



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Referenz-Nr. ARER-9GMDDb / ARE 13-2042

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung  
Telefon +41 43 259 30 22, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 73/14

vom 24. Juni 2014

# Erlenbach. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Teilgenehmigung (§§ 2 lit. b und 5 PBG)

## A. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 3452 vom 11. Dezember 1996 die kommunale Nutzungsplanung Erlenbach genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 8. Januar 2013 im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Verfügung ARE/7/2013). Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat am 23. September 2013 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. 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 ersucht die Gemeinde Erlenbach um Genehmigung der Vorlage. Die gleichzeitig mit dieser Vorlage festgesetzte Teilrevision der kommunalen Richtplanung wird mit separater Verfügung behandelt.

## B. Gegenstand der Revision

Der Gemeinderat Erlenbach verabschiedete im November 2011 ein räumliches Entwicklungsleitbild, welches die Grundlage für die vorliegende Revision bildete. Sie umfasst eine Revision der Kernzonenbestimmungen, welche neu bei besonders guten Projekten auch zeitgenössische Architektur zulassen, eine Überarbeitung der Grundmasse in den Wohn- und Gewerbezone, neue Attikageschoss-Bestimmungen sowie eine Erhöhung des Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen mit Flachdächern ohne Attikageschosse. Im Zonenplan sollen u.a. bisher nur für Wohnzwecke bestimmte Zonen eine Mischnutzung zugeführt werden sowie die Freihaltezone bei der Schiffflände und dem Strandbad/Winkelpark der Erholungszone zugewiesen werden. Des Weiteren wird der Aussichtsschutzplan mit neuen Bereichen ergänzt, an einem Ort präzisiert und an einem Punkt wird der Aussichtsschutzbereich gestrichen.

Im neuen Aussichtsschutzbereich Schilt Süd liegen teilweise Waldflächen. Bestimmungen zum Aussichtsschutzbereich, wonach Bepflanzungen unter der Schere zu halten sind, gelten nicht für Waldflächen (Art. 16 Waldgesetz).

## C. Erholungszone an der Schiffflände

An der Schiffflände wird eine Erholungszone festgelegt. Darin sind ein öffentlicher Warteraum für den Schifffahrtsbetrieb, ein Kiosk- und Verpflegungsbetrieb samt dazugehörigen Aussenflächen, öffentliche WC-Anlagen und öffentlich zugänglich Ruhe- und Aufenthaltsbereiche zulässig. Im kommunalen Richtplan wird eine Festlegung „Schiffflände mit Bistro/Pavillon, geplant“ festgelegt. Das Vorhaben befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im allgemeinen Erholungsgebiet. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft, macht zu diesem Gebiet keine weitergehenden Aussagen.



Der Schiffländepavillon kommt innerhalb eines Uferstreifens von 20 m zu liegen. Gemäss Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz sind in diesem Bereich lediglich Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen, zulässig.

Inwieweit die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse für den Restaurationsbetrieb gegeben sind, ist zu prüfen. Hierfür ist das Richtplanverfahren auf regionaler oder kommunaler Stufe geeignet. Bauten und Anlagen, bei denen nicht nur die Bestandesgarantie gelten soll, sind demnach im regionalen oder im kommunalen Richtplan festzulegen. Im Sinne einer Gesamtschau hat der regionale Richtplan jedenfalls Aussagen zu Bauten und Anlagen am Zürichseeufer zu machen. So werden im regionalen Richtplan für grössere Anlagen wie Häfen etc. konkrete Standortfestlegungen zu treffen sein. Für andere Bauten und Anlagen hat der regionale Richtplan mit der Festlegung von Erholungsgebieten und entsprechend konkretisierten Nutzungsbestimmungen oder von Prinzipien, welche im Rahmen der kommunalen Richtplanungen zu berücksichtigen sind, Aussagen zu machen. Im kommunalen Richtplan sind diese Vorgaben zu konkretisieren. Welche Festlegungen im regionalen Richtplan konkret zu treffen sind und wie das Zusammenspiel der regionalen mit den kommunalen Festlegungen konkret ausgestaltet werden soll, ist im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans zu klären.

Es ist offen, inwieweit im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Pfannenstil Aussagen zur Nutzung der Schifflande Erlenbach vorgesehen sind. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens hat die Baudirektion die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil deshalb um Beurteilung der richt- und nutzungsplanerischen Festlegungen im Bereich der Schifflande Erlenbach ersucht. Eine substantiierte, positive Stellungnahme aus regionaler Sicht ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung. Angesichts der besonderen Situation kann auf eine vorgängige formelle Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden. Da diese Klärung jedoch noch nicht abgeschlossen ist, wird die Festlegung des Eintrags „Schifflande mit Bistro/Pavillon, geplant“ im kommunalen Richtplan sowie die Festsetzung der kommunalen Erholungszone in der Nutzungsplanung einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

#### **D. Weitere einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen**

Gemäss den Übergangsbestimmungen des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften Richtplans des Kantons Zürich – der voraussichtlich den im neuen RPG formulierten Anforderungen entspricht – durch den Bundesrat ist nicht vor Ende 2014 zu rechnen.

Die Raumplanungsverordnung sieht für folgende Fälle die Möglichkeit von Einzonungen während der Übergangsfrist vor (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. a-c RPV):

- Wenn im Kanton mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird;
- wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant;



- wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind, und bei der Genehmigung die Fläche festgelegt und planungsrechtlich gesichert ist, die rückgezont werden muss.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass in aller Regel Einzonungen nur noch dann genehmigungsfähig sind, wenn eine gleich grosse Fläche ausgezont wird. Diese Anforderungen sind nochmals einengender als jene in der Weisung der Baudirektion zur Kulturlandinitiative vom 12. Juli 2012 bzw. 24. Januar 2013. Es kann somit der Fall sein, dass gestützt auf die Kulturlandinitiative eine Einzonung als möglich erachtet wurde, dies gestützt auf die Übergangsbestimmungen des RPG nun aber derzeit nicht mehr möglich ist.

Eine Einzonung liegt immer dann vor, soweit Flächen, die bisher keiner Bauzone nach § 48 PBG oder einer Erholungszone nach § 61 PBG zugewiesen waren, neu einer solchen Zone zugewiesen werden.

Das heisst, dass folgende Anpassungen der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Erlenbach als Einzonungen angesehen werden müssen:

- Schiffflände, neu Erholungszone, bisher kantonale Freihaltezone
- Winkel, Strandbad Park, neu Erholungszone, bisher kantonale Freihaltezone
- Winkel, Seeweg, neu Kernzone, bisher kantonale Freihaltezone

Diese Umzonungen können erst genehmigt werden, wenn der kantonale Richtplan durch den Bund genehmigt wurde. Sie sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

#### **E. Hinweise zur Anwendung der Bau- und Zonenordnung**

Bei der Anwendung der Bau- und Zonenordnung sind folgende Bemerkungen zu berücksichtigen:

Gemäss Art. 14a und 45a BZO werden die Kosten für Gutachten der Bauherrschaft überwält. Fachtechnische Abklärungen dürfen an Gutachter delegiert werden. Solche handeln jedoch nur als Hilfspersonen im Auftrag der Baubehörde, ohne in der Regel selber über Amtsbefugnisse zu verfügen. Ihre finanzielle Entschädigung hat dementsprechend durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörden gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe im Rahmen der Vorgaben der Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden mitberücksichtigen darf (vgl. zum Ganzen BRKE III Nr. 65/1995 vom 3. Mai 1995 in BEZ 1995 Nr. 18).

In Art. 34 BZO wird eine gute Einordnung von Dachflächen-Lichtbändern gefordert. Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG können die Gemeinden die Dachgestaltung und somit auch die Dachflächenfenster in der BZO näher regeln. In Wohnzonen kann in Bezug auf die Gestaltungsanforderungen – im Sinne einer Verschärfung – jedoch nicht von der befriedigenden Gesamtwirkung gemäss § 238 Abs. 1 PBG abgewichen werden. Für die verlangte gute Einordnung fehlt es somit an einer gesetzlichen Grundlage.

Solaranlagen werden abschliessend in Art. 18a RPG sowie § 238 Abs. 4 PBG geregelt. Die Gemeinden können von diesen Bestimmungen einzig Erleichterungen vorsehen. Die



weiterhin vorgeschriebene gute Einordnung gemäss Art. 45 BZO hat somit keine eigenständige rechtliche Bedeutung mehr.

Die Akten, bestehend aus der Anpassung Zonenplan Mst. 1 :5'000, der Anpassung Ergänzungsplan 1 :5'000, der Anpassung Bau- und Zonenordnung (Auszug), der Anpassung Bau- und Zonenordnung, dem Erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig.

Die Vorlage ist unter Vorbehalt der genannten Einzonungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Erlenbach am 23. September 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen sind:
  - die Einzonungen der Erholungszone Schiffflände, der Erholungszone in Winkel, Strandbad/Park sowie der Kernzone im Bereich Winkel Seeweg (Anpassung Zonenplan 1 :5'000)
  - Art. 25 Abs. 1 siebter Aufzählungspunkt BZO sowie Art. 25 Abs. 3 und 4 BZO
- III. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- IV. Mitteilung an:
  - die Gemeinde Erlenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil
  - die Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug: