

Verein Uetikon AN DEN See  
Postfach 407  
8707 Uetikon

Einschreiben  
Gemeinderat Uetikon am See  
Bereich Infrastruktur  
Bergstr. 90  
8707 Uetikon am See

Uetikon, 23. Juli 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

**IN SACHEN**

**Verein Uetikon an den See**, Postfach 407, 8707 Uetikon  
Einwender

**UND**

**Gemeinde Uetikon am See**, c/o Gemeinderat Uetikon am See, Bergstr. 90,  
8707 Uetikon am See

Planungsbehörde

betreffend Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung auf der  
Grundlage des Masterplans «Chance Uetikon», öffentliche Auflage

erhebt der Verein Uetikon an den See (nachfolgend der Einwender) eine

## **EINWENDUNG**

mit den folgenden Anträgen:

1. *Die Revisionsvorlage zur kommunalen Richtplanung der Gemeinde Uetikon am See auf der Grundlage des Masterplans «Chance Uetikon» sei im Sinne der nachfolgenden Anträge und Begründung in Plan und Text abzuändern bzw. zu ergänzen:*
  - 1.1 *Der Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums von 20 m, mindestens aber 15 m Breite sei vom Mischgebiet mit hoher Dichte auszunehmen und dem Erholungsgebiet zuzuweisen. Der Siedlungs- und der Landschaftsplan sowie der Richtplintext seien entsprechend anzupassen.*
  - 1.2 *Der Verkehrsplan sei dahingehend anzupassen, dass die Streckenführung des geplanten Fuss- und Wanderwegs ohne Hartbelag (Zürichseeweg) im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums nur ungefähr in Form eines Korridors festgelegt wird.*
2. *Die Revisionsvorlage zur kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Uetikon am See auf der Grundlage des Masterplans «Chance Uetikon» sei wie folgt abzuändern:*
  - 2.1 *Im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums in den Teilgebieten 1, 2 und 3 sei durchwegs eine Erholungszone anstelle von Bauzonen festzulegen.*

## **BEGRÜNDUNG**

### **I. Formelles**

#### **1. Frist**

- 1 Die Frist zur Einreichung von Einwendungen ist mit der heutigen Eingabe gewahrt.

## II. Materielles

### 2. Ziele und Zweck des Vereins Uetikon an den See

- 2 Der Einwender setzt sich gemäss § 2 seiner Statuten vom 14. Mai 2009 dafür ein, dass bei der Gestaltung des Ufergeländes in Uetikon und bei der Nutzung und Neugestaltung des Fabrikareals in Uetikon am See und des Seeufers in den Nachbargemeinden die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden (vgl. <http://www.uetikon-an-den-see.ch>). Aus den nachfolgend erläuterten Gründen beantragt der Einwender die Abänderung bzw. Ergänzung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

### 3. Abänderungen und Ergänzungen zur aufgelegten Richtplanung

#### 3.1 Erholungsgebiet im Bereich des Gewässerraums

- 3 Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt für drei Teilgebiete in drei verschiedenen Verfahren: Im Rahmen der Festsetzung des kommunalen und des kantonalen Gestaltungsplans (Teilgebiete 1 und 2) sowie für einen Uferabschnitt ausserhalb dieser Gestaltungspläne (Teilgebiet 3) im Rahmen der Nutzungsplanung. In seinen separaten Einwendungen zum kommunalen und zum kantonalen Gestaltungsplan auf der Grundlage des Masterplans «Chance Uetikon» legt der Einwender dar, dass der geplante Gewässerraum nicht den Anforderungen des Gewässerschutzes und den Bedürfnissen der erholungssuchenden Bevölkerung gerecht wird. Obwohl der Gewässerraum nicht auf Ebene Richtplanung festzulegen ist, werden diese Ausführungen hier ebenfalls vorgebracht. Denn die aufgelegte Richtplanung sieht für das Gebiet des Gewässerraums Festlegungen vor, welche dessen Zweck und dem Charakter einer Nichtbauzone diametral widersprechen.
- 4 Die Pläne zur Gewässerraumfestlegung und die Situationspläne zu den beiden erwähnten Gestaltungsplänen (je vom 12. Mai 2020) illustrieren, wie der Gewässerraum in den relevanten Gestaltungsplanperimetern festgelegt werden soll. In den Technischen Berichten von EBP (je vom 12. Mai 2020) zur Gewässerraumfestlegung finden sich dazu nähere Darlegungen.
- 5 Bisher wurde der Gewässerraum in all den erwähnten Teilgebieten noch nicht festgelegt. Es gilt deshalb weiterhin die in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) übergangsrechtlich festgelegte Gewässerraumbreite von 20 m für stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha. Für die Festlegung des Gewässerraums durch die Kantone oder Gemeinden verlangt Art. 41b Abs. 1 GSchV für stehende Gewässer eine minimale Breite des Gewässerraums von 15 m. Aus Gründen des Hochwasserschutzes, des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder für die Gewässernutzung kann eine Erhöhung der Ge-

