



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0203

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/5

Quartierplan Lerchen – Genehmigung

Gemeinde **Horgen**

Lage Lerchen- und Kottenrainweg, Gehrenstrasse

Massgebende Das Quartierplandossier umfasst folgende Bestandteile:

Unterlagen

- Plan Nr. 1 Alt- / Neubestand, Erschliessung, Baulinien Mst. 1:500 vom 29. Mai 2024
- Plan Nr. 2.1 Werkleitungen Abwasserentsorgung Mst. 1: 500 vom 29. Mai 2024
- Plan Nr. 2.2 Werkleitungen Wasserversorgung Elektrizitätsversorgung Mst. 1:500 vom 29. Mai 2024
- Plan Nr. 3.1 Längenprofil Niveaulinien Mst. 1:500 vom 4. April 2023
- Plan Nr. 3.2 Querprofile Mst. 1:500 vom 4. April 2023
- Plan Nr. 4 Vermessungsplan Mst. 1:500 vom 17. April 2023
- Technischer Bericht inkl. Anhänge vom 2. Juni 2023 rev. 29. Mai 2024
- Ordnung der Rechtsverhältnisse vom 4. April 2023 rev. 29. Mai 2024
- Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Ausgelöst durch eine Baugesucheingabe hat der Gemeinderat Horgen im abgegrenzten Quartierplangebiet mögliches Baupotential festgestellt, dessen Flächen noch nicht erschlossen sind. Es sind einzelne steile und im Ausbau noch ungenügende Stichstrassen vorhanden. Für die gemäss Bau- und Zonenordnung vorgesehene Nutzungsmöglichkeit reicht die vorhandene Erschliessung nicht aus. Der Gemeinderat leitete am 11. Dezember 2017 das Quartierplanverfahren ein, um die Erschliessungsdefizite zu beheben. Der Einleitungsbeschluss wurde durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. 1873/17 vom 30. Mai 2018 genehmigt. Das Amt für Raumentwicklung nahm am 2. April 2020 zum ersten Entwurf und am 27. Juni 2022 zum überarbeiteten Entwurf Stellung.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Horgen setzte den Quartierplan Lerchen am 8. Juli 2024 fest.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit und einem Fahrverbot nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 17. Januar 2024 wurde die Gemeinde Horgen angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 26. April 2024 Stellung. Das Quartierplandossier wurde überarbeitet, neu festgesetzt und nochmals zur Genehmigung eingereicht.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden und Osten durch die Zugerstrasse, im Süden durch die Heubachstrasse sowie im Westen durch den Wald begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt im

Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Horgen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Lerchenweg und der flache Abschnitt des Kottenrainwegs werden auf eine Breite von 3.5 m zuzüglich beidseitiger Bankette von je 0.3 m verbreitert und in die bestehende Tempo-30-Zone der Gehrenstrasse integriert. Der durchgehende Lerchenweg erschliesst die Grundstücke rückwärtig. Mehrere Ausweichstellen ermöglichen das Kreuzen von Fahrzeugen. Für Lastwagen über 9 m Länge wird ein Fahrverbot signalisiert. Mit Fahrversuchen wurde aufgezeigt, dass die Notzufahrt funktioniert und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt ist.

Der Kottenrainweg und die Gehrenstrasse sind gemäss kommunalem Richtplan Teil des Fusswegnetzes. Die Einmündung der Gehrenstrasse in die Zugerstrasse wird für den Fuss- und Veloverkehr geöffnet. Die Wegparzelle Kat.-Nr. 11039, neu Nr. 43, ist durch das neue Wegrecht der Öffentlichkeit zugänglich.

Entlang des Kottenrainwegs, des Lerchenwegs und der Gehrenstrasse werden Baulinien gesichert. Um das Grundstück Kat.-Nr. HN5375, neu Nr. 38, für Personenwagen zu erschliessen, wird der Kottenrainweg von der Verzweigung mit dem Lerchenweg bis zum erwähnten Grundstück ausgebaut.

Um die Überbaubarkeit der noch teilweise unüberbauten Grundstücke in der Mitte des Quartierplangebiets aufzuzeigen, wurde das Bebauungspotenzial der betroffenen Grundstücke skizziert. Damit auf den schmalen Grundstücken Gebäude erstellt werden können, werden im Rahmen des Quartierplanes Näherbaurechte begründet.

Da das Gebiet mehrheitlich überbaut ist, kann nicht jedem Grundstück die Anspruchsfläche zugeteilt werden. Die Mehr- und Minderzuteilungen werden finanziell ausgeglichen. Das Grundstück Kat.-Nr. 11687, neu Nr. 36, wurde dem Grundstück Kat.-Nr. 12372, neu Nr. 26, zugeschlagen. Die zulässige Baumasse des Grundstücks Kat.-Nr. 11687 wurde dem Grundstück Kat.-Nr. 11688, neu Nr. 27, übertragen.

Die Kostenbeteiligungen der Gemeinde an den Quartierplananlagen sind gemäss Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates Horgen vom 19. Juni 2023 im Finanzplan aufgenommen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 27. Juni 2022 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen. Die Genehmigungsvorlage enthielt nicht genehmigungsfähige Festlegungen, welche nicht Bestandteil der Vorprüfungsvorlage waren.

Nicht genehmigungsfähig war der mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. Juni 2023 festgesetzte Quartierplan aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit in Kombination mit einem Fahrverbot. Die Verkehrssicherheit wurde als unzureichend beurteilt. Es fehlte der Nachweis, dass die vorgesehene Lösung machbar und ausreichend verkehrssicher ist. Im Rahmen des zu erbringenden Nachweises führte die Gemeinde Fahrversuche durch, bei welchen unter anderem verschiedene Lastwagen und auch Fahrzeuge des Rettungsdienstes (Feuerwehr und Ambulanz) einbezogen wurden. Aufgrund der Ergebnisse der Fahrversuche wurden die Verkehrssignalisation und der Technische Bericht, Kapitel 4.1.7 bis 4.1.11, ergänzt und die verschiedenen Betriebszustände sowie Schleppkurvenpläne als zusätzliche Anhänge aufgenommen.

Infolge dieser Überarbeitungen und Ergänzungen wird die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer als ausreichend beurteilt und das Quartierplandossier kann genehmigt werden.

Der Antrag aus der Vorprüfung bzgl. den neuen Katasternummern für das gesamte Quartierplangebiet wurde nicht umgesetzt. Weil nur diejenigen Grundstücke keine neuen Katasternummern erhalten, welche keine Änderung in der Geometrie erfahren, kann die Vorlage dennoch genehmigt werden.

Hinweise zur Umsetzung Archäologie: Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) ein Befund / Fund unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

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 festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Horgen am 8. Juli 2024 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Lerchen wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 3'715.20 und wird der Gemeinde Horgen, Abteilung Hochbau, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Horgen wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat, Horgen, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen
 - Gemeindeverwaltung Horgen, Abteilung Hochbau, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)

- Gossweiler Ingenieure AG, Bahnhofstr. 73, 8620 Wetzikon (Quartierplanverfasser)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 13. AUG. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Orig. zur Erl. an:	J. Baumgartner *
Axioma-Ablage	
Kopie z.K. an:	GP → GR J. Kistler
Datum / Kurzz.:	1.6.18 / A

Quartierplan Lerchen – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Horgen**

