

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

Technischer Bericht
11. November 2020



Projektteam

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

1. Einleitung

1.1 Arealentwicklung

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

Chemiefabrikanlage

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

Kaufvertrag und Miteigentum Kanton und Gemeinde

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

Planungsabsicht

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

1.2 Gewässerraumfestlegung

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

Ziel

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

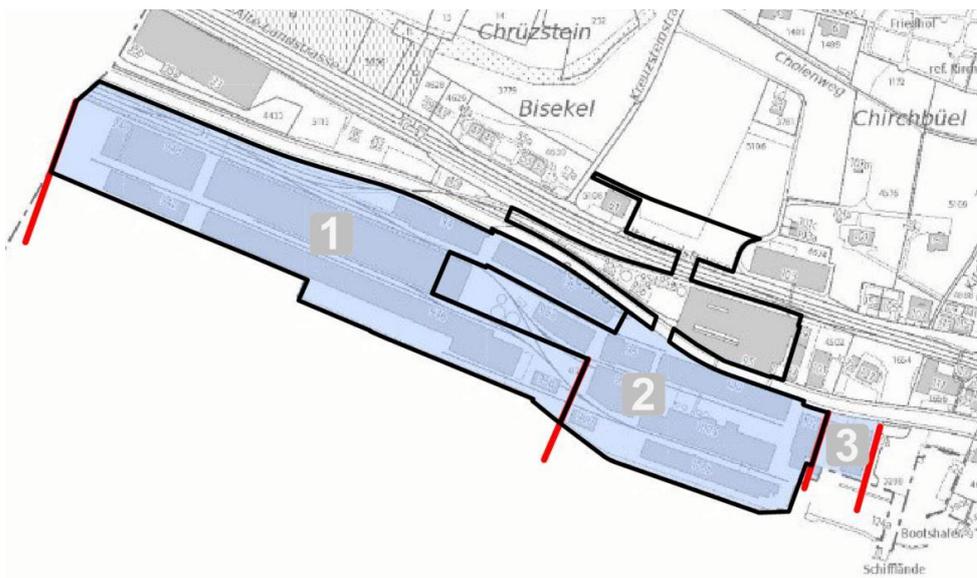
Verfahren

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

1.3 Auftrag Planungsbüro

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

Auftrag EBP



Legende:

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

Perimeter für Gewässerraumfestlegung im CU-Areal entlang Seeufer

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

Grundlagen und Arbeitsschritte



1.4 Produkte

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

Schlussdossier

2. Grundlagen

2.1 Gesetzliche Vorgaben des Bundes und Umsetzung

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

Gesetzliche Vorgaben Bund

2.2 Grundsätze und Prinzipien der Gewässerraumausscheidung

Ortsspezifische Gesamtschau

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

Raumplanungsverordnung (RPV)

Nachweis der Hochwassersicherheit

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

Zugang für Gewässerunterhalt

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

Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien

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

Natürliche Funktionen der Gewässer

Gewässernutzung

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

Dicht überbaute Gebiete

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

Anpassung an bauliche Gegebenheiten

Bestandesgarantie und Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen

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

Bestandesgarantie

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

Begriff «Bauten und Anlage»

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

Bewilligungsfähigkeit

Extensive Nutzung



Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

Extensive Nutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

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

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

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

3. Abschnittsbildung (Schritt 1)

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

Kriterien

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

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



— Abschnittsbildung Gewässerraumfestlegung Teilrevision Nutzungsplanung (Gemeinde Uetikon am See)

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

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

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

4. Bemessung Gewässerraum

4.1 Minimaler Gewässerraum (Schritt 2)

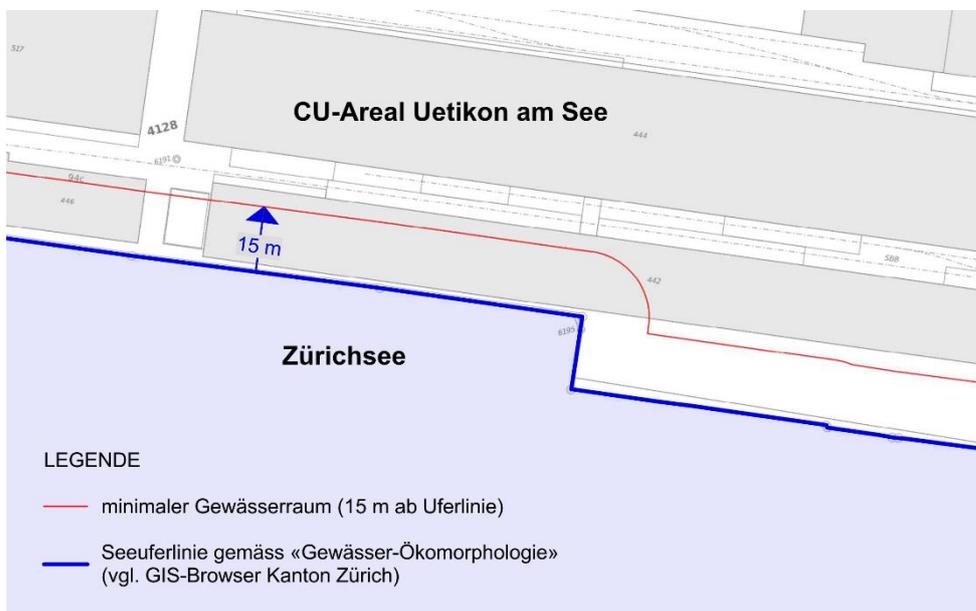
Grössere stehende Gewässer

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

Minimaler Gewässerraum an Seen, Teichen etc.

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

Uferlinie



Skizze Bemessung Gewässerraum

4.2 Erhöhung prüfen (Schritt 3)

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

Erhöhung minimaler Gewässerraum

(1) Hochwasserschutz

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

Gewährleistung
Hochwasserschutz

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

Minimaler
Gewässerraum
ausreichend?

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

Prüfung anhand
Gefahrenkarte

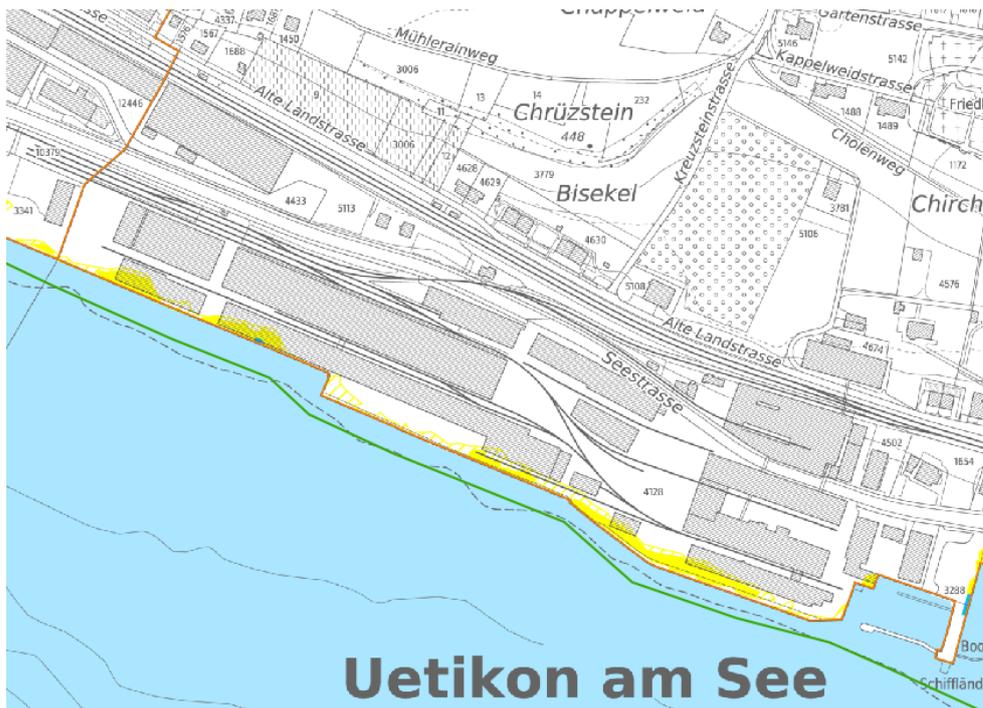
Im Abschnitt 9 besteht gemäss synoptischer Gefahrenkarte⁵ keine Fläche mit einer Gefährdung bzw. Restgefährdung durch Seehochwasser. Somit ist aus Sicht Hochwasserschutz keine Erhöhung angezeigt bzw. der minimale Gewässerraum von 15 m ausreichend.

Fazit Hochwasser-
schutz

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

⁴ HQ300 = 300-jährliches Hochwasserereignis

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



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

(2) Revitalisierung

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

Prüfung Raumbedarf Revitalisierung

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

Fazit Revitalisierung

(3) Natur- und Landschaftsschutz

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

Prüfung Raumbedarf Natur- und Landschaftsschutz

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

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

Fazit Natur- und Landschaftsschutz

⁶ Vgl. Freiraumkonzept des Ateliers Loidl (2020)

(4) Gewässernutzung

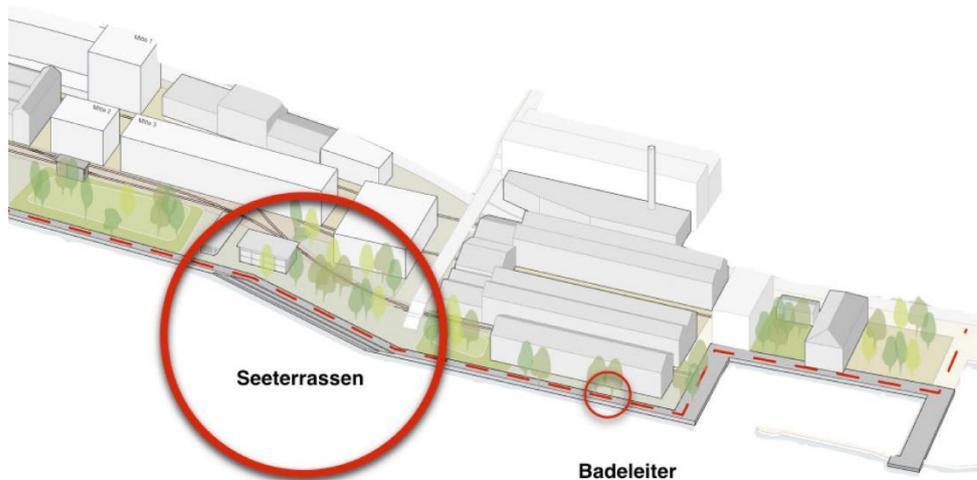


Prüfung Gewässernutzung

Erholungsnutzung im Gewässerraum (Quelle: Informationsplattform Gewässerraum AWEL)

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

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



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

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

Fazit Gewässernutzung

4.3 Anpassung prüfen (Schritt 4)

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

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

Fazit Anpassung prüfen

4.4 Schlussprüfung (Schritt 5)

Harmonisierung mit bestehenden Vorgaben

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

Abgleich mit bestehenden Vorgaben

Folgende Vorgaben sind zu prüfen:

Prüfung

- 3 Meter-Pufferstreifen nach ChemRRV
- Gewässerparzellen
- Gewässerbaulinien

- Gewässerabstandslinien
- Gewässerabstand nach § 21 WWG

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

Gewässerabstand
nach § 21 WWG

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

Fazit Prüfung Har-
monisierung

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

Prüfung der recht- und zweckmässigen Ausgestaltung des Gewässerraums

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

Prüfung der Recht-
und Zweckmässigkeit

Folgende Fragen sind zu prüfen:

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

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

Mit dem vorgeschlagenen Gewässerraum im Abschnitt 9 ist eine verhältnismässige bauliche (Um-)Nutzung und eine zweckmässige Bewirtschaftung des CU-Areals möglich. Die Weiterentwicklung (z. B. Umbau) des überkommunal schützenswerten Gebäudes Nr. 689, welches zum Teil im Gewässerraum liegt, ist im Sinne der erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG weiterhin möglich.

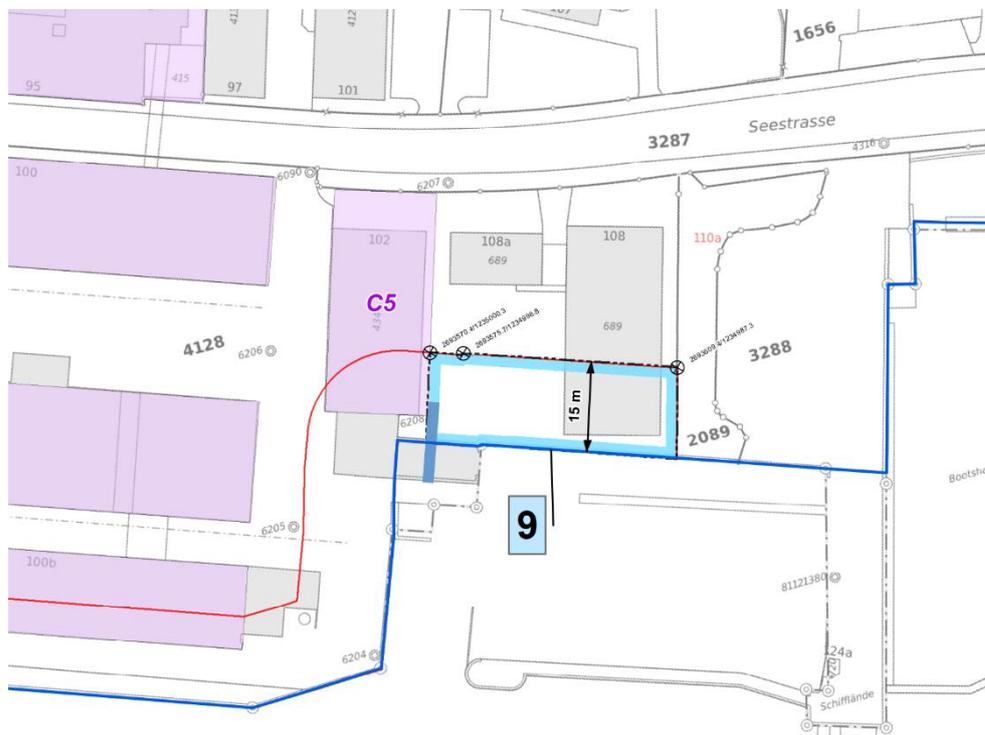
Fazit Recht- und Zweckmässigkeit

5. Ausscheidung Gewässerraum

Die Herleitung zur Gewässerraumfestlegung ist im vorliegenden Bericht sowie im Gewässerraumplan (vgl. separater Plan) dokumentiert.

Ab-schnitt t- Nr.	Min. GWR [m]	Erhöhung GWR (Schritt 3)			Anpassung (Schritt 4)	Schlussprüfung (Schritt 5)	Festlegung GWR [m]
		HWS [m]	N&L [m]	Nutzung [m]			
9	15	-	-	-	-	-	15

Übersicht Ausscheidung Gewässerraum im Abschnitt 9



Gewässerraumplan zur Teilrevision Nutzungsplanung

6. Betroffene Fruchtfolgefleichen

Im Projektperimeter befinden sich keine Fruchtfolgefleichen. Entsprechend müssen keine Flächen kompensiert werden.

7. Mitwirkung / öffentliche Auflage

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

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

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

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