

Teilrevision Nutzungsplanung
Einzonung Grüt

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeberin

Gemeinde Uetikon am See

Bearbeitung

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

Titelbild

Luftbild Grüt (maps.zh.ch)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Ablauf	6
2	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	7
2.1	Stärken und Schwächen	7
2.2	Bevölkerungsentwicklung	8
2.3	Altersstruktur	9
2.4	Beschäftigtenentwicklung	10
2.5	Bauzonenentwicklung	11
2.6	Ausbaugrad	12
3	AKTUELLE PLANUNGSVORGABEN	13
3.1	Bund	13
3.2	Kanton	13
3.3	Region	15
3.4	Gemeinde	17
4	WEITERE ASPEKTE	19
4.1	Grundstücksbezogene Einflussfaktoren	19
4.2	Bedarfsnachweis	22
4.3	Mehrwertausgleich	23
5	WERDEGANG ZONIERUNG GRÜT	25
5.1	Vorgeschichte	25
5.2	Dokumentation Zonenplanentwicklung	25
5.3	Hinweise aus der Sicht des Antragstellers	28
6	KONZEPTIDEE	31
6.1	Bebauung	31
6.2	Erschliessung	33
7	REVISIONSBESTANDTEILE	34
7.1	Anpassung Zonenplan	34
7.2	Anpassung Kernzonenplan Grüt	36
7.3	Anpassung Bau- und Zonenordnung	37
8	AUSWIRKUNGEN	40
8.1	Ortsentwicklung	40
8.2	Kantonaler Mehrwertausgleich	40
8.3	Übereinstimmung mit Art. 15 RPG	41
8.4	Fazit	42
9	VERFAHREN	43
9.1	Übersicht	43
9.2	Kantonale Vorprüfung	44
	BEILAGEN	46
A	Plan Erschliessungsmöglichkeiten	46
B	Vereinbarung zur Verfügbarkeit (noch offen)	46

1 EINLEITUNG

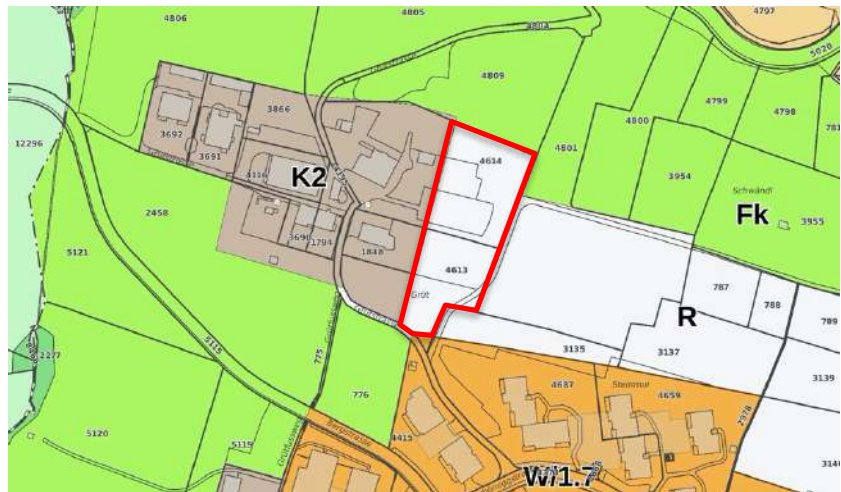
1.1 Ausgangslage

Anlass der Teilrevision

Die geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Uetikon am See wurde am 16. Mai 1994 festgesetzt. Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen, letztmals 2017 (Birchweid) und 2021 (Chance Uetikon).

Mit Schreiben vom 22. November 2017 hat die Eigentümerschaft der Grundstücke Kat. Nrn. 4613 und 4614 der Gemeinde das Begehren gestellt, eine Einzonung zur Erweiterung der Kernzone Grüt vorzubereiten. Diese Grundstücke liegen teilweise in der Reservezone und sollen vollständig der Kernzone K2 zugewiesen werden.

Ausschnitt Zonenplan mit beantragter Einzonung



Vorgeschichte

Dorfentwicklungsprozess
2007/08

In den Jahren 2007/08 fand in Uetikon am See ein ganzheitlicher Dorfentwicklungsprozess statt. Unter Mitwirkung zahlreicher in Uetikon wohnender oder wirkender Personen wurde in einem partizipativen Prozess ein Leitbild für die Raumentwicklung erarbeitet. Das Leitbild bildete die Basis für die nachfolgende Ortsplanungsrevision.

Revision kommunale Richtplanung
2009/10

In einem nächsten Schritt erfolgte in den Jahren 2009/10 gestützt auf die Ziele des Leitbildes die Revision der behördenverbindlichen kommunalen Richtplanung. In der parallel laufenden Revision des kantonalen Richtplans wurde das Siedlungsgebiet neu abgegrenzt und ein Abtausch zwischen den Gebieten Grüt/Schwändi und Rossweid vorgenommen (vgl. Abb. S. 29). Dieser floss in den kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan ein und bewirkte, dass dem Gebiet Grüt/Schwändi ein grosser Teil des bisherigen Reservegebietes entzogen wurde und nur noch eine relativ kleine Erweiterung des Ortsbildschutzgebietes Grüt nach Osten verblieb (vgl. Abb. S. 17).

Teilrevision Nutzungsplanung
2012/13

In den Jahren 2012/13 wurde schliesslich auf der Grundlage der aktualisierten kommunalen Richtplanung die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung teilrevidiert. Dabei war auch die Einzonung des genannten Ortsbilschutzgebietes in die Kernzone K2 vorgesehen (vgl. Abb. S. 27). Die entsprechende Einzonungsfläche liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und innerhalb des Ortsbilschutzgebietes gemäss kommunalem Richtplan.

Einzonungsstopp Kulturlandinitiative
2012-2016

Die beabsichtigte Einzonung in der Grüt musste jedoch wegen der damals pendenten Kulturlandinitiative zurückgestellt werden. Erst nach der definitiven Ablehnung der Kulturlandinitiative im November 2016 wurde das Einzonungsmoratorium wieder aufgehoben.

Einzonungsstopp Mehrwertausgleichs-
gesetz 2019/20

Am 5. Februar 2019 erliess der Baudirektor einen erneuten Einzonungsstopp, weil das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nicht fristgemäss auf den 1. Mai 2019 in Kraft treten konnte. Das Einzonungsbegehren musste daher sistiert werden. Seit dem 1. Januar 2021 ist das Mehrwertausgleichsgesetz nun rechtskräftig. Die Rechtsgrundlage für eine Einzonung im Gebiet Grüt ist damit vorhanden.

Aufarbeitung einer Pendeuz

Bei der aktuellen Vorlage zur Einzonung Grüt handelt es sich somit um eine planerische Pendeuz aus dem Jahre 2013, welche wegen den insgesamt mehr als sechs Jahre andauernden Einzonungsstopps erst jetzt aufgearbeitet werden kann.

Absicht

Die Antragsteller streben auf ihren Grundstücken eine konzeptionell und architektonisch qualitätvolle Überbauung an, welche die Strukturen des Weilers Grüt rücksichtsvoll weiterentwickelt und der sensiblen Lage im Orts- und Landschaftsbild Rechnung trägt. Diese Ziele sollen in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung festgeschrieben werden (analog Birchweid).

1.2 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

In einem ersten Schritt ist eine Auslegeordnung der planungsrechtlichen Randbedingungen für die beabsichtigte Einzonung zu erstellen. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) setzt die Darlegung der Ortsentwicklung, der Einzonungsfähigkeit und des Bedarfsnachweises voraus.

Anschliessend ist eine genehmigungsfähige Einzonungsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessene Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan Grüt
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (sofern solche eingehen)

1.3 Ablauf

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel während 60 Tagen,
- Parallel zur öffentlichen Auflage Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung der Vorprüfung und der Einwendungen in der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Einzonungsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung.
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

2 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

2.1 Stärken und Schwächen

Die Gemeinde Uetikon am See ist ein Wohn- und Arbeitsstandort am Zürichsee mit überdurchschnittlich hoher Lebensqualität. Sie bietet besondere Qualitäten in vielen Bereichen. Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Stärken und Schwächen auf, gegliedert nach verschiedenen Themenfeldern.

	Qualitäten	Mängel
Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Aktives Vereinsleben • Mehrere alte Dorfkerne • Gepflegter öffentlicher Raum • Chance Uetikon 	
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Wohnquartiere • Viel Siedlungsgrün • Seesicht und Seebezug • Attraktive Sportangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte Einkaufsmöglichkeiten • Zunehmender Fluglärm
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Arbeitsplätze im Gebiet Chance Uetikon • Nähe zu Stadt Zürich und Flughafen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkter Entwicklungsspielraum im Dorf
Bildung	<ul style="list-style-type: none"> • Kantonsschule 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Schöner Landschaftsraum • Prägende Rebhänge • Attraktiver Seeuferpark (Chance Uetikon) 	
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • S-Bahn nach Zürich und Rapperswil • Gute Erreichbarkeit auf der Strasse 	<ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofsbereich veraltet • Gebiete mit mässiger ÖV-Erschliessung

Folgerungen

In der Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.

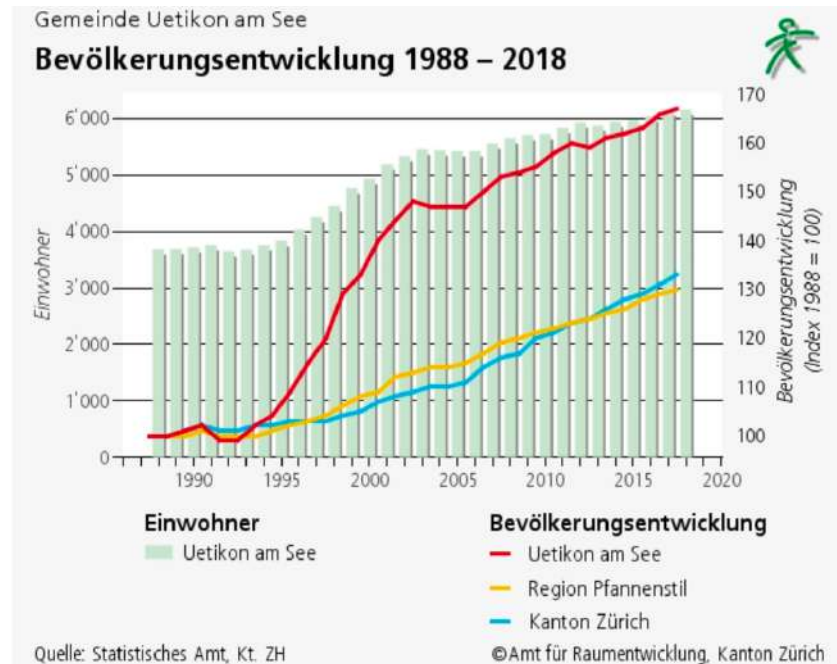
2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1988 bis 2018 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Uetikon am See von 3'686 auf 6'158 Personen zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt rund 82 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.75 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Uetikon am See,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Pfannenstil und zum Kanton Zürich weist Uetikon am See zwischen 1993 und 2002 ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Seither verläuft die Entwicklung mit Schwankungen mehr oder weniger parallel zu derjenigen in der Region und im Kanton.

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan und die Infrastruktur sind gemäss dem erläuternden Bericht zur Ortsplanungsrevision von 2013 auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 6'615 Einwohnern ausgerichtet. Darin ist eine Nachverdichtung um 6 % bereits eingerechnet (20 % der noch nicht ausgeschöpften Nutzung). Mit der Entwicklung am See im Rahmen der Chance Uetikon wird sich dieses Potential noch erhöhen.

Folgerungen

Die bevorzugte Lage mit einer guten Anbindung an die Städte Zürich und Rapperswil-Jona sowie hervorragende Naherholungsmöglichkeiten und die Nähe zum See machen die Gemeinde Uetikon am See zu einer bevorzugten Wohngemeinde am Pfannenstil. Dies dürfte auch mit der künftigen Bautätigkeit insbesondere in bahnhofnahen Gebieten und am See so bleiben. Auf die Grüt hat dies keinen nennenswerten Einfluss.

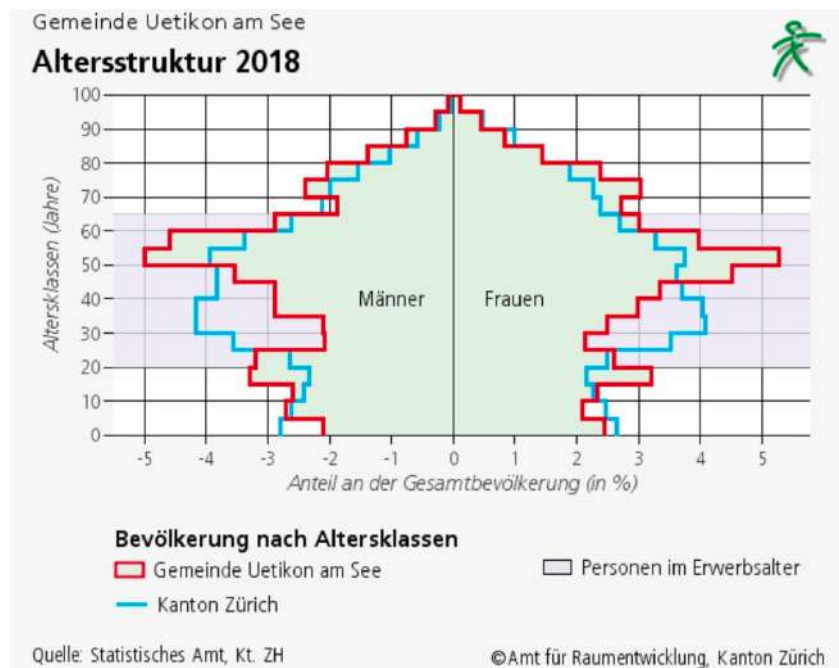
2.3 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Uetikon am See zeigt eine auffällige Unterdotierung der 25–45-jährigen Personen beider Geschlechter. Der Unterbau der jungen erwerbstätigen Generation ist relativ dünn. Demgegenüber ist der Anteil der 50–65-jährigen Personen sowie der Senioren überdurchschnittlich hoch. Es besteht eine Tendenz zur Überalterung.

Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter als 70 Jahre sind. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Generation an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant. Die Zahl der schulpflichtigen Kinder nimmt jedoch aufgrund des Bevölkerungszuwachses zu.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Uetikon am See,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich mit dem Kanton Zürich weist die Altersstruktur in Uetikon am See einen überhöhten Anteil der über 50-jährigen und im Gegensatz dazu einen klar unterdurchschnittlichen Anteil der 25–45-jährigen Personen auf.

Folgerungen

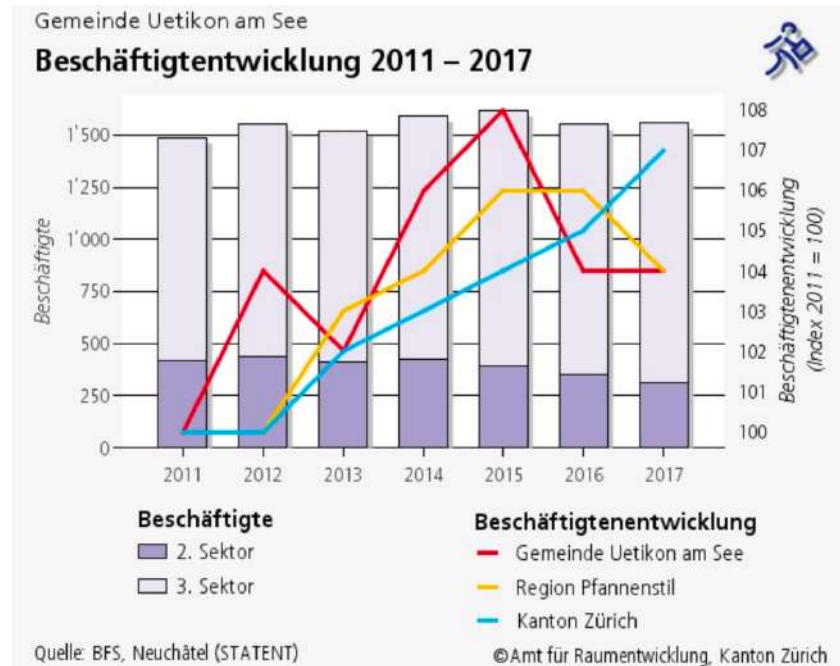
Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen vorzugsweise an zentralen Lagen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden. Dies erfolgt insbesondere in den Gebieten Birchweid und Chance Uetikon. Die Grüt ist als Standort für altersgerechte Wohnungen nicht geeignet.

2.4 Beschäftigtenentwicklung

Zuwachs Beschäftigte

Im Zeitraum 2011–2017 ist die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Uetikon am See insgesamt stabil geblieben. Allerdings ist in den letzten Jahren ein zunehmend sinkender Anteil Beschäftigter im 2. Sektor festzustellen. Im Jahr 2017 gab es 1'582 Beschäftigte, die sich auf 364 Arbeitsstätten verteilen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Uetikon am See,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Pfannenstil und zum Kanton Zürich weist Uetikon am See stärkere Schwankungen mit teils über- und teils unterdurchschnittlichem Beschäftigtenwachstum auf.

Beschäftigtenkapazität

Das theoretische Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans ist schwer abschätzbar, weil es sehr stark von der Art der Arbeitsplätze und der Flächennutzung abhängt (Produktion, Dienstleistung, Lager). Beschäftigten ausgerichtet. Zusätzliche Arbeitsplätze finden insbesondere im Entwicklungsgebiet am See (Chance Uetikon) Platz. Je nach Intensität der inneren Verdichtung in den Mischgebieten kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

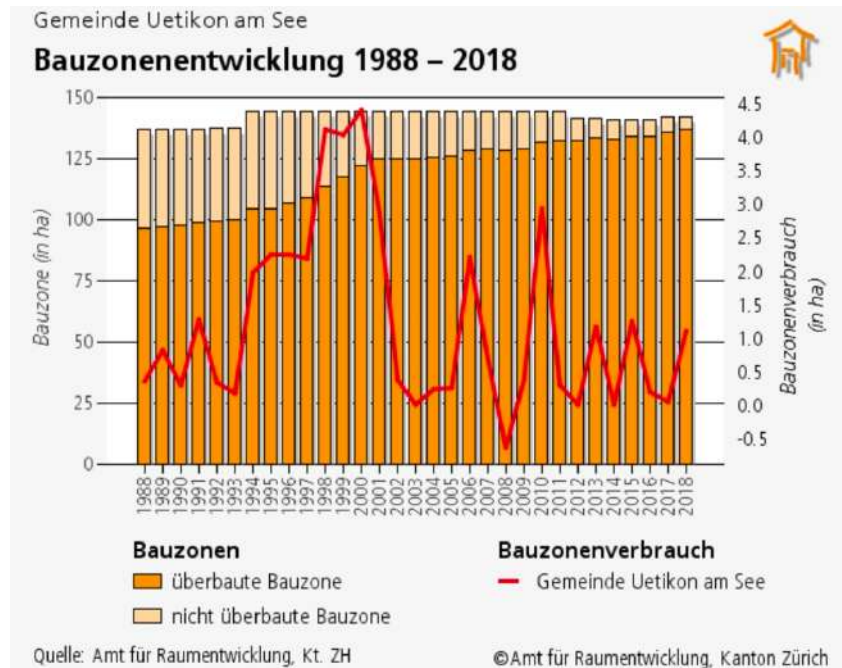
2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 3.83 Einwohner (5'837:1'522), im Jahr 2017 waren es 3.88 Einwohner (6'145:1'582). Die Bevölkerung hat somit proportional stärker zugenommen als die Beschäftigtenzahl. Dieser Trend sollte mit möglichst guten Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Entwicklungsgebiet am See (Chance Uetikon) gebrochen werden. In der Grüt steht die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht im Vordergrund.

2.5 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen in der Gemeinde Uetikon am See ist in den vergangenen 15 Jahren (2003–2018) praktisch konstant geblieben und lag 2018 bei 142.1 ha. Im gleichen Zeitraum wurden 10.2 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.7 ha.

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Uetikon am See,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich
 Stand 2018



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2020) sind für Uetikon am See 5.4 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Diese Reserven reichen theoretisch noch für folgende Anzahl Jahre:

3.2 ha der Wohnzonenreserven betreffen das Gebiet des seit 2019 rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans Birchweid. Die tatsächlichen Bauzonenreserven sind somit nicht einmal halb so gross.

	2005	2020	Ø pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	11.4 ha	5.4 ha	0.4 ha	13.5 Jahre
Mischzonen	3.2 ha	0.0 ha	0.2 ha	0 Jahre
Arbeitszonen	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0 Jahre
Zone für öffentliche Bauten	3.4 ha	0.0 ha	0.2 ha	0 Jahre

Zudem verfügt die Gemeinde über 9.4 ha Reservezonen.

Bemessungsvorgabe

Nach Raumplanungsgesetz (Art. 15) sollen die Bauzonenreserven einschliesslich der inneren Verdichtung nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Folgerungen

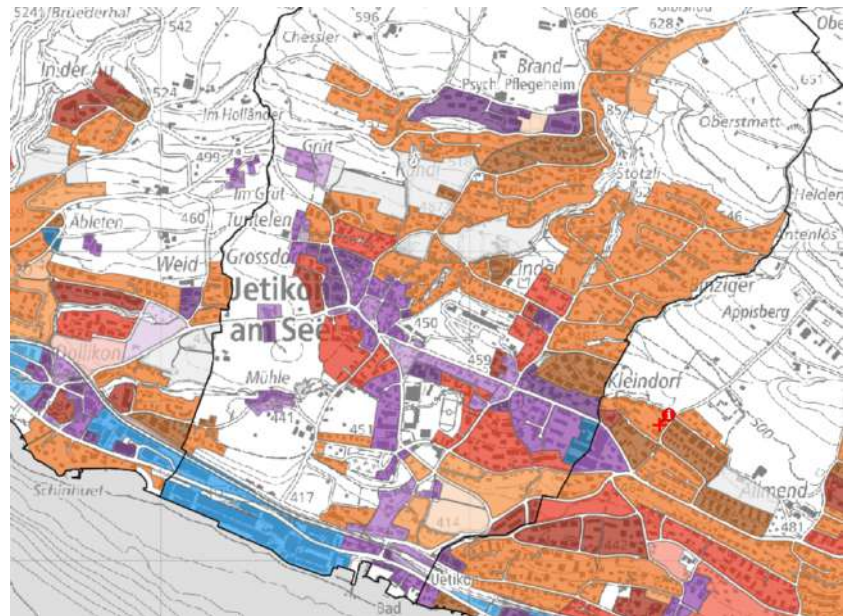
Die Bauzonen decken den Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht. Für Einzonungen an Hanglagen (Grüt) sowie für Umnutzungen von Arbeitszonen (Chance Uetikon) besteht ein erheblicher Spielraum.

2.6 Ausbaugrad

Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Uetikon am See aktuell bei 79.3 %. Im Jahr 2000 lag er noch bei 67.4 %. Grosse Teile der Bauzonen sind leicht unternutzt, grössere innere Reserven gibt es primär in den Arbeitszonen am See.

Karte Ausbaugrad (Quelle: GIS ZH)



Datengrundlage:
 Amt für Raumentwicklung (ARE),
 Stand 2018

Ausbaugrad in %
 Datengrundlage: ARE, Stand 2018

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Uetikon am See	91.4 %	74.7 %	58.0 %	79.3 %
Region	83.9 %	77.9 %	75.4 %	81.3 %
Kanton	72.2 %	79.4 %	50.5 %	69.7 %

Ausbaugrad im Vergleich

Auffallend ist der im Vergleich mit der Region Pfannenstil und dem Kanton überdurchschnittlich hohe Ausbaugrad in den Wohnzonen von Uetikon am See. Der aktuelle Ausbaugrad der Mischzonen hat demgegenüber eine deutlich geringere Streuung.

Ein relativ geringer Ausbaugrad mit entsprechendem Verdichtungspotential besteht in den Arbeitszonen von Uetikon am See. Dieses Potential dürfte mit der Neuentwicklung des Areals der ehemaligen Chemie Uetikon ausgeschöpft werden.

Folgerungen

Der Ausbaugrad innerhalb der Wohnzonen ist bereits hoch und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind hier beschränkt. Sie ist primär im Bereich der gut mit dem ÖV erschlossenen Gebiete vorzusehen. Eine bauliche Verdichtung über das zulässige Nutzungsmass hinaus ist im Zentrumsbereich sowie im Rahmen der Chance Uetikon denkbar, wenn erhöhte Qualitätsanforderungen (Städtebau, Architektur, Freiräume, Energie) erfüllt werden. In den übrigen Gebieten steht die vorhandene Ausnutzungsreserve zur Verfügung.

3 AKTUELLE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Bund

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Areal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören angrenzende Gebiete hangaufwärts bis zur Kirche. Das Gebiet Grüt grenzt nicht an den ISOS-Perimeter.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Durch das Gebiet Grüt verläuft kein historischer Verkehrsweg.

Folgerungen

Für das Gebiet Grüt bestehen keine bundesrechtlichen Planungsvorgaben.

3.2 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept
(Quelle: ROK-ZH)



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

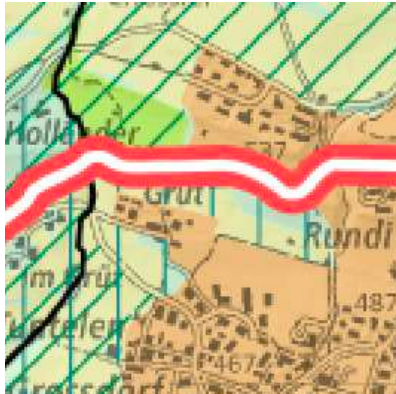
Das Raumordnungskonzept (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton Zürich. Es unterscheidet fünf Handlungsräume, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen. Das Siedlungsgebiet von Uetikon am See ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen gilt ein Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

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

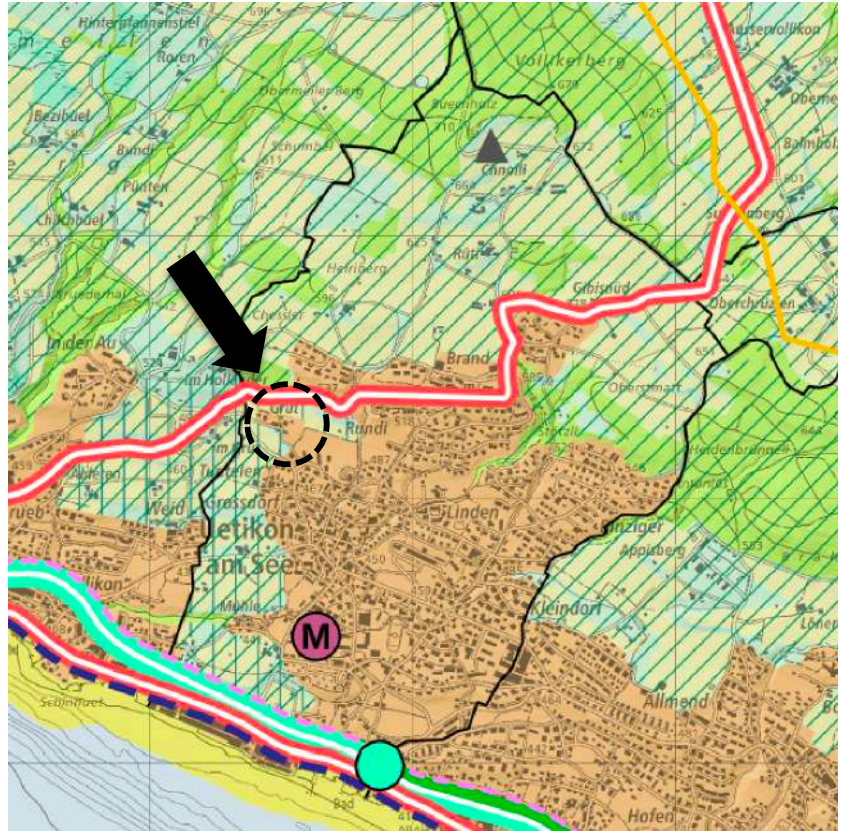
80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 7. Juli 2017 festgesetzt und vom Bundesrat am genehmigt.



Ausschnitt kantonalen Richtplan (rechts) mit vergrössertem Ausschnitt Grüt (oben)



Karteneinträge für das Gebiet Grüt

Für die beabsichtigte Revision der Nutzungsplanung von Uetikon am See sind für das Gebiet Grüt vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiet

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Die Gemeinden können nur innerhalb des Siedlungsgebietes neue Bauzonen ausscheiden. Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Grüt liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

Auftrag an die Gemeinden

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen (...)."

Folgerungen

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebietes.

