

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sigst Süd»

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

**Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:  
(Liste siehe nächste Seite)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Kat. Nr.	Grundeigentümer
6071	Lotti Pieper-Riethmann
134, 142	Hermann Aeberli
138	Verena Brumm-Aeberli
2390	Max Weber
4187, 4188, 4189	Politische Gemeinde Erlenbach
4191	Viktor Brunner Elisabetha Brunner-Tschirky
4192	Beat Meier
141	Gesamteigentümer Flurweggemeinschaft: Hermann Aeberli Verena Brumm-Aeberli Dr. Enrico Steinbrüchel Max Weber

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DIVERSE ANLIEGEN</b>	<b>24</b>

**Auftraggeber**

Gemeinderat Erlenbach

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel

# 1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwendungen öffentliche Auflage

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 11.10.2024 bis zum 10.12.2024, öffentlich aufgelegt. Die aufgelegte Revisionsvorlage bestand aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Bestimmungen
- Anpassung Situationsplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

## Anhörung Nachbargemeinden und ZPP

Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Nachbargemeinden haben keine Einwände zur Revisionsvorlage eingebracht.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 24. 10 2024 mitgeteilt, dass sie zu den beabsichtigten Anpassungen des privaten Gestaltungsplanes keine Einwände haben (vgl. Kap. 3).

Die SBB hat sich mit E-Mail-Mitteilung vom 24.10.2024 ebenfalls zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» geäußert und ebenfalls keine Einwände erhoben.

## Kantonale Vorprüfung

Über die Vorprüfung des ARE gibt der Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft. In diesem Bericht ist auch festgehalten, wie mit den Hinweisen und Forderungen des ARE umgegangen worden ist.

## Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen und Fragen zur Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sigst Süd» infolge der Umsetzungsvorlage der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, um die Regelungslücken infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse zu schliessen. Es konnten deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen des Gestaltungsplanes. Dieser Grundsatz führte dazu, dass zahlreiche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten (vgl. nachstehende Begründungen).

## 2 EINWENDUNGEN

### Einwendung 1

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

### Begründung

Es sei die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd formell in die Teilrevision Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zu integrieren.

Am 19. November 2023 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Erlenbach die Einzelinitiative "Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse" mit einer deutlichen Mehrheit von 75.8 % angenommen. Wie der erläuternde Bericht zur Teilrevision privater Gestaltungsplan Sigst Süd zu Recht festhält, sind einerseits der Rahmgestaltungsplan Bahnhofstrasse und der Detailgestaltungsplan Sigst Süd miteinander systematisch verknüpft und wird andererseits mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd die Bezugsgrundlage entzogen. Dies hat das Amt für Raumentwicklung bestätigt und gemäss Erläuterndem Bericht zur Teilrevision privater Gestaltungsplan Sigst Süd in einer E-Mail an die Gemeinde vom 1. Juni 2024 unter anderem mitgeteilt, dass die Verfahren (Aufhebung oder Anpassung privater Gestaltungsplan/ Teilrevision BZO / Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan) zu koordinieren seien.

Entgegen dieser Vorgabe hat die Gemeinde Erlenbach mit zwei getrennten Vorlagen und zwei zeitlich getrennten Einwendungsverfahren die formellen Vorgaben des ARE verletzt. Die Gründe können nur vermutet werden. Tatsache ist jedenfalls, dass die Bevölkerung, welche sich primär mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplan Sigst Süd befasst, es verpassen wird, rechtzeitig bereits ihre Einwendungen betreffend den Gestaltungsplan Sigst Süd im Verfahren betreffend Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse vorzubringen. Allein die Vorlage betreffend Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse gibt nicht zwingend Anlass, sich bereits in diesem Einwendungsverfahren zur Teilrevision des Gestaltungsplans Sigst Süd zu äussern. Damit ist die Koordinationspflicht verletzt.

Der aufgezeigte Verfahrensmangel kann nur dahingehend geheilt werden, dass die Auflagefrist zur Revisionsvorlage betreffend Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse bis zum Ablauf der Frist für die Einwendungen zur Teilrevision Gestaltungsplan Sigst Süd verlängert wird, selbstverständlich mit erneuter Publikation.

### Erwägungen

*Der private Gestaltungsplan Sigst Süd ist ein eigenständiges Planungsinstrument, welches nicht in die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse integriert werden kann.*

*Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE), hat der Gemeinde mit E-Mails vom 1. Juni und 21. Juni 2024 mitgeteilt, dass der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nur dann aufgehoben werden kann, wenn die beteiligten Grundeigentümer der Aufhebung zustimmen oder eine Nach-*

*folgeregelung mit der Nutzungsplanung für den bereits realisierten Neubau innerhalb des GP-Perimeters gefunden werden kann. Die Gemeinde hat diese Frage mit den Grundeigentümern besprochen. Diese sind nicht bereit den Gestaltungsplan «Sigst Süd» aufzuheben. In gleichem E-Mail hat das ARE mitgeteilt, dass eine Nachfolgereglung für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zwingend für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» notwendig ist. Ansonsten das ARE die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nicht genehmigen kann.*

*Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert werden soll. Die Revisionsvorlage ist inhaltlich auf die Umsetzungsvorlage der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» abgestimmt und somit inhaltlich koordiniert.*

*Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 11.10.2024 bis zum 10.12.2024, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Somit ergab sich zumindest zwischen dem 11.10. und dem 28.10. 2024 eine Überschneidung bezüglich öffentlicher Auflage. In dieser Zeit, aber auch danach hat sich jedermann ein Bild über die Inhalte der beiden Vorlagen machen können und entsprechende Einwendungen vortragen können. Eine Wiederholung der Auflage erscheint deshalb nicht angezeigt zu sein. Die Vorlagen werden auch an der gleichen Gemeindeversammlung behandelt und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet.*

*Die beiden Vorlagen sind wie dargelegt sowohl inhaltlich als auch zeitlich koordiniert, weshalb die gerügte Koordinationspflicht nicht verletzt wurde.*

*Die beiden Vorlagen werden der gleichen Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Somit erhalten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger eine umfassende und koordinierte Information für die Meinungsbildung.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 2

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

## Begründung

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd sei vollumfänglich aufzuheben.

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sieht unter anderem für das Gebiet Sigst eine Detailgestaltungsplanpflicht vor. Er lässt pro Teilgebiet auch mehrere Detailgestaltungspläne zu, sofern diese je für sich eine raumplanerisch zweckmässige Einheit umfassen und die Koordination mit angrenzenden Detailgestaltungsplänen sichergestellt ist. Die Grundeigentümerschaft erarbeitete gestützt darauf einen privaten Gestaltungsplan nur für das Teilgebiet Sigst Süd. Der Gemeinderat stimmte dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd am 26. März 2019 zu, welcher am 2. Juli 2019 von der Baudirektion genehmigt wurde.

