



Fassung Gemeinde-  
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung (Birchweid)

## Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Umzonung und Gestaltungsplanpflicht



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	5
	1.3 Ablauf der Teilrevision	5
	1.4 Grundlagen	6
	2. Planungsrechtliche Randbedingungen	7
	2.2 Übergeordnete Festlegungen	8
	2.3 Kommunale Festlegungen	10
	3. Anpassung Zonenplan	11
	3.1 Übersicht	11
	3.2 Umzonung von der W 1.3 in die K2	12
	3.3 Umzonung von der W 1.7 in die K2	13
	3.4 Festlegung Gestaltungsplanpflicht	14
	4. Anpassung Kernzonenplan	15
	4.1 Übersicht	15
	4.2 Erweiterung Süd	16
	4.3 Erweiterung Nord	19
	5. Anpassung Ergänzungsplan	20
	6. Anpassung Bau- und Zonenordnung	21
	7. Auswirkungen	22
	7.1 Ortsentwicklung	22
	7.2 Umwelt	22
	7.3 Fazit	23
	8. Mitwirkung	25

Auftraggeberin

Gemeinde Uetikon am See

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck

Angestossen durch eine Initiative aus der Bevölkerung wurde für das Gebiet Birchweid/Gseck mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. April 1990 ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen. Im Rahmen einer Teilrevision im Jahre 2009 wurde der Perimeter dieses öffentlichen Gestaltungsplans um das Gebiet Gseck verkleinert. Als Ersatz für diesen Gebietsteil wurde in der Folge der private Gestaltungsplan Gseck festgesetzt, der eine abweichende bauliche Konzeption vorsieht.

Das Bebauungskonzept, das dem nach wie vor rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck zugrunde liegt, ist nicht mehr zeitgemäss, weil sich die Bedürfnisse und Wohnformen in den vergangenen 25 Jahren geändert haben. Zudem ist die erzielbare Ausnützung deutlich geringer, als dies mit einer Bebauung gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung möglich wäre.

### Neuer privater Gestaltungsplan Birchweid



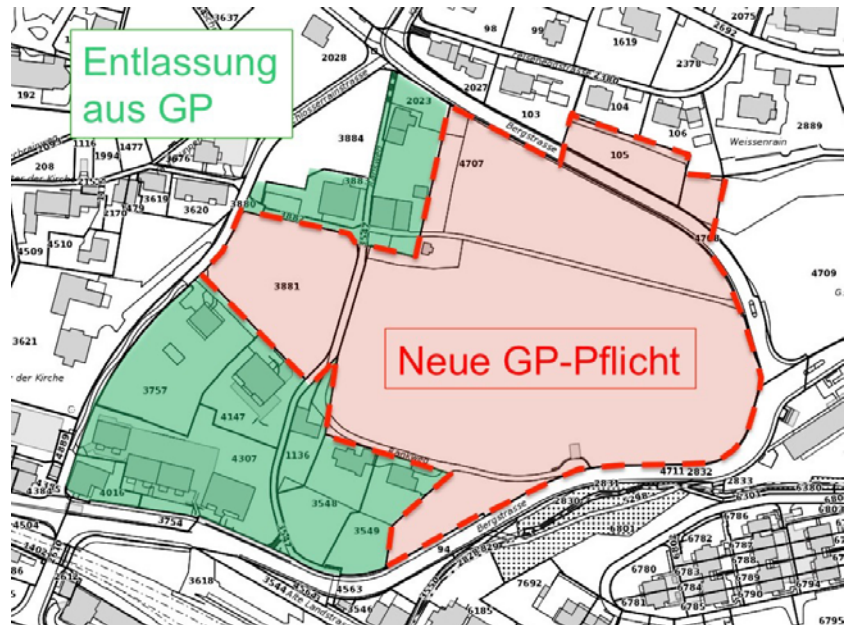
Die Eigentümer der noch unüberbauten Parzellen Kat. Nrn. 3881 und 5086 auf dem Plateau der Birchweid beabsichtigen, ihre in den Wohnzonen W 1.3 und W 1.7 liegenden Grundstücke auf der Basis eines ortsbaulich und gestalterisch überzeugenden, neuen Konzeptes zu überbauen. In einem zweijährigen Planungsprozess entstand ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, das die Anliegen der Gemeindeversammlung von 2013 aufnimmt.

Dieses Richtprojekt wurde der Baubehörde der Gemeinde Uetikon am See und den Anwohnern vorgestellt. Das ortsbauliche und architektonische Konzept wird vom Gemeinderat als umfassende, in sich schlüssige und überzeugende Planungsgrundlage beurteilt. Aufbau und Form werden für die Fortführung der weiteren Planung als beispielhaft und zweckmässig erachtet und bildet die Basis für die planungsrechtliche Umsetzung in einem neuen privaten Gestaltungsplan.

## Teilrevision der Nutzungsplanung

Zugleich mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid ist eine darauf abgestimmte Teilrevision der Nutzungsplanung festzusetzen. Kernstück dieser Teilrevision ist die Entlassung der heute bereits überbauten, in den öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck einbezogenen Grundstücke aus dem gestaltungsplanpflichtigen Perimeter und die Festsetzung einer gleichwertigen Ersatzlösung.

## Neuer Perimeter Gestaltungsplanpflicht Birchweid



## Umzonungen und neuer Gestaltungsplanperimeter

Der bestehende Gestaltungsplan von 1990 betrifft diverse überbaute Grundstücke, die im Eigentum Dritter stehen. Diese Grundstücke sollen wenn immer möglich nicht mehr in einen neuen Gestaltungsplan überführt werden. Grossmehrheitlich können sie der angrenzenden, bestehenden Kernzone K2 zugewiesen werden. Die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten bleiben dabei erhalten oder werden leicht erweitert. Konkret werden die im Gestaltungsplan aufzuhebenden Baubereiche durch neue Mantellinien im Kernzonenplan ersetzt und die als Freiflächen bezeichneten Grundstücksteile sind auch unter dem Regime des Kernzonenplans nicht überbaubar. Die Rebflächen oberhalb der Bergstrasse werden in Absprache mit der Grundeigentümerin dem neuen Gestaltungsplan zugewiesen. Darüber hinaus werden die Zonengrenzen optimiert und auf die Eigentumsgrenzen abgestimmt.

## Teilrevisionsvorlage

## 1.2 Aufgabenstellung

Es ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung mit folgenden Bestandteilen zu erarbeiten:

- Anpassung Zonenplan 1:2500
- Anpassung Kernzonenplan Langenbaum/Kirche 1:1000
- Anpassung Ergänzungsplan Nr. 8 (Waldabstandslinien) 1:500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV
- Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck von 1990

Es handelt sich um ein Gesamtpaket, das zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid öffentlich aufgelegt und der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

## Arbeits- und Verfahrensschritte

## 1.3 Ablauf der Teilrevision

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Entwurf Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (ZPP), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung mit Bericht zu allfälligen nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

## 1.4 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan, Stand 18.09.2015
- Regionaler Richtplan Pfannenstil, Festsetzung 15.06.2017
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Chemische Fabrik, 2011
- GIS-ZH → <http://maps.zh.ch>

### Kommunale Grundlagen

- Kommunaler Richtplan, 22.03.2010
- Bau- und Zonenordnung, 25.09.2013
- Zonenplan, 25.09.2013
- Kernzonenplan Langenbaum/Kirche, 25.09.2013
- Ergänzungsplan Nr. 8 (Waldabstandslinien), 21.09.1998
- Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck, 11.12.1989
- Privater Gestaltungsplan Gseck, 02.10.2008

### Weitere Grundlagen

- Arealentwicklung Birchweid (Richtprojekt), Dahinden Heim Architekten AG, Winterthur, Projektstand 04.01.2017
- Technischer Bericht Baumassenberechnung, OLIG, 15.12.2015
- Grundbuchauszüge, 17.11.2015

## 2. Planungsrechtliche Randbedingungen

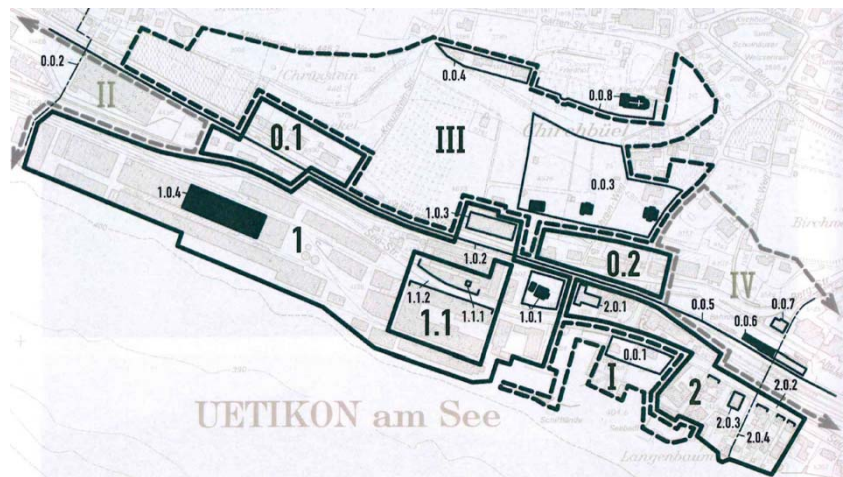
### 2.1 Bundesinventare

#### ISOS

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

Die Birchweid grenzt nordöstlich an den ISOS-Perimeter.

Uetikon, Chemische Fabrik  
Aufnahmeplan ISOS



#### IVS

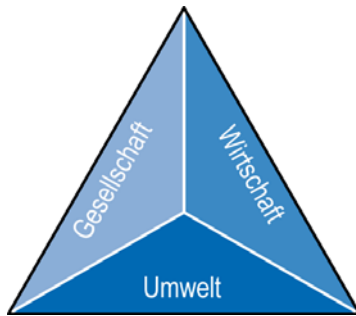
Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Auf der Schlosserrainstrasse, an welche das Gestaltungsplan-  
gebiet Birchweid im Westen angrenzt, verläuft der historische  
Verkehrsweg von lokaler Bedeutung ZH 1253.

Schlosserrainstrasse mit umgestaltetem  
unterem Abschnitt



## ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



## 2.2 Übergeordnete Festlegungen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Uetikon am See ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender 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

Auf die "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen, auf die übrigen Landschaften 20 %.

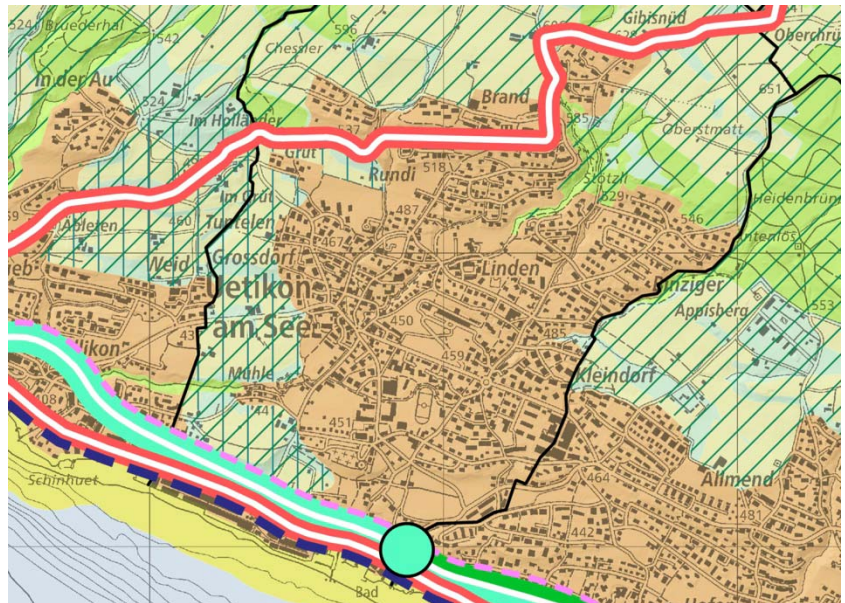


## Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan,  
Stand 18.09.2015  
(GIS-ZH)

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Birchweid liegt im Siedlungsgebiet ausserhalb von Fruchtfolgeflächen und Boden-eignungsklassen.

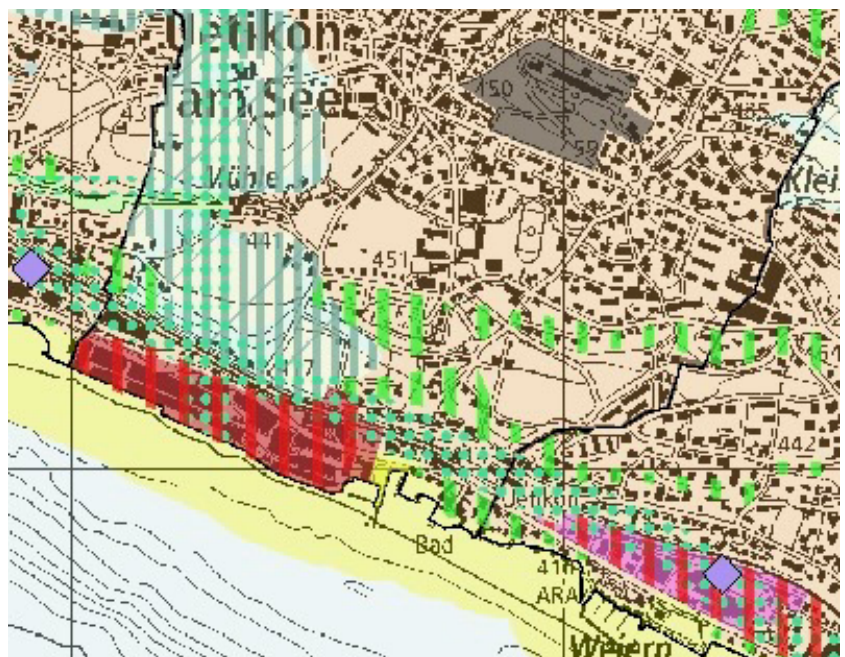


## Regionaler Richtplan Pfannenstil

Ausschnitt regionaler Richtplan  
(Quelle: ZPP)  
rechts: Siedlung und Landschaft  
unten: Verkehr

Am 15. Juni 2017 hat die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Pfannenstil den gesamthaft überarbeiteten Regionalen Richtplan einstimmig angenommen.

Die Karte Siedlung und Landschaft enthält zum von der Teilrevision betroffenen Gebiet Birchweid insbesondere die Festlegung "niedrige bauliche Dichte".



Dichtevorgaben

Die Festlegung "niedrige bauliche Dichte" ermöglicht es, die in § 49a PBG vorgegebenen Minstdichten zu unterschreiten. Damit ist auch keine minimale Nutzungsdichte zu beachten.

Der flache Teil des Gebietes Birchweid, der von den beabsichtigten Umzonungen nicht betroffen ist, ist im regionalen Richtplan Pfannenstil dem Siedlungsgebiet mit einer mittleren baulichen Dichte zugewiesen. Die Baumassenziffer soll zwischen 1.6 und 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegen. Als Zielgrösse ist im Regio-ROK eine Nutzungsdichte von 100-150 Personen pro Hektare (Einwohner und Arbeitsplätze) vorgegeben.

