

EINSCHREIBEN

Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)
Stampfenbachstrasse 12
Postfach
8090 Zürich

Grüne Bezirk Horgen
Reto Planta
Weinbergstrasse 78
8802 Kilchberg

Horgen, 7. Juni 2008

Einwendungen zur Teilrevision Uto Kulm (Richtplan und Gestaltungsplan)

Anträge

1. Die geplante Richtplanänderung und der damit verbundene Gestaltungsplan seien abzuweisen.
2. Der heute geltende Richtplaneintrag, Landwirtschaftsgebiet, sei beizubehalten.
3. Der rechtmässige Zustand gemäss heutigem Recht sei wieder herzustellen und die illegal erstellten Bauten bis zur „ersten Ausbaustufe“ (Umbau zum Seminarhotel 2000 bis 2002) zu entfernen sowie der eingehauste Felsen wieder frei zu legen.
4. Das Aussichtsplateau Uto Kulm sei für die öffentliche Zugänglichkeit frei zu halten, insbesondere die Südterrasse bis und mit Rondoterrasse.
5. Der Üetliberggipfel sei umfassend, d.h. das Gipfelplateau mit Aussichtspunkt und der Südwest-Hang bis zur Gratstrasse (von der Abzweigung der Zubringerstrasse zum Kulm im Nordwesten bis zur Abzweigung des auf dem Grat verlaufenden Fusswegs im Südosten), unter Schutz zu stellen.
6. Der Kanton Zürich soll zwecks freier Zugänglichkeit die Übernahme zu Eigentum des ganzen noch nicht und illegal überbauten Aussichtsplateaus Uto Kulm (Rondoterrasse, Südterrasse, Plateau mit Turm, Sporn, Känzeli) verlangen.
7. Der Üetliberggipfel sei der Empfindlichkeitsstufe I gemäss Art. 43 der Lärmschutzordnung zuzuordnen.

Eventualanträge

8. Das Gebiet Uto Kulm sei als Freihaltegebiet im kantonalen Richtplan einzutragen.
9. Sollte die Bezeichnung des Uto Kulms als Erholungsgebiet genehmigt werden, sei der Gestaltungsplan vollumgänglich zurückzuweisen und in Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen und kantonalen Erlassen neu zu erstellen.
10. Insbesondere sollen keine zusätzlichen Bauten nach Stand 2002 (vgl. Punkt 3, Anträge) erstellt werden.

Begründung

Ad 1 bis 4

Die angestrebte Richtplanänderung wie auch der Gestaltungsplan verstossen gegen die Bundesverfassung, gegen Bundesrecht und kantonales Recht.

Die heutige Richtplanfestlegung des Uto Kulms als Landwirtschaftsgebiet (Nichtbauzone) trägt den verschiedenen Festlegungen am besten Rechnung. So ist der Uto Kulm kantonaler Aussichtspunkt, er liegt im BLN-Gebiet 1306 Albiskette-Reppischtal, im kantonalen Landschaftsschutzgebiet, in einer archäologischen Zone und in einem Pflanzenschutzgebiet.

Die Richtplanänderung mit Gestaltungsplan verstossen gegen das in der Bundesverfassung verbriefte Willkürverbot, da sie den Zweck haben, die heute illegalen und nach geltendem Recht nicht bewilligungsfähigen Bauten (Verglasungen und Vergrösserung der Fläche der Südterrasse und Rondoterrasse und „Kiosk“, ein eigentlicher Aussenausschank) im Nachhinein und zu Gunsten eines einzelnen privaten Betreibers bewilligungsfähig zu machen

Die Richtplanänderung und der Gestaltungsplan lassen unter anderem nach heute geltendem Recht nicht bewilligungsfähige Bauten, die Verschandelung und Verschalung des geschützten Felsens, neue und bestehende Nutzungsmöglichkeiten (ein zweites Aussenrestaurant, Bar, Events mit Absperrung des Plateaus, Helikopterlandungen etc.) auf dem Plateau zu, sowie einen gegenüber heute beinahe verdreifachten Motorfahrzeugverkehr und zwölf Helikopterlandungen, dies alles zu Lasten der Bevölkerung und des öffentlichen Interesses.

Diese Nutzungen

- beschränken und beschneiden die freie Zugänglichkeit auf dem Aussichtsplateau Uto Kulm massiv und reduzieren die Aussichtsmöglichkeit,
- passen sich nicht in die mehrfach geschützte Landschaft ein,
- führen zu Lärm-, Luft- und Lichtverschmutzung.

Deshalb verstösst die angestrebte Richtplanänderung mit Gestaltungsplan

- gegen den im Natur- und Heimatschutzgesetz (Art.5) verbrieften Grundsatz der grösstmöglichen Schonung und ungeschmälerter Erhaltung der Naturlandschaft von nationaler Bedeutung 1306 Albiskette-Reppischtal. Ein bedeutendes Schutzziel des BLN-Gebietes 1306 sind „Relikte der Überlagerung mit älterem Deckenschotter, löcherige Nagelfluh“. Weil der Uto Kulm aus dieser geologisch bedeutenden Deckenschotterkappe besteht, ist er ein erklärtes Schutzziel des BLN-Gebietes.
- gegen den Grundsatz des Raumplanungsgesetzes, dass Bauten und Anlagen in die Landschaft eingeordnet werden sollten, Landschaften zu schonen seien und Erholungsräume für die Bevölkerung zur Verfügung zu stehen haben (Art. 1 und 3 lit. b und d RPG).
- gegen den kantonalen Richtplaneintrag „Landschaftsschutzgebiet“ und den dazugehörigen Text, demnach u.a. Kernbereiche der BLN-Gebiete durch diese Festlegung geschützt werden. Mit Landschaftsschutzgebieten sollen einzelne ausgewählte Flächen, die in erster Linie aus ästhetischer und kulturgeografischer Sicht sowie auf Grund ihrer geologischen und geomorphologischen Qualitäten erhalten werden.
- gegen das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), wo z.B. gemäss § 204 „Staat, Gemeinden (...) in ihrer Tätigkeit zu sorgen haben, dass Schutzobjekte geschont, und wo das öffentliche Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmäkert erhalten bleiben.“
- Im Weiteren gegen Art. 23 Abs. 1 lit. c PBG, wonach als Erholungsgebiet jene Flächen zu bezeichnen sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber anderen Nutzungen überwiegt. Beim vorliegenden Entwurf überwiegt nicht die öffentliche, sondern die kommerzielle private Nutzung.

- gegen den kantonalen Richtplaneintrag „Aussichtspunkt Uto Kulm“, an welchem festzuhalten ist.
- gegen den Richtplantext des kantonalen Richtplanes Punkt 3.4.1 „Einleitung zu Erholungsgebiet und Aussichtspunkte“. Aus dem Kontext des Abschnitts geht hervor, dass Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit bei Aussichtspunkten gewährleistet sein müssen. Auch an diesem Text ist festzuhalten.
- gegen die Forderung durch den Richtplantext des kantonalen Richtplanes Punkt 3.4.3 „Aussichtspunkte“. Durch verschiedene Massnahmen „ist die Freihaltung der Aussicht zu gewährleisten“. Wenn schon dem Umgebungsschutz eine so grosse Bedeutung zukommt, dann steht dem Schutz des Aussichtsraumes ein ebenso hoher Schutz zu. Die Beschneidung der Aussichtsöglichkeit auf dem Plateau des Uto Kulms durch die widerrechtliche Verbauung (Südterrasse und Westterrasse), und damit Wegfall der Aussicht von diesen ehemals gut besuchten Teilen des Aussichtsplateaus, widerspricht den Forderungen des Richtplantextes.
- gegen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, indem durch die nicht bewilligten Bauten der Waldabstand auf null Meter reduziert wird.

Ad 5 und 6

Schutzobjekte (Natur- und Heimatschutz) sind gemäss Planungs- und Baugesetz § 203 lit. b Aussichtsflächen, lit. d vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten und lit. e Naturdenkmäler. Diese Punkte treffen auf den Uto Kulm genau zu. Dieser ist deshalb als Schutzobjekt zu inventarisieren.

Gemäss Planungs- und Baugesetz § 212 kann „ein Gemeinwesen (...) die Übernahme eines Schutzobjektes zu Eigentum verlangen“.

Ad 7

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung, Empfindlichkeitsstufen gilt namentlich in Erholungs-zonen die Empfindlichkeitsstufe I.

Ad 8 und 10

Nebst dem Landwirtschaftsgebiet gewährt das Freihaltegebiet die freie Zugänglichkeit des Aussichtsplateaus Uto Kulm am besten.

In einem Erholungsgebiet ist höchstens ein Ausflugsrestaurant standortgebunden (vgl. Richtplantext 3.4.2.1). Ein Seminarhotel und erweiterte Aktivitäten sind weder im Landwirtschaftsgebiet, noch im Freihalte- oder Erholungsgebiet zulässig.

Ad 1 und 9

Rückweisung des Gestaltungsplanes (Situationsplan, Erläuterungsbericht und Vorschriften)

Zum Grundsätzlichen

Vorliegend steht eine projektbezogene Planung in Frage, nämlich eine solche, die sich an konkreten, bereits ausgeführten baulichen Massnahmen und Nutzungen orientieren. Solche projektbezogenen Planungen kann (gerade wegen ihrer Projektbezogenheit) entgegengehalten werden, dass sie auf eine unzulässige Umgehung von Art. 24 RPG hinauslaufen. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der räumlichen Interessen beruht. Das gilt nicht nur bezüglich der Ausscheidung eigentlicher Bauzonen im Sinn von

Art. 15 RPG, sondern auch für Sondernutzungszonen im Sinn von Art. 18 RPG, sofern mit diesen (entsprechend dem Zonenzweck) gewisse Bauten und Anlagen zugelassen werden, die dem Interesse an der Freihaltung der Landschaft ausserhalb des Baugebiets und damit dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen widersprechen können (vgl. etwa BGE 124 II 391 E. 2c; VB.2004.00563). Genauso verhält es sich hier, zumal der grösste Teil des auszuscheidenden Erholungsgebietes privaten Bauten und Nutzungen dienen soll. Die Öffentlichkeit wird auf wenige Bereiche zurückgedrängt. Eine pflichtgemässe Interessenabwägung hat wie erwähnt nicht stattgefunden. So geht es nicht.

Rückweisung Situationsplan

Der Situationsplan unterscheidet nicht zwischen bewilligten und nicht bewilligten Bauten und zeigt damit die Situation nicht objektiv auf. Aus dem Situationsplan geht damit insbesondere nicht hervor, welche Flächen durch die illegale Bautätigkeit für die Öffentlichkeit nicht mehr frei zugänglich sind und inwiefern das Schutzziel des Aussichtspunktes verletzt wird.

Die jetzige Lage des Panoramasteines ist nicht eingezeichnet, was ebenfalls für eine objektive Beurteilung der Situation erforderlich wäre.

Desgleichen ist die geltende Waldabstandslinie nicht eingezeichnet.

Rückweisung Erläuterungsbericht und Vorschriften

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Darüber enthält der Erläuterungsbericht keine Aussagen. Er setzt sich insbesondere nicht mit dem massgeblichen übergeordneten Recht, nämlich den Anforderungen des RPG und des NHG (BLN-Gebiet!) auseinander.

Der Erläuterungsbericht ist auch sonst einseitig, irreführend, lücken- und mangelhaft.

Er zeigt insbesondere nicht auf, welche Eigentumsbeschränkungen durch die heutige Regelung (Aussichtspunkt, Landwirtschaftsgebiet etc.) vorhanden sind. Ebenso fehlt eine Darlegung der massiven Rechtsverletzungen dieser Einschränkungen durch den privaten Eigentümer und deren Duldung durch die Gemeinde Stallikon und Baudirektion. Vor allem wird z.B. nicht erwähnt, dass „die nachträgliche Bewilligung für die ohne Bewilligung erstellten Bauten ist auf Grund der heutigen Rechtslage nicht möglich“ ist (Zitat aus RRB Nr. 685, 9. Mai 2007, Anfrage, Baubewilligungen auf dem Üetliberggipfel).

Im Erläuterungsbericht wird sogar umgekehrt zu den tatsächlichen Gegebenheiten der falsche Anschein vermittelt, es bestünde heute ein Mangel an griffigen Rechtsgrundlagen, die Behörden könnten deshalb das nicht vorhandene Recht nicht anwenden. Wegen dieser Rechtsunsicherheit und um die privaten und öffentlichen Nutzungen und Rechte endlich zu klären, müsste das Instrument der Richtplanänderung mit dem dazugehörenden Gestaltungsplan ergriffen werden (z.B. im „Grobkonzept“, Art. 1 und 5 im Erläuterungsbericht und den Vorschriften etc.).

Insbesondere wird nirgends gesagt, dass das Aussichtsplateau nach heutigem Recht auch im Süden und Westen frei zugänglich sein muss, was mit der heutigen Regelung (Nichtbaugebiet), auch gewährleistet wäre.

Durch den Erläuterungsbericht wird vielmehr der Anschein geweckt, als ob der private Eigentümer durch die geplante Richtplanänderung und den dadurch ermöglichten Gestaltungsplan eine Eigentumsbeschränkung zu Gunsten der Öffentlichkeit erleiden würde.

Er erweckt den Eindruck einer Einschränkung des Gastbetriebes, obwohl tatsächlich eine beträchtliche Erweiterung des heutigen, resp. nach geltendem Recht zulässigen Betriebes, vorgesehen ist. Ebenfalls verleitet er zur Annahme, es bestünden bis heute keinerlei Regeln für die öffentliche und private Nutzung des Aussichtsplateaus. Der Bericht zeigt nicht auf, wie gegenüber heute geltendem Recht der private Grundstückbesitzer einseitig begünstigt wird.

Im Erläuterungsbericht fehlt die raumplanerische Interessenabwägung. Er zeigt nicht auf, welches die heutigen Rechtsgrundlagen sind, was sie bedeuten, und wie sie verletzt werden (Eintrag in BLN-Inventar, kantonales Landschaftsschutzgebiet, Aussichtspunkt mit freier Zugänglichkeit, Nichtbaugebiet im heutigen Richtplan etc.).

Es fehlt ein Hinweis auf die erfolgte Mitteilung an das entsprechende Bundesamt gemäss Art. 46 RPV, dass durch eine Nutzungsplanänderung eine Landschaft und Stätte von nationaler Bedeutung betroffen ist. Diese Mitteilung muss „rechtzeitig“ erfolgen. Gemäss Vollzugshilfe FFF, ARE, März 2006 bedeutet „rechtzeitig“ zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch den Kanton.

Damit wird Art. 47 Raumplanungsverordnung verletzt.

Zusätzliches zu einzelnen Punkten in Erläuterungsbericht und Vorschriften

Zu 1. „Einleitung“

- Kantonales Landschaftsschutzgebiet und archäologische Zone werden nicht erwähnt.
- Verfälschte Darstellung des privaten Rechts gegenüber dem Recht der Öffentlichkeit (z.B. freie Zugänglichkeit).
- Unbestrittenes Gewohnheitsrecht während vieler Jahrzehnte der freien Zugänglichkeit.
- Verfügung in der Baubewilligung 1986 betreffend freie Zugänglichkeit bis und mit Rondoterasse.
- Geschichtlicher Abriss ohne illegale Bautätigkeit ab 2003.

Zu 2.4 „Gastgewerbebetrieb“

- Es wird nicht erwähnt, dass das Seminarhotel nicht standortgebunden ist und illegal erweitert wurde.

Zu 3. „Grobkonzept“

- Plan ist falsch gegenüber Situationsplan, z.B. Aussenrestaurantbereich B fehlt.
- Wiederholung der falschen Darstellung des öffentlichen Rechts.
- Es wird der falsche Anschein geweckt, dass bisher keine Regelung von öffentlicher und privater Nutzung bzw. Rechte bestehen (vgl. Anmerkungen zu Art. 1).

Zu 4. „Erläuterungen zu den Vorschriften“ und den Vorschriften

Art. 1

Es fehlt hier die konkrete Darlegung, warum die heutige Rechtslage nicht genügt. Es wird der Anschein geweckt (vor allem in den Vorschriften), dass die Öffentlichkeit bis anhin keine Rechte hatte, und deshalb „die Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit“ geregelt werden müssen. Mit keinem Wort wird gesagt, wie stark der Schutz der öffentlichen Interessen in den heutigen gesetzlichen Grundlagen verankert sind (Nichtbaugebiet, freie Begehbarkeit des Aussichtsplateaus etc.). Ebenso verschwiegen werden dementsprechend die Bewilligungsunfähigkeit der illegalen Bauten seit 2003 und die bereits massive Beschneidung der öffentlichen Interessen und Rechte durch diese, bzw. dass diese Rechte durch die angestrebten zusätzlichen Einschränkungen weiter und definitiv beschnitten werden sollen.

Art. 5

- Irreführung: Verschieben des Panoramasteins um mehr als 10 Meter wird nicht erwähnt.

Art. 6

- Mangel: Es fehlt ein Hinweis, dass fast die Hälfte des Aussichtsbereichs der Öffentlichkeit entzogen wird und auch bis 2003 frei zugängliche Flächen wegfallen.

Art 8

- „Die bestehende öffentliche WC-Anlage“ wird jetzt schon vor allem betrieblich benutzt.
- Bei Aussenbewirtschaftung ist eine solche Anlage Pflicht.

Art. 9

- Der 2007 illegal verschobene und ohne Bewilligung vergrösserte Kiosk (ein eigentlicher Selbstbedienungsausschank im Freien) darf zusätzlich vergrössert werden.
- Falschdarstellung: Der Kiosk wird unter „öffentlicher Nutzung“ erwähnt, ist aber eine betriebliche Nutzung.

Art. 10

- Seminarnutzung ist weder in Erholungs- noch in Landwirtschaftsgebiet standortgebunden.

Art. 11

- Mit keinem Wort wird erwähnt, dass „die bauliche Entwicklung“, das heisst ein beträchtlicher Teil des Betriebes illegal erfolgte.
- Es ist falsch, dass der Umfang der Bauten auf Anfang 2006 begrenzt wird, vgl. Art. 9 und 12.

Art. 12

- Falschdarstellung: Ein Aussenrestaurant ist nur nötig, weil die Südterrasse und Rondoterrasse illegal zugebaut wurden.
- Nicht erwähnt im Planungsbericht ist die in den Vorschriften erwähnte Nutzungsmöglichkeit im „öffentlich zugänglichen Bereich“ für geschlossene Gesellschaften.

Art. 14

- Nicht erwähnt wird dabei, dass der gastgewerbliche Teil (Aussenrestaurantbereich B) der Öffentlichkeit entzogen wird und nur für zahlende Gäste betretbar wird.

Art. 15

- Fassaden- und Turmbeleuchtung (Festbeleuchtung) etc. sind in BLN-Gebieten nicht zulässig.
- Die Detailausführungen im Erläuterungsbericht entsprechen nicht den Vorschriften.

Art. 17

- Nicht erwähnt wird, dass die heutige Regelung viel restriktiver ist und die Anzahl der bewilligten Fahrten verdreifacht werden darf.
- Eine Anlieferung mit dem öffentlichen Verkehr wurde nicht geprüft.
- Die Schrankenanlage ist in dieser Form untauglich, weil die Zufahrt über die Gratstrasse, von Süden her, weiterhin möglich ist.

Art 18

- Helikopterflüge widersprechen den Schutzziele.

Art. 19

- In Erholungszonen ist Empfindlichkeitsstufe I der Lärmschutzverordnung verlangt (Art. 43 LSV).

Art. 21

- Gestützt auf diesen Gestaltungsplan können die heute bewilligungsunfähigen Bauten bewilligt werden. Der Gestaltungsplan stützt sich jedoch auf diese bereits illegal erstellten Bauten ab und hat einzig zum Ziel, deren Bewilligungsfähigkeit zu erreichen.
- Es fehlt die Erwähnung von Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb von Bauzonen).

Wir bitten Sie, die genannten Anträge gutzuheissen und grüssen Sie freundlich

Grüne Bezirk Horgen

Reto Planta, Präsidentin