

Vorlage Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Umzonung Rossweid



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Aufgabenstellung	4
1.3 Ablauf der Teilrevision	4
1.4 Grundlagen	4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Bundesinventare	5
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	6
2.3 Regionale Planungsinstrumente	7
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	8
3. Anpassung Richtplanung	9
3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan	9
3.2 Richtplantext	10
4. Anpassung Nutzungsplanung	12
4.1 Zonenplan	12
4.2 Bau- und Zonenordnung	13
5. Auswirkungen	14
6. Mitwirkung	21
6.1 Verfahren	21
6.2 Nicht berücksichtigte Einwendungen	22
6.3 Vorprüfung	26

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See

Bearbeitung

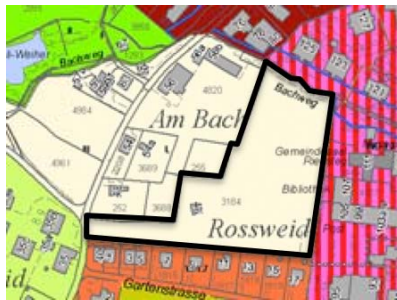
Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich im Rahmen eines Evaluationsverfahrens für den Standort der CU Chemie Uetikon AG als optimaler Standort für eine neue Mittelschule am rechten Zürichseeufer entschieden. Das rund 65'000 m² grosse Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und direkt am See. Die geplante Mittelschule soll für mindestens 1'000 Schülerinnen und Schüler Platz bieten. Bevor jedoch ein Neubau gebaut werden kann, müssen das Planungsrecht angepasst, die Liegenschaften von Altlasten saniert und ein Architekturwettbewerb für das Schulhaus durchgeführt werden. Da diese Verfahren Jahre in Anspruch nehmen werden, soll der Schulbetrieb auf das Schuljahr 2018/2019 in einem Provisorium innerhalb der Gemeinde gestartet werden.



Das Provisorium in Uetikon soll für rund 500 Schülerinnen und Schüler ausgelegt werden. Diese Schülerzahl entspricht etwa dem Provisorium der Kantonsschule in Uster, weshalb vom gleichen Raumprogramm ausgegangen werden kann. Das Provisorium einschliesslich der Parkplätze benötigt eine Landfläche von rund 10'000 m². In der Gemeinde Uetikon am See verfügt der Kanton auf der Wiese Rossweid über das Grundstück Kat.-Nr. 3184, das diese Anforderungen mit rund 13'000 m² optimal erfüllt, aber in der Landwirtschaftszone liegt.

Das Provisorium umfasst spezielle Schulraum-Module für 20 Normklassenzimmer und zahlreiche weitere für den Schulbetrieb erforderliche Räume. Erfahrungsgemäss benötigt ein solches Provisorium eine Geschossfläche von rund 4'400 m². Ziel ist es, für den Sportunterricht die bestehenden Sportanlagen der Gemeinde mitbenützen zu können.

Anpassung Nutzungsplanung

Zur Sicherstellung der Zonenkonformität des Provisoriums ist eine Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3184 aus der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten vorzunehmen. Die geltenden Zonenvorschriften der Zone für öffentliche Bauten lassen den Bau von Schulanlagen ohne weiteres zu. In der Bau- und Zonenordnung ist diese Zulässigkeit für das Gebiet Rossweid auf das Provisorium zu beschränken.

Anpassung kommunale Richtplanung

Zusammen mit der Anpassung des Zonenplans zur Umzonung des Gebietes Rossweid ist gestützt auf § 16 PBG der Siedlungs- und Landschaftsplan als Teil des kommunalen Richtplans vom 22. März 2010 anzupassen.

Eintrag im Kantonalen Richtplan

Das geplante Mittelschulprovisorium erfordert auch einen Eintrag im Kantonalen Richtplan. Die Baudirektion führt dieses separate Verfahren unter Einbezug der betroffenen kantonalen Ämter und Fachstellen und in Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (Gemeinden, Region) durch.

1.2 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevision umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Siedlungs- und Landschaftsplan 1:2500 (Richtplankarte und Richtplantext)
- Anpassung Zonenplan 1:2500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit integriertem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1.3 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Entwurf Teilrevisionsvorlage Richt- und Nutzungsplanung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (ZPP), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung am 05.12.2016
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

1.4 Grundlagen

Übergeordnete und kommunale Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Kantonaler Richtplan, 2015
- Regionaler Richtplan, Entwurf Anhörung 2015
- Kommunaler Richtplan, 22.03.2010
- Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan, 25.09.2013
- ISOS Chemische Fabrik Uetikon, 2011
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch

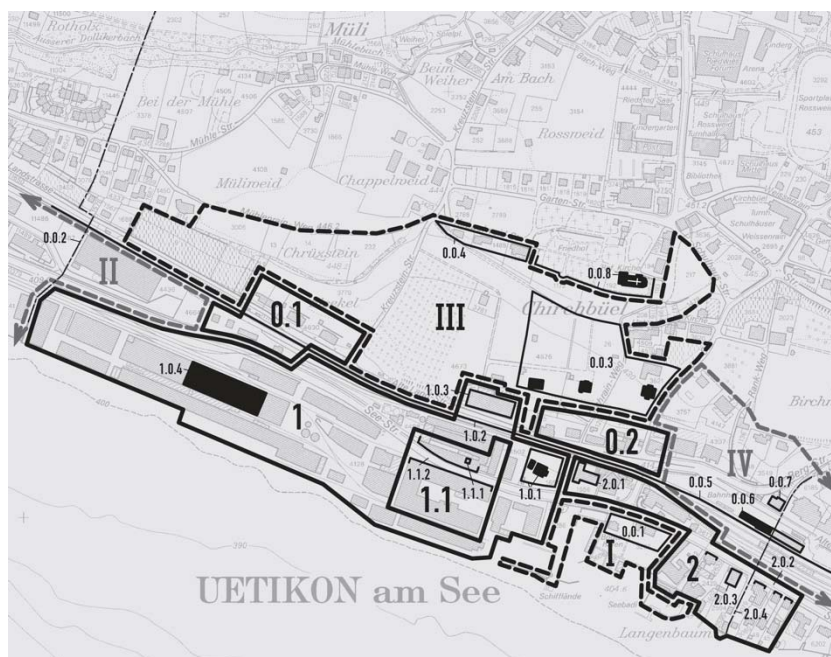
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

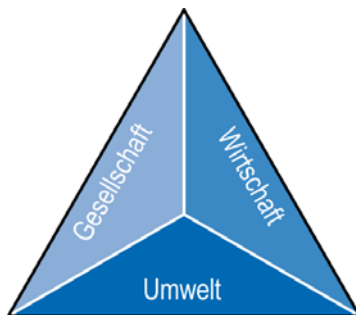
ISOS

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

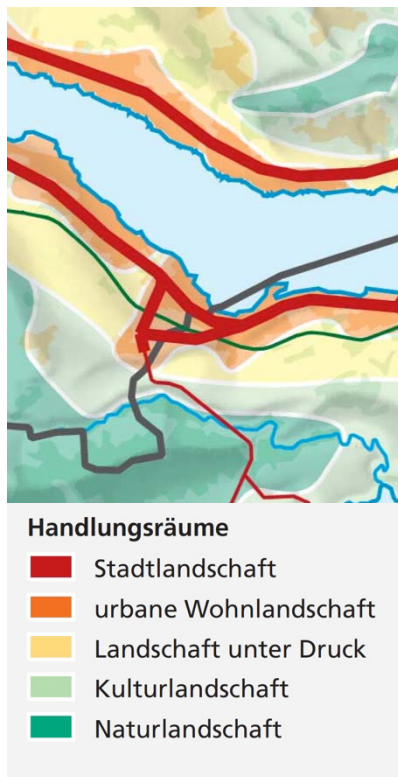
Das Gebiet Rossweid liegt ausserhalb des ISOS-Perimeters. Für das beabsichtigte Provisorium sind somit keine Vorgaben zu beachten. Hingegen werden die Postulate des ISOS am definitiven Standort der neuen Mittelschule im CU-Areal zu berücksichtigen sein.



ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



2.2 Kantonale Planungsinstrumente

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

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

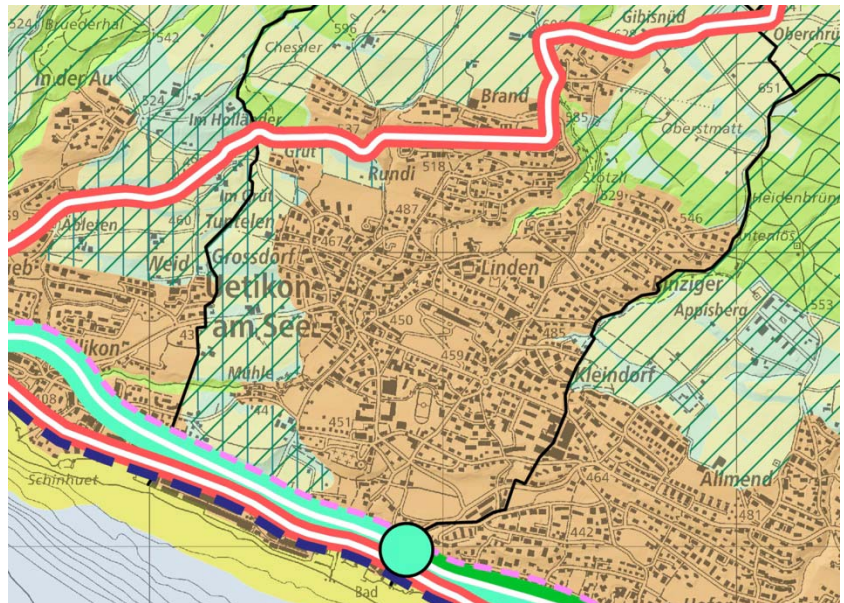
Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

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

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

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Das von der Teilrevision betroffene Gebiet Rossweid liegt im Siedlungsgebiet.



2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Pfannenstil aus dem Jahre 1998 wird zurzeit gesamthaft überarbeitet. Die zurzeit aktuelle Fassung für die Anhörung und erste kantonale Vorprüfung datiert vom 19. Mai 2015. Die Karte Siedlung und Landschaft enthält zum Gebiet Rossweid lediglich das bereits im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
[Orange box]	[Diagonal lines box]	Siedlungsgebiet
[Brown box]	[Red box]	Zentrumsgebiet
[Brown box]	[Red box]	Schutzwürdiges Ortsbild
[Brown box]	[Red box]	Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
[Brown box]	[Red box]	Arbeitsplatzgebiet
[Brown box]	[Red box]	Mischgebiet
[Brown box]	[Red box]	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
[Brown box]	[Red box]	Hohe bauliche Dichte
[Brown box]	[Red box]	Niedrige bauliche Dichte
[Brown box]	[Red box]	Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende
[Green box]	[Green box]	Landschaft
[Green box]	[Green box]	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
[Green box]	[Green box]	Übriges Landwirtschaftsgebiet
[Green box]	[Green box]	Erholungsgebiet
[Green box]	[Green box]	Ausflugsziel
[Green box]	[Green box]	Aussichtspunkt
[Green box]	[Green box]	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
[Green box]	[Green box]	Gewässerrevitalisierung
[Green box]	[Green box]	Vernetzungskorridor
[Green box]	[Green box]	Landschaftsschutzgebiet
[Green box]	[Green box]	Landschaftsförderungsgebiet
[Green box]	[Green box]	Landschaftsverbindung
[Green box]	[Green box]	Freihaltegebiet
[Green box]	[Green box]	Hochwasserrückhaltebecken
[Green box]	[Green box]	Langlaufloipe, Ski- oder Schlittelinie



2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Nutzungsplanung

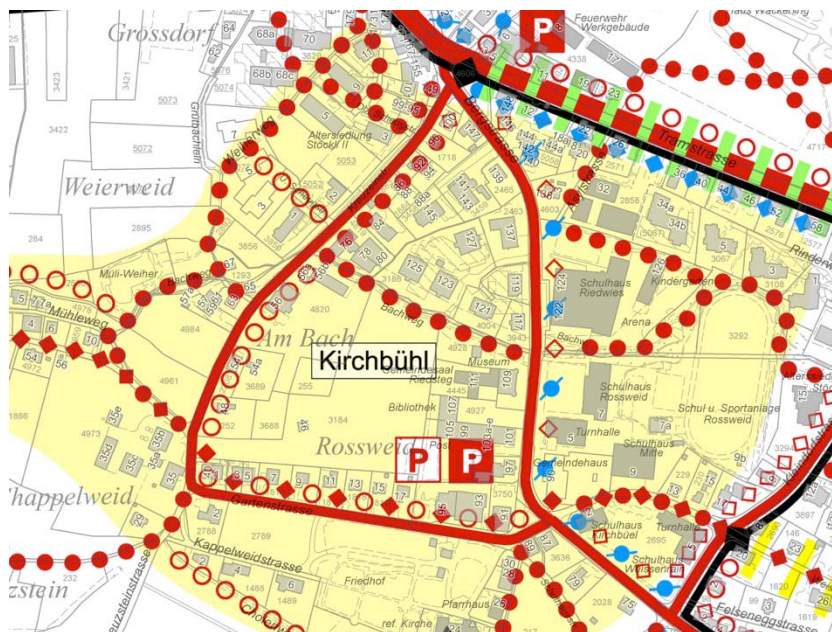
Der Zonenplan und der Siedlungs- und Landschaftsplan werden in den Kapiteln 3 und 4 abgehandelt.

Kommunaler Verkehrsplan

Der Verkehrsplan von 2010 enthält folgende kommunale Festlegungen für den Bereich des von der Teilrevision betroffenen Gebietes Rossweid:

- Verkehrsorientierte Sammelstrasse (Tramstrasse)
- Nutzungsorientierte Sammelstrassen (Bergstrasse, Gartenstrasse, Kreuzsteinstrasse)
- Tempo 30-Zone (bestehend)
- Fuss- und Radwege (bestehend und geplant)
- Parkieranlage Zentrum Riedsteg (bestehend und geplant)

Alle festgelegten Verkehrsanlagen liegen am Rande des Gebietes Rossweid und zerschneiden dieses nicht.