wässerräumbreite zwingend erforderlich sein (Art. 41b Abs. 2 GSchV). Die Breite des Gewässerräume kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41b Abs. 3 GSchV).

- 6 Aus dem Situationsplan zum kommunalen Gestaltungsplan ergibt sich, dass der Gewässerraum im Perimeter des kommunalen Gestaltungsplans höchstens 15 m und auf einer erheblichen Strecke (2. Abschnitt, im Bereich der Zeitzeugen mit den Liegenschaftsnummern 446 und 442.1) von rund 90 m nur ca. 2,6 m beträgt. Auch im 4. Abschnitt (Bereich der Zeitzeugen mit den Liegenschaftsnummern 442.2 und 727) erreicht die Gewässerräumbreite auf einer Länge von rund 35 m lediglich 8,7 m. Als Grund für diese streckenweise markante Reduktion der Gewässerräumbreite wird angeführt, dass die Zeitzeugen-Gebäude «... nicht angeschnitten werden und somit Spielraum für die zukünftige Nutzung und für potenzielle Ersatzneubauten bzw. eine weitgehende Transformation der bestehenden Gebäude geschaffen wird.» Die Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, der Erholungsnutzung sowie die Interessen an der Siedlungs- und Standortentwicklung würden die anderen Interessen überwiegen (vgl. Technischer Bericht von EBP vom 12. Mai 2020 zur Gewässerräumfestlegung im Rahmen des kommunalen Gestaltungsplans, S. 22 und 24).
- 7 Im Bereich des kantonalen Gestaltungsplans soll der Gewässerraum im Abschnitt 6 südlich des Baubereichs C3 (bestehendes Gebäude mit der Assekuranznummer 451) auf einer Strecke von gut 90 m mit einer reduzierten Breite von nur 9,6 m (statt mindestens 15 m) festgelegt werden (vgl. Plan zur Gewässerräumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans, vom 12. Mai 2020 sowie Gewässerräumplan). Grundsätzlich ist die Erhaltung des Gebäudes Nr. 451 vorgesehen. Doch soll auch ein Ersatzneubau mit demselben Volumen möglich sein. Die Reduktion der Gewässerräumbreite im Abschnitt 6 soll sicherstellen, dass «... Raum- und Lagequalität mit einem Ersatzneubau bzw. einem weitgehenden Umbau des bestehenden am See gelegenen Gebäudes Nr. 451 wiederhergestellt werden kann. ... Die Interessenabwägung für den Abschnitt 6 zeigt, dass der Gewässerraum im Bereich des bestehenden Gebäudes so gelegt werden kann, dass dieses nicht angeschnitten wird und somit Spielraum für einen potenziellen Ersatzneubau geschaffen wird.» (EBP, Gewässerräumfestlegung am Zürichsee im Rahmen des kantonalen öffentlichen Gestaltungsplans, Technischer Bericht vom 12. Mai 2020, S. 20 f.).
- 8 Die gewählten Gewässerräumbreiten entsprechen aus verschiedenen Gründen nicht den bundesrechtlichen Vorgaben und dem Zweck des Gewässerräume. Dieser besteht darin, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung zu gewährleisten (Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz, GSchG). Beim Zürichsee handelt es sich um einen grossen See. Entsprechend wäre eine Festlegung der minimalen Gewässerräum-

