

Teilrevision Nutzungsplanung
Umsetzung IVHB und übergeordnete Vorgaben

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeitung
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

Titelbild

Erlengut (Bild SKW)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	8
2.3	Region	10
3	STATISTISCHE DATEN	13
3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.2	Beschäftigtenentwicklung	13
3.3	Bauzonenentwicklung	14
3.4	Ausbaugrad	14
3.5	Verdichtungspotenzial	15
4	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	16
4.1	IVHB	16
4.2	Mehrwertausgleich	20
4.3	Kernzonen	24
4.4	Wohnzonen	24
4.5	Gewerbezone	24
4.6	Zone für öffentliche Bauten	24
4.7	Erholungszone	25
4.8	Allgemeine Bauvorschriften	25
5	ANPASSUNG ZONENPLAN	27
5.1	Überblick	27
5.2	Umzonungen	28
5.3	Zuweisung nicht zonierter Flächen	29
5.4	Technische Zonenanpassungen	31
6	WEITERE PLANANPASSUNGEN	32
6.1	Waldabstandslinienpläne	32
6.2	Ergänzungsplan	34
7	AUSWIRKUNGEN	35
7.1	Übergeordnetes Recht	35
7.2	Gemeindeentwicklung	35
7.3	Umwelt	35
7.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	37
7.5	Kommunaler Mehrwertausgleich	37
7.6	Fazit	38
8	MITWIRKUNG	39
8.1	Verfahren	39
8.2	Ergebnisse Kantonale Vorprüfung	39
8.3	Weitere Verfahrensschritte	40
	ANHANG KANTONALE MEHRWERTPROGNOSE	41

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung

Die letzte grössere Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO, Zonenplan, Aussichtsschutz) wurde am 23. September 2013 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 24. Juni 2014 von der Baudirektion genehmigt. Am 24. November 2014 hat die Gemeindeversammlung aufgrund der «Initiative Affolter» eine weitere Teilrevision der BZO festgesetzt, indem das Untergeschoss auch in der Wohnzone W2A/20 zugelassen wurde. Diese Änderung wurde am 15. April 2015 von der Baudirektion genehmigt.

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

Anlass

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.

Neue Rechtsgrundlagen

Zwingend umzusetzende Vorgaben

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
- Der neue kantonale Richtplan vom 22. Oktober 2018 und der am 19. Dezember 2018 festgesetzte regionale Richtplan Pfannenstil geben Anlass zur Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung.
- Gemäss § 49b PBG kann bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (in Kraft seit 1. November 2019).
- Gestützt auf § 78a PBG können die Gemeinden im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen ein erhöhter Anteil an erneuerbaren Energien nachzuweisen ist (in Kraft seit 1. November 2021).
- Gestützt auf den § 67a PBG sind für den Uferbereich von Seen nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen in der BZO zu treffen (in Kraft seit 1. November 2021).

Später im Rahmen einer Gesamtrevision umzusetzende Vorgaben

Direkt anwendbare Gesetzesänderungen

- In der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) sind die Zugangsnormen, die Verkehrssicherungsverordnung und die Strassenabstandsverordnung zusammengeführt und aktualisiert. Sie soll zudem den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen besser gerecht werden (in Kraft seit 1. Juni 2020).
- Gemäss dem neuen Zürcher Energiegesetz sind Heizanlagen nur mit fossilen Energieträgern bei Neubauten nicht mehr erlaubt und bei bestehenden Bauten sind Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen zu ersetzen (in Kraft seit 1. September 2022).

Kommunale Vorgaben

Auf kommunaler Ebene sind weitere Vorgaben wegleitend:

- Das Legislaturprogramm 2022-2026 der Gemeinde Erlenbach setzt verschiedene Schwerpunkte, die zu Anpassungen in der Richt- und Nutzungsplanung führen dürften.
- Revidiertes Räumliches Entwicklungsleitbild 2040 der Gemeinde Erlenbach (wird im Rahmen der nachgelagerten Revision vorgestellt und weiterbearbeitet)
- Gemäss dem regionalen Leitbild Siedlungsökologie verpflichten sich die Gemeinden der ZPP eine Vorbildfunktion in Sachen Biodiversitätsförderung innerhalb der Siedlung zu übernehmen (Absichtserklärung 11. November 2021).
- Die von der Gemeinde angestrebte Umweltstrategie wurde am 15.12.2020 und die Klimastrategie wurde am 9.4.2024 vom Gemeinderat verabschiedet.
- Gestützt auf das Hochwasserschutzgesetz erarbeitet die Gemeinde zurzeit die Gewässerraumpläne an den Fliessgewässern im Siedlungsgebiet. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind gestützt auf diese Gewässerräume die geltenden Gewässerabstandslinien zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Diese Anliegen werden mit einer späteren Revision der Richt- und Nutzungsplanung geprüft und soweit zweckmässig umgesetzt.

Umfang Teilrevisionsvorlage

Die vorliegende Teilrevision befasst sich lediglich mit der Umsetzung der IVHB, des MAG, der Darstellungsverordnung sowie weiteren technischen Anpassungen. Materielle Änderungen, 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.

Bestandteile Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Waldabstandslinienpläne
- Anpassung Ergänzungsplan (privilegierte Kernzonenbauten, Aussichtspunkte, Aussichtsschutzbereiche)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (noch offen)

Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens sieht wie folgt aus:

- Aussprache zwischen Vertretern der Gemeinde und den Initianten zur Klärung von Detailpunkten
- 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
- Genehmigung durch Baudirektion
- Publikation Verfügung Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Publikation Inkrafttreten der Vorlage

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

2.1 Bund

ISOS

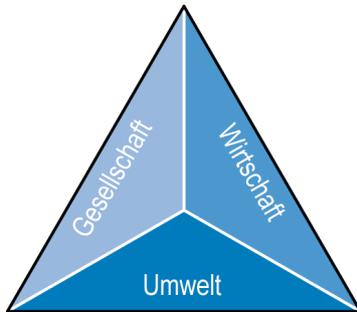
Das Landgut Schipf mit dem Seeuferhang ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Es handelt sich um einen barocken Herrschaftssitz in beeindruckender Lage am Seeufer am Fusse eines Rebbergs. Die geschlossene Baugruppe besteht aus drei imposanten Gebäuden, Gärten und Hofplätzen. Daneben befinden sich der frühklassizistische Landsitz Mariahalde und Wohnhäuser des 18./19. Jahrhunderts. Das Ortsbild weist gemäss dem Inventarblatt sehr hohe Lagequalitäten sowie hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf.

Auszug ISOS Schipf

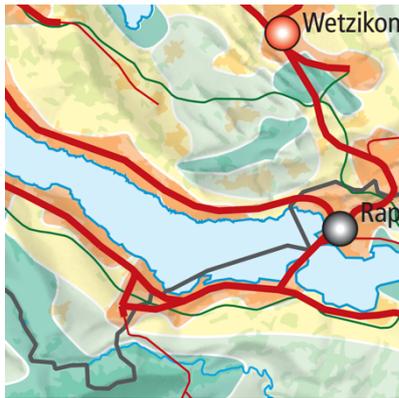


Das ISOS wird durch die Planungsrevision nicht tangiert.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungs-konzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-räume (Quelle: ROK-ZH)



2.2 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Erlenbach ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsråder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens ausbauen
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgesamte von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

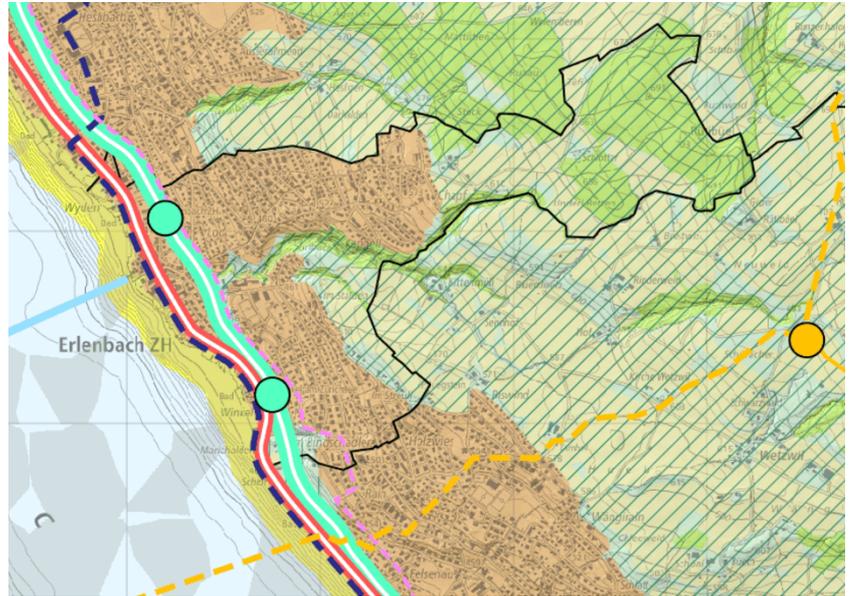
Auf die Handlungsräume «Stadtlandschaften» und die «urbanen Wohnlandschaften» sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Erlenbach bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Die Überprüfung möglicher Massnahmen zur Unterstützung der aufgeführten Planungsgrundsätze wird in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen.

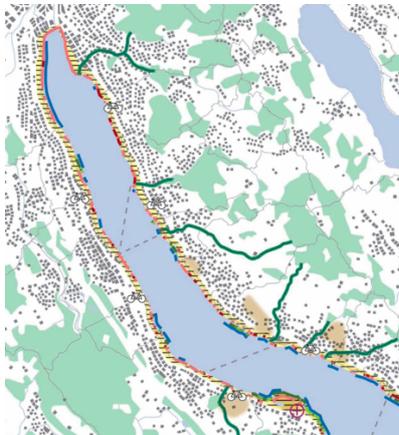
Kantonaler Richtplan

Ausschnitt Richtplankarte mit Gemeinde
Erlenbach
(Quelle: GIS-ZH)

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.