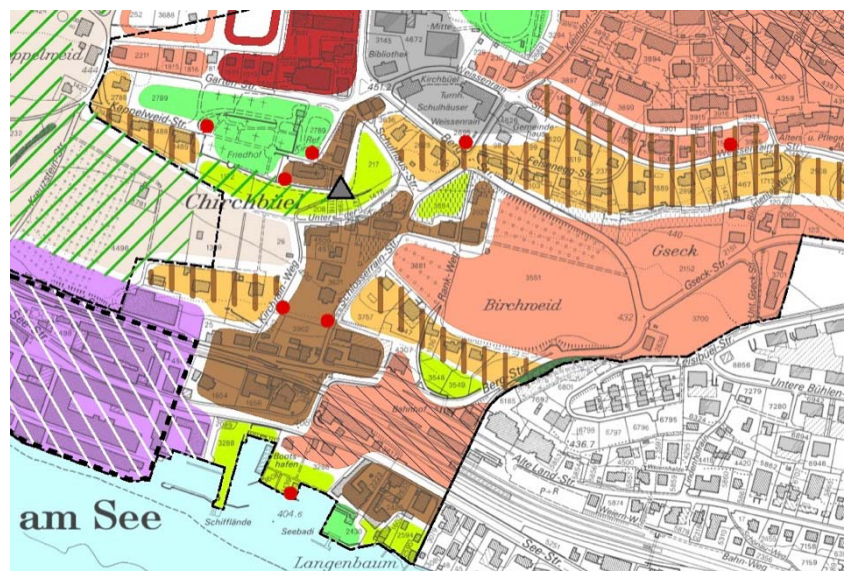
## 2.3 Kommunale Festlegungen

Richtplan Siedlung und Landschaft

Das Gebiet Birchweid ist im rechtskräftigen kommunalen Richtplan als Wohngebiet mittlerer Dichte bezeichnet. Im Teilaspektplan "Bauliche Dichte" ist für die Baumassenziffer eine Bandbreite zwischen 1.8 und 2.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorgegeben. Diese Bandbreite bildet die Basis für den Spielraum im Rahmen des Gestaltungsplans.

Der zur alten Landstrasse abfallende Hang unterhalb des Plateaus der Birchweid ist als Wohngebiet mit Strukturhaltung ausgeschieden. Dies bedeutet, dass die bauliche Verdichtung des Bestandes nur im Rahmen von vorgegebenen Spielregeln und massgeschneiderten Zonenvorschriften erfolgen soll, die offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge beizubehalten ist und typische Merkmale zu erhalten sind.

Ausschnitt Richtplan Siedlung und Landschaft



Nutzungsplanung

Der Zonenplan, der Kernzonenplan, der Ergänzungsplan und die Bau- und Zonenordnung werden in den folgenden Kapiteln 3-6 abgehandelt.

## 3. Anpassung Zonenplan

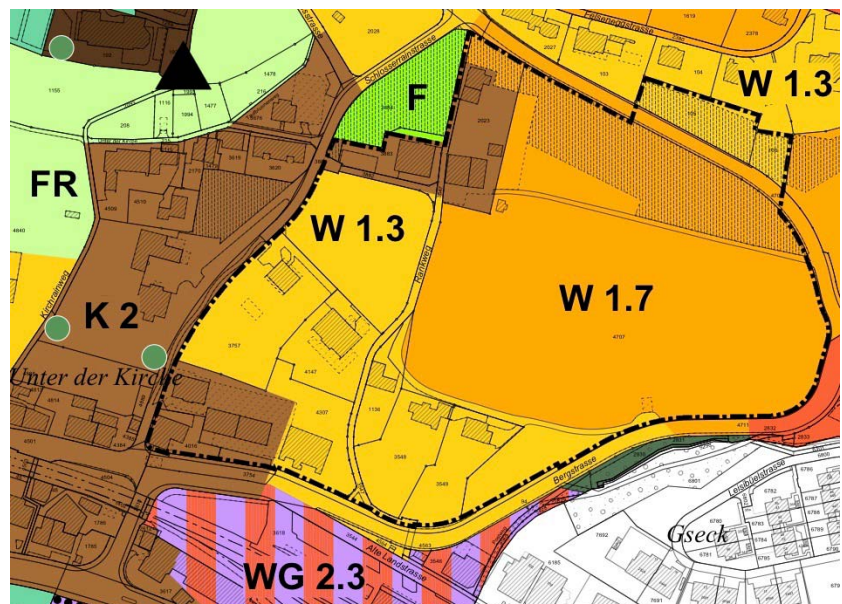
### 3.1 Übersicht

Die von der Teilrevision betroffenen Gebiete sind im folgenden Zonenplanausschnitt blau hervorgehoben. Sie umfassen mehrere Bestandteile, die im Folgenden einzeln erläutert sind:

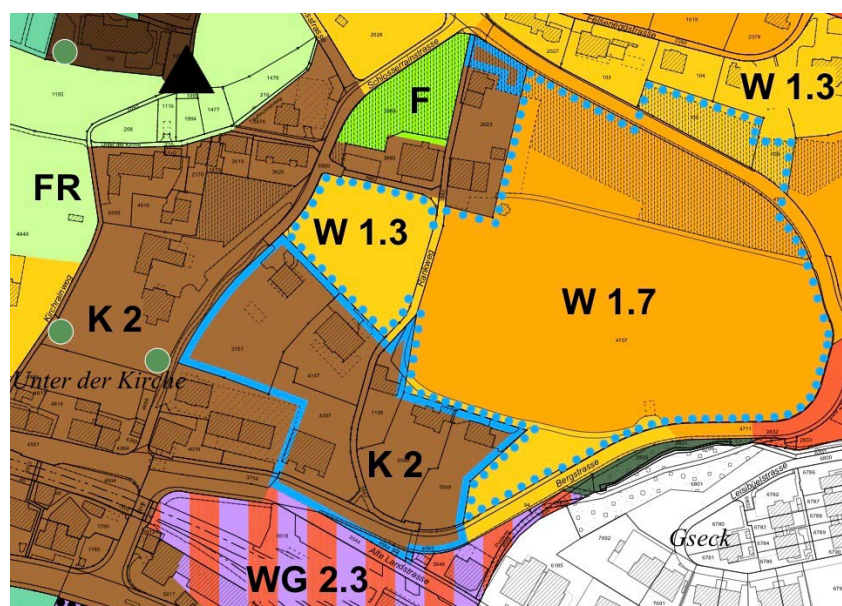
- Umzonung von der W 1.3 in die K2
- Umzonung von der W 1.7 in die K2
- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Birchweid

#### Rechtskräftige Zonierung

Schwarz strichpunktiziert: Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck



#### Neue Zonierung mit gestaltungsplanpflichtigem Gebiet

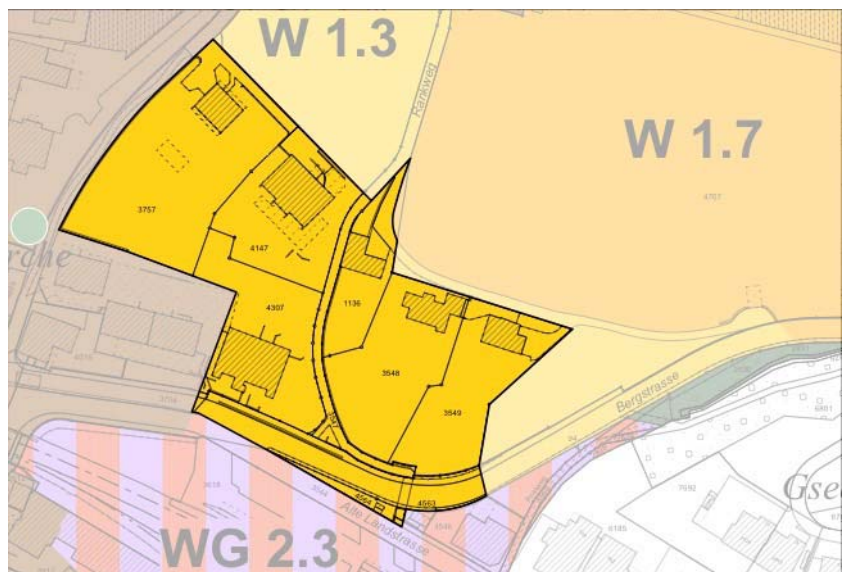


### 3.2 Umzonung von der W 1.3 in die K2

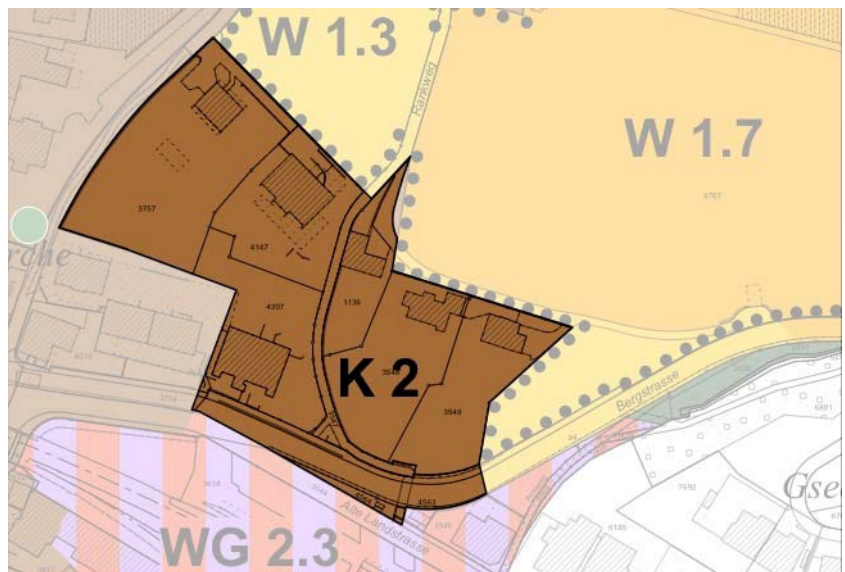
Die Grundstücke Kat.-Nrn. 3757, 4147, 4307 (Teil), 1136, 3548 und 3549 sowie ein Teil des Rankweges werden von der Wohnzone W 1.3 in die Kernzone K2 umgezont.

Es handelt sich um den weitgehend überbauten Hangbereich des Gebietes Birchweid. Die Umzonung umfasst eine Fläche von 11'699 m<sup>2</sup>. Die Zuweisung zur K2 erlaubt es, die bisherigen Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans durch gleichwertige Festlegungen im Kernzonenplan zu ersetzen (Bebauung und Freihaltung).

Rechtskräftige Zonierung  
W 1.3



Neue Zonierung  
K2

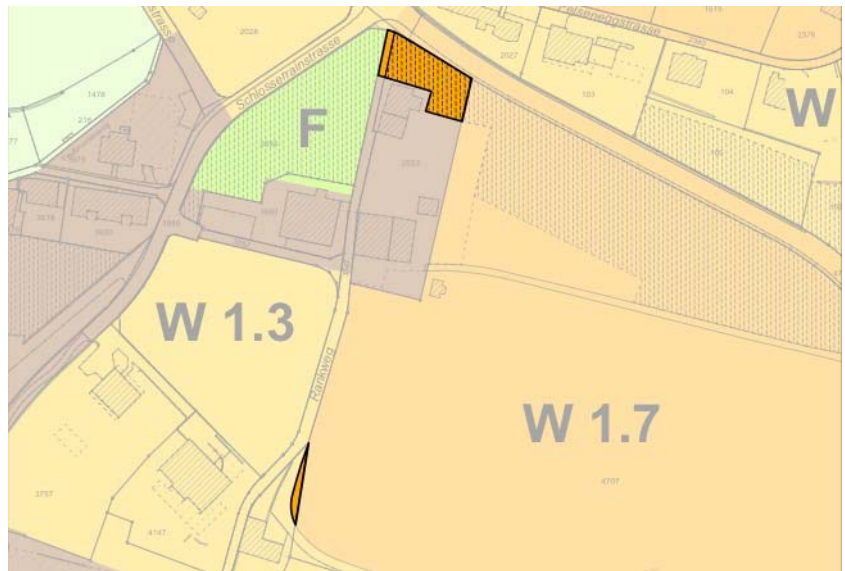


### 3.3 Umzonung von der W 1.7 in die K2

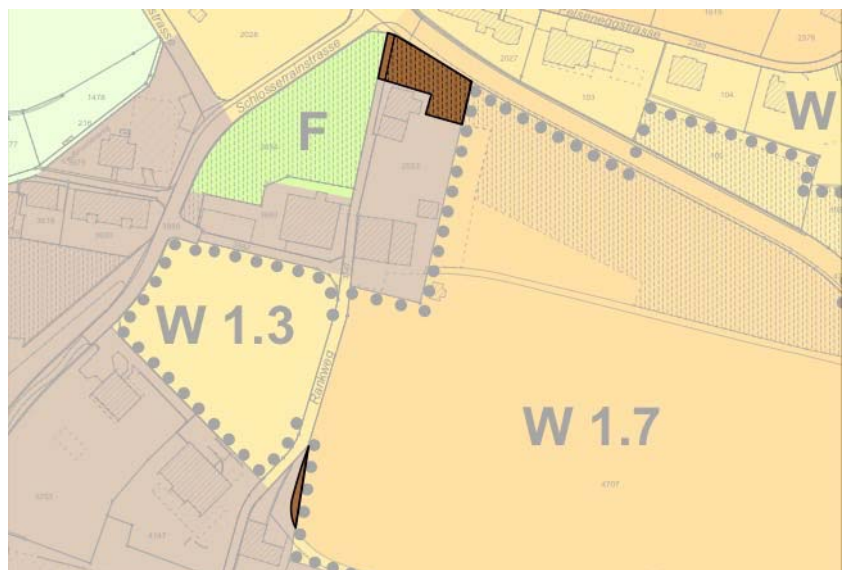
Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 5087 und 5088 an der Bergstrasse sowie von Kat.-Nr. 1136 in der Ebene werden von der Wohnzone W 1.7 in die Kernzone K2 umgezont.

Im ersten Fall handelt sich um Rebflächen, die für das Ortsbild und das bereits der Kernzone zugewiesene Gebäudeensemble prägend sind. Im zweiten Fall wird eine nicht zweckmässige Zonengrenze optimiert, indem diese von der unklaren Kulturgrenze auf die eindeutig definierte Grundstücksgrenze verlegt wird. Die beiden Umzonungen umfassen eine Fläche von total 490 m<sup>2</sup> (446 m<sup>2</sup> und 44 m<sup>2</sup>).

Rechtskräftige Zonierung  
W 1.7



Neue Zonierung  
K2

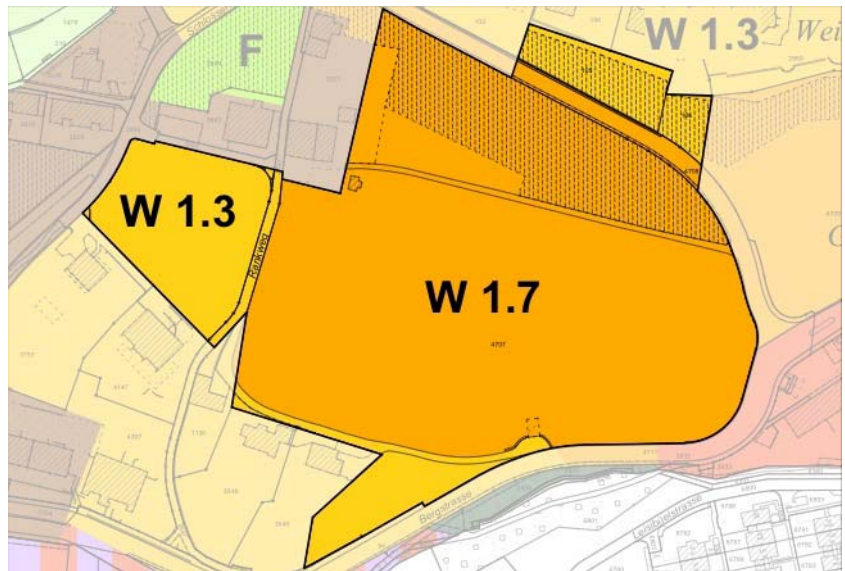


### 3.4 Festlegung Gestaltungsplanpflicht

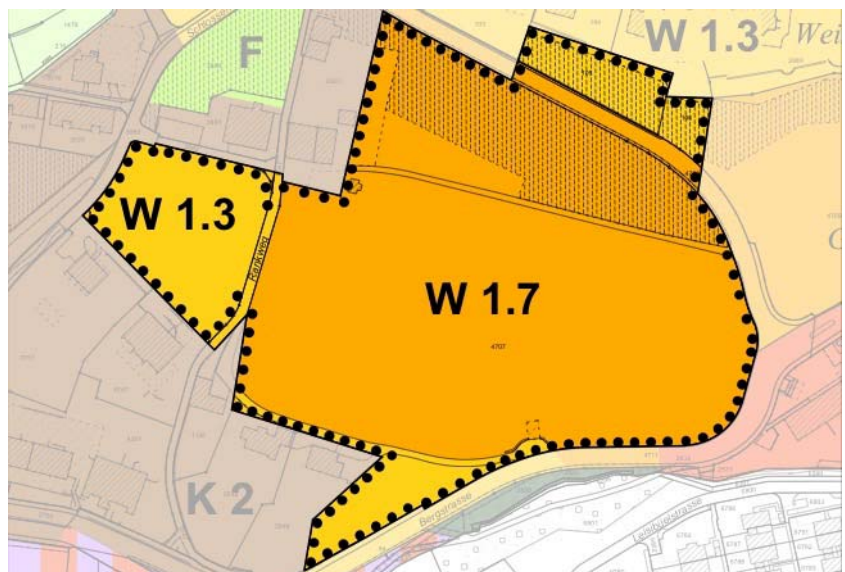
Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3881 und 4701 werden zusammen mit einem dazwischenliegenden Abschnitt des Rankweges einer neuen Gestaltungsplanpflicht unterstellt, deren konzeptionellen Ziele entsprechend den wesentlichen öffentlichen Interessen in der Bau- und Zonenordnung vorgegeben sind (vgl. Kap. 6).

Diese Gestaltungsplanpflicht tritt an die Stelle des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/Gseck. In den neuen Perimeter einbezogen sind die Rebflächen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 105 und 106 jenseits der Bergstrasse. Damit wird sichergestellt, dass für diese Grundstücke weiterhin unbebaubare Grünflächen festgelegt werden können.

Rechtskräftige Zonierung  
W 1.3 / W 1.7



Neue Zonierung mit Gestaltungsplanpflicht  
W 1.3 / W 1.7 / GP



## 4. Anpassung Kernzonenplan

### 4.1 Übersicht

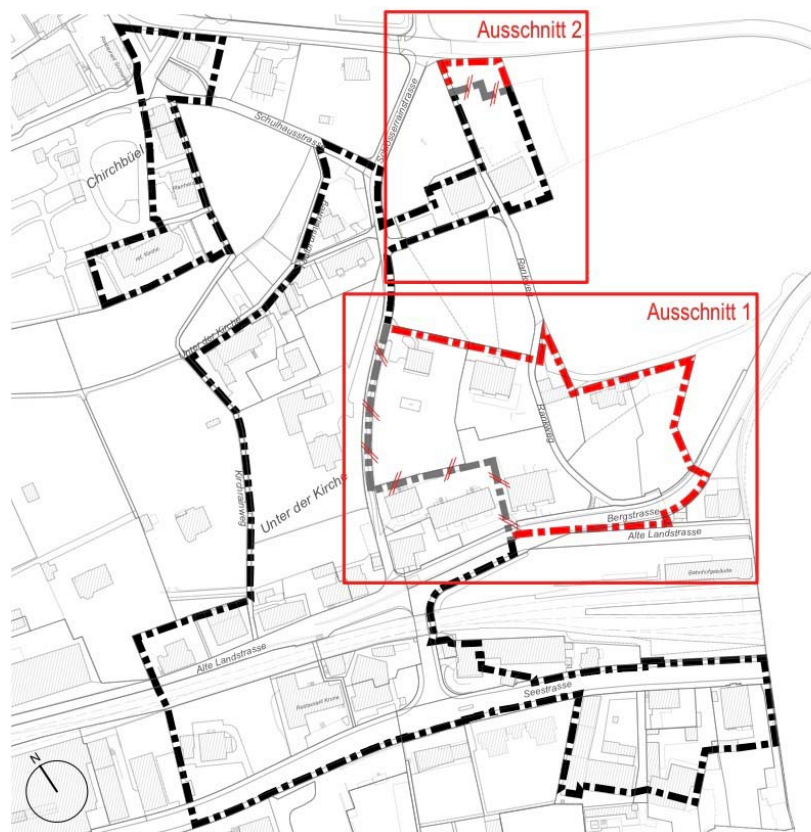
#### Mehrere Bestandteile

Der Kernzonenplan Langenbaum/Kirche erfährt in Abstimmung auf die Zonenplananpassungen folgende Änderungen:

- Erweiterung Süd (Umzonung aus W 1.3)
- Erweiterung Nord (Umzonung aus W 1.7)
- Festlegung von Mantellinien für sechs Gebäude
- Festlegung von Baumassen, Gebäudehöhen und Hauptfirstrichtungen

#### Gebietsabgrenzung

Die von der Erweiterung des Kernzonenplanes Langenbaum/Kirche betroffenen Gebiete sind in der folgenden Übersicht bezeichnet.













## 4.2 Erweiterung Süd

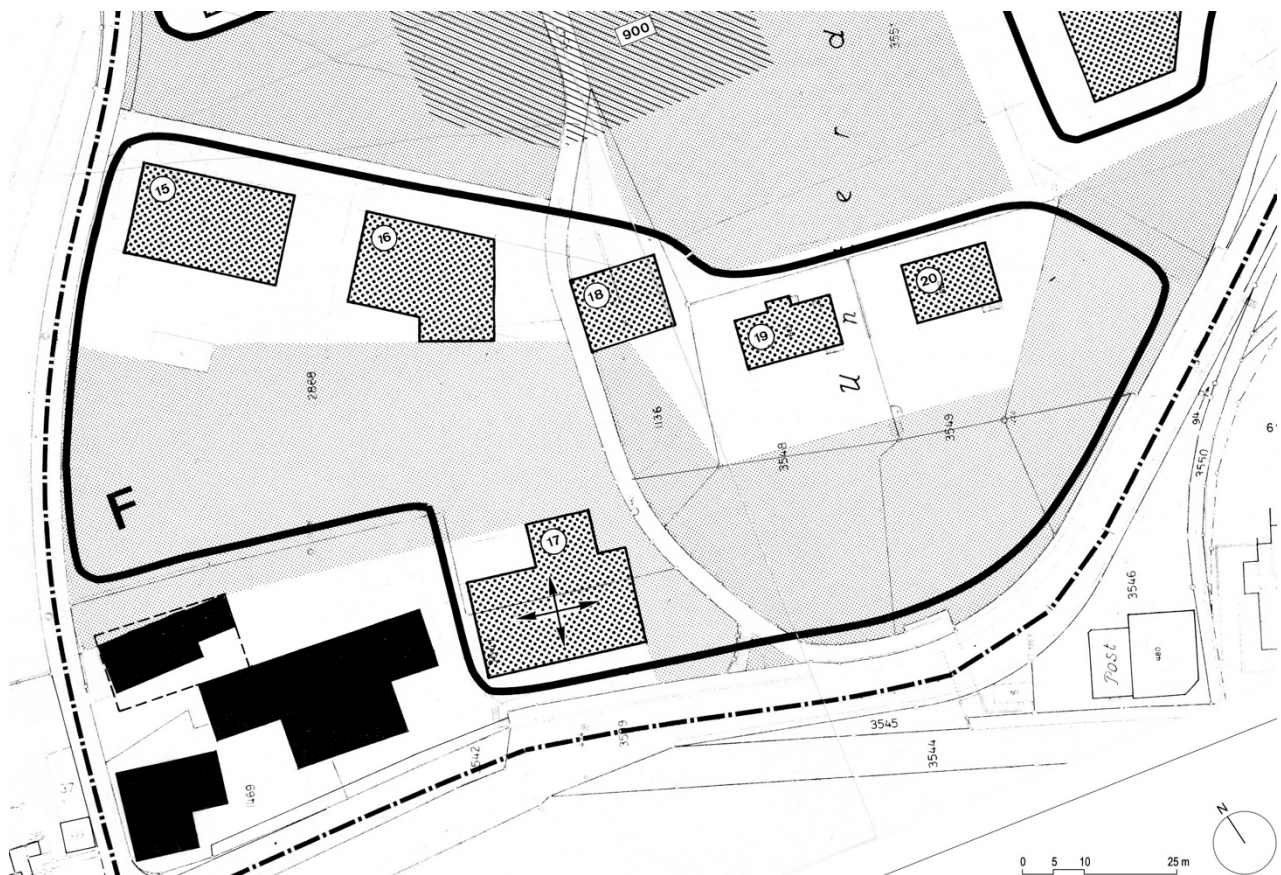
Die Kernzonenerweiterung Süd an der Kante des Plateaus Birchweid umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3757, 4147, 4307 (Teil), 1136, 3548 und 3549 sowie einen Teil des Rankweges (Ausschnitt 1).

### Bisherige Baubereiche im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid

Für die sechs genannten Grundstücke sind im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck die Baubereiche Nrn. 15-20 festgelegt (Sektor F). Für jeden dieser Baubereiche sind die zulässige Bruttogeschossfläche, die zulässige Anzahl Gebäude und die zulässige Vollgeschosszahl vorgegeben.

-  Geltungsbereich
-  Sektorbegrenzung
-  Bebaubarkeit gemäss Kernzonenplan
-  Baubereiche mit Nummer
-  Maximale Gebäudeabstände mit Mass
-  Hauptfirsrichtungen
-  Bereiche für Kinderspielplätze mit Mindestfläche
-  Bereiche für Platzgestaltung (je min. 100m<sup>2</sup>)
-  Grünbereiche
-  Lärmschutzwall

Sektor	Baubereich Nr.	BGF max. m <sup>2</sup>	Gebäudeeinheiten Anzahl	Vollgeschosse max. Anzahl
F	15	360	1	2
	16	720	2	2
	17	780	1	2
	18	250	1	2
	19	250	1	2
	20	300	1	2



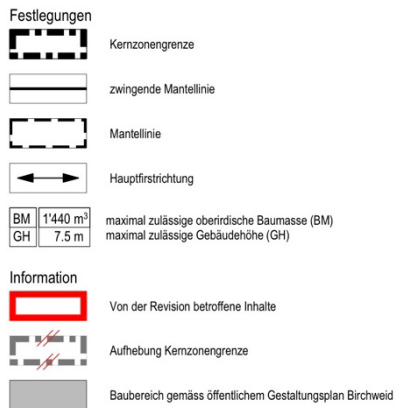


## Angepasster Kernzonenplan (Ausschnitt 1)

Das Regelungsprinzip im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck wird in den Kernzonenplan übernommen. Die neuen Baubereiche werden mit Mantellinien definiert. Im Kernzonenplan sind sowohl die bisherigen Baubereiche (hellgraue Flächen) als Informationsinhalt wie die neuen Mantellinien (rot gestrichelt) als verbindliche Festlegungen dargestellt. Die Mantellinien begrenzen den mit Hauptgebäuden überbaubaren Teil des Grundstückes (Art. 5 Abs. 1 BZO). Bei den kleineren bestehenden Gebäuden mit Entwicklungsspielraum werden die Baubereiche etwas weiter gefasst. Besondere Gebäude sind wie bisher auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Die auf der seinerzeitigen Ausnützungsziffer basierende Bruttogeschossfläche wird durch die in den Kernzonenplänen systematisch verwendete Baumasse ersetzt. Die bisherige zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m bleibt unverändert und auf die Festlegung einer Gebäudeanzahl wird verzichtet.

Hingegen wird die im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid bei nur einem Baubereich festgelegte Hauptfirstrichtung auf zwei Baubereiche ausgedehnt. Neu ist auch das charakteristische, inventarisierte Riegelhaus auf Kat.-Nr. 1136 entsprechend bezeichnet.



## Umrechnung Bruttogeschossfläche in Baumasse

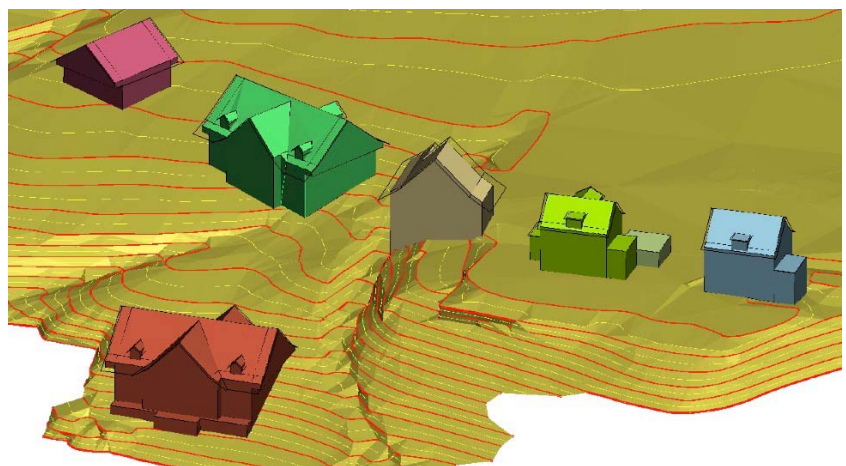
Die im öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) werden in allen Baubereichen mit dem Faktor 4.5 multipliziert, wodurch sich die im Kernzonenplan neu festgelegte zulässige Baumasse ergibt. Dieser Faktor entspricht einer theoretischen Geschosshöhe von 4.5 m und ist ein Erfahrungswert bei Schrägdachbauten. Er berücksichtigt den bei der BGF nicht anrechenbaren Anteil von Dach- und Untergeschossen, Aussenwänden, Dachaufbauten, Balkonen und wohnungsinternen Abstellräumen. Diese Bauteile entsprechen in der Summe einem Zuschlag von rund 50 % auf die tatsächliche Geschosshöhe rund 3.0 m.

Parzelle Kat.-Nr.	Baubereich GP	BGF max. GP	Faktor Umrechnung	Baumasse max. KZP	Baumasse heute (OLIG)
3757	15	360 m <sup>2</sup>	4.5	1'620 m <sup>3</sup>	923 m <sup>3</sup>
4147	16	720 m <sup>2</sup>	4.5	3'240 m <sup>3</sup>	3'149 m <sup>3</sup>
4307	17	780 m <sup>2</sup>	4.5	3'510 m <sup>3</sup>	3'018 m <sup>3</sup>
1136	18	250 m <sup>2</sup>	4.5	1'125 m <sup>3</sup>	1'214 m <sup>3</sup>
3548	19	250 m <sup>2</sup>	4.5	1'125 m <sup>3</sup>	938 m <sup>3</sup>
3549	20	300 m <sup>2</sup>	4.5	1'350 m <sup>3</sup>	1'101 m <sup>3</sup>

Mit den so ermittelten zulässigen Baumassen ist sichergestellt, dass sämtlichen Grundeigentümern weiterhin dieselben Baumassen zur Verfügung stehen, die sie mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck hätten realisieren können.

