

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 21. Oktober 2015

### **969. Regionaler Richtplan Pfannenstiel (Revision; «Ausflugsziel» Restaurant Frohberg, Stäfa)**

#### **A. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 1252/1998 setzte der Regierungsrat den regionalen Richtplan Pfannenstiel neu fest. Am 11. Januar 2006 wurden mit RRB Nr. 33/2006 Änderungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Umnutzung des westlichen Arealteils der Chemie Uetikon, mit RRB Nr. 1131/2011 Änderungen betreffend den Bootstroddenplatz in Stäfa und mit RRB Nr. 1345/2011 solche betreffend Abfallanlage Chrüzlen, Oetwil a. S., festgesetzt. Mit Schreiben vom 9. Mai 2015 beantragt der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), gestützt auf den Beschluss der Delegiertenversammlung vom 21. Januar 2015, den regionalen Richtplan im Bereich Landschaft um das Ausflugsziel Restaurant Frohberg zu ergänzen.

#### **B. Änderungen betreffend Ausflugsziel Restaurant Frohberg**

Das Restaurant Frohberg liegt rund 250 m nördlich des Baugebiets von Stäfa auf einer Anhöhe in der Landwirtschaftszone. In der Nachbarschaft befindet sich eine grosse Sportanlage. Im kommunalen Richtplan ist ein Aussichtspunkt festgelegt.

Aufgrund der massgebenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Restaurants nicht bewilligungsfähig. Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig, und ein Umbau ist für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb unumgänglich. Mit einer Planung sollen nun die Grundlagen für das angestrebte Umbauprojekt ermöglicht werden.

Eine Planung darf jedoch nicht dazu führen, dass das Gebot der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet unterlaufen wird. In einem Richtplan können wichtige Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bezeichnet werden. Gestützt auf diese Grundlage kann eine Nutzungsplanung durchgeführt werden.

Das Restaurant Frohberg befindet sich in einem siedlungsorientierten Freiraum, welcher der siedlungsnahen Erholung der Bevölkerung dient. Dieser Erholungsraum wird von einer grossen Anzahl Erholungssuchenden frequentiert. Das Restaurant stellt eine diesen Raum ergänzende und keine eigenständig funktionierende Infrastruktur dar. Das Restaurant

trägt daher wesentlich zur Stärkung des Erholungsgebiets bei. Abgesehen von der geplanten Optimierung im Gastronomiebereich ist ein weiterer Angebotsausbau aus regionaler Sicht nicht erwünscht.

Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht unerheblich. Zum einen bedarf es einer stattlichen Anzahl von Parkplätzen, die vorliegend unter Berücksichtigung der benachbarten Sportanlagen anzuordnen sind. Zum andern befindet sich das Restaurant Frohberg an einer landschaftlich exponierten Lage, die eine sorgfältige Einbettung und Gestaltung der Bauten und Anlagen gebietet. Mit den objektspezifischen Hinweisen werden daher für die weiteren Planungen zu beachtende Anforderungen an die landschaftliche Einbettung, die architektonische Qualität sowie an die Erschliessung bestimmt.

Der regionale Richtplan wird wie folgt geändert:

- Ergänzung von Pt. 3.2.1 Landschaft, Regionale Festlegungen, Erholungsgebiete betreffend Ausflugsziel
- Standortfestlegung «Ausflugsziel» in der Karte beim Restaurant Frohberg, Stäfa, mit entsprechendem objektspezifischem Hinweis in Pt. 3.2.1.2: «Stäfa: Restaurant Frohberg mit maximal 30 Parkplätzen; Koordinationshinweise: exponierte Lage an Krete berücksichtigen, Identität des Ortes wahren, Abstimmung mit den umliegenden Erholungsanlagen vornehmen, hohe architektonische Qualität gewährleisten.»

### **C. Anhörung und Mitwirkung**

Die Anhörung der Nachbargemeinden und der Nachbarregionen sowie die öffentliche Auflage fanden vom 4. Juli 2014 bis 2. September 2014 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Die Delegiertenversammlung des ZPP hat am 21. Januar 2015 der Revision des regionalen Richtplans zugestimmt und dem Regierungsrat die Änderungen beantragt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Bestätigung des ZPP vom 9. Mai 2015 kein Referendum sowie gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Meilen vom 13. April 2015 kein Rechtsmittel ergriffen.

### **D. Festsetzung**

Der Festsetzung der Änderungen des regionalen Richtplans Pfannenstiel betreffend «Ausflugsziel» Restaurant Frohberg, Stäfa, steht nichts entgegen.

Dieser Beschluss ist ein Akt im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) und kann durch betroffene Gemeinden gestützt auf § 41 Abs. 1 VRG direkt mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden. Das Verwaltungsgericht prüft die Beschwerdeberechtigung von Amtes wegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Revision des regionalen Richtplans Pfannenstiel betreffend «Ausflugsziel» Restaurant Frohberg, Stäfa, wird festgesetzt.

II. Der regionale Richtplan steht bei den Kanzleien der Regionsgemeinden und bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

III. Dispositiv I und II sind von der Baudirektion gemäss § 6 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an

- die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel, Postfach, 8700 Küsnacht (E)
- die Gemeinderäte der Gemeinden
  - Egg, Forchstrasse 145, Postfach 331, 8132 Egg
  - Erlenbach, Seestrasse 59, 8703 Erlenbach
  - Herrliberg, Forchstrasse 9, Postfach, 8704 Herrliberg
  - Hombrechtikon, Feldbachstrasse 12, Postfach 383, 8634 Hombrechtikon
  - Küsnacht, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht
  - Männedorf, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8708 Männedorf
  - Meilen, Dorfstrasse 100, Postfach, 8706 Meilen
  - Oetwil a. S., Willikonerstrasse 11, 8618 Oetwil am See
  - Stäfa, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa
  - Uetikon a. S., Weissenrainstrasse 20, 8707 Uetikon am See
  - Zollikon, Bergstrasse 20, Postfach 280, 8702 Zollikon
  - Zumikon, Dorfplatz 1, 8216 Zumikon
- das Verwaltungsgericht
- das Baurekursgericht
- die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli