

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
3	DIVERSE ANLIEGEN	20
4	ANHÖRUNG NACHBARGEMEINDEN UND REGIONALPLANUNG	26

Auftraggeber

Gemeinderat Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird vom 30.8.2024 bis 28.10.2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die aufgelegte Revisionsvorlage bestand aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Waldabstandslinienpläne
- Anpassung Ergänzungsplan (privilegierte Kernzonenbauten, Aussichtspunkte, Aussichtsschutzbereiche)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- 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 8. 10. 2024 mitgeteilt, dass sie zu den beabsichtigten Anpassungen der Nutzungsplanung keine Einwände haben. Der Bericht ist bezüglich dem Zürichseeweg an zwei Stellen redaktionell zu überarbeiten.

Die ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladenene Regionalplanungsgruppe Zürich und Umgebung (RZU) hat mitgeteilt, dass sie keine kommunalen Vorlagen mehr prüft bzw. kommentiert.

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 der oben aufgeführten Dokumente.

Teilrevision 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 Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft bzw. beurteilt werden.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Raymond Stark

Es sei die jetzt in der öffentlichen Auflage befindliche Teilrevision zurückzuziehen und neu eine Totalrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung durchzuführen.

Begründung

Die heute geltende Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahre 1995 und wurde seither nur marginal angepasst. In den letzten fast 30 Jahren haben sich nicht nur die Gemeinde Erlenbach, sondern auch die Gesellschaft und deren Lebensweisen stark verändert. Im Jahr 1995 war das Internet noch in den Kinderschuhen, von Elektroautos keine Spur. Auch der öffentliche Verkehr wurde seither massiv ausgebaut und die Lebensweise von Menschen ganz anders. Die geltende Bau- und Zonenordnung bildet noch das Leben von 1995 ab. Sie enthält keine Vorschriften hinsichtlich Pflanzen, Freiräumen und sonstigen Umweltthemen. Sie ist nicht mehr zeitgemäss und muss total revidiert werden.

Erwägungen

Wie vom Einwender richtig bemerkt und auch in den Revisionsakten vermerkt, haben sich seit der letzten grösseren Revision der Nutzungsplanung zahlreiche gesetzliche und gesellschaftliche Veränderungen ergeben.

Die vorliegende Teilrevision befasst sich aber bewusst lediglich mit der Umsetzung der IVHB, des MAG, der Darstellungsverordnung sowie weiteren technischen Anpassungen, damit die vom kantonalen Gesetzgeber vorgegebenen Fristen für die Umsetzung der IVHB-Begriffe sowie die kommunale Regelung für die Abschöpfung von Planungsvorteilen in der BZO bestmöglich eingehalten werden können.

Materielle Änderungen, wie z.B. die Anpassung der Parkierungsvorschriften oder die Überprüfung der Kernzonenvorschriften, Massnahmen zur Förderung der Entwicklung nach innen oder Vorschriften zur Verbesserung der siedlungsökologischen Verhältnisse sollen in einer nachgelagerten umfassenden 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.

An dieser Strategie hält der Gemeinderat fest. Dies hat auch den Vorteil, dass die vorliegenden technischen Inhalte von den materiellen Inhalten getrennt werden können. Dies erleichtert die Diskussion über die materiellen Sachinhalte und reduziert den Zeitdruck.

Beschluss

Die vorliegende Teilrevision wird nicht zurückgezogen, sondern wie vorgesehen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet.

Einwendung 2

Raymond Stark

Falls dem Antrag 1 nicht stattgegeben wird, seien folgende Artikel der Bau- und Zonenordnung 1995 (Stand 15. April 2015) wie folgt anzupassen:

Einwendung 2.1

Raymond Stark

Art. 3 Abs. 2: Die rechtsverbindlichen massgeblichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf und sind auf der Webseite der Gemeinde abrufbar.

Begründung

Erlenbach hinkt im Vergleich zu anderen Gemeinden hinterher, was die Dienstleistungen auf der Webseite anbelangt. Daher muss die Gemeinde mittels Vorschrift gezwungen werden, neuzeitliche Dienstleistungen anzubieten.

Erwägungen

Auf der Homepage der Gemeinde Erlenbach ist bereits eine Fülle von Informationen und Grundlagen rund um das Bauen aufgeschaltet. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung soll auch in den Plangrundlagen noch mehr Transparenz hergestellt werden. Es erscheint aber nicht notwendig zu sein, die beantragte Ergänzung in die BZO aufzunehmen.

Beschluss

Die Verantwortlichen sind jederzeit bereit Fragen zu beantworten und benötigte Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Mit der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird eine Verbesserung der vielseitigen Planungsgrundlagen angestrebt. Die beantragte Formulierung in der BZO erscheint in dieser Form nicht stufengerecht zu sein, weshalb darauf verzichtet wird.

Einwendung 2.2

Raymond Stark

Art. 4 Abs. 1 neu: Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut und so gestaltet sein, dass eine gute Gesamtwirkung resultiert. Das Baukollegium ist für die Beurteilung zuständig.

Einwendung 2.3

Raymond Stark

Art. 6 Abs. 1 neu: Die im Ergänzungsplan schwarz umrandeten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Sie dürfen umgebaut oder ersetzt werden, wenn das Projekt Art. 4 Abs. 1 entspricht.

Einwendung 2.4

Raymond Stark

Art. 6 Abs. 2 ist zu streichen.

Einwendung 2.5

Raymond Stark

Art. 7 Dachgestaltung neu: Die Gestaltung der Dächer sowie Dachaufbauten haben sich an den umliegenden Bauten in der Kernzone zu orientieren und die Anforderungen von Art. 4 Abs. 1 zu erfüllen.

Einwendung 2.6

Raymond Stark

Art. 7 Abs. 2 ist zu streichen.

Einwendung 2.7

Raymond Stark

Art. 8 Abs. 2 ist zu streichen.

Einwendung 2.8

Raymond Stark

Art. 14a ist zu streichen.