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wird dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd die rechtliche Grundlage entzogen. Der Gestaltungsplan Sigst Süd mit der massiven Verdichtung könnte heute nicht mehr durch den Gemeinderat festgesetzt werden. Folgerichtig ist für die Änderung bzw. Aufhebung des Gestaltungsplans Sigst Süd die Gemeindeversammlung zuständig.

Aufgrund der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse liegen veränderte Verhältnisse vor, welche die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG erfordert. Gemäss Art. 12 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Bei der Anwendung von Art. 21 Abs. 2 RPG wird in einem ersten Schritt geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss (BGE 140 | 25, E. 3). Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (BGE 140 | 25, E. 3.2).

Die erheblich veränderten Verhältnisse sind durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse gegeben. Die bauliche Dichte wird dadurch im Gebiet erheblich reduziert. Im Gebiet Sigst Süd würde in einem kleinen Bereich des Einzugsgebiets die hohe Ausnützung verbleiben. Zugleich kann die raumplanerisch erforderliche Koordination mit dem Gebiet Sigst Nord aufgrund der geänderten rechtlichen Grundlagen nicht mehr sichergestellt werden. Es liegt ein hohes öffentliches Interesse vor, dass eine einheitliche Planung im Gebiet Sigst, aber auch für den gesamten Perimeter Bahnhofstrasse erfolgt und nicht auf einem kleinen Teilstück eine massiv grössere Ausnützung ermöglicht wird.

Die Stimmbevölkerung hat an der Gemeindeversammlung und später an der Urne deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie eine andere, weniger dichte Planung wünscht. Dies gilt auch für das Gestaltungsplangebiet Sigst Süd, das sich in demselben Planungsgebiet befindet. Die Visualisierungen zum privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zeigen, dass auf dem Areal ein ähnliches Monstrum realisiert werden könnte, wie es die SBB auf ihrem Areal geplante hatte und das zur deutlichen Annahme der Einzelinitiative zur Aufhebung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse geführt hat.

Zwar ist im Gestaltungsplan Gebiet Sigst Süd bereits ein Gebäude erstellt worden, welches aber keinen Gebrauch von den Möglichkeiten des Gestaltungsplans Sigst Süd gemacht hat. Ansonsten sind immer noch die Altbauten vorhanden. Es ist auch nicht bekannt, dass in naher Zukunft weitere Projekte folgen sollten. Der private Gestaltungsplan verfügt zudem nicht über eine hohe Regelungsdichte, so dass auch kein verstärkter Schutz des dem Gestaltungsplan entgegengebrachten Vertrauens gilt. Mit der beantragten Aufhebung des Gestaltungsplans Sigst Süd kann somit den Vorgaben der Aufhebung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse vollumfänglich Rechnung getragen werden. Abgesehen davon ist er älter als fünf Jahre und geht Art. 21 Abs. 2 RPG den kantonalen Bestimmungen zum Gestaltungsplan (§§ 82 und 87 PBG) ohnehin vor.

Zudem ist Folgendes zu beachten: Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen Sondernutzungspläne zwar für einzelne Gemeindeabschnitte von der ihnen zugrundeliegenden Grundnutzungsordnung (Bau- und Zonenordnung) abweichen. Diese Abweichungen dürfen aber nicht dazu führen, dass die Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Ansonsten ist das wichtige Prinzip der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Planung verletzt (BGE 135 | 209, insbesondere E5.2 ff.). Dies ist mit einer um mehr als 50 % erhöhten Ausnutzungsziffer gegenüber der Bau- und Zonenordnung gegeben.

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse entfällt auch die Sicherung eines grosszügigen Freiraums. Die Restfläche im Perimeter des Gestaltungsplans Sigst Süd ergibt keinen Sinn mehr, zumal er auf drei Seiten von enormer Baudichte umrahmt würde. Die Anpassungsvorlage sieht zudem auch vor, dass die Sigststrasse wieder befahrbar wird und der Erschliessung dienen soll.

Dies alles zeigt, dass die raumplanerischen Vorgaben der mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse gewählten Grundordnung erheblich geändert haben. Der Gestaltungsplan Sigst Süd beinhaltet Baumöglichkeiten, Freiräume und Erschliessungen, die mit der neuen Ausgangslage nicht kompatibel sind.

Aus den genannten Gründen wird der von der Stimmbevölkerung angenommenen Einzelinitiative Brasseur nicht entsprochen. Die Aufhebungsvorlage Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist deshalb ungenügend. Dessen Umsetzung setzt vielmehr voraus, dass der Gestaltungsplan Sigst Süd vollumfänglich aufgehoben wird.

## Erwägungen

Wie bereits erwähnt, hat das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE), der Gemeinde mit E-Mails vom 1. Juni und 21. Juni 2024 mitgeteilt, dass der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nur dann aufgehoben werden kann, wenn die beteiligten Grundeigentümer der Aufhebung zustimmen. Die Gemeinde hat diese Frage mit den Grundeigentümern besprochen. Diese sind nicht bereit den Gestaltungsplan «Sigst Süd» aufzuheben. In gleichem E-Mail hat das ARE mitgeteilt, dass eine Nachfolgereglung für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zwingend für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» notwendig ist. Ansonsten das ARE die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nicht genehmigen kann.

Dementsprechend wurde die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» in die Wege geleitet und mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» inhaltlich und zeitlich koordiniert.

Wie die Einwender richtig bemerken, fällt nach der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» nicht mehr in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates, sondern Bedarf einer Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Dies ist auch so vorgesehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Differenz der effektiv realisierbaren Geschossflächen bei einer Arealüberbauung unter Berücksichtigung einer AZ von 70%, dem Arealüberbauungsbonus und der Nichtanrechenbarkeit von zulässigen Unter- und Dachgeschossen eine Bilanz von effektiv 92% zu 110% ergibt. Beim privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» sind nämlich alle für Wohn- und Arbeitszwecke genutzten Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen anzurechnen. Folglich lässt der private Gestaltungsplan lediglich ca. 20% mehr Nutzfläche zu als bei einer Arealüberbauung nach BZO. Somit wird die revidierte Grundordnung infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes auch nicht seines Sinngehalts entleert.

## Beschluss

Die Einwendung wird aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt. Die Gemeindeversammlung soll über die Folgeregelung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» entscheiden.

## Einwendung 3

Vreni Brumm (Tochter) Kat.-Nr. 138 und  
Hermann Aeberli (Vater) Kat.-Nrn. 134  
und 142

Bestandesgarantie der bestehenden Scheune, Anpassbarkeit und Anrechenbarkeit

## Begründung

Im Baubereich B, Parz. 134 steht derzeit eine Scheune (GVZNr.306). Diese wird im Gestaltungsplan als Abbruchobjekt bezeichnet. Für uns ist es aus Gründen der späteren Überbaubarkeit der Grundstücke sowie aus Orts- und denkmalpflegerischen Überlegungen wichtig, dass diese Scheune wie vorgeschlagen sowohl abgebrochen als auch im Rahmen der Bestandesgarantie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden darf, wenn keine nachteiligen

Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Zudem ist festzuhalten, dass diese in der heutigen Ausprägung und Nutzungsart, ohne Räume für den dauernden Aufenthalt, nicht der Ausnützung angerechnet werden muss. Bei einer Nutzungsänderung, mit Räumen für den dauernden Aufenthalt, wäre diese sinngemäss in der Ausnutzungsberechnung zu berücksichtigen.

#### **Erwägungen**

*Es besteht keine Abbruchpflicht für die Scheune Vers. Nr. 306. Im Plan ist der Abbruch lediglich als Informationsinhalt dargestellt. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist in Ziffer 4.6 verbindlich festgehalten, dass das bestehende Gebäude Vers. Nr. 306 auf Kat. Nr. 134 erhalten, zonenkonform umgenutzt oder unter Wahrung seiner Lage und seiner äusseren Abmessungen ersetzt werden darf. Dies entspricht dem Anliegen der Einwender. Die Anrechenbarkeit von Räumen bei einer allfälligen Neunutzung der Scheune oder die angemessene Erweiterung der Scheune sind im PBG und den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt, weshalb es keiner zusätzlichen Regelung im Gestaltungsplan Bedarf.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.*

#### **Einwendung 4**

Vreni Brumm (Tochter) Kat.-Nr. 138 und  
Hermann Aeberli (Vater) Kat.-Nrn. 134  
und 142

Parkierung, Ermöglichung eines Mobilitätskonzeptes

#### **Begründung**

Der guten Abstimmung von Siedlungsentwicklung (Raumnutzung) und dem daraus resultierenden Verkehr kommt zukünftig eine herausragende Bedeutung zu. Der motorisierte Individualverkehr ist tendenziell zu reduzieren. Ebenso ist der Hitzeminderung erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Im Zuge einer Arealentwicklung oder auch eines einzelnen grösseren Bauvorhabens ist es darum oft zweckmässig, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Damit können die genannten Herausforderungen zielgerichtet angegangen werden. Angesichts der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll den Grundeigentümer:innen die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Mobilitätskonzept zur weiteren Reduktion der Parkplatanzahl zu erstellen. Als Leitschnur dient das Merkblatt Mobilitätskonzepte des Amtes für Mobilität, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Februar 2021.

#### **Erwägungen**

*Das Anliegen ist gut nachvollziehbar. Vorliegend handelt es sich aber um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, welche durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse bedingt ist. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan in diesen Punkten teilrevidiert werden muss. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen werden oder müssten mit einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes umgesetzt*

*werden. Das Thema des Klimaschutzes und der Siedlungsökologie werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft. Ebenso eine all-fällige Verankerung von Mobilitätskonzepten in der BZO. Gemäss § 242 Abs. 2 PBG kann die Zahl der erforderlichen Parkplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern besteht. In der Praxis können deshalb schon heute gestützt auf Mobilitätskonzepte die Anzahl Parkplätze nach den besonderen Verhältnissen festgelegt werden.*

## Beschluss

*Die Einwendung ist teilweise bereits berücksichtigt (Mobilitätskonzept). Regelungen über den Bedarf infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse werden aber abgelehnt.*

## Einwendung 5

Vreni Brumm (Tochter) Kat.-Nr. 138 und  
Hermann Aeberli (Vater) Kat.-Nrn. 134  
und 142

## Rechtssicherheit

## Begründung

Ein Gestaltungsplan kann erstmals nach 5 Jahren revidiert werden. Da die Gemeinde Erlenbach den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ohne Einbezug der betroffenen Grundeigentümer:innen revidiert, verlängert sich die Frist für grundeigentümerrelevante Revisionen um weitere fünf auf Total 10 Jahre. Dies stellt ein unverhältnismässiger Eingriff in die Rechte der Eigentümer:innen der betroffenen Grundstücke dar. Deshalb sind die Grundeigentümer:innen im Nachgang zur öffentlichen Auflage entsprechend zu konsultieren bzw. deren Einwendungen ist eine hohe Beachtung zu schenken, um sie nicht in ihren Rechten übermässig zu beschneiden.

## Erwägungen

*Es ist richtig, dass gemäss § 87 in Verbindung mit § 82 PBG Gestaltungspläne frühestens nach 5 Jahren nach Inkrafttreten angepasst oder aufgehoben werden können. Die «5-Jahresfrist» zum rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan ist bereits abgelaufen, weshalb die vorliegende Teilrevision diesbezüglich korrekt ist. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden teilrevidierten Gestaltungsplanes beginnt nun aber keine neue «5-Jahresfrist». Eine solche würde erst wieder gesetzt, wenn der Gestaltungsplan gegenüber der rechtsgültigen Version materiell geändert würde. Die vorliegenden Anpassungen verändern den Gesamtregelungsinhalt gegenüber bisher nicht. Es werden lediglich die Inhalte aus dem aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan redaktionell übernommen, damit wieder der gleiche Regelungsinhalt gilt wie bisher. Insofern kann die aktuelle Revision nicht als Revision im Sinne der Planbeständigkeit gesehen werden und eine weitere Anpassung materieller Art ist unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision möglich.*

*Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE) hat der Gemeinde mit E-Mails vom 1. Juni und 21. Juni 2024 mitgeteilt, dass der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nur dann aufgehoben werden kann, wenn die*

*beteiligten Grundeigentümer der Aufhebung zustimmen. Die Gemeinde hat diese Frage mit den Grundeigentümern besprochen. Diese sind mehrheitlich nicht bereit den Gestaltungsplan «Sigst Süd» aufzuheben. In gleichem E-Mail hat das ARE mitgeteilt, dass eine Nachfolgereglung für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zwingend für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» notwendig ist. Ansonsten das ARE die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nicht genehmigen kann.*

*Dementsprechend wurde die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» in die Wege geleitet und mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» inhaltlich und zeitlich koordiniert.*

## **Beschluss**

*Nach Inkrafttreten des vorliegenden revidierten Gestaltungsplanes, könnte der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» umfassend im Sinne der Antragsteller revidiert werden. Es ist keine «5-Jahresfrist» abzuwarten, weshalb das Hauptanliegen der Einwender berücksichtigt ist.*

## **Einwendung 6**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Der Gestaltungsplanperimeter ist um den Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 4978 ab Einmündung in die Lerchenbergstrasse bis auf die Fortsetzung der nördlichen Grenze der Sigststrasse zu erweitern.

