

Teilrevision privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Antrag

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

1. Der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans Sigst Süd, bestehend aus
 - Bestimmungen vom 4. März 2025
 - Situationsplan im Massstab 1: 500 vom 4. März 2025

wird zugestimmt und als allgemeinverbindlich im Sinne von §85 Abs. 2 PBG erklärt.

2. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 4. März 2025 wird Kenntnis genommen.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Das vorliegende Geschäft in Kürze

Der am 31. August 2019 rechtsgültig gewordene private Gestaltungsplan «Sigst Süd» ist bei Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» an verschiedenen Stellen anzupassen, damit die aus der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» entstehenden Regelungsdefizite behoben werden können.

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) weist als Genehmigungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt wird, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann.

Sollte der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» von der Gemeindeversammlung nicht aufgehoben werden, erübrigt sich eine Abstimmung über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd». Dann bleibt dieser in seiner rechtskräftigen Form unverändert bestehen.

A. Ausgangslage

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» entsteht für den privaten Gestaltungsplan «Sigst Süd» ein Regelungsdefizit. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans. So wird auf die massgebenden Grundmasse im öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» verwiesen. Dazu gehören z.B. die maximal zulässige Ausnützung, die zulässigen Geschosshöhen, die zulässige Gebäudehöhe, die maximal zulässige Gebäudelänge oder die minimal einzuhaltende Freiflächenziffer. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert oder ebenfalls aufgehoben werden muss. Bei einer Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» müssten alle Grundeigentümer zustimmen, was nicht der Fall ist.

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) weist als Genehmigungsbehörde ausdrücklich darauf hin, dass die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt wird, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind. Deshalb wird an der Gemeindeversammlung auch über die Anpassungen des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» befunden.

B. Planungsrechtliche Grundlagen, Zielsetzungen und Vorgehen

Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 26. März 2019 dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zu. Er wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0552/19 vom 2. Juli 2019 genehmigt. Die Publikation der Genehmigung erfolgte am 30. August 2019, am Tag darauf trat der private Gestaltungsplan Sigst Süd in Kraft.

Seinerzeit genügte die Zustimmung des Gemeinderates, weil der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» nicht vom öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» abwich. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» gelten künftig wieder die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4/70. Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» liegt innerhalb dieses Zonenregimes und weicht folglich künftig von der Grundordnung ab, weshalb die aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» in den Gestaltungsplan «Sigst Süd» überführten Grundmasse nun der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung Bedarf.

Ziel der Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» ist die Schliessung der durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» entstehenden Regelungslücken zu schliessen, weshalb nur diese Inhalte in der Teilrevision enthalten sind. Damit werden auch die Voraussetzungen für die Genehmigung zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» geschaffen. Der Gestaltungsplan kann gemäss §85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Das notwendige Flächenquorum

ist erreicht und soweit ersichtlich wird kein schutzwürdiges Interesse der anderen Grundeigentümer verletzt. Die Voraussetzungen für eine Allgemeinverbindlicherklärung des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» sind somit erfüllt.

Sollte der öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» von der Gemeindeversammlung nicht aufgehoben werden, erübrigt sich eine Abstimmung über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd». Dann bleibt dieser in seiner rechtskräftigen Form unverändert bestehen.

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat unter Beizug der Bau- und Planungskommission und des Ortsplaners vorbereitet.

Der bisherige Ablauf des Verfahrens präsentiert sich wie folgt:

- Entwurf Umsetzungsvorlage und Beratung mit ARE
- Beratung der Umsetzungsvorlage in der erweiterten Bau- und Planungskommission, inklusive Bereinigung
- Information der betroffenen Grundeigentümer innerhalb des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» über den Revisionsinhalt und das Vorgehen
- Beratung und Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP
- Informationsveranstaltung im Verlauf der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung sowie Bereinigung der Revisionsvorlage in der erweiterten Bau- und Planungskommission plus
- Verabschiedung der Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat
- Gemeindeversammlung

C. Änderungen Gestaltungsplan «Sigst Süd» im Detail

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» ist gemäss Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» ein Detailgestaltungsplan, welcher auf dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» aufbaut und auf verschiedene Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» referenziert.

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» muss bei einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes revidiert werden, um die Inhalte, auf welche verwiesen wird, direkt in den Bestimmungen zu verankern.

A. Änderungen Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan «Sigst Süd» verweist in den Bestimmungen auf folgende Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse»:

- Zielsetzung Gestaltungsplan gemäss Art. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Zweckumschreibung ergänzen
- Detailgestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Detailgestaltungsplanpflicht streichen
- Wo nichts anderes geregelt ist, gilt der GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verweis streichen
- Klarstellung das IVHB-Begriffe nicht angewendet werden
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Neuformulierung zur Klarstellung
- Sichtschutz gemäss Art. 7 Abs. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 3 Abs. 4 GP Sigst Süd > Sichtschutz ergänzen
- Grundmasse gemäss Art. 4 Abs 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Grundmasse ergänzen
- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 4 Abs 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verzicht Mehrlängenzuschlag ergänzen
- Hofraumlinien gemäss Art. 4 Abs. 5 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 10 GP Sigst Süd > Hofraumlinien ergänzen
- Nutzweise festlegen gemäss Art. 5 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 1 GP Sigst Süd > Nutzweise ergänzen
- Ausschluss von Grossläden gemäss Art. 5 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 2 GP Sigst Süd > Ausschluss von Grossläden ergänzen
- Freiflächenübertragung gemäss Art. 4 Abs. 7 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 6 GP Sigst Süd > Freiflächenübertragungen ergänzen
- Anrechenbarkeit Freiraum gemäss Art. 7 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 6 Abs. 2 GP Sigst Süd > Anrechenbarkeit Freiraum an Spiel- und Ruheflächen ergänzen
- Aufhebung Einschränkung Sigststrasse
Verweis in Art. 7 Abs. 4 GP Sigst Süd > infolge Wegfall durchgehender Freiraum streichen
- Aufhebung öffentliche Fusswegverbindung Art. 6 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 7 Abs. 8 GP Sigst Süd > infolge Aufhebung im Verkehrsrichtplan ersatzlos streichen
- Regelung Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 8 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
- Verweis in Art. 8 Abs. 2 GP Sigst Süd > *massgebende Empfindlichkeitsstufe ergänzen*

B. Änderungen Situationsplan zum Gestaltungsplan

Im Situationsplan ergaben sich folgende Anpassungen:

- Reduktion Freiraum bis an die Südgrenze der Sigststrasse
- Streichung öffentliche Fusswege
- Verzicht Einschränkung Sigststrasse für den motorisierten Individualverkehr
- Streichung der Zu- und Wegfahrt ab der Lerchenbergstrasse
- Streichung Informationsinhalte mit Bezug zum öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse»
- Streichung Anordnungsbereich für Vordächer

Sämtliche Anpassungen können im Detail den Revisionsakten, die auf der Gemeindeverwaltung aufliegen oder auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

D. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» wurde vom 11.10.2024 bis 10.12.2024 während 60 Tagen gemäss §7 PBG öffentlich aufgelegt.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel dazu erfolgt die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE).

Nach- und Nebengeordnete Planungsträger

Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern gab nur die ZPP eine Stellungnahme ab. Die ZPP unterstützt den Entscheid der Grundeigentümerschaft zur Teilrevision des bestehenden privaten Gestaltungsplans.

Einwendungen/Mitwirkung:

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt gingen 37 Einwendungen und zwei Hinweise beim Gemeinderat ein. Alle Anträge wurden eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung durch eine Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt. Die beiden Hinweise der Regionalplanungsgruppe ZPP und der SBB wurden berücksichtigt. Zudem wurden 3 Einwendungen ganz oder teilweise berücksichtigt. Die übrigen 34 Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden, weil diese den Rahmen der vorliegenden Teilrevision sprengen und nicht im Einklang mit den Zielsetzungen stehen. Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplans, um die Regelungslücken infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» zu schliessen. Es konnten deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen des Gestaltungsplans. Dieser Grundsatz führte dazu, dass die meisten Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten. Im Bericht zu den Einwendungen gemäss §7 PBG sind alle Anträge dokumentiert und die Nichtberücksichtigung der abgelehnten Anliegen begründet. Der Bericht zu den Einwendungen liegt ebenfalls auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf oder er kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29.12.2024 Auskunft. Die Hinweise des ARE wurden in der vorliegenden Revisionsvorlage umgesetzt (Abstimmung Zweckartikel bezüglich öffentlichen Fusswegverbindungen mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan und Ergänzung Vorschriften zur Festlegung der Empfindlichkeitsstufe).

Formell weist das ARE nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur dann genehmigt werden kann, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

E. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Sollte die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Bahnhofstrasse» durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden, empfiehlt der Gemeinderat die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» wie beantragt anzunehmen.

Erlenbach, 18. März 2025

Für den Gemeinderat

Philippe Zehnder, Gemeindepräsident

Dr. Adrienne Suvada, Gemeindeschreiberin

Hinweis

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