Erholungsgebiet Zürichseeufer



Zielbild mit Aufwertungsgebieten

Im kantonalen Richtplan ist das Zürichseeufer als Allgemeines Erholungsgebiet bezeichnet, wobei Koordinationshinweise unter anderem zur Aufwertung als Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum aufgeführt sind.

Basis dieser Aufwertungen ist das Leitbild Zürichsee 2050, welches Handlungsansätze für die langfristige Entwicklung am Zürichsee enthält. Es enthält Ziele und Leitsätze zu den Themen Wohnen und Arbeiten, Ökologie, Erholen, Verbinden sowie Ver- und Entsorgen. Das Leitbild zeigt auf, über welche Umsetzungswege diese erreicht werden können.

In einem Zielbild sind insbesondere die Uferabschnitte mit den Schwerpunktgebieten Aufwertung Ufervegetation, Aufwertung Flachwasser und Aufwertung Erholungsnutzung bezeichnet. Diese sind bei den Planungen aller Stufen (kantonal, regional, kommunal) zu berücksichtigen.

Die Überprüfung möglicher Massnahmen zur Unterstützung der aufgeführten Planungsgrundsätze wird in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen, wenn die Vorgaben der ZPP klar sind.

2.3 Region

Regionales Raumordnungskonzept Pfannenstil (Regio-ROK)

Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Pfannenstil. Der Siedlungsraum wird in vier Kategorien mit entsprechend angestrebter Nutzungsdichte unterteilt.

Regio-ROK Pfannenstil

-  Hohe Dichte (150-300 E+B/ha)
-  Mittlere Dichte (100-150 E+B/ha)
-  Geringe Dichte (50-100 E+B/ha)
-  Sehr geringe Dichte (< 50 E+B/ha)
-  Siedlungsorientierte Freiräume
-  Landschaftsorientierte Freiräume
-  Aufwertung Erholung / Ökologie
-  Strasse von kantonaler Bedeutung
-  Bahnlinie mit Haltestellen



Regionaler Richtplan Pfannenstil

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und ergänzt diesen mit weitergehenden Festlegungen.

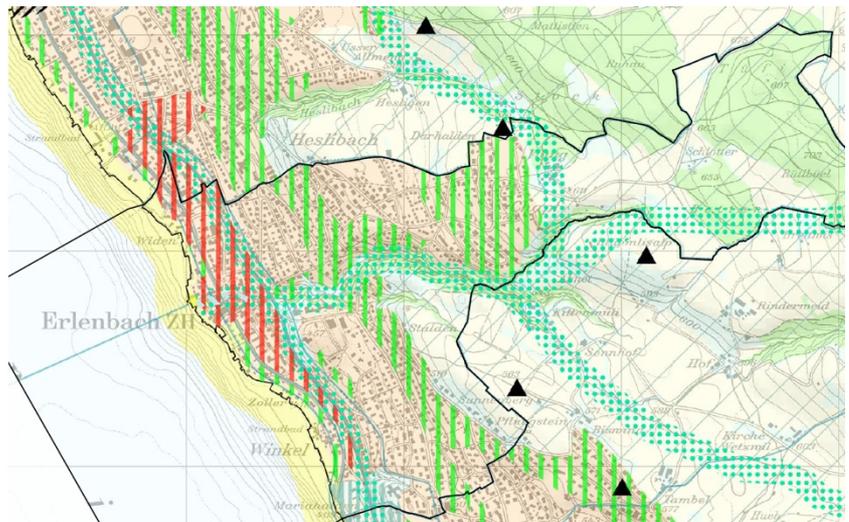
Der regionalen Richtplan wurde am 19. Dezember 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung

-  bestehend  geplant
- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte

Landschaft

-  bestehend  geplant
- Erholungsgebiet
- Aussichtspunkt
-  Gewässerrevitalisierung
-  Vernetzungskorridor



Die Überprüfung möglicher Massnahmen im Zusammenhang mit der hohen baulichen Dichte wird in einer nachgelagerten Revision an die Hand genommen.

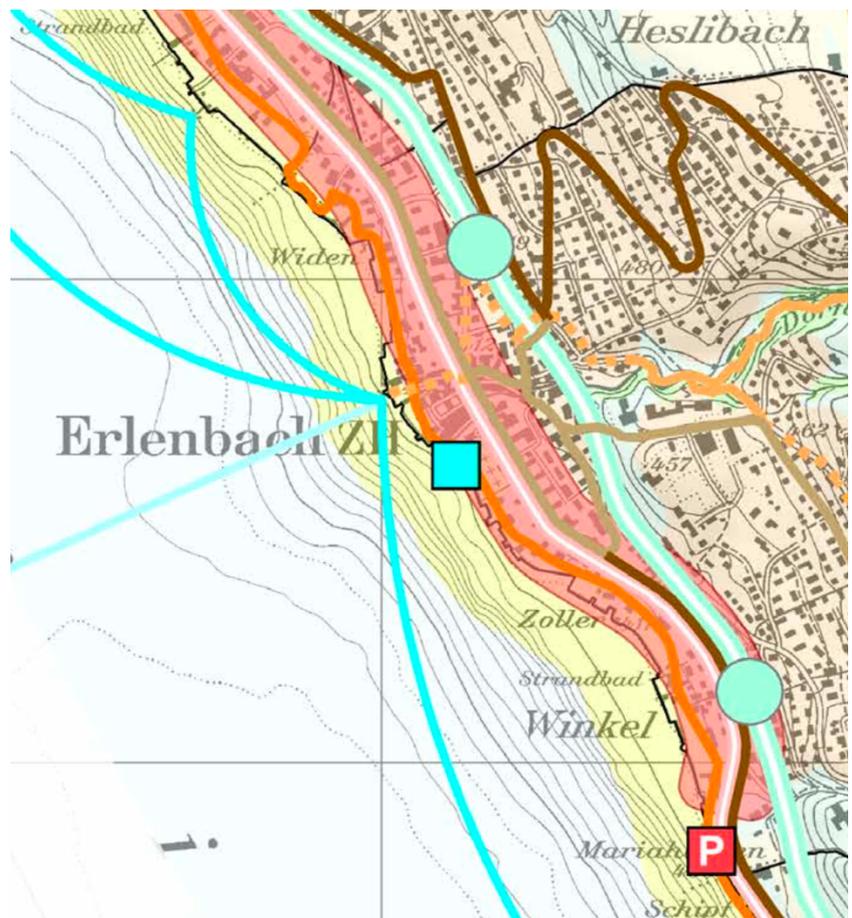
Zürichseeweg

Im kantonalen Richtplan ist das Zürichseeufer als Allgemeines Erholungsgebiet bezeichnet, wobei Koordinationshinweise unter anderem zum Seeuferweg aufgeführt sind.

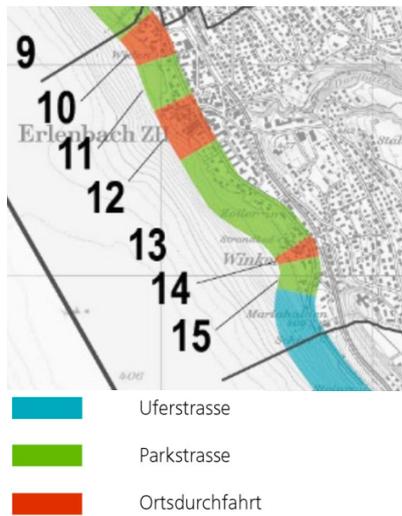
Im regionalen Richtplan werden unter Kapitel 4.4 Fuss- und Veloverkehr die Anforderungen an den Zürichseeweg ausgewiesen. Zusätzlich zeigt die Themenkarte Abb. 25 in Kapitel 4.4.2 den Stand des Zürichseeweges in der Region. Die Gemeinden zeigen auf, ob und in welcher Form die Zugänglichkeit des Zürichseeufers und die Erlebbarkeit des Zürichsees auf dem Gemeindegebiet gegeben ist. Sie setzen zusammen mit dem Kanton die regionalen Ziele zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Zürichsees und die Zugänglichkeit des Zürichseeufers durch gezielte Aufwertungsmassnahmen und Lückenschliessungen des bestehenden Fusswegnetzes innerhalb des Korridors um.

Diese Aufgabe ist mit der nachgelagerten Revision der Richt- und Nutzungsplanung anzugehen.

— Fuss- / Wanderweg



Uferabschnitte



Mit einer Teilrevision des regionalen Richtplans Pfannenstil werden die übergeordneten Vorgaben zur Umsetzung des neuen § 67a PBG geschaffen, der das Planen und Bauen am Zürichsee zum Thema hat. Der regionale Richtplan legt die drei Uferabschnittstypen Uferstrasse, Parkstrasse und Ortsdurchfahrt räumlich konkret fest und gibt damit die Grundsätze zur Bebauung des Seeufers für die jeweiligen Uferabschnitte vor.

In Erlenbach sind alle drei Uferabschnittstypen vertreten (Abschnitte Nrn. 9-16).

In der Nutzungsplanung sind die Vorgaben je nach Uferabschnittstyp innert fünf Jahren differenziert umzusetzen. Insbesondere sind die Durchblicke, die Firstrichtung zur Seekante, die maximale Gebäudebreite parallel zur Seekante, die Fassadenhöhe, die Bepflanzung sowie der Gewässerabstand näher zu regeln.

Diese Aufgabe ist mit der nachgelagerten Revision der Richt- und Nutzungsplanung anzugehen.

3 STATISTISCHE DATEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Steigende Bevölkerungszahl

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Erlenbach liegt in den letzten 15 Jahren (2007 bis 2022) bei ca. 0.7 % pro Jahr und damit unter dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

	Einwohner 2006	Einwohner 2022	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Erlenbach	5'112	5'668	+ 556	+ 37
Region Pfannenstil	101'582	116'362	+14'780	+ 985
Kanton Zürich	1'300'545	1'577'468	+ 276'923	+ 18'462

Bevölkerungsentwicklung 1992-2022

Einwohner

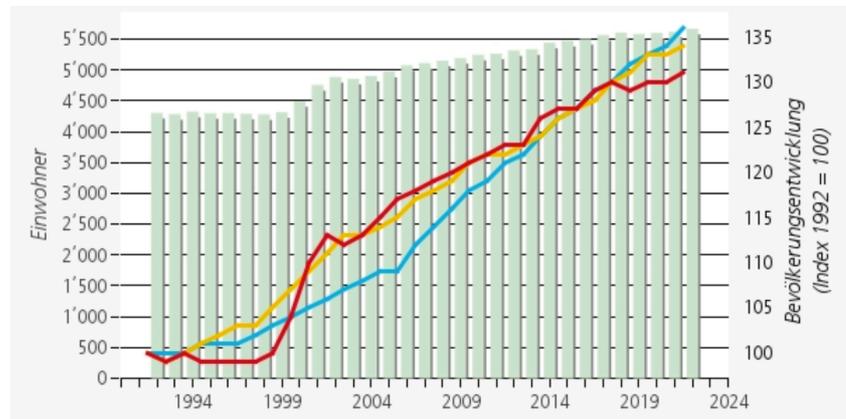
Erlenbach (ZH)

Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde Erlenbach (ZH)

Region Pfannenstil

Kanton Zürich



3.2 Beschäftigtenentwicklung

Stagnierende Beschäftigtenzahl

Die Anzahl der Beschäftigten hat in den letzten Jahren sichtbar abgenommen. Im Jahr 2020 waren 1'898 Beschäftigte in der Gemeinde verzeichnet. Das sind rund 160 weniger als im Jahr 2011.

Beschäftigtenentwicklung 2011-2020

Beschäftigte

2. Sektor

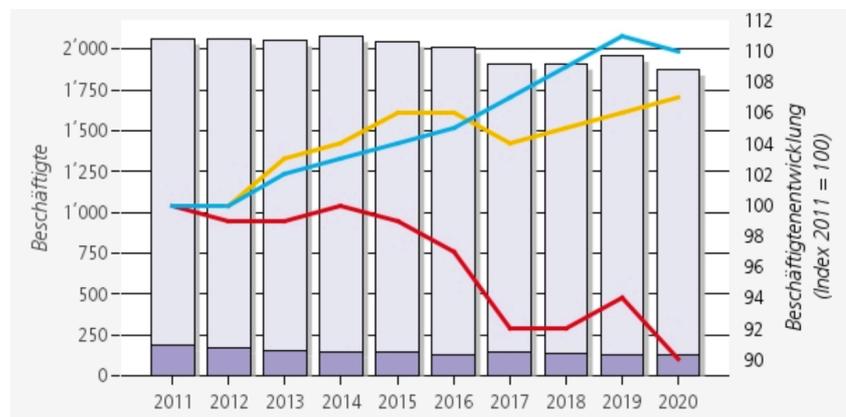
3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung

Gemeinde Erlenbach (ZH)

Region Pfannenstil

Kanton Zürich

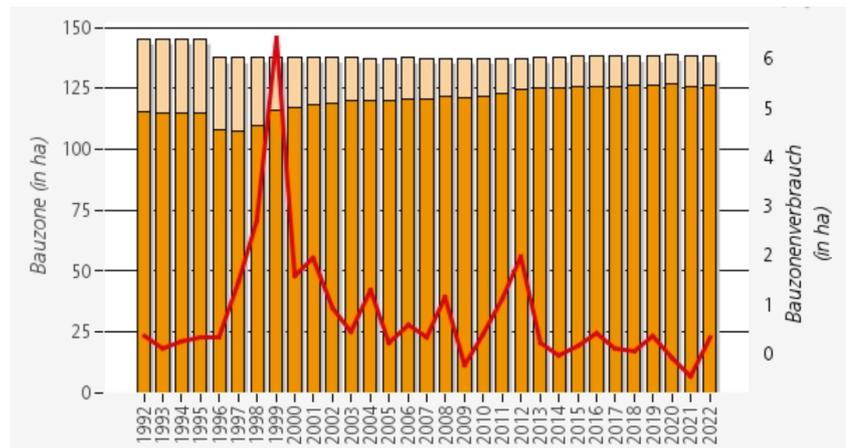


3.3 Bauzonenentwicklung

Konstanter Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2007-2022) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2022 bei 138.2 ha. Im selben Zeitraum wurden in der Gemeinde Erlenbach 5.3 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.35 ha

Bauzonenentwicklung 1992-2022
 Bauzonen
 überbaute Bauzone
 nicht überbaute Bauzone
 Bauzonenverbrauch
 Gemeinde Erlenbach (ZH)

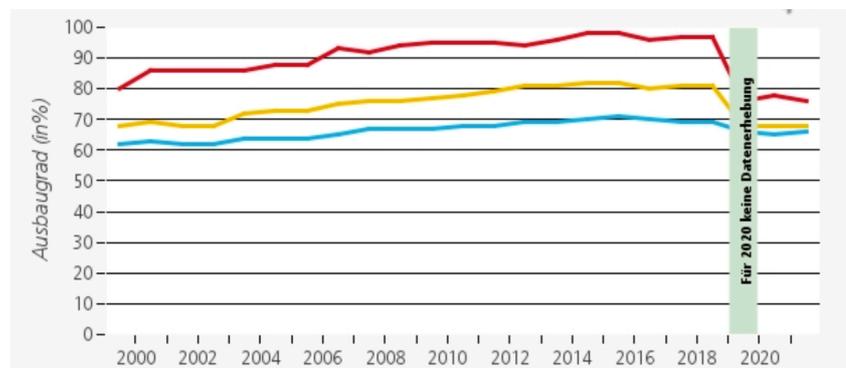


3.4 Ausbaugrad

Hoher Ausbaugrad

Der Ausbaugrad aller Bauzonen in Erlenbach beträgt hohe 76.8%. Der vom Kanton angestrebte Ausbaugrad von mindestens 80% wird damit schon beinahe erreicht. Der Absacker im Ausbaugrad um 2020 herum, ist auf das neu vom Kanton entwickelte und ab 2019 verwendete Rechenmodell zurückzuführen. In den Wohnzonen beträgt der Ausbaugrad 74.7%, in den Mischzonen 80.8% und in den Arbeitszonen sogar 93.9%.

Ausbaugrad 2000 - 2022
 Gemeinde Erlenbach (ZH)
 Region Pfannenstil
 Kanton Zürich

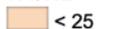
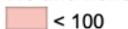
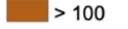
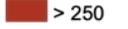
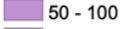
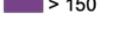
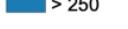


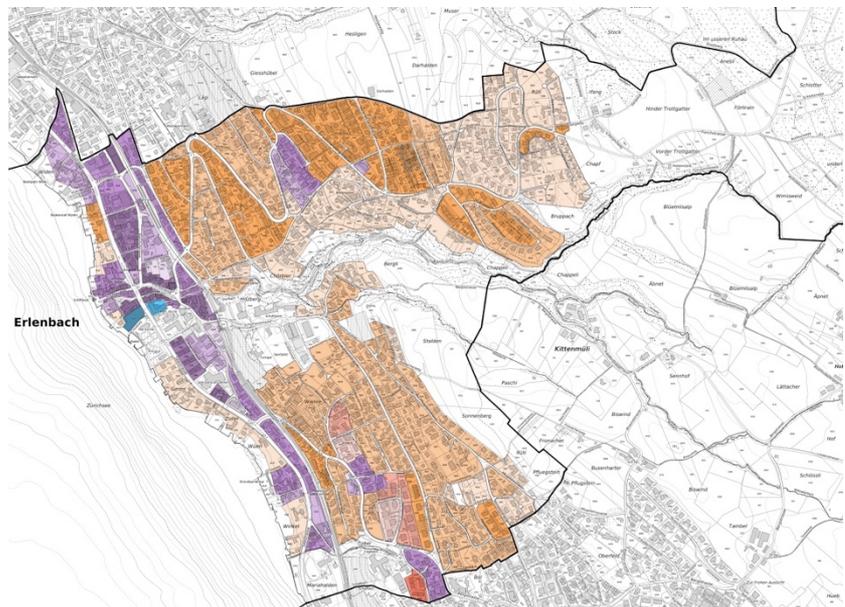
3.5 Verdichtungspotenzial

Differenzierte Nutzungsdichte

Aufgrund des relativ hohen Ausbaugrades ist das innere Verdichtungspotenzial beschränkt. Spielraum für zusätzliche bauliche Verdichtungen besteht insbesondere im Rahmen von Gestaltungsplänen für geeignete Gebiete im Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestellen.

Zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie besteht je nach Gebiet eine Nutzungsdichte von 100-200 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha). Im Vergleich dazu ist die Nutzungsdichte insbesondere in den Wohngebieten oberhalb der Bahnlinie gering. Sie beträgt in der Regel weniger als 50 E+B/ha. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von lediglich 2.31 Personen.

Wohnzonen		Wohnzonen	
W1/W2		W3 und höher	
	< 25		< 100
	25 - 50		100 - 150
	50 - 100		150 - 250
	> 100		> 250
Mischzonen		Industriezonen	
	< 50		< 75
	50 - 100		75 - 125
	100 - 150		125 - 250
	> 150		> 250



4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

4.1 IVHB

Überblick

Im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. *Fassadenlinie*)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. *bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe*).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. *Baumassenziffer*)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

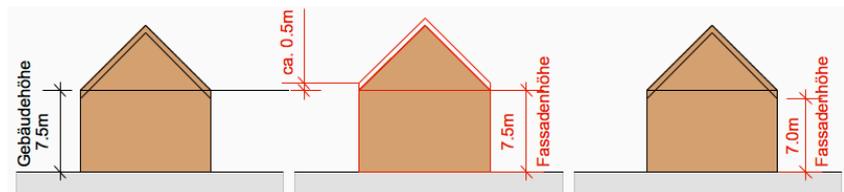
Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden nachfolgend erläutert.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3-0.5 m) höher werden. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert, indem die Masszahlen der bisherigen Gebäudehöhen bei der Fassadenhöhen übernommen werden.