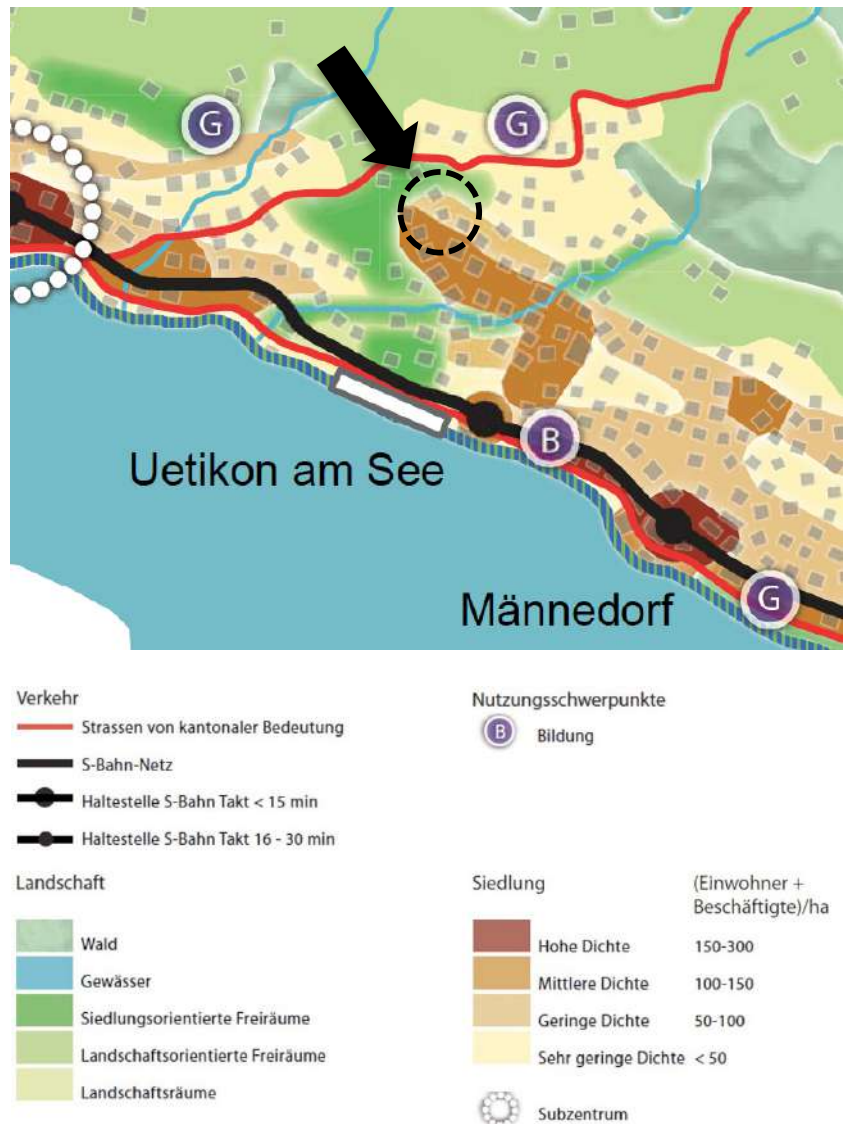
3.3 Region

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
 Region Pfannenstiel

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Ausrichtung der regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstiel. Das Regio-ROK diene als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans.

Ausschnitt Regio-ROK Pfannenstiel



Siedlung

Im Regio-ROK wird das Gebiet Grüt als Gebiet mit mittlerer Dichte bezeichnet.

Regionaler Richtplan Pfannenstiel
Allgemein

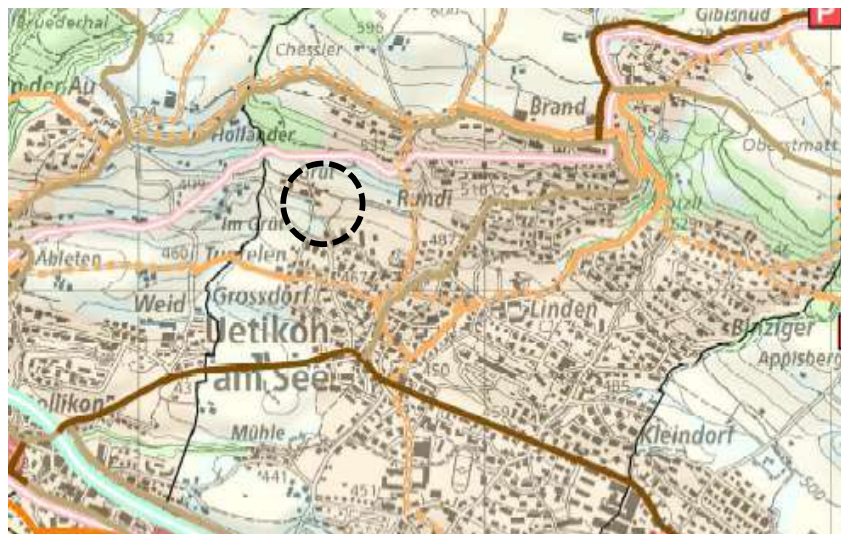
Der regionale Richtplan Pfannenstiel übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und ergänzt sie mit räumlichen Elementen von regionaler Bedeutung. In den Richtplankarten sind Inhalte zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.

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

Ausschnitt Karte Siedlung/ Landschaft



Ausschnitt Karte Verkehr



Folgerungen

Für das Gebiet Grüt enthält der regionale Richtplan keine über den kantonalen Richtplan hinausgehenden Festlegungen.

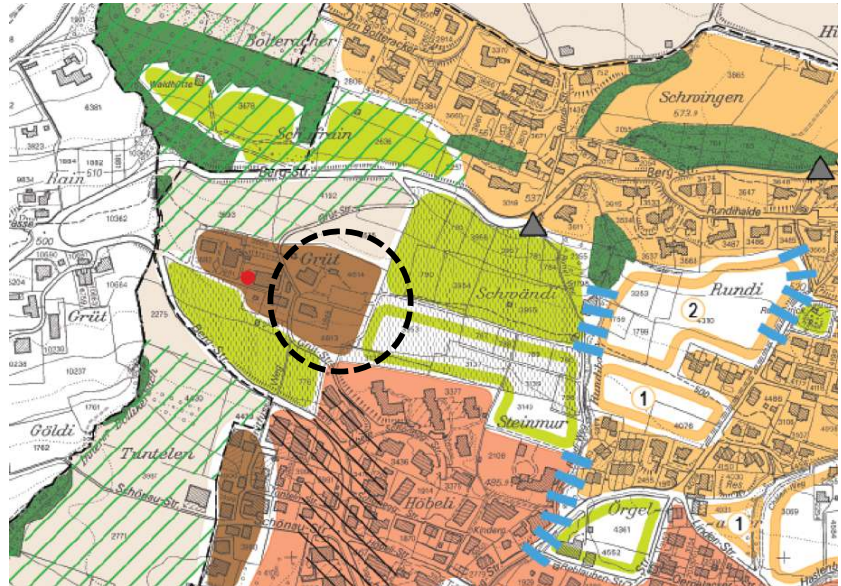
3.4 Gemeinde

Kommunaler Richtplan

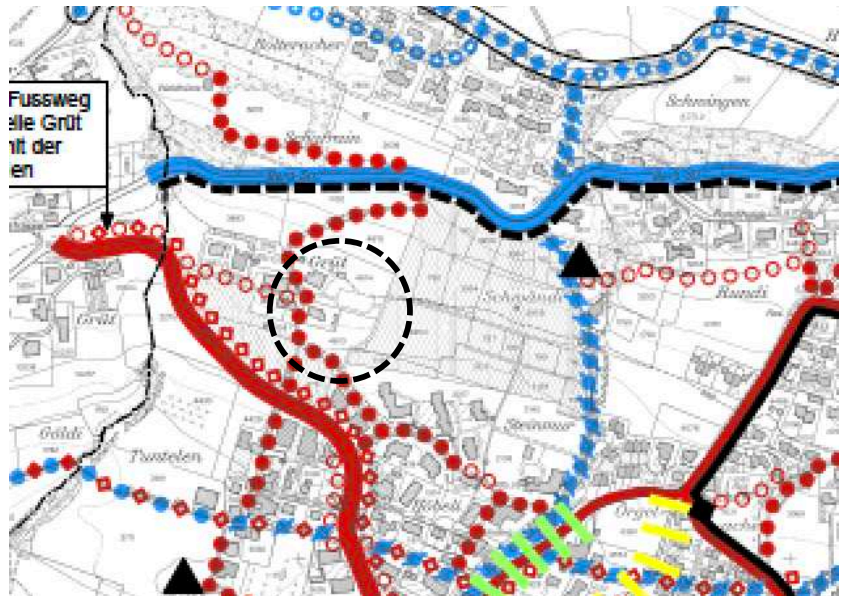
Der kommunale Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben der Gemeinde. Er besteht aus dem Siedlungs- und Landschaftsplan, dem Verkehrsplan sowie dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen.

Die Gemeindeversammlung hat am 22. März 2010 den kommunalen Richtplan festgesetzt und die Baudirektion hat diesen am 28. Februar 2011 und am 16. Januar 2017 genehmigt.

Ausschnitt Karte Siedlung/ Landschaft



Ausschnitt Karte Verkehr



Karteneinträge für das Gebiet Grüt

Das Gebiet Grüt wird von drei Festlegungen tangiert:

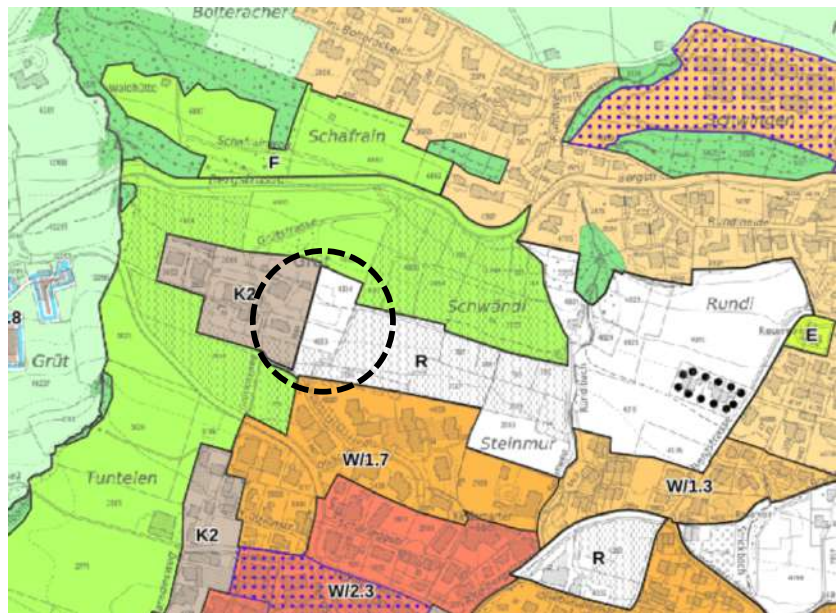
- Ortsbildschutzgebiet
- Bestehender Fuss- und Wanderweg (Grütstrasse)
- Geplanter Fuss- und Wanderweg (Bergstrasse-Grütstrasse)

Zonenplan

Die Nutzungszonen sind im Zonenplan der Gemeinde Uetikon am See parzellenscharf und grundeigentümergebunden festgelegt. Die Gemeindeversammlung hat am 22. März 2010 den aktuellen Zonenplan festgesetzt und die Baudirektion hat diesen am 25. September 2014 und am 11. August 2016 genehmigt. Die später erfolgten weiteren Teilrevisionen des Zonenplanes für die Gebiete Rossweid und Birchweid sind für die Einzonung Grüt nicht von Bedeutung.

Die vorgesehene Einzonungsfläche liegt heute in der Reservezone R. Sie grenzt im Westen an die Kernzone K2, im Süden an die Wohnzone W/1.7 und im Norden an die Freihaltezone Fk (kantonal).

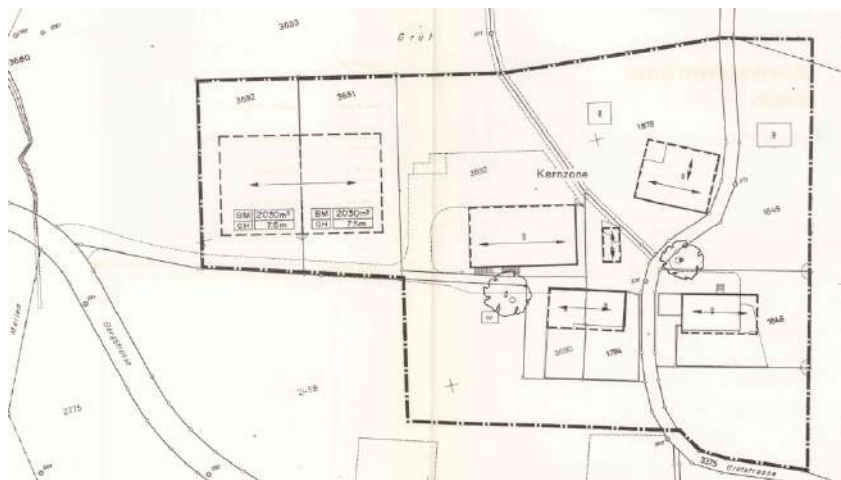
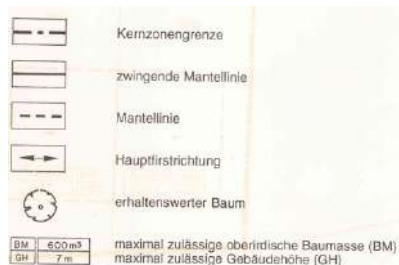
Ausschnitt Zonenplan mit der aktuellen Zonierung (Stand 2020)



Kernzonenplan Grüt

Für die Kernzone Grüt besteht ein Kernzonenplan. Dieser wurde am 16. Mai 1994 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 7. Dezember 1994 vom Regierungsrat genehmigt.

Ausschnitt Kernzonenplan Grüt (rechts) mit Legende (unten)



Folgerungen

Für die Einzonung ist es naheliegend, den bereits bestehenden Zonentyp der Kernzone K2 zu übernehmen und den Kernzonenplan Grüt nach Osten zu erweitern.

4 WEITERE ASPEKTE

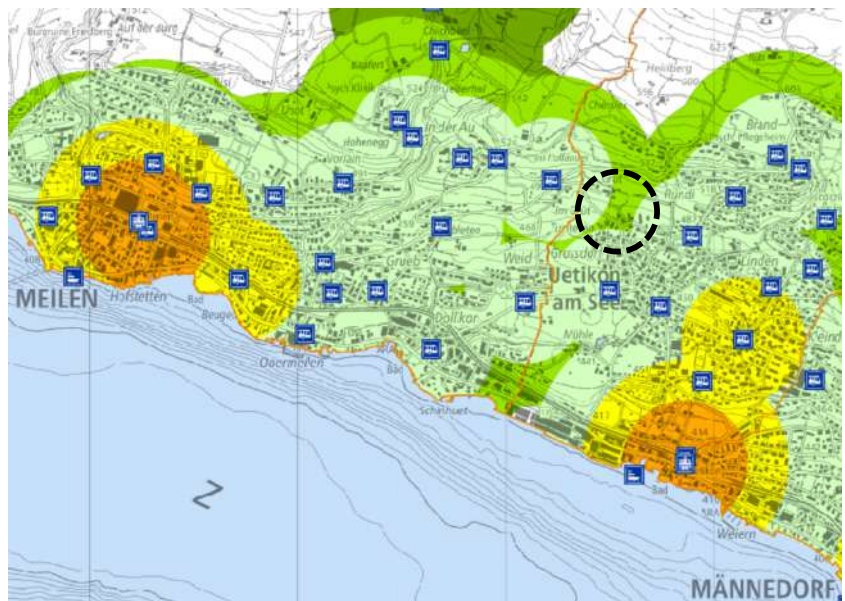
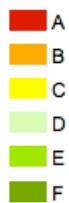
4.1 Grundstücksbezogene Einflussfaktoren

ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erfolgen. Mit den Güteklassen A-C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen.

Das Einzonungsgebiet Grüt liegt in der Güteklasse D/E. Die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr ist aber weit besser, als es diese Einstufung vermuten lässt. Von der nahegelegenen Bushaltestelle „Grüt“ (Linie 923) bestehen ganztags sehr gute Verbindungen im Halbstundentakt nach Zürich und Rapperswil mit schlanker Umsteigemöglichkeit am Bahnhof Meilen.

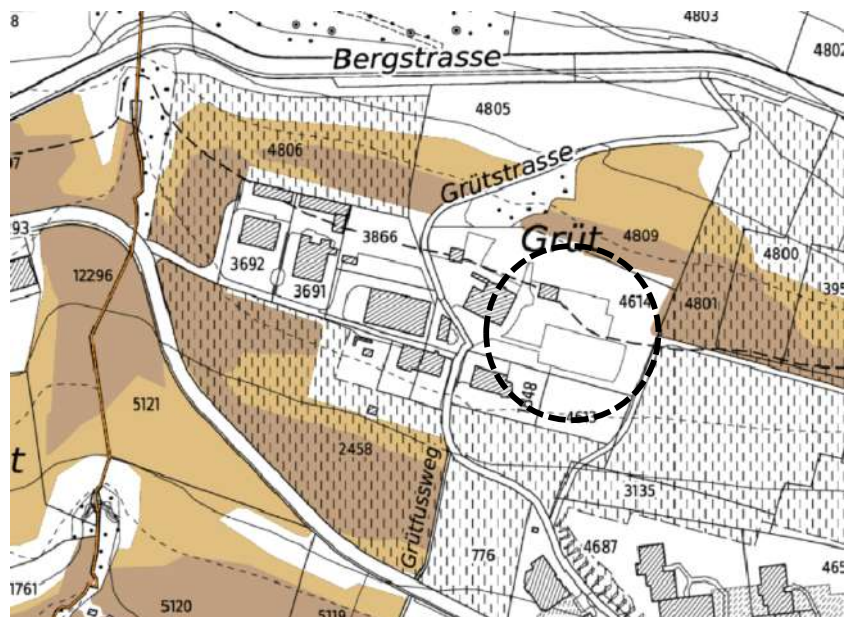
ÖV-Güteklassen (maps.zh.ch)



Fruchtfolgeflächen

Abbildung aus maps.zh.ch

Der Einzonung beansprucht keine Fruchtfolgeflächen.



Kataster der belasteten Standorte

Für das Gebiet der vorgesehenen Einzonungsfläche sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Ablagerungs-, Betriebs- oder Unfallstandorte aufgeführt.

Abbildung aus maps.zh.ch



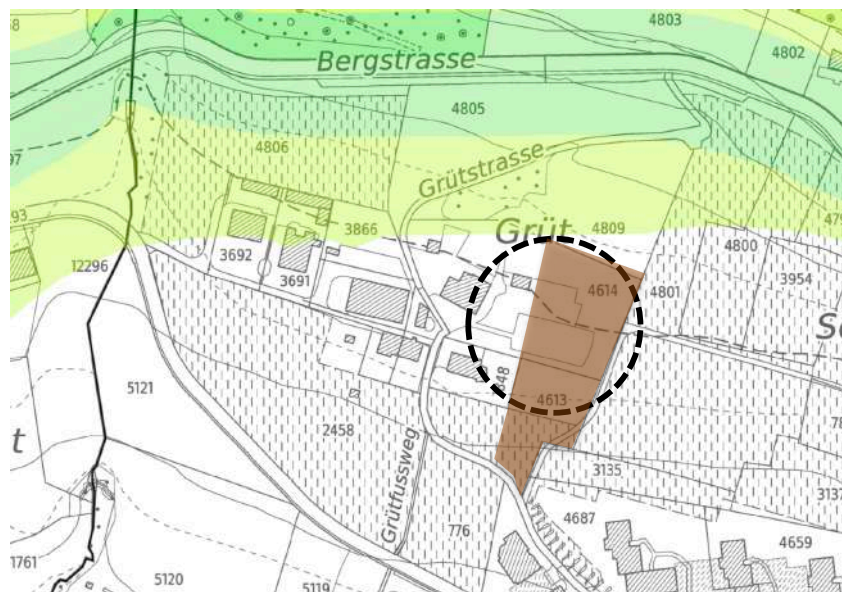
Planungswerte

Bei Einzonungen sind die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Der Kernzone K2 ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Nach kantonalen Praxis hat jedoch im Gestaltungsplan eine nutzungskonforme baubereichsweise Zuordnung zur ES II zu erfolgen, wenn eine reine Wohnüberbauung vorgesehen ist (Wohnanteil > 80 %). Die massgebenden Planungswerte der ES II betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die aktuellen Emissionswerte auf der Bergstrasse (Kantonsstrasse, Abschnitt 40614) betragen 78.2 dB(A) am Tag und 65.0 dB(A) in der Nacht. Gemäss Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz sind die Planungswerte der ES II auf Basis der Emissionen für die Raumplanung unter Berücksichtigung der im Kernzonenplan festgelegten Mantellinien eingehalten.

Lärmübersicht für Raumplanung
(maps.zh.ch) mit Lage der Einzonung

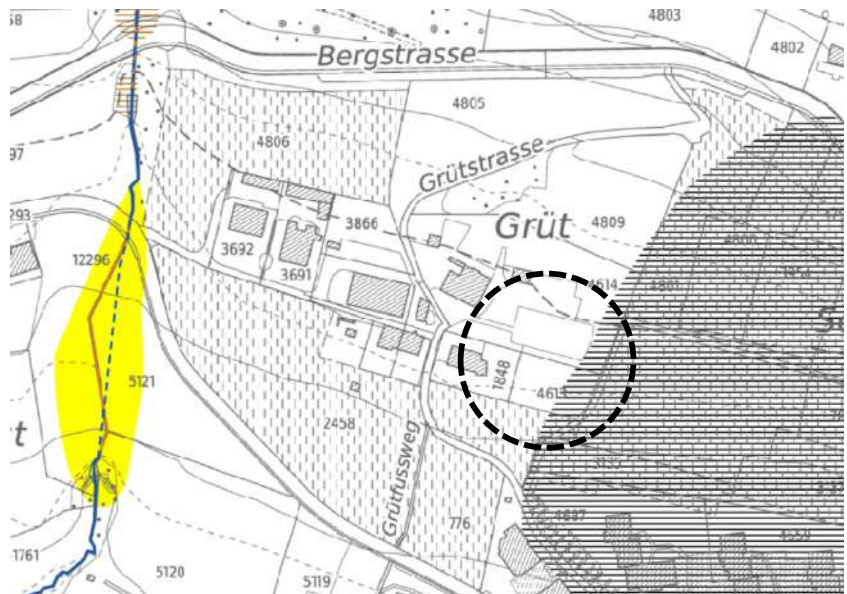
- Planungswert ES III
- Planungswert ES II



Naturgefahren

Im Bereich des Einzonungsgebietes Grüt verlaufen keine Fließgewässer, eine Hochwassergefährdung besteht nicht. Der östliche Randbereich und die Rebflächen sind in der Naturgefahrenkarte mit dem Hinweis „Oberflächenabfluss/Vernässung“ gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, für welche im Rahmen von Bauvorhaben allfällige Massnahmen eigenverantwortlich zu prüfen sind.

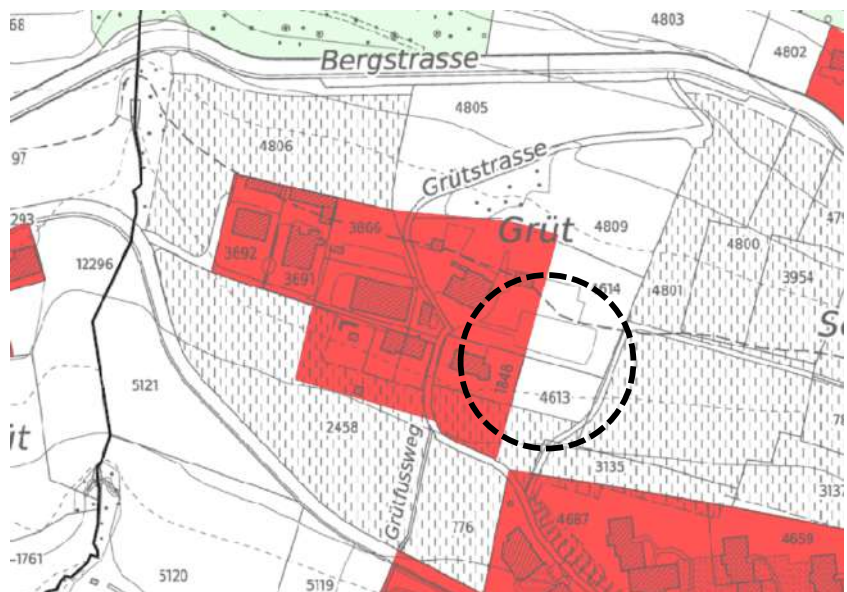
Abbildung aus maps.zh.ch



Bebauungs- und Erschliessungsstand

Die bestehende Kernzone Grüt gilt als erschlossen und baureif. Dies gilt grundsätzlich auch für die Einzonungsfläche, weil die Grütstrasse zwischen der oberen Schöneggstrasse und der Gebäudegruppe Grüt den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung genügt und nicht vorgängig ausgebaut werden muss (vgl. Kap. 6.2).

Abbildung aus maps.zh.ch



Folgerungen

Alle wichtigen planerischen Randbedingungen sind erfüllt. Der beabsichtigten Erweiterung der Kernzone Grüt stehen keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen.

4.2 Bedarfsnachweis

Knappes Angebot an Mischzonen

Wie im Kapitel 2.5 aufgezeigt, ist das Angebot an Mischzonen aufgebraucht, womit der gemäss RPG zulässige eingezonte Bedarf für 15 Jahre weit unterschritten ist. Mit der Einzonung Grüt kann dieses Manko an Bauzonenflächen verringert werden. Dabei sind folgende Parameter begleitend:

- Die gesamte Einzonungsfläche beträgt 3'871 m². Allerdings ist die tatsächlich überbaubare Fläche deutlich kleiner, weil der vorgelagerte Hangbereich mit den Reben im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes freigehalten wird und weil ein Teil auf die Grütstrasse entfällt. Mit Blick auf eine Vermeidung unnötiger Mehrwertabgaben wird die „ausnützbare“ Landfläche auf rund 3'017 m² begrenzt. Unter Annahme einer Baumassenziffer von 1.7 m³/m² (analog W/1.7) ist auf dieser Zonenfläche eine Baumasse von rund 5'130 m³ realisierbar. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Bruttogeschosshöhe von 3.3 m einer Geschossfläche von rund 1'560 m² bzw. etwa 16 Wohnungen.
- Gemäss den Daten des Statistischen Amtes des Kantons Zürich umfasst die durchschnittliche Haushaltgrösse in Uetikon am See 2.34 Personen (2018). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltgrösse von 2.5 Personen ergibt sich mit der Einzonung eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 40 Personen. Gemessen an der gesamten Einwohnerzahl von 6'191 Personen (2019) entspricht dies einer geringfügigen Zunahme um 0.7 %.
- Aus der ausnützbaren Einzonungsfläche und der Einwohnerzahl lässt sich eine Nutzungsdichte von rund 132 Personen/ha ableiten. Dies liegt im Rahmen der im regionalen Richtplan für Gebiete mit mittlerer Dichte angestrebten Bandbreite von 50-150 Pers./ha.

Sonderstellung der Kernzone Grüt

Die Kernzone Grüt nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als sie als weilerartige Kleinsiedlung vom übrigen Siedlungsgebiet von Uetikon losgelöst ist. Primäres Ziel der Einzonung ist es in erster Linie, zusammen mit der bestehenden Gebäudegruppe Grüt eine gut abgestimmte Einheit zu schaffen und nicht, die Bauzonenkapazität zu erweitern. Im Ortskontext handelt sich um eine untergeordnete Entwicklung mit 3-4 neuen Gebäuden (vgl. Ideenskizze Kap. 6.1, die ein ganz anderes Segment in viel kleinerer Dimension betrifft als die Entwicklung am See (Masterplan Chance Uetikon) auf einer 25-mal grösseren Fläche.

Grundsätzlich besteht eine Nachfrage nach Bauland in unterschiedlichen örtlichen und topografischen Lagen. So finden in Zentrumsnähe grössere Mehrfamilienhäuser (Birchweid, Rossweid), am See der gehobene Wohnungsbau (Chance Uetikon) und an Hanglagen Einfamilienhäuser ihren Platz. Das Gebiet Grüt eignet sich für einzelne Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Nachverdichtung bestehender Bauzonen

Der rechtskräftige Zonenplan ist gemäss dem erläuternden Bericht zur Ortsplanungsrevision von 2013 auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 6'615 Einwohnern ausgerichtet. Darin ist eine Nachverdichtung bereits eingerechnet, wofür 20 % der noch nicht ausgeschöpften Nutzung angenommen wurden.

Weiteres künftiges Wohnraumangebot

¹ Überbauung sofort möglich

² Überbauung nach Rechtskraft der Einzonung möglich

³ Überbauung nach Rechtskraft und abgeschlossener und rechtskräftiger Arealplanung möglich

In Uetikon am See stehen folgende neue Areale und Potentiale für eine Überbauung mit Wohnnutzungen zur Verfügung:

	Zeithorizont (ca.)	Wohnungen (ca.)	Einwohner (ca.)
Birchweid ¹	2024	120	250-300
Grüt ²	offen	16	40
Chance Uetikon ³	2030	ca. 200	500-600

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft könnten bei rechtskräftiger Einzonung langfristig weitere Gebiete zu Wohnzwecken genutzt werden (Rundi, Haslibach, Rossweid).

Folgerungen

Der Bedarf für zusätzliche Bauzonenflächen im Gebiet Grüt ist statistisch ausgewiesen.

Rechtslage für Mehrwertabgabe

4.3 Mehrwertausgleich

Gemäss dem Raumplanungsgesetz ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. So sind die Planungsvorteile bei Neueinzonungen mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen (Art. 5 RPG). Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 sieht folgende Regelungen vor:

- Kantonaler Mehrwertausgleich
Bei Einzonungen minimal 20 %, wobei bei Mehrwerten bis Fr. 30'000.- keine Abgabe erhoben wird. Die Erträge fliessen in einen Fonds, aus welchem Auszonungen und bestimmte raumplanerische Massnahmen in Kanton, Region und Gemeinden entschädigt werden.
- Kommunaler Mehrwertausgleich
Bei Um- und Aufzonungen maximal 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts. Der Prozentsatz ist durch die Gemeinde festzulegen. Anstelle der Abgabe ist ein Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge zulässig. Die Erträge fliessen in einen Fonds, aus welchem kommunale Planungsmassnahmen im Siedlungsgebiet finanziert werden.

Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit 1. Januar 2021 in Kraft.

Mehrwert

Die Berechnung des Mehrwerts ist in der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) geregelt. Bei Einzonungen ist die Mehrwertermittlung relativ einfach. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Landwert in der Reservezone (Landwirtschaftsland) und dem Landwert nach der Neueinzonung (unerschlossenes Bauland).

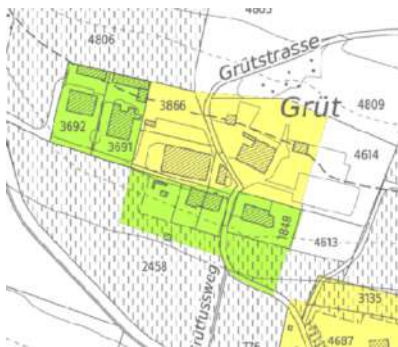
Die Mehrwertermittlung erfolgt insbesondere durch Landpreismodelle (Mehrwertprognose). Die Berechnung des Mehrwertes erfolgt vor der Festsetzung der Einzonung durch die zuständige Verwaltungsstelle auf der Basis von Landpreismodellen, welche die Baudirektion durch eine Expertengruppe erstellen und periodisch überprüfen lässt (§ 11 MAV).

Nach der Festsetzung der Einzonung durch die Gemeindeversammlung prüft die zuständige Verwaltungsstelle das Vorliegen besonderer Gründe für eine individuelle Schätzung, welche die Grundeigentümer verlangen können (§ 14 MAV). Dabei können auch wertrelevante Informationen der Betroffenen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 5 MAV). Aufgrund des im Kapitel 5 beschriebenen Werdeganges der Zonierung Grüt dürfte dieser Verfahrensschritt zumindest erwogen werden.

Unverbindliches Beispiel zur Illustration der Mehrwertberechnung

Die Ermittlung des Mehrwertes erfolgt nach dem Landwertmodell des Kantons. Der Mehrwert für die beabsichtigte Einzonung wird durch den Kanton bestimmt.

Das folgende vereinfachte Beispiel illustriert den Mechanismus der Mehrwertberechnung anhand der ausnützbaren Einzonungsfläche von 3'017 m² und ist ausdrücklich unverbindlich.



Lageklassen 1 (grün) und 2 (gelb)

Die im Beispiel eingesetzten Landwerte stützen sich auf Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Zürich. Der Schätzwert für Wohnbauland in Uetikon am See umfasste 2018 eine Bandbreite von 1'000-1'450 Franken. Aufgrund der hochwertigen Lageklassen 1 und 2 wird für das Berechnungsbeispiel ein Landwert von Fr. 1'500.- angenommen. Demgegenüber wird Landwirtschaftsland im ganzen Kanton lediglich mit Fr. 7.- bis 8.- bewertet.

	Fläche	Wert / m ²	Wert total
Landwirtschaftsland	3'017 m ²	Fr. 8.-	Fr. 24'136.-
Bauland	3'017 m ²	Fr. 1'500.-	Fr. 4'525'500.-
Mehrwert	3'017 m ²	Fr. 1'492.-	Fr. 4'501'364.-
Mehrwertabgabe 20 %			Fr. 900'273.-

Folgerungen

Gemäss dem MAG sind städtebauliche Verträge bei Einzonungen nicht vorgesehen. Zur Begrenzung der Mehrwertabgabe von 20 % ist daher anzustreben, die bebaubaren Flächen in geeigneter Weise zu beschränken (z.B. Baubereiche, Ausschluss Rebflächen).

5 WERDEGANG ZONIERUNG GRÜT

5.1 Vorgeschichte


Der Werdegang der Zonierung im Gebiet Grüt ist in einem weiteren zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zu betrachten. Insbesondere im Hinblick auf die bei einer Einzonung fälligen Mehrwertabgabe ist es wichtig, sich der Vorgeschichte bewusst zu sein. Der Antragsteller hat über einen längeren Zeitraum hinweg wiederholt Nachteile in Kauf nehmen müssen.

Im Kapitel 5.2 wird der sich stetig wandelnde Stand der Zonenplanung im Gebiet Grüt schrittweise rekapituliert und die Veränderungen seit 1959 dargelegt. Diese Veränderungen werden sodann im Kapitel 5.3 aus der Sicht des Antragstellers vertieft kommentiert.

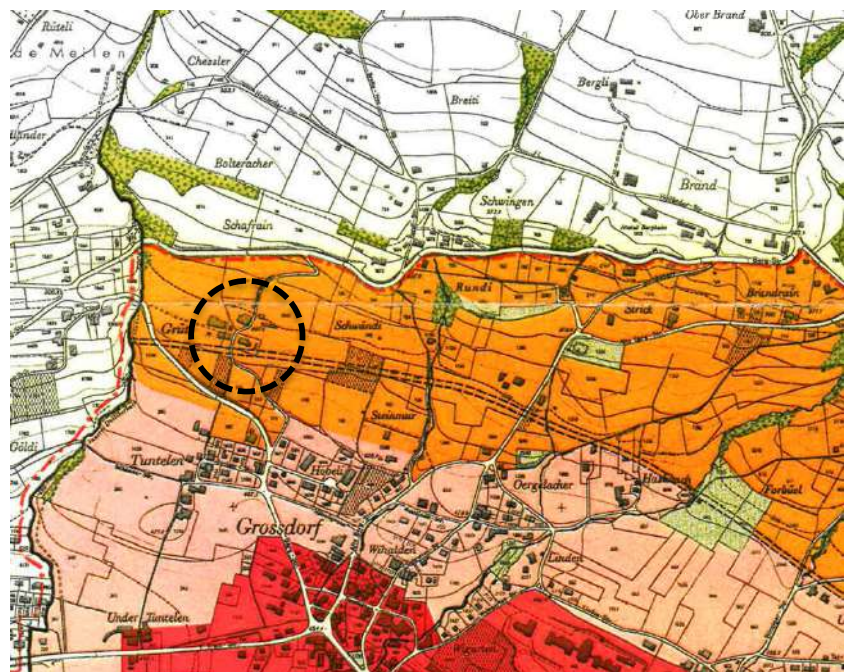
Dieser Werdegang soll bei der Festlegung der Mehrwertabgabe soweit als möglich berücksichtigt werden.

5.2 Dokumentation Zonenplanentwicklung

Zonenplan 1959

Zone S		Schutzzone
Zone WL		Landhauszone
Zone W2		Wohnzone
Zone W3		Wohnzone
Zone I		Industriezone
		Waid
Zone UG		Übriges Gebiet

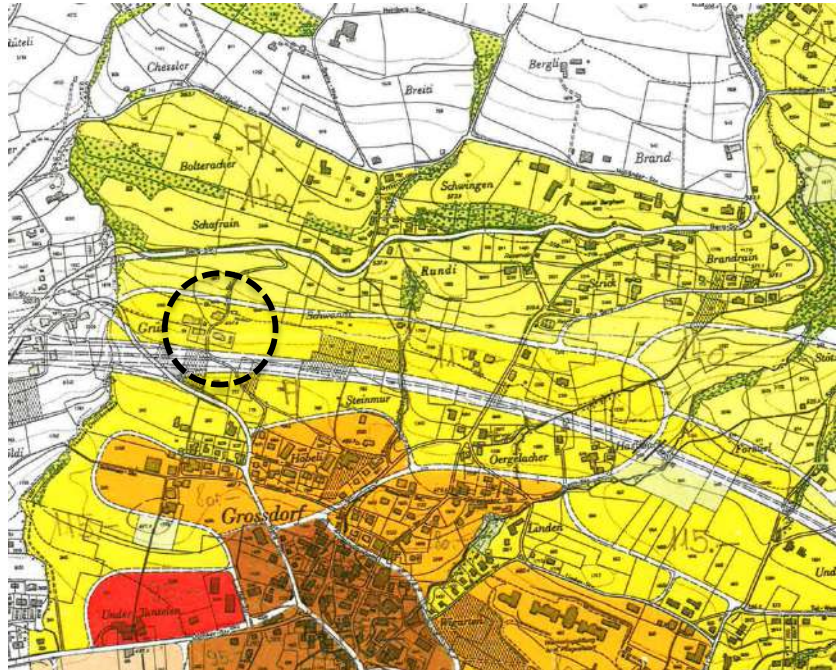
Bereits im Jahre 1959 war das gesamte Gemeindegebiet bis hinauf zur Bergstrasse eingezont. Das Gebiet Grüt war der Landhauszone zugewiesen.



Zonenplan 1968

Der Zonenplan von 1968 war geprägt von der geplanten rechtsufrigen Autobahn, die in Hanglage quer durch das Wohngebiet verlaufen sollte. Das eingezonte Gebiet umfasste nun auch noch das Gebiet Tüfleten. Das Gebiet Grüt unmittelbar oberhalb der geplanten Autobahn war weiterhin der Landhauszone zugewiesen.

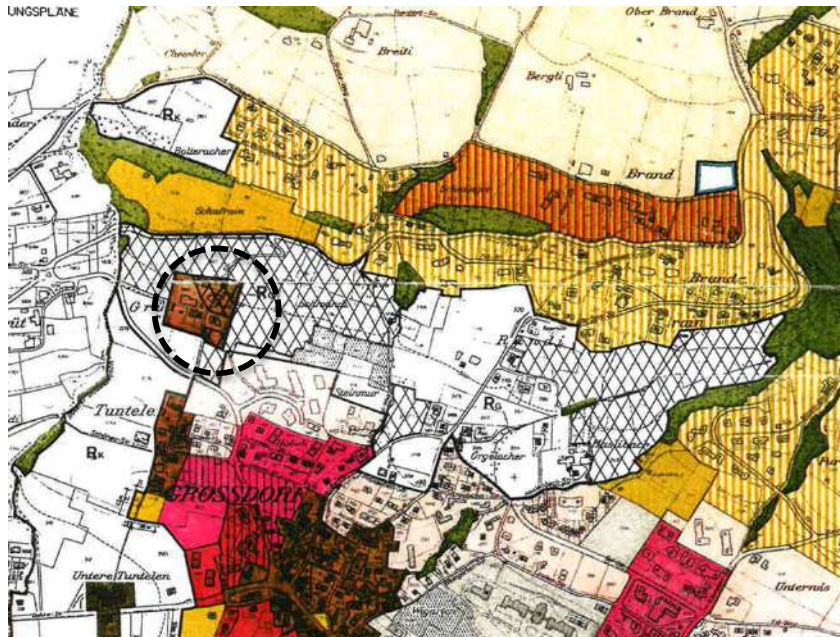
	L	LANDHAUSZONE
	W 2	ZWEIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	W 3	DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	W 4	VIERGESCHOSSIGE WOHNZONE
	K 3	DREIGESCHOSSIGE KERNZONE
	K 4	VIERGESCHOSSIGE KERNZONE
	G1	GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE
	I	INDUSTRIEZONE
	F	FREIHALTEZONE
	Ue.G.	ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET
		WALD



Zonenplan 1984

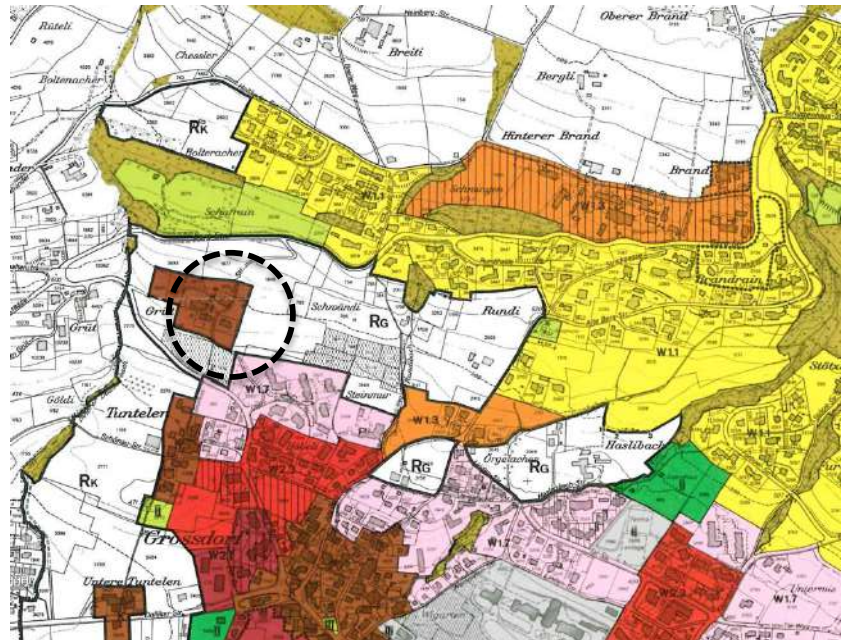
Der Zonenplan von 1984 war gekennzeichnet durch eine markante Reduktion des Baugebietes. Der Weiler Grüt liegt nun eng umgrenzt in einer Kernzone, das restliche Gebiet Grüt-Schwändi sowie zahlreiche weitere Gebiete wurden ausgezont und einer Reservezone zugewiesen.

	K	KERNZONE (GENAUE ABGRENZUNG SIEHE KERNZONENPLANE 1:500)
	Z	ZENTRUMSZONE
	L2/25	LANDHAUSZONE
	E2/30	EINFAMILIENHAUSZONE
	W2/30	ZWEIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	W2/40	ZWEIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	W3/55	DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	W3/65	DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE
	WG3/55	DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG MASSIG STÖRENDE BETRIEBE ZULÄSSIG
		
	G3	GEWERBEZONE
	I3	INDUSTRIEZONE
	OeB	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN
	F	FREIHALTEZONE
	FR	FREIHALTEZONE R = FESTLEGUNG REGION
	R	RESERVEZONE K = FESTLEGUNG KANTON G = FESTLEGUNG GEMEINDE
		KANTONALE LANDWIRTSCHAFTSZONE



Zonenplan 1994

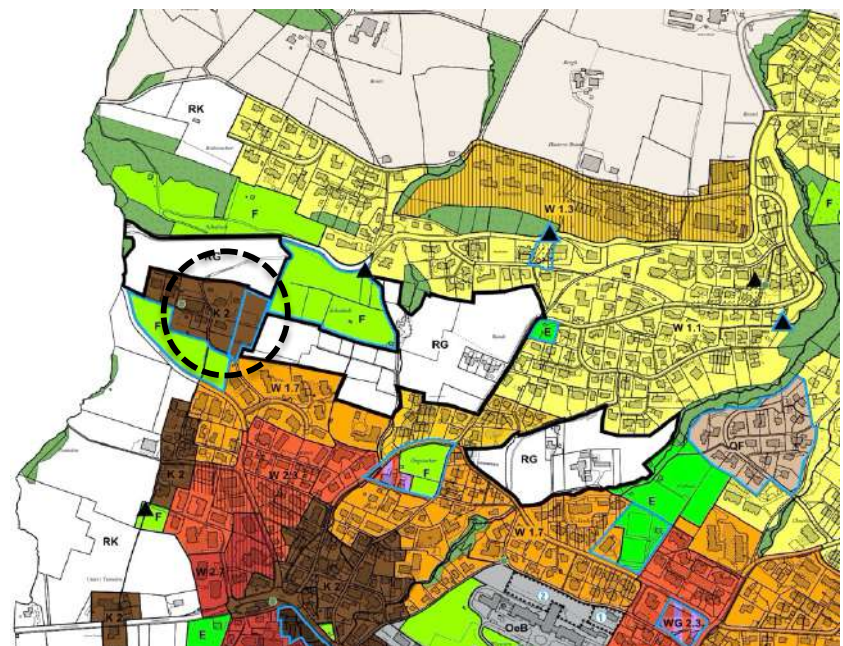
K	Kernzone
W 1.1	Wohnzone
W 1.3	Wohnzone
W 1.7	Wohnzone
W 2.3	Wohnzone
W 2.7	Wohnzone
WG 2.3	Wohnzone mit Gewerbeleichterung
WG 2.7	Wohnzone mit Gewerbeleichterung
(vertikale Linien)	mässig störende Betriebe zulässig
G	Gewerbezone
I	Industriezone
(hellgrau)	Zone für öffentliche Bauten
(hellgrün)	Freihaltezone
(dunkelgrün)	Erholungszone
R	Reservezone
RK	Festlegung Kanton
RG	Festlegung Gemeinde



Der Zonenplan von 1994 weist im Wesentlichen die noch heute bestehenden Konturen des Baugebietes auf. Die Kernzone Grüt wurde im Westen erweitert, das restliche Gebiet Grüt-Schwändli ist weiterhin der Reservezone zugewiesen. Zudem erfolgten im Gebiet Haslibach Wiedereinzonungen aufgrund von Gerichtsentscheiden.

Zonenplan 2012 (Fassung öffentliche Auflage und Vorprüfung)

K1	Kernzone 1	
K2	Kernzone 2	
K3	Kernzone 3	
Q	Quartierhaltungzone	QF = Forstziel QW = Weissenrain
W 1.1	Wohnzone	
W 1.3	Wohnzone	
W 1.7	Wohnzone	
W 2.3	Wohnzone	
W 2.7	Wohnzone	
WG 2.3	Wohnzone mit Gewerbeleichterung	
WG 2.7	Wohnzone mit Gewerbeleichterung	
G	Gewerbezone	
I	Industriezone	
OeB	Zone für öffentliche Bauten	
E	Erholungszone	
F	Freihaltezone	
RG	Reservezone Gemeinde	

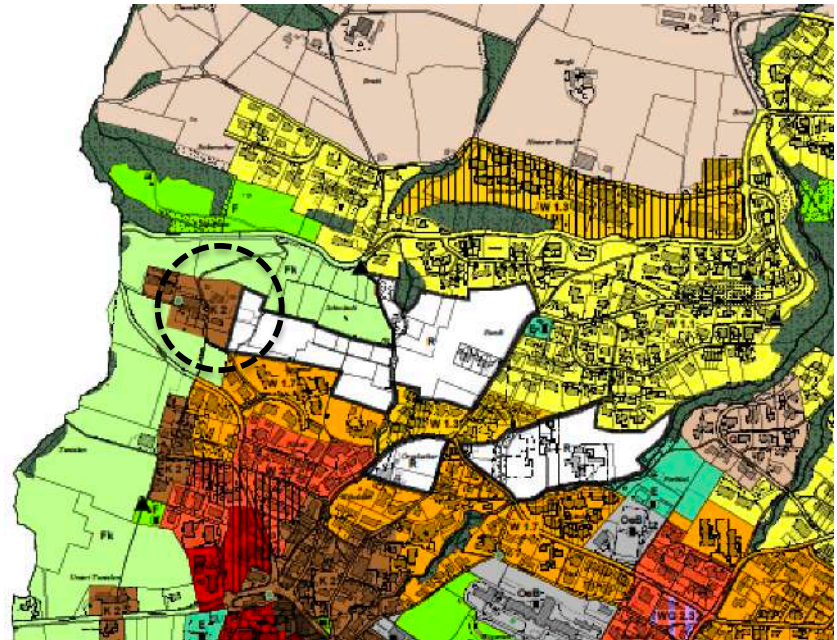


In der Fassung der öffentlichen Auflage und Vorprüfung von 2012 war für die Kernzone Grüt im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Erweiterung vorgesehen. Diese Einzonung musste jedoch wegen der damals hängigen Kulturlandinitiative zurückgestellt werden.

Zonenplan 2013

Der Zonenplan von 2013 weist grosse Teile der Reservezonen der kantonalen Freihaltezone zu. Die Kernzone Grüt blieb unverändert, das Gebiet Schwändi ist weiterhin der verkleinerten Reservezone zugewiesen.

K	Kernzone
W 1.1	Wohnzone
W 1.3	Wohnzone
W 1.7	Wohnzone
W 2.3	Wohnzone
W 2.7	Wohnzone
WG 2.3	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
WG 2.7	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	mässig störende Betriebe zulässig
G	Gewerbezone
I	Industriezone
	Zone für öffentliche Bauten
	Freihaltezone
	Erholungszone
R	Reservezone
	RK=Festlegung Kanton
	RG=Festlegung Gemeinde



5.3 Hinweise aus der Sicht des Antragstellers

Auszonung Bauland (1984)

Im Jahre 1984 wurde die damalige Bauzone Grüt-Schwändi ausgezont und einer kommunalen Reservezone zugewiesen. Motiv der Auszonung war die Forderung des Kantons an die Gemeinde, nicht mehr Bauland eingezont zu halten als der voraussichtliche Bedarf für 15 Jahre gemäss RPG dies erfordert. Der Antragsteller unterstützte dieses Vorhaben aktiv, weil ihm die Behörde glaubhaft versicherte, dass nur für die nächsten 10-15 Jahre eine zu grosse Bauzonenfläche eingezont sei und die Reservezonen bei erneutem Bauzonenbedarf als erste wieder in Bauzonen zurückgeführt würden.

> Eine solche Wiedereinzonung erfolgte jedoch nie.

Planausschnitt mit den zulasten der Familie des Antragstellers ausgezonten Bauzonenflächen von rund 4.5 ha



Wiedereinzonung Bauland (1991)

Gegen die Bauland-Auszonung von 1984 wurden mehrere Rekurse erhoben. Im Jahre 1988 wies das Bundesgericht eine Beschwerde der Gemeinde Uetikon am See ab und bestätigte damit den Rekursentscheid des Regierungsrates (RRB Nr. 2982/1987), mit dem die Gemeinde verpflichtet wurde, 6 ha der Reservezone zugewiesenes Bauland wieder einzuzonen. Aufgrund einer Eignungsbeurteilung von sechs Teilgebieten, darunter Grüt-Schwändi, erwies sich eine Einzonung im Gebiet Haslibach am geeignetsten. Diese Einzonung erfolgte 1991 und erwuchs 1993 in Rechtskraft.

> Die Grundstücke des Antragstellers im Grüt wurden für die Wiedereinzonung nicht berücksichtigt und blieben in der Reservezone.

Einzonung Grüt (1992)

1992 wurde die Kernzone Grüt auf der Westseite der bestehenden Gebäudegruppe um zwei Baugrundstücke erweitert.

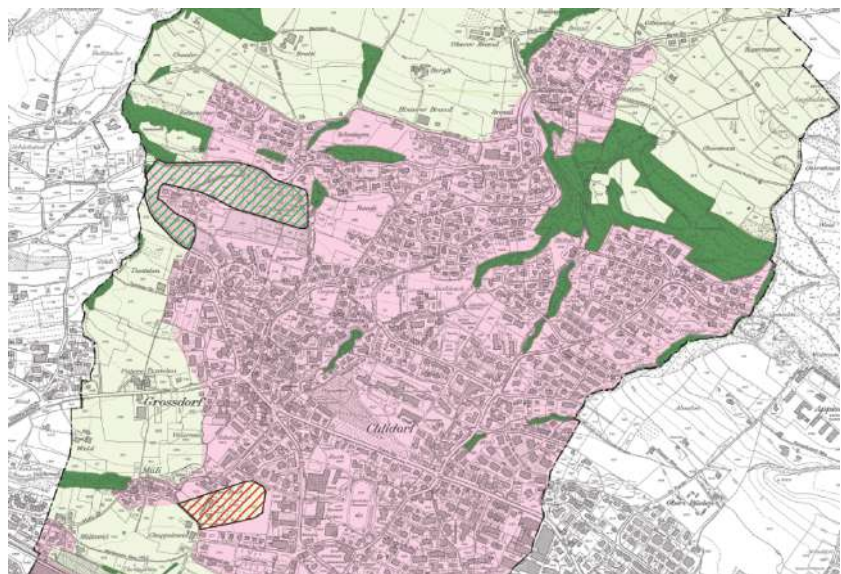
> Diese Einzonung betraf keine Landflächen des Antragstellers und kann daher nicht als Kompensation angerechnet werden.

Umwandlung Reservezone in Freihaltezone (2013)

Im Zonenplan von 2013 wurden insgesamt 4.5 ha Reservezonen nördlich, westlich und südlich der Kernzone Grüt der kantonalen Freihaltezone zugewiesen. Dies stand im Zusammenhang mit einem Abtausch des Siedlungsgebietes gemäss dem „Teilaspektplan Siedlungsgebiet“ im kommunalem Richtplan, die im kantonalen Richtplan vollzogen wurde. So wurde das Siedlungsgebiet Grüt-Schwändi zugunsten des zentraleren Gebietes Rossweid gestrichen.

> Damit verlor der Antragssteller die Möglichkeit, 0.9 ha seiner in der Reservezone liegenden Flächen längerfristig zumindest teilweise wieder in eine Bauzone überführen zu können. Dies wurde auch nicht mit einer Kompensation im neuen Siedlungsgebiet Rossweid aufgewogen. Auch wenn es kein eingezontes Bauland betraf, handelt es sich bei diesem Verlust sinngemäss um eine Art „vorgezogene Mehrwertabgabe“ zugunsten der Öffentlichkeit.

Ausschnitt „Teilaspektplan Siedlungsgebiet“ im kommunalem Siedlungs- und Landschaftsplan



**Verhinderte Einzonung Grüt Ost
(2013)**

Zum Ausgleich der vorstehend beschriebenen Umwandlung von Reservezonen in Freihaltezonen sah die ursprüngliche Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung von 2013 eine ostseitige Ausdehnung der Kernzone Grüt vor. Diese Erweiterung entspricht dem kommunalen Richtplan, der hier ein Ortsbildschutzgebiet vorsieht. Die Einzonung kam jedoch nicht zustande, weil wegen der damals hängigen Kulturlandinitiative ein Einzonungsmoratorium in Kraft war.

> Der Antragsteller zog einmal mehr den Kürzeren, obschon die planungsrechtliche Basis in den Richtplänen aller Stufen vorhanden war.

Folgerungen

Die Historie zeigt, dass der Grundsatz von Treu und Glauben mehr als einmal zulasten des Antragstellers strapaziert worden ist. Der beabsichtigten Einzonung im Grüt kommt daher auch die Bedeutung eines Nachholbedarfs zu.

6 KONZEPTIDEE

6.1 Bebauung

Qualitätvolle, strukturorientierte Überbauung



Luftbild Grüt

Die Eigentümerschaft strebt auf ihren Grundstücken eine konzeptionell und architektonisch qualitätsvolle Überbauung an, welche die Strukturen des Weilers Grüt rücksichtsvoll weiterentwickelt und der sensiblen Lage im Orts- und Landschaftsbild Rechnung trägt.

Beabsichtigt ist nicht eine Ausnützungsmaximierung, sondern eine angemessene Grundstücksnutzung. So soll insbesondere der südliche Rebhang von Bauten freigehalten werden. Auch für eine Tiefgaragenzufahrt in den Hang hinein sollte eine Beanspruchung von Rebflächen vermieden werden.

Ein wichtiges Ziel stellt die Bildung eines abgestimmten baulichen Ensembles mit den bestehenden Altbauten und den künftigen Neubauten dar. Zum Schwerpunkt des weiterentwickelten Weilers soll ein stimmungsvoller und räumlich gut gefasster Hofbereich werden, an dem sich die Wege von allen Seiten vereinen. Dieser Bereich soll als öffentlicher Aussenraum wahrgenommen werden.

Der architektonische Ausdruck darf zeitgemäss sein, wobei Schrägdächer und die Verwendung traditioneller Materialien im Vordergrund stehen. Im Übrigen sollen die geltenden Kernzonenvorschriften bestimmend sein.

Mögliches Bebauungskonzept

Die folgende unverbindliche Skizze illustriert ein mögliches Bebauungskonzept mit einem zentralen Platzraum. Die Neubauten stricken das bestehende Bebauungsmuster weiter. Ziel ist eine massvolle Entwicklung mit schonender Einbettung in die gut einsehbare Reb- und Wieslandlandschaft.



Gestaltungsgrundsätze

Ergänzend zu den vorstehend genannten Einordnungszielen sind bei der Planung und Ausführung der Neubauten strukturelle Gegebenheiten zu beachten, um den baulichen Charakter einer Kernzone zu wahren:

- Alle Bestandesbauten der Gebäudegruppe Grüt verfügen über eine je eigene Ausprägung mit unterschiedlichen Abmessungen und unterschiedlichem Erscheinungsbild. Diese Merkmale sollen in angemessener Form aufgenommen werden. Die Neubauten sollen sich mit ihrem Fussabdruck und ihren Bauvolumen an der Körnung und den Proportionen der bestehenden Altbauten orientieren. Identische Gebäude sind nicht erwünscht, anzustreben sind differenziert gestaltete Baukuben.
- Bei den Gebäudestellungen sollen orthogonale Strukturen vermieden werden. Leichte Abdrehungen und Abwinklungen in Abweichung von der West-Ost-Ausrichtung können zu einer spannungsvollen räumlichen Wirkung beitragen. Ausserdem sollen die Gebäudeabstände variiert werden.
- Dem Umgang mit Balkonen und Terrassen ist ein besonderes Augenmerk zu schenken. In Anlehnung an die alle vor 1900 entstandenen Altbauten (ohne westliche Erweiterung) sollen diese Bauteile in der Fassade nicht als regelmässige Elemente in Erscheinung treten.
- Einer weilverträglichen Materialisierung ist Beachtung zu schenken, indem traditionelle Materialien und Farben verwendet werden. Die Architektur darf zeitgemäss und kontrastierend sein, sie soll aber im Orts- und Landschaftsbild unaufdringlich bleiben.
- Die Umgebung soll offen und durchlässig ausgebildet werden. Auf abgeschottete private Aussenräume ist zu verzichten. Der öffentlich zugängliche Hofbereich soll möglichst bis an die Gebäude heranreichen. Gärten und Kleingebäude sind wünschenswert.
- Die Gebäude sollen so in das Gelände gesetzt werden, dass der Einsatz von Stützmauern minimiert werden kann. Abgrabungen und Aufschüttungen sollen möglichst sanft modelliert werden.
- Die Einfahrt der Tiefgarage soll nicht in einem offenen Einschnitt, sondern in ein Gebäude hinein erfolgen.

Es empfiehlt sich, diese Gestaltungsgrundsätze für die Entwicklung des Richtprojekt als wegleitend vorzugeben.

6.2 Erschliessung

Grütstrasse

Die Grütstrasse ist eine Gemeindestrasse. Sie weist auf dem rund 180 m langen Abschnitt zwischen der oberen Schöneeggstrasse und der Gebäudegruppe Grüt eine vermarktete Breite von 3.1 – 3.4 m auf. Beidseits der in einer Neigung von durchschnittlich 12 % ansteigenden Strasse sind Rebkulturen angebaut.

Grütstrasse mit Blickrichtung nach Nordwesten zum Weiler Grüt



Verkehrerschliessungsverordnung

Die seit 1. Juni 2020 in Kraft stehende Verkehrerschliessungsverordnung (VErV), welche die Zugangsnormalien, die Verkehrssicherungsverordnung und die Strassenabstandsverordnung abgelöst hat, sieht im Vergleich zu den früheren Regelungen erhebliche Erleichterungen mit deutlichen Erhöhungen der an die Zugänge anschliessbaren Anzahl Wohneinheiten (WE) vor. So ist die Grütstrasse in ihrem heutigen Querschnitt als „Zufahrtsweg“ bis 50 Wohneinheiten (Fahrbahn 3.0 – 4.0 m) klassiert. Sie übertrifft zwar mit einer variablen Fahrbahnbreite von 3.1-3.4 m das minimale Ausmass von 3.0 m. Zur Gewährleistung der Notzufahrt von 3.5 m Breite (Feuerwehr) ist sie jedoch nicht rechtsgenügend ausgebaut und muss mit Banketten erweitert werden. Um Konflikte bei Kreuzungsmanövern zu entschärfen, sind zudem auf dem Abschnitt der Grütstrasse zwischen der oberen Schöneeggstrasse und der bestehenden Gebäudegruppe Grüt ein oder zwei punktuelle Ausweichstellen wünschbar (Art. 10a Abs. 2 BZO).

Folgerungen

Das Bebauungskonzept kann in Ergänzung der Kernzonenbestimmungen mit einem Gestaltungsplan gesichert werden. Die Erschliessung über die Grütstrasse ist wegen der fehlenden Feuerwehrtzufahrt noch nicht rechtsgenügend.

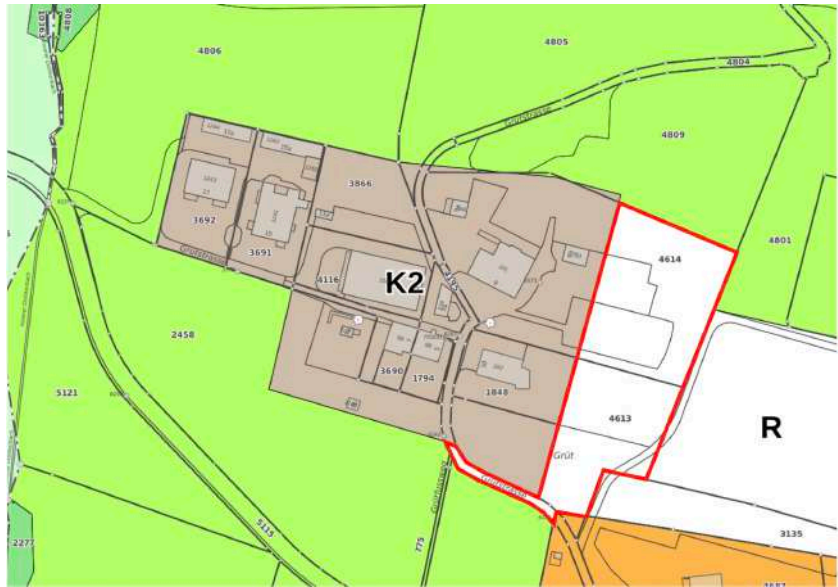
7 REVISIONSBESTANDTEILE

7.1 Anpassung Zonenplan

Einzonung Reservezone in K2

Eine heute in der Reservezone liegende Fläche von 3'871 m² wird in die Kernzone K2 eingezont. Diese Einzonungsfläche umfasst Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 4613 und 4614 (3'720 m²) sowie der Strassenparzelle Kat.-Nr. 4195 (151 m²).

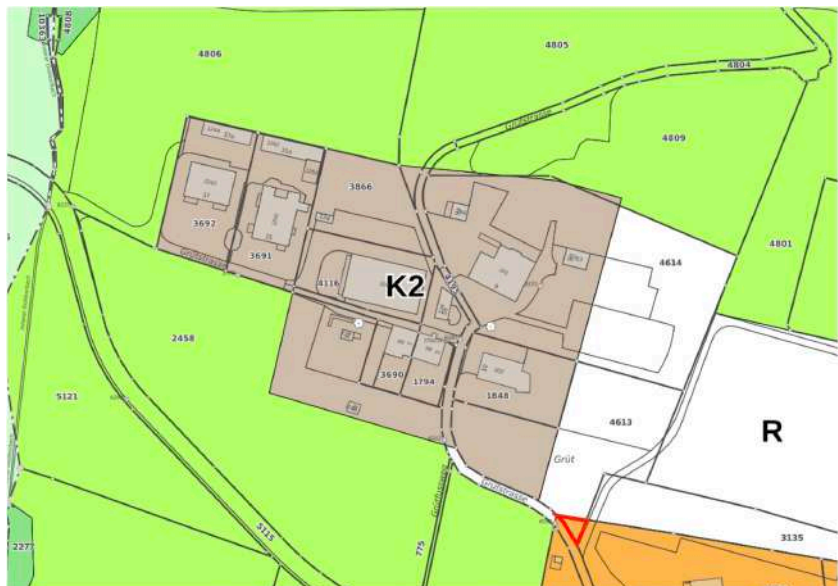
Darstellung der Einzonungsfläche
(rot umrandet)



Umzonung W/1.7 in K2

Eine kleine dreiecksförmige Fläche von 41 m² auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4613 wird von der Wohnzone W/1.7 in die Kernzone K2 umgezont. Diese Wohnzonenfläche kann nicht sinnvoll genutzt werden.

Darstellung der Umzonungsfläche
(rot umrandet)



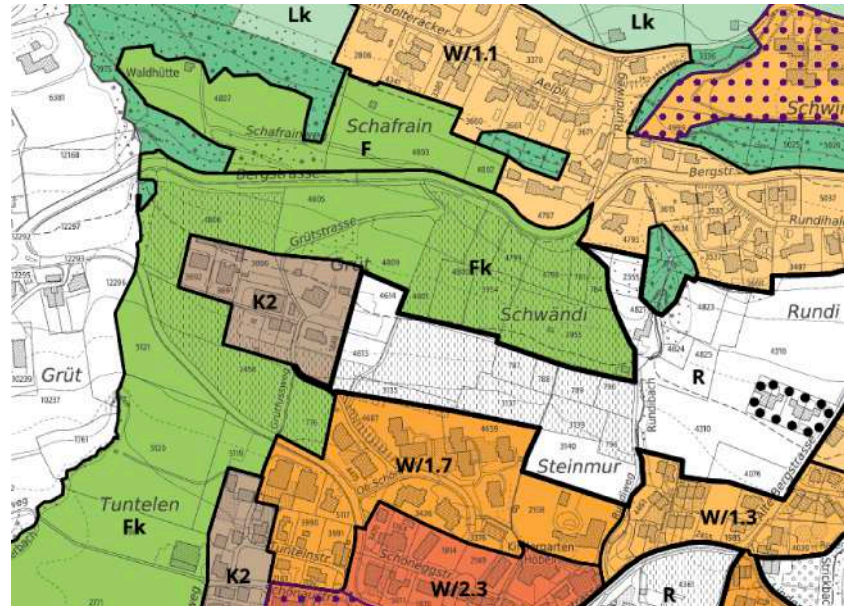
Übersicht

Den Einzonungs- und Umzonungsflächen wird wie der übrigen K2 die Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Betriebe zulässig) zugewiesen.

Zusätzlich werden die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 1848, 4613 (oberhalb der Reben) und 4614 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Festlegungen

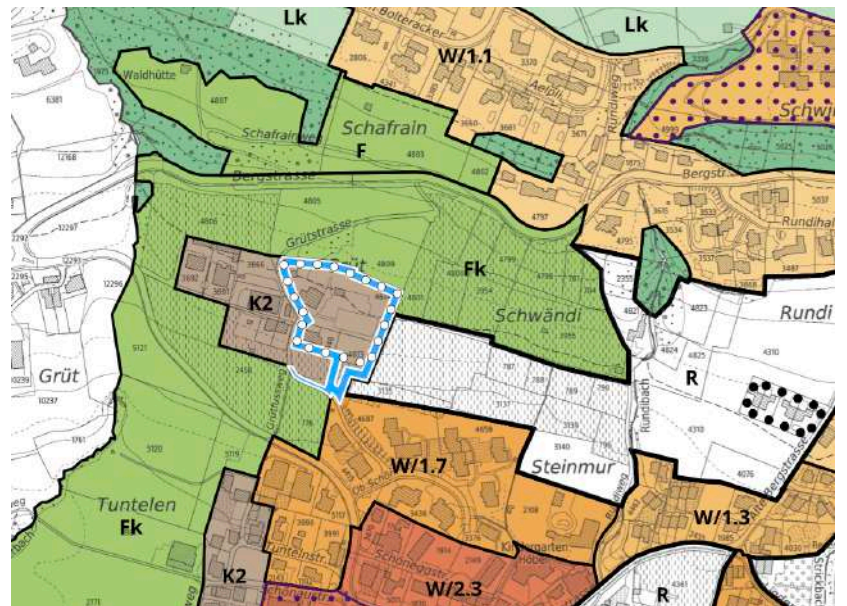
- K2** Kernzone
 - W/1.1** Wohnzone
 - W/1.3** Wohnzone
 - W/1.7** Wohnzone
 - W/2.3** Wohnzone
 - E** Erholungszone
 - F** kommunale Freihaltezone
 - R** Reservezone
 - mässig störendes Gewerbe zulässig
 - Gestaltungsplanpflicht
- *Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planeintrag



Bisher: Reservezone R / Wohnzone W/1.7

Informationsinhalte

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



Neu: Kernzone K2 / Gestaltungsplanpflicht

7.2 Anpassung Kernzonenplan Grüt

Kernzonengrenze

Die Kernzonengrenze wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Einzonungs- und Umzonungsflächen auf die neuen Zonengrenzen abgestimmt.

Zudem erfolgen die nachstehenden weiteren Anpassungen.

Festlegungen



Informationsinhalte



Anpassungen Kernzonenplan (rot hervorgehoben)

Baubereiche bestehende Bauten

Die mögliche Bebauung ist heute im Kernzonenplan Grüt geregelt. Die bestehenden Bauten sind mit Mantellinien und Hauptfirstrichtungen eng definiert. Möglich sind nur Ersatzbauten, keine Neubauten. Diese bisherigen Festlegungen bleiben unverändert.

Baubereich Neubauten

Für die Neubauten sind in Anlehnung an das bewährte System der Kernzonenpläne von Uetikon zusätzliche Inhalte festzulegen:

- einen weit gefassten Baubereich, wobei dieser einen Teil der bisherigen Kernzone Grüt überlagert
- die im Baubereich gesamthaft zulässige Baumasse
- die im Baubereich zulässige Gebäudehöhe

Der Baubereich wird definiert durch einen Grenzabstand von 3.5 m zu Nachbargrundstücken, einen erhöhten Grenzabstand von 12.0 m im Norden, einen Rebabstand von ca. 13.0 m im Süden sowie einen Gebäudeabstand von 7.0 m zum Bestandesbau auf Kat.-Nr. 4614.

Auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet, um den Spielraum für gleichwertige Lösungen mit wechselnder Firstausrichtung nicht unnötig einzuengen. Die effektiven Firstrichtungen sind im Gestaltungsplan aufgrund des Richtprojektes festzulegen.

Baumasse

Mit dem Kernzonenplan wird für Neubauten eine zulässige oberirdische Baumasse von 5'130 m³ festgelegt. Dieses Nutzungsmass ergibt sich durch die ausnützbare Einzonungsfläche von 3'017 m², multipliziert mit einer Baumassenziffer von 1.7 m³/m² (analog Wohnzone W 1.7). Diese bauliche Dichte erscheint für die Grüt angemessen.

Zum Vergleich: Für die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3691 und 3692 im Westen der Kernzone Grüt ist auf einer Grundstücksfläche von total 2'401 m² eine Baumasse von 4'060 m³ zulässig, was ebenfalls einer Baumassenziffer von 1.7 m³/m² entspricht.

Gebäudehöhe

Mit dem Kernzonenplan wird für Neubauten eine zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m festgelegt. Dieses Mass gilt in allen Bauzonen von Uetikon am See, in welchen eine zweigeschossige Bebauung erzielbar ist und entspricht auch der Massstäblichkeit der Bauten in der Grüt.

Freihaltebereich

Für den Rebhang im unteren Teil der Kernzone K2 wird mit Rücksicht auf die landschaftlich und topografisch empfindliche Lage neu ein Freihaltebereich festgelegt. Es handelt sich um einen neuen Inhalt im System der Kernzonenpläne von Uetikon am See. Solche Freihaltebereiche könnten im Rahmen einer späteren Revision auch in anderen Kernzonen in Frage kommen.

Informationsinhalt

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht wird im Kernzonenplan als Informationsinhalt eingetragen.

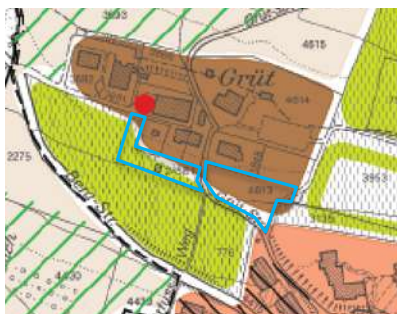
7.3 Anpassung Bau- und Zonenordnung

Art. 10a BZO Freihaltebereich

Der Freihaltebereich bezweckt die Freihaltung des vorgelagerten landschaftsprägenden Rebhanges. Ausserdem stellt er sicher, dass der inselartige Weiler Grüt nicht mit der bestehenden Bauzone zusammengebaut werden kann. Der Freihaltebereich soll langfristig von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Auch Umgebungsbestandteile wie Spiel-, Aufenthalts- und Parkieranlagen sowie Geländeänderungen sind ausgeschlossen.

Abweichungen sind nur möglich, wenn der Eingriff der Bewirtschaftung der Rebflächen oder der Verkehrssicherheit dient. Denkbar sind zum Beispiel Rebhäuser oder eine Ausweichstelle zur Erleichterung von Kreuzungsmanövern auf der Grütstrasse.