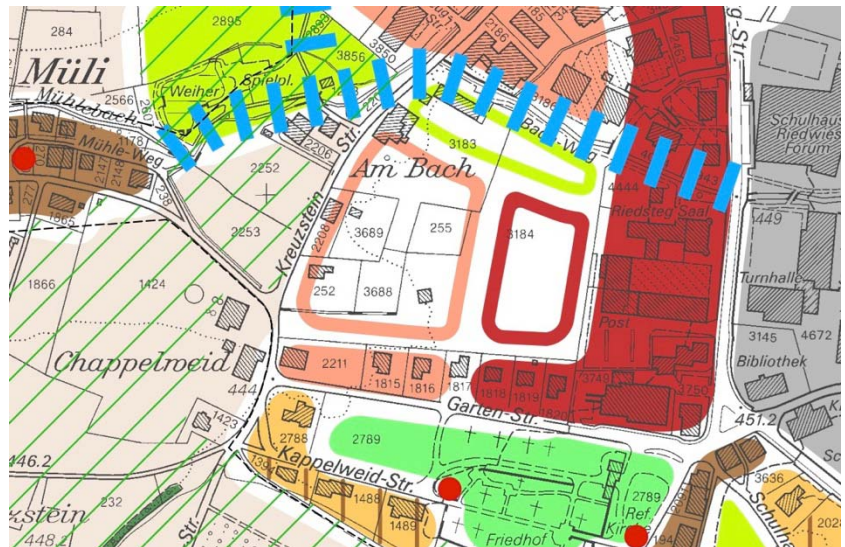


3. Anpassung Richtplanung

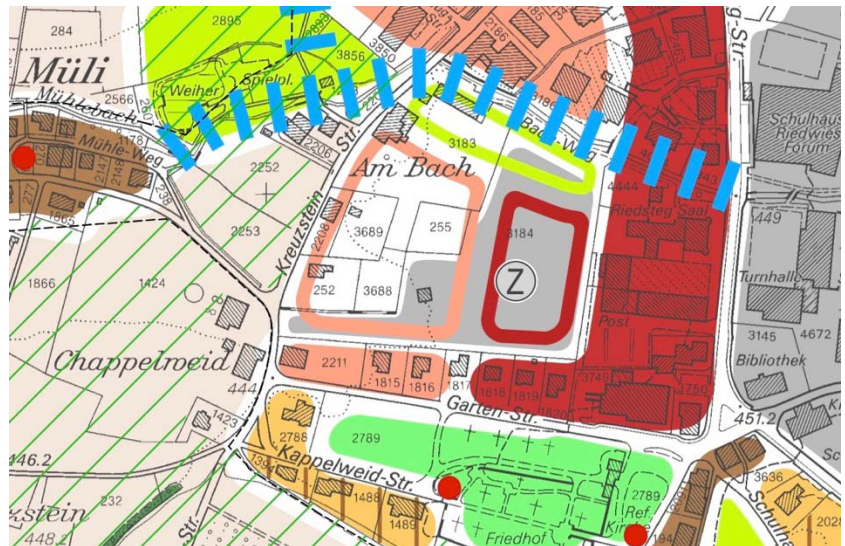
3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan

In der Richtplankarte wird als Überlagerung der mit Nutzungsprioritäten bezeichneten Reservegebiete eine Zwischennutzung für öffentliche Bauten festgelegt, die sich auf das Einzonungsgrundstück beschränkt (Z).

Rechtskräftiger Siedlungs- und Landschaftsplan



Angepasster Siedlungs- und Landschaftsplan



3.2 Richtplantext

Der Richtplantext zur Festlegung "Reservegebiet" wird wie folgt ergänzt (fett hervorgehoben):

Reservegebiet

Festlegungen

Nutzungspriorität Wohngebiet:	
• Haslibach (niedrige Dichte); Einzonungsetappen 1 und 2	neu
• Rundi (niedrige Dichte); Einzonungsetappen 1 und 2	neu
• Riedsteg West (mittlere Dichte)	neu
Nutzungspriorität Zentrumsgebiet:	
• Riedsteg Ost	neu
Nutzungspriorität Freihaltegebiet:	
• Schwändi/Steinmur (Reben)	neu
• Reblauge	neu
• Riedsteg Nord	neu
Zwischennutzung öffentliche Bauten (Z):	
• Provisorium Mittelschule Rossweid	neu

Rechtswirkungen

Der Eintrag "Zwischennutzung öffentliche Bauten" durch das Provisorium der Mittelschule ermöglicht es, das Gebiet Rossweid im bezeichneten Bereich einzuzonen und eine Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden.

Erläuterungen

Für die Rossweid sind im Siedlungs- und Landschaftsplan drei verschiedene Reservegebiete mit den Nutzungsprioritäten Zentrumsgebiet, Wohngebiet und Freihaltegebiet festgelegt (Gebiete im Richtplantext als "Riedsteg West, Ost und Nord" bezeichnet). Diese in den Erläuterungen zum Richtplantext näher beschriebenen Festlegungen bleiben im Sinne eines mittel- bis langfristigen Betrachtungshorizontes unverändert gültig.

Im Unterschied zur Darstellung im Siedlungs- und Landschaftsplan und zu den Erläuterungen zum Richtplantext liegt heute das gesamte Gebiet Rossweid innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die planungsrechtliche Grundlage für eine Einzonung ist damit vorhanden.

Mit der Festlegung einer Zwischennutzung für öffentliche Bauten, die mit der Zonenplananpassung abgestimmt ist, wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, vorübergehend von den langfristig angestrebten Gebietsnutzungen abzuweichen. Aufgrund des vorgesehenen Eintrags im kantonalen Richtplan liegt dafür ein wesentliches öffentliches Interesse vor.

Die Zwischennutzung bezieht sich ausdrücklich auf das Provisorium der Mittelschule und die damit zusammenhängenden Nebenanlagen. Mit der vollständigen Beendigung des Provisoriums am Standort Rossweid und dem Bezug der neu zu erstellenden Räumlichkeiten am definitiven Schulstandort im Areal der Chemie Uetikon AG erlischt diese Zwischennutzung durch den abgeschlossenen Rückbau der Schulraum-Module. Aus heutiger Sicht muss damit gerechnet werden, dass das Provisorium je nach Planungs- und Realisierungsverlauf am Standort See rund zehn Jahre oder noch länger bestehen bleiben könnte.

