



Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Bericht nach Art. 47 RPV



Titelseite:

Bilder links: Traumgarten, Thalwil; Bilder rechts: allgemeines Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, Blick nach Südosten (Bild oben) bzw. nach Westen (Bild unten); eigene Aufnahmen

Bearbeitung

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

Monika Mennel, Fanny Pietzner, Manuel Peer

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Planungssperimeter	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Produkte	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Stufe Bund	6
2.2	Stufe Kanton	6
2.3	Stufe Region	6
2.4	Stufe Gemeinde	7
2.4.1	Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung	12
2.5	Weitere zentrale Sachthemen	13
3	Sachverhalt	15
3.1	Traumgarten und Gartenbaubetrieb	15
3.2	Bestehende Nutzungen und Gestaltung im restlichen Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli	17
4	Erläuterung zu den Planungsinhalten	19
4.1	Anpassung Zonenplan	19
4.2	Anpassung an der BZO Thalwil	20
5	Interessenabwägung	22
5.1	Abwägung planungsrechtliche Rahmenbedingungen	22
5.2	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	23
5.3	Beurteilung weitere zentrale Sachthemen	24
5.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	25
6	Planungsablauf	26
6.1	Beteiligte und Verfahrensablauf	26
6.2	Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung	26
	Anhang	28

Beilage

Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, verabschiedet durch den Gemeinderat am 1. Februar 2022

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Planungsrechtliche
Ausgangslage

Ein Grossteil des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Reservezone zugewiesen. Nach § 65 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans und dessen Anpassung an das revidierte Raumplanungsgesetz (Genehmigung vom April 2015) erfolgte die Nutzungszuteilung des Gebiets zum Erholungsgebiet. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 11/2018) wird das Böni-Vogelsang-Mettli als Gebiet mit Erholungsfunktion von regionaler Bedeutung festgelegt und dessen Erweiterung zum Ziel gesetzt. Damit wurde die notwendige Grundlage geschaffen, das Gebiet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer definitiven Nutzungszone zuzuweisen.

Auftrag aus dem kommunalen
Richtplan

Für das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist im kommunalen Richtplan die Erarbeitung eines Aufwertungskonzepts und einer Umsetzungsstrategie sowie die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung als Handlungsanweisung festgesetzt. Mit dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches der Gemeinderat Thalwil in seiner Sitzung vom 1. Februar 2022 genehmigt hat, wurde dieser Handlungsanweisung in einem ersten Schritt nachgegangen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung nimmt sich dem zweiten Auftrag aus dem kommunalen Richtplan an.

1.2 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst diejenigen Parzellen im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, welche aktuell in der Reservezone liegen (vgl. Abbildung 1, weisse Fläche «R»). Die Parzellen in der Freihaltezone bzw. Erholungszone sind auch Teil des Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli. Im Rahmen des Leitbildprozess hat sich gezeigt, dass deren Zonierung nach wie vor zweckmässig ist. Diese Parzellen sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

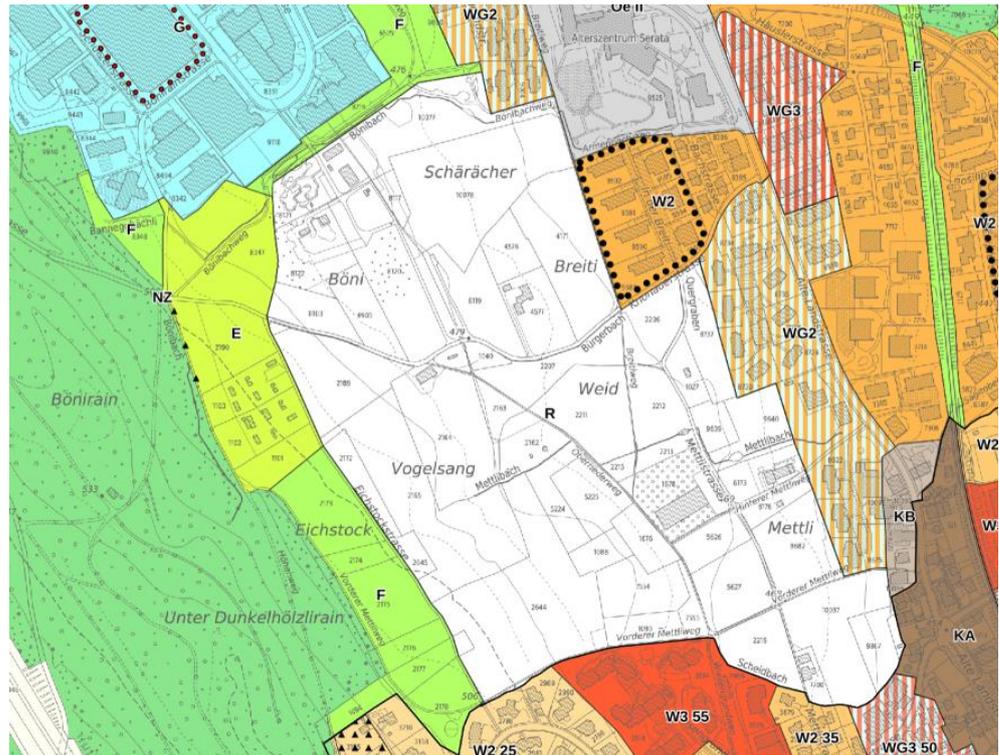


Abbildung 1 Auszug aus dem ÖREB-Kataster (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Juli 2022)

1.3 Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich, genehmigt durch den Bund am 29. April 2015, Stand vom 22. August 2022
- Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, 700.1, in der Fassung vom 1. September 2022
- GIS-Browser Kanton Zürich, maps.zh.ch
- Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft», ARE Zürich, 2020
- Regio-ROK Zimmerberg, ZPZ, Bericht vom 9. April 2015
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, RRB Nr. 11 vom 9. Januar 2018
- Kommunalen Richtplan Thalwil, BDV Nr. 0868 vom 28. Oktober 2015
- Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, Thalwil, verabschiedet vom Gemeinderat am 1. Februar 2022
- Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, Gemeinde Thalwil, Gemeinderatsbeschluss Nr. 234 vom 24. September 2013, Inventarplan mit Stand 1. Dezember 2015 / Inventarblätter mit Stand 14. Juni 2016

1.4 Produkte

Die vorliegende Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die folgenden Unterlagen.

- Situationsplan Anpassung Zonenplan, Mst. 1:1'500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
- Bericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), orientierender Bestandteil

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Stufe Bund

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Knonauerstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz erfasst (IVS-Objekt ZH 138.2). Die Strecke ist von regionaler Bedeutung und zeigt den historischen Verlauf zwischen Öggisbüel und Bannegg.

2.2 Stufe Kanton

Erholungsgebiet ausserhalb Siedlungsgebiet

Der Planungsperimeter befindet sich ausserhalb des kantonal festgesetzten Siedlungsgebiets.

Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung

Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans (2015) wurde das damals als Bauentwicklungsgebiet bezeichnete Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einem Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung zugewiesen. Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete sind ausgewählte Bereiche innerhalb grösserer Erholungsräume bzw. Bereiche mit speziellen Erholungsnutzungen, wie Pferdesportanlagen oder Freizeitanlagen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist in den Erholungsgebieten der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen besondere Bedeutung beizumessen. Fruchtfolgeflächen sind bei Beanspruchung dennoch flächengleich zu kompensieren. Gemäss Kapitel 3.5.2 des kantonalen Richtplans gilt zudem Folgendes:

«Wenn Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung erstellt werden sollen, bildet der Richtplaneintrag «Erholungsgebiet von kantonomer Bedeutung» ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit (vgl. Art. 24, Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, des Raumplanungsgesetzes, Abs. 1 RPG).»

Nach Kapitel 3.5.3, kantonomer Richtplan, sind die bezeichneten Erholungsgebiete in den regionalen Richtplänen und den kommunalen Nutzungsplänen lokal zu differenzieren und die jeweiligen Nutzungen kleinräumig zu entflechten, insbesondere zwischen der Erholungsnutzung und dem Natur- und Landschaftsschutz. Dies hat in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

Weitere Richtplaninhalte

Weiter findet sich im kantonalen Richtplan der Hinweis auf eine bestehende Versorgungsleitung.

Umsetzung Mehrwertausgleich

Im März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses schreibt den Kantonen vor, den Ausgleich von Planungsvorteilen 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 verlangt, können Gemeinden eine kommunale Abgabe von 0 bis 40 % auf Mehrwerte von Um- und Aufzonungen erheben.

2.3 Stufe Region

Kein Bedarf für eine weitere Nutzungsintensivierung

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept (RegioROK) Zimmerberg geniesst die landschaftliche Prägung der Region eine hohe Wertschätzung in der Bevölkerung. Neue intensive Erholungsnutzungen im offenen Landschaftsraum sind unerwünscht.

Allgemeines Erholungsgebiet
von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli wird im regionalen Richtplan Zimmerberg als allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit der Zielsetzung «Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes» ausgewiesen. Nach Kapitel 3.2.3 des regionalen Richtplans sind regionale Erholungsgebiete – sofern diese nicht im Wald liegen – planungsrechtlich mittels einer kantonalen Freihaltezone oder einer kommunalen Erholungszone bzw. Freihaltezone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern.

Weitere Richtplanthemen

Weiter sind im regionalen Richtplan die Gewässerrevitalisierungen mit 1. Priorität ausgewiesen. Die Revitalisierung am Bönibach wurde im Jahr 2020 umgesetzt.

Zwischen Thalwil, Tödistrasse, bis Rüschtikon, Oberdorf, ist ein Radweg (mögliche Veloschnellroute) geplant. Das Vorhaben umfasst die Sanierung der linearen Schwachstellen und Netzlücken.

2.4 Stufe Gemeinde

Bau- und Zonenordnung
Thalwil

Seit Thalwil ab dem Jahre 1984 eine RPG-konforme Bau- und Zonenordnung hat, ist das Gebiet B-V-M im Zonenplan (BDV Nr. 129/2013) als Reservezone – und damit als Nichtbauzone – ausgeschieden.

Im Gebiet Eichstock findet sich eine kommunale Erholungszone. Nach Art. 19, Erholungszone, der Bau- und Zonenordnung Thalwil, sind in der Erholungszone «d. im Eichstock» Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen zulässig.

Weiter gelten in der Erholungszone die folgenden grundsätzlichen Bestimmungen:

- «Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.»
- «Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.»
- «Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.»

Die Bauvorschriften für kommunale Freihaltezonen sind im PBG abschliessend geregelt (§§ 61 – 64 PBG).

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt Art. 24 der Bau- und Zonenordnung (BZO) Thalwil

- Abs. 1: Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken.
- Abs. 2: Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6.00 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.
- Abs. 3: Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.

Weiter regelt Art. 26 der BZO Thalwil die Fahrzeugabstellplätze.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 2a, Erhebung einer Mehrwertabgabe, der BZO Thalwil wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen (unter anderem durch Gestaltungspläne) eine kommunale Mehrwertabgabe von 40% erhoben. Die Freifläche beträgt 1'200 m².

Genereller Entwässerungsplan (GEP), Thalwil

Der aktuell gültige Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Thalwil stammt aus dem Jahr 2008 und wurde im Jahr 2010 vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigt. Als Grundlage für die Beurteilung der anfallenden Abwassermengen (Schmutz- und Regenabwasser) wurde der Zonenplan mit Stand vom Februar 2005 herangezogen. Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist der GEP an die Siedlungsentwicklung anzupassen. Der GEP 2008 ist seit Anfangs 2023 in Überarbeitung.

«Erholungsgebiet mit Event und Erholung» gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft

Mit der Überarbeitung des kommunalen Richtplans in den Jahren 2012 bis 2015 wurde das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli als «Erholungsgebiet mit Event und Erholung» behördenverbindlich festgesetzt (BDV Nr. 868/2015).



LEGENDE:

BESTEHEND	GEPLANT	MASSNAHMEN-NR.	DEFINITION
		Massnahmenblatt	
		Bericht	

Kommunale Festlegungen Landschaft

	L3	Vernetzung und Durchlässigkeit Autobahn
	L6	Erholungsgebiet Böni - Vogelsang - Mettli, Event und Erholung
	L7	Gewässeröffnung
	L7	Gewässerrevitalisierung
	L8	Waldränder: aufwerten, auslichten
	L8	Lichter Wald
	L10	Siedlungsänderungen

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, 2015, Plankarte 1:5'000 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

Im Massnahmenblatt L6, Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, des kommunalen Richtplans, sind die folgende Ziele festgelegt:

«Überkommunales Erholungsgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung:

- Abstimmung aller Massnahmen auf das Landschaftsbild
- Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken
- Aufwertung von Bächen und weiteren wertvollen Lebensräumen
- Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht
- Optimierung der Wegverbindungen
- Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen)
- Kauf oder Pacht von zusätzlichem Land für Handlungsspielraum Gemeinde»

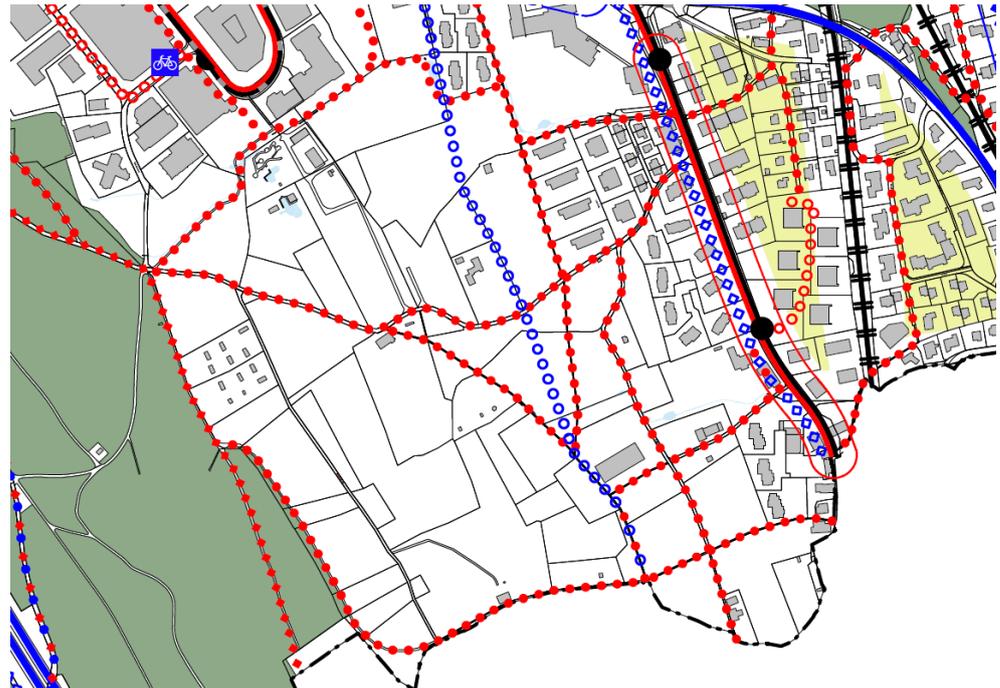
Weiter sind die folgenden Handlungsanweisungen festgelegt:

«Aufwertungskonzept und Umsetzungsstrategie erarbeiten

- Interessenabwägung durchführen
- Grundlage für Umzonung in Erholungszone und Formulierung Bestimmungen schaffen
- Event und Erholung: bestehende Gärtnereien in Konzept integrieren: Aufgabe definieren, Entwicklungspotenziale ausloten
- zusätzlichen Landerwerb und/oder Pacht durch Gemeinde prüfen
- Teilrevision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung:
- nach Rechtskraft Kantonalen Richtplan die Zonierung anpassen
- Zweckbestimmungen Erholungszone erarbeiten»
- Im erläuternden Bericht zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist zur Erholung festgehalten, dass mit der Festlegung eines Erholungsgebiets Böni-Vogelsang-Mettli dessen Funktion gestärkt und Nutzungskonflikte vermieden bzw. gelöst werden sollen.»

Kommunaler Richtplan
Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr zeigt ein vollständig ausgebautes Fusswegnetz. Weitere Fusswege sind nicht geplant. Die Erschliessung für den Veloverkehr ist geplant und im kommunalen Richtplan gehördenverbindlich festgelegt.



LEGENDE:

BESTEHEND	GEPLANT	MASSNAHMEN-NR.	DEFINITION
Massnahmenblatt			
Bericht			

Festlegungen

Übergeordnete Festlegungen

		Autobahn
		Staatsstrasse
		Parkierung
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig mit Haltestelle
		Eisenbahntunnel
		Schiffahrtslinie
		Buslinie
		Fuss- und Wanderweg
		Radroute
		Reitweg

Kommunale Festlegungen

	V2	Sammelstrasse
	V2	Erschliessungsstrasse
	V3	Überprüfung Betriebskonzept
	V4	Verkehrsberuhigung, technische, gestalterische Massnahmen
	V4	Verkehrsberuhigung, Eignungsgebiete
	V6	Siedlungsverträgliche Gestaltung Staatsstrasse, 1. Priorität
	V6	Siedlungsverträgliche Gestaltung Staatsstrasse, 2. Priorität
	V7	Aufwertung Strassenraum Zentrum
	V8	Parkierungskonzept
	V11	Bushaltestelle
	V12	Fussweg
	V13 / V14 / V15	Raumsicherung Fussweg
	V17	Radweg
	V18	Raumsicherung Radweg

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Verkehr, 2015, Plankarte 1:5'000
 (Quelle: Gemeinde Thalwil)

Strategische Auseinandersetzung im Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli

In den Jahren 2020 und 2021 hat sich die Gemeinde Thalwil intensiv mit den bestehenden Qualitäten, der angestrebten Entwicklung und dem Handlungsbedarf auseinandergesetzt. Im Rahmen eines Workshops wurden zudem verschiedene Interessensgruppen eingeladen, am Leitbildprozess mitzuwirken. Mitgewirkt haben Vertreterinnen und Vertreter aus der ehemals Planungs- und Baukommission sowie aus der Liegenschaftenkommission, dem Natur- und Vogelschutzverein Thalwil, Ökopolis sowie die Altersbeauftragte der Gemeinde. Resultiert ist das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli, welches das Bestehende analysiert und eine Vision sowie Strategien mit Massnahmen behördenverbindlich festhält.

Ein Hauptfazit aus dem Leitbildprozess war, dass das Böni-Vogelsang-Mettli seine Erholungsfunktion bereits heute gut und grossmehrheitlich angemessen wahrnimmt und die Erholungsnutzung nicht intensiviert werden soll. Zudem soll der Traumgarten, mit seinem vielfältigen Nutzungsangeboten, künftig massgeblich der Naherholung dienen und auch weiterhin für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Die öffentliche Zugänglichkeit soll gewährleistet bleiben. Zu den drei übergeordneten Themen Kulturlandschaft, Erholung und Wege sowie Ökologie und Naturwerte wurden Ziele und Strategien zur Zielerreichung formuliert.

Das Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage bei.

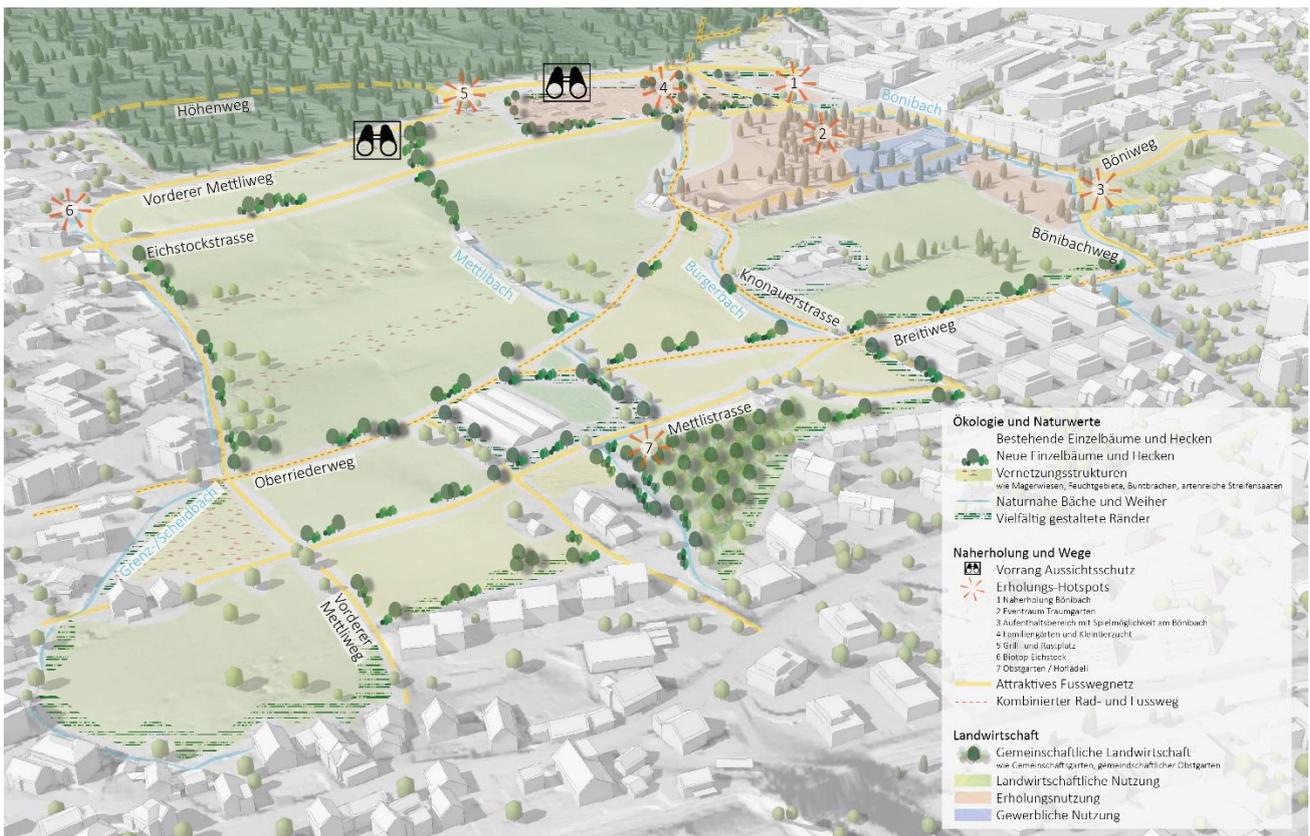


Abbildung 4 Vision 2045 aus dem Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli (Quelle: Gemeinde Thalwil)

2.4.1 Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung

Am südöstlichen Rand des Planungssperimeter finden sich drei Inventar-Objekte von kommunaler Bedeutung, Objekt Nrn. 108, 109 und 146. Bei den drei Bauten handelt es sich um Wohngebäude bzw. Gebäude ohne Wohnnutzung (ehemalige Ökonomiegebäude). Für inventarisierte Bauten gilt eine Schutzvermutung.



Abbildung 5 Auszug aus dem Inventarplan (Quelle: Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, 2013)



Abbildung 6 Bild links: Inventar-Objekt Nr. 108; Bild Mitte: Inventar-Objekt Nr. 109; Bild rechts: Inventar-Objekt Nr. 146 (Quelle: Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung, Inventarblätter, 2013, Gemeinde Thalwil)

2.5 Weitere zentrale Sachthemen

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli ist ein Grossteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen. Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich finden sich im Gebiet überwiegend mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungsklasse 5, 6 und 7. Bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind diese zu kompensieren. Nach Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden im Rahmen von Nutzungsplanungen zu gewährleisten, dass die Qualität von FFF in die Interessensabwägung einbezogen wird.

FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
 Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)

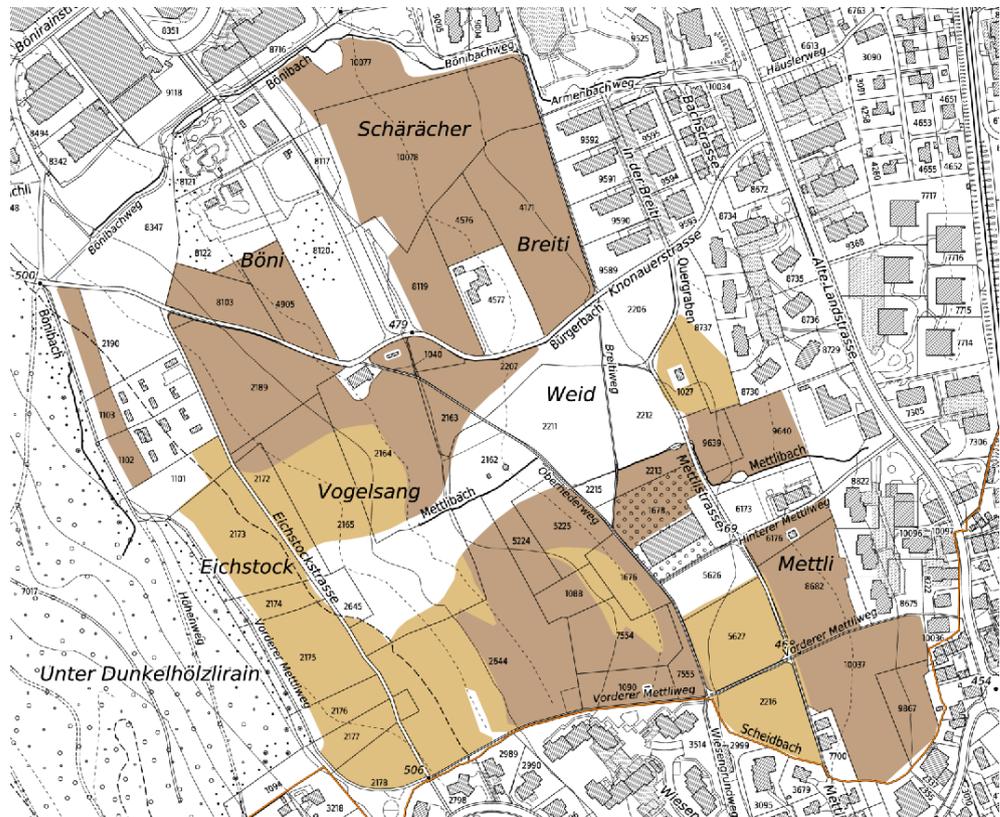


Abbildung 7 Fruchtfolgeflächen (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Okt. 2022)

Wanderwege

Die Wanderwegroute «Adliswil Bhf. – Horgen Schiff» führt durch das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Die Wege innerhalb Planungsperimeter sind keine Wanderwege gemäss regionalem Richtplan.

Naturgefahrenkarte / Risikokarte Hochwasser (GIS-Browser ZH)

Die kantonale Naturgefahrenkarte weist Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung entlang des Böni-, des Bürger-, des Scheid- und des Mettlbaches sowie des Quergrabens aus. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli besteht ausserdem die Gefahr von Oberflächenabfluss. Die kantonale Naturgefahrenkarte für das Gemeindegebiet von Thalwil befindet sich zurzeit in Revision.

Beim Bönibach und im unteren Bereich des Mettlbaches besteht gemäss Risikokarte Hochwasser ein mittleres und grosses Risiko.

Fliessgewässer

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli verlaufen sechs Bachabschnitte. Der ökomorphologische Zustand ist abschnittsweise natürlich/naturnah bis wenig beeinträchtigt.

Die Gemeinde Thalwil erarbeitet derzeit die Gewässerraumfestlegung im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dieser Planung wird der Raumbedarf, welcher für die Erfüllung der Gewässerfunktionen nötig ist, grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Lebensraum-Potenziale
gemäss modellierter Potenzi-
alkarte (GIS-Browser ZH)

Entlang der Bachläufe finden sich teilweise Lebensraum-Potenziale für Feuchtgebietsergänzungen (35%). Im Gebiet Eichstock wird ein Potenzial für Magerwiesen (40%) festgehalten. Diese Flächen eignen sich aus naturschutzfachlicher Sicht möglicherweise für neue Magerwiesen und als Feuchtgebietsergänzungsflächen. Die ermittelten Lebensraumpotenziale bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten und von Vernetzungsprojekten nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV).

Klimamodell Kanton Zürich
(GIS-Browser ZH)

Das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli stellt gemäss der kantonalen Planhinweiskarte eine Grünfläche mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar. Solche Grünflächen tragen zur Nachtabkühlung während den Sommermonaten bei.

Die Klimaanalysekarte zeigt zudem, dass in Siedlungsnähe eine Wärmebelastung¹ während einer sommerlichen Hitzeperiode vorliegt. Die modellierten Lufttemperaturen liegen hier zwischen 28°C und 29°C. Insbesondere entlang der östlichen und südlichen Grenze finden sich bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume.

¹ Die Wärmebelastung des Menschen wird durch den Humanbioklimatischen Index (PET) beschrieben und weist auf eine belastende Wirkung auf die Gesundheit des Menschen hin.

3 Sachverhalt

Einschätzung der Sachlage
anhand von Begehungen

Der nachfolgende grobe Beschrieb der bestehenden Nutzungen sowie Bauten und Anlagen im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli und im Speziellen des Traumgartens mit zugehörigem Gartenbaubetrieb basiert auf mehreren Begehungen vor Ort. Am 25. Oktober 2022 erfolgte eine Begehung mit dem zuständigen Gebietsbetreuer, Claude Benz, der Vertreterin der Fachstelle Landschaft, Joëlle Meier, dem Grundeigentümer des Traumgartens, Andreas Baumann, den Vertretenden der Gemeinde Thalwil, Franziska Zibell, Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung, und Marcel Trachsler, Leiter Hochbau und Planung, sowie den verantwortlichen Planerinnen der PLANAR AG.

3.1 Traumgarten und Gartenbaubetrieb

Traumgarten ist von öffentlichem Interesse

Im Betriebsareal der Baumann baut Gärten AG finden sich zwei Hauptbetriebszweige: Der Gartenbaubetrieb und die Eventlocation Traumgarten. Der Gartenbaubetrieb hat sich seit den 1940er Jahren auf dem westlichen Teil des Areals (vgl. Abbildung 8) etabliert. Die beiden Hauptgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 wurden im Jahr 1954 bzw. 1968 erbaut. Der heutige Traumgarten erwuchs aus einer Baumschule, welche später zu einem Schaugarten weiterentwickelt wurde. Die bestehenden Bauten und Anlagen wurden teilweise widerrechtlich errichtet.



Abbildung 8 Luftbild mit AV-Daten und Perimeter des Traumgartens (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Okt. 2022, eigene Darstellung)

Der Traumgarten bietet der Bevölkerung einen öffentlich zugänglichen Erholungs- und Erlebnisraum sowie eine Eventlocation, welche für Anlässe, wie Hochzeiten, Firmenanlässe und weitere Veranstaltungen, gemietet werden kann. Die Gemeinde Thalwil bietet ausserdem seit kurzem Trauungen im Traumgarten an. Auch eine lokale Kinderkrippe nutzt das Areal als Aufenthalts- und Spielraum.

Der Traumgarten ist tagsüber öffentlich zugänglich. An den Wochenenden und bei Festbetrieben wird der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen. Die Erschliessung erfolgt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Kat.-Nr. 8717 bzw. über die Knonauestrasse. Die Parkierung für die Gäste des Traumgartens erfolgt ausschliesslich im Areal. Die Gemeinde verfügt zudem über ein zweckgebundenes Wegrecht für den Unterhalt des Bönibachs.

Die nachfolgenden Bilder (eigene Aufnahmen) zeigen eine Momentaufnahme.

Abbildung 9
Bild links: Modell des Traumgartens
Bild rechts: Zufahrt ab Zürcherstrasse mit Besucherparkplätzen des Traumgartens (Blick nach Süden)



Abbildung 10
Bild links: Nebengebäude mit WC-Anlage, Zürcherstr. 63b
Bild rechts: Pavillon mit Pool, Zürcherstr. 63e



Abbildung 11
Bild links: Festzelt (unbeheizt), Zürcherstr. 63d
Bild rechts: Bienenhaus auf Parzelle Kat.-Nr. 8122



Abbildung 12
Im Traumgarten finden sich diverse kleinere Bauten im dicht durchgrüntem Aussenraum



Abbildung 13
Bild links: Weidentempel am südlichen Ende des Traumgartens
Bild rechts: Areal des Gartenbaubetriebs und Atelier des Künstlers Ruedi Vontobel (Blick nach Süden)



Abbildung 14
Bild links: Autogarage (vermietet bis voraussichtlich 2024), Zürcherstr. 63
Bild rechts: Bürogebäude mit Anbau / Palmenhaus, Zürcherstr. 63a



3.2 Bestehende Nutzungen und Gestaltung im restlichen Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Bestehende Nutzungen im allgemeinen Erholungsgebiet

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli sind derzeit fünf Hauptnutzungen ablesbar: die Erholungsnutzung, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die gewerbliche Nutzung, Wohnbauten sowie Flächen mit ökologischen Funktionen. Ein Grossteil der Fläche dient der Erholung in Kombination mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Erholungsfunktion umfasst neben der extensiven Nutzung durch Spaziergänger, Joggerinnen etc., ein Areal für Familiengärten und die Kleintierzucht.

Das Landwirtschaftsgebiet wird heute vorwiegend intensiv genutzt. Knapp sieben Hektare sind im Besitz der Gemeinde Thalwil und sind verpachtet. Die restliche Fläche ist auf diverse Grundeigentümerinnen verteilt und meist verpachtet. Entlang der Bäche findet sich stellenweise eine gepflegte Uferbestockung. Gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli ist künftig auf eine ökologischere Gestaltung des Erholungsgebiets wertzulegen.

Abbildung 15
Bild links: Sicht auf Schrebergärten und Kleintierzuchtareal sowie Industriegebiet und Traumgarten (Blick nach Nordosten)
Bild rechts: Ackerfläche mit Aussicht auf Zürichsee und Glarner Alpen (Blick nach Südosten)



Abbildung 16
Es finden sich einige kleinere Bauten im Erholungsgebiet



Abbildung 17 ... sowie Wohngebäude (Bild links: Knonauerstr. 18) und eine Gärtnerei, (Bild rechts: Mettlistr. 21)



Abbildung 18 Blick ab dem Panoramaweg auf das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli, Blick nach Norden



4 Erläuterung zu den Planungsinhalten

4.1 Anpassung Zonenplan

Differenzierung allgemeines
und besonderes Erholungsge-
biet

Die Parzellen innerhalb Planungssperimeter werden einer Erholungszone zugewiesen. Abgestimmt auf die bestehenden, erhaltenswerten Nutzungen werden zwei verschiedene Erholungszone differenziert: die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) mit einer Fläche von 14'283 m² und die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli mit einer Fläche von 208'532 m². Die Abgrenzung der beiden Erholungszone erfolgt nach den folgenden beiden Kriterien:

- Zweck: Die beiden Hauptanliegen an das Gebiet, Erhalt der Event-/Parkanlage (Intensivverholung) sowie Erhalt und Aufwertung des Erholungsgebiets mit landwirtschaftlicher Nutzung, bedingen eine Differenzierung in ein besonderes Erholungsgebiet nach § 32 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) und ein allgemeines Erholungsgebiet nach § 31 KNHV.
- Bestehende Nutzung: Diejenige Fläche des Traumgartens, welche heute der Event-/Parkanlage dient, werden der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) zugewiesen. Dies umfasst die diversen Gebäude und Anlagen der Parkanlage, das Bienenhaus, den Weidentempel sowie die Besucherparkplätze auf Parzelle Kat.-Nr. 8121 (vgl. Abbildung 8). Das Betriebsareal des Gartenbaubetrieb entspricht nicht den Vorgaben gemäss kommunalem Richtplan. Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli umfasst die restliche Fläche der Reservezone, inklusive des Gartenbaubetriebs.