## **Begründung**

Damit wird die übermässig steile Rampe ab der Lerchenbergstrasse miterfasst, und es kann eine neue Führung der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erarbeitet werden, mitsamt den nötigen Umparzellierungen, Neudefinitionen der Baubereiche und den Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen. Dementsprechend ist ein neuer Situationsplan zu erarbeiten.

## **Erwägungen**

*Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, welche durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse bedingt ist. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan in diesen Punkten teilrevidiert werden muss. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit nachgelagerten Planungen/Projekten angegangen werden. Im oberen Teil der Sigststrasse ist die Gemeinde auf beiden Strassenseiten Eigentümerin, weshalb allfällige Optimierungen der Strassenführung ohnehin möglich wären.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 7

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Bezüglich des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 306, Aeberli-Scheune, auf Kat. Nr. 134 im Baubereich B soll eine Schutzwürdigkeitsabklärung durch die kantonale Denkmalpflege vorgenommen werden.

### Begründung

-

### Erwägungen

*Es besteht keine Abbruchpflicht für die Scheune Vers. Nr. 306. Im Plan ist der Abbruch lediglich ein Informationsinhalt dargestellt. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist in Ziffer 4.6 verbindlich festgehalten, dass das bestehende Gebäude Vers. Nr. 306 auf Kat. Nr. 134 erhalten, zonenkonform umgenutzt oder unter Wahrung seiner Lage und seiner äusseren Abmessungen ersetzt werden darf.*

*Weshalb eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit durch die kantonale Denkmalpflege erfolgen soll, wird nicht begründet. In der Praxis erfolgen solche Abklärungen durch die Gemeinde, sofern ein Hinweis besteht, dass für nicht inventarisierte Gebäude ein Schutzbedürfnis im Sinne von § 203 PBG besteht. Solche Hinweise liegen für das Ökonomiegebäude Vers. Nr. 306 nicht vor.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 8

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Nach erfolgter Schutzabklärung bezüglich des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 306 auf Kat. Nr. 134 ist der Baubereich B, der städtebaulich sensibelste und weitaus grösste Baubereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, entsprechend des Ergebnisses im Situationsplan mit der Lage und den äusseren Abmessungen der zulässigen Bauvolumen zu ergänzen.

### Begründung

Aktuell ist nämlich kurzerhand die gesamte theoretisch überbaubare Flächen braun eingefärbt und damit als Baubereich gekennzeichnet. Damit ist es nicht möglich, «die maximalen raumwirksamen Festlegungen zu erkennen sowie prüfen zu können». Diese Prüfung darf «nicht ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden» (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/ WIPF/KUNZ S. 182).

### Erwägungen

*Die Angemessenheit, Zweck- und Rechtmässigkeit der Festlegungen wurden durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) geprüft und für in Ordnung befunden. Andernfalls hätte der Gestaltungsplan in seiner vorliegenden Form, was die Baubereiche betrifft, nicht genehmigt werden dürfen.*

*Die Grundmasse für zulässige Bauten sind in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes festgelegt. Die Anzahl der zulässigen Bauten ist im Plan festgelegt. Zudem gelten für künftige Bauten erhöhte gestalterische Anforderungen, diese müssen besonders gut im Sinn von § 71 PBG gestaltet*

*sein. Auch ist auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen. Damit sind genügend Festlegungen für eine angemessene und zweckmässige bauliche Entwicklung getroffen.*

*Zudem würde diese Einwendung auch den Rahmen der Teilrevision bei weitem sprengen.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## **Einwendung 9**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Die Bestimmung, dass Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren seien, ist ersatzlos zu streichen.

## **Begründung**

Besonders gut gestaltete Lösungen von Tiefgaragenrampen im Sinne von § 71 PBG, welche die steil abfallende Topografie nutzen, sollen möglich sein.

## **Erwägungen**

*Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, welche durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse bedingt ist. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan in diesen Punkten teilrevidiert werden muss. Darüberhinausgehende Sachverhalte sollen darum grundsätzlich nicht mit dieser Teilrevision behandelt werden.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## **Einwendung 10**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Das Richtprojekt «Il giardino della villa» ist aufzuheben, und die Gestaltung des Freiraums zwischen den Bauvolumen neu zu erarbeiten.

## **Begründung**

Das Richtprojekt sah nämlich eine zusammenhängende «Raumsequenz ... von Villa, Hof und Garten» vor, welche sich vom damaligen Brockenhaus bis zum inzwischen erstellten Ersatzbau an der Dorfstrasse erstreckte. Das Brockenhaus sollte dabei mit einem Café als «öffentlicher Katalysator» dienen (vgl. seinerzeitigen Wettbewerbsbericht). Nun wird allerdings der dem Richtprojekt zugrundeliegende Gestaltungsplan Bahnhofstrasse aufgehoben. Die «Villa», sprich das Brocken- bzw. Dienerhaus, und der «Hof», ihr ehemaliger Gemüsegarten, werden nunmehr von der nach wie vor befahrbaren Sigststrasse vom «Garten», dem Überbleibsel des Richtprojektes «Il giardino della villa» abgetrennt. Dieses Überbleibsel, eine nichtssagende Grünfläche ohne Bezug zu den angrenzenden Gärten, kann selbstredend den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG nicht genügen.

## **Erwägungen**

*Das Richtprojekt «Il giardino della villa» könnte theoretisch nach wie vor umgesetzt werden. Auf dem Gemeindegrundstück Kat. Nr. 4977 nördlich*

*der Sigststrasse kann der Grünraum wie bisher vorgesehen, fortgesetzt werden. Eine Streichung würde den Rahmen der Teilrevision bei weitem sprengen, weshalb an der bisherigen Festlegung festgehalten wird.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 11**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Die Bestimmung, dass ein allfälliger Sichtschutz zwischen privaten Gartenbereichen und öffentlichen Freiräumen offen und durchlässig auszugestalten ist, ist ersatzlos zu streichen.

**Begründung**

Besonders gut gestaltete Lösungen von Sichtschutz im Sinne von §71 PBG, sollen möglich sein.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung würde den Rahmen der Teilrevision sprengen, weshalb an der bisherigen zweckmässigen Festlegung festgehalten wird.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 12**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Die Ausnützungsziffer soll auf die Ausnützung der Regelbauweise, 70 %, plus 10 % Arealbebauungsbonus, also auf 77 % festgesetzt werden.

**Begründung**

Der Ersatzneubau an der Dorfstrasse, der höchstens diese Ausnützung aufweist, zeigt deutlich auf, dass damit in dieser städtebaulich sensiblen Gegend das maximal erträgliche Bauvolumen erreicht wird.

**Erwägungen**

*Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, welche durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse bedingt ist. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan in diesen Punkten teilrevidiert werden muss. Darüberhinausgehende Sachverhalte sollen darum grundsätzlich nicht mit dieser Teilrevision behandelt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 13**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Folgende Grundmasse sollen denjenigen der in der Zone WG4/70 geltenden entsprechen, also

- Gebäudelänge max. 40.0 m,
- Gebäudehöhe (max.) 14.0 m,
- grosse Grundabstand (min.) 9.0 m,
- kleiner Grundabstand (min.) 5.0 m,

zudem soll ein Mehrlängenzuschlag von 1/4 der Mehrlänge über 16 m, max. 4.0 m, berücksichtigt werden.

**Begründung**

Mit diesen Massen soll ein erträglicher Übergang zu den mittelalterlichen Bauten und zu Denkmalschutzobjekten im Süden, Westen und Norden des Gestaltungsplanperimeters gewährleistet werden.

**Erwägungen**

*Vgl. Erwägungen zu Einwendung 12*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 14**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Ohne Einwilligung der kantonalen Denkmalpflege dürfen weder im Baubereich A2 neue Gebäude erstellt, noch an das Schutzobjekt A1 angebaut werden. Die Integrität des Schutzobjekts und des zugehörigen Gartens darf nicht verletzt werden.

**Begründung**

-

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung sprengt den Rahmen der Teilrevision deutlich. Für die Beurteilung der Baubewilligung ist die Baubehörde der Gemeinde Erlenbach zuständig. Bei überkommunalen Schutzobjekten bzw. Inventarobjekten ist auch die Stellungnahme der entsprechenden Fachinstanzen des Kantons einzuholen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 15**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Oberirdische, auch abgestützte Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf der Hälfte, und nicht nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um maximal 2.0 m über den Baubereich hinausragen.

**Begründung**

Damit würde die Regelung derjenigen in der neuen kantonalen Gesetzgebung entsprechen.

**Erwägungen**

*Mit der Einführung der IVHB-Begriffe in der Bau- und Zonenordnung gilt künftig § 6c ABV abschliessend. Danach dürfen vorspringende Gebäudeteile um höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und maximal die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes betragen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 16**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Gegenüber Grundstück Kat.-Nr. 141 kann weder eine Grenzbau-, noch ein Näherbaurecht begründet werden.

**Begründung**

Es gilt nicht nur gegenüber dem Schutzobjekt A1 und dessen Umschwung A2, sondern auch gegenüber dem potenziellen Denkmalschutzobjekt Vers. Nr. 306, Aeberli-Scheune, den städtebaulich gebührenden Abstand einzuhalten.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung sprengt den Rahmen der Teilrevision deutlich. Ob es sich um ein potenzielles Schutzobjekt beim Gebäude Vers. Nr. 306 im Sinne von § 203 PBG handelt ist nicht erhärtet und es bestehen diesbezüglich auch keine Hinweise.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 17**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Die anrechenbare Geschossfläche der einzelnen Baubereiche soll anhand einer Ausnützungsziffer von 77 % berechnet werden; somit beträgt sie für die Baubereiche

- A1 /A2 327 m<sup>2</sup>
- B 1'395 m<sup>2</sup>
- C1 1'015 m<sup>2</sup>
- C2 / D 1'152 m<sup>2</sup>
- E1 137 m<sup>2</sup>
- E2 156 m<sup>2</sup>.

**Begründung**

-

**Erwägungen**

*Vgl. Erwägungen zu Einwendung 12*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 18**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Für die Teilgebiete 2-4 ist, zusammen mit dem Baugesuch, ein Umgebungsplan einzureichen, welcher, ohne Bezug auf das aufzuhebende Richtprojekt "Il giardino della vila", Aussagen über den Umgang mit der Topografie, die Ausbildung der Randbereiche, der Umfang der Spiel- und Ruheflächen, die Lage der Fusswege sowie die Art der Beläge und der Bepflanzung macht.

**Begründung**

-

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung sprengt den Rahmen der Teilrevision deutlich. Für die Beurteilung der Baubewilligung ist die Baubehörde der Gemeinde Erlenbach zuständig. Diese stützt sich bei ihrer Beurteilung auf die einschlägigen Vorschriften.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### **Einwendung 19**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Der Situationsplan ist wie gesagt auch hinsichtlich der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen zu überarbeiten. Es soll eine Lösung gesucht werden, um auch den Baubereich D ab der Lerchenbergstrasse zu erschliessen, dies, um zusätzlichen Verkehr in der Bahnhofstrasse zu verhindern.

### **Begründung**

-

### **Erwägungen**

*Der Baubereich D ist überbaut und wird zur Dorfstrasse hin erschlossen. Falls der Einwender den Baubereich B meint, gilt es festzuhalten, dass mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse offensichtlich kein Anliegen mehr ist, den Verkehr zu kanalisieren. Im aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist ein entsprechendes Postulat in Ziffer 6.2 enthalten.*

*Ferner ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Ziffer 7.2 des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd die Erschliessung des Baubereiches B zulässig ist.*

### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### **Einwendung 20**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Zur Wahrung der Sicherheit der Bewohner dürfen in den (privaten) Sammelgaragen keine öffentlichen Parkplätze erstellt werden.

### **Begründung**

-

### **Erwägungen**

*Weshalb Ziffer 7.7 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Sigst Süd gestrichen werden soll, wird nicht dargelegt. Es war und ist ein öffentliches Interesse eine gewisse Zahl zusätzlich öffentlich nutzbarer Parkplätze in der Nähe des Dorfsentrums anzubieten.*

### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### **Einwendung 21**

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach, Daniel Affolter, Vizepräsident

Ausführungen, welche sich auf das Gebiet nördlich der Sigststrasse, also ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters beziehen, sind unzulässig und deshalb aus den Bestimmungen zu streichen.

### **Begründung**

Ohnehin wäre es unzulässig, den Umschwung des denkmalgeschützten Dienerhauses für Parkplätze für Fremdbenutzer zu missbrauchen.

### **Erwägungen**

*Ziffer 7.7 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Sigst Süd beziehen sich auf unterirdische Parkplätze, weshalb der Umschwung des Dienerhauses nicht beeinträchtigt würde.*

### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 22

Ueli Brunner

Bestimmungen, 1. Zweck, Ziele

Der Entwurf ist zu ergänzen mit folgendem Text:

Der geänderte Gestaltungsplan Sigst Süd soll die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes im ganzen Geltungsbereich des öffentlichen Planes ermöglichen.

## Begründung

Sollte die Änderung des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd nicht zu Stande kommen, müsste die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans auf das Gebiet ausserhalb des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd beschränkt bleiben.

Die Grundeigentümer Sigst Süd sind nicht zu einer Änderung des privaten Gestaltungsplans verpflichtet.

## Erwägungen

*Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE), hat der Gemeinde mit E-Mails vom 1. Juni und 21. Juni 2024 mitgeteilt, dass der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nur dann aufgehoben werden kann, wenn die beteiligten Grundeigentümer der Aufhebung zustimmen oder eine Nachfolgeregelung mit der Nutzungsplanung für den bereits realisierten Neubau innerhalb des GP-Perimeters gefunden werden kann. Die Gemeinde hat diese Frage mit den Grundeigentümern besprochen. Diese sind nicht bereit den Gestaltungsplan «Sigst Süd» aufzuheben. In gleichem E-Mail hat das ARE mitgeteilt, dass eine Nachfolgeregelung für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zwingend für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» notwendig ist. Ansonsten das ARE die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nicht genehmigen kann.*

*Folglich stösst eine Ergänzung von Ziffer 1 im Sinne des Einwenders ins Leere, weshalb darauf verzichtet wird.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 23

Ueli Brunner

Bestimmungen, 7. Verkehrserschliessung und Parkierung, Öffentliche Fusswegverbindung

Der Paragraph zur öffentlichen Fusswegverbindung ist in folgender Form beizubehalten:

Die öffentliche Fusswegverbindung auf der Sigststrasse ist zu gewährleisten. Die im Zusammenhang mit dem Neubau auf Kat. 6071 (Lotti Pieper-Riethmann) zu sichernde Fusswegverbindung, die westlich am Neubau auf Kat. 6071 (Lotti Pieper-Riethmann) vorbeiführt, ist zu gewährleisten.

## Begründung

Sie dient der Erschliessung der öffentlichen Freifläche Sigst von der Dorfstrasse her und ermöglicht den Durchgang von der Dorfstrasse zur Sigststrasse.

## Erwägungen

*Die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» verlangt auch, dass der Verkehrsplan auf den Zustand vor der*

*Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes zurückgeführt wird. Der Gemeinderat erachtet es nach den bisherigen Abstimmungen zur Einzelinitiative als ausgeschlossen, diesen Grundsatz mit der Umsetzungsvorlage zu verändern. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sollen über den Inhalt der verschiedenen Vorlagen, die sich als Folge der Einzelinitiative ergeben, befinden können.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 24**

Ueli Brunner

Situationsplan

Die im Zusammenhang mit dem Neubau auf Kat. 6071 (Lotti Pieper-Riethmann) zu sichernde Fusswegverbindung, die westlich am Neubau auf Kat. 6071 (Lotti Pieper-Riethmann) vorbeiführt, ist im Situationsplan einzuzeichnen.

**Begründung**

Sie dient der Erschliessung der öffentlichen Freifläche Sigst von der Dorfstrasse her und ermöglicht den Durchgang von der Dorfstrasse zur Sigststrasse.

**Erwägungen**

*Vgl. Erwägungen zu Einwendung 23*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 25**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 1 Zweck

Die Ziele "attraktive Freiflächen im öffentlichen Raum" und "zweckmässige Organisation des Fahr- und Fussverkehrs" sind ersatzlos zu streichen.

**Begründung**

Die beiden zuletzt aufgeführten Ziele, nämlich attraktive Freiflächen im öffentlichen Raum und zweckmässige Organisation des Fahr- und Fussverkehrs sollten ersatzlos gestrichen werden, da sie nach Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans keine Grundlage und Daseinsberechtigung mehr haben.

**Erwägungen**

*Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (ARE), hat der Gemeinde mit E-Mails vom 1. Juni und 21. Juni 2024 mitgeteilt, dass der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nur dann aufgehoben werden kann, wenn die beteiligten Grundeigentümer der Aufhebung zustimmen oder eine Nachfolgeregelung mit der Nutzungsplanung für den bereits realisierten Neubau innerhalb des GP-Perimeters gefunden werden kann. Die Gemeinde hat diese Frage mit den interessierten Grundeigentümern besprochen. Diese sind mehrheitlich nicht bereit den Gestaltungsplan «Sigst Süd» aufzuheben. In gleichem E-Mail hat das ARE mitgeteilt, dass eine Nachfolgeregelung für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» zwingend für eine*

*Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» notwendig ist. Ansonsten das ARE die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» nicht genehmigen kann.*

*Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Unter anderem auch auf die beabsichtigte Ergänzung von Ziffer 1. Das durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhof entstehende Regelungsdefizit muss auf Anweisung des ARE behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert werden soll. Die Revisionsvorlage ist inhaltlich auf die Umsetzungsvorlage der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» abgestimmt und somit inhaltlich koordiniert. Über die Teilrevision hinausgehende Regelungen sollen vermieden werden, weil sonst eine Gesamtrevision des Gestaltungsplanes in Erwägung gezogen werden müsste, was der Zielsetzung entspricht.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## **Einwendung 26**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 2 Allgemeines  
Art. 2 Abs. 4 ist dahingehend zu ergänzen, dass von den baulichen Erleichterungen und bautechnischen Verbesserungen, welche durch künftiges neues Recht eingeführt werden, auch im Gestaltungsplan-gebiet Gebrauch gemacht werden darf.

## **Begründung**

In Art. 2 Abs. 4 wird Bezug auf das bisherige Recht genommen. Dem kann im Grundsatz zugestimmt werden. Dies bedeutet aber nicht, dass deswegen von den baulichen Erleichterungen und bautechnischen Verbesserungen, welche im Rahmen von künftigen BZO-Revisionen eingeführt werden, nicht auch profitiert werden können soll.

## **Erwägungen**

*Dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd liegt eine Studie zu Grunde, die eine angemessene und zweckmässige Entwicklung des ganzen Gebietes zulässt. Mit dem Bezug auf das bisherige Recht soll Planungssicherheit geschaffen werden. Es mag zutreffen, dass künftige Anpassungen der Gesetzgebungen mit Erleichterungen verbunden sind. Es ist aber auch nicht ausgeschlossen, dass damit Erschwernisse verbunden sind. Eine einseitige Verankerung nur von Vorteilen dürfte aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, weshalb an der bisherigen Fassung festgehalten wird.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## **Einwendung 27**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 2 Allgemeines  
Art. 2 Abs. 5 ist ersatzlos zu streichen.

## **Begründung**

In Art. 2 Abs. 5 soll neu ein unentgeltliches Nutzungsrecht in den Gestaltungsplan eingeführt werden. Dies ist unnötig, da nach dem Weg-

fall des öffentlichen Gestaltungsplans kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr an öffentlichen Fusswegen, Plätzen und Freiräumen namhaft gemacht werden kann.

#### **Erwägungen**

*Art. 2 Abs.5 der Bestimmungen entspricht dem bisherigen Art. 3 Abs. 6 des öffentlichen Gestaltungsplanes. Es erscheint nach wie vor angemessen zu sein, dass die Gemeinde für allfällig künftige Wegrechte und dgl. ein unentgeltliches Recht erhält. Es darf an dieser Stelle erwähnt werden, dass der private Gestaltungsplan den Privaten gegenüber der Regelbauweise auch bedeutende Planungsmehrwerte einräumt.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### **Einwendung 28**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 3 Gestaltung  
Art. 3 Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen.

#### **Begründung**

Anlässlich der Informationssitzung wurde behördlicherseits mitgeteilt, dass das Richtprojekt "Il giardino della villa" nicht mehr weiterverfolgt wird. Dies macht Sinn, da dieses Richtprojekt nach dem Wegfall des öffentlichen Gestaltungsplans keine materielle Grundlage mehr hat, auch nicht für das Gestaltungsplangebiet. Entsprechend kann Art. 3 Abs. 3 ersatzlos gestrichen werden.

#### **Erwägungen**

*Das Richtprojekt «Il giardino della villa» könnte theoretisch nach wie vor umgesetzt werden. Auf dem Gemeindegrundstück Kat. Nr. 4977 nördlich der Sigststrasse kann der Grünraum wie bisher vorgesehen, fortgesetzt werden. Eine Streichung würde den Rahmen der Teilrevision bei weitem sprengen, weshalb an der bisherigen Festlegung festgehalten wird.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### **Einwendung 29**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 3 Gestaltung  
Art. 3 Abs. 4 ist ersatzlos zu streichen.

#### **Begründung**

In Art. 3 Abs. 4 soll neu vorgeschrieben werden, dass der Freiraum offen und durchlässig auszugestalten sei und ein allfälliger Sichtschutz auf diese Vorgabe auszurichten sei. Diese Einschränkung kollidiert massiv mit den privaten Interessen auf Schutz der Privatsphäre und ist daher nicht erwünscht. Nachdem die entsprechende Vorgabe nach dem Wegfall des öffentlichen Gestaltungsplans keine materielle Grundlage mehr hat, besteht auch kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr an einer solchen Einschränkung im Gestaltungsplangebiet. Entsprechend kann auch Art. 3 Abs. 4 ersatzlos gestrichen werden.

## Erwägungen

*Dieser Artikel steht im Zusammenhang mit dem Richtprojekt «Il giardino della villa». Im Rahmen dieser Revision soll aber Art. 6 Abs. 3 nicht aufgehoben werden. Eine ersatzlose Streichung von Art. 6 Abs. 3 würde den Rahmen der angestrebten Teilrevision bei weitem sprengen und weitere Anpassungen des GP wären unvermeidlich, was dem Ziel der Teilrevision widersprechen würde.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 30

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 4 Bebauung  
Art. 4 Abs. 10 ist ersatzlos zu streichen

## Begründung

In Art. 4 Abs. 10 werden neu die Hofraumlinien geregelt. Auch diese Regelung stammt aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse und verliert mit dessen Aufhebung somit die materielle Grundlage. Dies bedeutet aber nicht, dass dieses Institut im Gestaltungsplan neu geregelt werden müsste. Vielmehr kann darauf im Gestaltungsplangebiet verzichtet werden, ohne dass dies die Qualität der Bebauung in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Entsprechend kann auch Art. 4 Abs. 10 ersatzlos gestrichen werden.

## Erwägungen

*Art. 4 Abs.10 der Bestimmungen entspricht dem bisherigen Art. 4 Abs. 5 des öffentlichen Gestaltungsplanes. Es bestehen nach wie vor Hofraumlinien im privaten Gestaltungsplan. Diese wären erst obsolet, wenn der Freiraum gemäss Art. 6.1-6.3 ersatzlos aufgehoben würde. Es erscheint aus heutiger Sicht deshalb nach wie vor angemessen zu sein an Art. 4 Abs. 10 festzuhalten.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 31

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 4 Bebauung  
Die Bestimmungen von Art. 4 Abs. 1 bis 13 sind nach Verzicht auf die Hofraumlinien entsprechend neu zu formulieren; dabei sind Konflikte zwischen Baubereichen und Freiräumen auszumerzen, indem auf Überlappungen der Flächen und Signaturen verzichtet wird.

## Begründung

Entsprechend erübrigt es sich zu regeln, dass die Bauten die Hofraumlinien überschreiten dürfen. Zweckmässiger erscheint es, die möglichen Konflikte zwischen Baubereichen und Freiräumen auszumerzen, indem die entsprechenden Flächen und Signaturen im Situationsplan soweit angepasst werden, dass keine Überlappungen mehr resultieren. Ohnehin reicht es völlig aus, die Baubereiche zu definieren. Alle Flächen ausserhalb dieser Baubereiche gehören alsdann zu den Freiräumen, die nur für bestimmte Zwecke und Nutzungen beansprucht werden dürfen. Dadurch vereinfacht sich die Anwendung erheblich.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung geht weit über die anvisierte Teilrevision hinaus. Eine Berücksichtigung würde zu einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes führen*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 32**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 5 Nutzung  
Art. 5 Abs. 6 ist ersatzlos zu streichen.

**Begründung**

In Art. 5 Abs. 6 werden neu die Freiflächenübertragungen geregelt. Auch diese Regelung stammt aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse und verliert mit dessen Aufhebung somit die materielle Grundlage. Dies bedeutet aber nicht, dass dieses Institut im Gestaltungsplan neu geregelt werden müsste. Vielmehr kann darauf im Gestaltungsplangebiet verzichtet werden, ohne dass dies die Qualität der Bebauung in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Entsprechend kann auch Art. 5 Abs. 6 ersatzlos gestrichen werden.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung geht weit über die anvisierte Teilrevision hinaus. Eine Berücksichtigung würde zu einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes führen*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 33**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 6 Freiraum  
Auf die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereiches ist zu verzichten. Art. 6 Abs. 1 ist, ohne diese Vorgabe neu zu formulieren.

**Begründung**

Die Vorgabe, dass im Gestaltungsplangebiet ein "öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich" geschaffen werden soll, erscheint nach dem Wegfall des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse in einem neuen Licht. So ist nicht ersichtlich, inwiefern an einem solchen öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereich noch ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehen könnte. Im Gegenteil, das Interesse an Publikumsverkehr hat nunmehr hinter dem Interesse der Eigentümer des Gestaltungsplangebietes zurückzustehen, welche aber bereits über ihre eigenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche verfügen. Die Forderung nach einem öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereich kann daher gestrichen werden.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung geht weit über die anvisierte Teilrevision hinaus. Eine Berücksichtigung würde zu einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes führen. Insbesondere müsste in diesem Zusammenhang auch die Zweckmässigkeit des Bebauungskonzeptes hinterfragt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 34**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 6 Freiraum

Der Umfang der Freiraumfläche sei planlich nachzuweisen und zudem zu reduzieren, indem auf die Überlappung mit dem Baubereich im Gebiet D verzichtet wird.

**Begründung**

In Art. 6 Abs. 2 wird die Freiraumfläche mit 1'050 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Fläche kann aber nicht nachvollzogen werden und ist planlich auszuweisen. Zudem reduziert sich die Fläche, wenn - wie beantragt - auf die Überlappung mit dem Baubereich im Gebiet D verzichtet wird.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung geht weit über die anvisierte Teilrevision hinaus. Eine Berücksichtigung würde zu einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes führen. Insbesondere müsste in diesem Zusammenhang auch die Zweckmässigkeit des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes hinterfragt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 35**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 6 Freiraum

Art. 6 Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen

**Begründung**

Anlässlich der Informationssitzung wurde behördlicherseits mitgeteilt, dass das Richtprojekt "Il giardino della villa" nicht mehr weiterverfolgt wird. Dies macht Sinn, da dieses Richtprojekt nach dem Wegfall des öffentlichen Gestaltungsplans keine materielle Grundlage mehr hat, auch nicht für das Gestaltungsplangebiet. Entsprechend kann Art. 6 Abs. 3 ersatzlos gestrichen werden.

**Erwägungen**

*Auch diese Einwendung geht weit über die anvisierte Teilrevision hinaus. Eine Berücksichtigung würde zu einer Gesamtrevision des Gestaltungsplanes führen. Insbesondere müsste in diesem Zusammenhang auch die Zweckmässigkeit des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes hinterfragt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 36**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Bestimmungen, Art. 7 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Baubereichs C2 ist via Lerchenbergstrasse vorzusehen.

**Begründung**

Die Verkehrserschliessung des Baufelds C2 (Lerchenbergstrasse 9) soll gemäss Gestaltungsplan via Sigststrasse erfolgen, was aber nicht

zweckmässig ist. Bereits die bestehende Liegenschaft ist auf die Lerchenbergstrasse ausgerichtet, woran auch der gestaltungsplankonforme Ersatzneubau nichts ändern wird, wie die Platzierung des entsprechenden Baubereichs zeigt. Somit ist die Verkehrserschliessung für diesen Baubereich entsprechend anzupassen.

**Erwägungen**

*Die Erschliessung für die Parkplätze wurde in einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt. Die Parkierung des Baubereiches C2 ist dementsprechend zusammen mit der Parkierung für den Baubereich C1 wie bisher vorgesehen, unterirdisch zu erschliessen bzw. lösen. Ab der Lerchenbergstrasse kann allenfalls ein einzelner Besucherparkplatz erschlossen werden aber nicht alle Pflichtparkplätze.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 37**

Lotti Pieper-Riethmann (vertreten durch  
Wolfer & Frey Rechtsanwälte)

Situationsplan

Der Situationsplan ist an die beantragten Änderungen bei den Bestimmungen des Gestaltungsplans anzupassen.

**Begründung**

-

**Erwägungen**

*An den Festlegungen des Situationsplanes wird festgehalten. Auch für die Planfestlegungen gilt, dass nur diejenigen Bestandteile angepasst werden sollen, die für die Schliessung der Regelungslücken infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse notwendig sind.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### 3 DIVERSE ANLIEGEN

#### Hinweise

Nachfolgend werden Anliegen aufgeführt, welche allgemeine Hinweise oder Fragen zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» bzw. zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sigst «Süd» betreffen.

#### Beurteilung

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

Die ZPP unterstützt den Entscheid der Grundeigentümerschaft zur Teilrevision des bestehenden privaten Gestaltungsplans. Um die Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Siedlungs- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, dabei zentrale Aspekte wie die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sicherzustellen oder Themen wie attraktive Freiräume, die Siedlungsökologie oder Vernetzungskorridore mitzudenken, sind Instrumente aus der Sondernutzungsplanung wie beispielsweise die Gestaltungsplanpflicht wesentlich und zweckmässig. Im vorliegenden Fall werden durch die revidierte Zweck-Bestimmung öffentliche Interessen und Ziele, wie eine hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung, gesichert.

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage betrifft ein Gebiet nahe dem Bahnhof Erlenbach. Das Gebiet rund um den Bahnhof stellt das Ortszentrum der Gemeinde dar und ist aufgrund des S-Bahnanschlusses sehr gut erschlossen. Es eignet sich sehr gut für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Entsprechend werden im regionalen Richtplan für dieses Gebiet Vorgaben zur baulichen Dichte (min. 60% und max. 160% AZ) und zur Nutzungsdichte (150 - 300 Einwohner:innen und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha)) ausgewiesen. Die ZPP begrüsst aus diesem Grund die Vorgabe zur Ausnützung mit max. 110% für das Gestaltungsplangebiet «Sigst Süd». Insbesondere da im Sinne der Planbeständigkeit und im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen an diesem Wert festgehalten wurde. Weiter kann gemäss Unterlagen die Nutzungsdichte mit vorliegendem Gestaltungsplan bei rund 238 E+B/ha betragen. Dies entspricht wiederum den Vorgaben des regionalen Richtplans.

Aus den Unterlagen ist hingegen nicht klar ersichtlich, ob und inwiefern mit dem vorliegenden angepassten Gestaltungsplan den seit 2019 geänderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie beispielsweise der klimaangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen wird. Ebenso ist aus Sicht ZPP zu prüfen, ob die Gestaltung der Randbereiche, insb. der Übergangsbereich des öffentlichen Freiraums zum Bereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters durch das Richtprojekt von 2016 genügend abgedeckt ist oder ob diesbezüglich weitere Bestimmungen zweckmässig und sinnvoll wären, um das Ziel einer hochwertigen Innenentwicklung rund um den Bahnhof zu erreichen.

#### Erwägungen

*Mit dem nach wie vor sichergestellten zusammenhängenden Freiraum bestehen beste Voraussetzungen, um künftigen Herausforderungen im Zusammenhang mit der klimaangepassten Siedlungsentwicklung meistern*

zu können. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, weshalb auf dieser Fläche in Eigenverantwortung auch entsprechende Massnahmen umgesetzt werden können. Mit dem neuen § 238a PBG welcher seit dem 1.12.2024 in Kraft ist, sind auch zahlreiche Massnahmen die ein klimaanangepasste Siedlungsentwicklung unterstützen, direkt im Vollzug anwendbar. Weitergehende Massnahmen erscheinen deshalb nicht zwingend zu sein.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es bei der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» primär darum geht, das Regelungsdefizit, welches sich durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» ergibt, zu schliessen. Deshalb sollen nur diejenigen Inhalte revidiert werden, die notwendig sind, um eine klare Regelung herbeizuführen.

**Beschluss**

Die Hinweise der ZPP werden verdankt. Diese werden auch in den Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Umsetzungsvorlage aufgenommen.

**Hinweis 2**

SBB AG

Nach abgeschlossener interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» stimmt die SBB der Teilrevision ohne Auflagen und Bedingungen zu.

**Begründung**

-

**Erwägungen**

Die Hinweise der SBB werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss**

-