Beispiel Schrägdach



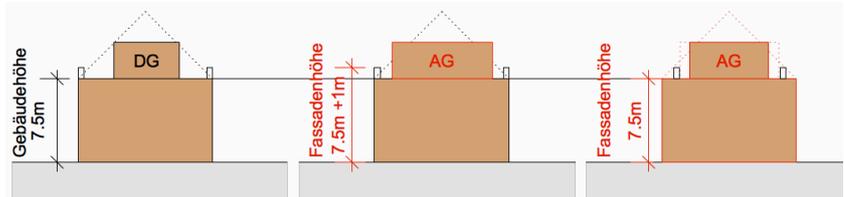
Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

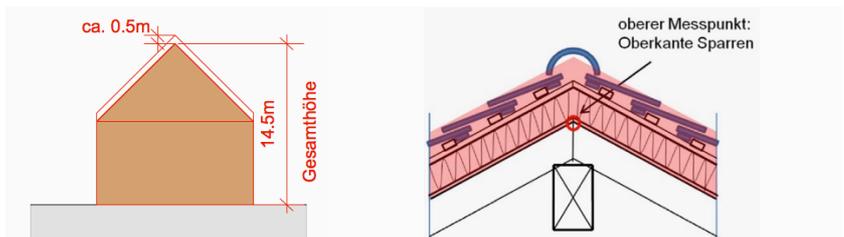
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe
 IVHB

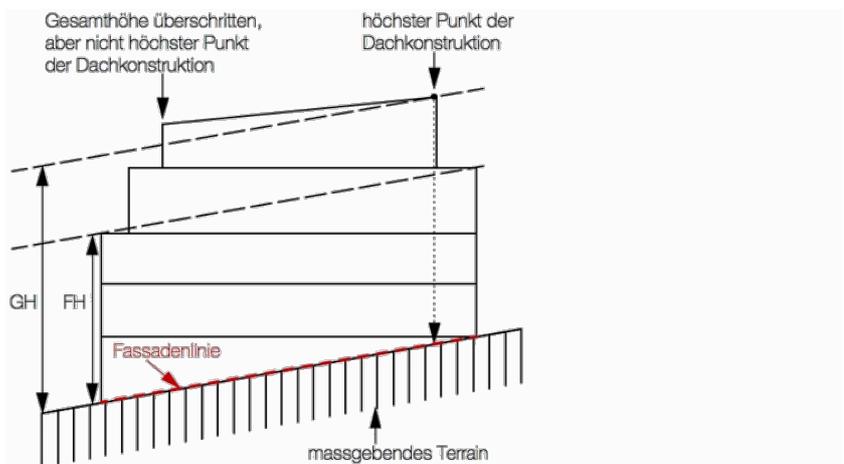
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis unter die Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude durch eine mächtigere Dachkonstruktion effektiv ca. 0.5 m höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern entspricht der Fassadenhöhe traufseitig zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe (im Uferbereich 5 m) bzw. derjenigen Höhe die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

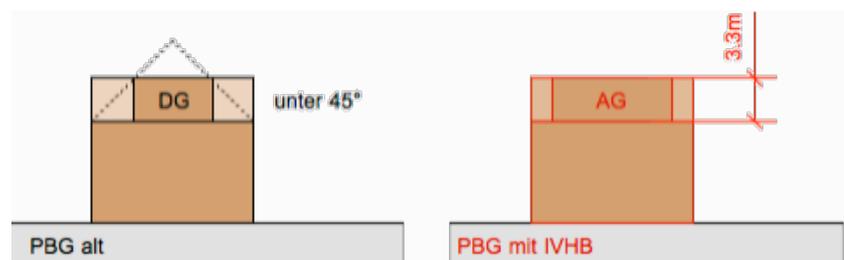
Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher ebenfalls verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 88 % eines darunter liegenden Vollgeschosses). Diese gesetzliche Regelung ist abschliessend und kann nicht verändert werden.

Rücksprung Attikageschoss im Vergleich
(links PBG bisher, rechts PBG neu)

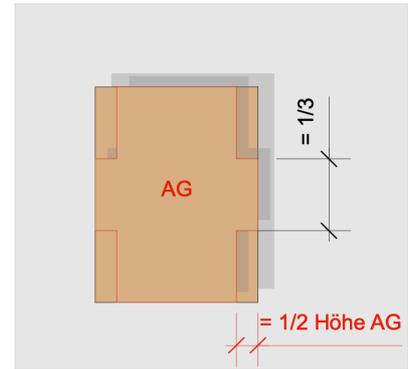
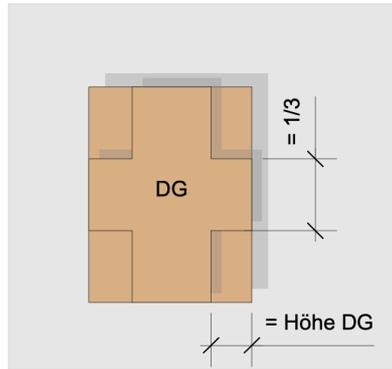


Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Die Gemeinde hält sowohl bei Flachdächern (Attikageschosse) als auch bei Schrägdächern weiterhin am bisherigen Mass von $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge fest (vgl. nachstehende Abbildung). Davon ausgenommen ist die Kernzone hier gilt das bisherige Mass von $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge.

Rücksprung Attikageschoss und Dachaufbautenlänge im Vergleich (links BZO bisher, rechts BZO neu in Kombination mit neuer Attikageschossdefinition gem. PBG)



Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsenes Terrain» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen. Allerdings läuft aktuell eine Revision des PBG. Ziel ist es, den neuen Begriff zu verwenden aber die bisherige Definition des gewachsenen Terrains zu verwenden. Somit wird sich in der Praxis materiell nichts ändern.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg oder ein Wendepplatz) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baummassenziffer

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung

der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar, soweit sie 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreiten.

Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Weitere Begriffsanpassungen IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

Bisheriger Begriff	Neuer Begriff (IVHB)
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten (definitionsgemäss auf 50 m ² Grundfläche beschränkt)
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain

4.2 Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen

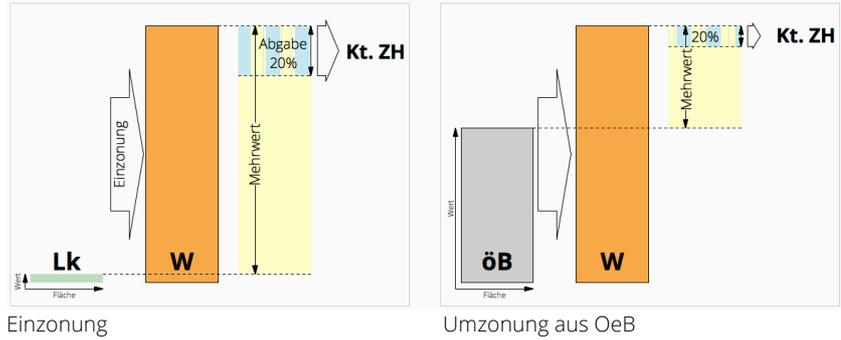
Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen. Die Kantone hatten eine Frist bis zum 30. April 2019, um die rechtlichen Grundlagen für den Mehrwertausgleich zu schaffen. Da der Kanton Zürich diese Frist nicht einhalten konnte, galt vorübergehend ein Einzonungsmoratorium.

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Gesetz und Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig wurde das Einzonungsverbot aufgehoben.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Prinzipdarstellung



Abgabesatz 20 %

Der Kanton verlangt einen einheitlichen Satz von 20 %, wenn der Mehrwert der Einzonung oder der Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone einen Betrag von CHF 30'000 übersteigt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages ist im MAG und MAV beschrieben.

Mehrwertausgleichsfonds

Die vereinnahmten Gelder sind in den Mehrwertausgleichsfonds einzulegen. Daraus werden z.B. Auszonungen in anderen Gemeinden finanziert oder für raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung der Landschaft oder für die Gestaltung des öffentlichen Raumes verwendet. Die Gelder können also nur zweckgebunden verwendet werden.

Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Unter Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

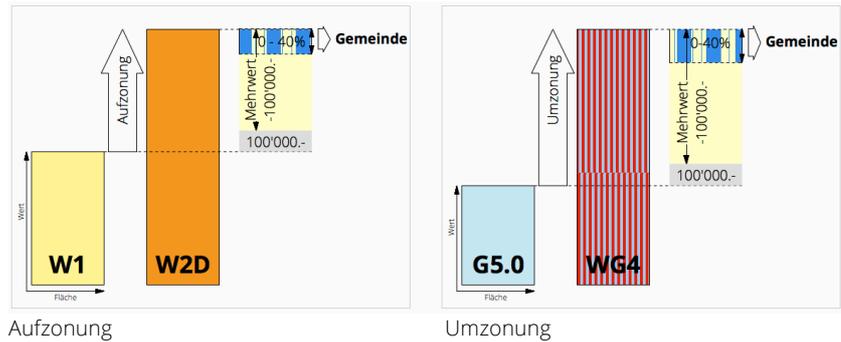
Der kommunale Mehrwertausgleich ist ein raumplanerisches Instrument, welches die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Für eine solche Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bietet sich oftmals eine Aufzonung, Umzonung oder Sondernutzungsplanung an. Bisher profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde, ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer dezentralen, schlecht erschlossenen Randlage Flächen auszonieren, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen. Mit dem MAG und MAV besteht nun die Möglichkeit, bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen.

Abgabesatz

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben.

Der Gemeinderat hat sich für einen Abgabesatz von 20% entschieden, welcher im Artikel 3a der BZO festgelegt ist.