Lage Zuger- / Heubachstrasse- / Kottenrainweg

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 20. November 2017
 - Grundeigentümerverzeichnis vom 20. November 2017
 - Gemeinderatsbeschluss, Sitzung vom 11. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Aufgrund einer Anfrage (Verkaufsabsichten) kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass das betroffene Grundstück sowie weitere, vor allem im Innern des mehrheitlich bereits überbauten Gebiets liegende Grundstücke, hinsichtlich ihrer zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten ungenügend erschlossen sind. Aufgrund der steilen Hanglage und den gewachsenen Strukturen sind im Gebiet Lerchen einzelne steile Stichstrassen zur Erschliessung der Grundstücke vorhanden. Von Ingenieur- bzw. Planungsbüros wurden bereits mögliche Erschliessungsvarianten aufgezeigt. Mit separatem Beschluss vom 31. Oktober 2016 wurde vom Gemeinderat ein Erschliessungskonzept als Vorentscheid für ein Quartierplanverfahren verabschiedet.

Einleitungsbeschluss Zur Sicherstellung der zukünftigen Baureife der Grundstücke im bezeichneten Gebiet leitete der Gemeinderat Horgen an der Sitzung vom 11. Dezember 2017 von Amtes wegen das Quartierplanverfahren Lerchen ein.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines

* / Inz. Kistler

Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen sind (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden und Osten durch die Zugerstrasse, im Süden durch die Heubachstrasse (Sammelstrassen) und im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Kat.-Nrn. 6696, 8233 und 8522 begrenzt. Das gesamte Gebiet liegt in der Bauzone (Wohnzonen W 1.6, W 2.5 sowie W 2.7).

Hinweise zur
Weiterbearbeitung

Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (FALS), der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE) sowie dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Hinweise und Auflagen.

Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Ergebnis Mitberichte

Gemäss Gefahrenkarte besteht im Quartierplangebiet eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen / Rutschungen (gelber bzw. blauer Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1876 vom 6. Oktober 2010). Die Gefahrenkarte wird derzeit revidiert. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist die Gemeinde aufgefordert, die Bauherrschaft auf die Gefährdung hinzuweisen und Massnahmen zu empfehlen.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan, Teilplan 1.3, Fusswegnetz (genehmigt mit BDV Nr. 63/08) verlaufen durch das Quartierplangebiet Fusswege. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch das Quartier, zu den öffentlichen Einrichtungen wie Einkauf, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrssicherheitsverordnung, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind zu berücksichtigen.

Der Quartierplan liegt in einem Gebiet mit archäologischem Potenzial. Im Projektperimeter muss trotz der bestehenden Überbauung mit archäologischen Befunden/Funden gerechnet werden, dies u.a. aufgrund bereits bekannter archäologischer Überreste in der näheren Umgebung. In diesem Areal ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potentielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) ein Befund/Fund unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, Tel. 043 259 69 11) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

C. Ergebnis

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Horgen am 11. Dezember 2017 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Lerchen wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Horgen, Bereich Bau, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 8810 Horgen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	744.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	132.20	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	876.20	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



V. Der Gemeinderat Horgen wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan Verfahreseinleitung 1:500, Grundeigentümerverzeichnis])
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie & Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan Verfahreseinleitung 1:500, Grundeigentümerverzeichnis])
- FALS
- AFV, BaS

VERSENDET AM 30. MAI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

Quartierplan Lerchen

Verfahrenseinleitung 1:500

Vom Gemeinderat eingeleitet am:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Dübendorf, 20. November 2017 / ho.1007



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Plan-Nr.	erstellt Datum	geprüft+freigegeben Datum	Vis.	Vis.
1	20.11.2017	Mil	20.11.2017	Tra
	rev.			
	rev.			

Dateiname: ho.1007_OP_Lerchen_500.vwx Format: 84.0 x 44.55

Legende

Festsetzungsinhalt:

Perimeter

Orientierungsinhalt:

Ordnungsnummer **40**
Kat.-Nr. **5373**
Eigentümer *Politische Gemeinde Horgen*
Fläche 331 m²



Sitzung vom 11. Dezember 2017

Beschluss-Nr. 476/2017
Geschäfts-Nr. 2016-973
Projekt-Nr. 217702**I Amtlicher Quartierplan Lerchen - Verfahrenseinleitung - Genehmigung**04 Bauplanung
04.06.00 Quartierpläne**Ausgangslage**

Bei der Gemeinde Horgen ging im Juni 2017 eine Anfrage bezüglich Gebäude Zugerstrasse 100 (Assek. Nr. 363, Kat. Nr. 5662) ein. Das Grundstück steht im Verkauf. Die Frage war, ob mit dem Neubau eines Einfamilienhauses auch der Quartierplan ausgelöst wird oder ob die Erschliessung über das Grundstück Kat. Nr. 11039 immer noch ausreichend ist.

Das Quartierplangebiet Lerchen befindet sich südöstlich des Dorfzentrums Horgen und umfasst 45 Grundstücke mit einer Fläche von rund 2.4 ha. Aufgrund der steilen Hanglage und den gewachsenen Strukturen sind im Gebiet Lerchen einzelne steile Stichstrassen zur Erschliessung der Grundstücke vorhanden. Verschiedene Grundstücke, vor allem im Innern des Quartiers, sind aus Sicht des Bauamtes nicht genügend erschlossen (ungenügende Feinerschliessung) und gelten in Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) als noch nicht baureif.

Mit den durch die Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten stösst die vorhandene Erschliessung an seine Kapazitätsgrenzen. Die Erschliessung ist aufgrund der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet entsprechend den Anforderungen gemäss § 237 PBG zu dimensionieren.

Die Gemeinde Horgen hat sich entschieden, aufgrund dieser Anfrage das amtliche Quartierplanverfahren einzuleiten.

Vorgeschichte

Im Jahre 2004 hat das Tiefbauamt Horgen die Geoterra AG, 8810 Horgen, mit dem Erarbeiten verschiedener Erschliessungsvarianten des Lerchen-Quartiers beauftragt. Im Beschluss vom 28. Februar 2005 hat der Gemeinderat zwei Varianten favorisiert. Auf das Einleiten eines amtlichen Quartierplans im Gebiet Lerchen wurde damals verzichtet. Eingereichte Baubewilligungen wurden nur noch bewilligt, sofern sie die beiden Varianten nicht einschränkten. Zudem wurde ein "Quartierplan-Revers" auf diesen Grundstückblättern im Grundbuch eingetragen.

Im Rahmen der Neubeurteilung der Erschliessungsvarianten im Jahr 2015 hat der Quartierplaningenieur (Gossweiler Ingenieure AG, 8600 Dübendorf) ergänzende Verkehrserschliessungen für das Lerchen-Quartier geprüft. Dabei konnte ein Vorschlag ausgearbeitet werden, welcher günstiger im Bau ist und einen kleineren Baulandbedarf aufweist. Mit separatem Beschluss des Gemeinderates vom 31. Oktober 2016 wurde das Erschliessungskonzept als Vorentscheid für ein Quartierplanverfahren verabschiedet.

Im Herbst 2017 hat die Quartierplankommission einer Langsamverkehrsfläche entlang der Zugerstrasse (Abschnitt Kottenrainweg bis Heubachstrasse) zur Prüfung zugestimmt. Der Beschluss 391/2016 vom 31. Oktober 2016 zum Erschliessungskonzept wurde hierfür teilweise aufgehoben sowie entsprechend ergänzt und durch den Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 476/2017 vom 11. Dez. 2017 ersetzt.



Koordination Strassenprojekt Zugerstrasse

Die zusätzliche Langsamverkehrsfläche auf der Bergseite der Zugerstrasse ist nicht Bestandteil des Quartierplans. Es handelt sich dabei um die Groberschliessung und wird in einem separaten Strassenprojekt umgesetzt. Der Landerwerb für die Langsamverkehrsfläche (Trottoir/Radweg/Radstreifen) kann über den Quartierplan erfolgen. Es muss jedoch ein bewilligtes Strassenprojekt vorliegen.

Quartierplanbedürftigkeit

Alle Grundstücke innerhalb des betroffenen Gebietes müssen gemäss § 128 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausreichend erschlossen werden. Die Erschliessungsanlagen sind dabei so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Der Ausbau der Verkehrsanlagen basiert auf den §§ 236 ff. PBG, den Zugangsnormalien (ZN) sowie der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV).

Insbesondere der bestehende Ausbaustandard des Lerchenwegs sowie die Erschliessung des mittleren "Lerchen-Quartiers" sind gemäss Zugangsnormalien (ZN) ungenügend. Im Quartierplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass alle betroffenen Grundstücke rechtsgenügend erschlossen und baureif werden.

Planerische Rahmenbedingungen

Im Quartierplangebiet gelten die Wohnzonen W1.6, W2.5 sowie W2.7. Gemäss Generellem Entwässerungsprojekt (GEP) ist das Quartierplangebiet im Mischsystem zu entwässern.

Werkleitungen

Betreffend Sanierungs- und Ausbaubedarf von Werkleitungen im QP-Perimeter liegen bereits erste Stellungnahmen vor:

- Gemeindewerke, dat. 22. Sept. 2017 (für EW, Wasser und optional Gas)
- Tiefbauamt, dat. 13. Okt. 2017 (für Abwasserleitungen)

Einleitung des Verfahrens für den Quartierplan Lerchen

Gestützt auf § 147 PBG wird das amtliche Verfahren für den Quartierplan Lerchen eingeleitet. Der Quartierplan bezweckt, die notwendige Erschliessung festzulegen und die erforderlichen Landumlegungen durchzuführen, damit alle Grundstücke baureif werden.

Das Quartierplangebiet ist gemäss den Grundsätzen von § 124 PBG und den §§ 1 - 5 der Quartierplanverordnung (QPV) abzugrenzen. Das Quartierplangebiet Lerchen wird im Norden und Osten durch die Zugerstrasse, im Süden durch die Heubachstrasse und im Westen durch die Grundstücke Nrn. 6669, 8233 und 8522 begrenzt.

Gemäss Art. 5.5.3 der Gemeindeordnung (GO) obliegt die Durchführung des Quartierplanverfahrens dem Gemeinderat. Die Federführung für diesen Quartierplan wird dem Tiefbauamt übertragen.

Der Gemeinderat,

auf Antrag des Ausschuss Quartierplanung,

beschliesst:

1. Über das Gebiet gemäss Perimeterplan 1:500 "Verfahrenseinleitung" vom 20.11.2017 wird gestützt auf § 147 des PBG das amtliche Verfahren für den Quartierplan Lerchen eingeleitet.
2. Das Bezugsgebiet des Quartierplans Lerchen wird wie folgt begrenzt:
 - Osten: Zugerstrasse
 - Süden: Heubachstrasse
 - Westen: Grundstücksgrenze der Liegenschaften Kat. Nrn. 6696, 8233, 8522
 - Norden: Zugerstrasse
3. Gemäss § 148 Abs.1 und § 5 Abs. 3 PBG ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen. Die 30-tägige Auflage erfolgt nach Vorliegen der kantonalen Genehmigung während der ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Horgen.
4. Gegen diesen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kanton Zürich (Postfach, 8090 Zürich) schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).
5. Der Baudirektion Kanton Zürich wird die Genehmigung der Einleitung des Quartierplanverfahrens "Lerchen" beantragt.
6. Die Disp.-Ziffern 1. bis 4. dieses Beschlusses sind zusammen mit der kantonalen Genehmigung in der Zürichsee-Zeitung sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
7. Die Durchführung des Quartierplanverfahrens obliegt gemäss § 130 PBG dem Gemeinderat.
8. Das Tiefbauamt wird beauftragt, der Baudirektion Kanton Zürich die Unterlagen zur Genehmigung einzureichen (§ 149 Abs. 1 PBG).

9. Das Tiefbauamt wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich in den kommunalen Publikationsorganen und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
10. Das Tiefbauamt wird beauftragt, den Grundeigentümern die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung schriftlich mitzuteilen (§ 149 Abs. 2 PBG).
11. Das Grundbuchamt Horgen wird ermächtigt, nach Rechtskraft der Einleitung gemäss § 150 Abs. 3 PBG bei sämtlichen Grundstücken innerhalb des Bezugsgebiets den Quartierplanbann im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten des Grundbuchamtes für die Anmerkung des Quartierplanbannes sind gemäss § 177 PBG von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen und werden dem Quartierplanverfahren belastet.

Quartierplanbann:

"Am Grundstück Nr. dürfen infolge Einleitung des Verfahrens für den Quartierplan "Lerchen" ohne Bewilligung des Gemeinderates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Bewilligung muss jedoch erteilt werden, wenn die Änderung, die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplanes weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert."

12. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich, zur Genehmigung, inkl. Beilagen (5-fach)
 - Grundeigentümer im Quartierplangebiet gemäss Grundeigentümerverzeichnis vom 20.11.2017, unter Beilage der Genehmigungsverfügung, eingeschrieben
 - Grundbuchamt Horgen, Dorfplatz 1, 8810 Horgen, unter Hinweis auf Dispositiv Ziffer 11. (mit Perimeterplan inkl. Grundeigentümerverzeichnis und Rechtskraftbescheinigung)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Quartierplaner)
 - Gemeindepräsident
 - Ressortvorsteherin Tiefbau
 - Ressortvorsteher Hochbau
 - Gemeindeingenieur
 - Tiefbauamt, z. Hd. QP-Sekretariat
 - Leiter Hochbauamt
 - Gemeindewerke
 - Vermessungsamt

- Liegenschaften- und Sportamt
- Rechnungswesen.

Beilagen:

- Perimeterplan 1:500 "Verfahrenseinleitung" vom 20.11.2017
- Grundeigentümerverzeichnis vom 20.11.2017

Gemeinderat



Theo Leuthold
Gemeindepräsident



Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber

versandt:
hb

Bauten und baurechtliche Planungen

Quartierplanung

■ **Amtlicher Quartierplan Lerchen
Einleitung**

Horgen. Der Gemeinderat Horgen hat am 11.12.2017 gestützt auf §147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) folgenden Beschluss 476 / 2017 gefasst:

Aufgrund eines Baugesuchs eines Grundeigentümers wird das amtliche Quartierplanverfahren Lerchen von Amtes wegen eingeleitet.

Das Quartierplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Osten: Zugerstrasse
- Süden: Heubachstrasse
- Westen: Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Kat. Nrn. 6696, 8233, 8522
- Norden: Zugerstrasse

Verbindlich ist der Perimeterplan 1:500 vom 20. November 2017 der Gossweiler Ingenieure AG, 8600 Dübendorf.

Mit Verfügung ARE Nr. 1873/17 vom 30. Mai 2018 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Verfahrenseinleitung gemäss §149 PBG genehmigt.

Der Einleitungsbeschluss des Gemeinderates und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich wird den beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt (§148 Abs. 1 und §5 Abs. 3 PBG).

Die Unterlagen zur Verfahrenseinleitung liegen während 30 Tagen, d.h. vom 17. August 2018 bis 16. September 2018, bei der Gemeindeverwaltung, Büro 510, Bahnhofstrasse 10, 8810 Horgen, während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, vom Tag der öffentlichen Bekanntmachung bzw. des Empfangs dieses Beschlusses an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mit dem Rekurs gegen die Einleitung eines Quartierplanverfahrens kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

Gemeinderat Horgen

00246235

Tiefbauamt Horgen
Eingang

17. Okt. 2018

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 10.10.2018

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei: