



## VERFÜGUNG

**BAUAMT**

vom 28. Februar 2011

### Uetikon a.S. Kommunalen Richtplan (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nrn. 4866/1983, 90/1985 und 698/1986 wurde der Richtplan der Gemeinde Uetikon a.S. genehmigt. Mit BDV Nr. 443/2000 sind Änderungen des Verkehrsplans genehmigt worden. Am 22. März 2010 beschloss die Gemeindeversammlung Uetikon a.S. eine Revision des kommunalen Richtplans. Die beim Bezirksrat Meilen eingelegten zwei Rekurse betreffend Protokollberichtigungsbegehren sowie der Stimmrechtsrekurs wurden gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 22. September 2010 mit Beschluss des Bezirksrats Meilen vom 27. Juli 2010 teilweise gutgeheissen resp. gutgeheissen (Protokollberichtigungsbegehren) sowie rechtskräftig abgewiesen (Stimmrechtsrekurs). Mit Schreiben vom 13. Oktober 2010 ersucht der Gemeinderat Uetikon a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die Neufestsetzung der aufeinander abgestimmten Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft, Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen sowie den entsprechenden Bericht gemäss Art. 47 RPV. Der Teilrichtplan Versorgung wird aufgehoben. Im erläuternden Bericht zum kommunalen Richtplan sind die verbindlichen Festlegungen eingerahmt dargestellt. Im Zusammenhang mit den getroffenen kommunalen Festlegungen kann festgehalten werden, dass über die zu ordnenden Sachbereiche im kommunalen Richtplan das zur Festsetzung zuständige Organ entscheidet (§ 31 Abs. 1 PBG).

Anlässlich der Vorprüfung der Vorlage durch das Amt für Raumordnung und Vermessung vom 4. September 2009 konnte betreffend den Abtausch von Siedlungsgebiet in den Gebieten Grüt und Riedsteg bis zum Vorliegen der Zustimmung des Kantonsrates zum kantonalen Richtplan die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Da die definitive Ausgestaltung des kantonalen Siedlungsplans noch aussteht (z. Zt. findet die öffentliche Auflage statt), rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren für den Abtausch des Siedlungsgebiets in den Gebieten Grüt und Riedsteg zu sistieren. Sollte es sich erweisen,

dass der Kantonsrat diesem Abtausch zustimmt und/oder zusätzlich eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Alte Landstrasse anstelle des Landwirtschaftsgebiets, überlagert mit Freihaltegebiet vornimmt, ist das Genehmigungsverfahren für diese Festlegungen wieder aufzunehmen. Es wird im Weiteren ausdrücklich festgestellt, dass im Plan „Teilaspekt Siedlungsgebiet“ die Darstellung des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan betreffend das Areal Alte Landstrasse nicht korrekt wiedergegeben ist.

Die im kantonalen und regionalen Verkehrsplan festgelegten Strassen haben grundsätzlich eine verkehrsorientierte Funktion zu erfüllen. Gemäss § 14 Strassengesetz sind die Staatsstrassen entsprechend ihrer Bedeutung und Zweckbestimmung nach den jeweiligen Erkenntnissen der Bau- und Verkehrstechnik, mit bestmöglicher Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie unter Beachtung der Sicherheit, des Umweltschutzes, der Wirtschaftlichkeit und mit sparsamer Landbeanspruchung zu projektieren; die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs, der Fussgänger, der Radfahrer sowie der Behinderten und Gebrechlichen sind angemessen zu berücksichtigen. Mit diesen Projektierungsgrundsätzen bestehen für die Staatsstrassen genügend Grundlagen hinsichtlich der Interessenabwägung zwischen verkehrs- und siedlungsorientierten Strassenräumen und baulichen bzw. gestalterischen Massnahmen. Die Bezeichnung des entsprechenden Staatsstrassenabschnittes im kommunalen Verkehrsplan hat somit keine rechtlichen Auswirkungen; massgebend sind der kantonale und der regionale Verkehrsplan.

Im Verkehrsplan sind Differenzen bei der Darstellung gegenüber den rechtskräftigen Festlegungen im regionalen Verkehrsplan (RRB Nr. 1252/1998) festgestellt worden. Bei der Drucklegung des Verkehrsplans sind die überkommunalen Festlegungen korrekt darzustellen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Uetikon a.S. am 22. März 2010 festgesetzte Revision des Richtplans wird unter Vorbehalt von Ziffer II im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegungen in den Gebieten Grüt, Riedsteg und Alte Landstrasse wird im Sinne der Erwägungen sistiert.

