und den Ausbau ökologisch wertvoller Strukturen (Natur- und Landschaftsschutz).

Zulässig sind insbesondere Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnahe Landwirtschaft. Dies umfasst Viehunterstände, Werkzeugschuppen, kleinere Remisen und Bauten für den Verkauf von lokal produzierten Landwirtschaftsprodukten oder für die Information/Schulung der Bevölkerung. Auch für die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli kommt die bestehende Bestimmung in § 19 der rechtskräftigen BZO zur Anwendung, wonach neue Bauten, welche das zulässige Mass für besondere Gebäude überschreiten, nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig sind.

Gestützt auf Art. 3, Planungsgrundsätze, Abs. 2 RPG haben sich Bauten und Anlagen in der Erholungszone gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen und sind gestalterisch auf die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets abzustimmen. So sind Hochbauten möglichst siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zu errichten. Auf Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten. Die Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft» (ARE Zürich, 2020) dient bei der Beurteilung von Baugesuchen. Bei der Beurteilung der Freiraumgestaltung ist zudem das Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung, März 2018, der Gemeinde Thalwil, zu berücksichtigen.

5 Interessenabwägung

5.1 Abwägung planungsrechtliche Rahmenbedingungen

IVS-Objekt Knonauerstrasse
nicht tangiert

Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil kommen dem Schutzziele des IVS entgegen bzw. schmälern dieses nicht.

Übereinstimmung mit den
kantonalen und regionalen
Vorgaben

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird das kantonale Erholungsgebiet lokal differenziert und die jeweiligen Nutzungen entflochten und so dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan entsprochen. Die bestehende Versorgungsleitung sowie der nördlich des Planungsperrimeters geplante Entlastungsstollen Sihl – Zürichsee werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Für die nötigen BZO-Vorschriften der Erholungszone gilt es die Bestimmungen gemäss §61 ff. PBG zu berücksichtigen. Nach § 61 Abs. 1 PBG dienen Erholungszone in erster Linie der Erholung der Bevölkerung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden. Der regionale Richtplan hält die Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes als Ziel fest. Die bestehende Erholungszone, im Eichstock, wird um eine besondere Erholungszone und um eine allgemeine Erholungszone erweitert.

Übereinstimmung mit den
Vorgaben der kommunalen
Richtplanung

Den Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan wird mit der Unterteilung des Erholungsgebiets in eine Erholungszone für die Eventnutzung und eine allgemeine Erholungszone entsprochen. Die BZO-Vorschriften regeln die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen basierend auf dem Bestand. Entsprechend sind in der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie dem Erhalt der öffentlich zugänglichen Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten dienen. Eine massgebliche Erweiterung der Parkanlage ist nicht erwünscht.

Auch die BZO-Vorschriften für die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli entsprechen den Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung und den Zielen gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli. Insbesondere die folgenden Ziele werden berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert:

- Abstimmung aller Massnahmen auf das Landschaftsbild
- Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken
- Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen)

Gestützt auf § 40 Abs. 1 PBG dürfen oberirdische Bauten und Anlagen den Zonenzweck nicht schmälern. Bauten und Infrastrukturanlagen sind nur in geringem Ausmass zulässig, wie beispielsweise Unterstände, Wege oder Sitzgelegenheiten. Da es sich bei den beiden Erholungszone nicht um eine Bauzone im Sinne von Art. 15, Bauzonen, RPG handelt, richtet sich die Bewilligung nicht zonenkonformer Bauten und Anlagen nach Art. 24 ff. RPG. Die zuständige Bewilligungsbehörde ist in diesem Falle das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Weiter stimmt die Beibehaltung der Erholungszone im Eichstock mit dem Ziel «Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht» gemäss kommunalem Richtplan überein.

Öffentliches Interesse am Erhalt des Traumgartens

Der Traumgarten stellt für die Gemeinde einen wesentlichen Mehrwert dar. Dessen Erhalt ist daher von öffentlichem Interesse und wird mit der Errichtung einer Erholungszone umgesetzt.

Einbettung in das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Es ist ohnehin ein Gestaltungsplan zu erstellen. Mit der Gestaltungsplanpflicht, welche der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) überlagert ist, wird dem wesentlichen öffentlichen Interesse an einer guten Einbettung der Anlage in die Erholungslandschaft Rechnung getragen. Die bestehenden Qualitäten, welche es zu sichern gilt, sind im vorliegenden Erläuterungsbericht in Kap. 4.2 genannt.

