



Referenz-Nr.: ARE 15-1058

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Erlenbach**

Massgebende - Anpassung Zonenplan (Plan-Nr. 31070) 1:2'500 vom 16. September 2015 und Anpassung der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 16. September 2015
Unterlagen

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Erlenbach setzte mit Beschluss vom 23. September 2013 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 5. November 2013 und des Baurekursgerichts vom 13. November 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. November 2013 ersuchte die Gemeinde Erlenbach um Genehmigung der Vorlage. Die Vorlage wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 73/14 vom 24. Juni 2014 teilgenehmigt, wobei folgende Sachverhalte von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wurden:

- Die Einzonungen der Erholungszone Schiffflände, der Erholungszone in Winkel (Strandbad/Park) sowie der Kernzone in Winkel (Seeweg)
- Art. 25 Abs. 1 siebter Aufzählungspunkt BZO sowie Art. 25 Abs. 3 und 4 BZO

Die Gemeinde Erlenbach ersucht mit Schreiben vom 22. September 2015 um Genehmigung der obgenannten einstweilen ausgenommenen Sachverhalte.

Anlass und Zielsetzung der Planung In der Teilgenehmigung der kommunalen Nutzungsplanung Nr. 73/14 vom 24. Juni 2014 wurde festgehalten, dass aufgrund des fehlenden Richtplaneintrags „Schiffflände“ bzw. der fehlenden Zustimmung durch die Planungsgruppe Pfannenstil sowie der ausstehenden Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat die ob genannten Sachverhalte einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 29. April 2015 und der Zustimmung der Planungsgruppe Pfannenstil zum Richtplaneintrag Schiffflände gemäss Schreiben vom 17. Juni 2014 ersucht nun die Gemeinde Erlenbach mit Schreiben vom 22. September 2015 um Genehmigung der einstweilen ausgenommenen Sachverhalte.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Innerhalb der Erholungszone Schiffflände sind ein öffentlicher Warteraum für den Schiffsfahrtsbetrieb, ein Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt dazugehörigen Aussenflächen, öffentliche WC-Anlagen sowie öffentlich zugängliche Ruhe- und Aufenthaltsbereiche vor-

gesehen. Neben der Einzonung einer Erholungszone wird Art. 25 BZO hinsichtlich der zulässigen Bauten und Anlagen sowie der zulässigen Nutzungen ergänzt.
Das Strandbad und der Winkelpark befinden sich in einer Freihaltezone und sollen in eine Erholungszone eingezont werden. Gleichzeitig wird derjenige Teil der Winkelstrasse, welcher der Freihaltezone zugewiesen ist, der angrenzenden Kernzone zugeschlagen. Damit wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass Strassenflächen, welche eine Bauzone erschliessen, ebenfalls in einer Bauzone liegen sollen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. April 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

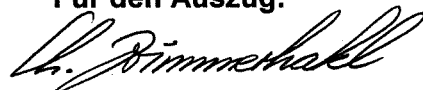
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 24. Juni 2014 einstweilen ausgenommenen Sachverhalte „Einzonung Erholungszone Schifflande“, „Einzonung Erholungszone in Winkel, Strandbad/Park“, „Einzonung Kernzone in Winkel, Seeweg“ sowie Art. 25 Abs. 1 siebter Aufzählungspunkt BZO und Art. 25 Abs. 3 und 4 BZO, die die Gemeindeversammlung Erlenbach mit Beschluss vom 23. September 2013 festgesetzt haben, werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Erlenbach (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Corrodi Geomatik AG, Häldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**


Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Zonenplan

1:2500

 Zonenplanänderungen, die von der Genehmigung Nr. 73/14 vom 24.6.2014 einstweilen ausgenommen waren (Dispositiv II)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 23.9.2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:

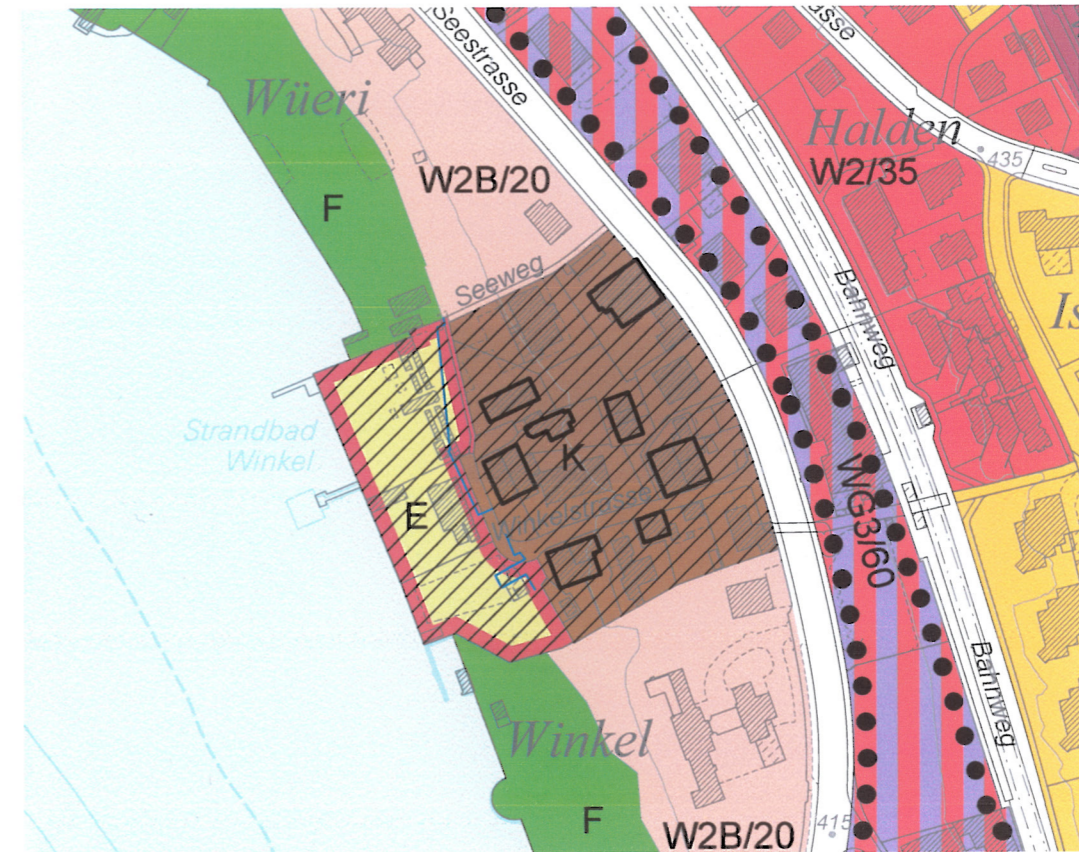


Genehmigung durch die Baudirektion am **23. Nov. 2015**

Für die Baudirektion:

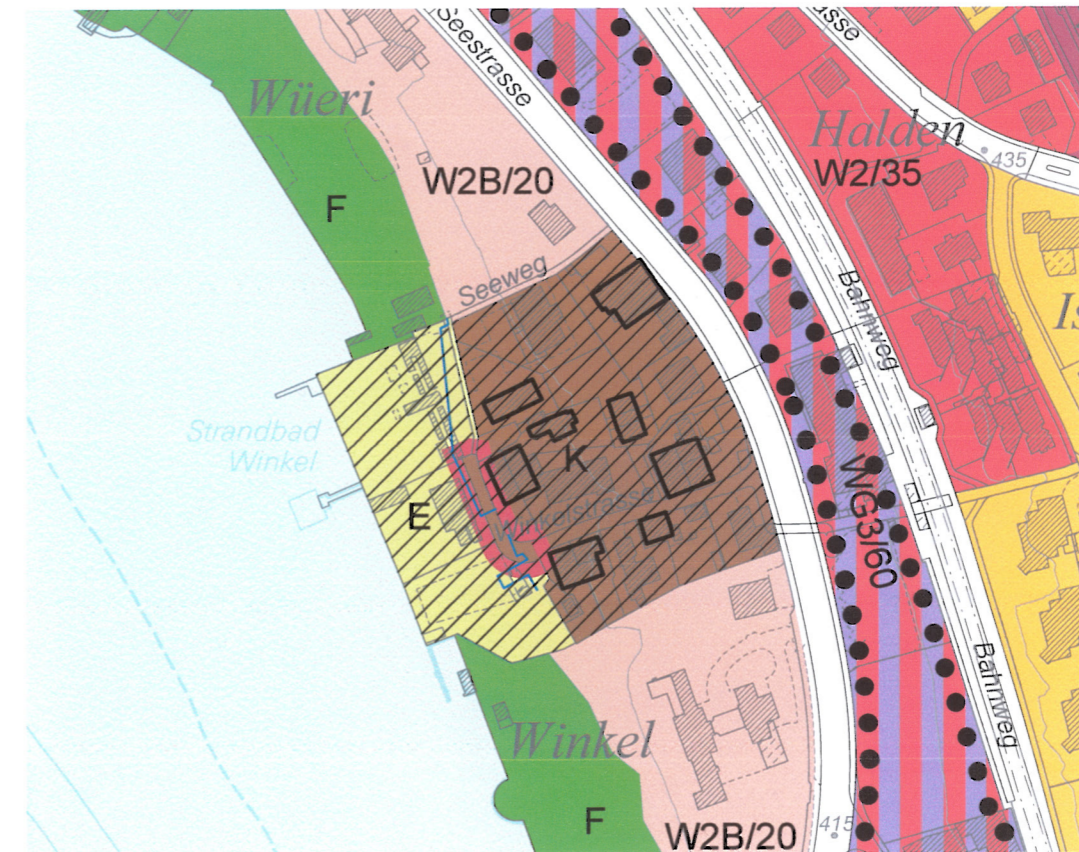


BDV-Nr. **1058/15**



Winkel Strandpark/Bad

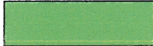
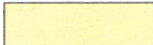
Bisher F, Neu E



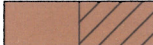
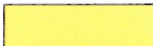

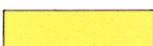









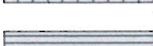
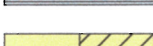
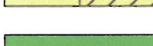






Winkel Seeweg

Bisher F, Neu K

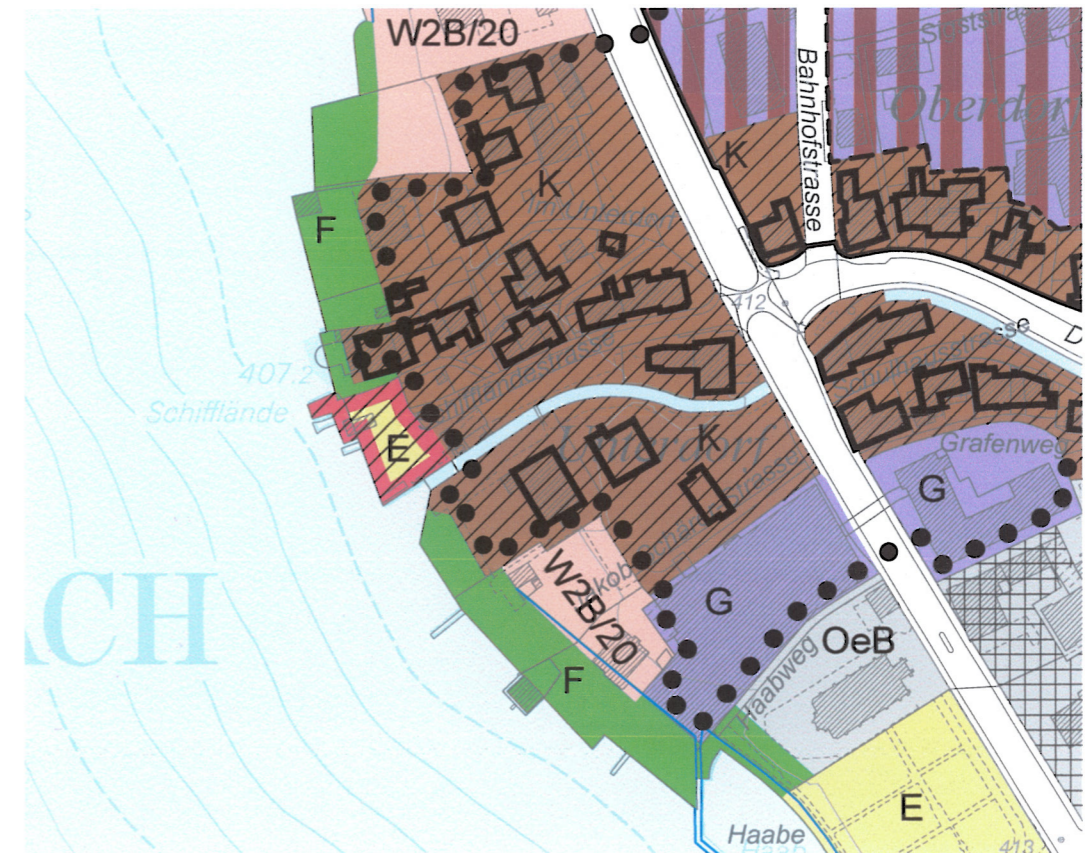
Kantonale Nutzungszonen

	F (K)	Freihaltezone
		Landwirtschaftszone

Kommunale Festlegungen

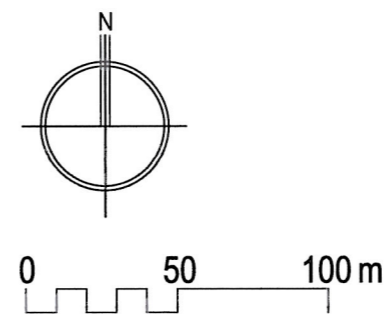
	K	Kernzone	II / III
	W2A/20%	Wohnzone zweigeschossig	II
	W2B/20%	Wohnzone zweigeschossig	II
	W2/25%	Wohnzone zweigeschossig	II
	W2/30%	Wohnzone zweigeschossig nicht störendes Gewerbe zulässig	II
	W2/35%	Wohnzone zweigeschossig nicht störendes Gewerbe zulässig	II
	W3/60%	Wohnzone dreigeschossig nicht störendes Gewerbe zulässig	II
	WG2/35%	Wohn- / Gewerbezone zweigeschossig mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	WG3/60%	Wohn- / Gewerbezone dreigeschossig mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	WG4/70%	Wohn- / Gewerbezone viergeschossig mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	G	Gewerbezone inklusive Handels- und Dienstleistungsgewerbe	III
	OeB	Zone für öffentliche Bauten	II / III
	OeB	Zone für öffentliche Bauten lärmvorbelastet, höher klassiert	III
		max. 2 Geschosse (vgl. Art. 23 BZO)	
	E	Erholungszone (vgl. Art. 25 BZO)	II / III
	F	Freihaltezone (Kommunal)	
		Perimeter Reduktionsgebiet Parkplätze	
	GPI	Gestaltungsplan (vgl. Art. 24 BZO)	II
	GPIV	Gestaltungsplanverpflichtung (vgl. Art. 24 BZO)	II / III
		Aussichtspunkte (vgl. Art. 50 BZO)	
		Aussichtsschutzbereiche	
		privilegierte Bauten (vgl. Art. 6 BZO)	

Empfindlichkeitsstufe



Schiffflände

Bisher F, Neu E

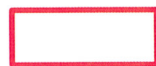


Informative Inhalte

	Wald
	Gewässer
	Konzessionslinie

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung (Auszug)

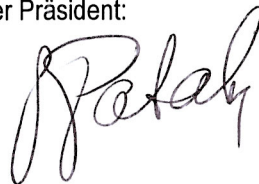


Bauordnungsänderungen, die von der Genehmigung
Nr. 73/14 vom 24.6.2014 ausgenommen waren (Dispositiv II)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 23.9.2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am **23. Nov. 2015**

Für die Baudirektion

BDV Nr: *1058/15*



Unterteilung,
Bauvorschriften,
Empfindlichkeitsstufen

2.7 Erholungszone

Art. 25

¹ Es werden folgende Erholungszonen bezeichnet:

- Sportanlage Plateau Turmgut, Empfindlichkeitsstufe III
- Teilgebiet Rest. Pflugstein, Empfindlichkeitsstufe III
- Friedhof, Empfindlichkeitsstufe II
- Park- und Sportanlage Wyden, Landanlagegebiet zwischen Gemeindegrenze Künsnacht und Badeanstalt, Empfindlichkeitsstufe III
- Sport- und Freizeitanlage Tiefe, Empfindlichkeitsstufe III
- Strandbad und Park Winkel, Empfindlichkeitsstufe III
- Schiffländle, Empfindlichkeitsstufe III

² In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände inklusive Mehrlängenzuschläge der Zone einzuhalten, der diese angehören. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5.5 m.

³ In der Erholungszone Schiffländle beträgt die maximale Gebäudehöhe 4.0 m. Es sind nur Bauten mit Flachdächer und einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 70 m² zulässig. Ferner sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Aufenthalt dienen wie Sonnenschutzeinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Stützmauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben denkmalpflegerische Auflagen.

⁴ In der Erholungszone Schiffländle sind folgende Nutzungen zulässig:

- Öffentlicher Warteraum für den Schifffahrtsbetrieb
- Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt dazugehörigen Außenflächen ("Bistro Schiffstation")
- Öffentliche WC-Anlagen
- Öffentlich zugängliche Ruhe- und Aufenthaltsbereiche

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Genehmigung**

Erlenbach. Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 23.11.2015 verfügt:

Die von der Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 24. Juni 2014 einstweilen ausgenommenen Sachverhalte "Einzonung Erholungszone Schifflande", "Einzonung Erholungszone in Winkel, Strandbad/Park", "Einzonung Kernzone in Winkel, Seeweg" sowie Art. 25 Abs. 1 siebter Aufzählungspunkt BZO und Art. 25 Abs. 3 und 4 BZO, welche die Gemeindeversammlung am 23. September 2013 festsetzte, werden nun mit Verfügung Nr. 1058/15 ebenfalls genehmigt.

Diese nachträglich auch kantonal genehmigten Sachverhalte der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung treten mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Erlenbach

00135635