



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-0215

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (THA)
Telefon +41 43 259 30 22, www.aren.zh.ch

Nr. 116/14

vom 25. Sep. 2014

Uetikon am See. Revision kommunale Nutzungsplanung

Teilgenehmigung (§§ 2 lit. b und 5 PBG)

A. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994 und mit Beschluss Nr. 2425 vom 9. August 1995 die kommunale Nutzungsplanung Uetikon am See genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 13. Mai 2014 betreffend Gemeindehaus (ARE/50/2014). Die Gemeindeversammlung Uetikon am See hat am 25. September 2013 eine umfassende Revision der Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs beim Bezirksrat Meilen eingereicht. Dieser wies mit Beschluss vom 18. Dezember 2013 den Rekurs ab soweit er darauf eintrat. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 30. Januar 2014 wurde gegen den Entscheid des Bezirksamts keine Beschwerde eingereicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 26. März 2014 wurden gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

B. Gegenstand der Revision

Die Revision umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Festlegung einer kommunalen Freihaltezone im Gebiet Rankweg
- Diverse Umzonungen (Chirchbüel, Forbüel, Rossweid, Riedwies, Feldhof, See-
strasse, zwei Kernzonen, Rundi, Hafenaerial) und entsprechende Revisionen der
Kernzonenpläne
- Erlass von Sonderbauvorschriften für das Zentrum Riedsteg
- Änderungen der Kernzonenvorschriften
- Weitere Anpassungen der Bauordnung

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Uetikon am See setzt Vorgaben des kommunalen Richtplans 2010 (Siedlungs- und Landschaftsplan) um und überarbeitet Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, die nicht mehr zweckmässig sind oder sich im Vollzug nicht bewährt haben. Abweichungen von richtplanerischen Vorgaben werden begründet. Weitere Inhalte des Richtplans 2010 sowie der künftige Umgang mit dem Areal der Chemie Uetikon sollen nach Inkrafttreten des kantonalen Richtplans in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung angegangen werden.

Die Anpassungen der Freihaltezonen im Zonenplan sind abgestimmt mit den gesamthaft neu festzusetzenden kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen.



Zur Umzonung Seestrasse der Liegenschaft „Fluryhaus“ von der Industriezone in die Kernzone K2 legt der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dar, dass mit den Inhalten des Kernzonenplans die Erhaltungsziele des ISOS (Abbruchverbot, Beseitigung allfälliger störender Eingriffe) zur Anlage erreicht werden. Die Gemeinde beabsichtigt, gemeinsam mit der Grundeigentümerin eine Schutzvereinbarung zu treffen. Aufgrund von Lärmessungen wird davon ausgegangen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte bezüglich dem bestehenden Industrie- und Gewerbelärm in der neu geschaffenen Kernzone eingehalten sind und keine neue Sanierungspflicht für die anliegende Industrie entsteht. Die weiteren Umzonungen entsprechen mit Ausnahme des Hafensareals den Vorgaben des kommunalen Richtplans oder weichen geringfügig und begründet ab.

C. Erholungszonen Hafensareal und Rundi

Für das Hafensareal wird anstelle der kantonalen Freihaltezone eine Erholungszone festgelegt. Gemäss Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV sei diese Festlegung zweckmässig, weil dies mehr Gestaltungs- und Nutzungsspielraum für die angestrebte Aufwertung des Hafensareals bietet. Das *Hafensareal* befindet sich nach kantonalem Richtplan in einem Erholungsgebiet. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft, macht zum Gebiet keine weitergehenden Aussagen. Die Festlegung der Erholungszone setzt die Festlegung „Parkanlage/Spielplatz, geplant“ gemäss dem kommunalen Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen um. Allerdings besteht ein Widerspruch mit der Bezeichnung als Freihaltegebiet im kommunalen Siedlungs- und Landschaftplan. Es bedarf daher bei der nächsten Revision einer Präzisierung des kommunalen Richtplans.