Der im Kernzonenplan festgelegte Freihaltebereich betrifft auch Flächen, die bereits heute in der Kernzone liegen. Gemäss dem kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan überlagert der Freihaltebereich westlich der Grütstrasse das Freihaltegebiet und östlich davon das Ortsbildschutzgebiet (vgl. blaue Bandierung in Abbildung links). Mit dem gewählten Freihaltebereich wird den Zielen der kommunalen Richtplanung Rechnung getragen, ohne den Siedlungs- und Landschaftsplan anpassen zu müssen.



Ausschnitt Siedlungs- und Landschaftsplan

Art. 30 BZO
Gestaltungsplanpflicht
Ziele

Grundsätzlich sind für die Bebauung die Kernzonenvorschriften der K2 massgebend. Sie regeln jedoch primär die Einzelbauweise und weniger den konzeptionellen Zusammenhang. Eine baulich, landschaftlich und gestalterisch überzeugende Kernzonenerweiterung kann nur mit einem Gestaltungsplan gesichert werden. Für die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 4613 und 4614 (einschliesslich der bereits bisher eingezonten Flächen) sowie das überbaute Nachbargrundstück Kat.-Nr. 1848 wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In Art. 30 Abs. 5 BZO werden die zugehörigen, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele definiert. Diese Ziele sind in ähnlicher Art formuliert wie für die ebenfalls gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Langenbaum, Birchweid und Chance Uetikon.

Erläuterung der Ziele

- **Weiterentwicklung der Gebäudegruppe Grüt zu einem räumlich abgestimmten Ensemble mit Alt- und Neubauten**
Dieses Ziel unterstreicht die Bedeutung einer Weilerstruktur mit aufeinander abgestimmten Bauten und Aussenräumen, die der sensiblen Lage im Orts- und Landschaftsbild Rechnung trägt.
- **Hohe architektonische Qualität mit eigenständigem Ausdruck der Bauten**
Dieses Ziel stellt klar, dass hohe Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden. Identische Gebäude und orthogonale Strukturen sind zu vermeiden. Die Architektur soll zeitgemäss sein, aber die traditionellen Dachformen und Materialien thematisieren. Für die Fernwirkung wichtig ist eine ruhige Dachgestaltung.
- **Übernahme prägender Merkmale der bestehenden alten Gebäude wie Fussabdruck, Stellung, Volumen, Proportionen, Materialien und Gestaltungselemente**
Dieses Ziel bezweckt die massstäbliche Erweiterung der Gebäudegruppe durch Neubauten, die im Sinne der in Kap. 6.1 aufgeführten Gestaltungsgrundsätze auf die prägenden Strukturen der alten Bauten abgestimmt sind. Die beiden neueren Gebäude im Westen der Grüt sind diesbezüglich nicht wegleitend.
- **Sorgfältige Gestaltung des zentralen Hofraumes mit Einbezug des Brunnens sowie der angrenzenden Vorbereiche und Vorgärten**
Zum Schwerpunkt des weiterentwickelten Weilers soll ein stimmungsvoller und räumlich gut gefasster Hofbereich werden, an dem sich die Wege von allen Seiten vereinen. In diesen Hofraum mit dem Charakter eines öffentlichen Aussenraumes sind eine Wendemöglichkeit für Lastwagen, der bestehende Brunnen und die angrenzenden Vorbereiche der Neubauten zu integrieren.
- **Erschliessung ab oberer Schöneggstrasse mit landschaftsschonender Parkierung**
Dieses Ziel stellt klar, dass die Verkehrserschliessung über die Grütstrasse von Südosten her ab oberer Schöneggstrasse erfolgen muss und nicht von Westen her ab der Bergstrasse. Die Grütstrasse ist als Stichzufahrt mit Wendemöglichkeit zu konzipieren. Zudem ist eine möglichst landschaftsschonende Parkierungslösung mit unauffälliger Tiefgaragen-Einfahrt gefragt.

- **Öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen der Gebäudegruppe Grüt und dem Flurweg Schwändi**
Dieses Ziel ermöglicht eine durchgehende Wegverbindung zwischen den Gebieten Grüt und Rundi, die in einer nächsten Revision des Verkehrsplans gesichert werden soll.
- **Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger**
Dieses Ziel betont, dass eine fortschrittliche und umweltschonende Energielösung zu suchen ist. Im Vordergrund stehen Energieträger wie Holzenergie, Solarenergie und Erdwärme.
- **Einhaltung der Vorgaben des Kernzonenplans Grüt**
Dieses Ziel bedeutet, dass die Festlegungen des Kernzonenplans (Baubereich, Baumasse, Gebäudehöhe) Randbedingungen sind, von denen mit dem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden kann.

8 AUSWIRKUNGEN

8.1 Ortsentwicklung

Siedlungserweiterung	Die Einzonung ermöglicht eine kleinräumige Siedlungserweiterung im Gebiet Grüt unter Beachtung der Richtplanvorgaben.
Orts- und Landschaftsbild	Den prägenden Merkmalen im Orts- und Landschaftsbild wird mit der Freihaltung des Rebhanges, der Begrenzung der bebaubaren Fläche und der Gestaltungsplanpflicht mit qualitätsbezogenen Vorgaben Rechnung getragen.
Erschliessung	Das Gebiet ist nicht rechtsgenügend erschlossen. Die Einzonung allein bedingt noch keinen Ausbau der Grütstrasse. Hingegen ist im Hinblick auf den auszuarbeitenden Gestaltungsplan die Notzufahrt von 3.5 m Breite (Feuerwehruzufahrt) planerisch und rechtlich sicherzustellen.
Hochwasserschutz	Betreffend die Hinweisfläche "Oberflächenabfluss/Vernässung" (vgl. Kapitel 4.1, Naturgefahren) empfiehlt das ARE, bereits im Rahmen des aufzustellenden Gestaltungsplans entsprechende Schutzmassnahmen zu prüfen. Kontakt: Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ), Tel. 044 308 21 55, naturgefahren@gvz.ch.

8.2 Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen	Für die Einzonung aus der Reservezone in die Kernzone K2 wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.
Abgabesatz	Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.
Disclaimer	Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000 Franken liegen.
Mehrwert	Der Mehrwert wird während der Auflage des Genehmigungsentscheides nach § 5 Abs. 3 PBG gesamthaft bekanntgegeben (§ 16 Abs. 1 MAV).
Information Grundeigentümer	Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

8.3 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

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

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Im Planungsgebiet besteht eine auf allen Stufen widerspruchsfreie Richtplanung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzonung sind im kantonalen Richtplan (Siedlungsgebiet) und im kommunalen Richtplan (Ortsbildschutzgebiet) vorhanden.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden ansatzweise gestärkt, indem im Kernzonenplan ein Spielraum für eine bauliche Verdichtung der bestehenden Kernzonen geschaffen wird.
- Die Einzonung ermöglicht zusätzlichen Wohnraum für ca. 40 Bewohner. Die im regionalen Richtplan vorgesehene mittlere Nutzungsdichte von 100-150 Personen/ha wird mit ca. 132 Personen/ha respektiert.
- Der Bedarfsnachweis für zusätzliche Mischzonen ist statistisch erbracht. Für den Zeithorizont von 15 Jahren gemäss RPG stehen keine Bauzonenreserven mehr zur Verfügung.
- Die Kernzonenbestimmungen, der zugehörige Kernzonenplan Grüt sowie die Gestaltungsplanpflicht tragen dem bestehenden Gebietscharakter mit strukturbezogenen und qualitätsbildenden Vorgaben Rechnung.
- Die Teilrevision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Verfügbarkeitsnachweis

Das ARE hat im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d des Raumplanungsgesetzes (RPG) rechtlich sicherzustellen ist. Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Werden sie in diesem Zeitraum nicht überbaut, gelten sie als überdimensioniert und müssten reduziert bzw. wieder ausgezont werden. Eine Baulandhortung über diesen Zeithorizont hinaus ist vom Raumplanungsrecht nicht geschützt. Das ARE verlangt daher einen Nachweis im Erläuterungsbericht, wie diese Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt.

Die technische Erschliessbarkeit gemäss Verkehrserschliessungsverordnung ist im Plan "Erschliessungsmöglichkeiten" vom 14. Dezember 2021 nachgewiesen (Beilage A). Darin wird auch der Landbedarf (Landerwerb oder Dienstbarkeiten) für Bankette und Ausweichstellen aufgezeigt.

Der verlangte Verfügbarkeitsnachweis wird in Form einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft erbracht. Diese wird nach einer positiven Entscheidung der Gemeindeversammlung abzuschliessen und im Grundbuch anzumerken sein und ist eine Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung.

Folgende Inhalte sind in der Vereinbarung zu thematisieren:

- Überbauungspflicht (innert 15 Jahren)
- Öffentlich-rechtliches Kaufrecht (für den Fall, dass das eingezonte Land innert Frist nicht überbaut ist)
- Erschliessungsverbesserungen (rechtsgenügende Notzufahrt für Feuerwehr)
- Grundbucheintragung (Verbindlichkeit)

8.4 Fazit

Einzonung Grüt ist zweckmässig

Aus der Sicht der Gemeinde Uetikon am See und der Eigentümergemeinschaft ist die Erweiterung der Kernzone Grüt massvoll, rechtmässig und zweckmässig. Sie ermöglicht eine gewisse Wiedergutmachung mit Blick auf die jahrzehntlang blockierte bauliche Weiterentwicklung in einem Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

9 VERFAHREN

9.1 Übersicht

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzonung Grüt) wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 26. März bis 25. Mai 2021.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Innert der Auflagefrist sind sechs Einwendungen mit insgesamt 14 Anträgen eingegangen. Davon konnten fünf Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht in die Vorlage eingeflossenen Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Im Bericht zu den Einwendungen ist im Interesse der Transparenz der Umgang mit sämtlichen Anträgen dargelegt. Dieser Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie die Nachbargemeinden Meilen, Männedorf, Oetwil am See und Egg wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPP hat in ihrer Stellungnahme vom 25. Mai 2021 festgehalten, dass die vorliegende Teilrevision keinen regionalen Zielsetzungen widerspricht und dementsprechend auch keine Anträge gestellt. Die Gemeinden haben auf inhaltliche Stellungnahmen verzichtet.

Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2021 zur Einzonung Grüt Stellung genommen und zusammenfassend festgehalten, dass diese vorbehältlich der Erfüllung von sechs Auflagen (vgl. Kap. 9.2) positiv beurteilt werden kann.

Bereinigung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung bereinigt.

Festsetzung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzonung Grüt) durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.

9.2 Kantonale Vorprüfung

Fünf berücksichtigte Anliegen

Folgende Auflagen des ARE aus der Vorprüfung werden vollständig berücksichtigt:

- Nachweis für die Erschliessbarkeit (Plan Erschliessungsmöglichkeiten) und die Verfügbarkeit (Vereinbarung) der einzuzonenden Fläche im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG.
- Erfassung der Planungsmassnahme durch die Katasterbearbeitungsorganisation (KBO).
- Einloggung in die Online-Plattform zur Ermittlung der Mehrwertprognose.
- Ausfüllen der Excel-Liste zur Ermittlung der Mehrwertprognose.
- Korrektur der Ausführungen zum Lärmschutz (Einhaltung Planungswerte) im erläuternden Bericht.

Ein nicht berücksichtigtes Anliegen

Eine Auflage des ARE wird nicht berücksichtigt. Nachfolgend wird begründet, weshalb dieses Anliegen nicht aufgenommen wurde:

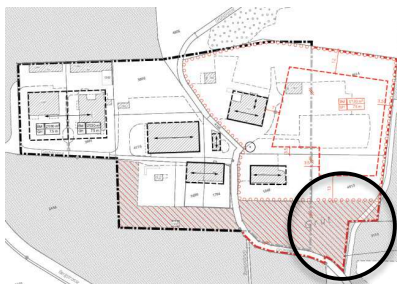
Auflage ARE:

Die im regionalen Richtplan eingetragenen Rebberge seien von der Einzonung auszunehmen. Der Zonenplan und der Kernzonenplan seien entsprechend anzupassen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Bei den erwähnten Rebflächen handelt es sich um den südlichsten Teil der Einzonung. Gemäss Vorprüfungsbericht kann das ARE nicht nachvollziehen, weshalb die im regionalen Richtplan eingetragenen Rebberge ebenfalls eingezont werden, obschon diese im Kernzonenplan als Freihaltebereich definiert sind und eine bauliche Entwicklung daher ausgeschlossen ist.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der regionale Richtplan in Uetikon am See die Erhaltung und Förderung von drei Rebflächen postuliert (Richtplantext, S. 49). Es handelt es sich um die in der Abbildung sehr rudimentär abgegrenzten Gebiete Mühlerain (Freihaltezone Fk), Grüt Süd (Freihaltezone Fk) und Schwändi/Steinmur (Reservezone). Mit der Einzonung Grüt bleiben die Rebflächen weiterhin erhalten, weil sie mit dem Freihaltebereich gesichert werden. Die ZPP hat in ihrer Stellungnahme denn auch ausdrücklich festgehalten, dass die Teilrevision keinen regionalen Zielsetzungen widerspricht und die verbindliche Festlegung des Freihaltebereiches im Süden begrüsst wird.



Lage Einzonung Rebflächen

Grundsätzlich sollte die Erschliessung von Bauzonen ebenfalls über Bauzonen erfolgen und nicht über Landwirtschafts- oder Freihaltezonen. Die Grütstrasse erreicht mit einer Breite von 3.1-3.4 m die minimale Fahrbahnbreite von 3.0 m gemäss den Werten der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV). Zur Gewährleistung der Notzufahrt von 3.5 m Breite ist sie jedoch nicht rechtsgenügend ausgebaut und muss mit Banketten erweitert werden. Um Konflikte bei Kreuzungsmanövern zu entschärfen, sind auf dem Abschnitt der Grütstrasse zwischen der oberen Schöneeggstrasse und der bestehenden Gebäudegruppe Grüt ein oder zwei punktuelle Ausweichstellen denkbar (Art. 10a Abs. 2 BZO). In der Planbeilage "Erschliessungsmöglichkeiten" vom 14. Dezember 2021 sind diese Massnahmen dargestellt. Diese wären innerhalb der Freihaltezone nicht zulässig, sondern setzen die Lage in einer Bauzone voraus. Aus diesem Grund sind die Rebfläche und die Grütstrasse ebenfalls zur Einzonung vorgesehen. Damit wird der planungsrechtliche Spielraum für eine angemessene Anpassung der Erschliessung für die rund 16 zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Mit einer Zonierung im Sinne des ARE wäre dieser Spielraum nicht vorhanden. Da die ZPP die vorliegende Lösung begrüsst und die Freihaltung der Rebflächen planerisch gesichert ist, ist an der Einzonung festzuhalten, zumal bereits heute grössere Rebflächen innerhalb der Kernzone Grüt liegen.

BEILAGEN

- A Plan Erschliessungsmöglichkeiten**
- B Vereinbarung zur Verfügbarkeit
(noch offen)**