5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Erweiterte Besitzstandsgarantie bei rechtmässig erstellten und genutzten Bauten und Anlagen

Die Beurteilung der Zonenkonformität richtet sich nach den neuen Bestimmungen der jeweiligen Erholungszone (vgl. Anpassung BZO). Für die Genehmigung zonenkonformer Bauten und Anlagen ist die kommunale Baubehörde zuständig (vgl. Anhang Ziff. 1.2.4, Bauverfahrensverordnung, BVV). Im Gebiet der geplanten Erholungszone stehen bereits heute teilweise Gebäude (u.a. Gartenbaubetrieb, Wohngebäude). Mit der Erholungszone werden diese Gebäude nicht zonenkonform. Die Nutzung und auch zukünftige Veränderungen können demnach dann nicht nach Art. 19 BZO beurteilt werden. Sie sind auf eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff RPG angewiesen und müssen daher auch zukünftig durch die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilt werden. Für bestehende Gebäude gilt – vorbehältlich einer Baugenehmigung – die erweiterte Besitzstandsgarantie. Rechtmässig erstellt oder geänderte Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern die zu erwartenden Emissionen im heutigen Umfang nicht überschritten werden. Bei der Beurteilung sind die Bestimmungen nach Art. 41 ff RPV zu berücksichtigen.

Künftiger Umgang mit bestehenden widerrechtlichen Bauten im Traumgarten

Mit der vorliegenden Planung soll unter anderem der Bestand im Bereich des Traumgartens, soweit zweckmässig, planungsrechtlich gesichert werden. Basierend auf den neuen BZO-Vorschriften ist zu prüfen, welche bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig sind. Im Rahmen der Gestaltungsplanung sind die bestehenden Bauten und Anlagen des

Traumgartens auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und deren Lage, Umfang, Nutzung etc. festgelegt. Die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit bestehender Bauten, sofern sie dem Zonenzweck entsprechen, wird somit über einen privaten Gestaltungsplan ermöglicht. Der Grundeigentümer wird über die nötigen Verfahrensschritte informiert.

5.3 Beurteilung weitere zentrale Sachthemen

Bodenschutz

Gemäss dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Richtplan eignet sich das gesamte Gebiet für die Erholungsnutzung. In den im Richtplan bezeichneten Erholungsgebieten ist der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessensabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Daher geht die Erholungsnutzung grundsätzlich dem Interesse an der Erhaltung der FFF am vorliegenden Standort vor. Vorliegend bedarf es insbesondere eine Abwägung mit den Interessen des Bodenschutzes, namentlich die Eignung als Fruchtfolgefleichen.

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli finden bereits heute die Erholungsnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung nebeneinander statt, wobei ein Grossteil der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen keine Flächen, welche ein Nebeneinander dieser beiden Nutzungen adäquat ersetzen könnten. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Erholungsnutzung im heutigen Umfang gesichert. Die landwirtschaftliche Nutzung und die Freihaltung der Kulturlandschaft ist im Zonenzweck enthalten. Die weitgehend unverbaute Landschaft des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli bleibt also auch künftig frei von grossflächigen Anlagen bzw. Anlagen mit wesentlichen baulichen Eingriffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die in der BZO zulässigen baulichen Möglichkeiten mit dem Interesse am Erhalt der FFF im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli vereinbar sind bzw. so gesteuert werden, dass die FFF-Beanspruchung möglichst vermieden wird. Sollte sich schliesslich im Bewilligungsverfahren zeigen, dass eine FFF-Beanspruchung unvermeidbar ist, dann wäre eine Kompensation notwendig. Der Bodenschutz ist in der neuen Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli somit sichergestellt.

Die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) tangiert einzig auf Parzelle Kat.-Nr. 4905 eine Fruchtfolgefleiche. Die rund 120 m² grosse Fläche wird bereits baulich durch ein Bienenhaus beansprucht. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist der Umgang mit dieser Fläche zu beurteilen.

Verkehr

Die vorliegende Planung bezweckt in erster Linie die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen. Es ist daher mit keiner massgeblichen Zunahme der Verkehrsbelastung im und um das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli auszugehen.