breite auf Grund einer Einzelfallbetrachtung durchzuführen. Nach den Erläuterungen des BAFU vom 20. April 2011 zur Revision der GSchV wird (auf S. 13) in Analogie zu Fliessgewässern davon ausgegangen, dass der Gewässerraum ab einer Breite von 15 m bei kleinen stehenden Gewässern funktionieren kann. Während eine Gewässerraumbreite von 15 m bei kleinen stehenden Gewässern ausreicht, «ist insbesondere bei Seen die Breite des Gewässerraums im Einzelfall zu bestimmen und festzulegen. Dabei sind unter anderem die Grösse des stehenden Gewässers, die Topographie des Ufers und die Schwankungen des Wasserstandes zu berücksichtigen.» Diese Einzelfallprüfung ist zu unterscheiden von den in Art. 41b Abs. 2 GSchV genannten zwingenden Erhöhungsgründen. Das in den technischen Berichten der EBP dargelegte Vorgehen, welches nur eine Erhöhung nach Art. 41b Abs. 2 GSchV prüft und vorliegend verneint, ist rechtlich ungenügend. Die EBP übersieht, dass zuallererst zu prüfen ist, ob die minimale Gewässerraumbreite von 15 m für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen am Ufer des Zürichsees überhaupt ausreichend ist oder nicht.

- 9 Der technische Bericht der EBP geht davon aus, beim relevanten Gebiet handle es sich um dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41b Abs. 3 GSchV. Der Bericht zählt Gründe für und gegen die dichte Überbauung auf (vgl. S. 16 f.). Zu Recht wird (auf S. 16) darauf hingewiesen, dass «es sich bei dem CU-Areal, mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet, um ein eher peripher gelegenes Gebiet handelt, das sich nicht im Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde Uetikon am See befindet. Das Areal ist im Norden weitgehend durch landwirtschaftlich genutzte Freihaltezonen vom Hauptsiedlungsgebiet abgegrenzt.» Der Einwender bestreitet, dass das betroffene Gebiet in rechtlicher Hinsicht als dicht überbaut einzustufen ist. Zwar ist das Gestaltungsplanareal mit Bauten überstellt. Südlich und nördlich davon befinden sich jedoch grosse Freiräume (Zürichsee und Landwirtschaftsflächen); westlich davon ist die Überbauung südlich der Seestrasse eher locker. Schon aus diesem Grunde ist eine Reduktion der Gewässerraumbreite nicht angebracht. Selbst wenn von dicht überbautem Gebiet auszugehen wäre, müsste die Gewässerraumbreite nicht reduziert werden (Kann-Vorschrift).
- 10 Es kommt als gewichtiger Gesichtspunkt hinzu, dass als Gegenpart zur künftig intensivierten Nutzung des Geländes (für wohnliche, gewerbliche und kulturelle Zwecke) ein genügend grosser Gewässerraum dringlich ist. Nur so kann den Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung und wichtigen ökologischen Zielen Genüge getan werden. Ist der Gewässerraum einmal mit Bauten überstellt, kann er davon später (auch wegen der Besitzstandsgarantie) kaum mehr befreit werden. Der Einwender beantragt entsprechend (in seinen Einwendungen zum kommunalen und zum kantonalen Gestaltungsplan), den Gewässerraum mit Ausnahme des Teilgebiets 3 mit einer Breite von 20 m, mindestens aber 15 m, festzulegen.