Zum jetzigen Zeitpunkt können die vorgesehene *Erholungszonen in den Gebieten Hafensareal und Rundi* aufgrund der Festlegungen in den Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, das am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen ist, nicht genehmigt werden. Gemäss Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes ist die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich, wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder mit dem gleichen Entscheid ausgezont wird (Art. 52a Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung). Die Erholungszone wird als Bauzone eingestuft, daher handelt es sich bei der vorgesehenen Umzonung um eine Einzonung, der keine kompensatorische Auszonung gegenübersteht. Die Übergangsbestimmungen gelten bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat. Mit dieser ist nicht vor Ende 2014 zu rechnen.

Die *Erholungszone Hafenanlage* kommt innerhalb eines Uferstreifens von 20 m zu liegen. Gemäss Art. 36a Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes sind in diesem Bereich lediglich Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen, zulässig. Inwieweit die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse für die angestrebten, allerdings nicht konkretisierten Nutzungen gegeben sind, ist näher zu prüfen. Hierfür ist das Richtplanverfahren auf regionaler oder kommunaler Stufe geeignet. Bauten und Anlagen, bei denen nicht nur die Bestandsgarantie gelten soll, sind demnach im regionalen oder im kommunalen Richtplan festzulegen. Im Sinne einer Gesamtschau *hat der regionale Richtplan jedenfalls Aussagen* zu Bauten und Anlagen am Zürichseeufer zu machen. So werden im regionalen Richtplan für grössere Anlagen wie Häfen etc. konkrete Standortfestlegungen zu treffen sein. Für andere Bauten und Anlagen hat der regionale Richtplan mit der Festlegung von Erholungsgebieten und entsprechend konkretisierten



Nutzungsbestimmungen oder von Prinzipien, welche im Rahmen der kommunalen Richtplanungen zu berücksichtigen sind, Aussagen zu machen. Im kommunalen Richtplan sind diese Vorgaben zu konkretisieren. Welche Festlegungen im regionalen Richtplan zu treffen sind und wie das Zusammenspiel der regionalen mit den kommunalen Festlegungen konkret ausgestaltet werden soll, ist im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans zu klären. Im regionalen Richtplan Pfannenstil fehlen jedoch Hinweise zum Umgang mit dem Gebiet der Hafenanlage Uetikon.

Es ist offen, inwieweit im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Pfannenstil Aussagen zur Nutzung der Hafenanlage Uetikon und entsprechende Anpassungen des kommunalen Richtplans vorgesehen sind. Ebenso offen ist somit auch, ob die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Erholungszone diesen richtplanerischen Vorgaben dannzumal entsprechen wird. Eine substantiierte, positive Stellungnahme aus regionaler Sicht ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung. Angesichts der besonderen Situation kann auf eine vorgängige formelle Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden. Diese Klärung ist noch nicht abgeschlossen.

Da nach Übergangsbestimmungen des RPG ohnehin die rechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung der kommunalen Erholungszone Hafenanlage sowie der Erholungszone Rundi fehlen, sind diese beiden Einzonungen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Gemeinde Uetikon am See hat mit Schreiben vom 4. August 2014 einer teilweisen Genehmigung zugestimmt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil hat mit Schreiben vom 25. August 2014 zu dieser Verfügung ebenfalls Stellung genommen. Aus regionaler Sicht sind die mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfolgten Absichten betreffend Hafanareal als standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegend zu betrachten.

Bemerkungsweise und in Hinblick auf die Anwendung von Art. 2.7 der Bau- und Zonenordnung im Baubewilligungsverfahren ergeht folgender Hinweis: Mit Inkrafttreten des neuen Art. 18a RPG, welcher am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden Solaranlagen auf Dächern nach Massgabe der Vorgaben von Art. 32a RPV abschliessend geregelt.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan 1:5'000, den Anpassungen der Kernzonenpläne Langenbaum/Kirche und Chirchbüel, je 1:1'000, der revidierten Bau- und Zonenordnung, der synoptischen Darstellung der revidierten Bau- und Zonenordnung, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

Die Vorlage ist unter Vorbehalt der Festlegung der Erholungszone in den Gebieten Hafenanlage und Rundi rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Uetikon am See am 25. September 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Festlegungen der Erholungszonen in den Gebieten Hafenanlage und Rundi.
- III. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen, Dispositiv I und II öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- IV. Mitteilung an:
 - Gemeinde Uetikon am See (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)
 - Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil
 - Osterwalder, Lehmann - Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