Begründung

Zu den Anträgen 2.2 - 2.8

Die bestehenden Kernzonenvorschriften basieren auf alten Mustern. Die Erfahrung in Erlenbach und anderen Gemeinden zeigt, dass mit Vorschriften keine gute Architektur und auch keine gute Einordnung von Bauten und Anlagen erreicht werden kann. Vorschriften engen auch die Möglichkeiten von guten Lösungen stark ein. Daher sind die Vorschriften zu formulieren, damit mehr Freiraum entsteht. Um schlechten architektonischen Lösungen Einhalt zu gebieten, ist der Baubehörde ein kompetentes Fachgremium zur Seite zu stellen, die solche Projekte beurteilt. Die Schaffung eines neuen Beurteilungsgremiums mit ausgewiesenen Fachleuten stärkt einerseits die Baubehörde, andererseits aber auch Bauwillige, in dem es diese fachlich unterstützt. Damit wird langfristig eine ortsbaulich gute Bebauung erreicht, die nicht von Vorschriften sondern von guten architektonischen Lösungen geprägt ist.

Erwägungen

Die aufgeführten Einwendungen betreffen allesamt Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt bzw. behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.9

Raymond Stark

Art. 15: b) ~~Ausnutzungsziffer max.~~ zulässige Baumasse: ~~W2A/20:~~ W2A/1.4, 1.4 m³; ~~W2B/20:~~ W2B/1.6, 1.6 m³; ~~W2/25:~~ W2/1.8, 1.8 m³; ~~W2/30:~~ W2/2.2, 2.2 m³; ~~W2/35:~~ W2/2.4, 2.4 m³; ~~W3/60:~~ W3/2.8, 2.8 m³.

Einwendung 2.10

Raymond Stark

Art. 16 Abs. 1 In den Zonen ~~W2A/20:~~ W2A/1.4, ~~W2B/20:~~ W2B/1.6 und ~~W2/25:~~ W2/1.8 ist neben Wohnen der Betrieb eines Gewerbes nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Einwendung 2.11

Raymond Stark

Art. 16 Abs. 2 In den Zonen ~~W2/30:~~ W2/2.2, ~~W2/35:~~ W2/2.4 und ~~W3/60:~~ W3/2.8 ist neben Wohnen der Betrieb eines Gewerbes nur im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Einwendung 2.12

Raymond Stark

Art. 16 Abs. 4: In den Zonen ~~W2B/20:~~ W2B/1.6, ~~W2/25:~~ W2/1.8, ~~W2/30:~~ W2/2.2 und ~~W3/60:~~ W3/2.8 ist die Nutzung der Untergeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecken nur dort gestattet, wo sie aufgrund der Hangneigung natürlich anfallen.

Einwendung 2.13

Raymond Stark

Art. 16^{bis} In allen Wohnzonen sind Dachaufbauten und -einschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig. ~~Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.~~

Einwendung 2.14

Raymond Stark

Art. 17 b) ~~Ausnützungsziffer max.~~ Baumasse: ~~WG2/35: W2/2.4, 2.4 m³;~~
~~WG3/60: W3/2.8, 2.8 m³; WG4/70: WG4/2.9, 2.9 m³.~~

Begründung

Zu den Anträgen 2.9 - 2.14

Die Ausnützungsziffer basiert auf dem Planungs- und Baugesetz 1975 (PBG). Mit dem „neuen“ PBG aus dem Jahr 1992 und den darauffolgenden Änderungen wurde sie derart verwässert und umgangen, dass sich heute kaum noch jemand ein Bild machen kann, mit welchen Bauten ein Grundstück überbaut werden kann. Auch ist die Ausnützungsziffer mit einem ständigen Feilschen um Flächen verbunden.

Die Baumassenziffer ist nicht nur viel einfacher in der Anwendung, sie zeigt auch dem Grundeigentümer und Nachbarn viel klarer auf, mit welchem Bauvolumen auf einem Grundstück gerechnet werden muss. Daher sind die Ausnützungsziffern durch Baumassenziffern zu ersetzen.

Ergänzung zu Antrag 2.13

Die kantonale Regelung sollte gelten. Weder kann die Vorschrift für eine Drittelsregel eine gute Architektur garantieren, noch steht eine Zweitelsregel für schlechte Architektur. Es wird Sache der Baubehörde und des Baukollegiums sein, schlechte Projekte zu verhindern.

Erwägungen

Die aufgeführten Einwendungen betreffen bis auf die Einwendung zu Art. 16^{bis} Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden. Insbesondere ein Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer muss sehr sorgfältig auf deren Auswirkungen geprüft werden und sprengt bei weitem den Rahmen der vorliegenden Teilrevision.

Wenn in Art. 16^{bis} keine Regelung in der BZO vorgenommen wird, gilt subsidiär gemäss revidiertem PBG eine zulässige Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten von einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge. Im ortsbaulichen Kontext erscheint ein Zweitel zu lang, weshalb im Sinne einer Vorsorgemassnahme das bisherige bewährte Mass beibehalten werden soll. Eine Überprüfung der Konsequenzen für das Ortsbild bei einer Erhöhung der Dachaufbautenlänge kann im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision erfolgen.

Beschluss

Die beantragten Änderungen, welche die Einführung der Baumassenziffer fordern, können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Ebenfalls wird einer Erhöhung der Dachaufbautenlänge bzw. der Länge von Dacheinschnitten von einem Drittel auf einen Zweitel nicht zugestimmt.

Einwendung 2.15

Raymond Stark

Art. 18 Abs. 4: Entlang der Bahnhofstrasse, zwischen den Kreuzungen Einmündungen der Dorfstrasse und der Drusbergstrasse sind in den Erdgeschossen, in einer Gebäudetiefe von 10 m, nur publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen zulässig. Davon ausgenommen sind Schutzobjekte schützenswerte oder geschützte Objekte.