Prinzipdarstellung



Freifläche

Neben dem Abgabesatz muss auch die sogenannte Freifläche in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Der Gemeinderat hat sich für eine Freifläche von 2'000 m² entschieden, welche im Artikel 3a der BZO festgelegt ist.

Dies bedeutet folglich: Ist das Grundstück kleiner als die festgelegte Freifläche von 2'000 m², ist keine Abgabe geschuldet. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Unterschreitet die betreffende Fläche die Freifläche, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn durch die planerische Massnahme ein Mehrwert entsteht, der grösser ist als CHF 250 000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mehrwertsausgleichfonds

Wie bei Einzonungen sind die vereinnahmten Gelder zweckbestimmt einzusetzen. Die Gelder sind in einen kommunalen Mehrwertsausgleichfonds einzulegen. Daraus können dann ebenfalls Projekte finanziert werden, die einen raumplanerischen Hintergrund haben (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie die Aufwertung des öffentlichen Raumes, Platz- oder Freiraumgestaltungen, Wegergänzungen oder die Verbesserung des ÖV. Die Verwendung der Gelder ist durch die Gemeinde in einer Verordnung zu regeln, was auch noch nach der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung geschehen kann.

Fälligkeit der Abgabe

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn auf einem Grundstück die Planungsmehrwerte (z.B. höhere Ausnutzung) baulich realisiert werden.

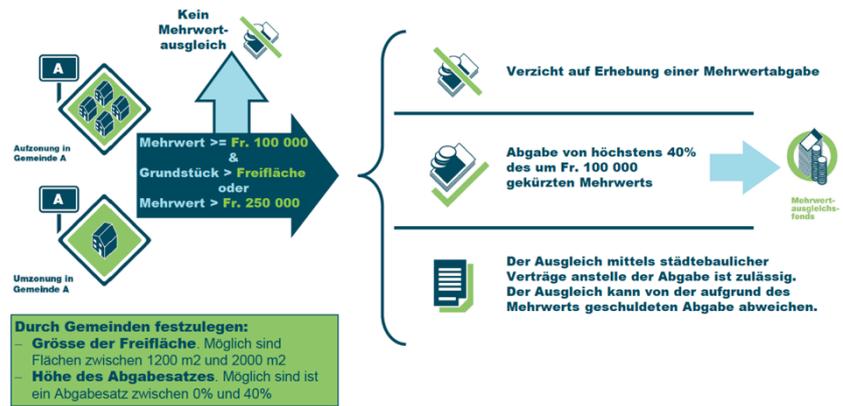
Städtebauliche Verträge

Anstelle einer Abgabe gemäss den Regelungen in der BZO können die Planungsvorteile, z.B. bei einem Gestaltungsplanverfahren, auch mit einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt werden. In städtebaulichen Verträgen wird die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. In den Verträgen können auch weitere Aspekte, welche in den planungsrechtlichen Instrumenten keinen Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von den Grundeigentümern bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde unterschrieben.

Beispiele für solche Mehrwerte im öffentlichen Interesse sind: Landabtretung, Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung und andere mehr.

Grafische Zusammenfassung Kommunaler Mehrwertausgleich

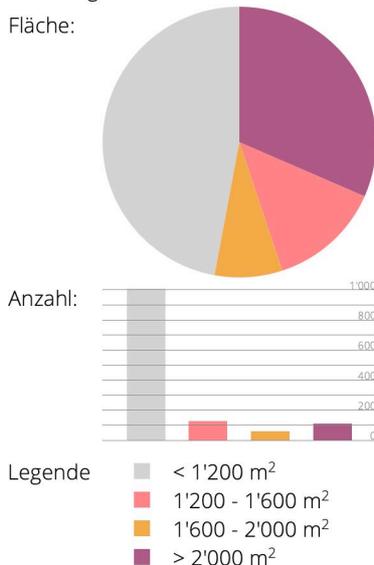
Grafik ARE, Stand April 2020



Analyse der Grundstücksflächen

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die Grundstücksgrössen in den Bauzonen der Gemeinde Erlenbach verteilen. Die grau bezeichneten Grundstücke sind in der Regel nicht von Mehrwertabgaben betroffen, da sie die Mindestgrösse von 1'200 m² nicht erreichen (ausser der Mehrwert übersteige CHF 250'000). Die violett bezeichneten Grundstücke, wären, sofern Planungsmehrwerte infolge Um- oder Aufzonen entstehen, abgabepflichtig, weil sie die maximale Freifläche von 2'000 m² übersteigen.

Baulandgrundstücke Erlenbach
Fläche:



Umsetzung in Erlenbach (Art. 3a BZO)

Auswirkungen

Mit Art. 3a BZO wird ein neuer Absatz zur kommunalen Mehrwertabgabe angefügt. Als Freifläche werden 2'000 m² festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Der kommunale Mehrwertausgleich ist anzuwenden, sobald er in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt

ist. Werden bei einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten.

4.3 Kernzonen

Grundmasse (Art. 5 BZO)

In Art. 5 BZO werden die neuen Begriffe gemäss IVHB eingeführt. Neu gilt anstelle der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe. Dabei wird zwischen traufseitiger und giebelseitiger Fassadenhöhe unterschieden.

4.4 Wohnzonen

Grundmasse (Art. 15 und 17 BZO) Einführung IVHB-Begriffe in den Grund- masstabellen)

In den Art. 15 und 17 BZO werden die neuen Begriffe gemäss IVHB eingeführt. Neu gilt anstelle der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe. Dabei wird zwischen traufseitiger und giebelseitiger Fassadenhöhe unterschieden.

4.5 Gewerbezone

Grundmasse (Art. 20 BZO) Einführung IVHB-Begriffe in der Grund- masstabelle) / entfall Firsthöhe

In den Art. 20 BZO werden die neuen Begriffe gemäss IVHB eingeführt.

Im Rahmen der IVHB-Begriffe wird die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt, wobei das Mass von 13.5 m als traufseitiges Mass beibehalten wird. Die Firsthöhe entfällt und wird im bisherigen Umfang in die giebelseitige Fassadenhöhe integriert. Wie bei den Wohnzonen werden zudem unterschiedliche Fassadenhöhen für Bauten mit Attikageschossen und Brüstungen von Flachdachbauten unterschieden.

4.6 Zone für öffentliche Bauten

Bauvorschriften, Empfindlich- keitsstufe (Art. 23 BZO)

Im Rahmen der IVHB-Begriffe wird die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt, wobei das Mass von 11 m als traufseitiges Grundmass beibehalten wird. Mit dieser Anpassung allein wäre baurechtlich jedoch unklar, ob und in welcher Dimension noch Dachgeschosse und Attikageschosse zulässig sind. Daher werden auch für die Zone für öffentliche Bauten separate Zuschläge für Bauten mit Schrägdächern, für Attikageschosse sowie für Flachdachbauten mit nicht nach § 278 PBG zurückversetzter Brüstung festgelegt.

**Unterteilung, Bauvorschriften,
Empfindlichkeitsstufe
(Art. 25 BZO)**
Fassadenhöhe

4.7 Erholungszone

In der Erholungszone Schiffflände gilt die maximale Fassadenhöhe von 4.0 m aufgrund der Flachdachpflicht sowohl traufseitig als auch giebelseitig, weshalb keine weiteren Zuschläge eingeräumt werden.

In den übrigen Erholungszone kann zusätzlich zur maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 5.5 m ein giebelseitiger Zuschlag von 5.0 m für Bauten mit Schrägdächern beansprucht werden. Dieser entspricht bei einer Dachneigung von 45° einer Gebäudebreite von 10 m. Attikageschosse sind nicht erwünscht, weil dies in der Erholungszone keine typische Bauform ist.

Grünflächenziffer

4.8 Allgemeine Bauvorschriften

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas kann eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Der Begriff wurde mit der IVHB eingeführt und ersetzt die bisher bekannte Freiflächenziffer (vgl. Art. 17 und 20).

Die Grünflächenziffern für die einzelnen Zonen sollen mit der nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung angegangen werden, weil sie nicht Pflichtbestandteil der Umsetzung der IVHB-Begriffe sind.

Die vom Kantonsrat am 8. April 2024 festgesetzte Revision des PBG unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» enthält zahlreiche neue Regelungskompetenzen für die Gemeinden aber auch abschliessende Regelungen, die im Vollzug anzuwenden sind. Dazu gehört z.B. der neue § 238a Abs. 1 «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.»

Beispiel Grünfläche für den Aussenraum
und Ruderalfläche für mehr Biodiversität



Aufhebung Freiflächenziffer

Bisher galt in der Gewerbezone eine Freiflächenziffer von minimal 15 %. Die Freiflächenziffer gibt es nicht mehr, sie wurde im Rahmen

der IVHB-Begriffe durch die Grünflächenziffer ersetzt. Der Grünflächenziffer anrechenbar sind natürliche und bepflanzte Bodenflächen des Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen (§ 257 Abs. 2 PBG).

Die Gewerbezone besteht lediglich aus zwei Baugrundstücken beidseits der Seestrasse. Im Bestand weist das Grundstück Kat.-Nr. 5913 einen Grünflächenanteil von 3.2 % und Kat.-Nr. 4131 einen solchen von 8.8 % auf. Der Rest des Umschwunges wird von Zufahrts- und Parkierungsflächen beansprucht. Realistischerweise ist bei Arbeitsnutzungen nicht zu erwarten, dass der Grünflächenanteil deutlich erhöht werden kann, zumal die zulässige Baumassenziffer bergseits der Seestrasse noch nicht ausgeschöpft ist. Bäume, von denen es auf den genannten Grundstücken einzelne gibt, sind in dieser Situation geeignetere Begrünungselemente als Grünflächen.

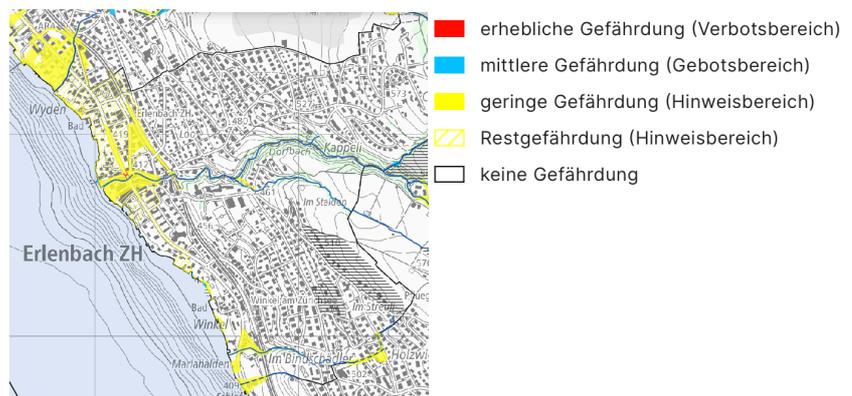
Naturgefahren

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE musste die BZO um den Artikel 45b über die Naturgefahren ergänzt werden.

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

«Neuere Erkenntnisse» ergeben sich beispielsweise dadurch, dass bauliche Hochwasserschutzmassnahmen an Gewässern umgesetzt wurden. Dadurch kann sich die Gefahrensituation verändern, die Naturgefahrenkarte wird jedoch nicht sogleich nachgeführt oder angepasst. Wenn sich die Hochwassergefährdung wesentlich durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen geändert hat, gilt die «neue» Situation bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben.

Auszug GIS ZH:
Synoptische Gefahrenkarte



Der Dorfbach wurde im unteren Abschnitt revitalisiert und hochwassersicher ausgebaut. Dadurch haben sich die Risiken deutlich verringert.

Die Gewässerraumfestlegungen stehen kurz vor dem Abschluss.

5 ANPASSUNG ZONENPLAN

5.1 Überblick

Wenige Anpassungsmotive

Der Zonenplan wird nur marginal modifiziert. Die Anpassungen können wie folgt zusammengefasst werden:

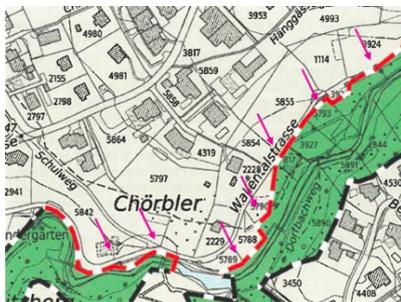
- Darstellungsverordnung (VDNP):
Der Zonenplan ist auf die Vorgaben der VDNP abzustimmen. Die bisher weissen Strassenflächen werden einer Nutzungszone zugewiesen. Ebenso ist das Bahnareal einer Zone zuzuweisen, soweit sie sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden.
- Technische Anpassungen:
In einigen Fällen ist der Verlauf der Zonengrenzen nicht mehr zweckmässig, insbesondere als Folge von Strassenausbauten.

5.2 Umzonungen

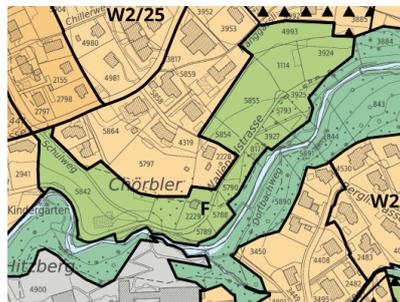
Wald Chörbler

Im Gebiet Chörbler bestehen grössere Differenzen zwischen dem im Zonenplan und dem in der amtlichen Vermessung dargestellten Wald. Hier hat sich das schleichende Wachstum der Bäume vom Dorfbachtobel her in die Freihaltezone hinein besonders stark ausgewirkt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die statischen Waldgrenzen gestützt auf das revidierte Waldgesetz vom 1. Juli 2013 neu festgelegt. Die neuen statischen Waldgrenzen sind bereits rechtskräftig und werden im revidierten Zonenplan entsprechend als bestehend aufgenommen.

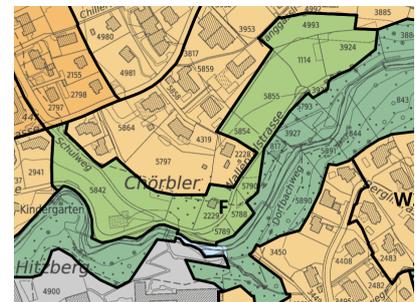
Der Wald und die kommunale Freihaltezone sind entsprechend anzupassen.



Neue Waldgrenzen gemäss ARE



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan

Wald Turmgut

An der Schulhausstrasse bestehen Differenzen zwischen dem im Zonenplan und dem in der amtlichen Vermessung dargestellten kleinen Waldstück. So hat sich die tatsächliche Waldfläche in die kommunale Freihaltezone hinein ausgedehnt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die statischen Waldgrenzen gestützt auf das revidierte Waldgesetz vom 1. Juli 2013 neu festgelegt. Die neuen statischen Waldgrenzen sind bereits rechtskräftig und werden im revidierten Zonenplan entsprechend als bestehend aufgenommen.

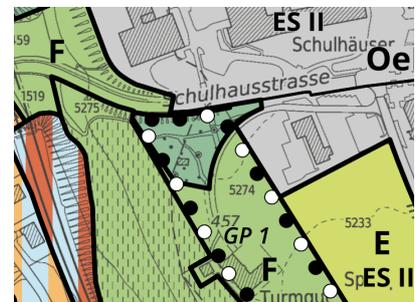
Dabei wurde auch ein schmaler Streifen der angrenzenden Zone OeB dem Wald zugeschlagen. Der Wald und die kommunale Freihaltezone F auf Kat.-Nr. 5274 sind entsprechend anzupassen.



Neue Waldgrenzen gemäss ARE



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan

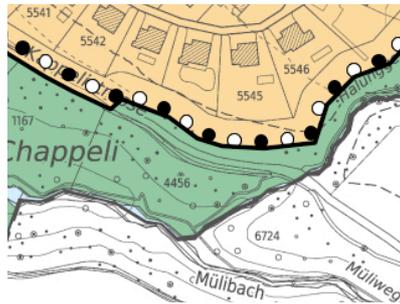
Wald Chappeli

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die statischen Waldgrenzen gestützt auf das revidierte Waldgesetz vom 1. Juli 2013 neu festgelegt. Die bisher innerhalb der Waldfläche liegenden Abschnitte der Kappelstrasse, des parallel verlaufenden Fussweges und des dazwischenliegenden Grünstreifens gelten nun nicht mehr als Wald.

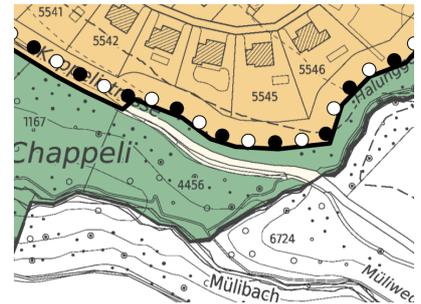
Anstelle von Wald wurden die entsprechenden Flächen der Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone zugewiesen. Die neuen statischen Waldgrenzen und die Verkehrsflächen sind bereits rechtskräftig und werden im revidierten Zonenplan entsprechend als bestehend aufgenommen.



Neue Waldgrenzen gemäss ARE



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan

5.3 Zuweisung nicht zonierter Flächen

Entlang Wald

Im Rahmen der Festsetzung der statischen Waldgrenze durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE), sind einige nicht zonierte Flächen entstanden. Diese Flächen sind sehr kleinräumig und liegen jeweils zwischen dem Wald und einer kommunalen Zone. Die nicht zonierten Flächen werden entsprechend der jeweiligen angrenzenden Zone zugewiesen. Je nach Lage ist dies eine Bauzone oder die Freihaltezone.

Gewässer

Den Gewässern in den Bauzonen (ausser grösseren Flüssen) wird normalerweise eine Grundzonierung unterlegt. Dies bedeutet, dass diese Bäche innerhalb der entsprechenden Zone fliessen und die Gewässersignatur als überlagernder Informationsinhalt zu verstehen ist. Entsprechend dem Wunsch des ARE wurden die Gewässer aber wie bisher als Informationsinhalt im Sinne der Darstellungsverordnung (VDNP) im Zonenplan dargestellt.

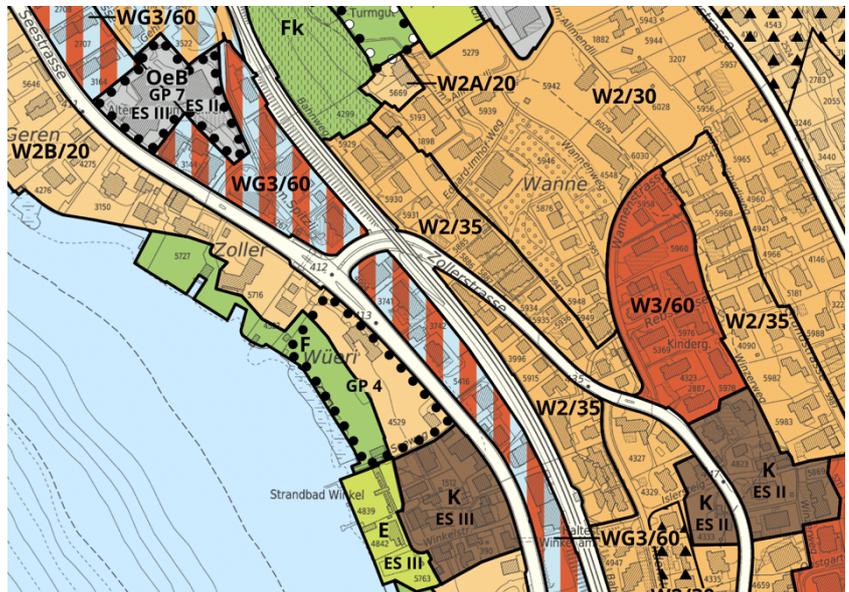
Strassenflächen und Bahnareal

Im geltenden Zonenplan sind die Verkehrsflächen der Kantonsstrasse, der Sammelstrassen und des Bahnareals weiss dargestellt und keiner Zone zugewiesen. Gemäss der geltenden Darstellungsverordnung sind weiss bezeichnete Verkehrsflächen nur ausserhalb der Bauzonen bei Flughäfen/-plätzen, Hochleistungsstrassen und Bahnarealen als Informationsinhalte vorzusehen. Von diesen Verkehrsflächen ist in Erlenbach nur das Eisenbahnareal der S-Bahn-Linie vertreten. Somit ist das Bahnareal ausserhalb der Bauzonen weiterhin

weiss darzustellen, alle übrigen Verkehrsflächen sind hingegen einer Zone zuzuweisen. Dementsprechend werden die Verkehrsflächen der Seestrasse, Dorfstrasse, Bahnhofstrasse, Drusbergstrasse, Lerchenbergstrasse, Forchstrasse, Zollerstrasse und Laubholzstrasse situationsbezogen den jeweils angrenzenden Bau-, Freihalte- und Landwirtschaftszonen zugewiesen. Formell handelt es sich um Einzonungen öffentlicher Verkehrsflächen und es wird kein Bauland generiert. Dementsprechend ist der Nachweis der Planungswerte sowie die kantonale Mehrwertabgabe theoretischer Natur.

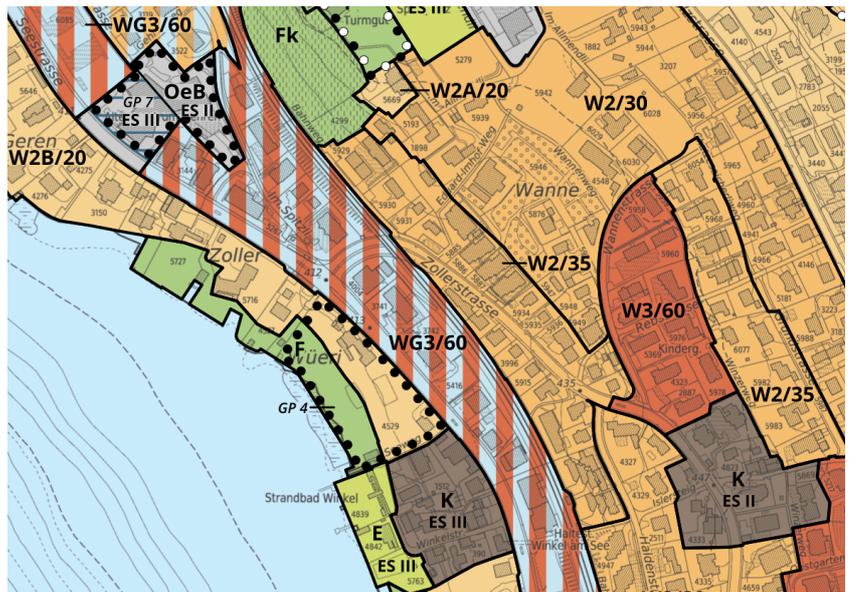
Die folgenden Abbildungen zeigen beispielhaft einen entsprechenden Ausschnitt des Zonenplans. Im Zonenplan der Revisionsvorlage ist die Zuweisung sämtlicher bisher nicht zonierten Strassenflächen zu einer Zone detailliert bezeichnet.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Bisher: Strassenflächen und Bahnareal nicht zoniert

Ausschnitt teilrevidierter Zonenplan

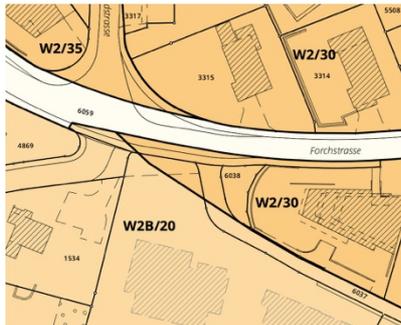


Neu: Strassenflächen und Bahnareal zoniert

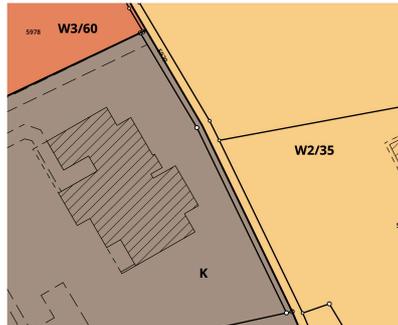
5.4 Technische Zonenanpassungen

Abstimmung Zonengrenzen auf Strassengrenzen

In einzelnen Gebieten wurde in den vergangenen Jahren der Verlauf von Strassen und Wegen durch einen Ausbau verändert, was auch Anpassungen der amtlichen Vermessung zur Folge hatte. Dadurch stimmen verschiedene Strassen- und Weggrenzen nicht mehr mit den Zonengrenzen überein und erscheinen willkürlich. Die Zonenabgrenzungen werden entsprechend angepasst. Nachstehend sind drei Beispiele dargestellt:



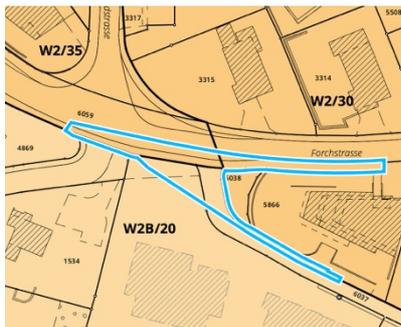
Forchstrasse bisher



Winzerweg bisher



Winzerweg bisher



Forchstrasse neu



Winzerweg neu



Winzerweg neu

6 WEITERE PLANANPASSUNGEN

6.1 Waldabstandslinienpläne

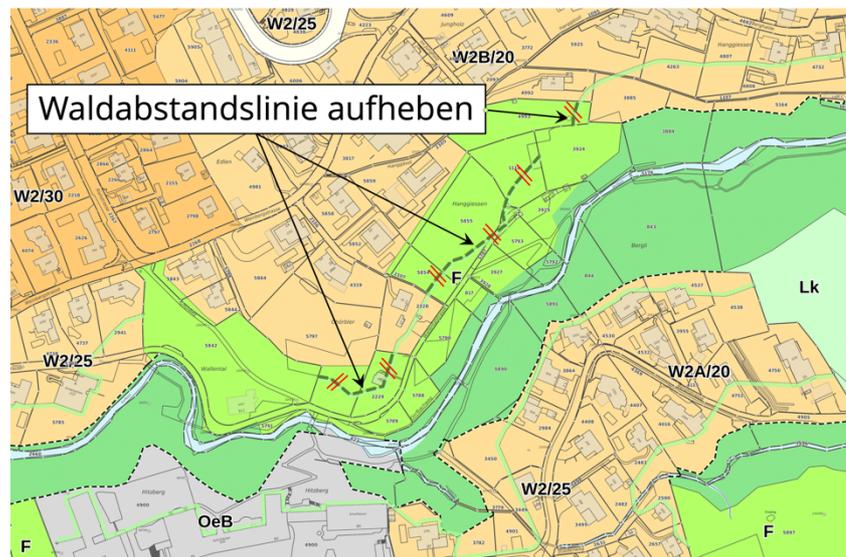
Waldabstandslinie Chörbler

Bedingt durch den neuen Verlauf der Waldgrenze ist auch die geltende Waldabstandslinie anzupassen.

Im Kehrplatzbereich der Stichstrasse Wallentalstrasse fällt die bestehende Waldabstandslinie punktuell fast mit der neuen Waldgrenze (rot) zusammen. Unter Beachtung des gesetzesmässigen Waldabstandes von 30 m müsste die Waldabstandslinie erheblich verschoben werden. Es fragt sich jedoch, ob dies innerhalb der Freihaltezone F, in der grundsätzlich keine Bauten zulässig sind, überhaupt erforderlich ist. Anzustreben ist eine Beschränkung der Waldabstandslinie auf die Bauzonen. Demzufolge könnte die innerhalb der Freihaltezone verlaufende Waldabstandslinie nordöstlich des in der W2B/20 liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 2228 ersatzlos aufgehoben werden (blau punktiert).

Innerhalb des obgenannten Grundstücks wird die Waldabstandslinie unverändert belassen. Einerseits beträgt der Waldabstand punktuell auch so noch rund 18 m und übertrifft damit das vielerorts bestehende reduzierte Mass von 15 m. Andererseits überwiegt das öffentliche Interesse nicht derart, dass die Bebaubarkeit eines einzigen betroffenen privaten Grundstücks über Gebühr eingeschränkt werden müsste.

Ausschnitt ÖREB mit bestehender Zonierung und Waldabstandslinie



Waldabstandslinie Bruppach

Heute ist auch in der Freihaltezone Bruppach eine Waldabstandslinie festgelegt. Gemäss dem «REL 2040» soll diese aufgehoben werden, da sie in dieser Zone wenig Sinn macht. In der Freihaltezone sind in aller Regel keine Bauten zugelassen. Anzustreben ist daher eine Beschränkung der Waldabstandslinie auf die Bauzonen.

Im Gegenzug ist jedoch für das kleine Waldstück zwischen der Freihaltezone und der Wohnzone W2A/20 eine neue Waldabstandslinie festzulegen. Diese verläuft auf der bergseitigen Gebäudeflucht der vier Bauten entlang der Strasse Im Bruppach. Der aufgrund der Gegebenheiten variable Waldabstand beträgt rund 16 m, seitlich wird er auf das gesetzliche Mass von 30 m erweitert.

Ausschnitt ÖREB mit bestehender Zonierung und Waldabstandslinie

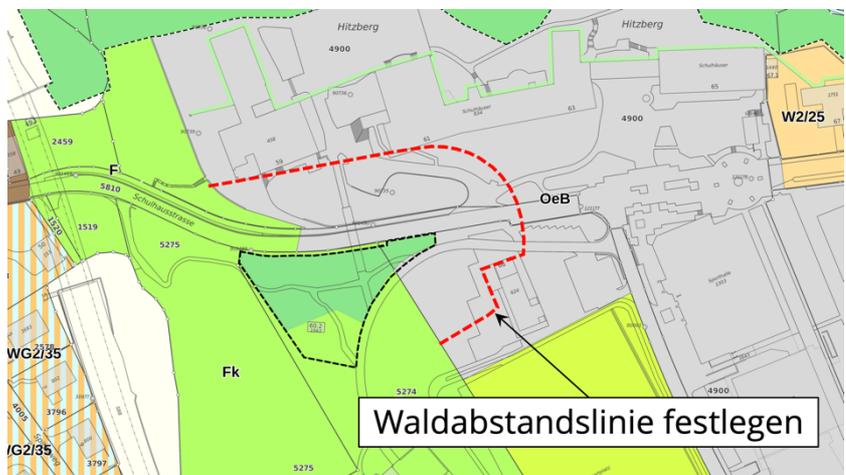


Waldabstandslinie Turmgut

Für dieses Waldstück mit neu festgelegter Waldgrenze bestanden bisher keine Waldabstandslinien gemäss § 262 PBG. Weil im Norden und Osten mit der Zone für öffentliche Bauten eine Bauzone angrenzt, sind gestützt auf die neuen Waldgrenzen Waldabstandslinien festzusetzen.

Grundsätzlich wird vom gesetzesmässigen Waldabstand von 30 m ausgegangen. Dabei werden Abstandsreduktionen zugunsten der bestehenden Schulgebäude Vers.-Nrn. 458 und 624 beansprucht, indem die Waldabstandslinie diese Gebäude nicht schneidet.

Ausschnitt ÖREB mit bestehender Zonierung und geplanter Waldabstandslinie



6.2 Ergänzungsplan

Allgemein

Der bestehende Ergänzungsplan 1:5000 ist in der heutigen Form aufgrund der Fülle an Informationen etwas 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) im Massstab von 1:500 oder 1:1000 überführt.

Kernzonen

Zur besseren Lesbarkeit der Festlegungen werden für alle Kernzonen entsprechende Ergänzungspläne samt den speziell bezeichneten privilegierten Bauten im Sinne von Art. 6 BZO bezeichnet.

Erholungs- und Freihaltezonen

Im Ergänzungsplan sind auch Erholungs- und Freihaltezonen am See dargestellt. Diese Zonen bereits im Zonenplan festgelegt.

Gewässerabstandslinien

Die bisherigen Gewässerabstandslinien am See behalten vorläufig ihre Gültigkeit. Sie können allenfalls aufgehoben werden, sobald der Gewässerraum am Seeufer festgesetzt ist. Demgegenüber werden die übrigen Gewässerabstandslinien aufgehoben. An deren Stelle treten die neuen Gewässerraumfestlegungen.

Waldabstandslinien

Der Vollständigkeit halber und zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Waldabstandslinien in separaten Ergänzungsplänen dargestellt.

Aussichtsbereiche

Die Aussichtsbereiche sind im bestehenden Ergänzungsplan definiert, hinsichtlich Koordinaten und Augenhöhe allerdings nur teilweise definiert. Für die einzelnen Aussichtspunkte wurden für die bessere Nachvollziehbarkeit entsprechende Ergänzungspläne gezeichnet und die Informationen ergänzt.

7 AUSWIRKUNGEN

7.1 Übergeordnetes Recht

Harmonisierung der Baubegriffe

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

Mehrwertausgleich

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

Überkommunale Nutzungszonen und statische Waldgrenzen

Der Zonenplan ist auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie auf die Festsetzung der statischen Waldgrenzen abgestimmt und entspricht der kantonalen Darstellungsverordnung.

7.2 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche bleibt unverändert. Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans bleibt aufgrund der unveränderten Zonierungen auf den Baugrundstücken bei etwa 6'250 Personen.

Theoretische Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt unverändert.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven soll im Wesentlichen in den Mischzonen WG3/60 und WG4/70 erfolgen. Diese Zonen sind gut mit dem ÖV erschlossen. In den zweigeschossigen Wohnzonen am See und am Hang ist keine bauliche Verdichtung erwünscht, da der Ausbaugrad hier bereits hoch ist.

Die im regionalen Richtplan Pfannenstil vorgegebenen Nutzungsdichten mit entsprechend abgeleiteten Ausnützungsziffern werden bereits heute teilweise respektiert und werden mit der nächsten Revision der Richt- und Nutzungsplanung überprüft.

7.3 Umwelt

Lärmbelastung

Für die neu einer Bauzone zugewiesenen, bisher nicht zonierten Flächen (Verkehrsflächen) wird auf den Nachweis der eingehaltenen Planungswerte verzichtet, weil diese nicht überbaubar sind.

Lufthygiene

Die Teilrevision der Nutzungsplanung tangiert keine wesentlichen Aspekte der Lufthygiene.

Siedlungsökologie

Mit den im revidierten PBG unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» vorgesehen Massnahmen, soll das Mikroklima verbessert und bereits ein kleiner Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden. Weitere Massnahmen werden mit der nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung überprüft und wenn sie geeignet sind, eingeführt.

Gewässerraum und Hochwasserschutz sowie Gewässerabstandslinien

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Diese ist aber bereits weit fortgeschritten.

Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Anlagen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Über die Bewilligungsfähigkeit von Neubauten ist im Rahmen nachfolgender Planungs- und Bewilligungsverfahren zu entscheiden.

Dort wo neu Gewässerräume festgelegt wurden, können die Gewässerabstandslinien aufgehoben werden, damit keine Doppelspurigkeiten entstehen.

Grundwasser

Grössere Teile der Bauzonengebiete Darhalden, Chapf und Bind-schädler liegen im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (<https://maps.zh.ch> > Gewässerschutzkarte). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Februar 2019 verwiesen (www.awel.zh.ch > Wasser & Gewässer > Bewilligungen > Bauen im Grundwasser). Diese Hinweise sind insbesondere auch bei unterirdischen Containern für die Abfallsammlung zu beachten.

Störfallvorsorge

Die Seestrasse ist gemäss dem Risikokataster eine Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht. Gemäss Art 5 Störfallverordnung muss der Inhaber eines Verkehrswegs der Vollzugsbehörde einen Kurzbericht einreichen. Da die Seestrasse eine Kantonsstrasse ist, obliegt diese Pflicht nicht der Gemeinde.

Weitere Informationen zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge sind in der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) zu finden.

7.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen verschiedene Einzonungen bisher nicht zonierter Flächen (Verkehrsflächen). Einzonungen von Strassen dürften kaum mehrwertabgabepflichtig sein, weil sie baulich nicht genutzt werden können. Dennoch sind sie auszuweisen.

Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Mehrwert

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Einzonungen Strassengebiete und Einzonungen Flächen der SBB innerhalb des Siedlungsgebietes) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons gemäss Anhang folgender Mehrwert:

CHF 5'965'096.-

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

7.5 Kommunaler Mehrwertausgleich

Umzonungen

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Dieser ist erst anzuwenden, wenn er in der Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist. Die 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 in Kraft treten.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

In Gestaltungsplanpflichtgebieten kann oft eine Mehrnutzung realisiert werden. Da im Vergleich zur Regelbauweise höhere Anforderun-

gen gestellt und im Vergleich zur Arealüberbauung weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung entsteht noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

7.6 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Pfannenstil abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsatz «Massvoll entwickeln» wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen.
- Die vom regionalen Richtplan vorgegebene Nutzungsdichte von 100–150 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha Bauzone bzw. die zugehörige Bandbreite der Ausnutzungsziffer von 60–160 % wird in den Mischzonen teilweise heute schon übertroffen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen, weil hierfür kein Bedarf besteht. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild («REL 2040») liegt eine aktualisierte Gesamtschau für die Gemeinde vor, welche die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten darlegt. Die wichtigsten Themen und Postulate werden in einer späteren Revision in die kommunale Nutzungsplanung einfliessen (Verdichtung Mischgebiete zwischen Seestrasse und Bahnlinie, Aufhebung Kernzonen Rank, Bindschädler und Isler, Auszonung Erholungszone Tüfi etc.).

8 MITWIRKUNG

8.1 Verfahren

Verabschiedung durch Gemeinderat

Der bereinigte Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung durch das ARE, der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom 30.8.2024 bis 28.10.2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) und die Nachbargemeinden werden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das ARE.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG werden alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung abgelehnter Anliegen wird begründet. Dieser Bericht ist ebenfalls von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem ARE zur Vorprüfung eingereicht.

8.2 Ergebnisse Kantonale Vorprüfung

Die Hinweise und Forderungen des ARE aus dem Vorprüfungsbericht vom 6.12.2024 wurden analysiert und in die Revisionsvorlage eingearbeitet. Es betraf dies folgende Anpassungen der Revisionsunterlagen:

- Ersatzlose Streichung von Art. 38 Abs. 3 BZO mangels Regelungskompetenz für die Gemeinde
- Ergänzung BZO mit neuem Art. 45b BZO „Naturgefahren“
- Entsprechende Ergänzungen des Berichtes nach Art. 47 RPV

8.3 Weitere Verfahrensschritte

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten an den Gemeindeversammlungen vom 16. und 17. Juni 2025 zur Festsetzung unterbreitet. Der 18. Juni 2025 wurde als Reservetermin vorgesehen.

Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Die Verfügung der Baudirektion ist öffentlich zu publizieren.

Innert 30 Tagen nach der Publikation können Rekurse gegen die Verfügung der Baudirektion erhoben werden.

Mit der Publikation der Rechtskraft tritt die revidierte Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft.

ANHANG

KANTONALE MEHRWERTPROGNOSE

Summarische Übersicht Mehrwertprognose



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Erlenbach	
Mutationsnummer	0151-NP-0006	
Projektname		
Datum (Export)	07.03.2025	
Phase	Prognose	
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen	
Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	14	
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	14	
Mehrwert in Fr.	5'965'096	
Bemerkungen kantonal		

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.