

Teilrevision der Nutzungsplanung BZO-Revision 2024/25

Bericht nach Art. 47 RPV



Titelbild: Uetikon am See, Juli 2009. Bildquelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / AIC_02-AA-263000-002

Bearbeitung

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

Marsilio Passaglia
Monika Mennel
Jasmin Oberortner

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Gegenstand der BZO-Revision 2024/25	5
1.3	Zielsetzungen	7
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1	Bund	8
2.2	Kanton	9
2.3	Region	12
2.4	Gemeinde	12
3	Überprüfung und Anpassung Bau- und Zonenordnung	15
3.1	Bauordnung	15
3.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	16
3.3	Kernzonen	16
3.4	Quartiererhaltungszonen	19
3.5	Zentrumszonen	19
3.6	Wohnzonen	19
3.7	Industriezone und Gewerbezone	21
3.8	Zone für öffentliche Bauten	22
3.9	Erholungszone	22
3.10	Weitere Festlegungen	22
3.11	Allgemeine Bauvorschriften	23
3.12	Sonderbauvorschriften	25
3.13	Schlussbestimmung	25
4	Anpassung Zonenplan	26
4.1	Grundzonierung	26
4.2	Überlagernde Festlegungen	34
5	Ergänzungspläne	37
5.1	Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien	37
5.2	Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte	37
5.3	Kernzonenpläne	37
5.4	Quartiererhaltungszone Forbüel	38
6	Auswirkungen und Interessensabwägung	39
6.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Grundlagen	39
6.2	Übereinstimmung mit den Festlegungen aus dem kommunalen Richtplan	41
6.3	Übereinstimmung mit den Festlegungen der überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte	41
6.4	Übereinstimmung mit weiteren Sachthemen	41

6.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	42
	Mögliche Themen für eine nachfolgende (Teil-)Revision	43
7	Planungsablauf	44
7.1	Projektorganisation	44
7.2	Zeitlicher Ablauf	44
7.3	Kantonale Vorprüfung	45
7.4	Anhörung und öffentliche Auflage	46
Anhang		47

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Umfang und Stand
Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Uetikon am See besteht aus der Grundordnung (Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan), sieben Ergänzungsplänen zu den Kernzonen und acht Ergänzungsplänen für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzpunkte und -bereiche. Die letzte Gesamtrevision der BZO wurde von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung-Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994 genehmigt.

Die BZO wurde seither mehrfach teilrevidiert, letztmals im Jahr 2021 (Teilrevision Chance Uetikon). Anlässlich der letzten Teilrevision wurde die BZO für die Umsetzung des Masterplans und des Richtkonzepts «Chance Uetikon» angepasst.

Umfang und Stand
kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Uetikon am See besteht aus den Teilrichtplänen Verkehr, Siedlung und Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Die Gemeindeversammlung hat die kommunale Richtplanung am 22. März 2010 festgesetzt; die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte mit Verfügung-Nr. 29/2011 vom 28. Januar 2011. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie öffentliche Bauten und Anlagen wurde letztmals im Jahr 2021 als Bestandteil der Teilrevision Chance Uetikon teilrevidiert (Festsetzung Gemeindeversammlung vom 13. September 2021; Verfügung BD Nr. 1305/21 vom 21. März 2022).

Anpassung aufgrund neuer
übergeordneter Grundlagen

Die Anpassungen an den planerischen und gesetzlichen Grundlagen – insbesondere revidiertes kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen – bedingen eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung. Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt eine Überprüfung der Nutzungsplanung anhand der neuen übergeordneten Grundlagen.

1.2 Gegenstand der BZO-Revision 2024/25

Zu behandelnde Themen

Zu den Schwerpunkten der Revision zählen die folgenden Themen:

1. Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO gemäss Auftrag aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG)
2. Behebung von Vollzugsproblemen und zweckmässige Kürzung der BZO-Vorschriften, inkl. Erstellung einer Vollzugshilfe: Die rechtskräftige BZO beinhaltet kritische oder nicht mehr zeitgemässe Punkte, woraus sich ein Bedarf für eine Überarbeitung ergibt.
3. Überprüfung und Anpassung der Kernzonenvorschriften, inkl. Behandlung Einzelinitiative Heilig (vgl. nachfolgender Absatz sowie Handlungsanweisung aus dem kommunalen Richtplan, beschrieben in Kapitel 2.4)
4. Punktuelle Überprüfung und Nachführung des Zonenplans aufgrund der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / der Festlegung statischer Waldgrenzen ausserhalb des Baugebiets
5. Neugestaltung Bahnhof Uetikon: Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Ergebnisse aus der Vorstudie Bahnhofsareal Uetikon

6. Überprüfung Handlungsbedarf betreffend privater Gestaltungsplan Clenia Bergheim (siehe Kapitel 2.4)
7. Kommunalen Mehrwertausgleich: Es gilt zu prüfen, ob der kommunale Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen einzuführen ist. Ggf. sind der Abgabesatz und die Freifläche zu bestimmen.
8. Aufhebung der Gewässerabstandslinien: Mit der Festlegung des Gewässerraums ist die Aufhebung der Gewässerabstandslinien zu prüfen und ggf. zu vollziehen.
9. Prüfung der Aussichtsschutzpunkte und -bereiche gemäss Ergänzungsplan mit RRB Nr. 872/1985.

Einzelinitiative betr. bessere
Nutzung Dachgeschoss

Dem Gemeinderat wurde eine Einzelinitiative für eine bessere Nutzung des Dachgeschosses eingereicht. Gemäss dem Initiativbegehren sollen die Bestimmungen unter Art. 11 und 12 BZO, Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 bzw. K2, Abs. 3, wie folgt ersetzt werden:

Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Glaslichtfläche, welche einen gesetzeskonformen Dachgeschossausbau mit Wohnungen ermöglichen, ohne Grössenbeschränkung zugelassen. In der Regel mind. 10% der Bodenfläche.

Auf die Festlegung einer maximalen Glaslichtfläche soll künftig verzichtet werden.

Weiter verlangt die Initiative, dass Art. 11 Abs. 4 BZO, Fassaden, der Begriff «Holzjalousieläden» durch «Jalousieläden» zu ersetzen ist.

Der Gemeinderat hat die Initiative am 13. Juli 2023 für gültig erklärt.

Antrag Festlegung von
Mantellinien in der Kernzone
Grüt

Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 bzw. vom 6. November 2024 beantragten Eigentümer unterschiedlicher Parzellen dem Gemeinderat Mantellinien auf deren jeweiliger Grundstücke in der Kernzone Grüt (K2) festzulegen. Die Antragsteller begründen ihr Anliegen damit, dass das Grundstück – obschon es einer Bauzone zugewiesen ist – nicht überbaut werden dürfe. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen sollten die baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden können.

Gemäss dem rechtskräftigen Kernzonenplan Grüt ist auf einzelnen Parzellen in der Kernzone Grüt keine Mantellinie festgelegt. Nach Art. 6 BZO begrenzen Mantellinien den möglichen überbaubaren Teil eines Grundstücks. Klein- und Anbauten dürfen auch ausserhalb von Mantellinien erstellt werden.

Eine Umsetzung der beantragten Festlegung von Mantellinien bedingt eine vertiefte Auseinandersetzung mit allen Möglichkeiten zur Innenentwicklung. Die laufende BZO-Revision hat nicht zum Ziel, die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen und umzusetzen. Daher ist der Gemeinderat auf die Anträge nicht eingetreten.

Bestandteile

Die Vorlage BZO-Revision 2024/25 umfasst die folgenden Planungsinstrumente:

- BZO-Synopse
- Änderung Zonenplan
- Änderung Kernzonenplan Langenbaum / Kirche
- Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel
- Bericht nach Art. 47 RPV (vorliegend)
- Nachführung der weiteren Kernzonenpläne (mit Ausnahme des Kernzonenplans Untere Tuntelen)

Nicht Bestandteil dieser
Revision

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision erfolgt keine Gesamtüberprüfung der kommunalen Nutzungsplanung. Einwendungen können lediglich zu den Änderungen an der BZO vorgebracht werden. Nicht Bestandteil der BZO-Revision 2024/25 sind die detaillierte Analyse der schützenswerten Teile des Ortsbildes (Kernzonen). An den Kernzonenplänen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine materiellen Änderungen vorgenommen. Eine Ausnahme bildet der Kernzonenplan Langenbaum / Kirche. Die Planung Neugestaltung Bahnhof Uetikon bedingt eine Ergänzung des Kernzonenplans (vgl. Kapitel 2.4, 4.1 und 5.3).

Die Baudirektion hat alle Kleinsiedlungen im Kanton Zürich hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Bedeutung überprüft. Einzelne Kleinsiedlungen sollen neu einer Weiler- oder Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Überprüfung betrifft auch die Kleinsiedlung im Gebiet Untere Tuntelen in Uetikon am See. Die Revision des kantonalen Richtplans sowie die PBG-Revision zu den Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzonen wurde zwischen Dezember 2023 und März 2024 öffentlich aufgelegt. Da die Vorlage noch nicht vom Kantonsrat festgesetzt wurde, erfolgt keine diesbezügliche Anpassung an der Nutzungsplanung im Rahmen der laufenden Teilrevision.

Weiter werden keine expliziten Massnahmen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen vorgenommen.

1.3 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird die BZO hinsichtlich der neuen übergeordneten Grundlagen überprüft und, soweit zweckmässig und angemessen, angepasst. Aktuelle Planungen, wie die Neugestaltung Bahnhof Uetikon, werden berücksichtigt. Zudem erfolgen eine Kürzung und Präzisierung der BZO-Vorschriften, um leicht verständliche und möglichst klare Rechtsnormen zu bieten.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Bund

ISOS
Chemische Fabrik,
Uetikon am See

Das Areal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Es handelt sich um eine historisch bedeutende Industrieanlage am Zürichsee mit dicht gedrängten, wertvollen Industriegebäuden sowie zugehörigen Fabrikantenvillen und Angestelltenwohnhäusern. Ebenfalls im ISOS verzeichnet sind die angrenzenden Gebiete oberhalb bis zur Kirche sowie der Bereich Schiff-lände/Haab.

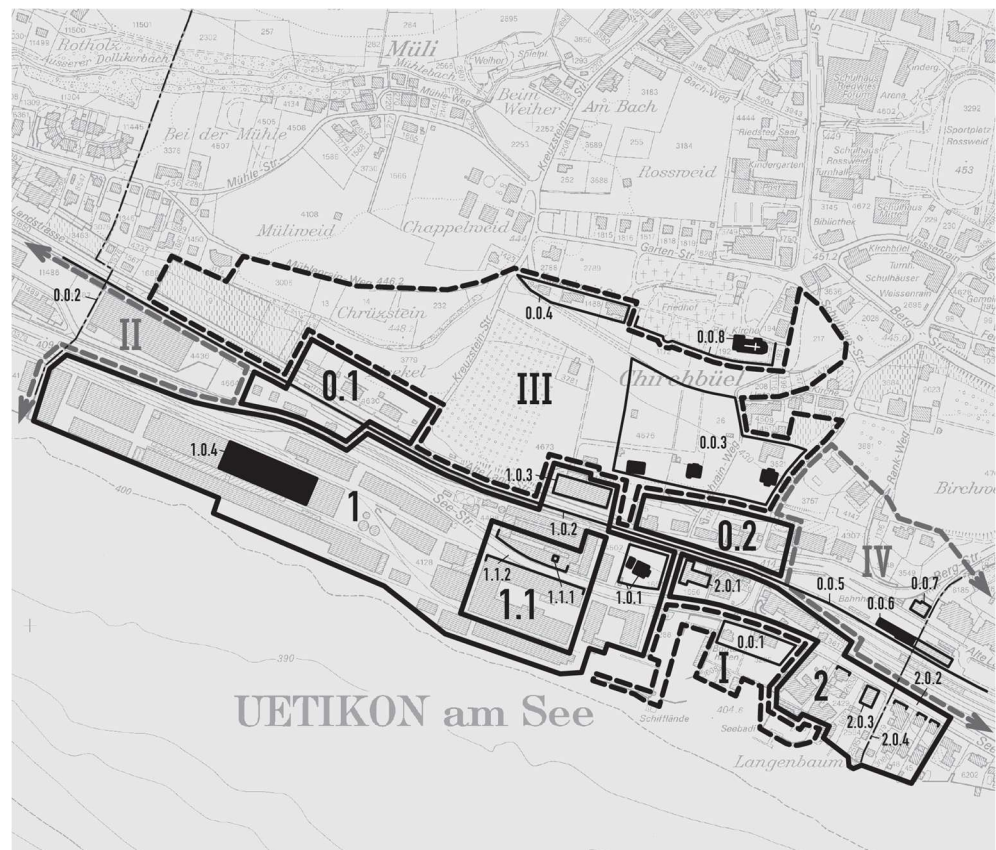


Abbildung 1: Aufnahmeplan Chemische Fabrik, Uetikon, mit ISOS-Perimeter (Quelle: ISOS, Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, 2. Fassung 07.2011)

ISOS
Gesetzlicher Auftrag

Die Inventare nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), und damit auch das ISOS, stellen unverzichtbare Grundlagen für die Richtplanung der Kantone dar (vgl. § 18 Abs. 2 lit. I PBG, Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG). Die Bundesinventare enthalten wertvolle Angaben zur Gewichtung und Beurteilung der im Spiel stehenden Interessen insbesondere auch unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, zu denen der Landschafts- und Ortsbildschutz gehört. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar und dem ISOS Rechnung. Die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sind unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision rechtlich umzusetzen. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierten Kernzonenplänen, Freihaltezonen

und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen (§ 24 Abs. 1 KNHV). Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern. Von den Zielen des ISOS kann grundsätzlich nur dann abgewichen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen bestehen.

Inventar der schützenswerten
Bauten und Anlagen der SBB

Das Aufnahmegebäude mit angebautem Güterschuppen auf dem Betriebsareal der SBB in Uetikon am See ist im Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen der SBB aufgeführt (Inventarnummer 70.0.0 - 0.37668). Der zweigeschossige Massivbau mit Krüppelwalmdach steht traufständig zu den Gleisen. Gleisseitig ist ein eisernes Hausperrondach an das Aufnahmegebäude angebaut. Der auf einem Betonsockel ruhende Güterschuppen wurde kurz nach der Inbetriebnahme verlängert und ist als zehnnachsiger Ständerbau mit sehr flachem Giebeldach und Leistenschirm ausgebildet. Die Architektur charakterisiert sich im Wesentlichen durch eine spätklassizistischen Formensprache mit Anlehnungen an den Schweizer Holzstil. Das Objekt ist zu einem grossen Teil in der Substanz der ersten Bauphase erhalten. Das Erhaltungsziel Nr. 1 sieht den ungeschmälerten Erhalt der Denkmalwerte vor.

Gewässerschutz

Das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) traten im Jahr 2011 in Kraft. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor Überbauung zu schützen. Im Kanton Zürich sind die Grundsätze und Verfahren zur Gewässerraumfestlegung in der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) geregelt. Gemäss § 15ff. HWSchV sind die Gemeinden für die Erarbeitung des Gewässerraums an kommunalen Gewässern zuständig. Die Gewässerräume der kommunalen Fließgewässer in Uetikon am See wurden mit Verfügung Nr. BD01263605 am 14. Februar 2024 durch die Baudirektion festgelegt.

2.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan finden sich keine für die vorliegenden Planung relevanten Inhalte.

Interkantonale Vereinbarung
über die Harmonisierung der
Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Gesetzesänderungen betreffen das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II). Die kantonalen Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 29. Februar 2028 Zeit, um ihre BZO an die neuen Begriffe und Messweisen anzupassen.

Kantonaler und kommunaler
Mehrwertausgleich

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde diese Vorgabe im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG und die MAV sind per 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Während der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20 % auf Einzonungen erhebt, können Gemeinden eine kommunale Abgabe von 0 bis 40 % auf Mehrwerte von Um- und Aufzonungen erheben. Die Frist zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO läuft bis zum 25. März 2025. Neben einer rein monetären Abgabe existiert das Instrument des städtebaulichen Vertrags.

Dieses ermöglicht massgeschneiderte Lösungen zu Gunsten der Allgemeinheit, wie beispielsweise die Erstellung von öffentlichen Spielplätzen oder die Aufwertung des Strassenraumes etc. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, können auch keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden. Bevor ein Mehrwertausgleich erhoben werden kann, muss eine entsprechende Regelung in der BZO rechtskräftig sein.

Kantonales Energiegesetz (EnerG) und

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich haben im November 2021 die Änderung des kantonalen Energiegesetzes (EnerG) angenommen. Das revidierte EnerG trat am 1. September 2022 in Kraft. Das Gesetz fordert unter anderem, dass bei Neubauten ein Teil des benötigten Stroms selbst produziert wird. Der Eigenstrombedarf kann beispielsweise mit einer Wärmepumpe oder Solaranlagen (teilweise) gedeckt werden. Weiter hat der Regierungsrat verschiedene Verfahrenserleichterungen für Solaranlagen beschlossen, welche seit dem 1. Januar 2023 gelten. So wird die Erstellung neuer Solaranlagen beschleunigt und vereinfacht. Einzig für Solaranlagen auf Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung, in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung muss noch eine Baubewilligung eingeholt werden. Genügend angepasste Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zu bewilligen, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Bis Ende November 2024 war zudem eine weitere Teilrevision des EnerG in Vernehmlassung. Die aktuelle Teilrevision des EnerG sieht unter anderem eine Vorgabe zur Ausrüstung grosser Dächer mit Solaranlagen vor.

Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen

Die Baudirektion Kanton Zürich ist für die Nachführung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zuständig. Der Situationsplan legt neben der statischen Waldgrenze die kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen fest. Die Festlegungen wurden gesamthaft überprüft und der Plan mit Verfügung Nr. 0924 vom 12. Januar 2022 festgesetzt. Mit der Bereinigung der Waldgrenzen sind zwischen der neuen Waldgrenze und einer angrenzenden kommunalen Nutzungszone Lücken entstanden. Diese sogenannten nicht zonierten Flächen sind noch keiner Nutzungszone zugewiesen. Mit der Festlegung wurde die Gemeinde Uetikon am See eingeladen, in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen und nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen (gestützt auf § 46 Abs. 2 PBG).

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Die Vorlage umfasst eine Teilrevision des PBG sowie Anpassungen am Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Mit der PBG-Revision werden den Gemeinden mehr Möglichkeiten geboten, ihr Siedlungsgebiet auf das verändernde Klima anzupassen. So können Gemeinden in ihrer Bauordnung beispielsweise Qualitätsanforderungen an Grünflächen festlegen.

Es werden Regelungen im PBG zu den folgenden Themen neu aufgenommen bzw. angepasst:

- Sicherung von Kaltluftströmen
- Baumschutz und Pflicht zu Baumpflanzungen
- Reduktion der Pflanzabstände
- Umgebungsgestaltung
- Gebäude- und Mauerbegrünung

Die PBG-Revision trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Mit der Inkraftsetzung stellt die Baudirektion den Gemeinden eine Vollzugshilfe und Musterbestimmungen zur Verfügung.

Die neuen Regelungen von § 238a PBG sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen.

Abs. 1 Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

Abs. 2 Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

Abs. 3 Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Nach Art. 18 Abs. 1 NHG ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen. In Uetikon am See befinden sich zwei Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung. Sie dienen dem Schutz der Riedwies Langenbuech (Nr. 1) und des Langenbuech (Nr. 5). Ziel der Schutzmassnahmen ist die umfassende und ungeschmälerete Erhaltung der jeweiligen Gebiete als Lebensraum seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie -gemeinschaften. Darüber hinaus sollen sie als wesentliche Elemente der Landschaft und als Zeugnisse früherer Bewirtschaftungsformen bewahrt werden.

Naturgefahren

Im Gemeindegebiet besteht gemäss der synoptischen Naturgefahrenkarte (Stand vom 12. April 2010) eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser (gelbe und blaue Bereiche). Die Gefahrenkarte ist jedoch veraltet und ist durch die zuständige kantonale Fachstelle zu revidieren. Weiter bestehen Gefährdungen durch Oberflächenabfluss. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Rund 50% der durch Wassergefahren verursachten Schadenfälle werden durch Oberflächenabfluss verursacht.

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Gemäss der kantonalen Planungshilfe «Umsetzung Gefahrenkarte in der Raumplanung» (AWEL, Stand November 2024) wird empfohlen, die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung wie folgt umzusetzen:

- Die Gefahrenkarte ist mittels einer Bestimmung in der BZO zu verankern.
- Es sind planungsrechtliche Massnahmen zu prüfen. Mögliche Massnahmen sind: Gestaltungsplanpflicht prüfen, den Gewässerraum in einer Nichtbauzone belassen bzw. Freiraum entlang eines Gewässers sichern, Betriebsarten, welche als Sonderrisikoobjekte gelten, in Industrie- und Gewerbezonon ausschliessen sowie Innenentwicklungspotenziale in hochwassergefährdeten Gebieten kritisch prüfen. In Gebieten mit erheblicher Gefährdung sind Einzonungen nicht zulässig.
- Werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen oder bauliche Massnahmen an den Gewässern vorgenommen, ist eine Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen in der BZO aufzunehmen.

2.3 Region

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Pfannenstil finden sich keine für die vorliegenden Planung relevanten Inhalte.

2.4 Gemeinde

Kommunaler Richtplan
Uetikon am See

Der kommunale Richtplan gibt einen Überblick über die bestehende Siedlungsstruktur und geplante raumwirksame Vorhaben. Er zeigt, wie die Vorhaben auf den Bestand abgestimmt werden können und welche Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 – 25 Jahren angestrebt wird. In der Nutzungsplanung sind die relevanten Inhalte zu berücksichtigen. Vorliegend sind insbesondere die nachfolgenden Themen gemäss Kapitel 1.2 relevant:

Lockerung der Vorschriften in der K2 prüfen

Überprüfung und Anpassung der Kernzonenvorschriften (Punkt 3): Im Siedlungs- und Landschaftsplan werden die Ortsbilschutzgebiete von kommunaler Bedeutung festgelegt. Die Ortsbilschutzgebiete sollen in ihrer Dichte, Gliederung und Geschlossenheit erhalten und rücksichtsvoll weiterentwickelt werden. Damit künftig auch zeitgemässe Projekte möglich sind, ist zu prüfen, ob die Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K1 und K2 stärker zu differenzieren sind. Dabei ist an den restriktiveren Vorschriften in den besonders ortsbildprägenden Bereichen der Gebiete Chirchbüel und Grossdorf (K1) festzuhalten. Für die übrigen Ortsbilschutzgebiete (K2) sind gelockerte Vorgaben denkbar. Die Erleichterungen sollen in einem begrenzten Rahmen mehr Gestaltungsspielraum bei der Fassaden- und Dachgestaltung ermöglichen, aber auch eine gewisse Öffnung für neuzeitliche Bauten signalisieren.

Keine Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen

Punktuelle Überprüfung und Nachführung Zonenplan (Punkt 4): Gemäss Kapitel 3.4, Kommunale Festlegungen Siedlung, soll die zulässige bauliche Dichte in den Wohngebieten nicht generell erhöht werden. Weiter ist festgelegt, dass die hohe Wohnqualität mit guter Durchgrünung zu erhalten ist.

Spielregeln für Quartiererhaltungszone Forbüel sichern

Im Siedlungs- und Landschaftsplan werden weiter Wohngebiete mit Strukturhaltung bezeichnet. Der Richtplantext nimmt insbesondere Bezug auf das Gebiet Forbüel, welches basierend auf einer privaten Gestaltungsordnung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen entstanden ist. Diese Gestaltungsordnung, welche die baulichen Spielregeln festlegt, soll soweit zweckmässig in das öffentliche Recht überführt werden.

Neugestaltung Bahnhof Uetikon (Punkt 5)

Gemäss den kommunalen Festlegungen Verkehr (Kapitel 4.4 des Richtplans) ist der Knoten Alte Landstrasse/Bergstrasse am Bahnhofplatz verkehrstechnisch zu sanieren. Dabei ist der angrenzende Bereich des Bahnhofareals in das Gestaltungskonzept einzubeziehen. Die entsprechende Planung wurde gestartet (siehe nachfolgender Absatz).

Planung Bahnhofareal Uetikon

Das Bahnhofsareal in Uetikon am See soll transformiert und aufgewertet werden. Dies im Hinblick auf das neue erhöhte Personenaufkommen, das aufgrund der geplanten Kantonschule beim Areal der ehemaligen Chemie Uetikon am See (CU-Areal) entsteht. Der Bahnhof wird an Bedeutung gewinnen und überkommunal von Relevanz sein. Ferner ist die Aufwertung des Bahnhofs Uetikon zu einer Verkehrsdrehscheibe (VDS) Teil des Agglomerationsprogramms Zürich-Glatttal der 5. Generation. Für den Nutzungsschwerpunkt Bildung des CU-Areals ist eine ortsbauverträgliche und ausreichende Erschliessung des Areals sicherzustellen. Dazu wurde eine Vorstudie durchgeführt.

Das zentrale Element der Planung bildet ein neuer Übergang parallel zum Bahngleis, der eine niveaufreie Querung der Bergstrasse ermöglicht. Die Alte Landstrasse, die den Bahnhof mit dem CU-Areal verbindet, wird für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet, indem eine Begegnungszone geschaffen wird.

Auf dem Bahnhofsareal in Uetikon sind einerseits bauliche Massnahmen am bestehenden Bahnhofsbauwerk und eine Umnutzung des Güterschuppens vorgesehen. Dabei soll das historische Ensemble des Bahnhofsbauwerkes zu seinem ursprünglichen Erscheinungsbild (freistehender Baukörper) rückgeformt und erneut zum Identitätsträger werden. Andererseits wird am westlichen Eingang des Bahnhofareals eine neue Punktbaute im Bereich der bestehenden Parkplätze und der Alten Landstrasse das Ensemble ergänzen. Grosszügige, begrünte Aussenräume sollen attraktive Aufenthaltsbereiche schaffen.

Aus der Vorstudie resultiert der Auftrag zur planungsrechtlichen Sicherstellung der eruierten städtebaulichen Massnahmen. Insbesondere ist der geplante Eingangsbau zu sichern. In der Vorstudie wird hierzu die Umzonung des Bahnhofareals in eine Kernzone mit Festlegung einer polygonalen Mantellinie postuliert. Die Gebäudehöhe soll maximal 10.5 m betragen. Um ein Mansardflachdach zu ermöglichen, wie sich ein solches auch beim ehemaligen Hotel Bahnhof findet, soll auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung verzichtet werden. Weiter wird eine Pflichtbaulinie zum Eingangsbereich vorgeschlagen.



Abbildung 2: Übersichtsplan Endzustand (rot: Neubauten, blau: Bahnhofsdach, gelb: Bahnhofsgebäude freispielen, violett: Schopf umnutzen) (Quelle: Studie Neugestaltung Bahnhof Uetikon, Stand: 15.12.2023)

Gestaltungsplan Bergheim

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5028 (10'787 m²) findet sich eine private gerontopsychiatrischen Klinik. Die zulässige Bauweise, Gestaltung und Erschliessung sind durch einen privaten Gestaltungsplan gesichert. Der Gemeinderat hat dem Gestaltungsplan am 30. Juni 2011 zugestimmt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte mit Verfügung Nr. 136 am 1. November 2011. Die Erstellung eines Gestaltungsplans war dazumal aufgrund des geplanten Terrassenüberbauung nötig, da gemäss seinerzeitiger BZO Terrassenüberbauungen nur mit Gestaltungsplan zulässig waren. Diese Regelung wurde in der Zwischenzeit aufgehoben.

Das Grundstück lag bei Erstellung des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans Bergheim, wie auch heute noch, in der Wohnzone W 1.3 mit einer zulässigen Baumassenziffer (BMZ) von $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Auf der Grundlage der damals rechtsgültigen BZO konnte ein Arealüberbauungsbonus von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beansprucht werden, woraus eine max. BMZ von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ resultierte. Die entsprechende Bestimmung ist mittlerweile, d.h. seit 2014, nicht mehr in der BZO enthalten. Die bestehende Überbauung nützt die max. zulässige BMZ von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fast vollständig aus. Die Gestaltungsplanvorschriften legen keine max. BMZ fest bzw. verweisen auf das ergänzende Recht, Ziff. 3, Allgemeines, Abs. 3 (*Vorbehalten bleibt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See*). Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans geht der Bonus verloren. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob die bestehende BMZ planungsrechtlich zu sichern ist.

Ergänzungsplan Aussichts-
schutzbereiche und Aussichts-
punkte

Im Ergänzungsplan mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 finden sich, neben dem Aussichtspunkt am Kirchrainweg, diverse weitere Aussichtspunkte. Ein Teil dieser Aussichtspunkte liegen in einer kommunalen Nutzungszone (Wohnzone W1/1, kommunale Freihaltezone) oder in unmittelbarer Nähe zur Bauzone. Die restlichen Aussichtspunkte liegen abseits des Siedlungsgebiets.

Die Gewässer- und Waldabstandslinien wurden neu festgesetzt und mit Verfügung Nr. 869 im Jahr 1999 genehmigt. Nicht Bestandteil des Festsetzungsbeschlusses waren die im Ergänzungsplan eingetragenen Aussichtsschutzbereiche und -punkte. Diese Planinhalte sind nach wie vor rechtskräftig.

Kommunale Inventare

Uetikon am See verfügt über ein kommunales Inventar der schützenswerten Bauten, welches sowohl den Perimeter des ISOS darstellt wie auch die Objekte von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung aufführt. Weiter sind die unter Schutz stehenden und entlassenen Objekte erfasst. Das Inventar ist auf dem kommunalen WebGIS verfügbar.

Zudem verfügt die Gemeinde über ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (Stand 2014). In Abbildung 8 ist die Art, die Nutzung sowie die Interessenabwägung im Rahmen der Teilrevision aufgezeigt.

Bauliche Hochwasserschutz-
massnahmen

Die Gemeinde Uetikon am See hat seit dem Jahr 2010 die folgenden wesentlichen baulichen Massnahmen an den kommunalen Gewässern vorgenommen:

- Grützbächli: Gemäss Gefahrenkarte lag eine geringe bis mittlere Gefährdung vor. Das Grützbächli wurde auf der ganzen Länge renaturiert und hochwassersicher ausgebaut.
- Rundibach: Gemäss Gefahrenkarte lag eine geringe bis mittlere Gefährdung vor. Der Rundibach ist heute auf der ganzen Länge hochwassersicher ausgebaut.
- Haslenbach / Mühlebach: Gemäss Gefahrenkarte lag eine geringe bis mittlere Gefährdung vor. Die Engstelle an der Kreuzsteinstrasse wurde mit einem neuen Brückenbauwerk hochwassersicher ausgebaut.
- Haslenbach / Chnollibach: Gemäss Gefahrenkarte lag eine geringe bis mittlere Gefährdung vor. Die Engpässe an den Durchlässen des Haslenbachs und Chnollibachs wurden im Rahmen des Strassenprojekts durch den Kanton (Staatsstrasse) behoben.
- Strickbach: Gemäss Gefahrenkarte lag eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor. Die Offenlegung des Strickbachs wird derzeit realisiert.

3 Überprüfung und Anpassung Bau- und Zonenordnung

3.1 Bauordnung

Gesamthafte Überprüfung der Vorschriften

Die Bauordnung wurde überprüft und wo erforderlich oder angezeigt angepasst. Die neuen Artikelnummern können in der synoptischen Darstellung mit den alten Artikelnummern verglichen werden. Im vorliegenden Bericht werden die neuen Artikelnummern verwendet. Bei Verweisen auf die alte BZO (bisher rechtsgültige BZO) wird die Abkürzung BZO_{alt} verwendet. Nachfolgend werden die Anpassungen und wesentlichen Überlegungen erläutert. Die Anpassungen finden sich in der synoptischen Darstellung (BZO-Synopse).

Die Anpassungen erfolgen nach den folgenden Grundsätzen:

- Vollzugsprobleme sind soweit möglich zu beheben. Insbesondere unbestimmte Rechtsbegriffe sind zu vermeiden, da diese zu Unklarheiten führen können.
- Die BZO wird auch im Sinne einer besseren Lesbarkeit vereinfacht.
- Die BZO ist soweit zweckmässig zu kürzen. Es sind nur noch Bestimmungen aufzuführen, welche aufgrund der Vorgaben gemäss PBG und der Erfahrungen aus dem Vollzug nötig sind.

Harmonisierte Baubegriffe

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die folgenden Baubegriffe eingeführt. In den folgenden Absätzen zu den Bestimmungen wird nicht erneut darauf hingewiesen, welche Baubegriffe explizit ersetzt werden.

Klein- und Anbauten nach § 2 a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

Der Begriff «besondere Gebäude» ist im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe durch Klein- und Anbauten zu ersetzen. Im Gegensatz zu besonderen Gebäuden gilt für Klein- und Anbauten neben einer Höhen- auch eine Flächenbeschränkung. Gebäude mit einer Grundfläche von > 50 m² bzw. mit einer Gesamthöhe von > 4 m bzw. 5 m gelten als Gebäude.

Fassadenhöhe nach § 278 PBG

Der Begriff Gebäudehöhe wird durch die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt. Im Gegensatz zur Messweise der Gebäudehöhe werden bei der Fassadenhöhe die Dachisolation und Dachhaut samt Unterkonstruktion z.B. Lattung nicht eingerechnet. Aufgrund der neuen Messweise können Gebäude bis zu 0.5 m höher in Erscheinung treten.

Die Firsthöhe wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die giebelseitige Fassadenhöhe entspricht der traufseitigen Fassadenhöhe + der Firsthöhe.

Gesamthöhe nach § 281 PBG

In der Industrie- und Gewerbezone wird die Firsthöhe durch die Gesamthöhe ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Auch bei diesem Höhenmass werden die Dachisolation und Dachhaut samt Unterkonstruktion nicht berücksichtigt. Die Gesamthöhe kommt insbesondere bei Industriezonen zum Zug, wo es kaum Bauten mit Schrägdächern gibt und auch Attikageschosse die Ausnahme sind. Zudem liegen Industriezonen in der Regel eher in der Ebene, dort sind die Unklarheiten bezüglich der Auslegung der Gesamthöhe geringer als am Hang.

Massgebendes Terrain nach § 5 Abs. 1 ABV

Der Begriff gewachsene Boden wird durch das massgebende Terrain ersetzt. Das massgebende Terrain bezeichnet den natürlich gewachsenen Geländeverlauf.

Art.1 Abs. 2

In der Zentrumszone wird der Zusatz «Chance Uetikon» gestrichen, da dieser künftig nicht mehr von Bedeutung ist.

Die Wohnzonen W/1.3 und W/2.3, wo mässig störende Betriebe zulässig sind, werden im Sinne einer Kürzung der BZO nicht mehr gesondert aufgeführt. Im Zonenplan ist die erleichterte Nutzungsart mit der entsprechenden Schraffur gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt.

Art. 2 Abs. 1

Gestützt auf die Vorgaben der VDNP wird der Zonenplan im Massstab 1:5'000 dargestellt (statt 1:2'500).

Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) definiert. Der ÖREB-Kataster ist im kantonalen GIS-Browser (maps.zh.ch) öffentlich zugänglich.

Art. 2 Abs. 2 Ergänzungspläne

Bisher dienten Gewässerabstandslinien sowohl der Erreichung des Gewässerschutzes als auch ortsbaulichen Zielen. Mit der Einführung des Gewässerraums fallen die Gewässerschutz-Funktionen der Gewässerabstandslinien dahin. Aus ortsbaulicher Sicht besteht in Uetikon am See kein Bedarf für Gewässerabstandslinien. Die Gewässerabstandslinien werden daher mit der BZO-Revision 2024/25 aufgehoben.

Art. 3 Abs. 1 BZO_{alt} Gestaltungspläne / Arealüberbauungen / Inventare

Art. 3 wird gestrichen. Die Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind nicht mehr im Zonenplan dargestellt, sondern im kantonalen GIS-Browser ersichtlich.

Art. 3 Abs. 2 BZO_{alt}

Aktuelle Dokumente sind nicht mehr beim Bauamt erhältlich, sondern im ÖREB-Kataster abrufbar. Gemäss VDNP können bestehende Arealüberbauungen nicht im Zonenplan dargestellt werden.

3.2 Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 3 Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich

Auch ein Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich muss zwingend in der BZO geregelt werden. Im Rahmen der laufenden Teilrevision sind keine Um- und Aufzonungen vorgesehen, welche eine kommunale Mehrwertabgabe bedingen würden. Auf eine Siedlungsentwicklung nach innen soll derzeit verzichtet werden. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Uetikon am See auf einen Ausgleich von Mehrwerten, die sich aufgrund von Um- oder Aufzonungen ergeben.

3.3 Kernzonen

Art. 4 Abs. 4

Der Hinweis zu Schutzverfügungen wird im Sinne einer Kürzung der BZO gestrichen, da die Bindung des Gemeinwesens bezüglich Schutzobjekten bereits in § 204 Abs. 1 PBG geregelt ist.

Art. 5 Abs. 1 Abweichungen und Fachgutachten

In Art. 5 werden neu die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften auf die Kernzone K1 erweitert und konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen (Abs. 1), Ersatzbauten (Abs. 2) und weiter gehenden Abweichungen (Abs. 3). Geringfügige Abweichungen nach Abs. 1 sind neu dann zulässig,

wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist, beispielsweise der Wohnhygiene (z. B. Belichtung und Belüftung von Wohnräumen), des Gewässerraums oder der Verkehrssicherheit sind oder eine Abweichung für eine geänderte Nutzweise erforderlich ist und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Fachgutachten sind bei geringfügigen Abweichungen nicht mehr zwingend nötig.

In Abs. 2 ist festgehalten, dass die Baubehörde im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung der Kernzone für die Bewilligung von Ersatzbauten ein Fachgutachten einholen kann. Für Abweichungen von der traditionellen Bauweise bedarf es gemäss Abs. 3 in jedem Fall eines Fachgutachtens.

Art. 6 Abs. 1 Lage und Mass der Nutzung

Einzelne Mantellinien in den Kernzonenplänen Grossdorf, Langenbaum / Kirche und Müli tangieren den Gewässerraum. Grundlegende Konflikte zwischen Ortsbildschutz, Innenentwicklung und weiteren öffentlichen Interessen, bspw. mit den Aspekten des Gewässerraums sowie der Verkehrssicherheit werden auf Stufe Ortsplanung bzw. in einer separaten Teilrevision behandelt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Bestimmung lediglich mit einem Hinweis zu den Gewässerräumen ergänzt.

Art. 6 Abs. 3 und 4 Umbauten und Ersatzbauten sowie neue Hauptgebäude

Die bisherige Regelung hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass grundsätzlich eine Ersatzbaupflicht in den Kernzonen zwingend erforderlich war, unabhängig von der Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild. Die Wesensgleichheit musste in jedem Fall erfüllt sein. Eine grundsätzliche Wesensgleichheit ist aber aus Sicht Ortsbildschutz nicht zielführend und zweckmässig. Die Bestimmung wurde daher angepasst. Eine Ersatzbaupflicht gilt neu nur noch, sofern sich die bestehende Baute gut ins Ortsbild einordnet.

Art. 7 Abs. 1 Abbruch

Die Bestimmung betreffend den Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung kam im Vollzug nicht zur Anwendung. Es ist auch nicht klar, was unter «bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung» zu verstehen ist. Die Bestimmung wird daher gelöscht und der nachfolgende Absatz angepasst. Zudem ist mit der PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung in § 309 Abs. 1 lit. o PBG neu geregelt, wann es einer baurechtlichen Bewilligung bei Veränderung der Umgebungsgestaltung bedarf.

Art. 8 Fassadenänderungen

Der Artikel wird für Aussenrenovationen präzisiert. In den Kernzonen können die Gemeinden Aussenrenovationen mit Farbänderungen für bewilligungspflichtig erklären. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet jedoch gemäss § 2 Abs. 2 BVV nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Somit ist die Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG auch dann einzuhalten, wenn für den Fassadenanstrich keine Baubewilligung einzuholen ist. (VB.2007.00134, E 2.1).

Art. 10 BZO_{alt} Solaranlagen

Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Die Baubewilligungsbehörden haben im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu machen, die über die Anforderungen der genügenden Angemessenheit hinausgehen. Voraussetzung ist, dass überwiegende öffentliche Interessen solche Gestaltungsauflagen erfordern und rechtfertigen. Gestaltungsauflagen müssen verhältnismässig sein und müssen den Förderzweck von Art. 18a RPG grösstmöglich beachten.

Art. 11 Abs. 1 Materialechtheit

Es wird ein neuer Absatz zu den Gestaltungsvorschriften in Kernzone K1 zu Materialechtheit eingeführt. Im Vollzug haben Aluläden und Alufenster jeweils zu Diskussionen geführt. Aluminium an Fensterläden und Fensterrahmen sind nicht als traditionelle Materialien zu

betrachten und werden lediglich in der Kernzone K2 zugelassen, mit Ausnahme von Schutzobjekten. In der Vollzugshilfe wird der Begriff «traditionell» erläutert.

Art. 11 Abs. 2 Dächer

Unbestimmte Rechtsbegriffe sollen nur ausnahmsweise verwendet werden und nur dann, wenn der Baubehörde ein Beurteilungsspielraum (Auslegung) gewährt werden soll. Ansonsten kommt Art. 5, Abweichungen und Fachgutachten, zu tragen. Der Begriff «In der Regel» wird in der Bestimmung daher gelöscht.

Die Neigungswinkel haben sich bewährt und sind beizubehalten. Es wird grundsätzlich keine Verschärfung der BZO angestrebt. Aufschiebblinge werden neu nicht mehr verlangt, können aber zugelassen werden.

Art. 11 Abs. 3 Dachaufbauten und -einschnitte

Nach § 292 PBG gilt für Dachaufbauten Nachfolgendes: *Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie*

- a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,*
- b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.*

Für alle Bauzonen der Gemeinde Uetikon am See galt bislang eine maximal zulässige Gesamtbreite der Dachaufbaute von 1/3 der Fassadenlänge. An diesem Mass wird in der Kernzone K1 festgehalten, um das Bild der Dachlandschaft möglichst zu erhalten.

Art. 11 Abs. 4 Dachflächenfenster

Die Bestimmung zu den Dachflächenfenstern in der Kernzone K1 wird konkretisiert. Beim Begriff «einzelne» handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher im Sinne eines einfacheren Vollzugs neu klar geregelt wird. «Einzelne» entspricht gemäss Bewilligungspraxis einem Anteil von rund 1% der Glaslichtfläche zur Dachfläche. Im Sinne einer besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses wird das Mass auf 2% erhöht. Die maximale Glaslichtfläche wird an ein gängiges Mass (Velux) angeglichen. In der Kernzone K1 wird die maximal zulässige Glaslichtfläche von 0.25 m² auf 0.30 m² erhöht. Geringfügige Abweichungen von diesen Massen sind insbesondere bei Indach-Solaranlagen zulässig.

Art. 11 Abs. 5 Fassaden

Das Adjektiv «hochformatig» wird durch einen Fachbegriff («hochrechteckig») ersetzt.

Art. 11 Abs. 6 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind unabhängig von der Definition des massgebenden Terrains zu beurteilen. Die Beurteilung ist auf das ursprünglich gewachsene Terrain abzustützen.

Art. 11 Abs. 7 Mauern und Einzäunungen

Es erfolgt eine Anpassung nach dem Grundsatz «möglichst keine unbestimmten Rechtsbegriffe mehr».

In den Kernzonen finden sich einige schöne Beispiele mit einer Einzäunung mit horizontalen Elementen, insbesondere bei ursprünglichen Strassenräumen. Daher soll diese Gestaltung künftig zugelassen werden.

Art. 11 Abs. 8 Vorgärten und Vorplätze

Der neue § 238a PBG verlangt, dass die Aussenraumgestaltung auch einen ökologischen Wert aufzuweisen hat. § 238a PBG ist direkt anwendbar. Eine Qualifizierung als ökologisch wertvolle Grünfläche bedingt, dass Pflanzenarten standortangepasst sind, um widerstandsfähige, langlebige Grünflächen möglichst zu gewährleisten. Zudem soll die Begrünung mehrheitlich aus einheimischen Pflanzenarten bestehen. Einheimische Pflanzenarten bieten aufgrund des Futter- und Lebensraumangebots in der Regel einen höheren ökologischen Wert. Die Anweisung «einheimische Arten von Bäumen und Hecken sind anzustreben» kann somit im Sinne einer Kürzung der BZO gestrichen werden.

Weiter erfolgt eine Anpassung aufgrund von Vollzugsproblemen. Daher sind Betonpflästerungen nicht mehr zulässig.

Art. 12 Abs. 1 Dächer	Auch in der Kernzone K2 werden Aufschieblinge nicht mehr verlangt, können aber zugelassen werden.
Art. 12 Abs. 2 Dachaufbauten	Im Sinne einer Lockerung der Vorgaben in der K2 wird die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Eine entsprechende Regelung in der BZO ist nicht nötig.
Art. 12 Abs. 3 Dachflächenfenster	In der Kernzone K2 wird die maximal zulässige Glaslichtfläche von 0.45 m ² auf 0.50 m ² erhöht. Der zulässige Anteil der Dachflächenfenster an der jeweiligen Dachfläche wird auch in der K2 bei 2% festgelegt.
Art. 12 Abs. 6 Umgebungsgestaltung	Gestützt auf die Formulierung in der Kernzone K1 und im Sinne einer Lockerung der Vorgaben in der K2 sind bestehende Vorgärten möglichst zu erhalten.
Art. 12 Abs. 7 BVO _{alt} Abweichungen	Der Absatz zur Abweichung von den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone K2 wird gestrichen. Diese Bestimmung wird neu im Art. 4 Abs. 3 für beide Kernzonen geregelt.

