

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung öffentli-
cher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
3	DIVERSE ANLIEGEN	8

Auftraggeber

Gemeinderat Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage zur Umsetzung der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» wurde vom 30. 8 bis am 28.10 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die aufgelegte Revisionsvorlage bestand aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Richtplankarte 1:2'500 (Verkehrsplan)
- Anpassung Richtplantext
- Anpassung Zonenplan 1:2'500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse
 - a) Situation 1:500
 - b) Bestimmungen
 - c) Bericht zu den Einwendungen
- 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 sowie RZU

Die Nachbargemeinden, die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Nachbargemeinden haben keine Einwände zur Revisionsvorlage eingebracht.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 24. 10. 2024 mitgeteilt, dass sie zu den beabsichtigten Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung keine Einwände haben. Die ZPP empfiehlt der Gemeinde die Umsetzungsvorlage zu ergänzen, sodass das öffentliche Interesse einer hochwertigen Innenentwicklung gebührend berücksichtigt und die Erreichung der übergeordneten raumplanerischen Ziele an dieser zentralen Lage trotz Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans verbindlich sichergestellt wird.

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

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.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

Begründung

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

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

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

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

Des Weiteren ist aber auch das weitere Revisionsverfahren formell zu koordinieren, da die gegenseitige Abhängigkeit der beiden Vorlagen unstrittig ist. Es ist formell sicherzustellen, dass keine inhaltlichen Widersprüche in den beiden Planungsverfahren entstehen. Dies kann nur dadurch gewährleistet werden, dass beide Planungsvorlagen als eine einzige Vorlage zur Abstimmung gebracht werden. Spätestens in einer Schlussabstimmung muss diese materielle Koordination sichergestellt sein, was bei zwei unterschiedlichen Vorlagen nicht möglich ist.

Selbstverständlich geht es nicht nur um die formelle Koordination, sondern auch darum, dass die Meinungsbildung materiell koordiniert wird und nicht allenfalls versucht wird, die eine Vorlage abzuhandeln, bevor über die andere Vorlage inhaltlich diskutiert ist.

Aus den genannten Gründen beantragt der Einwender, dass die beiden Planungsvorlagen Aufhebung Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit der Behandlung des Gestaltungsplans Sigst Süd formell zusammengeführt werden.

Erwägungen

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

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

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

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

Beschluss

Die Einwendung wird aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

Begründung

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd sei vollumfänglich aufzuheben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erwägungen

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

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

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

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

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat im Rahmen der Anhörung die Revisionsvorlage positiv gewürdigt und festgehalten, dass die Regelung den Vorgaben des regionalen Richtplanes entspricht.

Beschluss

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

Einwendung 3

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

Einwendung 4

Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (vertreten durch Huber Rechtsanwälte)

Im Zonenplan sei für das Gebiet Sigst die Gestaltungsplanpflicht weiterhin vorzusehen.

Art. 24 Abs. 3 BZO mit den Vorgaben für das Teilgebiet Sigst sei nicht zu streichen.

Begründung

Als Folge der Aufhebung des Gestaltungsplans Sigst Süd ist für das Gebiet Sigst die Gestaltungsplanpflicht beizubehalten und ist in der revidierten BZO die alte Bestimmung von Art. 24 Abs. 3 BZO mit den Vorgaben für das Teilgebiet Sigst weiterhin zu erhalten und somit nicht zu streichen.

Damit im Gebiet Sigst eine attraktive Freifläche bestehen bleibt, die Neubauten auf schutzwürdige Einzelobjekte sowie auf den historischen Dorfkern genügend Rücksicht nehmen und das Gebiet zweckmässig mit Fuss- und Fahrwegen erschlossen und die Parkierung zweckmässig geregelt wird, ist ein neuer Gestaltungsplan zu erlassen, dessen baulichen Möglichkeiten sich an jenen der W4/70 orientieren. Aus diesem Grund ist das Gebiet Sigst weiterhin mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Erwägungen

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Sigst (Teilgebiete Sigst Süd und Sigst Nord) gemäss Ziffer 24 Abs.3 altBZO (rechtsgültige Fassung) entspricht der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse». Die Gestaltungsplanpflicht ergab sich aus dem Gesamtkontext mit dem öffentlichen Gestaltungsplan und den zusätzlich geforderten Detailgestaltungsplänen. Ohne den öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» fehlt das wesentliche öffentliche Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

«Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»

Aufgrund der aktuellen Praxis des ARE wird in Fällen wie vorliegend, das wesentliche öffentliche Interesse für eine GP-Pflicht verneint. Vorliegend geht es auch nicht um eine neue GP-Pflicht sondern um eine Nachfolregelung infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» wie sie das ARE gefordert hat. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» integriert die Zielsetzungen für das Teilareal Sigst gemäss BZO sinngemäss in Art. 1 der Bestimmungen zum revidierten privaten Gestaltungsplan.

Beschluss

Die Einwendungen 3 und 4 werden aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt.

3 DIVERSE ANLIEGEN

Hinweise

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

Beurteilung

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

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

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

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

Erwägungen

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

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

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

Beschluss

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

Hinweis 2

SBB AG

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

Begründung

-

Erwägungen

Die Hinweise der SBB werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss

Hinweis 2 ist den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV aufzunehmen.