Gestaltungsplanpflicht:
öffentliches Interesse

Nach Art. 19 Abs. 3 BZO sind neue Bauten für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. Da der Traumgarten über Gebäude verfügt, welche grösser als besondere Gebäude sind und für die keine Baubewilligung vorliegt, ist für den Traumgarten ohnehin ein Gestaltungsplan zu erstellen. Auf Antrag des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wird daher die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht ist insbesondere die Sicherstellung einer guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

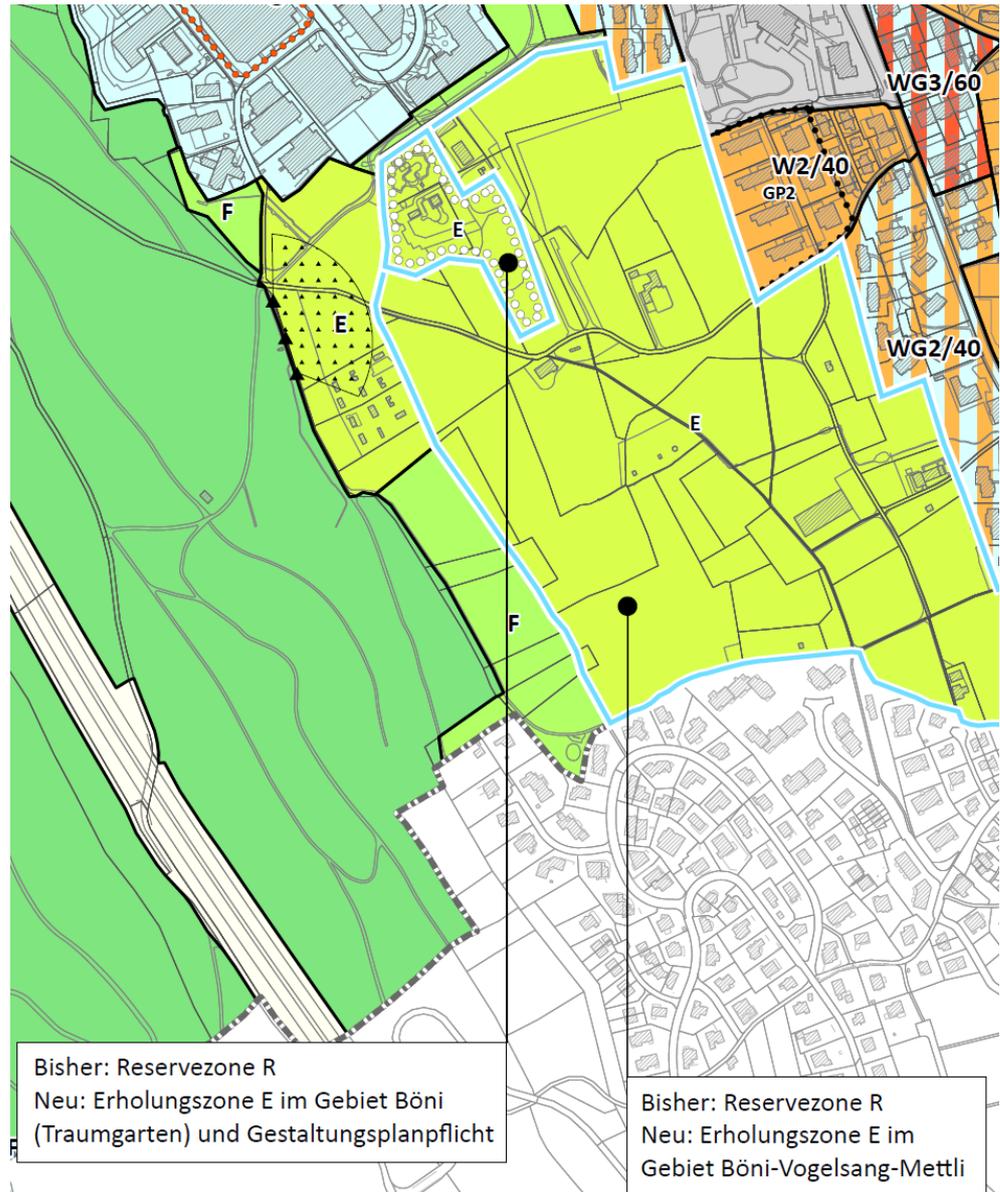


Abbildung 19 Auszug aus dem Situationsplan Anpassung Zonenplan mit beantragter Festlegung (blaue Linie) (eigene Darstellung)

4.2 Anpassung an der BZO Thalwil

Einordnung in die BZO

Die Bestimmungen zu den beiden neuen Erholungszone werden in die bestehende Struktur der BZO unter Ziffer 2.5, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone, eingeordnet. Unter Art. 19, Erholungszone, werden der Zweck, die Gestaltung sowie zulässige Bauten und Anlagen geregelt.

Art. 19 Abs. 1 g.
Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

Der kommunale Richtplan attestiert dem Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli eine Erholungs- und Eventnutzung (vgl. Kapitel 2.4). Die Event-Funktion ergibt sich aus der bestehenden Parkanlage Traumgarten. Gemäss Vision 2045 des Leitbilds Böni-Vogelsang-Mettli soll der Traumgarten langfristig erhalten bleiben und mit seinem breiten Nutzungsangebot auch künftig der Naherholung für die Bevölkerung dienen. Die Zweckbestimmungen zur Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) orientieren sich daher am Bestand.

Gestützt auf § 32 KNHV wird von einer Parkanlage gesprochen. Die parkartig gestalteten Themengärten mit integrierten Eventlokalen zur Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung (wie Pavillons oder Spielbereiche) soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen, welche dem (intensiven) Erholungszweck dienen, sind zulässig. Überschreiten neue Bauten das zulässige Mass von besonderen Gebäuden nach § 273 PBG, ist nach § 19 der rechtskräftigen BZO, vorgängig ein Gestaltungsplan zu erstellen.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ist zu prüfen, den Grundeigentümer zur Erstellung eines Betriebs- und Nutzungsreglements zu verpflichten. Im Betriebs- und Nutzungsreglement können insbesondere die Nutzung, zeitliche Beschränkungen der Eventnutzung, der Unterhalt und die öffentliche Zugänglichkeit geregelt werden.

Bauliche Einrichtungen dürfen nicht dem Ziel, Erhalt von möglichst viel Grünraum, entgegenstehen. Der Traumgarten zeichnet sich durch eine intensive Durchgrünung mit vorwiegend einheimischen Pflanzenarten, grosskronigen Bäumen (Endhöhe ≥ 20 m) mit Stammdurchmesser von > 30 cm und ökologischen Kleinstrukturen (wie Weiher und Totholz) aus. Diese Qualität ist zu erhalten. Die Gestaltung des Traumgartens hat sich daher an ökologischen Anliegen zu orientieren und der Bestand an grosskronigen, vitalen Bäumen ist möglichst zu erhalten.

Gestaltungsplanpflicht:
Umschreibung des wesentlichen öffentlichen Interesses

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans ist bereits in Art. 32 Abs. 1 BZO geregelt. Im neuen Art. 32e, Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten), wird das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht für den Traumgarten umschrieben. Der Traumgarten liegt in einem Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung. Die Einbettung der Bauten und Anlagen in diese Landschaft (Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli) ist von öffentlichem Interesse. Die folgenden Merkmale tragen zu einer guten Einbettung des bestehenden Traumgartens bei:

- Bestand an grosskronigen Bäumen und auch ansonsten hohe Durchgrünung mit mehrheitlich standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten
- Mehrheitlich in Holz erstellte Bauten
- Durchwegung mittels durchlässiger und teilweise natürlicher Materialien
- Parkplätze am nördlichen Rand der Anlage, nahe der Gewerbezone, situiert

Diese Qualitäten sind im Rahmen des Gestaltungsplanes zu sichern sowie eine örtlich differenzierte Obergrenze für die baulichen Möglichkeiten zu prüfen und festzulegen. Das bestehende Bauvolumen, inkl. der nicht bewilligten Bauten, soll nicht massgeblich erweitert werden dürfen. Im Rahmen des Gestaltungsplan ist eine örtlich differenzierte Obergrenze für die baulichen Möglichkeiten anhand des Bestandes zu prüfen und festzulegen. Grössere Bauvolumina sollen möglichst nur siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zulässig sein.

Es wird die Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlage (Traumgarten) angestrebt. Die Zugänglichkeit kann in einem privaten GP nur im Sinne einer Selbstbindung verankert werden.

Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli bezweckt – gestützt auf den Zielen gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli und kommunaler Richtplan – eine extensive Erholungsfunktion, der Förderung einer bevölkerungsnahen, wenig intensiven Landwirtschaft sowie

den Erhalt, die Aufwertung und den Ausbau ökologisch wertvoller Strukturen (Natur- und Landschaftsschutz).

Zulässig sind insbesondere Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnahe Landwirtschaft. Dies umfasst Viehunterstände, Werkzeugschuppen, kleinere Remisen und Bauten für den Verkauf von lokal produzierten Landwirtschaftsprodukten oder für die Information/Schulung der Bevölkerung. Auch für die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli kommt die bestehende Bestimmung in § 19 der rechtskräftigen BZO zur Anwendung, wonach neue Bauten, welche das zulässige Mass für besondere Gebäude überschreiten, nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig sind.

Gestützt auf Art. 3, Planungsgrundsätze, Abs. 2 RPG haben sich Bauten und Anlagen in der Erholungszone gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen und sind gestalterisch auf die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets abzustimmen. So sind Hochbauten möglichst siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zu errichten. Auf Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten. Die Arbeitshilfe «Einpassung von zonenkonformen Bauten und Anlagen in die Landschaft» (ARE Zürich, 2020) dient bei der Beurteilung von Baugesuchen. Bei der Beurteilung der Freiraumgestaltung ist zudem das Merkblatt «Naturnahe Umgebungsgestaltung, März 2018, der Gemeinde Thalwil, zu berücksichtigen.

5 Interessenabwägung

5.1 Abwägung planungsrechtliche Rahmenbedingungen

IVS-Objekt Knonauerstrasse
nicht tangiert

Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil kommen dem Schutzziele des IVS entgegen bzw. schmälern dieses nicht.

Übereinstimmung mit den
kantonalen und regionalen
Vorgaben

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird das kantonale Erholungsgebiet lokal differenziert und die jeweiligen Nutzungen entflochten und so dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan entsprochen. Die bestehende Versorgungsleitung sowie der nördlich des Planungsperrimeters geplante Entlastungsstollen Sihl – Zürichsee werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Für die nötigen BZO-Vorschriften der Erholungszone gilt es die Bestimmungen gemäss §61 ff. PBG zu berücksichtigen. Nach § 61 Abs. 1 PBG dienen Erholungszone in erster Linie der Erholung der Bevölkerung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden. Der regionale Richtplan hält die Erweiterung des bestehenden Erholungsgebietes als Ziel fest. Die bestehende Erholungszone, im Eichstock, wird um eine besondere Erholungszone und um eine allgemeine Erholungszone erweitert.

Übereinstimmung mit den
Vorgaben der kommunalen
Richtplanung

Den Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan wird mit der Unterteilung des Erholungsgebiets in eine Erholungszone für die Eventnutzung und eine allgemeine Erholungszone entsprochen. Die BZO-Vorschriften regeln die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen basierend auf dem Bestand. Entsprechend sind in der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie dem Erhalt der öffentlich zugänglichen Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten dienen. Eine massgebliche Erweiterung der Parkanlage ist nicht erwünscht.

Auch die BZO-Vorschriften für die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli entsprechen den Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung und den Zielen gemäss Leitbild Böni-Vogelsang-Mettli. Insbesondere die folgenden Ziele werden berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert:

- Abstimmung aller Massnahmen auf das Landschaftsbild
- Stärkung des Landschaftserlebnisses, Interesse für Flora, Fauna, Natur wecken
- Bereitstellung attraktiver Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten (Feuerstellen)

Gestützt auf § 40 Abs. 1 PBG dürfen oberirdische Bauten und Anlagen den Zonenzweck nicht schmälern. Bauten und Infrastrukturanlagen sind nur in geringem Ausmass zulässig, wie beispielsweise Unterstände, Wege oder Sitzgelegenheiten. Da es sich bei den beiden Erholungszone nicht um eine Bauzone im Sinne von Art. 15, Bauzonen, RPG handelt, richtet sich die Bewilligung nicht zonenkonformer Bauten und Anlagen nach Art. 24 ff. RPG. Die zuständige Bewilligungsbehörde ist in diesem Falle das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Weiter stimmt die Beibehaltung der Erholungszone im Eichstock mit dem Ziel «Erhaltung Familiengärten und Kleintierzucht» gemäss kommunalem Richtplan überein.

Öffentliches Interesse am Erhalt des Traumgartens

Der Traumgarten stellt für die Gemeinde einen wesentlichen Mehrwert dar. Dessen Erhalt ist daher von öffentlichem Interesse und wird mit der Errichtung einer Erholungszone umgesetzt.

Einbettung in das Erholungsgebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Es ist ohnehin ein Gestaltungsplan zu erstellen. Mit der Gestaltungsplanpflicht, welche der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) überlagert ist, wird dem wesentlichen öffentlichen Interesse an einer guten Einbettung der Anlage in die Erholungslandschaft Rechnung getragen. Die bestehenden Qualitäten, welche es zu sichern gilt, sind im vorliegenden Erläuterungsbericht in Kap. 4.2 genannt.

5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Erweiterte Besitzstandsgarantie bei rechtmässig erstellten und genutzten Bauten und Anlagen

Die Beurteilung der Zonenkonformität richtet sich nach den neuen Bestimmungen der jeweiligen Erholungszone (vgl. Anpassung BZO). Für die Genehmigung zonenkonformer Bauten und Anlagen ist die kommunale Baubehörde zuständig (vgl. Anhang Ziff. 1.2.4, Bauverfahrensverordnung, BVV). Im Gebiet der geplanten Erholungszone stehen bereits heute teilweise Gebäude (u.a. Gartenbaubetrieb, Wohngebäude). Mit der Erholungszone werden diese Gebäude nicht zonenkonform. Die Nutzung und auch zukünftige Veränderungen können demnach dann nicht nach Art. 19 BZO beurteilt werden. Sie sind auf eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff RPG angewiesen und müssen daher auch zukünftig durch die zuständigen kantonalen Fachstellen beurteilt werden. Für bestehende Gebäude gilt – vorbehaltlich einer Baugenehmigung – die erweiterte Besitzstandsgarantie. Rechtmässig erstellt oder geänderte Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern die zu erwartenden Emissionen im heutigen Umfang nicht überschritten werden. Bei der Beurteilung sind die Bestimmungen nach Art. 41 ff RPV zu berücksichtigen.

Künftiger Umgang mit bestehenden widerrechtlichen Bauten im Traumgarten

Mit der vorliegenden Planung soll unter anderem der Bestand im Bereich des Traumgartens, soweit zweckmässig, planungsrechtlich gesichert werden. Basierend auf den neuen BZO-Vorschriften ist zu prüfen, welche bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig sind. Im Rahmen der Gestaltungsplanung sind die bestehenden Bauten und Anlagen des

Traumgartens auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und deren Lage, Umfang, Nutzung etc. festgelegt. Die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit bestehender Bauten, sofern sie dem Zonenzweck entsprechen, wird somit über einen privaten Gestaltungsplan ermöglicht. Der Grundeigentümer wird über die nötigen Verfahrensschritte informiert.

5.3 Beurteilung weitere zentrale Sachthemen

Bodenschutz

Gemäss dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Richtplan eignet sich das gesamte Gebiet für die Erholungsnutzung. In den im Richtplan bezeichneten Erholungsgebieten ist der Erholungsnutzung gegenüber anderen Nutzungen im Rahmen der Interessensabwägung besondere Bedeutung beizumessen. Daher geht die Erholungsnutzung grundsätzlich dem Interesse an der Erhaltung der FFF am vorliegenden Standort vor. Vorliegend bedarf es insbesondere eine Abwägung mit den Interessen des Bodenschutzes, namentlich die Eignung als Fruchtfolgefleichen.

Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli finden bereits heute die Erholungsnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung nebeneinander statt, wobei ein Grossteil der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen keine Flächen, welche ein Nebeneinander dieser beiden Nutzungen adäquat ersetzen könnten. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Erholungsnutzung im heutigen Umfang gesichert. Die landwirtschaftliche Nutzung und die Freihaltung der Kulturlandschaft ist im Zonenzweck enthalten. Die weitgehend unverbaute Landschaft des Gebiets Böni-Vogelsang-Mettli bleibt also auch künftig frei von grossflächigen Anlagen bzw. Anlagen mit wesentlichen baulichen Eingriffen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die in der BZO zulässigen baulichen Möglichkeiten mit dem Interesse am Erhalt der FFF im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli vereinbar sind bzw. so gesteuert werden, dass die FFF-Beanspruchung möglichst vermieden wird. Sollte sich schliesslich im Bewilligungsverfahren zeigen, dass eine FFF-Beanspruchung unvermeidbar ist, dann wäre eine Kompensation notwendig. Der Bodenschutz ist in der neuen Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli somit sichergestellt.