3.4 Quartiererhaltungszonen

Art. 13 Abs. 2 max. Höhenprofilinie	Dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird nachgekommen, und die Gestaltungsordnung in der Quartiererhaltungszone Forbüel wird in das öffentliche Baurecht überführt. Die Höhenlagen der Firste sind neu im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel festgelegt (siehe Kapitel 5.4). Für die Festlegung der Masse wurden die bestehenden Höhenmasse vor Ort mittels Drohnenaufnahmen erfasst. Die Regelung zur Mehrhöhe von +0.5 m wird beibehalten.
Art. 13 Abs. 4 Farbgebung	Die Adjektive «grell» und «aufdringlich» wurden im Vollzug in deren Bedeutung gleichgesetzt. Der Begriff «aufdringlich» suggeriert ein subjektives Empfinden. Hingegen ist eine grelle Farbgebung eindeutiger definiert.
Art. 13 Abs. 5 Baum- und Heckenarten	Die Pflicht zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Arten ist seit der Inkraftsetzung der PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, in § 238 Abs. 5 PBG hinreichend geregelt und wird deshalb aus der BZO gestrichen.

3.5 Zentrumszonen

Art. 13a	Die Bezeichnung «Chance Uetikon» bezieht sich auf den Masterplan, welcher mittlerweile umgesetzt ist. Die Bezeichnung kann gelöscht werden.
----------	---

3.6 Wohnzonen

Art. 14 Abs. 1 Baummassenziffer W/1.3	Die im Gestaltungsplan Bergheim bewilligte Baummassenziffer von 1.5 m ³ /m ² auf dem Areal des Clenia Bergheims wird in der BZO gesichert. Gemäss VDNP kann mittels einer überlagernden Festlegung das Nutzungsmass erleichtert werden. Die Festlegung erfolgt im Zonenplan sowie in Art. 14 Abs. 1 der BZO.
Art. 14 Abs. 1 Gebäudelänge	Die zulässige Gebäudelänge wird auf der Grundlage des flächenkleinsten Rechteckes nach § 28 ABV nachgewiesen. Die Nachweise sind regelmässig falsch oder gar nicht vorhanden.

Anhand von Skizzen im Anhang zur Bauordnung oder in der Wegleitung ist die Messweise bzw. Berechnungsweise zu erläutern.

Art. 14 Abs. 1 traufseitige Fassadenhöhe

Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes (Aussicht nicht zusätzlich einschränken), werden die traufseitigen Fassadenhöhen gegenüber dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe um 0.5 m reduziert. Die Reduktion soll runde Zahlen ergeben.

Art. 14 Abs. 1 Grünflächenziffer

Nach § 238a Abs. 1 PBG (neu) sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer in allen Bauzonen soll der Vollzug erleichtert werden und es werden klarere Bedingungen geschaffen. Das Mass von 30% wurde punktuell überprüft und wird als grundsätzlich zweckmässig und anwendbar erachtet.

Art. 14 Abs. 4 Fassadenhöhenzuschlag

Bisher wurden Absturzsicherungen, wie Brüstungen oder Geländer, bei der Messung der Gebäudehöhe nicht miteinberechnet.

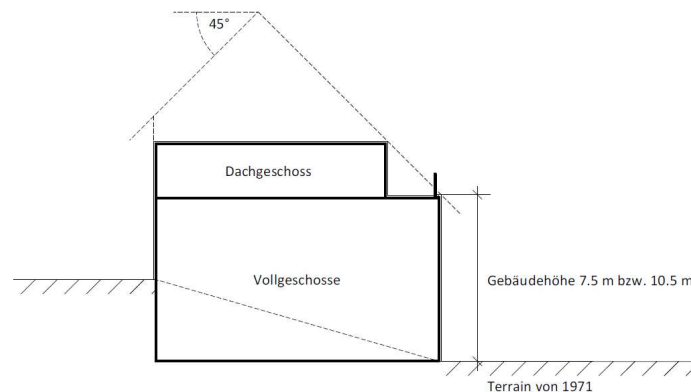


Abbildung 3: Bisherige Messweise der Gebäudehöhen bei Flachdachbauten

Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (vgl. § 278 Abs. 2 PBG). Um das zulässige Höhenmass für Flachdachbauten nicht massgeblich zu reduzieren, wird mit der neuen Bestimmung ein Fassadenhöhenzuschlag von maximal 1 m zugelassen. Der Regelung kommt nur dann zur Anwendung, wenn eine offene oder verglaste Absturzsicherungen realisiert wird und diese nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist. Für einen optimalen Fassadenabschluss muss die Brüstung nicht direkt in der Fassadenflucht angeordnet werden.

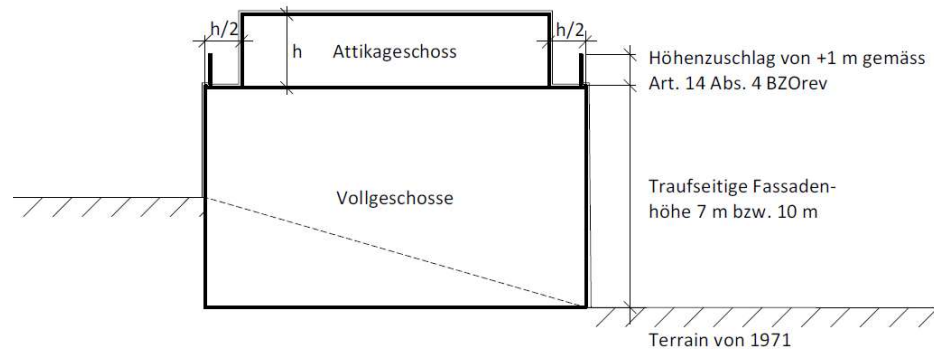


Abbildung 4: Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe bei Flachdachbauten gemäss teilrevidierter BZO

Art. 15 Abs. 1 Geländeänderungen

In der BZO wird die max. zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht geregelt. Um eine massive Abgrabung von Vollgeschossen zu unterbinden, soll die Regelung neu nicht nur auf Unter-, sondern auch auf Vollgeschosse Anwendung finden.

Mit der Einführung des definierten Begriffs projizierte Fassadenlinie (nach § 6b ABV) wird der Vollzug vereinfacht.

Art. 15 Abs. 2 Geländeänderungen in der W/1.1 und W/1.3

Die Formulierung «sichtbar wird» hat dazu geführt, dass Blumentröge etc. vor die Fassade gestellt wurden, um die Höhe ab der sichtbaren Fassade zu messen. Da der Absatz keinen Mehrwert bietet, wird die Bestimmung im Sinne der angestrebten Vereinfachung ersatzlos gestrichen.

Art. 16 Abs. 1 Grenzabstände

Die Bestimmung wird präzisiert.

Art. 16 Abs. 2 Grenzabstände für Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind in § 2a Abs. 1 und 2 ABV definiert und entsprechen der vorliegenden Bestimmung. § 270 Abs. 1 PBG regelt den Grenzabstand von 3.5 m. Der Absatz zu Klein- und Anbauten kann daher im Sinne einer Kürzung der BZO gestrichen werden.

Art. 16 Abs. 3 und 4 Mehrlängenzuschlag

Die Regelung eines Mehrlängenzuschlags stellt eine Einschränkung mit geringem Mehrwert dar. Der Mehrlängenzuschlag wird im Sinne eines besseren Anordnungsspielraums ersatzlos gestrichen.

Art. 17 Abs. 2 Nutzweise

Gebiete, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind, werden nicht mehr mit einer vertikalen Schraffur gekennzeichnet, sondern mit der überlagernden Festlegung «Betriebsart erleichternd». Die Bestimmung wird basierend auf den übergeordneten Darstellungsvorgaben gemäss VDNP angepasst.

3.7 Industriezone und Gewerbezone

Art. 18 Grünflächenziffer

Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe wird die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Nach § 257 Abs. 2 PBG wird die Grünflächenziffer wie folgt definiert: «Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.»

Im Gegensatz zur Freiflächenziffer sind versiegelte Flächen nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Der Anteil von 10% unversiegelter Grünfläche kann in der Regel ohne massgebliche Einschränkung gewährleistet werden. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann die Baubehörde eine geringere Grünflächenziffer bewilligen. Der numerische Wert der Freiflächenziffer wird daher für die Grünflächenziffer unverändert übernommen.

Art. 18 traufseitige Fassadenhöhe	Auch in der Industrie und der Gewerbezone wird aufgrund der neuen Messweise das Mass um 0.5 m reduziert.
Art. 19 BZO _{alt} Grenzabstände	In Uetikon besteht kein Konfliktpotenzial zwischen der kleinen Industriezone und den angrenzenden Zonen. Im Sinne einer Vereinfachung des Vollzugs wird der minimale Grundabstand in Art. 18 allseitig auf 5.0 m festgelegt. Art. 19 BZO _{alt} wird entsprechend gestrichen.
Art. 19 Abs. 3 Nutzweise	Diese Regelung bezog sich insbesondere auf das Areal der Chemie Uetikon. Mit der Umzonung und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» sind solche Nutzungen auf dem CU-Areal ohnehin nicht mehr zulässig. Der Absatz kann daher gelöscht werden.

3.8 Zone für öffentliche Bauten

Art. 20 Grundmasse	Auch in der Zone für öffentliche Bauten wird eine Grünflächenziffer festgelegt, welche den unterschiedlichen Nutzungen gerecht wird und diese nicht übermässig einschränkt. Im Sinne von Artikel 18 Grenzabstände wird auch in der Zone für öffentliche Bauten ein minimaler Grundabstand von 5 m in Art. 20 festgelegt. Die Bestimmung unter Art. 22 BZO _{alt} kann gelöscht werden.
Art. 20a	Das Gebiet Rossweid wird derzeit noch für das Provisorium der Mittelschule genutzt. Die Bestimmung wird daher belassen.

3.9 Erholungszone

Art. 23 BZO _{alt} Grundmasse	Der Hinweis zu den kantonalrechtlichen Bauvorschriften kann im Sinne einer Kürzung der BZO gelöscht werden.
Art. 21 Grenzabstände	Es bedarf keiner Anpassung an den Grenzabständen bzw. einer Angleichung an die neue Regelung in der Industrie- und der Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten. Die Regelung wird belassen.
Art. 22 Familiengartenhäuser	Ein entsprechendes Reglement liegt vor (vgl. Rechtssammlung der Gemeinde). Der Hinweis zur Erlassverpflichtung durch die Gemeindeversammlung kann gestrichen werden.
Art. 25a BZO _{alt} Nutzweise Seeuferpark	Aufgrund der Begehren aus der Bevölkerung war diese Bestimmung im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung «Chance Uetikon» aufgenommen worden. Da die Nutzung inzwischen im Gestaltungsplan ausreichend reglementiert ist, erübrigt sich nun eine solche Regelung. Im Sinne der Kürzung der BZO kann Art. 25a gesamthaft gelöscht werden.

3.10 Weitere Festlegungen

Art. 26 Abs. 2 BZO _{alt} Auflistung der Arealüberbauungen	Die bestehenden Arealüberbauungen sind im kantonalen GIS-Browser in der Karte ÖREB-Kataster ersichtlich. Auf eine Auflistung der Arealüberbauungen kann verzichtet werden.
--	--

Art. 23 Abs. 2 Veränderungen an Arealüberbauungen	Das Adverb «nur» kann gelöscht werden. Die Bestimmung erfährt dadurch keine materielle Anpassung.
Art. 23 Abs. 3 Veränderungen an Arealüberbauungen	Der Hinweis, dass bei Abweichungen von der Regelbauweise ein Gestaltungsplan erforderlich ist, kann im Sinne der Kürzung der BZO gelöscht werden.
Art. 27 Abs. 3 BZO _{alt} Terrassenüberbauungen	Der Hinweis auf die zonengemässe Baumassenziffer kann im Sinne der Kürzung der BZO gelöscht werden.
Art. 24 Abs. 3 Terrassenüberbauungen	Weiter wird die Gebäudehöhe durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Das Mass wird auch für Terrassenbauten um 0.5 m reduziert.
Art. 28 Abs. 1 BZO _{alt}	Die Gewässerabstandslinien werden gesamthaft aufgehoben (vgl. Begründung in Kapitel 3.1).
Art. 25 Abs. 2 Baumschutz und Begrünung	Im Zonenplan sind keine Einzelbäume bezeichnet. Der Verweis auf ebendiesen ist daher falsch und wird gelöscht.
Art. 25 Abs. 2 Dachbegrünung	Auch auf Carports soll eine Dachbegrünung eingefordert werden. Der Verweis auf das ausgebauten Dachgeschoss wird daher gelöscht. Eine Begrünung und die Energiegewinnung schliessen einander nicht aus, es ergeben sich im Gegenteil Synergieeffekte. Die Bepflanzung profitiert von der Beschattung, die Energiegewinnungsmodule weisen aufgrund der Verdunstungskälte einen höheren Wirkungsgrad auf. Dies entspricht auch der heutigen Bewilligungspraxis der Gemeinde. Die Begrünungspflicht wird daher auf Flachdächer, welche für Solaranlagen beansprucht werden, erweitert. Die Bestimmung zur Nutzung von Flachdächern über dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden wird in einem eigenen Artikel (Art. 38) geregelt.
Art. 26 Abs. 1 Aussichtsschutz Brandrain	Es erfolgt eine Präzisierung der Regelung zur zulässigen Maximalhöhe von Gebäuden im Aussichtsschutzbereich. Der Aussichtsschutzbereich ist allgemein für Bauteile, ausgenommen technisch bedingte, freizuhalten.
Art. 26 Abs. 3 Aussichtspunkt Kirchrainweg	Vgl. Kapitel 4.2
Art. 30 BZO _{alt} Gestaltungsplanpflicht	Der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wurde mittlerweile in den drei Gebieten Langenbaum, Birchweid und Chance Uetikon nachgekommen. Die Areale sind mehrheitlich überbaut bzw. werden derzeit überbaut. Die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht werden daher gesamthaft gelöscht.
3.11 Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 31 Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	Die Satzstellung wird im Sinne einer besseren Verständlichkeit angepasst. Der Begriff unterirdische Gebäude wird durch die harmonisierten Baubegriffe unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ersetzt. Materiell ergibt sich keine inhaltliche Änderung an der Bestimmung.
Art. 34 Abs. 1 BZO _{alt} Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	Die Bestimmung, wonach die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden keine Anwendung findet, wird explizit in den Kernzonenvorschriften aufgeführt (Art. 9). Die Kernzonen sind in ihrer Struktur erhaltenswert. Die Regelung zielt

hier auf den Erhalt des Ortsbildes ab. Hingegen erschliesst sich der Sinn einer solchen Regelung in den weiteren Bauzonen nicht. Die Bestimmung wird daher unter den allgemeinen Bauvorschriften gestrichen.

Art. 31 Abstandsvorschrift für Klein- und Anbauten

Sichtweiten dürfen nicht tangiert bzw. beeinträchtigt werden. Daher wird der Vorbehalt bezüglich Gewährleistung der Verkehrssicherheit aufgenommen. Die massgeblichen Regelungen finden sich in der Verkehrserschliessungsverordnung, insbesondere §§ 4 bis 9 sowie Anhänge 2, 3 und 4.

Art. 32 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

Die Vorschriften zur Anzahl Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge werden an den Wert aus der VSS-Norm 40 281 angeglichen. Gemäss der VSS-Norm ist für Bewohner 1 Parkfeld pro Wohnung, unabhängig von der Anzahl Zimmer, vorzusehen. Somit können künftig in Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern weniger Parkplätze für Motorfahrzeuge errichtet werden. Die Rundungsregel wird an die gängige kaufmännische Rundungsregel angeglichen. In Absatz 2 wird zudem die Begrifflichkeit an diejenige der VSS-Norm angepasst.

Art. 33 Mindestbedarf an Veloabstellplätzen

Um den Vollzug zu erleichtern wird der Mindestbedarf an Veloabstellplätzen für die Wohnnutzung gemäss den Werten aus der VSS-Norm in der BZO wiedergegeben. Im Sinne eines schlanken Regelwerks wird aber auf eine detaillierte Ausführung der VSS-Norm verzichtet.

Art. 34 Abstellräume für Kinderwagen

Die Anordnungsvorgabe zu den Abstellräumen für Kinderwagen wird aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug angepasst. Nicht immer hat sich ein Abstellraum in der Nähe des Haupteingangs als zweckmässigste Lösung ergeben. Daher wird die Regelung geöffnet und mit «gut zugänglich» umschrieben.

Art. 36 Abs. 2 Abfallbeseitigung

Für grössere Überbauungen (ab 30 Wohneinheiten oder entsprechende Geschäftseinheiten) ist ein Unterflurcontainer auf dem Grundstück zu erstellen. Unterflurcontainer bieten im Gegensatz zu den üblichen Kehrriechtcontainern ein grösseres Fassungsvermögen bei geringerem oberirdischem Platzbedarf.

Art. 37 Abs. 2 BZO_{alt} Stützmauern

Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung werden den Gemeinden zur Durchsetzung ortsbildschützerischer Anliegen grundsätzlich Legiferierungskompetenzen zugestanden. Die Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften beschränkten sich allerdings auf den Bereich von Kern- und Quartiererhaltungszonen, in welchen entsprechende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung möglich sind (§ 50 Abs. 3 PBG). In allen anderen Zonen hat sich die ästhetische Gestaltung von Bauten und Anlagen ausschliesslich nach § 238 PBG zu richten. Die Gemeinden können daher keine über § 238 PBG hinausgehenden gestalterischen Vorschriften für Stützmauern erlassen. Art. 37 Abs. 2 BZO wird daher vom Kanton als nicht rechtmässig erachtet und wird daher ersatzlos gelöscht.

Art. 37 Abs. 2 Kompensationsmöglichkeiten Grünflächenziffer

Die BZO sieht den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen, wie bspw. zusätzliche Baumpflanzungen oder Fassadenbegründungen, vor.

Art. 38 Dachnutzung

Die Regelung zur Dachnutzung wurde aus Art. 28 BZO_{alt} verschoben.

Art. 39 Naturgefahren

Gefahrenkarten geben Auskunft über die Stärke und Häufigkeit von Naturereignissen wie Hochwasser. Sie sind neu mittels einer allgemeinen Bestimmung in der BZO zu verankern.

Neuere Erkenntnisse ergeben sich beispielsweise dadurch, dass bauliche Hochwasserschutzmassnahmen an Gewässern umgesetzt wurden. Dadurch kann sich die Gefahrensituation verändern, die Naturgefahrenkarte wird jedoch nicht sogleich nachgeführt oder angepasst. Wenn sich die Hochwassergefährdung wesentlich durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen geändert hat, gilt die «neue» Situation bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben.

Zudem ist gestützt auf § 9 Abs. 2 der Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Art. 41 BZO_{alt}

Derzeit erfolgt die Erarbeitung der kommunalen Energieplanung. Es werden Prioritäten festgelegt. Die Wahl des Energieträgers wird über finanzielle Anreize gesteuert. Das revidierte EnerG regelt die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern hinreichend. Art. 41 BZO_{alt} kann daher gelöscht werden.

3.12 Sonderbauvorschriften

Art. 40 Abs. 2

Die traufseitige Fassadenhöhe wird abgestimmt auf die Regelung der Grundmasse in Art. 14 BZO, Grundmasse in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone, auf 11.0 m reduziert. Es wird die Festlegung von runden Zahlen angestrebt.

3.13 Schlussbestimmung

Art. 43 BZO_{alt}

Da es sich vorliegend um eine Teilrevision und nicht um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt, wird die BZO nicht ersetzt.

Art. 42 Inkrafttreten

Die Schlussbestimmung wird gemäss der Empfehlung der Baudirektion angepasst.

Der Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 wird aufgehoben.

4 Anpassung Zonenplan

4.1 Grundzonierung

Vorgaben gemäss VDNP

Der Zonenplan wird an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst und im Massstab 1:5'000 erstellt.

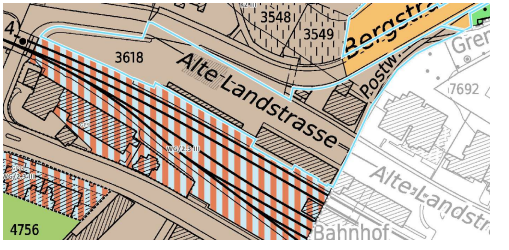
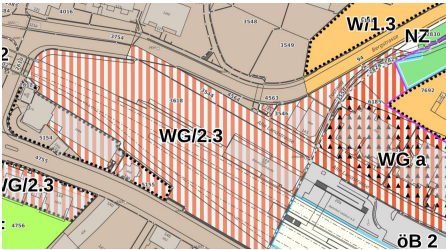
Bahnhofsareal Uetikon

Das Areal um den Bahnhof Uetikon am See soll in einen zentralen Ankunftsort mit hohen städtebaulichen Qualitäten transformiert werden. Gestützt auf der Vorstudie Bahnhofareal soll als weiteres Gebäude in der Verlängerung der Alten Landstrasse ein neues Gebäude am Bahnhofplatz erstellt werden. Dieses schafft einen räumlichen Versatz im Strassenraum und wird somit zum markanten Kopfbau am Bahnhofplatz. Um diese Wirkung zu entfalten, unterschreitet die geplante Punktbaute den Mindestabstand zur Kantonsstrasse.

Das Areal liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone WG/2.3. Diese Zonierung ist aufgrund der städtebaulichen Überlegungen und des bestehenden inventarisierten Bahnhofsgebäudes nicht (mehr) zweckmässig. Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wird das Bahnhofsareal von der WG/2.3 in die nördlich angrenzende Kernzone K2 umgezont.

Mit der Umgestaltung des Bahnhofareals ist eine Neuparzellierung vorgesehen. Sofern die Neuparzellierung vor der Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen ist, können an der Zonenabgrenzung noch geringfügige Anpassungen erfolgen.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
21	3618, 3544, 4563, 3546, 3550, 2828, 2829, 2831, 94	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG/2.3	Kernzone K2	4'920 m ²



Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Nutzungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, sind der SBB zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorzulegen.

Im Rahmen der Teilrevision wurde anhand der bestehenden Geodaten geprüft, ob eine Gefährdung durch Hochwasser für das Areal vorliegt. Die Gefahrenkarte weist auf eine geringe Gefährdung durch Hochwasser hin. Hingegen ist diese Karte veraltet. Die tatsächliche Gefahrensituation ist im Rahmen eines Bauvorhabens zu eruieren. Dagegen basiert die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss auf aktuellen Daten (Stand der Geodaten vom 08.11.2024). Gemäss Oberflächenabflusskarte ist bei einem Hochwasserereignis HQ300 mit einer Fliesstiefe von 0.1 m bis 0.25 m zu rechnen. Bei der Beurteilung der Hochwassergefährdung ist die Gefährdung durch Oberflächenabfluss mitzubерücksichtigen (gemäss Norm

SIA 261/1). Von konkreten planungsrechtlichen Massnahmen wird aufgrund der geringen Gefährdung abgesehen.

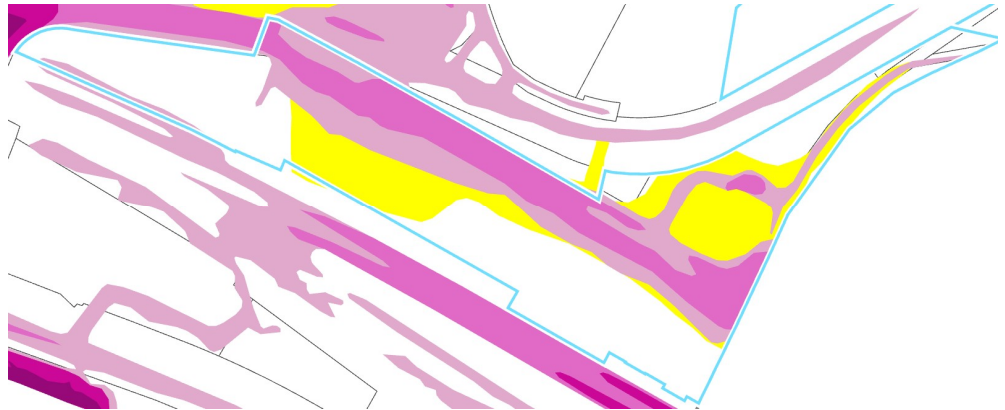


Abbildung 5: Beantragte Festlegung (blaue Linie) mit der überlagerten Gefahrenkarte Hochwasser und dem Oberflächenabfluss (GIS-Browser ZH, Stand vom November 2025)

Aufhebung Freihaltezone Gebiet Chnolli

Im Landwirtschaftsgebiet findet sich eine kommunale Freihaltezone, dessen Sinn und Zweck sich heute nicht (mehr) erschliesst. Die Fläche ist nicht von Natur- oder Landschaftsschutzobjekten tangiert. Die Nutzung entspricht der Nutzung der angrenzenden kantonalen Landwirtschaftszone. Die Freihaltezone grenzt im Norden an den Wald. Ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze gemäss § 262 Abs. 1 PBG 30 m. Neue Bauten und Anlagen sind somit ohnehin nicht zulässig. Die kommunale Freihaltezone wird aufgehoben. Für die Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone ist der Kanton zuständig. Die Zonenzuweisung hat im Rahmen einer Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen zu erfolgen.

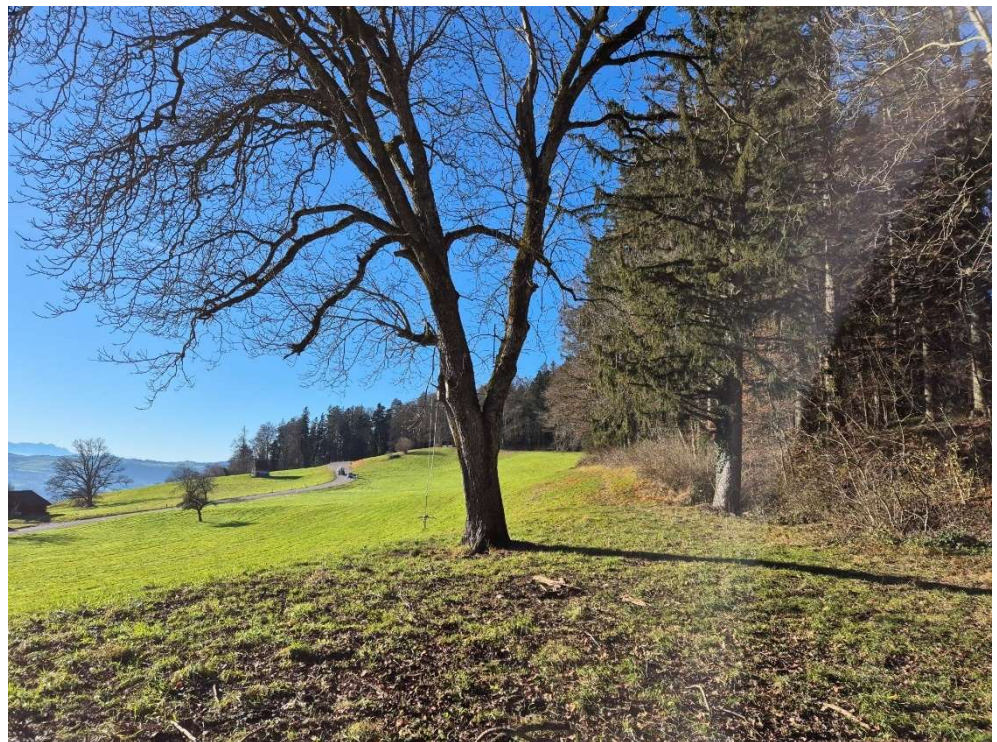
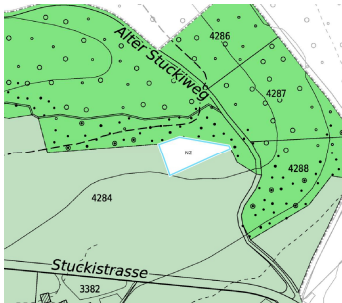
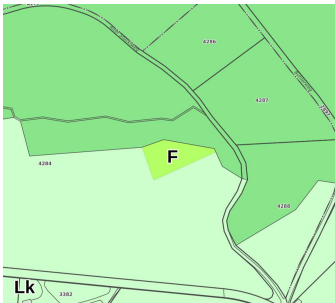


Abbildung 6: Bildaufnahme auf die Freihaltezone und Landwirtschaftszone; Blick in Richtung Südwesten (Aufnahme vom 16. Dezember 2024).

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
1	4284	Kommunale Freihaltezone Lk	Nicht zonierte Fläche NZ	819 m ²
				

Umzonung von OeB in K2
geprüft und verworfen

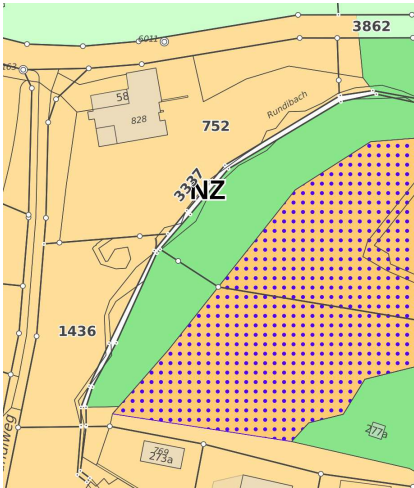
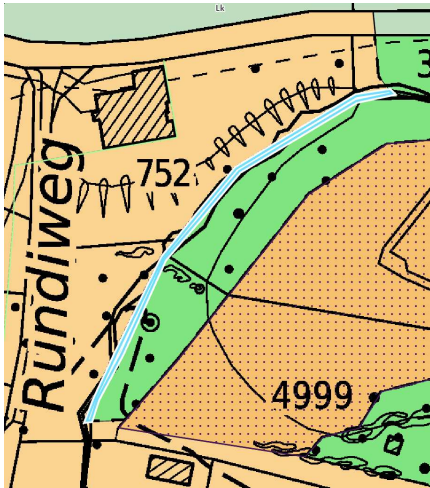
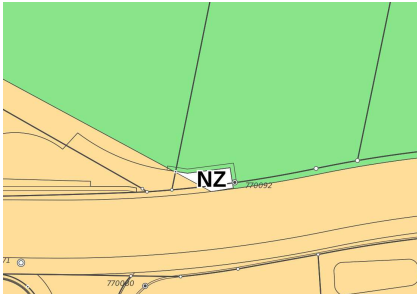
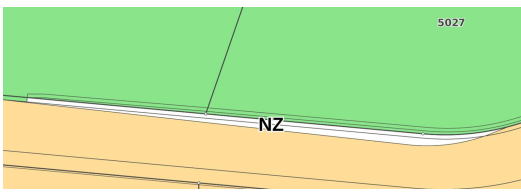
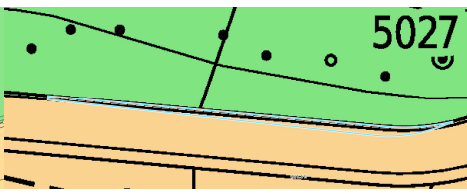
Die Parzelle Kat.-Nr. 1777 ist der Zone für öffentliche Bauten zugeordnet. Sie befindet sich im Privateigentum und wird durch die Eigentümerin als privater Parkplatz genutzt. Die Gemeinde hat kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung der Parzelle. Es wurde geprüft, die Parzelle in die angrenzende Kernzone K2 umzuzonen. Nach § 2 Abs. 1 lit. b MAG erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts (§ 4 Abs. 1 MAG). Eine Abgabe wird ab einem Mehrwert von Fr. 30'000 erhoben. Es ist davon auszugehen, dass eine Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1777 ein Abgabetatbestand besteht. Abgabepflichtig ist der jeweilige Eigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Aufgrund des kantonalen Mehrwertausgleichs zu Lasten des privaten Grundeigentümers wird auf die Umzonung verzichtet.