- III. Der Teilrichtplan Versorgung (RRB Nr. 4866/1983) wird aufgehoben.
- IV. Die Gemeinde Uetikon a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I, II und III gemäss §§ 6 und 32 Abs. 4 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon a.S. (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei des Baurekursgerichts (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Februar 2011  
101619/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

*Ch. Zimmerhald*





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

EINGANG

18. Jan. 2017

Nr. 1221 / 16

vom 16. Januar 2017

Referenz-Nr.: ARER-AH9H6L / ARE 16-1221

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

## Teilrevision kommunale Richtplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

- Massgebende - Siedlung- und Landschaftsplan 1:5000 vom 27. September 2010  
Unterlagen - Bericht zum kommunalen Richtplan vom 27. September 2010

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uetikon am See setzte mit Beschluss vom 22. März 2010 eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung fest. Die Baudirektion hat mit Verfügung ARE/29/2011 vom 28. Februar 2011 diese Teilrevision genehmigt. Das Genehmigungsverfahren betreffend die Festlegungen in den Gebieten Grüt, Riedsteg und Alte Landstrasse wurde aufgrund der noch nicht festgesetzten Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans sistiert. Das Vorprüfungsverfahren zu einer Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung betreffend Areal Riedsteg im Juli 2016 hat das Amt für Raumentwicklung zum Anlass genommen, die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Der kantonale Richtplan wurde am 18. März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Die Sistierung des Genehmigungsverfahrens kann somit aufgehoben werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen wurden bereits im Rahmen der am 28. Februar 2011 teilweise genehmigten Vorlage (ARE/29/2011) vollständig eingereicht.

#### B. Materielle Prüfung

Genehmigungsfähige Teile der Vorlage Der kommunale Richtplan legt im Gebiet Grüt ein Ortsbilschutzgebiet, ein Landwirtschaftsgebiet und Landschafts-Förderungsgebiet sowie Freihaltegebiete fest. Im revidierten kantonalen Richtplan liegt nur noch der Bereich des Ortsbilschutzgebiets innerhalb des Siedlungsgebiets. Die anderen Bereiche im Gebiet Grüt wurden dem Landwirtschaftsgebiet und dem Freihaltegebiet zugeordnet. Die Festlegungen im kantonalen und im kommunalen Richtplan stimmen überein.

Das Gebiet Riedsteg wurde mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im kommunalen Richtplan sind hier ein „Reservegebiet Nutzungspriorität Zentrumsgebiet“, ein „Reservegebiet Nutzungspriorität Wohngebiete mittlerer Dichte“ und ein „Reservegebiet Nutzungspriorität Freihaltegebiet“ festgelegt. Auch hier stimmen die kantonalen und kommunalen Richtplanfestlegungen überein.



Nicht genehmigungsfähiger Teil der Vorlage  
Entlang der Alten Landstrasse ist im kommunalen Richtplan ein Arbeitsplatzgebiet festgelegt. Ein Teil dieses Arbeitsplatzgebiets befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde das Siedlungsgebiet in diesem Bereich nicht verändert. Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufen und die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sind Abweichungen nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

Mit der Abgrenzung des Siedlungsgebiets und des Freihaltegebiets wurden im kantonalen Richtplan klare Festlegungen gemacht, die bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Der Spielraum zur Schaffung von Bauzonen innerhalb eines Freihaltegebiets ist regelmässig sehr klein. Vorliegend sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, das ausserhalb des Siedlungsgebiets liegende Arbeitsplatzgebiet entlang der Alten Landstrasse zu genehmigen.

Anhörung  
Die teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 23. August 2016 zur Anhörung unterbreitet. Die Gemeinde nahm mit Schreiben vom 2. September 2016 dazu Stellung. Demnach sei es für die Planungsverantwortlichen der Gemeinde wenig überraschend, dass der Kanton die Genehmigung für das Arbeitsplatzgebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht erteilen könne. Die Gemeinde erhielt künftig mit dem CU-Areal am See einen grossen Entwicklungsspielraum. Die Nichtgenehmigung müsse der Gemeinderat so akzeptieren.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich betreffend die Gebiete Grüt und Riedsteg als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Der ausserhalb des Siedlungsgebiets liegende Teil des Arbeitsplatzgebiets entlang der Alten Landstrasse kann nicht genehmigt werden.

Die vorliegende teilweise Nichtgenehmigung erfordert keine zwingende Nachfolgeregelung durch die Gemeinde. Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs durch die Gemeinde angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Der Genehmigungsentscheid ist von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen (§ 5 Abs. 3 PBG).

Die Nachführung des kommunalen Richtplans nach Rechtskraft dieser Genehmigungsverfügung im Sinne der Erwägungen bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Das mit Verfügung ARE/29/2011 sistierte Genehmigungsverfahren der Teilrevision der kommunalen Richtplanung betreffend die Festlegungen in den Gebieten Grüt,



Riedsteg und Alte Landstrasse, welche die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 22. März 2010 festgesetzt hat, wird fortgesetzt.

- II. Die Festlegungen in den Gebieten Grüt und Riedsteg werden genehmigt.
- III. Der ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegende Teil des Arbeitsplatzgebiets entlang der Alten Landstrasse wird nicht genehmigt.
- IV. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- V. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen, Dispositiv I bis IV zu veröffentlichen sowie diese Verfügung zusammen mit der Planung aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
  - ✓ - Gemeinde Uetikon am See (zu Handen des Dossiers Kommunale Richtplanung, Genehmigung vom 28. Februar 2011, ARE/29/2011)
  - Verwaltungsgericht (zu Handen des Dossiers Kommunale Richtplanung, Genehmigung vom 28. Februar 2011, ARE/29/2011)
  - Baurekursgericht (zu Handen des Dossiers Kommunale Richtplanung, Genehmigung vom 28. Februar 2011, ARE/29/2011)
  - Amt für Raumentwicklung (zu Handen des Dossiers Kommunale Richtplanung, Genehmigung vom 28. Februar 2011, ARE/29/2011)

Baudirektion

*Mian*