## Bestehende Baumasse

Die heutigen Baumassen der bestehenden Gebäude wurden auf der Basis der amtlichen Vermessung durch den Geometer erhoben. Sie sind auf den Geländeverlauf von 1971 bezogen. Es zeigt sich, dass die im Kernzonenplan festgelegten maximalen Baumassen fast durchwegs grösser sind als der Bestand.

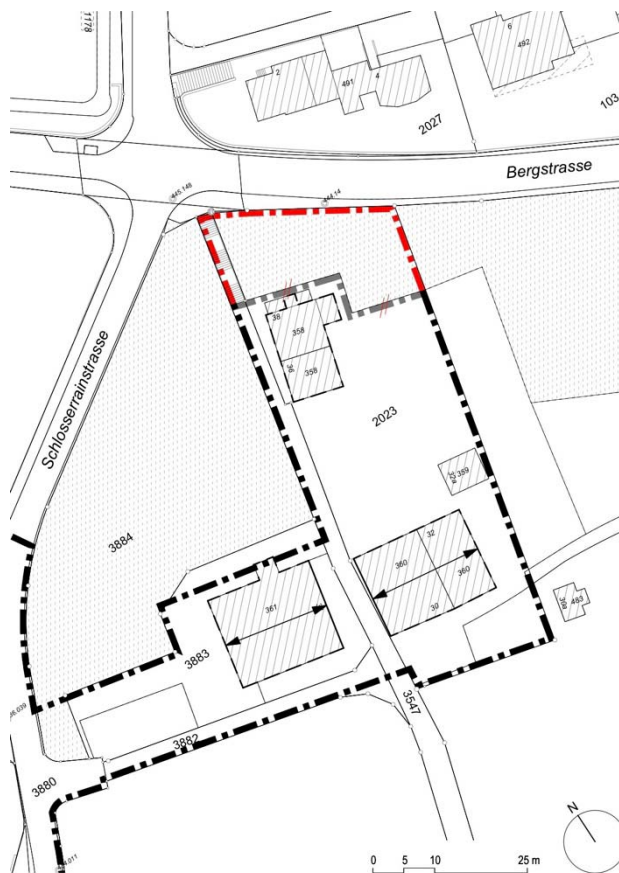


## 4.3 Erweiterung Nord

Die Kernzonenerweiterung Nord betrifft Rebflächen innerhalb des Grundstückes Kat.-Nr. 2023 sowie den obersten Teil des Rankweges (Ausschnitt 2).

Die Anpassung betrifft nur den Perimeter. Spielraum für zusätzliche oder grössere Bauten entsteht damit nicht. Hingegen bleibt die Freihaltung der heutigen Rebfläche langfristig gesichert.

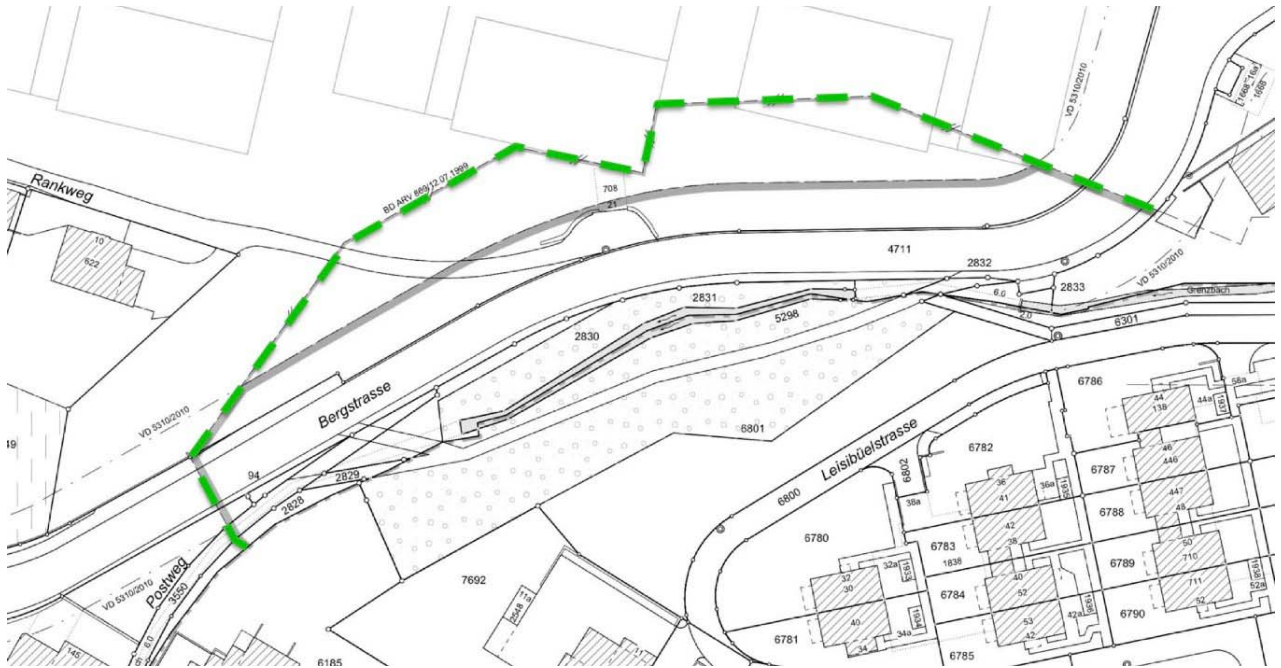
Angepasster Kernzonenplan  
(Ausschnitt 2)



## 5. Anpassung Ergänzungsplan

### Umlegung Waldabstandslinie

Die im Ergänzungsplan Nr. 8 vom 21. September 1998 festgelegte Waldabstandslinie (BD ARV 869/1999) wird gemäss den folgenden Planausschnitten angepasst. Die Waldabstandslinie fällt neu mit der rechtskräftigen Verkehrsbaulinie (VD 5310 / 2010) zusammen.



Rechtskräftiger Verlauf Waldabstandslinie



Neuer Verlauf Waldabstandslinie

## 6. Anpassung Bau- und Zonenordnung

### Gestaltungsplanpflicht

In Art. 30 BZO sind die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen.

Absatz 1 und 2 bleiben unverändert. Für das Gebiet Birchweid wird ein neuer Absatz 3 eingeschoben. Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 4.

### Wesentliche öffentliche Interessen

Die nachfolgend aufgeführten Ziele wiedergeben die wesentlichen öffentlichen Interessen, welche die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Birchweid begründen. Sie lösen die Ziele des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid ab.

### Ziele der Gestaltungsplanpflicht Birchweid

*Art. 30 Abs. 3 BZO:*

*Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:*

- *Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs*
- *Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse*
- *Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung*
- *Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse)*
- *Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/ Gseckstrasse*
- *Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger*
- *Einhaltung der Planungswerte*

Die festgelegten Ziele dienen als Massstab für die Umsetzung im vorgegebenen Gestaltungsplan. Sie orientieren sich im Wesentlichen an denselben Vorgaben, wie sie im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung von 2013 für das Gebiet Birchweid vorgesehen waren, von der Gemeindeversammlung jedoch nicht festgesetzt wurden.