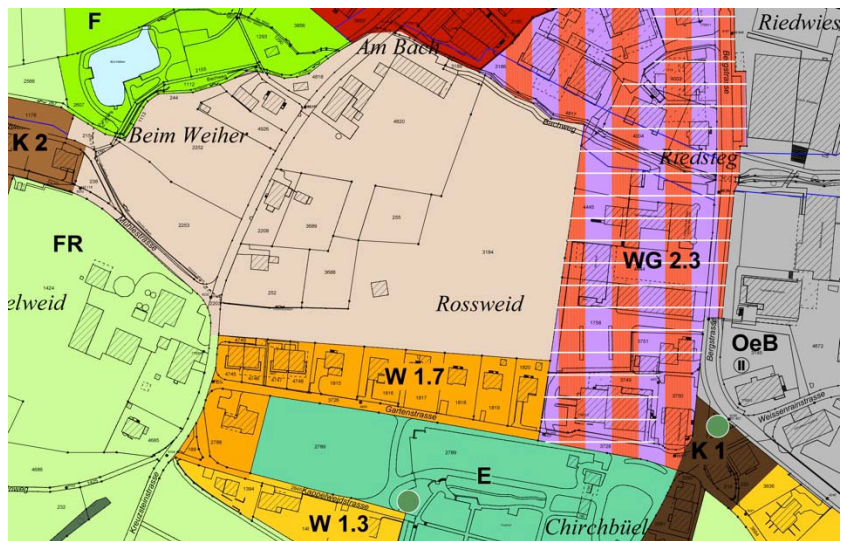
Aufgrund der in den nächsten Jahren zu konkretisierenden Konzept-, Gebiets- und Projektplanung auf dem Areal der CU Chemie Uetikon AG dürfte auch eine Anpassung der Festlegung "Gebiet mit besonderen öffentlichen Interessen" im Siedlungs- und Landschaftsplan erforderlich werden. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

4. Anpassung Nutzungsplanung

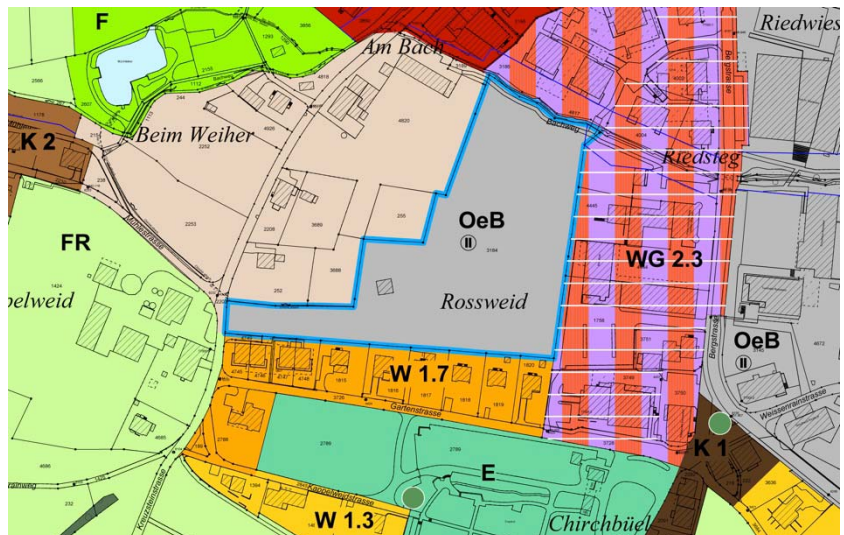
4.1 Zonenplan

Im Gebiet Rossweid wird das Grundstück Kat.-Nr. 3184 mit einer Fläche von 13'107 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Faktisch handelt es sich um eine Einzonung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Angepasster Zonenplan



Ergänzung um Art. 22a

4.2 Bau- und Zonenordnung

Zur Klarstellung der begrenzten zulässigen Nutzweise wird die Bau- und Zonenordnung in einem neuen Artikel um folgende Bestimmung ergänzt:

Art. 22a Nutzweise:

Im Gebiet Rossweid sind nur Bauten und Anlagen für das Provisorium der Mittelschule zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die Einzonung der Rossweid ausschliesslich dem Provisorium der Mittelschule dient. Andere Nutzungen oder ein schleichender Ausbau zu einer dauerhaften Einrichtung sind ausgeschlossen.

5. Auswirkungen

Übergangslösung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ermöglicht eine Übergangslösung, bis die definitiven Räumlichkeiten der neuen Mittelschule im Areal der CU Chemie Uetikon AG betriebsbereit sind. Die Nutzung ist im übergeordneten öffentlichen Interesse.

Überkommunale Vorgaben

Mit dem durch den Kanton zu veranlassenden Eintrag im kantonalen Richtplan wird die Rechtsgrundlage für die vorliegende Teilrevision geschaffen. Die Richtplanungen auf kantonaler und kommunaler Stufe sind aufeinander abgestimmt. Die Zwischennutzung unterstützt mit der Ansiedlung öffentlicher Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ein wichtiges Postulat des Handlungsraumes "Urbane Wohnlandschaft" (ROK-ZH).

Nutzungsdichte

Die Bauzonenfläche wird mit der Einzonung von Kat.-Nr. 3184 um 1.3 ha vergrössert. Das auf 500-600 Mittelschüler und mehrere Dutzend Lehrkräfte ausgerichtete Provisorium entspricht somit einer Nutzungsdichte von total rund 650 Personen bzw. von rund 500 Personen/ha.

Orts- und Strassenbild

Die Auswirkungen im Orts- und Strassenbild sind begrenzt, weil es sich vorerst um eine Übergangslösung handelt. Die langfristigen Auswirkungen durch die spätere Nachnutzung können heute noch nicht beurteilt werden.

Luft und Lärm

Für das Mittelschul-Provisorium werden auch Parkplätze für die Lehrkräfte erforderlich sein. Die Mehrbelastung durch Schadstoffe und Strassenlärm ist vernachlässigbar. Mit dem kanalisierten Zugang ab Bergstrasse über die Parkplatzzufahrt werden die übrigen angrenzenden Gebiete geschont.

Altlasten

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet ist im Kataster der belasteten Standorte und im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen nicht bezeichnet.

Verkehrerschliessung

Das Grundstück Kat.-Nr. 3184 grenzt im Westen an die Kreuzsteinstrasse, die allerdings über kein Trottoir verfügt, und im Osten an das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 1758, auf dem sich die Zufahrt ab Bergstrasse und ein öffentlicher Parkplatz befindet. Entlang des Mühlebaches im Norden verläuft ein öffentlicher Fussweg. Damit ist die Verkehrerschliessung für das beabsichtigte Provisorium vorbehaltlich der Fuss- und Fahrwegrechte zulasten des Gemeindegrundstückes ohne vorgängiges Quartierplanverfahren möglich.

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 659 vom 12. April 2010) liegt im Einzugsperimeter am Mühlebach eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (blauer Bereich). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Die in der Gefahrenkarte dargestellte mittlere Gefährdung (blauer Bereich) entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Im Laufe des Jahres 2010 wurde der Bachdurchlass bei der Kreuzsteinstrasse hochwassersicher ausgebaut, im Jahre 2015 jener beim Bachweg oberhalb des Müli-Weiher.