Keine Zunahme der Gefährdung durch Hochwasser

In der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) ist keine Naturgefährdung ausgewiesen. Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli bezweckt eine wenig intensive bzw. ökologische Nutzung. Es ist daher von keiner Zunahme der Gefährdung auszugehen.

Einfluss auf die Siedlungsentwässerung

Im Zusammenhang mit der Renaturierung und dem hochwassersicheren Ausbau des Böni-bachs im Jahr 2020 wurden Sicherungsmassnahmen bezüglich Hochwasser umgesetzt und im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli die letzten noch fehlenden Kanalisationsanschlüsse erstellt. In besagtem Gebiet sind keine dringlichen Sanierungsmassnahmen aus dem GEP 2008 vorhanden. Die vorgeschlagene Zonierung löst ausserdem keine weiteren Kapazitätsausbauten aus.

Im Bereich der Erholungszone Traumgarten ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird die Siedlungsentwässerung erneut zu beurteilen sein. Bei der Erstellung des Gestaltungsplans ist die Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) zu berücksichtigen und somit die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs sicherzustellen (Art. 1 Gewässerschutzgesetz).

Ökologische Gestaltung planungsrechtlich gesichert

Die Zweckbestimmungen unterstützen die Gewährleistung bzw. Förderung der verschiedenen Gewässerfunktionen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Bei der Umsetzung der angestrebten ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung sind die Lebensraum-Potenziale gemäss modellierter Potenzialkarte zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen. Weiter wird durch die vorliegende Planung die hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung dieses grossen Grünraumes planungsrechtlich sichergestellt und gefördert.

5.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage vom 2. Dezember 2022 – 31. Januar 2023

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion zur Aufhebung des Einzonungsverbots vom 21. Dezember 2020 wird bei der Umzonung einer Nichtbauzone in eine Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, sofern bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Als Voraussetzungen gelten:

- Die Umzonung erfolgt auf Grundstücken Privater.
- Die Gemeinde ist Entscheidungsbehörde in der Erholungszone (d. h. Baugesuche werden nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen [Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, RPG] beurteilt.)

Insbesondere im Bereich des Traumgartens kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Umzonung zu einer Erhöhung des Grundstückswertes führt und so eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Infolge des komplexen Sachverhalts kann jedoch keine Mehrwertprognose nach § 11 MAV mittels Landpreismodellen erstellt werden. Der Mehrwert wird während der Auflage nach § 5 Abs. 3 PBG (Publikation der Festsetzung und Genehmigung) gesamthaft bekannt gegeben (§ 16 Abs. 1 MAV).

6 Planungsablauf

6.1 Beteiligte und Verfahrensablauf

Beteiligte

Von Seite der Gemeinde Thalwil waren insbesondere Franziska Zibell, Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung, und Marcel Trachsler, Leiter Hochbau und Planung, beteiligt. Die Hochbaukommission (HBK) kann gemäss Art. 40, Aufgaben, der Gemeindeordnung (GO) Thalwil, eigenständig Aufgaben der Raumentwicklung (Richt- und Nutzungsplanung) verrichten.

Für die Festsetzung der Teilrevision hat die Hochbaukommission dem Gemeinderat Antrag zu stellen (Art. 43, Antragsrecht, GO). Die Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung hat nach Art. 9, Obligatorische Urnenabstimmung, GO, an der Urne zu erfolgen.

Verfahrensablauf

Zeitpunkt	Ablauf
Juni – November 2022	Entwurf Planungsunterlagen
25. Oktober 2022	Besichtigung des Gebiets und Sitzung mit den kantonalen Fachstellen des ARE
24. November 2022	HBK-Beschluss zur Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung (zeitgleiches Verfahren)
Dezember 2022 – März 2023	Kantonale Vorprüfung
2. Dezember 2022 – 31. Januar 2023	öffentliche Auflage, Anhörung (60 Tage)
April – Juni 2023	Überarbeitung Planungsunterlagen
Mai 2023	Informelle 2. Vorprüfung
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Vorberatung durch Gemeinderat und Beschluss der Abstimmungsempfehlung
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Festsetzung an der Urne
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Genehmigung durch die Baudirektion, Publikation
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Rekursfrist, 30 Tage
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Inkraftsetzung

6.2 Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss der Hochbaukommission Thalwil vom 24. November 2022 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger freigegeben. Der Entwurf der Teilrevision wird nach § 7 PBG, während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Dezember 2022 bis am 31. Januar 2023. Während dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeinderat Oberrieden hält in seiner Erwägung fest, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einen wichtigen Siedlungstrenngürtel zwischen Oberrieden und Thalwil darstellt, welcher auch durch die Oberriedner Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt und geschätzt wird. Die Nachbargemeinde Oberrieden begrüsst daher die geplante Teilrevision. Aus Sicht der Nachbargemeinde

Langnau am Albis besteht keine Betroffenheit; Sie verzichtete daher auf eine Stellungnahme.