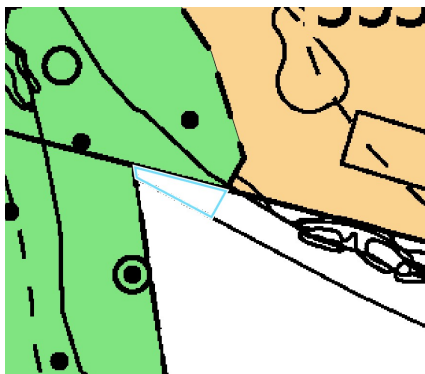
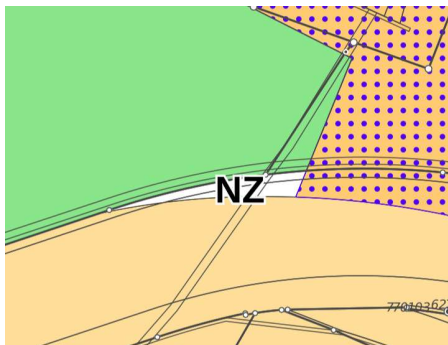
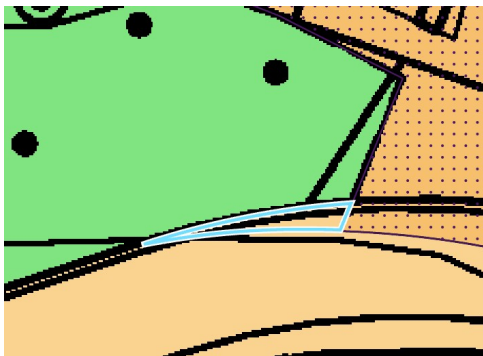
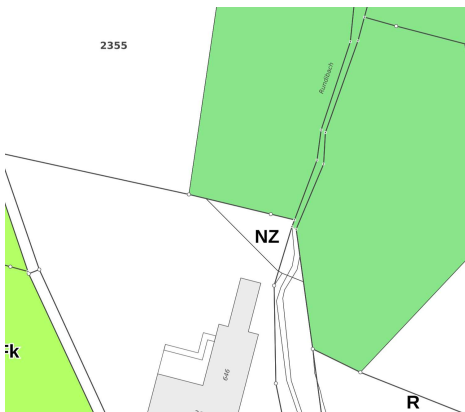
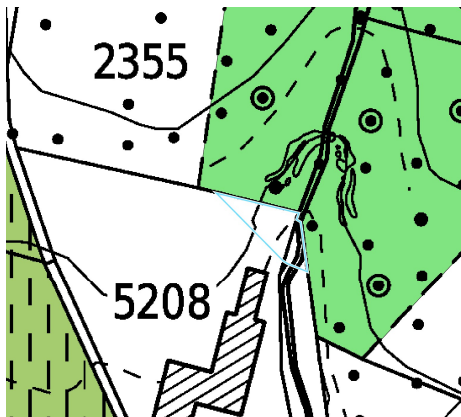
Nicht zonierte Flächen

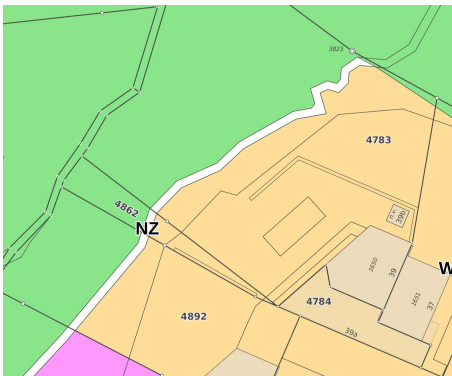
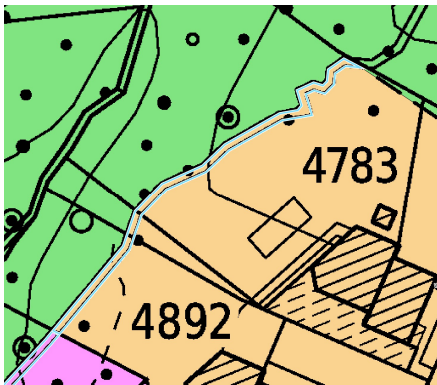
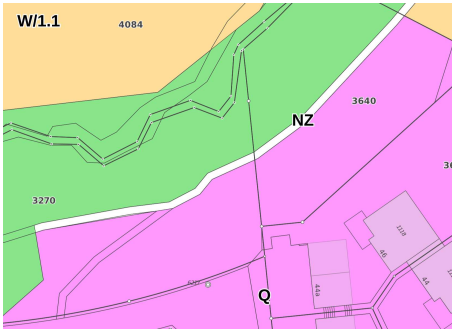
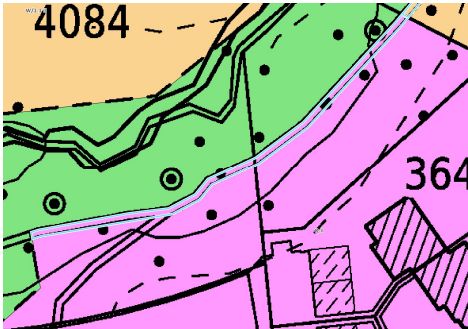
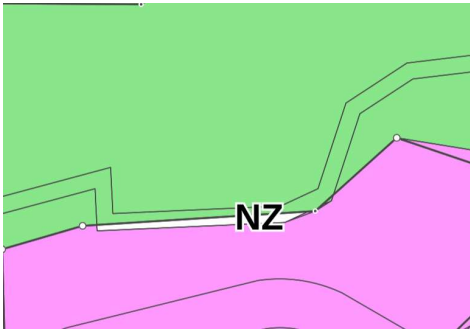
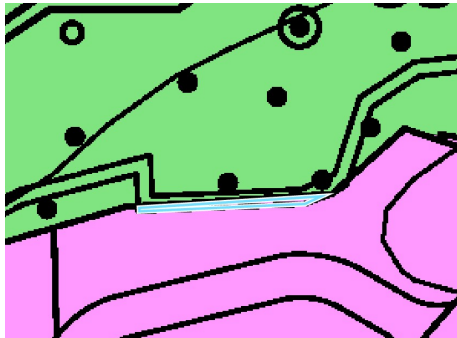
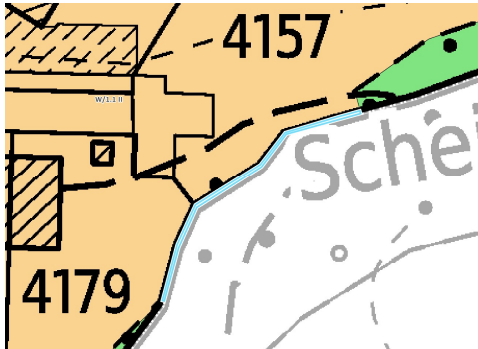
Im Rahmen der Überprüfung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wurden gleichzeitig im Gemeindegebiet die Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen sowie bei bestehenden kleinen Lücken entlang der Bauzone statisch festgesetzt (Verfügung vom 12. Januar 2022). Dabei weist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen Flächen aus, welcher keiner Nutzungszone zugeteilt werden. Das sind Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer kommunalen Nutzungszone liegen und sich nicht als kantonale Nutzungszone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) eignen. Die Gemeinde Uetikon am See wurde eingeladen, in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung die nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umgesetzt. Die jeweils nicht zonierte Flächen werden den angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeteilt. Eine Ausnahme bildet die nicht zonierte Fläche entlang des Rundibachs (Kat.-Nr. 3337), welche im Gewässerraum liegt. Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Demzufolge ist der Gewässerraum als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 RPG) sowie gestützt auf Art. 17 RPG grundsätzlich einer Schutzzone bzw. Nichtbauzone zuzuordnen.

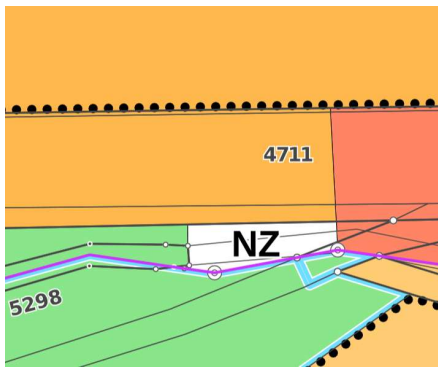
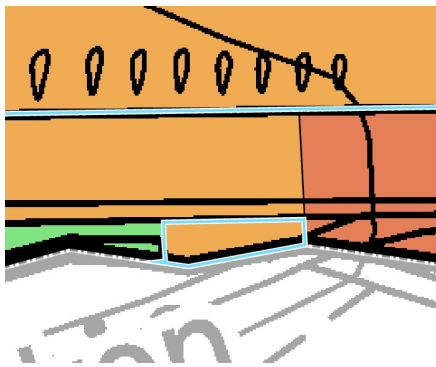
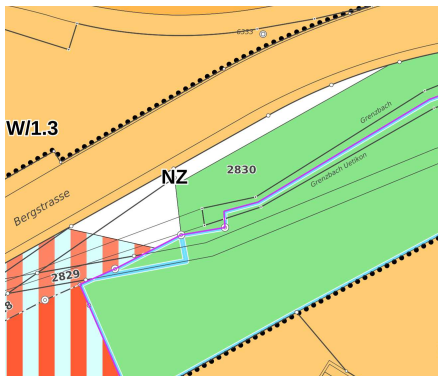
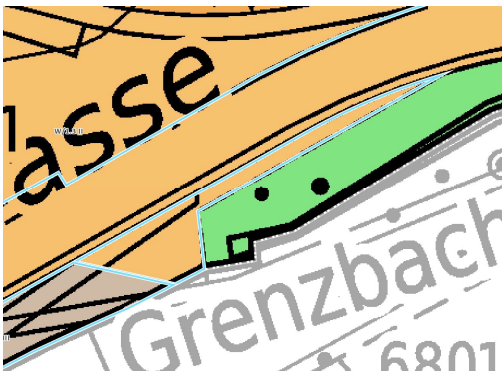
Die nachfolgenden Planungsmassnahmen (Einzonungen) fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich nach § 2 MAG. Die Prüfung der Planungsmassnahme bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht,

liegt bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle. Die Bemessung des Mehrwertes findet sich im Anhang. Die Mehrwertprognosen beinhalten 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 CHF 30'000 liegen.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
2	3337	Nicht zonierte Fläche NZ	Kommunale Freihal- tezone F	85 m ²
		 		
3	5024, 5020	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.1	11 m ²
		 		
4	5021	Nicht zonierte Flä- che NZ	Wohnzone W/1.1	79 m ²
		 		

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
5	4823	Nicht zonierte Fläche NZ	Reservezone R	16 m ²
				
6	5021	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.1	13 m ²
				
7	5208, 4822	Nicht zonierte Fläche NZ	Reservezone R	65 m ²
				

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
10	4892, 4862, 4783	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.1	78 m ²
				
11	3270, 3640	Nicht zonierte Fläche NZ	Quartiererhaltungszone Q	87 m ²
				
12	3350	Nicht zonierte Fläche NZ	Quartiererhaltungszone Q	8 m ²
				
13	2975	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.1	16 m ²
				

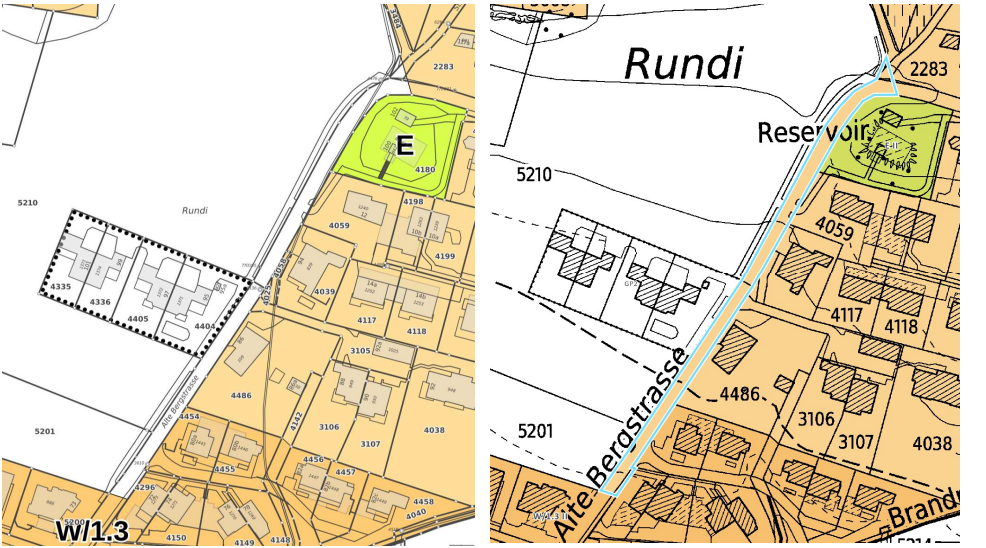
Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
19	2830	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.7	30 m ²
				
20	3550, 2830	Nicht zonierte Fläche NZ	Wohnzone W/1.3	133 m ²
				

Einzonung Reservezonen

Bauzonen sind grundsätzlich über eine Bauzone zu erschliessen. Daher werden nachfolgend kleinere Teilflächen von der Reservezone in die angrenzende Wohnzone W/1.1 eingezont. Die Erschliessung der fraglichen Grundstücke in der Wohnzone erfolgt seit der erstmaligen Überbauung dieser Grundstücke über die an die Wohnzone angrenzende, aber in der Reservezone liegende Strasse. Eine Erschliessung über bereits bestehende Wohnzonen ist nicht möglich.

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

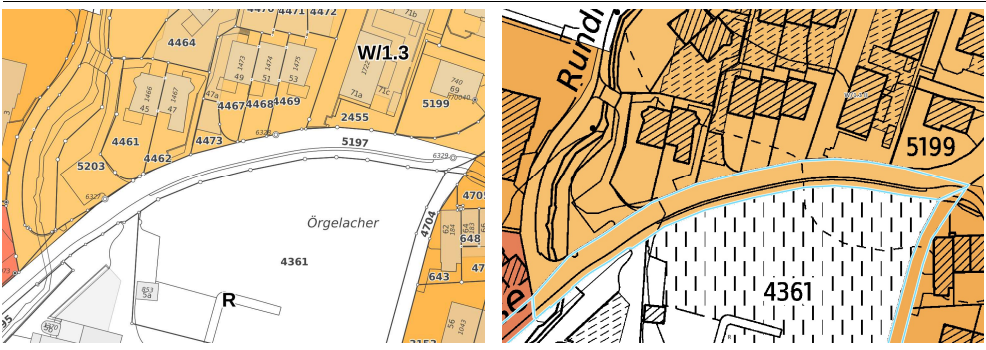
Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
9	3484, 4522, 5044, 2283, 5197	Reservezone R	Wohnzone W/1.1	1147 m ²



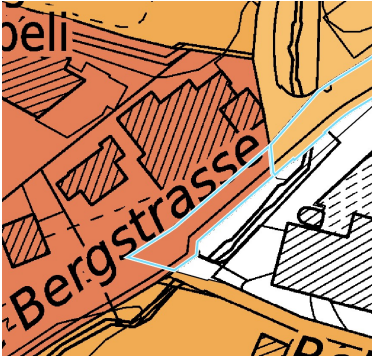
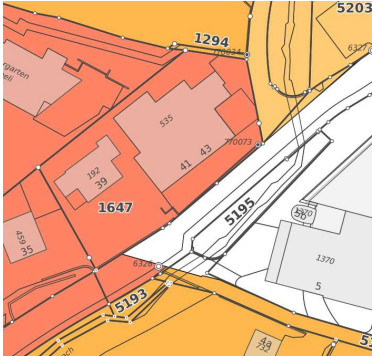
14	4704, 1199, 5194; 5202	Reservezone R	Wohnzone W/1.7	668 m ²
----	---------------------------	---------------	----------------	--------------------



15	5197	Reservezone R	Wohnzone W/1.3	960 m ²
----	------	---------------	----------------	--------------------



Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
16	5197	Reservezone R	Wohnzone W/2.3	204 m ²

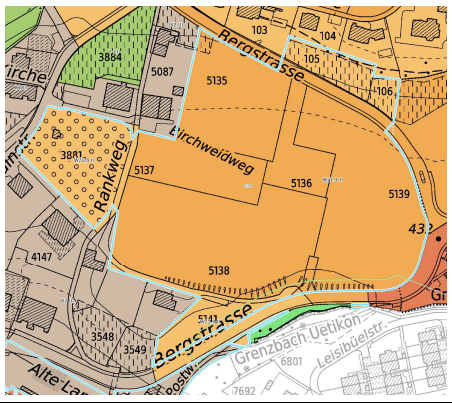
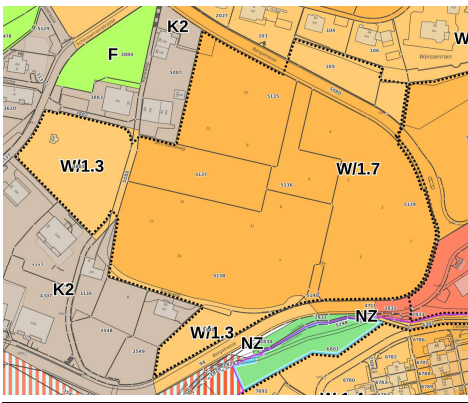


4.2 Überlagernde Festlegungen

Gestaltungsplanpflicht
Gebiet Birchweid

Die Eigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 105, 106, 3881, 5086, 5080 und 5088 beabsichtigen die in der Wohnzone W 1.3 und W 1.7 liegenden Grundstücke zu überbauen. Dazu wurde ein privater Gestaltungsplan Birchweid erarbeitet, welcher am 18. Februar 2019 durch den Kanton Zürich genehmigt wurde (Verfügung Nr. 1615 / 18). Das Areal ist mittlerweile überbaut. Mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Birchweid ist die qualitätsvolle Entwicklung des Areals sichergestellt und eine Gestaltungsplanpflicht obsolet. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.

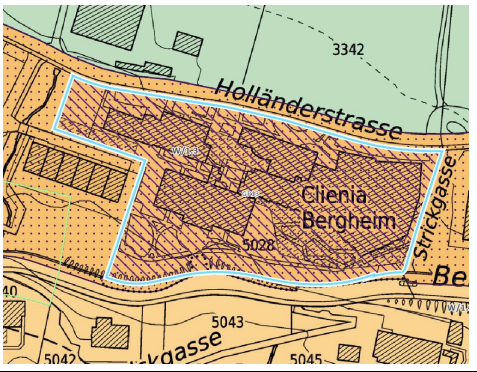
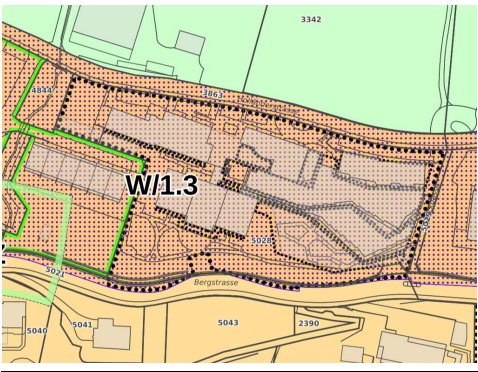
Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
18	105, 106, 3881, 5086, 5080, 5088	Gestaltungsplanpflicht	Keine Gestaltungsplanpflicht	8752 m ²



Nutzungs-mass Clenia
Bergheim

Mittels der Festlegung Nutzungs-mass erleichternd wird die im Gestaltungsplan Bergheim bewilligte Baumassenziffer im Zonenplan gesichert.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
8	5028	Kein Nutzungs-mass erleichternd	Nutzungs-mass erleichternd	10787 m ²



Aussichtspunkt Kirchrainweg

Der Aussichtspunkt Kirchrainweg ist im Ergänzungsplan Gewässer- und Waldabstandslinien, Aussichtsschutzbereiche und -punkte (RRB Nr. 872 vom 6. März 1985) festgelegt. Hingegen wurde kein Aussichtsschutzbereich im Plan definiert und in den Vorschriften umschrieben. Für den Aussichtspunkt am Kirchrainweg (Parzelle Kat.-Nr. 1993) wird neu ein Aussichtsschutzbereich aufgenommen. Der Aussichtsschutzbereich wird im Westen bis zum Kirchrainweg geführt. Im Osten erfolgt die Abgrenzung anhand der bestehenden Bepflanzung. Am östlichen Rand des Aussichtspunkts findet sich eine Eibe (Taxus baccata), welche die Aussicht auf den Oberen Zürichsee und die Alpen nicht beeinträchtigt und daher erhalten werden kann.

Die Höhenkote ist auf Höhe der Sitzbank (Augenhöhe einer auf der Bank sitzenden Person) festzulegen. Zur Höhe der Aussichtsplattform (448.9 m . M) werden 1.0 m hinzugerechnet und das Resultat auf 450.0 m . M. aufgerundet.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
17	208, 1116, 1993, 1994, 1477	Keine Aussichtsschutzflche	Aussichtsschutzflche	153 m ²

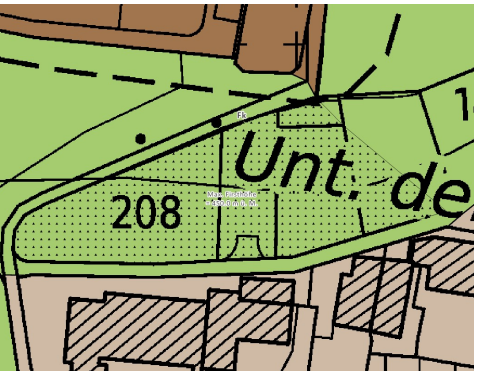
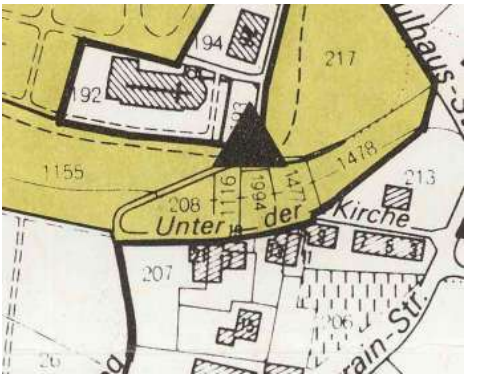




Abbildung 7: Aussichtspunkt Kirchrainweg mit Blick in Richtung Südosten

5 Ergänzungspläne

5.1 Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien

Aufhebung der Gewässerabstandslinien

Im rechtsgültigen Ergänzungsplan 1:2'500 (Kernzonenplan) sind unter anderem Gewässerabstandslinien festgelegt. Mit Gewässerabstandslinien können Gemeinden, gestützt auf § 67 PBG den kantonalrechtlichen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern erhöhen. Gewässerabstandslinien erfüllen damit eine raumplanerische Funktion, beispielsweise zur Sicherung von Erholungsräumen.

In der Gemeinde finden sich in diversen Gebieten Gewässerabstandslinien. Die Gewässerabstandslinien sind aus ortsbaulicher Sicht nicht relevant und können daher gesamthaft aufgehoben werden.

Waldabstandslinien neu im Zonenplan

Die Waldabstandslinien werden unverändert in den Zonenplan überführt.

5.2 Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte

Die noch rechtskräftigen Inhalte aus dem Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte wurden im Rahmen der BZO-Revision 2024/25 überprüft und zweckmässig in den Zonenplan überführt. Der Ergänzungsplan mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 wird aufgehoben.

5.3 Kernzonenpläne

Anpassung Begrifflichkeit

In den Kernzonenplänen wurde bislang die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie Baumasse festgelegt. Mit der Anpassung der harmonisierten Baubegriffe wird in den bestehenden Kernzonenplänen der Begriff «Gebäudehöhe» durch denjenigen der «traufseitigen Fassadenhöhe» ersetzt. Die Kernzonenpläne werden entsprechend nachgeführt. Es werden - mit Ausnahme der Änderungen im Kernzonenplan Langenbaum / Kirche (siehe nachfolgend) - keine materiellen Anpassungen an den rechtskräftigen Kernzonenplänen vorgenommen. Auf eine Nachführung des Kernzonenplans Untere Tuntelen wird verzichtet. Diese Kernzone ist einer provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet.

Mantellinie für geplante Punktebaute

Im Kernzonenplan Langenbaum / Kirche wird für die geplante Punktebaute die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe und Baumasse festgelegt. Zudem werden für das Bahnhofsgebäude Firstrichtungen definiert. Diese beruhen auf den Firstrichtungen der bestehenden Bauten.

Die maximale Fassadenhöhe ergibt sich aus der Vorstudie Bahnhof Uetikon. In der Vorstudie werden drei Vollgeschosse als ortsbildverträglich und zweckmässig eruiert. Zudem wird vorgeschlagen, in Anlehnung an das Gebäude des ehemaligen Restaurants Bahnhof ein Mansardenflachdach zu ermöglichen. Die Baumasse ergibt sich aus der Grundfläche des aus der Vorstudie vorgeschlagenen Baufeld multipliziert mit der vorgeschlagenen Vollgeschosszahl zuzüglich eines vierten (fiktiven) Vollgeschosses, welches als Dachgeschoss auszugestalten ist.

5.4 Quartiererhaltungszone Forbüel

Art. 13 Abs. 2 BZO_{alt} verweist auf die Gebäudehöhen und Höhenlagen der Firste vom 1. Juli 2012. Diese sind in einer privaten Gestaltungsordnung geregelt. Die Regelung wird nun in den öffentlich-rechtlichen Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel überführt.

Für die Festlegung des Masses wurden die bestehenden Höhenmasse durch den Geometer erfasst. Die Höhenbestimmung erfolgte mittels einer Drohne und einer Genauigkeit von +/- 0.10 m. Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die Höhenkurven aus dem Jahr 1971 erfasst.

Im Ergänzungsplan werden die gemessenen Werte mit einer max. Kote Oberkante Dachfläche (Höhenprofilinie) in m ü. M. angegeben. Es wird jeweils der höchste gemessene Wert für die Parzelle herangezogen und auf die nächsten 0.1 m aufgerundet. So wird der Ungenauigkeit der für die Messung gewählten Methode berücksichtigt, so dass kein bestehendes Gebäude baurechtswidrig wird.

6 Auswirkungen und Interessensabwägung

Planungen unterer Stufen haben denjenigen oberer Stufen und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Dieses Kapitel gibt Aufschluss darüber, inwiefern die Planung den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der Richtplanung und der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

6.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Grundlagen

Berücksichtigung ISOS

Das Areal der Chemischen Fabrik ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung (vgl. Kap. 2.1). Nachfolgend werden die relevanten Schutzinteressen des ISOS aufgezeigt und dargelegt, wie damit umgegangen wird.

Zonenplan Nr. 21, Umzonung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 in die Kernzone K2

Die Änderung liegt im Gebiet IV (Umgebungsrichtung) und beinhaltet die Einzelelemente 0.0.6 und 0.0.7 des ISOS. Die Umzonung betrifft die folgenden Schutzziele:

- *Bahnhofsareal und Wohnquartier am Hang, Ein-, Mehrfamilien- und Terrassenhäuser, v. a. 2. H. 20./A. 21. Jh. mit Erhaltungsziel b.*
Eine Umgebungsrichtung mit dem Erhaltungsziel b bedeutet den Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Die Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 in die Kernzone K2 trägt dem Schutzziel Rechnung, da die Bestimmungen der Kernzone darauf abzielen, das Ortsbild zu erhalten und gleichzeitig eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Nutzung als Bahnhofsareal und die Wohnquartiere am Hang sowie die damit verbundenen Eigenschaften bleiben mit der Umzonung bestehen. Dadurch wird dem Erhaltungsziel Nr. 4 «Bauliche Massnahmen (z. B. Ergänzungen und Anpassungen) sind mit Rücksicht auf den historischen Bestand gut zu gestalten») Rechnung getragen.
- *Bahnhofsgebäude mit Krüppelwalmdach, Quergiebel und angebautem Güterschuppen, 1894, im Osten Flachdachanbau, 1960er-Jahre mit Erhaltungsziel A.*
Ein Einzelelement mit Erhaltungsziel A bedeutet ein integraler Erhalt der Substanz. Die Änderung Kernzonenplan Langenbaum / Kirche trägt dem Erhaltungsziel Rechnung, indem die planungsrechtliche Sicherstellung der in der Vorstudie Bahnhof Uetikon eruierten städtebaulichen Massnahmen ermöglicht wird. Ziel der Vorstudie ist unter anderem, das historische Ensemble des Bahnhofsgebäudes in sein ursprüngliches Erscheinungsbild, als freistehender Baukörper, rückzuformen und es erneut als Identitätsträger wirksam werden zu lassen. Der Substanzschutz wird über den Denkmalschutz sichergestellt.
- *Ehem. Hotel «Bahnhof», dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, in auffälliger Lage am Bahnhofplatz, E. 19. Jh mit Erhaltungsziel A.*
Das ehemalige Hotel «Bahnhof» bleibt durch die Umzonung in seiner Substanz erhalten. Des Weiteren ist vorgesehen, die neue Eingangsbaute mit einem Mansardflachdach in Anlehnung an das historische Hotel zu gestalten. Folglich soll im Kernzonenplan Langenbaum / Kirche neben der (zwingenden) Mantellinie keine Firststrichung festgesetzt werden. Die Dimensionierung ist ortsbildverträglich erfolgt.