- 11 Eine solche Lösung entspricht den gesetzlichen Vorgaben: Ein zentraler Grundsatz des Raumplanungsrechts ist die Trennung vom Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG). Nach den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG sind See- und Flussufer freizuhalten und der öffentliche Zugang und die Begehung zu erleichtern. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot, und es ist dort nur eine extensive Nutzung zulässig. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (vgl. Art. 36a Abs. 3 GSchG und Art. 41c Abs. 1 und Abs. 3 GSchV).
- 12 Im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums wird sich der für die Bevölkerung wichtige Seeuferpark befinden. Aus dem aufgelegten Siedlungs- und Landschaftsplan ergibt sich, dass diese Fläche dem Mischgebiet mit hoher Dichte zugewiesen werden soll. Diese Festlegung würde gemäss dem angepassten Richtplanteilext bedeuten, dass in diesem Gebiet die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte zu steigern und mittels gesamträumlichen, städtebaulichen Konzepten schrittweise in qualitätsvolle, urbanere Räume zu transformieren sind. Als Zielwerte gelten dort eine Ausnützungsziffer von mindestens 60% und maximal 160%, eine Baumassenziffer von mindestens 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und maximal 6,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sowie die Umsetzung der Nutzungsdichte von 150-300 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (vgl. Suter/Von Känel/Wild, Anpassung Richtplanteilext, vom 8. Mai 2020, S. 4). Ein Mischgebiet mit hoher Dichte entspricht damit klar dem Charakter einer Bauzone. Die Zuordnung des auszuscheidenden Gewässerraums bzw. des Seeparks zum Mischgebiet mit hoher Dichte widerspricht demnach den Funktionen des Gewässerraums (natürliche, d.h. ökologische Funktionen, Hochwasserschutz, Erholungszweck), dem Zweck des Seeuferparks und den Bedürfnissen der Bevölkerung, am Seeufer ein genügend grosses Erholungsgebiet zu erhalten. Zudem ist eine solche Festlegung nicht mit der bundesrechtlichen Vorgabe zu vereinbaren, den Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a Abs. 3 GSchG).
- 13 Wie dargelegt, ist der Gewässerraum im Rahmen der aufgelegten kommunalen und kantonalen Gestaltungsplanung sowie der Nutzungsplanung festzulegen. Die dem Gewässerraum zuzuschlagenden Flächen seien im kommunalen Richtplan in ausreichender Breite von 20 m, mindestens aber von 15 m, dem Erholungsgebiet anstelle dem Mischgebiet hoher Dichte zuzuweisen. Der Siedlungs- und der Landschaftsplan sowie der Richtplanteilext seien entsprechend anzupassen (vgl. Antrag in Ziff. 1.1).

### **3.2 Korridor für die Streckenführung des Zürichseewegs im Verkehrsplan**

- 14 Der aufgelegte Verkehrsplan vom 8. Mai 2020 legt den Streckenverlauf des Fuss- und Wanderwegs ohne Hartbelag (Zürichseeweg) direkt entlang der Seeufermauer fest. In seinen Einwendungen zum ebenfalls aufgelegten kommunalen

len und kantonalen Gestaltungsplan verlangt der Einwender eine Anpassung und Verbesserung der Streckenführung des Seeuferwegs. Das Freiraumkonzept vom 25. März 2020 hält (auf S. 56-58) fest, dass der zukünftige Seeuferweg zwingend ein formaler Teil des Seeuferparks ist. «Um eine grösstmögliche Vielfalt der Ausgestaltung im Wettbewerb zu erreichen, wird der Verlauf im Freiraumkonzept nur schematisch betrachtet und daher im Gestaltungsplan nicht definitiv festgelegt ... Der Seeuferweg wird vorrangig durch den Gewässerraum verlaufen.»

- 15 Es ist dem Einwender ein Anliegen, dass der Zürichseeweg grundsätzlich nahe entlang des Seeufers (nicht aber direkt auf der Seeufermauer) im Bereich oder am Rand des auszuscheidenden Gewässerraums und, wo nötig, in ausreichender Breite, angelegt wird. Je nach den örtlichen Verhältnissen soll dieser mindestens 2,5 m breite Fuss- und Wanderweg jedoch nicht gerade geführt, sondern auch leicht geschwungen (mäandrierend) und stellenweise zurückversetzt werden. Im Bereich der projektierten Badestelle (neben zwei standortprägenden Platanen) mit Liegewiese (im Freiraumkonzept als Picknick- und Spielwiese bezeichnet) schlägt der Einwender vor, den Weg hinter der Liegewiese, aber vor dem Zeitzeugen-Gebäude mit der Assekuranz-Nr. 442.1 (Baubereiche B1 und zum Teil C1) durchzuführen. Zur Illustration sei auf den Plan in Beilage 1 (vom 4. Februar 2020) verwiesen.
- 16 Der Verkehrsplan sei dahingehend anzupassen, dass die Streckenführung des geplanten Fuss- und Wanderwegs ohne Hartbelag (Zürichseeweg) im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums nur ungefähr in Form eines Korridors festgelegt wird (vgl. Antrag in Ziff. 1.2).

## **4. Abänderungen und Ergänzungen zur aufgelegten Nutzungsplanung**

### **4.1 Gewässerraum und Seeuferpark als Teil von Bauzonen**

- 17 Gemäss dem Bericht von Suter/Von Känel/Wild vom 8. Mai 2020 nach Art. 47 RPV (S. 16) und dem angepassten Zonenplan vom 8. Mai 2020 sollen anstelle der geltenden Industriezone I/6.0 neu die Zentrumszone Z/6.0 (westlicher Teil) und die Zone für öffentliche Bauten OeB III (östlicher Teil) sowie ganz östlich in einem kleinen Bereich eine Kernzone (K2) festgelegt werden, dies auch entlang des Seeufers, wo der Gewässerraum auszuscheiden und wo der Seeuferpark geplant ist.

### **4.2 Zur Definition der verschiedenen relevanten Zonen**

- 18 Gemäss der Definition in § 50 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Zentrumszonen bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie

mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Dies steht mit den bundesrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums im klaren Widerspruch. Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 Abs. 1 PBG). Nach § 61 PBG sind als Freihaltezone oder Erholungszone die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen. Für den Gewässerraum (mitsamt dem Seeuferpark) sind sowohl eine Freihalte- als auch eine Erholungszone als Nichtbauzonen geeignet.

#### **4.3 Festlegung einer Erholungszone statt von Bauzonen im Bereich des Gewässerraums**

- 19 Der auszuscheidende Gewässerraum käme, wie dargelegt, durchwegs in Bauzonen zu liegen. Nach Auffassung des Einwenders widerspricht dies den raumplanerischen und gewässerschutzrechtlichen Zielen. Ein zentraler Grundsatz des Raumplanungsrechts ist die Trennung vom Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG). Nach den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG sind See- und Flussufer freizuhalten und der öffentliche Zugang und die Begehung zu erleichtern. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot, und es ist dort nur eine extensive Nutzung zulässig. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (vgl. Art. 36a Abs. 3 GSchG und Art. 41c Abs. 1 und Abs. 3 GSchV). Da die Nutzungsplanung in der Regel Sache der Gemeinden ist, obliegt ihnen in erster Linie der Vollzug der Raumsicherung. Die Kantone schaffen die nötigen Voraussetzungen, um eine dem Gewässerraum angemessene Nutzung planerisch zu sichern (Erläuternder Bericht des BAFU zur Änderung der GSchV vom 20. April 2011, S. 4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Gewässerraum auch bei einer projektbezogenen Nutzungsplanung, etwa einem Gestaltungs- oder Überbauungsplan, zu beachten (BGer 1C\_164/2012 vom 31. Januar 2013 E. 7). Sinnvollerweise wird das Gebiet des Gewässerraums einer Nichtbauzone zugewiesen.
- 20 Für den Gewässerraum ist die Erholungszone als Nichtbauzone im Unterschied zu einer Bauzone (Zentrumszone, Zone für öffentliche Bauten oder Kernzone) deutlich geeigneter. Wie gesagt, ist der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Aus diesem Grunde beantragt der Einwender, im Bereich des auszuscheidenden Gewässerraums sei im betroffenen Abschnitt des Nutzungsplans (Teilgebiete 1, 2 und 3) anstelle einer Bauzone durchwegs eine Erholungszone vorzusehen und festzulegen (vgl. Antrag in Ziff. 2.1).



## **5. Schlussbemerkung**

- 21 Aus all diesen Gründen ersuchen wir die Gemeinde um antragsgemässe Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorstand

Andreas Natsch

Hans-Rudolf Zulliger

Soeren Rohweder

Rolf Käppeli

Markus Nüesch

Zweifach

Beilage: Plan vom 4. Februar 2020