Weiter hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Teilrevision Stellung bezogen. Die ZPZ stellt fest, dass mit der Einzonung der Reservezone Böni-Vogelsang-Mettli in die Erholungszone den regionalen Vorgaben zum Erholungsgebiet Nr. 34 Rechnung getragen wird. Sie würdigt zudem die vertiefenden Festlegungen zum Nutzungszweck, der Bebaubarkeit und zur ökologischen Gestaltung in den BZO-Vorschriften. Die ZPZ weist darauf hin, dass die Festlegung betreffend Zulässigkeit von lediglich besonderen Bauten gemäss §§ 49 und 273 PBG und für andere Bauten ein Gestaltungsplan notwendig ist, restriktiv beurteilt wird. Sie empfiehlt, insbesondere für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, einen grösseren Spielraum für zweckgebundene kleinere Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich weist die ZPZ darauf hin, dass die im kommunalen Richtplan Thalwil eingetragene Linienführung Schnellverbindung für den Veloverkehr nicht mit jener im regionalen Richtplan übereinstimmt und diese bei Gelegenheit zu bereinigen ist.

Kantonale Stellungnahme

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA) sowie die Abteilung Recht & Verfahren des Amts für Raumentwicklung (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 29. März 2023. Die kantonalen Anträge wurden geprüft und wie folgt umgesetzt (Es werden lediglich die massgeblichen Anträge aufgeführt):

Antrag Kanton	Umsetzung
Der Zonenplan ist im Massstab 1:5'000 darzustellen.	Der Plan «Anpassung Zonenplan» wird entsprechend angepasst.
Für den Bereich des Traumgartens ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen und mit dazugehörigen Bestimmungen in der BZO zu ergänzen.	Die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht in der BZO umschrieben.
Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, inwiefern die geplanten Bauten und Anlagen in den neuen Erholungszonen so angeordnet werden können, dass die Fruchtfolgeflächen möglichst erhalten werden.	Kapitel 5.3 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.
Im Erläuterungsbericht ist zu erklären, wie die bestehenden, auch zukünftig zonenfremden Bauten und Anlagen baurechtlich beurteilt werden	Kapitel 5.2 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.
Der Erläuterungsbericht ist bezüglich Mehrwertausgleich zu ergänzen	Die Kapitel 2 und 5.4 des vorliegenden Erläuterungsberichts werden entsprechend ergänzt.
Der Einfluss der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auf die Siedlungsentwässerung ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen	Kapitel 5.3 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.

Anhang

A Protokoll der Begehung und Sitzung vom 25. Oktober 2022

Protokoll Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Datum / Zeit	Dienstag, 25. Oktober 2022 / von 13.30 bis 16.00
Ort / Raum	Begehung Traumgarten am Bönibachweg Gemeinde Thalwil, DLZ Planung, Bau und Werke, Dorfstrasse 10, Thalwil
Teilnehmende	<ul style="list-style-type: none">– Franziska Zibell (Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung)– Marcel Trachsler (Leiter Hochbau und Planung)– Claude Benz (ARE ZH, Gebietsbetreuer ZPZ / Teamleiter Süd)– Joëlle Meier (ARE ZH, Fachstelle Landschaft)– Monika Mennel (PLANAR)– Fanny Pietzner (PLANAR)
Verteiler	Alle Teilnehmenden
Traktanden	<ol style="list-style-type: none">1 Begehung Traumgarten und Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli2 Diskussion Vorschlag Zonierung und BZO-Bestimmungen3 Varia

Zuständig

Termin

1 Begehung Traumgarten und Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

A. Baumann (Geschäftsführer Baumann baut Gärten) führt durch den Traumgarten Thalwil und durch den Gartenbaubetrieb.

Im Traumgarten hat es verschiedene kleinere Gebäude (besondere Bauten): WC-Anlage, Technik Gartenteich, Pizzaofen, Bienenhaus, Werkstatt (Bildhauer) usw. Unter Bauten und Anlagen fallen voraussichtlich folgende Nutzungen: Pavillon, Pool, Festzelt (temporär) sowie Weidenpavillon. Der Eigentümer plant, das Festzelt durch ein Gebäude zu ersetzen (Wiederaufbau alte Scheune).