Begründung

Sowohl beim Bereich der Drusberg-/Bahnhofstrasse als auch bei dem an der Dorf-/Bahnhofstrasse handelt es sich nicht wirklich um Kreuzungen, sondern um Einmündungen. Daher ist der Text zu überprüfen.

Auch schützenswerte Bauten und nicht nur formell geschützte Objekte sollten von der Regel ausgenommen werden, damit keine wertvolle Bausubstanz zerstört wird.

Erwägungen

Der neue Art.18 Abs. 4 stammt aus der Umsetzungsvorlage zur Einzelinitiative zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse. Die angeregten Anpassungen sind nachvollziehbar und zweckmässig. Da der Inhalt der Vorschrift nicht verwässert wird, können die beantragten Anpassungen vorgenommen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 2.16

Raymond Stark

Art. 19^{bis} In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Dachaufbauten und -einschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig. ~~Sie dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.~~

Begründung

Die kantonale Regelung sollte gelten. Weder kann die Vorschrift für eine Drittelsregel eine gute Architektur garantieren, noch steht eine Zweitelsregel für schlechte Architektur. Es wird Sache der Baubehörde und des Baukollegiums sein, schlechte Projekte zu verhindern.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zur Einwendung 2.13

Beschluss

Vgl. Beschluss zur Einwendung 2.13

Einwendung 2.17

Raymond Stark

Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 sind wie folgt zu ändern:

Für das in der WG4/2.9 (heute WG4/70) östlich der Bahnhofstrasse und westlich der Bahngleise gelegene Gebiet sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erstellen. Die Gestaltungsplanpflicht hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung sicherzustellen;
- b) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- c) hohe freiräumliche Qualitäten sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln;
- e) das Dorfzentrum mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- f) einen Bushof sicherzustellen;
- g) die Ansiedlung von Gewerbe zu fördern.

Begründung

Die Stimmberechtigten haben die Initiative Brasseur für die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans in einer Abstimmung an der Urne angenommen. Dadurch ist eine etwas verzwickte Ausgangslage entstanden, die nicht zielführend ist. Durch die Neuformulierung von Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 wird eine neue und klare Ausgangslage geschaffen, die es den Stimmberechtigten ermöglicht, einzelne Gestaltungspläne in dem klar definierten Gebiet zu befürworten oder zu verneinen. Damit entsteht eine neue, von der Initiative Brasseur losgelöste Ausgangslage, die ein Neuanfang bewirken kann, gleichzeitig aber auch sicherstellt, dass die Anliegen der Initiative weitgehend umgesetzt werden.

Erwägungen

Am 19. November 2023 wurde die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» der Stimmbewölkerung an der Urne vorgelegt. Bei einer Stimmbeteiligung von 55.25% stimmte eine deutliche Mehrheit von 75.8% der Initiative zu. Der Revisionstext der Einzelinitiative ist konkret ausformuliert, weshalb der Gemeinderat es als notwendig erachtet, diesen Wortlaut in die Revisionsvorlage der BZO aufzunehmen. Sollte die Gemeindeversammlung die Umsetzungsvorlage ablehnen, bleibt die bisherige Regelung bestehen.

Beschluss

Am Revisionstext der Einzelinitiative wird festgehalten, weil dieser konkret und nachvollziehbar ausformuliert wurde.

Einwendung 2.18

Raymond Stark

Art. 28: In den Zonen ~~W2A/2.0~~ W2A/1.4, ~~W2B/2.0~~ W2B/1.6 und W2/25 W2/1.8 gilt der grosse Grundabstand auf zwei Seiten, und zwar gegen den See und gegen Süden. In den übrigen Zonen gilt er auf der Längsfassade see- oder südseits.

Begründung

Neue Zonenbezeichnungen gemäss Antrag 2.9 ff.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft den Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.19

Raymond Stark

Art. 32 Abs. 2, neu: Kleinbauten und Anbauten, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.5 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern:

- a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder
- b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

Begründung

Es ist unsinnig, dass Kleinbauten nur entweder 3.5 m von der Grenze oder auf die Grenze gestellt werden können. Vielfach ist es auch für einen Nachbarn vorteilhafter, wenn eine Kleinbaute z. B. 1 m oder 0,5 m von der Grenze entfernt statt auf der Grenze steht. Diese Abstandsvorschrift hat sich andernorts seit Jahrzehnten bewährt.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft materielle Anpassungen von Abstandsvorschriften von Klein- und Anbauten und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.20

Raymond Stark

Art. 38 Abs. 2: Attikageschosse sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen zulässig. ~~Dachaufbauten dürfen zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.~~

Begründung

Siehe Begründung zu Anträgen 2.13 und 2.16.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zur Einwendung 2.13

Beschluss

Vgl. Beschluss zur Einwendung 2.13

Einwendung 2.21

Raymond Stark

Art. 38 Abs. 3: In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Fassadenhöhe eingehalten wird ~~und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2 ohne Berücksichtigung der Flächen von Dachaufbauten~~. Das nachträgliche Erstellen von Schrägdächern auf einem solchen Attikageschoss ist nicht zulässig.

Begründung

Wie mehrere Beispiele in der Gemeinde zeigen, ist die Einschränkung „und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2“ nicht zielführend, weil die Architektur leidet, in dem ein Verschnitt zwischen Flach- und Schrägdach gewählt wird, um mehr nutzbare Fläche zu erreichen. Für den hinterliegenden Nachbarn resultiert durch diese Vorschrift keinen Vorteil. Das Gebäude ist für den Nachbarn gleich hoch, ob ein Teil des Gebäudes mit Schrägdach oder mit hinterliegender Terrasse im Attikabereich ausgeführt wird. Andernfalls wäre auch die Regelung der Stadt Zürich denkbar.