Rote Kreise:
In den Jahren 2010 und 2015 hochwassersicher sanierte Bachdurchlässe

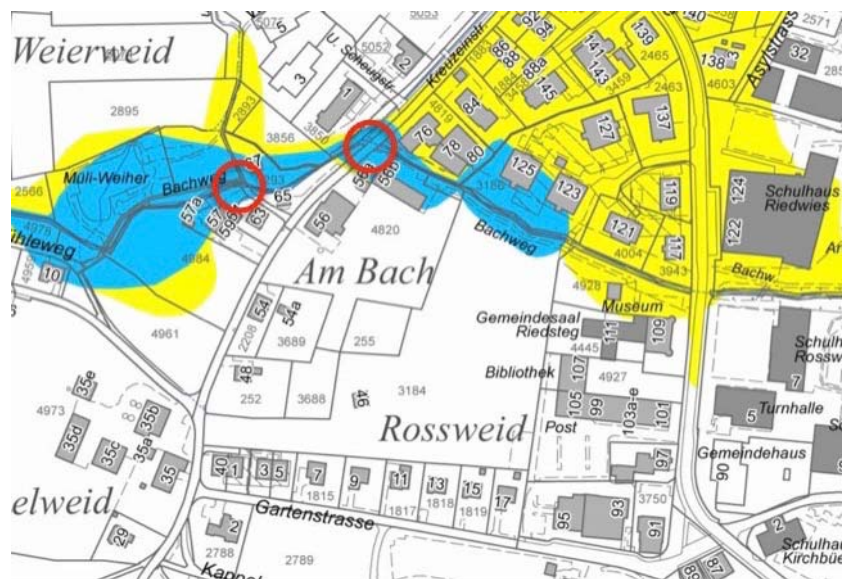


Bild:
Sanierter Bachdurchlass an der Kreuzsteinstrasse



Für die verbleibende geringe Gefährdung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Objektschutzmassnahmen vorgesehen. Die ohnehin erforderliche Anordnung der Schulraum-Module ausserhalb des Gewässerraumes dürfte dazu die Hauptmassnahme darstellen.

Gewässerraum / Uferstreifen

Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur Festlegung des Gewässerraumes.

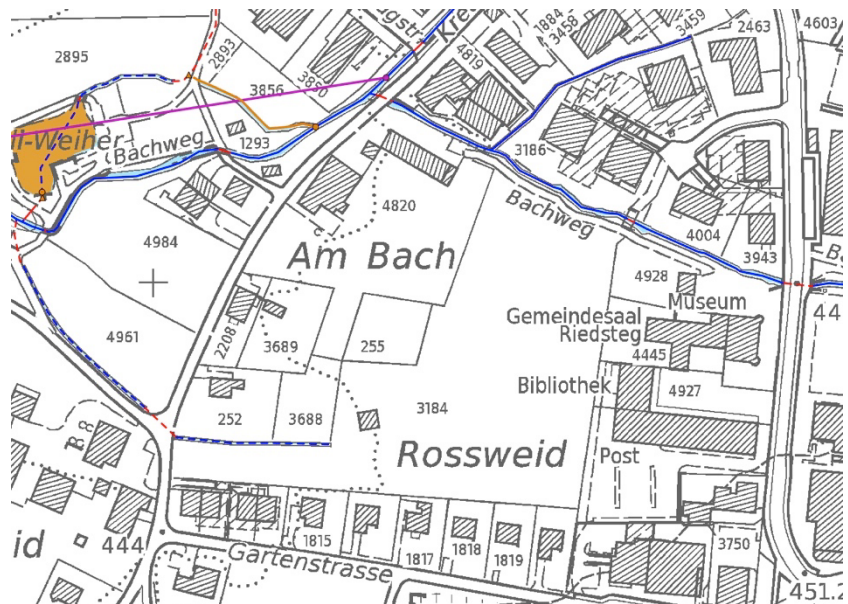
Die Gewässerräume für den Mühlebach und den Chirchbuelbach wurden noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Mühlebachs ein Uferstreifen von 9 m, für den Chirchbuelbach ein Uferstreifen von 8.3 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Uferstreifen der beiden öffentlichen Gewässer sind von Bauten und Anlagen freizuhalten und demzufolge als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 RPG). Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont werden soll, der Kanton Zürich Grundeigentümer ist, im kommunalen Richtplan der Bereich entlang des Mühlebachs weiterhin als "Reservegebiet Nutzungspriorität Freihaltegebiet" bezeichnet wird und die beiden Oberflächengewässer nicht als prioritäre Abschnitte in der kantonalen Revitalisierungsplanung bezeichnet sind, kann das ARE laut Vorprüfungsbericht der Einzonung des Uferstreifens zustimmen. Die gewässerschutz- und wasserbaurechtlichen Einschränkungen zum Schutz des Mühle- und des Chirchbuelbachs gelten unabhängig davon.

Aufhebung öffentliches Gewässer

Im Bereich des Einzonungsgrundstückes ist ein rund 65 m langer Bachabschnitt als öffentliches Gewässer bezeichnet. Es handelt sich um ein Teilstück des Chirchbuelbaches (Nr. 2.1). Der Bach ist lediglich ein kleines Rinnsal und führt kaum je Wasser. In der Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung war vorgesehen, dem AWEL im Rahmen der Einzonung die Teilaufhebung des Chirchbuelbaches als öffentliches Gewässer zu beantragen. Vorgesehen war nur die Aufhebung der Klassierung "öffentliches Gewässer", nicht die Aufhebung des Baches selbst. Auch die Fällung der inventarisierten Kopfweiden ist weder beabsichtigt noch erforderlich. Hintergrund der Aufhebungsabsicht war der Gewässerraum, der bei einem öffentlichen Gewässer festgelegt werden muss.

Ursprünglich wurde befürchtet, dass der Gewässerraum den Spielraum für optimale Lösungen auf dem Provisorium-Grundstück insbesondere für Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Parkierung, Fussweg etc.) unnötig einschränken könnte. Die aktuelle Planung des Mittelschul-Provisoriums sieht nun aber eine ausschliessliche Zufahrt von der Bergstrasse mit angegliederter Parkierung vor. Zur Kreuzsteinstrasse ist nur noch ein Fussweg vorgesehen. Auf die ursprünglich beabsichtigte Aufhebung des Chirchbuelbachs als "öffentliches Gewässer" wird daher verzichtet.



Öffentlicher Verkehr

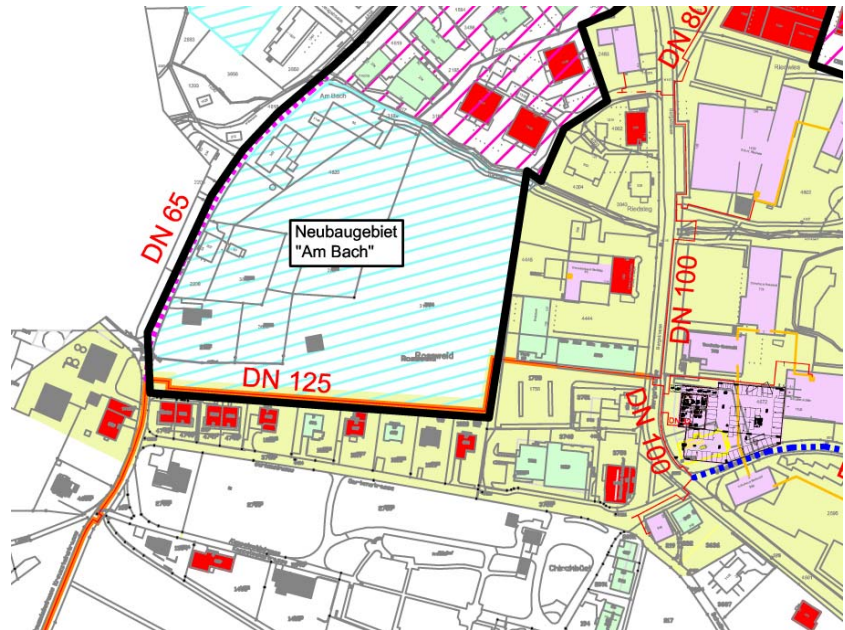
Heute befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen in einer Luftdistanz von 200–250 m vom Gebiet Rossweid. Mit den entsprechenden Haltestellen "Gemeindehaus" (Linien 931, 932) und "Tramstrasse" (Linien 925, N92) ist das Gebiet Rossweid mit dem öffentlichen Verkehr genügend erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit den VZO die Linie 931 so umzulegen, dass sie nicht mehr über die Kleindorf- und die Lindenstrasse, sondern über die Bergstrasse zur alten Bergstrasse führt. Dies ermöglicht eine Haltestelle unmittelbar beim Zentrum Riedsteg, womit die Erschliessung des Mittelschul-Provisoriums mit dem öffentlichen Verkehr weiter verbessert wird. Diese neue Linienführung ist ab 2019 möglich.

Im Hinblick auf die Inbetriebnahme des Provisoriums mit entsprechend höheren Schülerzahlen ist zudem eine allfällige Kapazitätserhöhung der Busfrequenzen der VZO im Auge zu behalten. Insbesondere auf der Linie 925 (Meilen-Stäfa) sind erhöhte Frequenzen zu erwarten. Die Gemeinde wird zusammen mit dem Kanton entsprechende Abklärungen bei der VZO zur Ermöglichung allfälliger erforderlicher Kapazitätserweiterungen vornehmen.

Fernwärme

Die öffentlichen Bauten der Gemeinde sind durch ein Fernwärmenetz an den Wärmeverbund der AEW Energie AG angeschlossen. Die bestehende Leitung führt an der südlichen Grenze des Einzonungsgrundstücks von der Kreuzsteinstrasse zur Bergstrasse. Ein Anschluss des Mittelschul-Provisoriums an diesen Wärmeverbund ist zu prüfen.



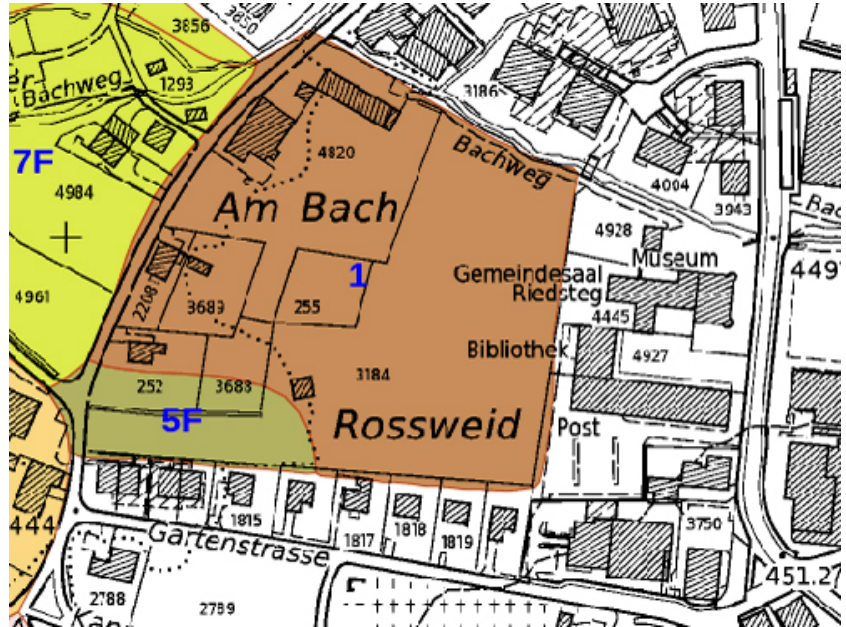
Siedlungsentwässerung

Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) verlangt, die neu der Bauzone zugeteilte Fläche der Rossweid im Generellen Entwässerungsplan (GEP) nachzuführen. Dabei ist insbesondere festzulegen, ob die neue Bauzone im Mischsystem, im Trennsystem oder in einem modifizierten System mit Versickerung entwässert werden soll. Das Entwässerungskonzept muss innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Zonenplanänderung, spätestens jedoch vor dem ersten Baubewilligungsverfahren in der betroffenen Bauzone, dem AWEL zur Genehmigung eingereicht werden.

Mit dem Baugesuch für das Provisorium der Mittelschule ist aufgrund des engen Terminplans schon bald nach der Festsetzung der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung zu rechnen. Die Gemeinde hat daher die erforderlichen Abklärungen für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes bereits eingeleitet. Die Konzeption soll dabei auf eine etappierbare Umsetzbarkeit ausgerichtet werden (kurzfristig: Provisorium / langfristig: Nutzung gemäss kommunalem Richtplan). Die ersten Ergebnisse zum GEP dürften Ende 2016 vorliegen.

Kulturlandinitiative

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte handelt es sich bei der Umzonungsfläche um bestes Kulturland der Bodenklassen 1 und 5.



Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten. Die Initianten haben gegen dieses Nichteintreten Beschwerde erhoben. Das Bundesgericht hat diese am 27. Mai 2015 gutgeheissen und den Beschluss des Kantonsrats aufgehoben. Der Kantonsrat hat daraufhin am 29. Januar 2016 eine dem Referendum unterstehende Vorlage beschlossen, welche die Ziele der Initiative aufnimmt. Bis zu einer Entscheidung wendet das Amt für Raumentwicklung (ARE) weiterhin die restriktive Praxis gemäss den Kreisschreiben der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 an.

In der ersten Weisung zur Umsetzung der angenommenen Kulturlandinitiative wurden die Gemeinden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen sind einige abschliessend aufgeführte Spezialfälle. In der zweiten Weisung wurde insbesondere das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse ebenfalls von der Sistierung ausgenommen, wenn diese nicht innerhalb bestehender Bauzonen realisiert werden können.

Dies betrifft beispielsweise Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten- und Anlagen der Ver- und Entsorgung. Um späteren Zweckänderungen in Wohn- oder Arbeitsnutzungen vorzubeugen, bedürfen solche Vorhaben einer Festlegung in einem kommunalen, regionalen oder im kantonalen Richtplan.

Beim beabsichtigten Mittelschule-Provisorium handelt es sich um ein Vorhaben, das offensichtlich von übergeordnetem öffentlichen Interesse ist. Der Standort und die Nutzweise werden sowohl im kantonalen Richtplan als auch im kommunalen Richtplan (Siedlungs- und Landschaftsplan) festgelegt. Damit sind die Voraussetzungen für die Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten gemäss kantonalen Praxis gegeben.

Standortfrage

Innerhalb der Gemeinde bieten sich keine anderen Standorte für das Provisorium der Mittelschule an. Der bahnhofnahe Standort Birchweid kommt nicht in Frage, weil sich die Grundeigentümer zurzeit selbst mit der Überarbeitung des Gestaltungsplans befassen. Dies gilt auch für das Gebiet Gseck, das sich hinsichtlich Grösse und Topografie ohnehin nicht eignet. Der Standort des alten Gemeindehauses an der Weissenrainstrasse unter Einschluss der unmittelbar angrenzenden Gemeindegrundstücke ist kaum in der gebotenen kurzen Zeit verfügbar, zumal er für das von der Bildungsdirektion definierte Raumprogramm zu knapp bemessen ist. Ein Verkauf dieses Gemeinlandes soll zudem in Anbetracht des absehbaren Finanzbedarfs nicht zehn oder mehr Jahre blockiert sein. Die Rossweid ist der einzige geeignete Standort, der zudem Synergieeffekte mit den nahe gelegenen Sportanlagen des Schulhauses Riedwies ermöglicht.

Neubeurteilung nach Ablauf der Zwischennutzung

Wenn sich nach rund zehn Jahren die Dislokation in das neue Gymnasium am See und der Rückbau des Mittelschul-Provisoriums abzeichnen, ist eine ortsplanerische Neubeurteilung der Situation vorzunehmen. Die Sachlage ist unter Berücksichtigung der dannzumaligen Gegebenheiten zum Kulturland, zum Bauzonenbedarf, zu den Entwicklungsabsichten und zu weiteren Aspekten neu zu beurteilen. Grundsätzlich bleibt der rechtskräftige kommunale Richtplan, der in der Rossweid längerfristig ein Zentrums-, Wohn- und Freihaltegebiet vorsieht, weiterhin gültig. Eine Anpassung aufgrund neuer Erkenntnisse in der Ortsentwicklung wird nach Ablauf des Provisoriums im Lichte des künftigen Bedarfsnachweises ohnehin geprüft werden müssen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfte auch Klarheit über die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten im CU-Areal bestehen. Dann kann auch entschieden werden, ob eine Rückzonung der Rossweid in die Landwirtschafts- oder Reservezone angebracht ist oder ob das Land in der Bauzone verbleiben soll.

6. Mitwirkung

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 PBG vom 10. Juni 2016 bis 8. August 2016 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.
Einwendungen	Während der Auflagefrist sind sieben Einwendungen eingegangen. Davon betreffen zwei Einwendungen Einzonungsbegehren in den Gebieten Oergelacher und Lindenstrasse. Auf diese Anliegen konnte nicht eingetreten werden, weil sie nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Die übrigen Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Vorlage ein.
Anhörung	Die Nachbargemeinden Meilen, Egg, Oetwil am See und Männedorf, die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den beiden regionalen Planungsträgern liegen Stellungnahmen mit Anträgen vor. Die Nachbargemeinden haben sich ebenfalls vernehmen lassen, aber keine Anträge gestellt.
Vorprüfung	Die Vorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 23. August 2016 vor. Das ARE beurteilt die Vorlage als genehmigungsfähig.
Festsetzung	Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Vorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

6.2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Berichterstattung

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese Abhandlung der nicht berücksichtigten Einwendungen ist in den vorliegenden erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV integriert. Der Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Einwendung von Werner Sennhauser

Die Umzonung Rossweid sei nicht weiterzuverfolgen. Sie verstosse gegen geltendes Recht und dürfe nicht ausgeführt werden, weil der Gemeinderat es unterlassen habe, zu prüfen, ob in einer der mittleren rechten Zürichseegemeinden bereits eingezontes Land verfügbar ist oder der Gemeinderat nicht erwähnt habe, wo entsprechendes Bauland ausgezont werden solle.

Der Einwender verweist auf einen Entscheid des Bundesgerichtes (BGE 1C_365/2015 vom 9.12.2015), in dem dieses festgehalten hat, dass auch dringende Neueinzonungen von Bauland durch entsprechende Flächen kompensiert werden müssen.

Der zitierte Entscheid kann nicht auf die Rossweid übertragen werden. Er betrifft einen Fall in einem anderen Kanton, welchem die Übergangsbestimmungen von Art. 38a RPG zugrunde zu legen waren. Diese gelten solange, als der kantonale Richtplan noch nicht den neuen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes angepasst worden ist. Gemäss Art. 52a RPV dürfen Einzonungen in diesem Fall nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde, wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant, oder wenn unter bestimmten Bedingungen andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind. Für den Kanton Zürich wurde der kantonale Richtplan mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Damit sind die Übergangsbestimmungen von Art. 38a RPG nicht anwendbar und die vom Einwender angerufene Kompensation durch eine entsprechende Auszonung entfällt.

Antrag an Gemeinderat: nicht berücksichtigen

Einwendung von Grüne Uetikon

Für das Provisorium sei ein Alternativstandort zu suchen, beispielsweise die Birchweid oder die Parzelle des alten Gemeindehauses.

Die Einwenderin begrüsst zwar das Provisorium an sich, weist aber darauf hin, dass die Chancen für eine Umzonung der Rossweid wegen der verhärteten Fronten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative minimal seien. Es sei ein jahrelanger Rechtsstreit auf dem Buckel der Gemeinde Uetikon zu befürchten, welcher mit einem Alternativstandort in der Bauzone verhindert werden solle.

Wie jedes umstrittene Vorhaben ist auch die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit dem Risiko behaftet, dass sie politisch oder auf dem Rechtsweg scheitern kann. Dies gilt aber auch für einen Alternativstandort des Provisoriums, der ebenfalls zuerst umgezont werden müsste. Der vorgeschlagene Standort Birchweid kommt nicht in Frage, weil sich die Grundeigentümer zurzeit selbst mit der Planung einer Überbauung befassen. Der Standort des alten Gemeindehauses dürfte ebenfalls nicht in der gebotenen kurzen Zeit verfügbar sein, zumal er für das von der Bildungsdirektion definierte Raumprogramm ohnehin zu knapp bemessen ist. Ein Verkauf dieses Gemeinlandes soll zudem in Anbetracht des absehbaren Finanzbedarfs nicht zehn oder mehr Jahre blockiert sein.

Als Gegenvorschlag zu einem innert der gebotenen kurzen Frist kaum zu findenden zweckmässigen Alternativstandort wird in den Vorschriften zur Zone für öffentliche Bauten (Ziff. 6 BZO) ein Artikel eingefügt, der die Nutzung und Überbauung des Areals Rossweid ausschliesslich auf das Provisorium der Kantonsschule beschränkt. Danach ist die ortsplanerische Sachlage unter Berücksichtigung der dannzumaligen Gegebenheiten zum Kulturland, zum Bauzonenbedarf und zu den Entwicklungsabsichten neu zu beurteilen. Damit könnte das Risiko unerwünschter Rechtsstreitigkeiten reduziert werden. Zur Umsetzung der Kulturlandinitiative ist anzumerken, dass die Schulraum-Module des Mittelschul-Provisoriums keine Untergeschosse aufweisen und auch keine anderen unterirdischen Bauten geplant sind. Damit wird das Kulturland geschont und bleibt grundsätzlich nach dem Rückbau des Provisoriums verfügbar.

Antrag an Gemeinderat: teilweise berücksichtigen

Einwendung von
Daniel Mettler

Auf die Änderung des Zonenplans zur Ermöglichung eines Provisoriums für die Kantonsschule sei zu verzichten.

Der Einwender begründet seine Ablehnung mit dem absehbaren erheblichen Mehrverkehr, der Überlastung der Dorf- und Verkehrsinfrastruktur, den zu erwartenden Immissionen durch die 400-500 Schüler und dem Drogenkonsum samt Folgeproblemen wie Dealern. Das "Providurium" mitten im Dorf würde der Gemeinde erhebliche Probleme bereiten und es sei nicht einzusehen, weshalb Uetikon dieses aufnehmen müsse.

Es ist unbestritten, dass das Provisorium zu Mehrbelastungen führen wird. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich direkte Anwohner stärker belästigt fühlen können. Die Belastungen lassen sich jedoch für eine absehbare Zeit mit gutem Willen und mit abgestimmten Massnahmen bewältigen. Mögliche Massnahmen sind: Verlegung Buslinie 931 mit Haltestelle Riedsteg, Verkehrslenkung zur Minimierung des quartierfremden Verkehrs, bauliche Optimierung der Fusswegzugänge, Vereinbarungen zwischen Schule und Gemeinde u. dgl. Die Probleme können auch überbewertet werden, insbesondere wenn sie gegen die Chancen abgewogen werden, die sich mit dem künftigen definitiven Standort am See bieten. Auch die Kantonsschule Küsnacht mit ihrer vergleichbaren Schülerzahl liegt im Dorfzentrum.

Antrag an Gemeinderat: nicht berücksichtigen

Einwendung von
Erich Meier

(RA Scherrer Hebeisen Bussien)

Das Grundstück Kat.-Nr. 4361 im Örgelacher sei in die Teilrevision einzubeziehen und der Bauzone zuzuweisen.

Der Einwender interpretiert die Einzonung Rossweid offensichtlich als Teil einer Innenentwicklung aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes. Er fordert, dass die in Gang gesetzte Teilrevision nicht auf die Rossweid zu beschränken, sondern auf die Reservezone auszudehnen sei. Er ist der Meinung, dass das im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan dem Reservegebiet mit Nutzungspriorität Freihaltung zugewiesene Grundstück, das vollständig von bebauten Wohnzonen umgeben ist, der bundesrechtlichen Forderung nach Innenentwicklung widerspreche.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist aus zeitlichen und sachlichen Gründen ausschliesslich das Gebiet Rossweid. Das Anliegen betrifft einen Sachverhalt in einem anderen Gebiet, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann.

Hinweis: Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Rossweid ist im Übrigen nicht durch das Thema der Innenentwicklung motiviert, sondern durch das Fehlen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Provisorium der Mittelschule. Die Entwicklung nach Innen ist komplex und kann sich nicht nach isolierten Einzelinteressen richten. Sie ist zu

einem späteren Zeitpunkt gesamtheitlich anzugehen und muss das ganze Siedlungsgebiet der Gemeinde miteinschliessen. Insbesondere im freiwerdenden CU-Areal am See zeichnet sich ein grosses Entwicklungspotential ab. Zudem ist nicht nur die Verdichtung, sondern auch der Bedarfsnachweis ein zentraler Aspekt des Raumplanungsgesetzes.

Antrag an Gemeinderat: nicht eintreten

Einwendung von
Ruth Rose-Hämmig
Robert Hämmig
Dora Hess-Hämmig
Kurt Hämmig
Heidi Di Rocco-Hämmig
(RA Scherrer Hebeisen Bussien)

Das Grundstück Kat.-Nr. 4361 an der Lindenstrasse sei in die Teilrevision einzubeziehen und der Bauzone zuzuweisen.

Die Einwender interpretieren die Einzonung Rossweid offensichtlich als Teil einer Innenentwicklung aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes. Sie fordern, dass die in Gang gesetzte Teilrevision nicht auf die Rossweid zu beschränken sei, sondern auf die Reservezone auszuweiten sei. Sie sind der Meinung, dass das im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan dem Reservegebiet mit Nutzungspriorität Wohnen in niedriger Dichte (Einzonungsetappe 1) zugewiesene Grundstück, das mitten im bebauten Gebiet liegt, der bundesrechtlichen Forderung nach Innenentwicklung widerspreche.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist aus zeitlichen und sachlichen Gründen ausschliesslich das Gebiet Rossweid. Das Anliegen betrifft einen Sachverhalt in einem anderen Gebiet, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann.

Hinweis: Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Rossweid ist im Übrigen nicht durch das Thema der Innenentwicklung motiviert, sondern durch das Fehlen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Provisorium der Mittelschule. Die Entwicklung nach Innen ist komplex und kann sich nicht nach isolierten Einzelinteressen richten. Sie ist zu einem späteren Zeitpunkt gesamtheitlich anzugehen und muss das ganze Siedlungsgebiet der Gemeinde miteinschliessen. Insbesondere im freiwerdenden CU-Areal am See zeichnet sich ein grosses Entwicklungspotential ab. Zudem ist nicht nur die Verdichtung, sondern auch der Bedarfsnachweis ein zentraler Aspekt des Raumplanungsgesetzes.

Antrag an Gemeinderat: nicht eintreten

6.3 Vorprüfung

Anliegen des ARE

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Anträge gestellt. Diese Anliegen betreffen folgende Sachverhalte, die im Kapitel 5 behandelt sind:

- *Im erläuternden Bericht sei klarzustellen, mit welchen Massnahmen der Hochwasserschutz gewährleistet werden soll.*
- *Es seien die planerischen Absichten nach Aufgabe der Zwischennutzung darzulegen. Ausserdem sei im erläuternden Bericht näher darzulegen, weshalb das Provisorium nicht innerhalb bestehender Bauzonen realisiert werden kann.*
- *Die geplante Aufhebung als öffentliches Gewässer sei im Hinblick auf den ökologischen Wert des Gewässers auf der Parzelle Kat.-Nr. 3184 zu prüfen.*
- *Die neu der Bauzone zugeteilte Fläche (Umzonung Rossweid auf Kat.-Nr. 3184) sei im GEP nachzuführen. Das Entwässerungskonzept für die neue Bauzone (provisorische Mittelschule) sei innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Zonenplanänderung, spätestens jedoch vor dem ersten Baubewilligungsverfahren in der betroffenen Bauzone, dem AWEL zur Genehmigung einzureichen.*

Darüber wurden weitere im Vorprüfungsbericht enthaltene Hinweise im erläuternden Bericht berücksichtigt.