

Teilrevision der Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 folgenden Antrag:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit den folgenden Bestandteilen:
 - Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 4. März 2025
 - Anpassung Zonenplan 1:5'000 vom 4. März 2025
 - Anpassung Kernzonenpläne EP 1.1 - 1.5 1:2000 vom 4. März 2025
 - Anpassung / Aktualisierung Waldabstandslinienpläne EP 2.1 – 2.6 1:500 vom 4. März 2025
 - Aktualisierung Gewässerabstandslinienplan EP 3.1 1:500 vom 4. März 2025
 - Aktualisierung Reduktionsgebiete Motorfahrzeug-Abstellplätze EP 4.1 1:5'000 vom 4. März 2025

wird gestützt auf §88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

2. Der Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025 wird gestützt auf §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden Geschäft in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Dementsprechend werden die neuen Begriffe in der vorliegenden Teilrevision der BZO umgesetzt.

Die gleiche Frist gilt für die Regelung für den kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen die zu planerischen Mehrwerten infolge von Auf- und Umzonungen führen. Der Abgabesatz soll auf 20% und die Freifläche auf 2'000m² festgelegt werden. Der Kanton erhebt bei Einzonungen ebenfalls einen Abgabesatz von 20%. Mit der vorliegenden Revision werden keine planerischen Mehrwerte geschaffen, die zu einer kommunalen Abgabe führen würden.

Zudem gilt es die neuen Anforderungen gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne (DVNP) umzusetzen. Der Zonenplan wurde deshalb entsprechend den Vorschriften auf einer aktuellen Plangrundlage neu gezeichnet. Ebenfalls wurden die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Waldabstandslinienpläne, Gewässerabstandslinienplan, Plan mit Reduktionsgebieten für Motorfahrzeugabstellplätze) auf neuen Plangrundlagen aktualisiert. Die Waldabstandslinien wurden zudem an die aktualisierte Waldfeststellung des Kantons angepasst.

Inhaltliche Revisionsthemen wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen sollen in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen werden. Die vorliegende Revision hat demzufolge weitgehend einen technischen Charakter und setzt die gesetzlichen Vorgaben um.

A. Ausgangslage

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis 28. Februar 2025 anzupassen.

Darüber hinaus haben sich seit 2013 zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016).
- Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) ist die BZO mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen (in Kraft seit 1. Januar 2021).
- Umsetzung neue Waldfeststellung des Kantons, Verfügung ARE vom 18. Januar 2024

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung handelt es sich somit um eine technische Revision mit dem Ziel, die gesetzlich verlangten Anpassungen vorzunehmen.

Alle anderen Revisionsthemen wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen sollen in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen werden. Auch soll auf möglichen Handlungsbedarf durch weitere übergeordnete Veränderungen von Rechtsgrundlagen oder kommunale Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt eingegangen werden.

Parallel zur vorliegenden Revision wird eine Teilrevision aufgrund der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse», welche fordert den öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse aufzuheben und die zugehörigen Richt- und Nutzungsplanungsrevision vom 25. Juni 2012 rückgängig zu machen, durchgeführt.

B. Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis 1. März 2025 anzupassen.

Darüber hinaus haben sich seit 2013 zahlreiche weitere Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016).
- Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) ist die BZO mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen (in Kraft seit 1. Januar 2021).
- Umsetzung neue Waldfeststellung des Kantons, Verfügung ARE vom 18. Januar 2024

C. Zielsetzungen und Vorgehen bei der Überarbeitung

Die vorliegende Teilrevision befasst sich lediglich mit der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), der neuen Darstellungsverordnung (VDNP) technische Anpassungen aufgrund der aktualisierten Waldfeststellung durch den Kanton und die Aktualisierung der Plangrundlagen verschiedener Ergänzungspläne. Es geht somit im Kern darum, die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. Sachthemen bezogene Änderungen, wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften oder Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen und die Überprüfung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sollen in einer nachgelagerten Revision der Richt- und Nutzungsplanung an die Hand genommen werden. Es soll auch auf weiteren möglichen Handlungsbedarf durch zusätzliche übergeordnete Veränderungen von Rechtsgrundlagen oder kommunalen Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt eingegangen werden.

Der bisherige Ablauf des Verfahrens präsentiert sich wie folgt:

- Erarbeitung Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Ergänzungspläne, Bericht nach Art. 47 RPV
- Beratung Revisionsentwurf mit Bau- und Planungskommission (BPK)
- Überarbeitung Revisionsentwurf
- Anpassung Revisionsentwurf aufgrund Beratung mit BPK
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPP
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch das ARE sowie das Anhörungsverfahren

- Auswertung Einwendungen aus der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sowie Auswertung der Vorprüfung durch das ARE
- Bereinigung Revisionsentwurf, Beratung mit BPK und Antragsstellung an Gemeinderat
- Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch Gemeindeversammlung

D. Die Änderungen im Detail

Bau- und Zonenordnung / IVHB:

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird mit der vorliegenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 vollzogen und somit ein gesetzlicher Auftrag erfüllt.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden mit der Festlegung der entsprechenden Eckwerte in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Kantonaler Mehrwertausgleich:

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen verschiedene Einzonungen bisher nicht zonierter Strassenflächen und anderen Flächen der Eisenbahnanlage. Einzonungen von Strassen sind nicht mehrwertabgabepflichtig, weil sie baulich nicht genutzt werden können. Dennoch sind sie auszuweisen.

Kommunaler Mehrwertausgleich:

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Mit dem Art. 3a BZO wird ein neuer Artikel zur kommunalen Mehrwertabgabe eingefügt. Demgemäss werden als Freifläche 2'000 m² festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwerts. Der Mehrwertausgleich ist erst anzuwenden, wenn er in der BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Die aktuell geplanten Umzonungen, in Form von technischen Bereinigungen, unterstehen noch nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig erfolgen. Somit unterstehen erst künftig geplante Auf- und Umzonungen dem kommunalen Mehrwertausgleich. Mit der Einführung wird einer weiteren gesetzlichen Anforderung entsprochen.

Zonenplan:

Der Zonenplan ist auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie auf die Festsetzung der statischen Waldgrenzen abgestimmt und entspricht der neuen kantonalen Darstellungsverordnung (VDPN). Damit wird ein weiterer gesetzlicher Auftrag umgesetzt. Es erfolgten keine Auf- oder Umzonungen.

Ergänzungspläne:

Der bestehende Ergänzungsplan im Massstab 1:5000 ist in der heutigen Form aufgrund der Fülle an Informationen unübersichtlich geworden. Mit den zahlreichen Informationsinhalten hat er eher den Charakter eines Übersichtsplans. Die heutigen verbindlichen Festlegungen sollen in einen benutzerfreundlichen Massstab überführt werden. Die bisherigen Inhalte werden in entsprechende Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Aussichtsschutzpläne und Waldabstandslinienpläne) auf aktuelle Plangrundlagen in den Massstäben von 1:500, 1:1'000 oder 1:2'000 überführt.

Folgende Ergänzungspläne (EP) wurden aktualisiert:

- EP 1.1 Kernzonen Widen, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.2 Kernzone Rankstrasse und Aussichtsschutz Hanggaessli. 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.3 Kernzone Dorf und Aussichtsschutz Schulhaus, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.4 Aussichtsschutz Stalden, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 1.5 Kernzonen Aussichtsschutz Winkel, 1:2000,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 2.1 Waldabstandslinien Wallental Hitzberg, 1:500,
(neue Plangrundlage und Ergänzung Waldabstandslinie)
- EP 2.2 Waldabstandslinien Bergli Choerbler Hanggiessen, 1:500,
(neue Plangrundlage und teilweiser Aufhebung Waldabstandslinie in der Freihaltezone)
- EP 2.3 Waldabstandslinien Hanggiessen Chappeli, 1:500,
(neue Plangrundlage ohne materielle Änderungen)
- EP 2.4 Waldabstandslinien Bruppach, 1:500,
(neue Plangrundlage und Ergänzung Waldabstandslinie)
- EP 2.5 Waldabstandslinie Ifang, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 2.6 Waldabstandslinien Tobel, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 3.1 Gewässerabstandslinien, 1:500,
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)
- EP 4.1 Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze, 1:5000
(neue Plangrundlage, ohne materielle Änderungen)

E. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 30.8.2024 bis 28.10.2024 während 60 Tagen gemäss §7 PBG öffentlich aufgelegt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Einwendungen/Mitwirkung:

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt gingen 52 Einwendungen, Hinweise und Thesen beim Gemeinderat ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss §7 PBG sind alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung abgelehnter Anliegen wurde begründet.

Zahlreiche Einwendungen betrafen Sachgegenstände der nachgelagerten Revision der Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung). Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Revision der Ortsplanung geprüft bzw. beurteilt werden.

Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Das ARE hat mit Bericht vom 6.12.2024 zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zusammenfassend wie Stellung genommen: «Die Harmonisierung der Baubegriffe wird weitgehend korrekt umgesetzt. Bei der Vorschrift zur Dachgestaltung ist noch eine Anpassung der BZO notwendig, da die Gemeinden keine Regelungskompetenz zur Definition des Attikageschosses haben. Ebenfalls sind die weiteren Anpassungen am Zonenplan grösstenteils nachvollziehbar. Bei den Zonenplanänderungen der Gewässer sind noch kleine Anpassungen notwendig.»

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Vorprüfung vorgenommen:

- Der bisherige Art. 38 Abs. 3 BZO (Attikageschossregelung) musste aufgrund der neu fehlenden Regelungskompetenz im PBG ersatzlos gestrichen werden. Es gilt die neue Definition gemäss §275 Abs. 4 PBG abschliessend.
- Es wurde neu eine Bestimmung in der BZO zur Verankerung der Naturgefahrenkarte aufgenommen.
- Im Zonenplan wurden die Gewässer entgegen der bisherigen Praxis des Kantons nicht als Bauzonen dargestellt, sondern als Gewässer und in der Legende im Informationsinhalt aufgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen hat das ARE eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

F. Mögliche Finanzfolgen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat keine unmittelbaren Finanzfolgen.

G. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme der Teilrevision der Nutzungsplanung.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

Alle Unterlagen zu diesem Geschäft, inkl. der unter 1. aufgeführten Dokumente, sind auf der Webseite der Gemeinde Erlenbach abrufbar. Sie liegen zudem während der Auflagefrist in der Kanzlei öffentlich auf.