Erwägungen

Wie bereits unter den Erwägungen zur Einwendung 2.13 erwähnt, soll einstweilen die Länge für Dachaufbauten wie bisher auf einem Drittel der massgebenden Fassadenlänge beschränkt bleiben. Mit den abschliessenden Regelungen zum Attikageschoss gemäss § 275 Abs. 4 PBG wird das Attikageschoss ohnehin viel grösser als bisher. Neu muss das Attikageschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe und nicht um das ganze Mass der Höhe zurückversetzt sein. Deshalb erscheint die Festlegung an der Drittelsregelung angemessen zu sein. Das ARE ist gemäss Vorprüfungsbericht der Meinung, dass für Art. 38 Abs. 3 BZO mit Einführung der IVHB-Definitionen im PBG für die Gemeinde keine Regelungskompetenz mehr besteht, um das Attikageschoss näher zu regeln. Das ARE führt im Vorprüfungsbericht vom 6. Dezember 2024 aus, dass Art. 38 Abs. 3 ersatzlos aufzuheben ist.

Beschluss

Aufgrund der Forderungen des ARE ist die Einwendung obsolet geworden.

Einwendung 2.22

Raymond Stark

Art. 41 neu: Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl der für Bauten nötigen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion.

² Die Baubehörde kann im Einzelfall die maximal zulässigen Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmen.

Begründung

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist viel zu hoch. Im Jahr 1995 ging man davon aus, dass pro Wohnung mindestens 1-2 Fahrzeuge vorhanden sind. Dem ist heute nicht mehr so. Einerseits wurde der öffentliche Verkehr massiv ausgebaut und wird rege genutzt. Andererseits fahren heute viele Personen mit dem Velo. Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion nimmt auf diese geänderten Rahmenbedingungen Rücksicht und ist daher zeitgemäss.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft materielle Anpassungen der Parkplatzvorschriften und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.23

Raymond Stark

Art. 4 neu: ¹ Bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen sind zweckmässige Spiel- und Ruheflächen anzulegen. Bei Überbauungen mit mehreren Gebäuden zählt die Gesamtzahl der Wohnungen.

² Die Gemeinde erstellt an geeigneten Stellen eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl genügende Anzahl öffentlich zugänglicher Spiel- und Ruheflächen.

Begründung

Die Erfahrung zeigt, dass viele Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern von Kindern nicht oder nur sehr selten genutzt werden, weil die Spielplätze klein und nicht gut ausgestaltet sind, oder aber die Kinder lieber im Verband mit anderen Kindern auf grösseren Plätzen oder z. B. auf der Strasse spielen. Daher ist die Anforderung für die Erstellung von Spiel- und Ruheflächen höher anzusetzen. Das heisst, es soll erst nötig sein, Spiel- und Ruheflächen zu erstellen, wenn 6 oder mehr Wohnungen erstellt werden.

Es ist aber (auch) Aufgabe der Gemeinde, über die Gemeinde verteilte Spiel- und Ruheflächen zu realisieren, die von Kindern (und Erwachsenen) regelmässig genutzt werden und Spass bereiten. Damit

die Gemeinde diese wichtige Aufgabe übernimmt, ist sie mit einer Vorschrift dazu zu verpflichten.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft materielle Anpassungen der Vorschriften über die Spiel- und Ruheflächen und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.24

Raymond Stark

Art. 45a neu: Baukollegium

¹ Der Gemeinderat wählt ein Baukollegium, das die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen berät. Insbesondere bezieht das Kollegium Stellung zu

- a) Bauprojekten in der Kernzone und in ortsbaulich bedeutender Lage oder in empfindlicher Umgebung;
- b) ortsbaulich wichtigen Vorhaben und Projekten im Berührungsbereich von Neubauten mit schützenswerten Objekten;
- c) Bauprojekten, an die erhöhte Anforderungen gestellt werden, wie Arealüberbauungen;
- d) Bauprojekten, die von einer Gestaltungsplanpflicht betroffen sind;
- e) wichtige Einzelbauten;
- f) wichtigen, das Ortsbild betreffenden Strassenprojekten;
- g) anderen raumplanerischen Fragen.

² Das Baukollegium besteht aus zwei Mitgliedern des Gemeinderats und drei Fachleuten, die nicht ortsansässig sind und nicht in Erlenbach arbeiten.

³ Die Abteilungsleitung Hochbau und Planung führt das Protokoll.

Begründung

Erwägungen

Die Einwendung betrifft die Einführung von neuen Vorschriften zur Prüfung von Baugesuchen und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragte Änderung kann nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.25

Raymond Stark

Art. 46: ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig, sofern die nachstehenden Arealgrössen erreicht werden:

~~W2A/20: W2A/1.4, W2B/20: W2B/1.6, W2/25: W2/1.8, W2/30: W2/2.2, W2/35: W2/2.4, WG2/35: W2/2.4: 2000 m²~~

~~W3/60: W3/2.8, WG3/60: W3/2.8, WG4/70: WG4/2.9: 4000 m².~~

Begründung

Arealüberbauungen sollten gefördert werden, da sie aus Sicht der Architektur, Umgebung und Umwelt höhere Anforderungen erfüllen müssen. Dies wird in erster Linie erreicht, wenn die Arealflächen möglichst klein gehalten werden. Bei kleineren Flächen fällt der 10 % Bonus im Vergleich zur besseren Architektur nicht stark ins Gewicht. Daher sind die Flächen gegenüber der heutigen Lösung herabzusetzen. Damit wird langfristig eine architektonisch gute Bebauung angestrebt und erreicht.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft einerseits den Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Baumassenziffer und andererseits die Herabsetzung der Mindestarealflächen für Arealüberbauungen. Somit sind Bauordnungsinhalte betroffen, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.26

Raymond Stark

Art. 46 Abs. 2 neu: Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Einwendung 2.27

Raymond Stark

Art. 46 Abs. 3 neu: Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.

Begründung

Zu den Anträgen 2.26 und 2.27

Mit einem Bonus von 10 % und einer höheren Fassadenhöhe werden Arealüberbauungen gefördert, was sich längerfristig positiv auf die Gemeinde Erlenbach auswirken wird.

Erwägungen

Die Einwendung betreffen Inhalte der Arealüberbauungsvorschriften, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 2.28

Raymond Stark

Art. 49: Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

Einwendung 2.29

Raymond Stark

Art. 49 Abs. 2: Vor der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bestehende oder rechtskräftig bewilligte Terrassenhäuser haben Bestandesgarantie bzw. dürfen wie bewilligt ausgeführt werden.

Einwendung 2.30

Raymond Stark

Art. 49 Abs. 3 - 5 streichen.

Begründung

Zu den Anträgen 2.28 und 2.30

Terrassenhäuser treten landschaftlich (zu) stark in Erscheinung und fügen sich in vielen Fällen nicht gut ins Gelände und damit in ihre Umgebung ein. Sie haben damit auch eine nachhaltig negative Auswirkung auf das Ortsbild. Terrassenhäuser sind daher zu verbieten. Damit bestehende Terrassenhäuser keinen Nachteil erleiden oder bereits bewilligte noch ausgeführt werden dürfen, sind entsprechende Vorschriften zu formulieren.

Erwägungen

Die Einwendung betrifft die Aufhebung der Zulässigkeit von Terrassenhäusern und somit Bauordnungsinhalte, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die beantragten Änderungen können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Anträge müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Einwendung 3.1

Claudio Gianesi (vertreten durch Bernhard Müller, gbk Rechtsanwälte AG)

Es erweist sich als zweckmässig, mit der Harmonisierung des Terrainbegriffs einstweilen zuzuwarten, bis die laufende aktuelle PBG-Revision abgeschlossen ist und in Bezug auf das «massgebende Terrain» Rechtssicherheit besteht.

Begründung

Wie im erläuternden Bericht zutreffend festgestellt, besteht zwar eine Pflicht, die Harmonisierung bis am 1. März 2025 umzusetzen, doch läuft aktuell eine Revision des PBG/ZH, wonach die bisherige kantonale Definition des gewachsenen Terrains trotz Harmonisierung der Baubegriffe beizubehalten ist.

Voraussichtlich werden zahlreiche Gemeinden, darunter auch Erlenbach, die am 28. Februar 2025 endende Frist zur Übernahme der harmonisierten Baubegriffe ungenutzt verstreichen lassen (vgl. Übersicht harmonisierte Bauordnungen nach IVHB im GIS-Browser). Konsequenzen hat der Fristablauf soweit ersichtlich keine. Vielmehr ist es angesichts der gegebenen Wahrscheinlichkeit, wonach weiterhin auf den bisherigen Terrainbegriff abzustellen ist, geradezu kurzsichtig und unnötig, die Begrifflichkeit jetzt noch anzupassen.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die vorliegende Revision der Gemeindeversammlung im Juni 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt wird. 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. Dazu gehört auch die vom Regierungsrat beantragte Änderung des PBG unter dem Arbeitstitel «Feinjustierungen», welche u.a. die neue Definition des massgebenden Terrains vorsieht. Das Ziel der angestrebten Revision des PBG besteht darin, die bisherige Regelung trotz neuem Begriff der IVHB beizubehalten. Wenn diese Revision des PBG rechtsgültig wird, sind die angepassten Vorschriften direkt anzuwenden. Es Bedarf keiner weiteren Anpassung der BZO.

Beschluss

An der beabsichtigten Revision der Nutzungsplanung mit Schwerpunkt IVHB, MAG und den technischen Anpassungen aufgrund der Darstellungsverordnung wird festgehalten.

Einwendung 3.2

Claudio Gianesi (vertreten durch Bernhard Müller, gbk Rechtsanwälte AG)

Es wird die Durchführung einer Einigungsverhandlung noch vor Planfestsetzung beantragt. Ich bitte diesbezüglich um vorgängige Terminabsprache mit unserer Kanzlei.

Begründung

Bei zahlreichen Liegenschaften in Hanglage wurden im letzten Jahrhundert massive Abgrabungen für die Realisierung von Wohnbauten

vorgenommen; so namentlich bei der Liegenschaft Kat.-Nr. 4265, Lerchenbergstrasse 43 in Erlenbach, welche direkt südwestlich (hangabwärts) an das Grundstück unseres Mandanten angrenzt. Neu müsste ein Ersatzneubau auf dem ursprünglich gewachsenen Terrain realisiert werden, womit das Gebäude mehrere Meter höher zu stehen käme, was für unseren Mandanten mit erheblichen und unzumutbaren Nachteilen verbunden wäre. Auch in gestalterischer Hinsicht ist nicht vorstellbar, wie bei einer derartigen Wiederaufschüttung des Bodens auf der Nachbarparzelle eine ansprechende Einordnung in die bauliche sowie landschaftliche Umgebung realisiert werden könnte. Die Anpassung des Terrainbegriffs würde somit nicht nur zu Rechtsunsicherheit führen, sondern wäre für viele Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden. Angesichts dessen ist auf die Anpassung des Terrainbegriffs in Art. 73 BZO einstweilen zu verzichten, bis die diesbezügliche Revision (der Revision) des PBG rechtskräftig ist und (wieder) Klarheit darüber besteht, was als massgeblicher Bodenverlauf gilt.

Erwägungen

Jeder Systemwechsel bringt Vor- und Nachteile mit sich. In besonderen Fällen kann es erforderlich sein, einen anderen als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain zu bezeichnen. Gemäss § 5 Abs. 2 nABV können planerische oder erschliessungstechnische Gründe zu einer solchen abweichenden Festlegung führen. So kann aus Gründen des Hochwasserschutzes im Rahmen eines Wasserbauprojekts ein höheres Terrain als der natürlich gewachsene Geländeverlauf bezeichnet werden. Oder das Terrain kann an das Niveau einer neu erstellten Erschliessungsanlage angeglichen werden. Auch die bessere Einordnung in das Ortsbild kann ein Grund für eine abweichende Festlegung darstellen. Sämtliche Abweichungen vom natürlichen Geländeverlauf sind in jedem Fall aber gut zu begründen.

Wie Beispiele in andere Seegemeinden zeigen, die bereits die neuen IVHB-Begriffe eingeführt haben, lassen sich die neuen Herausforderungen bewältigen, weshalb die Einführung der IVHB-Begriffe in der BZO nicht zurückgestellt wird.

Die Durchführung einer Einigungsverhandlung ist nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung, weshalb an dieser Stelle nicht darauf eingegangen wird.

Beschluss

An der beabsichtigten Revision der Nutzungsplanung mit Schwerpunkt IVHB, MAG und den technischen Anpassungen aufgrund der Darstellungsverordnung wird festgehalten.

Einwendung 4.1

SBB AG

Die Übernahme der Verkehrsflächen in den Zonenplan, dürfen künftige Ausbauten, Erhaltungs- und Erneuerungsprojekte der Bahn weder be- noch verhindern, ansonsten ist darauf zu verzichten.

Begründung

keine

Erwägungen

Im geltenden Zonenplan sind die Verkehrsflächen der Kantonsstrasse, der Sammelstrassen und des Bahnareals weiss dargestellt und keiner Zone zugewiesen. Gemäss der geltenden kantonalen 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.

Beschluss

Auf eine Zonenzuweisung kann aufgrund der übergeordneten Verordnungen nicht verzichtet werden.

Einwendung 4.2

SBB AG

Da es sich formell um eine Nachführung und nicht um eine Einzonung handelt, gehen wir davon aus, dass keine Mehrwertabgabe fällig wird. Ansonsten ist diese anzuzeigen.

Begründung

-

Erwägungen

Formell handelt es sich um Einzonungen öffentlicher Verkehrsflächen. Folglich wird kein ausnützbares Bauland generiert. Dementsprechend ist die kantonale Mehrwertabgabe theoretischer Natur. Die Flächen wurden aber über das eMWA-Modell des Kantons berechnet. Die Grundeigentümer werden noch über das Resultat der Mehrwertberechnung schriftlich informiert. Es ergaben sich keine Mehrwerte für die eingezonten Infrastrukturanlagen.

Beschluss

Auf eine Zonenzuweisung kann aufgrund der übergeordneten Verordnungen nicht verzichtet werden. Es dürfen innerhalb des Siedlungsgebietes keine nicht zonierte Flächen bestehen.

Einwendung 5.1

Susy Pfister

Die Ausnützungsziffer sollte generell bei 35 % liegen, mit Ausnahme der Kernzonen, in denen die Ausnützung auf 80 % erhöht werden sollte.

Begründung

keine

Erwägungen

Die Einwendung betrifft Inhalte der Nutzungsplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen

gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Eine Nivellierung der Ausnützungsziffer hätte schwerwiegende Konsequenzen für das Orstbild und würde für die Grundeigentümer zu Auf- aber auch teilweise massiven Abzonungen führen. Die Abstimmung der Zonierung mit den entsprechenden Vorschriften in der BZO ist auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmt. An dieser Abstimmung soll grundsätzlich festgehalten werden. Zudem macht der Richtplan der Region Pfannenstil (ZPP) Dichtevorgaben (hohe bauliche Dichte entlang der Bahnlinie und niedrige bauliche Dichte an exponierten Hanglagen), an die sich die Gemeinde halten muss. Anpassungen an der Zonierung müssen sehr sorgfältig auf deren Auswirkungen geprüft werden und würde bei weitem den Rahmen der vorliegenden Teilrevision sprengen.

Beschluss

Grundsätzlich soll an der heutigen Zonierung festgehalten werden. Allfällige Anpassungen an der Zonierung sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen.

Einwendung 5.2

Susy Pfister

Der Kommunale Mehrwertausgleich sollte ab einer Freifläche von 1'200 Quadratmetern greifen. Der Abgabesatz sollte bei 40 % liegen.

Begründung

keine

Erwägungen

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Abgabesatz von 20% bei einer Freifläche von 2'000 m². Die Freifläche von 20% liegt in der Mitte der zulässigen Bandbreite und entspricht dem Satz, welcher der Kanton bei Einzonungen erhebt. Die Freifläche wurde bewusst am oberen Rand der Bandbreite angesetzt, weil allfällige Mehrwertabgaben vor Ort bei grösseren Überbauungen zur Verbesserung von raumplanerischen Massnahmen eingesetzt werden sollen. Solche Überbauungen entstehen beispielsweise in den dichteren Bauzonen W3/60 oder WG3/60. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass auch bei kleineren Grundstücken eine Mehrwertabgabe fällig wird, wenn die planerische Massnahme zu einem Mehrwert von mehr als CHF 250'000.- führt.

Beschluss

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorgesehene Regelung ausgewogen ist, weshalb daran festgehalten wird.

Einwendung 5.3

Susy Pfister

Es sollten nur noch zwei Kernzonen angedacht sein: Die Kernzone im alten Dorfteil zwischen Dorfstrasse, Seestrasse, Bahnhofstrasse und Drusbergstrasse sollte erweitert werden bis zum Spitzliweg und Alterszentrum Gehren. Eine zweite Kernzone sollte das Quartier Bindeschädler bilden.

Begründung

-

Erwägungen

Die Einwendung betrifft Inhalte der Nutzungsplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Einwendung betrifft Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen an der Zonierung sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen.

Einwendung 5.4

Susy Pfister

Das Quartier Bindschädler gehört zum grossen Teil der Gemeinde Erlenbach. Das Baurecht läuft bald aus, und die Gemeinde hat die Chance, ein zweites Zentrum für den Dorfteil links des Baches zu erstellen. Das Quartier bietet eine gute Chance für Verdichtung. Es sollten in diesem Quartier vier Vollgeschosse möglich sein bei einer Ausnützungsziffer von 80 %. Gewerbe sollte zulässig sein, und Einkaufsläden sollten erstellt werden. Die Läden würden auch von einigen Quartieren in Herrliberg genutzt. Der Verkehr, der heute durch die einseitige Anordnung der Läden am Ende des Dorfes Richtung Zürich künstlich generiert wird, würde dadurch teilweise wegfallen. Das Zentrum Spitzli, Alterszentrum, Dorfstrasse, Seestrasse, Bahnhofstrasse und Drusbergstrasse würde entlastet, der Verkehr sich natürlich verteilen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Einwendung betrifft Inhalte der Nutzungsplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Einwendung betrifft Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen an der Zonierung sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen.

Einwendung 5.5

Susy Pfister

Die historische Kernzone Dorfstrasse, Seestrasse, Bahnhofstrasse und Drusbergstrasse enthält sehr viele Denkmalschutzobjekte. Damit diese zur Wirkung kommen können, sollte in diesem Bereich generell und überall nur drei Vollgeschosse zulässig sein.

Begründung

-

Erwägungen

Die Einwendung betrifft Inhalte der Nutzungsplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Einwendung betrifft Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen an der Zonierung sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen.

3 DIVERSE ANLIEGEN

Hinweise

Nachfolgend werden Anliegen aufgeführt, welche allgemeine Hinweise oder andere Sachinhalte betreffen, die nicht der Nutzungsplanung zugeordnet werden können.

Hinweis 1.1

Susy Pfister

Die Gemeinde sollte möglichst wenig eigene Vorschriften erlassen, sondern so weit als möglich auf die kantonale Bauordnung abstützen. So wird eine möglichst grosse Freiheit gewährt. Dem Anspruch auf Gestaltung wird auch in der kantonalen Ordnung genügend Rechnung getragen. Die Plagereien und Diskussionen um die Gestaltungsnoten 5 oder 6 sollte ein Ende haben. Die Verwaltung und die Behörden sollten im Dienst der Bewohner*innen stehen und nicht die Gestaltung über Massen mitbestimmen wollen.

Erwägungen

Die Hinweise können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Hinweise müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise werden im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft.

Hinweis 1.2

Susy Pfister

Der geplante Zonenplan wirkt ordentlich verwoben und bevorzugt die Einen und benachteiligt Andere. Um ein harmonischeres Bild zu erhalten und ein friedliches Miteinander zu erreichen, sollten die Anzahl Geschosse durch das Gelände bestimmt werden. Die höher gelegenen Parzellen sollten immer mindestens ein Geschoss mit Sicht haben, denn Erlenbach ist meist so steil, dass, abgesehen von den hinteren Parzellen auf den Platos, für alle Sicht möglich ist. Selbstverständlich muss dabei auch das natürlich gewachsene Gelände, der tiefste Punkt, als Mess- und Ausgangspunkt gelten. Wurden zwei Geschosse aufgeschüttet, wie das zum Beispiel auf dem SBB-Areal Richtung Zürich der Fall ist, dürfen dementsprechend weniger Geschosse erstellt werden.

Begründung

keine

Erwägungen

Die Hinweise können nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision behandelt werden. Die Hinweise müssen materiell im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft bzw. behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise werden im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft.

Hinweis 1.3

Susy Pfister

Es sollte im ganzen Dorf die Dächer möglichst flach gehalten werden, denn steile Pult- oder steile Giebeldächer stören die Aussicht anderer. Die Aussicht sollte aber für möglichst alle möglich sein, die Dächer nicht dominant in den Himmel ragen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Einwendung betrifft Inhalte der Nutzungsplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Einwendung betrifft Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen an der Zonierung sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.4

Susy Pfister

Die Gemeinde besitzt viele Grundstücke entlang der Seestrasse. Sie nutzt die Liegenschaften nur schlecht. Die Verwaltung sollte auf dem Campus Allmend platziert werden. Neue Gebäude könnten entlang der Seestrasse erstellt werden. Eine grössere Bäckerei mit Kaffee würde sicher von vielen genutzt, sofern man eine Möglichkeit zum Parken hat. Achtung: Es versteht sich von selbst, dass die Bahnhofstrasse nicht beruhigt werden kann, wenn keine alternativen Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung sowie Inhalte der Liegenschaftenstrategie der Gemeinde, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.5

Susy Pfister

Parkhäuser würden den Blick auf die vielen, auf öffentlichem Grund geparkten Autos entlasten. Insbesondere das Unterdorf könnte mit einem Parkhaus entlang der Seestrasse von geparkten Autos auf öffentlichem Grund befreit werden. So würde der Zugang zum See endlich aufgewertet. Das Zentrum würde wieder mehr zum Flanieren einladen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.6

Susy Pfister

Schleichverkehr sollte konsequent unterbunden werden. Der Verkehr sollte in direkter Linie zur See- oder zur Forchstrasse und somit auf die Hauptverkehrsachse geführt werden. Die bestehenden, breiten Strassen, Lerchenberg, Dorfstrasse und Zollerstrasse verbinden die beiden Hauptstrassen See- und Forchstrasse.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung und von konkreten Projekten, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.7

Susy Pfister

Im Gebiet Dorfstrasse, Seestrasse, Bahnhofstrasse und Drusbergstrasse sollte der Verkehr kanalisiert werden, indem die Bahnhofstrasse und die Drusbergstrasse für Motorfahrzeuge mit Einbahnverkehr von Zürich Richtung Rapperswil geführt werden. Dadurch würden viele (Schleich-)Fahrten entfallen, und die Strassen wären beruhigt. Für den Bus und die Fahrräder bestünde eine Ausnahme. Diese dürften die Strassen auch von Rapperswil in Richtung Zürich befahren.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung und von konkreten Projekten, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von

der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.8

Susy Pfister

Im Rahmen der Einführung von Tempo 30 wurde auf Antrag der Bevölkerung auch die Drusbergstrasse miteinbezogen. Die Gemeinde Küsnacht hat im Einverständnis mit dem Kanton vor vielen Jahren die Wiesenstrasse beruhigt. Es macht keinen Sinn, die Drusbergstrasse weiterhin als Sammelstrasse zu bezeichnen und zu führen. Vielmehr ist sie zu degradieren und als Fahrradstrecke zu nutzen, so wie das Bezirk und Kanton vorgesehen haben. Für zwei Fahrradstreifen und einer Fahrspur für Motorfahrzeuge wäre genügend Platz, ohne die Strasse verbreitern zu müssen.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung und von konkreten Projekten, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.9

Susy Pfister

Neue Strassen sind nur im äussersten Notfall (wie bei einer Verdichtung des Gebiets Allmend) zu bauen, und bestehende Strassen sind nicht zu verbreitern, aber so weit als möglich von öffentlichen Parkplätzen zu befreien. Künstliche Inseln und Verengungen sind zu demontieren. Das Tempo kann ohnehin nur durch konsequente Geschwindigkeitsmessungen unter Kontrolle gehalten werden. Der Knotenpunkt Dorfstrasse-Schulhausstrasse- Lerchenbergstrasse soll mit einem Kreisel mit einem Baum in der Mitte ausgestattet werden.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung und von konkreten Projekten, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von

der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.10

Susy Pfister

Strassenzüge sind wo möglich zu begrünen mit Strassenbäumen. Insbesondere die Dorfstrasse gewährt viel Raum für eine Begrünung. Erlenbach hat in der Vergangenheit wiederholt Bäume (Birken) gepflanzt und diese später geköpft. Die verunstalteten Bäume fallen auf. Bevor also ein Baum gepflanzt wird, sollte sich Erlenbach beraten oder sich von anderen Gemeinden inspirieren lassen. Das aktuelle Klima ist zu berücksichtigen. Denn viele Bäume, die von manchen als einheimisch bezeichnet werden, gedeihen unter den aktuellen Bedingungen nicht mehr gut. Andere Bäume, die vor 100 Jahren noch nicht gediehen, sind heute vielleicht besser geeignet.

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise betreffen Inhalte der Richtplanung und von konkreten Projekten, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Es können nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Darüberhinausgehende Sachverhalte müssen mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.

Beschluss

Die Hinweise betreffen Sachinhalte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind. Allfällige Anpassungen sind mit der nachgelagerten Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu prüfen.

Hinweis 1.11

Susy Pfister

Der Gemeinderat plant, die Gleisanlagen und Freiflächen der SBB einzuzonen. Ich gehe davon aus, dass die SBB diese Flächen danach auf andere oder auf sich selbst übertragen könnte. Bitte nehmen Sie Stellung dazu. Plant der Gemeinderat der SBB auf Umwegen wieder ein Koloss zu ermöglichen? Weshalb und wozu wird das Land der SBB eingezont?

Begründung

-

Erwägungen

Im geltenden Zonenplan sind die Verkehrsflächen der Kantonsstrasse, der Sammelstrassen und des Bahnareals weiss dargestellt und keiner Zone zugewiesen. Gemäss der neuen kantonalen Darstellungsverordnung sind weiss bezeichnete Verkehrsflächen nur ausserhalb der Bauzonen bei Flug-

häfen/-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. Dabei geht es nicht darum den SBB zu mehr Bauland zu verhelfen. Diese neu eingezonten Infrastrukturflächen können ohnehin nach den neuen Definitionen gemäss IVHB nicht ausgenützt werden.

Beschluss

Auf eine Zonenzuweisung kann aufgrund der kantonalen Darstellungsverordnung nicht verzichtet werden.

4 ANHÖRUNG NACHBARGEMEINDEN UND REGIONALPLANUNG

Anhörung 1

Gemeinde Küsnacht

Die Vorlage entfaltet keine direkte Wirkung gegenüber der Gemeinde Küsnacht, sodass wir auf eine Stellungnahme verzichten.

Begründung

-

Erwägungen

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Beschluss

-

Anhörung 2

RZU

Die RZU-Geschäftsstelle gibt in der Regel keine Stellungnahmen mehr zu kommunalen Geschäften ab. Vor diesem Hintergrund wird die RZU-Geschäftsstelle keine Stellungnahme zum oben genannten Geschäft einreichen.

Begründung

-

Erwägungen

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Beschluss

-

Anhörung 3.1

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

Die Aussagen zum Zürichseeweg im Erl. Bericht der vorliegenden Vorlage sind zu korrigieren.

Begründung

Die Aussagen im Erläuterungsbericht zu vorliegender Teilrevision zum Zürichseeweg sind nicht korrekt. Im regionalen Richtplan, Kap. 4.4 Fuss- und Veloverkehr werden die Anforderungen an den Zürichseeweg ausgewiesen. Zusätzlich zeigt die Themenkarte Abb. 25, Kap. 4.4.2 den Stand des Zürichseeweges in der Region. In einigen Gemeinden wurde ein Korridor festgelegt. 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.

Erwägungen

Die Hinweise der ZPP werden verdankt. Die redaktionellen Hinweise werden umgesetzt. Weitergehende materielle Anpassungen des kommunalen Verkehrsplanes werden mit der nachgelagerten, umfassenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung angegangen.

Beschluss

Der Bericht wird im Sinne der Erwägungen angepasst.

Anhörung 3.2

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

Der Begriff «Seeuferweg» ist mit «Zürichseeweg» zu ersetzen.

Begründung

Im Kapitel 2.3 Region wird der Begriff «Seeuferweg» verwendet. In der Region Pfannenstil wurde der Begriff «Zürichseeweg» jedoch bereits im Rahmen der Gesamtrevision (2014- 2018) eingeführt. Der Begriff «Zürichseeweg» verdeutlicht für die Region Pfannenstil, dass die Erlebbarkeit des Zürichsees in all seinen Nuancen und die Erhöhung der Attraktivität des Weges im Vordergrund stehen und dass aus regionaler Sicht keine durchgehende Führung des Wegs am Seeufer zweckmässig ist. Seit der vorliegenden Teilrevision «Planen und Bauen am Zürichsee» wird von der ZPZ derselbe Begriff verwendet.

Erwägungen

Der Hinweis der ZPP wird verdankt.

Beschluss

Der Bericht wird im Sinne der ZPP angepasst.