Der Traumgarten ist tagsüber öffentlich zugänglich. An den Wochenenden und bei Festbetrieben wird der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen.

Auf dem Areal finden während einer Saison von Mai bis September etwa 50 Anlässe statt, für welche das gesamte Areal jeweils an einen Nutzer vermietet wird.

Regelmässige Nutzer auf dem Areal sind aktuell der Bienenzüchterverein Bezirk Horgen, bei schlechtem Wetter die Spielgruppe des Waldkindergartens, ein Künstler/Bildhauer sowie Schulen und Hort der Gemeinde Thalwil.

Der Gartenbaubetrieb verfügt über Betriebsgebäude, Garagen, Lagerflächen und Container. Das Gebäude GVZ Nr. 1281 (Baujahr 1957) auf der Parzelle Kat. Nr. 8121 wird an Dritte vermietet (Autowerkstatt). Der Betreiber geht Ende 2023 in Pension.

Die Erschliessung erfolgt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Kat. Nr. 8717 bzw. über die Knonauerstrasse durch die künftige Erholungszone.

2 Diskussion Vorschlag Zonierung und BZO-Bestimmungen

M. Trachsler erläutert das für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli u.a. als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung mit einer breit zusammengesetzten Arbeitsgruppe ein Entwicklungsleitbild erarbeitet und durch den Gemeinderat am 1. Februar 2022 verabschiedet wurde. Im Leitbild werden ausführlich die Grundlagen dargelegt sowie Ziele und der Handlungsbedarf für verschiedene Bereiche formuliert. Eine Haupteckkenntnis aus dem Leitbildprozess ist, dass die bestehende extensive Erholungsnutzung sowie die Nutzung des Traumgartens im Sinne der Gemeinde sind und erhalten bleiben sollen.

Weiter betont M. Trachsler, dass der Traumgarten bzw. der Gartenbaubetrieb vielfältige sozialräumliche Funktionen erfüllen, wie sie in der Bauzone aufgrund der Bodenpreise kaum mehr möglich sind.

2.1 Zonierung

Entscheid: Die Umzonung von der Reservezone in zwei Erholungszonen mit unterschiedlich intensiver Nutzung wird grundsätzlich gutgeheissen.

Grundsatz: Eine Trennung von Traumgarten und Gartenbaubetrieb bei der Zonierung ist zwingend.

Aufgrund der Begehung werden Vorschläge zur **Überprüfung des Zonierungsvorschlages für den Traumgarten** angebracht. Insbesondere sollen

PLANAR

- die Grenze zum Gartenbaubetrieb (Zufahrt, Container beim Betriebsgebäude) und
- die Zugehörigkeit der Kompostplätze im Süden zum Traumgarten überprüft werden.
- Das Bienenhäuschen ist der Erholungszone Traumgarten zuzuordnen.

2.2 BZO-Bestimmungen

2.2.1 Allgemein Erholungszone

C. Benz erläutert, dass Bauten und Anlagen in der Erholungszone gut in die landschaftliche Umgebung eingepasst und gestalterisch auf die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets abgestimmt werden müssen (in Anlehnung an gestalterische Vorgaben für landwirtschaftliche Gebäude). Hochbauten sind möglichst siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zu errichten. Auf Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten. Vergleichbare Vorgaben finden sich beispielsweise im privaten Gestaltungsplan «Park Seleger Moor», Rifferswil, oder im kantonalen Gestaltungsplan Uto Kulm, Stallikon.

J. Meier erläutert, dass der Weidenpavillon im Traumgarten aufgrund der Befestigung, der regelmässigen Nutzung und Ausstattung (Beleuchtung, Zeltdach) sehr wahrscheinlich als Baute und Anlage zu klassieren ist.