Die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) tangiert einzig auf Parzelle Kat.-Nr. 4905 eine Fruchtfolgefleiche. Die rund 120 m² grosse Fläche wird bereits baulich durch ein Bienenhaus beansprucht. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist der Umgang mit dieser Fläche zu beurteilen.

Verkehr

Die vorliegende Planung bezweckt in erster Linie die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen. Es ist daher mit keiner massgeblichen Zunahme der Verkehrsbelastung im und um das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli auszugehen.

Keine Zunahme der Gefährdung durch Hochwasser

In der Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) ist keine Naturgefährdung ausgewiesen. Die Erholungszone im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli bezweckt eine wenig intensive bzw. ökologische Nutzung. Es ist daher von keiner Zunahme der Gefährdung auszugehen.

Einfluss auf die Siedlungsentwässerung

Im Zusammenhang mit der Renaturierung und dem hochwassersicheren Ausbau des Böni-bachs im Jahr 2020 wurden Sicherungsmassnahmen bezüglich Hochwasser umgesetzt und im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli die letzten noch fehlenden Kanalisationsanschlüsse erstellt. In besagtem Gebiet sind keine dringlichen Sanierungsmassnahmen aus dem GEP 2008 vorhanden. Die vorgeschlagene Zonierung löst ausserdem keine weiteren Kapazitätsausbauten aus.

Im Bereich der Erholungszone Traumgarten ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird die Siedlungsentwässerung erneut zu beurteilen sein. Bei der Erstellung des Gestaltungsplans ist die Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) zu berücksichtigen und somit die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs sicherzustellen (Art. 1 Gewässerschutzgesetz).

Ökologische Gestaltung planungsrechtlich gesichert

Die Zweckbestimmungen unterstützen die Gewährleistung bzw. Förderung der verschiedenen Gewässerfunktionen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Bei der Umsetzung der angestrebten ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung sind die Lebensraum-Potenziale gemäss modellierter Potenzialkarte zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen. Weiter wird durch die vorliegende Planung die hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung dieses grossen Grünraumes planungsrechtlich sichergestellt und gefördert.

5.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage vom 2. Dezember 2022 – 31. Januar 2023

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion zur Aufhebung des Einzonungsverbots vom 21. Dezember 2020 wird bei der Umzonung einer Nichtbauzone in eine Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, sofern bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Als Voraussetzungen gelten:

- Die Umzonung erfolgt auf Grundstücken Privater.
- Die Gemeinde ist Entscheidungsbehörde in der Erholungszone (d. h. Baugesuche werden nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen [Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, RPG] beurteilt.)

Insbesondere im Bereich des Traumgartens kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Umzonung zu einer Erhöhung des Grundstückswertes führt und so eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Infolge des komplexen Sachverhalts kann jedoch keine Mehrwertprognose nach § 11 MAV mittels Landpreismodellen erstellt werden. Der Mehrwert wird während der Auflage nach § 5 Abs. 3 PBG (Publikation der Festsetzung und Genehmigung) gesamthaft bekannt gegeben (§ 16 Abs. 1 MAV).

6 Planungsablauf

6.1 Beteiligte und Verfahrensablauf

Beteiligte

Von Seite der Gemeinde Thalwil waren insbesondere Franziska Zibell, Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung, und Marcel Trachsler, Leiter Hochbau und Planung, beteiligt. Die Hochbaukommission (HBK) kann gemäss Art. 40, Aufgaben, der Gemeindeordnung (GO) Thalwil, eigenständig Aufgaben der Raumentwicklung (Richt- und Nutzungsplanung) verrichten.

Für die Festsetzung der Teilrevision hat die Hochbaukommission dem Gemeinderat Antrag zu stellen (Art. 43, Antragsrecht, GO). Die Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung hat nach Art. 9, Obligatorische Urnenabstimmung, GO, an der Urne zu erfolgen.

Verfahrensablauf

Zeitpunkt	Ablauf
Juni – November 2022	Entwurf Planungsunterlagen
25. Oktober 2022	Besichtigung des Gebiets und Sitzung mit den kantonalen Fachstellen des ARE
24. November 2022	HBK-Beschluss zur Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung (zeitgleiches Verfahren)
Dezember 2022 – März 2023	Kantonale Vorprüfung
2. Dezember 2022 – 31. Januar 2023	öffentliche Auflage, Anhörung (60 Tage)
April – Juni 2023	Überarbeitung Planungsunterlagen
Mai 2023	Informelle 2. Vorprüfung
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Vorberatung durch Gemeinderat und Beschluss der Abstimmungsempfehlung
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Festsetzung an der Urne
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Genehmigung durch die Baudirektion, Publikation
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Rekursfrist, 30 Tage
<i>ohne zeitliche Angabe</i>	Inkraftsetzung

6.2 Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss der Hochbaukommission Thalwil vom 24. November 2022 wurde der Entwurf der Teilrevision gemäss § 87a PBG zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger freigegeben. Der Entwurf der Teilrevision wird nach § 7 PBG, während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und die nebengeordneten Planungsträger angehört.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Dezember 2022 bis am 31. Januar 2023. Während dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeinderat Oberrieden hält in seiner Erwägung fest, dass das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli einen wichtigen Siedlungstrenngürtel zwischen Oberrieden und Thalwil darstellt, welcher auch durch die Oberriedener Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt und geschätzt wird. Die Nachbargemeinde Oberrieden begrüsst daher die geplante Teilrevision. Aus Sicht der Nachbargemeinde

Langnau am Albis besteht keine Betroffenheit; Sie verzichtete daher auf eine Stellungnahme.

Weiter hat die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Teilrevision Stellung bezogen. Die ZPZ stellt fest, dass mit der Einzonung der Reservezone Böni-Vogelsang Mettli in die Erholungszone den regionalen Vorgaben zum Erholungsgebiet Nr. 34 Rechnung getragen wird. Sie würdigt zudem die vertiefenden Festlegungen zum Nutzungszweck, der Bebaubarkeit und zur ökologischen Gestaltung in den BZO-Vorschriften. Die ZPZ weist darauf hin, dass die Festlegung betreffend Zulässigkeit von lediglich besonderen Bauten gemäss §§ 49 und 273 PBG und für andere Bauten ein Gestaltungsplan notwendig ist, restriktiv beurteilt wird. Sie empfiehlt, insbesondere für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli, einen grösseren Spielraum für zweckgebundene kleinere Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich weist die ZPZ darauf hin, dass die im kommunalen Richtplan Thalwil eingetragene Linienführung Schnellverbindung für den Veloverkehr nicht mit jener im regionalen Richtplan übereinstimmt und diese bei Gelegenheit zu bereinigen ist.

Kantonale Stellungnahme

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA) sowie die Abteilung Recht & Verfahren des Amts für Raumentwicklung (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 29. März 2023. Die kantonalen Anträge wurden geprüft und wie folgt umgesetzt (Es werden lediglich die massgeblichen Anträge aufgeführt):

Antrag Kanton	Umsetzung
Der Zonenplan ist im Massstab 1:5'000 darzustellen.	Der Plan «Anpassung Zonenplan» wird entsprechend angepasst.
Für den Bereich des Traumgartens ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen und mit dazugehörigen Bestimmungen in der BZO zu ergänzen.	Die Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht in der BZO umschrieben.
Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, inwiefern die geplanten Bauten und Anlagen in den neuen Erholungszone so angeordnet werden können, dass die Fruchtfolgeflächen möglichst erhalten werden.	Kapitel 5.3 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.
Im Erläuterungsbericht ist zu erklären, wie die bestehenden, auch zukünftig zonenfremden Bauten und Anlagen baurechtlich beurteilt werden	Kapitel 5.2 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.
Der Erläuterungsbericht ist bezüglich Mehrwertausgleich zu ergänzen	Die Kapitel 2 und 5.4 des vorliegenden Erläuterungsberichts werden entsprechend ergänzt.
Der Einfluss der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auf die Siedlungsentwässerung ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen	Kapitel 5.3 des vorliegenden Erläuterungsberichts wird entsprechend ergänzt.

Anhang

A Protokoll der Begehung und Sitzung vom 25. Oktober 2022

Protokoll Teilrevision Nutzungsplanung Böni-Vogelsang-Mettli

Datum / Zeit	Dienstag, 25. Oktober 2022 / von 13.30 bis 16.00
Ort / Raum	Begehung Traumgarten am Bönibachweg Gemeinde Thalwil, DLZ Planung, Bau und Werke, Dorfstrasse 10, Thalwil
Teilnehmende	<ul style="list-style-type: none">– Franziska Zibell (Gemeinderätin; Bereichsverantwortliche Hochbau und Entwicklung)– Marcel Trachsler (Leiter Hochbau und Planung)– Claude Benz (ARE ZH, Gebietsbetreuer ZPZ / Teamleiter Süd)– Joëlle Meier (ARE ZH, Fachstelle Landschaft)– Monika Mennel (PLANAR)– Fanny Pietzner (PLANAR)
Verteiler	Alle Teilnehmenden
Traktanden	<ol style="list-style-type: none">1 Begehung Traumgarten und Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli2 Diskussion Vorschlag Zonierung und BZO-Bestimmungen3 Varia

Zuständig

Termin

1 Begehung Traumgarten und Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

A. Baumann (Geschäftsführer Baumann baut Gärten) führt durch den Traumgarten Thalwil und durch den Gartenbaubetrieb.

Im Traumgarten hat es verschiedene kleinere Gebäude (besondere Bauten): WC-Anlage, Technik Gartenteich, Pizzaofen, Bienenhaus, Werkstatt (Bildhauer) usw. Unter Bauten und Anlagen fallen voraussichtlich folgende Nutzungen: Pavillon, Pool, Festzelt (temporär) sowie Weidenpavillon. Der Eigentümer plant, das Festzelt durch ein Gebäude zu ersetzen (Wiederaufbau alte Scheune).

Der Traumgarten ist tagsüber öffentlich zugänglich. An den Wochenenden und bei Festbetrieben wird der Traumgarten für die Öffentlichkeit geschlossen.

Auf dem Areal finden während einer Saison von Mai bis September etwa 50 Anlässe statt, für welche das gesamte Areal jeweils an einen Nutzer vermietet wird.

Regelmässige Nutzer auf dem Areal sind aktuell der Bienenzüchterverein Bezirk Horgen, bei schlechtem Wetter die Spielgruppe des Waldkindergartens, ein Künstler/Bildhauer sowie Schulen und Hort der Gemeinde Thalwil.

Der Gartenbaubetrieb verfügt über Betriebsgebäude, Garagen, Lagerflächen und Container. Das Gebäude GVZ Nr. 1281 (Baujahr 1957) auf der Parzelle Kat. Nr. 8121 wird an Dritte vermietet (Autowerkstatt). Der Betreiber geht Ende 2023 in Pension.

Die Erschliessung erfolgt mittels Dienstbarkeitsvertrag über die Parzelle Kat. Nr. 8717 bzw. über die Knonauerstrasse durch die künftige Erholungszone.

2 Diskussion Vorschlag Zonierung und BZO-Bestimmungen

M. Trachsler erläutert das für das Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli u.a. als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung mit einer breit zusammengesetzten Arbeitsgruppe ein Entwicklungsleitbild erarbeitet und durch den Gemeinderat am 1. Februar 2022 verabschiedet wurde. Im Leitbild werden ausführlich die Grundlagen dargelegt sowie Ziele und der Handlungsbedarf für verschiedene Bereiche formuliert. Eine Haupteckkenntnis aus dem Leitbildprozess ist, dass die bestehende extensive Erholungsnutzung sowie die Nutzung des Traumgartens im Sinne der Gemeinde sind und erhalten bleiben sollen.

Weiter betont M. Trachsler, dass der Traumgarten bzw. der Gartenbaubetrieb vielfältige sozialräumliche Funktionen erfüllen, wie sie in der Bauzone aufgrund der Bodenpreise kaum mehr möglich sind.

2.1 Zonierung

Entscheid: Die Umzonung von der Reservezone in zwei Erholungszonen mit unterschiedlich intensiver Nutzung wird grundsätzlich gutgeheissen.

Grundsatz: Eine Trennung von Traumgarten und Gartenbaubetrieb bei der Zonierung ist zwingend.

Aufgrund der Begehung werden Vorschläge zur **Überprüfung des Zonierungsvorschlages für den Traumgarten** angebracht. Insbesondere sollen

PLANAR

- die Grenze zum Gartenbaubetrieb (Zufahrt, Container beim Betriebsgebäude) und
- die Zugehörigkeit der Kompostplätze im Süden zum Traumgarten überprüft werden.
- Das Bienenhäuschen ist der Erholungszone Traumgarten zuzuordnen.

2.2 BZO-Bestimmungen

2.2.1 Allgemein Erholungszone

C. Benz erläutert, dass Bauten und Anlagen in der Erholungszone gut in die landschaftliche Umgebung eingepasst und gestalterisch auf die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets abgestimmt werden müssen (in Anlehnung an gestalterische Vorgaben für landwirtschaftliche Gebäude). Hochbauten sind möglichst siedlungsnah und nicht an exponierten Lagen zu errichten. Auf Einfriedigungen ist möglichst zu verzichten. Vergleichbare Vorgaben finden sich beispielsweise im privaten Gestaltungsplan «Park Seleger Moor», Rifferswil, oder im kantonalen Gestaltungsplan Uto Kulm, Stallikon.

J. Meier erläutert, dass der Weidenpavillon im Traumgarten aufgrund der Befestigung, der regelmässigen Nutzung und Ausstattung (Beleuchtung, Zeltdach) sehr wahrscheinlich als Baute und Anlage zu klassieren ist.

J. Meier erläutert weiter, dass für das vermietete Gebäude, GVZ Nr. 1281, auf der Parzelle Kat. Nr. 8121, vorbehältlich einer Baugenehmigung der Besitzstand gilt. D.h. dass das Gebäude weiter betrieben und umgenutzt werden kann, sofern sich die zu erwartenden Emissionen im heutigen Umfang bewegen bzw. reduziert werden. Mit der Pensionierung des Betreibers wird eine Reduktion der Emissionen erwartet. Im Gespräch mit A. Baumann ist daher zu betonen, dass das Gebäude nach Möglichkeit nicht weitervermietet, sondern in den bst. Gartenbaubetrieb integriert werden soll. Beispielsweise könnten Räumlichkeiten als künftiges Atelier des Künstlers Ruedi Vontobel dienen.

Gde. Thalwil

Zuständig

Termin

2.2.2 Art. 19 Abs. 1 g) Gebiet Böni (Traumgarten)

Grundsatz: Für die Gemeinde stellt der Traumgarten mit dem Eventangebot einen Mehrwert dar. Die Beteiligten sind sich einig, dass die bestehenden Nutzungen im Traumgarten weiterhin ermöglicht, jedoch keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen zugelassen werden sollen.

Rückmeldung zum Entwurf der BZO-Bestimmungen:

PLANAR

- Der erste Anstrich ist um eine Formulierung betreffend «..., Spielbereiche, naturnahe Bildungsbereiche ...» zu ergänzen.
- Der Begriff Eventlokale ist durch Eventlokalitäten zu ersetzen.
- Der 2. (Bewilligung ohne Gestaltungsplan) und 3. (Betriebs- und Nutzungsreglement) Anstrich sind nicht zielführend und unzulässig und sind daher zu löschen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist die Auferlegung eines Betriebs- und Nutzungsreglements zu prüfen (Erstellung durch Grundeigentümer).
- Es ist zu prüfen, ob der Erhalt des bestehenden Baumbestandes bzw. die ökologische Funktion der Parkanlage ergänzt werden soll.

Mit der Zonierung als Erholungszone wird die bau- und planungsrechtliche Grundlage für einen Gestaltungsplan gemäss Art. 19 Abs. 3 BZO geschaffen. **Entscheid:** Gestaltungspläne in Erholungszone sind grundsätzlich möglich, sofern die Grundzonierung nicht ihres Sinnes entleert wird. Die nachträgliche Bewilligung bestehender Bauten kann über einen privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden. Über diesen ist gemäss Gemeindeordnung an der Urne abzustimmen.

Mit rechtskräftiger Teilrevision Nutzungsplanung sind die bestehenden Bauten und Anlagen als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen. Aufgrund der neuen Bestimmungen ist zu prüfen (und natürlich entsprechende Verfahren durchzuführen), welche bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig sind und für welche gestützt auf die neuen Bestimmungen ein Gestaltungsplan die Bewilligungsgrundlage bilden muss.

ARE
Gde. Thalwil

2.2.3 Art. 19 Abs. 1 h) Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli

Die formulierten Bestimmungen zu Nutzung, Gestaltung und Begrünung sind aus Sicht ARE grundsätzlich möglich und zweckmässig.

3 Varia

A. Baumann wird über den Entwurf Zonenplan vor der öffentlichen Auflage persönlich orientiert. Zudem wird zusammen mit A. Baumann eruiert, welche Bauten und Anlagen ausschliesslich dem Gartenbaubetrieb dienen.

Gde. Thalwil

Vorprüfung und öffentliche Auflage werden im Anschluss parallel durchgeführt. I

Für das Protokoll

3. November 2022 rev.01

Fanny Pietzner, PLANAR