### Umsetzung im privaten Gestaltungsplan Birchweid

Die obgenannten Ziele werden in den privaten Gestaltungsplan Birchweid übernommen und in den zugehörigen Bestimmungen präzisiert. Sie werden auch vom Richtprojekt respektiert, das diesem neuen Gestaltungsplan zugrunde liegt. Damit wird die Gestaltungsplanpflicht erfüllt.

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Ortsentwicklung

Abstimmung mit privatem  
Gestaltungsplan Birchweid

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung ist eng auf den in einer separaten Vorlage erarbeiteten privaten Gestaltungsplan Birchweid abgestimmt. Dieses Gesamtpaket soll den nicht mehr zeitgemässen öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck ablösen.

Die formelle Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/Gseck durch die Gemeindeversammlung ist eine zwingende Voraussetzung für die Festsetzung der vorliegenden Teilrevision und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Birchweid.

Orts- und Strassenbild

Die Auswirkungen im Orts- und Strassenbild sind unerheblich, weil im Umzonungsgebiet faktisch dieselben baulichen Möglichkeiten bestehen wie bis anhin mit dem aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck. Die Integration in den Kernzonenplan Langenbaum/Kirche ermöglicht eine nahtlose Weiterführung der bisherigen Siedlungsstruktur.

### 7.2 Umwelt

Luft und Lärm

Im Vergleich mit den rechtskräftigen Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/Gseck ergeben sich durch die Umzonungen keine Veränderungen der Luftbelastung.

Mit der Umzonung von der Wohnzonen W 1.3 bzw. W 1.7 in die Kernzone K2 ist jedoch eine veränderte Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe verbunden (ES III statt bisher ES II).

Altlasten

Zu den von der Teilrevision erfassten Gebieten sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) keine Einträge verzeichnet.

Waldabstand

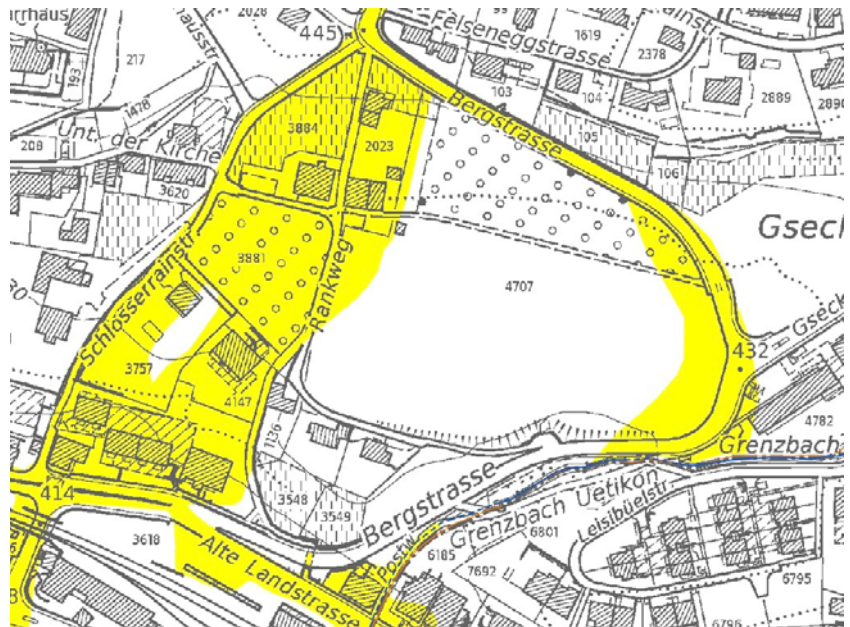
Die Korrektur des unregelmässigen Verlaufs der rechtskräftigen Waldabstandslinie (BD ARV 869/1999) durch die Zusammenlegung mit der Verkehrsbaulinie ist zweckmässig. Der verbleibende strassenübergreifende Waldabstand von mindestens 16 m ist gestützt auf § 66 Abs. 2 PBG (kleine Waldparzellen) ausreichend, zumal an verschiedenen Stellen der Gemeinde vergleichbare reduzierte Waldabstände bestehen. Im Übrigen sehen die Baubereiche im privaten Gestaltungsplan Birchweid einen Waldabstand von mindestens 19 m vor.

## Öffentliche Gewässer

Die Umzonungsgrundstücke liegen nicht im unmittelbaren Einzugsbereich eines öffentlichen Gewässers. Der Grenzbach (Nr. 6.0) verläuft in seinem eingedolten Bereich in einem Abstand von rund 20 m von den von der Umzonung betroffenen Flächen. Bei eingedolten Gewässern muss kein Gewässerraum ausgeschieden werden (Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV).

## Naturgefahren

Für das von der Teilrevision betroffenen Umzungsgebiete besteht gemäss der Naturgefahrenkarte eine geringe Hochwassergefährdung im Bereich des Mühlebaches (Hinweisbereich). Da die Anpassungen des Kernzonenplans ein bereits überbautes Gebiet betreffen, sind im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung keine Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen. Allfällige Massnahmen zum Hochwasserschutz sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.



## 7.3 Fazit

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen sind hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird in Verbindung mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid Rechnung getragen.
- Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft werden beachtet. Dies betrifft insbesondere die offene Bauweise im Wohngebiet mit Strukturhaltung an der Kretenlage sowie die Freihaltung des Rebhanges oberhalb des Bahnhofs Uetikon.

- Dem Umzonungsgebiet liegen hinsichtlich der baulichen Dichte weiterhin die Ortsbaulichen Ziele des zur Aufhebung vorgesehenen öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/Gseck zugrunde. Diese finden ihre planungsrechtliche Grundlage in der expliziten Festlegung im regionalen Richtplan als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte. Die in der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (maps.zh.ch) ausgewiesene Nutzungsdichte von 32 Personen/ha dürfte sich daher nur leicht erhöhen. Die Hauptentwicklung in der Birchweid wird mit einer Nutzungsdichte von rund 100 Personen/ha im neuen gestaltungsplanpflichtigen Gebiet stattfinden.
- Zu erwarten ist eine faktische Vollausschöpfung der im Kernzonenplan festgelegten zulässigen Baumasse bzw. der sich daraus ergebenden Geschossfläche. Der künftige Ausbaugrad dürfte nahezu 100 % betragen. Dieser ist naturgemäss mehr als entsprechende kommunale Mittel von 95.0% für Wohnzonen bzw. 75.6 % für Mischzonen (Stand 2014).
- Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung ist auf den in einer separaten Vorlage erarbeiteten privaten Gestaltungsplan Birchweid abgestimmt, der den nicht mehr zeitgemässen öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck ablösen soll.
- Eine Abstimmung der Teilrevision über Gemeindegrenzen hinweg ist trotz der unmittelbaren Nähe zu Männedorf nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.

Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit der vorliegenden Teilrevision nicht erforderlich. Diese wurde bereits mit der Revision der Richtplanung im Jahre 2010 und der Nutzungsplanung im Jahre 2013 vorgenommen.

## Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.



## 8. Mitwirkung

Vorberatung	Der Entwurf zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde (Ressortvorsteher Bau / Bereichsleiter Infrastruktur) vorbesprochen. Anschliessend erfolgte die Beratung im Gemeinderat mit Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10. März 2017 bis 12. Mai 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist sind keine Einwendung eingegangen. Somit entfällt ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen.
Anhörung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Egg, Oetwil am See und Männedorf zur Anhörung unterbreitet. Von diesen Planungsträgern sind keine Anträge eingegangen.
Vorprüfung	Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2017 hielt das ARE fest, dass die Vorlage bei gleichzeitiger Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.
Festsetzung	Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird die Teilrevision der Nutzungsplanung bereinigt und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2017 zur Beschlussfassung vorgelegt. Als Teile des planerisch eng miteinander verknüpften Gesamtpaketes ist gleichzeitig die formelle Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/ Gseck und die Zustimmung zum neuen privaten Gestaltungsplan Birchweid zu beschliessen.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.