Zonenplan Nr. 17, Festlegung Aussichtsschutzbereich

Der Aussichtsschutzbereich reicht ins Gebiet III (Umgebungszone) des ISOS. Es gilt folgendes Ziel:

Chirchbüel, Hang mit Obstgärten, Rebbergen, Wiesen, bäuerlichen Altbauten und ehemaligen Fabrikantenvillen mit Erhaltungsziel a.

Die Festlegung des Aussichtsschutzbereichs im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzziels (Erhaltungsziel a), da er den charakteristischen Hangbereich mit Obstgärten, Rebbergen, Wiesen, bäuerlichen Altbauten und ehemaligen Fabrikantenvillen im Norden und Osten weder räumlich tangiert noch in seiner Wirkung beeinträchtigt. Der Aussichtsschutzbereich beschränkt sich auf das Verbot von Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb des Aussichtsschutzbereichs, ohne bauliche Eingriffe im eigentlichen Schutzobjekt vorzunehmen. Somit wird das landschaftlich und historisch wertvolle Ortsbild in seiner Gesamtheit gewahrt.

Zonenplan Nr. 18, Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters reicht in Gebiet IV (Umgebungsrichtung) des ISOS. Der private Gestaltungsplan Birchweid wurde am 18. Februar 2019 durch den Kanton Zürich genehmigt (Verfügung Nr. 1615 / 18). Laut der Verfügung wird mit dem Gestaltungsplan ein besonderes Augenmerk auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild gelegt. Das Areal ist mittlerweile überbaut. Mit der Aufhebung der werden keine Schutzziele des ISOS tangiert.

Kreisschreiben zur Umsetzung
des kantonalen Richtplans in
der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen. Mit der vorliegenden BZO-Revision 2024/25 erfolgt insbesondere die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und des kommunalen Mehrwertausgleichs. Die Umsetzung hat keine wesentliche raumwirksamen Auswirkung. Daher erübrigt sich die Beantwortung der Leitfragen.

Aktivierung Potenziale im
Bahnhofsumfeld gemäss ROK

Mit der BZO-Revision wird den Absichten des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK) betreffend Aktivierung der Potenziale und Schaffung von öffentlichen Begegnungsräumen im Bahnhofsumfeld sowie die Vermeidung von zusätzlichen unerwünschten Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete gerecht.

Aufträge gemäss PBG und
MAG

Mit der vorliegenden BZO-Revision kommt die Gemeinde insbesondere den gesetzlichen Vorgaben gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 gemäss PBG und § 29 Abs. 4 MAG nach.

6.2 Übereinstimmung mit den Festlegungen aus dem kommunalen Richtplan

Siedlungsentwicklung	Gestützt auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, Teil Siedlung, werden in der vorliegenden BZO-Revision 2024/25 keine unmittelbaren Massnahmen im Sinne der Innenentwicklung ergriffen. Diverse grössere Bauvorhaben wurden erst kürzlich realisiert. Der damit einhergehende Wachstumsschub gilt es nun zu bewältigen. Es besteht daher derzeit kein Bedarf für Massnahmen im Sinne der Innenentwicklung. Auch die Prüfung allfälliger Ein- oder Aufzonungen sowie weiterer Massnahmen für eine massgebliche Nutzungserhöhung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.
Quartiererhaltungszone Forbül	Im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbül werden die maximalen Koten der Oberkante Dachfläche verbindlich festgelegt. Der Spielraum gemäss Art. 13 Abs. 2 BZO _{alt} bleibt gewährt. Dem Anliegen aus der kommunalen Richtplanung, wonach die Spielregeln aus der privaten Gestaltungsordnung öffentlich-rechtlich zu sichern sind, wird somit nachgekommen.

6.3 Übereinstimmung mit den Festlegungen der überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte

Überkommunale Schutzobjekte	Die überkommunalen Schutzobjekte Riedwiese Langenbuech sowie Langenbuech werden von den beantragten Festlegungen nicht tangiert. Alle Schutzziele werden gewahrt.
Kommunale Schutzobjekte	Viele kommunale Inventarobjekte liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets und sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die Zonenplanänderungen Nr. 5, 7, 9 und 18 betreffen zwar indirekt kommunale Schutzobjekte bzw. grenzen an solche an (vgl. Abbildung 8). Bei den Änderungen Nr. 5 und Nr. 7 werden bislang nicht zonierte Flächen den Reservezonen zugewiesen. Die Zonenplanänderung Nr. 9 betrifft eine bereits bestehende Strasse, die nicht erweitert wird. Bei der Zonenplanänderung Nr. 18 wird aufgrund der Realisierung des Gestaltungsplans die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Diese Anpassungen beeinträchtigen keine Schutzobjekte.

6.4 Übereinstimmung mit weiteren Sachthemen

Abstimmung Siedlung und Verkehr	Mit der vorliegenden Revision werden keine Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen vollzogen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Revisionsinhalte zu keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung führen.
Aufhebung Gewässerabstandslinien	Aus dem technischen Bericht zur Gewässerraumfestlegung kommunaler Gewässer geht hervor, dass in der Gemeinde Uetikon am See die bestehenden Gewässerabstandslinien historisch gewachsen und deren Handhabung in Bezug auf die privaten Grundstücke uneinheitlich sind. Entlang dem Mühlebach, Haslenbach, Brandrainbach, Strickbach und Rundi-bach bestehen Gewässerabstandslinien, zudem am Strickbach, Brandrainbach und Grenz-bach kommunale Gewässerbaulinien. Aufgrund der Ausscheidung der Gewässerräume steht ein einheitliches und klares Planungsinstrument zur Verfügung. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinien ist daher zweckmässig.
Hochwasserschutz	Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Pt. 3.11 des kantonaler Richtplan). Dazu wird einerseits die

Naturgefahrenkarte in der BZO verankert (Art. 39 Abs. 1 BZO). Andererseits wird der Hinweis auf die Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen aufgenommen (Art. 39 Abs. 2 BZO). Da im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung keine Aufzonungen und relevanten Einzonungen vorgesehen sind, wird das Schadenpotenzial nicht massgeblich erhöht. Es sind keine weiteren planungsrechtliche Hochwasserschutzmassnahmen angezeigt.

6.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

Bemessung und Höhe der Abgabe

Bei Einzonungen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit der Planungsmassnahme. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000, wird keine Abgabe erhoben (vgl. Kapitel 2.2 des vorliegenden Berichts).

Summarische Übersicht der Mehrwertprognose

Die summarische Übersicht der Mehrwertprognose (siehe Anhang A) zeigt, dass insgesamt bei neun Einzonungen (Fälle) eine Mehrwertprognose erstellt wurde. Der gesamte Mehrwert, also die Summe aller neun Fälle, beträgt 320'009 Fr. In drei Fällen wurde ein Mehrwert von über Fr. 30'000 ermittelt; In den restlichen sechs Fälle ist der prognostizierte Mehrwert niedriger. Lediglich diese drei Fälle sind für den kantonalen Mehrwertausgleich relevant. Die Mehrwertabgabe, also der Anteil, welcher im Falle einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks zu leisten ist, beträgt 20% des Mehrwerts. In allen drei Fällen tritt aufgrund der Gegebenheiten (u.a. Lage im Gewässerraum) voraussichtlich in absehbarer Zeit keine Fälligkeit ein.

Mögliche Themen für eine nachfolgende (Teil-)Revision

Ein Grundeigentümer hat dem Gemeinderat im Schreiben vom 10. Juni 2024 beantragt, auf geeigneten Grundstücken in der Kernzone geeignete Baubereiche (Mantellinien) auszuscheiden. Nachfolgend wird daher auf den weiteren Überprüfungsbedarf hingewiesen.

Handlungsbedarf bezüglich
der Kernzonenpläne

Einzelne Parzellen in der Kernzone K2 verfügen über keine Mantellinien. Auf diesen Parzellen sind grundsätzlich keine Neubauten zulässig. Im Rahmen der BZO-Revision 2024/25 sind keine Massnahmen zur massgeblichen Innenentwicklung vorgesehen. Dies entspricht zudem den Legislaturzielen 2022 – 2026 des Gemeinderates. Der Antrag wird daher nicht im Rahmen der laufenden BZO-Revision behandelt.

Im Rahmen der Überprüfung der Kernzonenpläne ist zudem zu prüfen, ob die Mantellinien in den Kernzonenplänen Grossdorf, Langenbaum / Kirche, Müli und ev. Kleindorf aufgrund des Gewässerraums anzupassen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgt keine Überprüfung der Kernzonenpläne. Die detaillierte Auseinandersetzung mit dem Ortsbild und den Schutzziele ist in einer eigenen Teilrevision denkbar. Dabei gilt es auch die Festlegung aus dem kommunalen Richtplan für ein neues Zentrumsgebiet Riedsteg/Grossdorf zu berücksichtigen. Weiter ist zu prüfen, ob die Firstrichtungen für alle Gebäude in den Kernzonen vorgegeben werden sollen.

7 Planungsablauf

7.1 Projektorganisation

Erarbeitung in einer
Arbeitsgruppen

Für die Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. In der Arbeitsgruppe wurden Entscheide getroffen und die Unterlagen dem Gemeinderat zur Beurteilung vorgelegt. Der Gemeinderat befindet über die erarbeiteten Unterlagen und verabschiedet zuhanden der weiteren Verfahrensschritte.

Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe besteht aus den folgenden Personen:

- Hansruedi Bosshard, Ressortvorsteher Bau und Präsident der Baukommission
- Jürg Kurath, Mitglied der Baukommission
- Christof Wegmann, Mitglied der Baukommission
- Oliver Räss, Abteilungsleiter Bau + Planung
- Linda Werner, Fachbereichsleiterin Bauverfahren

Gemeinderat

Die strategische Führung der Arbeiten obliegt dem Gemeinderat.

7.2 Zeitlicher Ablauf

Der Gemeinderat Uetikon am See hat die Arbeiten zur Teilrevision mit Beschluss ausgelöst. Im Rahmen der Teilrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen.

Zeitpunkt	Ablauf
Dezember 2023	Start Teilrevision Nutzungsplanung
Januar 2024 – Februar 2025	Erarbeitung Planungsunterlagen
27. Februar 2025	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung sowie öffentlichen Auflage und Anhörung
Ab März 2025	Kantonale Vorprüfung
21. März – 19. Mai 2025	öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
31. März 2025	öffentliche Informationsveranstaltung
ab Juni 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
August – November 2025	Voranfrage betr. Berücksichtigung ISOS
29. Januar 2026	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
TT.MM.JJJJ	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
TT.MM.JJJJ	Genehmigung durch Baudirektion
TT.MM.JJJJ	Inkraftsetzung

7.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. Februar 2025 wurde der Entwurf der Teilrevision nach § 87a PBG zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung freigegeben.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2025 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage BZO-Revision 2024/25 Stellung genommen. Die kantonalen Anträge wurden im Rahmen der anschliessenden Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Die Anpassungen umfassen die folgenden Punkte:

- Da keine einfachen oder speziellen Lärmschutzbedürfnisse betroffen sind, kann auf die zusätzlichen ES-Zuordnungen in den Erholungs- und Freihaltezonen verzichtet werden.
- Einige Zonenplanänderungen sehen die Einzonung von Gewässern bzw. Gewässerräumen vor. Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Daher ist der Gewässerraum als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 RPG) und gestützt auf Art. 17 RPG grundsätzlich einer Schutzzone bzw. Nichtbauzone zuzuordnen. Aus diesem Grund wird das Gerinne und der Gewässerraum des Rundibachs (Zonenplanänderungen Nr. 2) einer Freihaltezone zugewiesen.
- Der Begriff Ersatzneubau wird durch den Begriff Ersatzbau ersetzt.
- Art. 5, Abweichungen und Fachgutachten, Abs. 1 der revidierten BZO wird gestützt auf den Musterbestimmungen angepasst. Die Bestimmung zu den weitergehenden Abweichungen (Abs. 3) wird hingegen nicht präzisiert. Weitergehende Abweichungen werden erfahrungsgemäss nur ausnahmsweise bewilligt. Es bedarf keiner Spezifizierung.
- Mit Art. 26 Abs. 4 der revidierten BZO wurde neu aufgenommen, dass Grünhecken und weitere Bepflanzungen unter der Schwere zu halten sind. Dies kommt de facto einer dauerhaften Unterhaltspflicht nach, wofür die rechtliche Grundlage fehlt. Zudem liefern die Absätze 1 bis 3 bereits die erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen für die Anforderung, die Aussichtsschutzbereiche vor Bepflanzungen freizuhalten. Die Bestimmung wird daher weggelassen.
- Art. 40, Umgebungsgestaltung, Abs. 2 der rechtskräftigen BZO legte gestalterische Anforderungen an Stützmauern fest. Die Gemeinden sind jedoch nicht befugt, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften für Stützmauern in den Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen zu erlassen (vgl. Kapitel 3.11). Art. 40 Abs. 2 BZO_{alt} wird daher gelöscht.
- Mit Art. 37, Umgebungsgestaltung, Abs. 3 der revidierten BZO wurde neu eine Bestimmung aufgenommen, welche die Grünflächen definierte. § 238 a PBG wird als hinreichend für die Vermeidung von Schottergärten erachtet bzw. es soll eine angemessene Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Art. 37 Abs. 3 wird daher weggelassen.
- Art. 37, Umgebungsgestaltung, Abs. 5 der revidierten BZO sah vor, dass für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung basierend auf § 238a PBG bei Bedarf ein Beirat beigezogen bzw. ein Fachgutachten eingeholt werden kann. Das Einholen eines Gutachtens von einer externen Fachperson im Baubewilligungsverfahren kann auch ohne entsprechende Regelung in der BZO erfolgen. Art. 37 Abs. 5 BZO ist daher nicht notwendig und wird gelöscht.
- Hochwasserschutz: Es wird neu eine Bestimmung zum Objektschutz aufgenommen. Diese dient als Hinweis bei Bauvorhaben.

- Es erfolgen zudem Ergänzungen und Präzisierungen im Bericht nach Art. 47 RPV zu den Themen ISOS, den überkommunalen und kommunalen Naturschutzobjekten und den Naturgefahren.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist keine Überprüfung der Parkplatzvorschriften vorgesehen. Die kantonalen Empfehlungen hierzu werden daher nicht berücksichtigt.

7.4 Anhörung und öffentliche Auflage

Die Vorlage BZO-Revision 2024/25 wurde nach § 7 PBG vom 21. März 2025 bis zum 19. Mai 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört.

Die Möglichkeit zur Stellungnahme haben rund 20 Privatpersonen sowie Parteien Verbände, Vereine, die SBB, die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel und Nachbargemeinden genutzt. Die Nachbargemeinden Meilen, Männedorf und Egg nahmen die Vorlage zur Kenntnis. Auf eine Stellungnahme wurde verzichtet.

Über Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird Bericht erstattet. Die Erwägungen sind im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

Anhang

A Summarische Übersicht Mehrwertprognose (kantonaler Mehrwert- ausgleich)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Uetikon a.S.
Mutationsnummer	0159-NP-0014
Projektname	
Datum (Export)	13.03.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 9

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 9

Mehrwert in Fr. 320'009

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.