J. Meier erläutert weiter, dass für das vermietete Gebäude, GVZ Nr. 1281, auf der Parzelle Kat. Nr. 8121, vorbehaltlich einer Baugenehmigung der Besitzstand gilt. D.h. dass das Gebäude weiter betrieben und umgenutzt werden kann, sofern sich die zu erwartenden Emissionen im heutigen Umfang bewegen bzw. reduziert werden. Mit der Pensionierung des Betreibers wird eine Reduktion der Emissionen erwartet. Im Gespräch mit A. Baumann ist daher zu betonen, dass das Gebäude nach Möglichkeit nicht weitervermietet, sondern in den bst. Gartenbaubetrieb integriert werden soll. Beispielsweise könnten Räumlichkeiten als künftiges Atelier des Künstlers Ruedi Vontobel dienen.

Gde. Thalwil

Zuständig

Termin

2.2.2 Art. 19 Abs. 1 g) Gebiet Böni (Traumgarten)

Grundsatz: Für die Gemeinde stellt der Traumgarten mit dem Eventangebot einen Mehrwert dar. Die Beteiligten sind sich einig, dass die bestehenden Nutzungen im Traumgarten weiterhin ermöglicht, jedoch keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen zugelassen werden sollen.

Rückmeldung zum Entwurf der BZO-Bestimmungen:

PLANAR

- Der erste Anstrich ist um eine Formulierung betreffend «..., Spielbereiche, naturnahe Bildungsbereiche ...» zu ergänzen.
- Der Begriff Eventlokale ist durch Eventlokalitäten zu ersetzen.
- Der 2. (Bewilligung ohne Gestaltungsplan) und 3. (Betriebs- und Nutzungsreglement) Anstrich sind nicht zielführend und unzulässig und sind daher zu löschen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist die Auferlegung eines Betriebs- und Nutzungsreglements zu prüfen (Erstellung durch Grundeigentümer).
- Es ist zu prüfen, ob der Erhalt des bestehenden Baumbestandes bzw. die ökologische Funktion der Parkanlage ergänzt werden soll.

Mit der Zonierung als Erholungszone wird die bau- und planungsrechtliche Grundlage für einen Gestaltungsplan gemäss Art. 19 Abs. 3 BZO geschaffen. **Entscheid:** Gestaltungspläne in Erholungszone sind grundsätzlich möglich, sofern die Grundzonierung nicht ihres Sinnes entleert wird. Die nachträgliche Bewilligung bestehender Bauten kann über einen privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden. Über diesen ist gemäss Gemeindeordnung an der Urne abzustimmen.

Mit rechtskräftiger Teilrevision Nutzungsplanung sind die bestehenden Bauten und Anlagen als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen. Aufgrund der neuen Bestimmungen ist zu prüfen (und natürlich entsprechende Verfahren durchzuführen), welche bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig sind und für welche gestützt auf die neuen Bestimmungen ein Gestaltungsplan die Bewilligungsgrundlage bilden muss.

ARE
Gde. Thalwil

2.2.3 Art. 19 Abs. 1 h) Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Die formulierten Bestimmungen zu Nutzung, Gestaltung und Begrünung sind aus Sicht ARE grundsätzlich möglich und zweckmässig.

3 Varia

A. Baumann wird über den Entwurf Zonenplan vor der öffentlichen Auflage persönlich orientiert. Zudem wird zusammen mit A. Baumann eruiert, welche Bauten und Anlagen ausschliesslich dem Gartenbaubetrieb dienen.

Gde. Thalwil

Vorprüfung und öffentliche Auflage werden im Anschluss parallel durchgeführt. I

Für das Protokoll

3. November 2022 rev.01

Fanny Pietzner, PLANAR

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 02.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 02.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001642

Publizierende Stelle
Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Werke, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2022, Zonierung Böni-Vogelsang-Mettli (B-V-M), öffentliche Auflage und Anhörung (§7 PBG), Öffentliche Auflage

Betrifft: 8800 Thalwil

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Am 24. November 2022 verabschiedete die Hochbaukommission den Entwurf der Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2022, Zonierung (B-V-M) zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung.

Gemäss §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen während 60 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Einzusehen sind die Akten ab dem 02. Dezember 2022 beim DLZ Planung, Bau und Werke, an der Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil, während den ordentlichen Öffnungszeiten. Zudem werden die Akten auf der Webseite der Gemeinde Thalwil unter <https://www.thalwil.ch/planaufgabe> aufgeschaltet.

Innerhalb der Auflagedauer können sich alle Personen zum Entwurf der Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2022 äussern. Allfällige Einwendungen haben einen Antrag mit Begründung zu enthalten. Gewünschte Änderungen sind im Antrag genau zu bezeichnen. Über die nichtberücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Die Einwendungen sind bis spätestens 31. Januar 2023 (Datum des Poststempels) dem Gemeinderat Thalwil, Postfach, 8800 Thalwil, einzureichen.

Hochbaukommission Thalwil

Frist: 60 Tage

Kontaktstelle:

Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Werke

Dorfstrasse 10

8800 Thalwil



Auszug aus dem Protokoll vom 24. November 2022

6.0.4.1 Nutzungsplanung

Nr. 90

Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2022, Zonierung Böni-Vogelsang-Mettli (B-V-M), Verabschiedung Entwurf zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung

A. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 1. Februar 2022 hat der Gemeinderat das Entwicklungsleitbild Böni-Vogelsang-Mettli genehmigt und zuhanden der kommunalen Behörden und Verwaltung verabschiedet. Dieses bildete die Grundlage für die Teilrevision der BZO für das Gebiet B-V-M, welches im aktuellen Zonenplan der Reservezone zugewiesen ist und aufgrund der kantonalen und regionalen Richtplanvorgabe eines Erholungsgebiets nun einer definitiven Nutzungszone zugeführt werden muss. Im genannten Beschluss hat der Gemeinderat zudem ergänzend festgehalten, dass die Nutzung des Traumgartens im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern ist.

Mit der Ausarbeitung der Vorlage der Teilrevision wurde das Büro Planar AG beauftragt. Im Vorfeld wurde unter Beisein des Grundeigentümers des Traumgartens sowie Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung eine Begehung des Traumgartens und des Gärtnereibetriebs vorgenommen und der Entwurf der Teilrevision vorbesprochen.

Die Vorlage besteht aus dem Plan für die Teilrevision des Zonenplans, dem Entwurf für die BZO Vorschriften (Synopsis) sowie dem Planungsbericht.

B. Antrag DLZ Planung, Bau und Werke

Im vorliegenden Entwurf des Zonenplans wird das Gebiet B-V-M in zwei verschiedene Erholungszonen mit entsprechenden Vorschriften in der BZO unterteilt: Eine Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten), Art. 19 Abs. 1 lit. g, und eine Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, Art. 19 Abs. 1 lit. h. Für die beiden Zonen wurde der Nutzungszweck umfassend beschrieben und gestützt auf diesen die Art möglicher Bauten und Anlagen so weit zweckmässig aufgeführt. Ansonsten ist für die baulichen Möglichkeiten die Struktur der Regelung der bisherigen Erholungszonen übernommen worden. Somit sind auch in diesen beiden neuen Erholungszonen neue Bauten für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude zulässig und andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Dies hat namentlich zur Folge, dass für die Bewilligung ausgestatteter Eventlokalitäten ein Gestaltungsplan erstellt werden muss.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision BZO 2022, Zonierung B-V-M, wird zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und Anhörung inklusive kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Hochbaukommission

beschliesst

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2022, Zonierung B-V-M, wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zuhanden der kantonalen Vorprüfung freigegeben.
2. Das DLZ PBW wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gemeinderat z.K.
 - b) Planar AG, Gutstrasse 73, 8055 Zürich.
 - c) Umweltkommission (Leiter Abt. Umwelt und Nachhaltigkeit)
 - d) LDLZ PBW
 - e) LDLZ Liegenschaften
 - f) Leiter Abt. Hochbau und Planung

Gemeinde Thalwil
Präsidentin Hochbaukommission

Franziska Zibell

Leiter Hochbau und Planung

Marcel Trachsler

Versandt: 30. Nov. 2022

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 30.08.2024
Öffentlich einsehbar bis: 30.08.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002527

Publizierende Stelle



Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Werke, Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8800 Thalwil

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli» wurde von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Thalwil mit Urnenabstimmung vom 3. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. KS-0086/24 vom 1. Juli 2024 genehmigt. Die erwähnten Beschlüsse wurden am 12. Juli 2024 im Amtsblatt des Kanton Zürich und im Digitalen Amtsblatt Schweiz (amtliches Publikationsorgan der Gemeinde Thalwil) öffentlich bekannt gemacht. Gegen die genannten Beschlüsse wurden gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. August 2024 keine Rechtsmittel ergriffen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Böni-Vogelsang-Mettli» tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Thalwil

Kontaktstelle:

Gemeinde Thalwil - DLZ Planung, Bau und Werke
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil