

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. November 1985

4388. Nutzungsplanung Horgen

Mit Beschlüssen vom 26. und 28. März 1985 setzte die Gemeindeversammlung Horgen die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, drei Kernzonenpläne, einen Ergänzungsplan mit den Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht.

Gegen diese Beschlüsse sind bei der Baurekurskommission II elf Rekurse eingereicht worden. Beim Bezirksrat Horgen ist gemäss Zeugnis vom 28. Mai 1985 kein Rekurs hängig. Der Gemeinderat Horgen ersucht mit Schreiben vom 4. Juli 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat. Die beantragte Teilgenehmigung unter Ausnahme der angefochtenen Zonenfestlegungen bzw. Waldabstandslinie ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss Art. 4.1 der Bau- und Zonenordnung ist in der Zone W 5/100 anstelle eines Dachgeschosses wahlweise ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Da ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 275 PBG als Vollgeschoss gilt und mehr als fünf Vollgeschosse nur im Rahmen von Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen zulässig sind, ist diese Bestimmung von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 4.4.1 verlangt, dass sich Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster gut in die Dachlandschaft einordnen. Da in der Wohnzone nur Dachformen vorgeschrieben werden können und § 238 PBG abschliessend gilt, sind keine besonderen Einordnungsvorschriften zulässig. Art. 4.4.1 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Gemäss Art. 8.4.1 sind in der Kernzone Dorf pro Wohnung 0,2 Abstellplätze zu erstellen. Dieses Mass ist auch für eine Kernzone zu niedrig. Sofern die vorgeschriebene Anzahl Plätze nicht geschaffen werden kann, sind sie durch Gemeinschaftsanlagen oder Ersatzabgaben zu ersetzen. Die Bestimmung, wonach in der Kernzone Dorf pro Wohnung 0,2 Abstellplätze zu erstellen sind, ist daher von der Genehmigung auszunehmen. Der Gemeinderat ist gleichzeitig einzuladen, der Gemeindeversammlung eine neue Vorlage über die erforderliche Parkplatzzahl in der Kernzone Dorf zu unterbreiten.

In Art. 8.6 wird festgestellt, dass die Kosten für die fachliche Begutachtung in angemessener Weise der Bauherrschaft verrechnet werden können. Da Kosten nur nach der Verordnung über Gemeindegebühren belastet werden können, ist der zweite Satz von Art. 8.6 von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 8.9 sieht vor, dass bei Gebäuden, für welche die Baubewilligung vor dem 1. Juli 1978 erteilt wurde, beim Ausbau des Dachgeschosses die höchstzulässige Ausnützung der jeweiligen Zone um höchstens $\frac{1}{4}$ überschritten werden kann. Diese Regelung schafft für verschiedene Bauten innerhalb der gleichen Bauzone unterschiedliche Ausnützungsziffern. Eine solche Ungleichbehandlung ist unzulässig. Art. 8.9 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Im Gebiet Hanegg hat die Gemeindeversammlung über das bestehende Werkareal einer Bauunternehmung eine zweigeschossige Industriezone festgesetzt. Diese Zonenfestsetzung widerspricht dem kantonalen Gesamtplan, in dem dort kein Baugebiet ausgeschieden ist. Das

Werkareal kann auch nicht als Weiler im Sinne von Ziffer 3.1.2.1, Seite 12, des Berichts zum kantonalen Gesamtplan eingestuft werden. Eine zweckmässige Regelung für die bestehenden Einrichtungen liesse sich allenfalls mit der Festsetzung eines Gestaltungsplans treffen. Der Baubereich hätte sich jedoch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Die Industriezone im Gebiet Hanegg ist demzufolge von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen ist die Nutzungsplanung recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Horgen vom 26. und 28. März 1985 betreffend die Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, drei Kernzonenplänen, einem Ergänzungsplan mit den Waldabstandslinien sowie einem Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II, III und IV genehmigt.

II. Infolge hängiger Rekurse sind folgende Festsetzungen von der Genehmigung einstweilen ausgenommen:

- die Waldabstandslinie im Gebiet Spätz/Chummrüti;
- die Reservezonen in den Gebieten Meilibach und Stünzipark;
- die Zonenfestsetzungen in den Gebieten zwischen Einsiedler- und Oberdorfstrasse, Scheller, Kat.-Nr. 8694, Schleifetobelweg, und Kat.-Nr. 4304, bei Rietli;
- die Grünfläche auf Kat.-Nr. 806 im Kernzonenplan A (Dorf).

III. Von der Bau- und Zonenordnung werden nicht genehmigt:

Die Bestimmung in Art. 4.1, wonach in der Zone W5/100 anstelle eines Dachgeschosses wahlweise ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, Art. 4.4.1, die Bestimmung in Art. 8.4.1, wonach in der Kernzone Dorf pro Wohnung 0,2 Abstellplätze zu erstellen sind, der zweite Satz von Art. 8.6 sowie Art. 8.9.

IV. Vom Zonenplan wird die Industriezone im Gebiet Hanegg nicht genehmigt.

V. Der Gemeinderat Horgen wird eingeladen,

- a) der Gemeindeversammlung eine neue Vorlage über die Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen in der Kernzone Dorf zu unterbreiten;
- b) Dispositiv Ziffern I bis IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen, 8810 Horgen (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. November 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller