



## **VERFÜGUNG**

**vom 7. August 2012**

### **Horgen. Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung**

Teilgenehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 211 vom 24. Januar 1996 die kommunale Nutzungsplanung Horgen genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 9. Juli 2009 (ARV/91/2009). Die Gemeindeversammlung Horgen hat am 15. September 2011 eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Horgen vom 1. November 2011 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 17. Januar 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 16. März 2012 ersucht die Gemeinde Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Gesamtrevision umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte in 6 Teilgebieten;
- Verknüpfung der zulässigen baulichen Dichte mit dem Wohnanteil in den Industriezonen;
- Reduktion der Gebäudelängen um 5 bzw. 10 Meter in den Wohnzonen;
- Geänderte Regelung der Gebäude- und Strassenabstände;
- Erhöhung der Freiflächenziffer;
- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Giessereiweg;
- Neuregelung der Parkierungsvorschriften;
- Ausscheidung von zwei Quartiererhaltungszonen;
- Erweiterung der Kernzone Arn mit Gestaltungsplanpflicht;
- Umzonung einer kantonalen Freihaltezone in eine kommunale Erholungszone für Sport und Freizeit am Seeufer (Bootshaabe Seerose beim Bahnhof);
- Umzonung eines kleinen Gebiets beim Bergweiher von der kantonalen Landwirtschaftszone in die kommunale Erholungszone Sport und Freizeit;

- Ausscheidung einer Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht beim Weiler Wüeribach (Horgenberg);
- Umzonung einer Erholungszone im Gebiet Allmend in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für ein Schulhaus.

Einige kommunale nutzungsplanerische Festlegungen betreffen Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan. Auf einige wird nachfolgend eingegangen. Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative hat zum Ziel, die wertvollen Landwirtschaftsflächen und Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam zu schützen und in ihrem Bestand und ihrer Qualität zu erhalten. Als wertvolle Landwirtschaftsflächen gelten die Flächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6, mit Ausnahme der zum Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftig der Bauzone zugewiesenen Flächen.

Wird eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung von den Stimmberechtigten angenommen, so arbeitet nach Massgabe von § 138 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) der Regierungsrat innert eines Jahres nach der Volksabstimmung eine Umsetzungsvorlage aus. Die Schlussabstimmung des Kantonsrates über die Umsetzungsvorlage hat sodann innert zwei Jahren nach der Volksabstimmung zu erfolgen (§ 138 Abs. 2 GPR). Neben der Erarbeitung einer Umsetzungsvorlage ist vorab zu klären, wie in der Zwischenzeit (d.h. zumindest bis Mitte 2014) mit hängigen planungsrechtlichen Geschäften zu verfahren ist, welche die Umsetzung der Kulturlandinitiative nachteilig beeinflussen können. Die Baudirektion hat diesbezüglich am 12. Juli 2012 eine Weisung an die Gemeinden erlassen.

#### *Zur Erweiterung der Kernzone Arn*

Das Bockengut soll anstelle der Landwirtschaftszone neu der Kernzone Arn mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen und diese somit um rund eine Hektare erweitert werden. Dieses Gebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Die Erweiterung liegt nicht Anordnungsspielraum und geht über das Mass einer untergeordneten Abweichung hinaus (vgl. § 16 PBG). Der Regierungsrat hat mit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Vorlage 4882 vom 28. März 2012) dem Kantonsrat eine entsprechende Siedlungsgebietserweiterung beantragt. Ob der Kantonsrat dem Regierungsrat folgt und ob diese Bauzonenerweiterung mit der Kulturlandinitiative vereinbar ist, muss offen bleiben. Die Erweiterung der Kernzone Arn ist daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Sollten diese Voraussetzungen erfüllt sein, so ist die Erweiterung in der vorliegenden Form genehmigungsfähig. Mit dem detaillierten Kernzonenplan sowie der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht, die die Sicherstellung der Nutzweise des erhaltenen Gebäudeensembles sowie eine einwandfreie Umgebungsgestaltung zum Ziel hat, wird der ortsbaulichen Struktur angemessen Rechnung getragen.

*Zur Erholungszone Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht beim Weiler Wüeribach (Horgenberg)*

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. Ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung, ob mit einer Planung eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird, ist nach der massgebenden Rechtsprechung die Frage des Siedlungszusammenhangs. Wo ein solcher bestand, wurde die unzulässige Schaffung einer Kleinstbauzone verneint. Die vorliegende Erholungszone für Pferdesport grenzt unmittelbar an den Weiler Wüeribach (Horgenberg). Dieser Weiler liegt in der Landwirtschaftszone. Die ortsbauliche Struktur entspricht jedoch einer Kleinsiedlung gemäss Pt. 2.2.2a. des kantonalen Richtplans bzw. Art. 33 RPV. Der erforderliche Siedlungszusammenhang ist gegeben.

Hochbauten und unterirdische Gebäude sind gemäss Ziff. 8.3 BZO nur auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8490 und 10813 zulässig. Die Gemeindeversammlung hat einem Antrag Folge geleistet, die Erholungszone gegenüber dem gemeinderätlichen Antrag um rund 1.5 Hektaren im Norden zu erweitern. Diese Grundstücke Kat.-Nrn. 3597 und 2829 werden heute landwirtschaftlich bzw. als Weidefläche für Pferde genutzt. Der gesamte Perimeter liegt im kantonalen Landschaftsschutzobjekt „Moränenlandschaft Egg-Chlausen-Moorschwand“ sowie im BLN-Objekt Nr. 1307 „Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl Höhronenkette“. Er grenzt zudem an Wald. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist daher ein besonderes Augenmerk auf die landschaftlich sensible Lage der Erholungszone zu legen. In Ergänzung zu den Zielsetzungen des Gestaltungsplans gemäss Ziff. 8.3 Abs. 2 BZO sind auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3597 und 2829 nur Weideflächen und eine Bewegungsbahn zuzulassen; weitere Bauten und Anlagen sind

auszuschliessen. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans ist die Waldabstandslinie festzulegen.

#### *Zur Erholungszone Bergweiher*

Die Errichtung von adäquaten Infrastrukturen für die Erholungsnutzung am Bergweiher ist ein anerkanntes Bedürfnis im öffentlichen Interesse. Das Gebiet stösst direkt an das Naturschutzgebiet des Bergweihers (Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Horgen vom 7. März 1994). Die Nutzungsbestimmungen sind mit dem Schutzziel, nämlich die ungeschmälerte Erhaltung des Schutzobjektes, abzustimmen. Die Baudirektion prüft eine entsprechende Anpassung der bestehenden Schutzverordnung. Die Erholungszone ist bekanntlich keine Nichtbauzone, sondern eine beschränkte Bauzone, in welcher Bauten und Anlagen für Erholungszwecke zulässig sind (§ 62 PBG). Es ergibt sich daraus, dass dort, wo die Erholungszone an den Wald angrenzt, eine Waldabstandslinie festzulegen ist. Dies ist vorliegend nicht erfolgt.

Diese offenen Fragen bedürfen einer vertieften Klärung zwischen Gemeinde und Kanton. Die Ausscheidung einer Erholungszone Bergweiher ist daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

#### *Zur Erholungszone bei der Bootshaabe Seerose*

Der Bereich beim Schiffsteg Horgen und der angrenzenden Bootshaabe Seerose wird der kommunalen Erholungszone zugewiesen. Mit dieser Zonierung wird den durch die Festlegungen im regionalen Richtplan (Schifffahrtslinie, Hafen) vorgesehenen Nutzungen des Gebiets besser entsprochen. Die Baudirektion hat den Plan der kantonalen Nutzungszonen bei Gelegenheit entsprechend anzupassen.

#### *Zur Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Giessereiweg*

Die Voraussetzungen nach § 48 Abs. 3 PBG für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht beim Giessereiweg sind durch die zu suchenden Lärmschutzmassnahmen und die städtebaulich wichtige Lage erfüllt.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan Mst. 1:5000, der Verkleinerung desselben als Informationsdokument, der geänderten Kernzonenpläne Dorf und Arn Mst. 1:1000, der revidierten Bau- und Zonenordnung sowie einer synoptische Darstellung als Informationsdokument, dem Planungsbericht (erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV sowie Bericht zu den Einwendungen), sind vollständig.

Die Vorlage ist – mit Ausnahme der genannten Umzonungen - rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Horgen am 15. September 2011 festgesetzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen sind:
  - die Erweiterung der Kernzone Arn, die damit verknüpfte Änderung des Kernzonenplans Arn Mst. 1:1000 sowie Ziff. 1.2.5 der Bau- und Zonenordnung;
  - die Ausscheidung einer Erholungszone beim Bergweiher.
- II. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gemeindeverwaltung Horgen, Bauamt, Vermessung, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen (Nachführungsstelle).

Zürich, den 7. August 2012  
120519/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

