

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Dezember 1996

### 3452. Nutzungsplanung Erlenbach, Revision (Teilgenehmigung)

Am 25. September 1995 beschloss die Gemeindeversammlung Erlenbach eine Teilrevision der mit RRB Nr. 2242/1986 genehmigten Nutzungsplanung. Sie setzte eine gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan und Ergänzungsplan für die Kernzonen, Aussichtspunkte und Gewässerabstandslinien, die Revision des Erschliessungsplans sowie die Neufestsetzung der Waldabstandslinien fest und nahm die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vor. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 13. Mai 1996 ist dort gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Nach Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Juli 1996 sind dort zehn Rekurse gegen diesen Beschluss eingegangen; davon sind deren zwei rechtskräftig entschieden. Der Gemeinderat Erlenbach ersucht mit Beschluss vom 7. Mai 1996 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Das Gebiet zwischen Seestrasse und See ist – soweit es nicht von Freihalte-, Kern- und Gewerbezone sowie von Zone für öffentliche Bauten erfasst ist – den Zonen W2B und W2 30 zugewiesen worden. Die Bestimmungen dieser Zonen gehen in keiner Weise auf die besonderen Verhältnisse entlang den Seeufern ein; das staatliche Interesse an einer lockeren, Durchblicke sichernden Regelung für diese Gebiet ist jedoch offensichtlich. Die Gemeinde Erlenbach ist deshalb einzuladen, die Bestimmungen für diese Bereich entsprechend zu überarbeiten.

In Art. 16 Abs. 3 und 4 BauO werden die Begriffe «nicht störend» und «mässig störend» definiert. Diese Begriffe über die in den einzelnen Bauzonen zulässige Nutzweise sind an sich durch langjährige Praxis der Gerichte hinreichend bestimmt. Es handelt sich auch um Begriffe, die nach dem System des Planungs- und Baugesetzes kantonrechtlich zu definieren sind, so dass für eine ergänzende kommunale Regelung eigentlich kein Raum bliebe. Mit der Gemeinde Erlenbach ist festzustellen, dass die Anwendung dieser Begriffe neben den Vorschriften der Lärmschutzverordnung durch neuere gerichtliche Entscheide unklar geworden ist. Daher können die kommunalen Regelungen im Sinne einer Übergangslösung hingenommen werden. Immerhin ist zu ergänzen, dass voraussichtlich mit der bevorstehenden Revision des Pla-

nungs- und Baugesetzes diese Begriffe im kantonalen Recht festgesetzt werden sollen, womit dannzumal widersprechende kommunale Vorschriften derogiert werden.

Mit dem revidiertem Erschliessungsplan wird lediglich ein Trottoir entlang der Forchstrasse im Bereich Allmend festgesetzt. Es wurde darauf verzichtet, darzustellen, in welchem Verhältnis der neue zum rechtskräftigen Erschliessungsplan steht, welcher Etappe der Trottoirbau zugewiesen werden soll und ob mit dieser Festsetzung das gesamte Baugebiet der Gemeinde Erlenbach als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten sei.

Ferner ist nicht ersichtlich, mit welchen Kosten für dieses Erschliessungswerk gerechnet werden muss (§ 92 PBG) und ob für diese Festlegung die entsprechenden Ausgaben als bewilligt gelten sollen. Da somit der vorliegende Erschliessungsplan den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, ist er von der Genehmigung auszunehmen.

Die bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen die Gebiete Vorder- und Hinterallmendli, Trüllen und Sandfelsen sowie im Waldabstandslinienplan Nr. 25 die Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3542, 5303 und 5302.

Durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Festlegungen werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Erlenbach vom 25. September 1995 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

a) der Erschliessungsplan;

b) infolge hängiger Rekurse im Zonenplan die Gebiete Vorder- und Hinterallmendli, Trüllen und Sandfelsen sowie im Waldabstandslinienplan Nr. 25 die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3542, 5303 und 5302; gemäss Planeintrag.

III. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen, die Bestimmungen für die Zonen W2B und W2 30 im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach, 8703 Erlenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I und II gemäss §6 PBG), die Kanzlei der Baurekursionskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi