

Teilrevision Zonenplan
Zufahrt Vorderi Höchi, Hirzel

**Stand Anhörung und öffentliche
Auflage gemäss § 7 PBG**

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

| | | | |
|---------------|----------|-----------------------------------|----------|
| Inhalt | 1 | AUSGANGSLAGE | 3 |
| | 1.1 | Auslöser | 3 |
| | 1.2 | Rahmenbedingungen | 4 |
| | 2 | ANPASSUNG ZONENPLAN | 6 |
| | 3 | MEHRWERTAUSGLEICH | 7 |
| | 3.1 | Kantonaler Mehrwertausgleich | 7 |
| | 3.2 | Kein kommunaler Mehrwertausgleich | 7 |
| | 3 | AUSWIRKUNGEN | 8 |
| | 4 | VERFAHREN | 9 |

Auftraggeber Gemeindeverwaltung Horgen
Bahnhofstrasse 10, Postfach
8810 Horgen

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

Titelbild Orthofoto 2022, GIS Kanton Zürich

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Auslöser

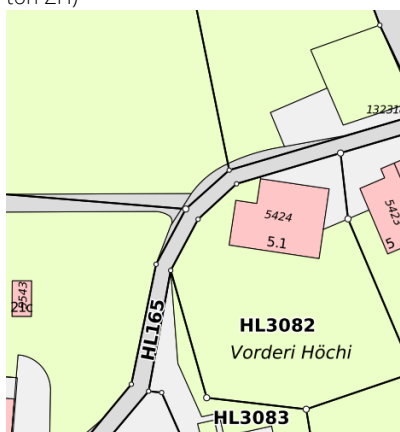
Ausgangslage

Im Gebiet Vorderi Höchi in der Ortschaft Hirzel wurde im Januar 2020 ein Gesuch zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens beim Gemeinderat Horgen eingereicht. Das sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Hirzel befindliche Quartier umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie sechs Wohnhäuser und diverse Nebengebäude.

Die Gesuchsteller planen den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Der ausgearbeitete Quartierplan bezweckt die verbindliche Festlegung einer planungs- und baurechtlich ausreichenden Erschliessung für die in den Kernzonen gelegenen Grundstücke sowie eine Optimierung der bestehenden Parzellengrenzen.

Der Gemeinderat Horgen hat im März 2020 das Quartierplanverfahren Vorderi Höchi eingeleitet. Mit Verfügung vom Juli 2020 hat der Kanton die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Rechts: Orthofoto Schulstandort Dörfli (google maps), unten: AV-Plan (GIS Kanton ZH)



Anpassung der bestehenden Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt über die Farenweidstrasse und anschliessend über die Wegparzelle mit der Kat. Nr. HL 165. Die Wegparzelle besitzt heute noch den Status eines Flurwegs gemäss kantonalem Landwirtschaftsgesetz und ist ungenügend ausgebaut.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurden alternative Linienführungen geprüft. Eine Strassenführung nördlich des Bauerngartens (HL164) ist für den Kanton keine Option.

Bei der Abwägung aller Möglichkeiten ist eine Erschliessung über den bestehenden Weg in Bezug auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz die beste Lösung. Dazu muss jedoch die bestehende Strasse im Kurvenbereich verbreitert werden.

Warum eine Teilrevision des Zonenplans.

Die Erschliessung von Baugrundstücken hat über Bauzonenland zu erfolgen. Daher muss die Erschliessungsstrasse vollumfänglich einer Bauzone zugewiesen sein.

Gemäss Quartierplanentwurf muss die Erschliessungsstrasse im Kurvenbereich verbreitert werden. Dafür wird rund 40 m² Land ausserhalb der Bauzone (25 m² Landwirtschaftszone und 15 m² Erholungszone) beansprucht, welches im Rahmen dieser Teilrevision des Zonenplans der Kernzone zugewiesen wird.

Die Grenzbereinigung im Zonenplan hat koordiniert zum Quartierplanverfahren zu erfolgen.

1.2 Rahmenbedingungen

Fruchtfolgeflechte

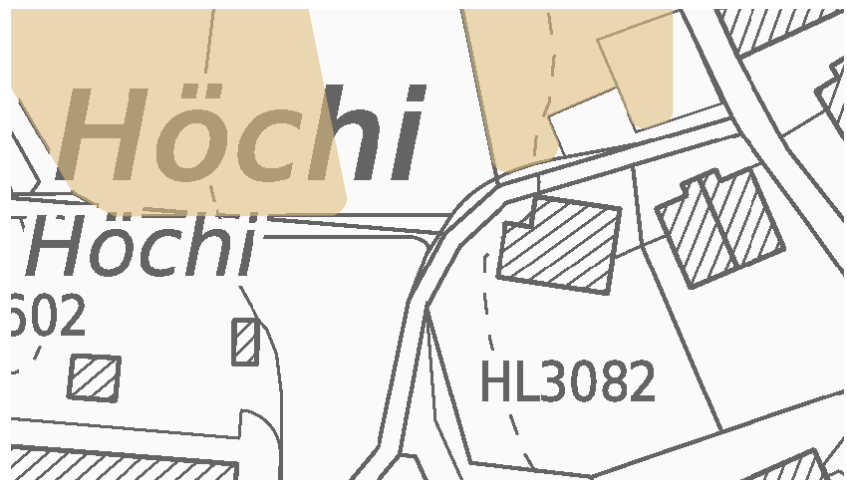
Gemäss dem kantonalen Informationssystem (GIS) besitzt das angrenzende Landwirtschaftsland eine gute Bodenqualität. Der Strassenausbau führt zu einem geringen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Gemäss dem Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflechte", der Baudirektion Kanton Zürich, muss ab einer Fläche von 5'000 m² (= Summe aller seit Februar 2011 verbrauchten, noch nicht kompensierten FFF) der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflechten kompensiert werden.

Der Strassenausbau und die damit verbundene Grenzbereinigung im Zonenplan erfolgt direkt angrenzend an das als Fruchtfolgeflechte kartierte Landwirtschaftsland.

Sofern Fruchtfolgeflechte beansprucht wird, ist diese gemäss den oben beschriebenen Vorgaben zu kompensieren. Dies wird durch die zuständige kantonale Amtsstelle im Rahmen der Vorprüfung beurteilt.

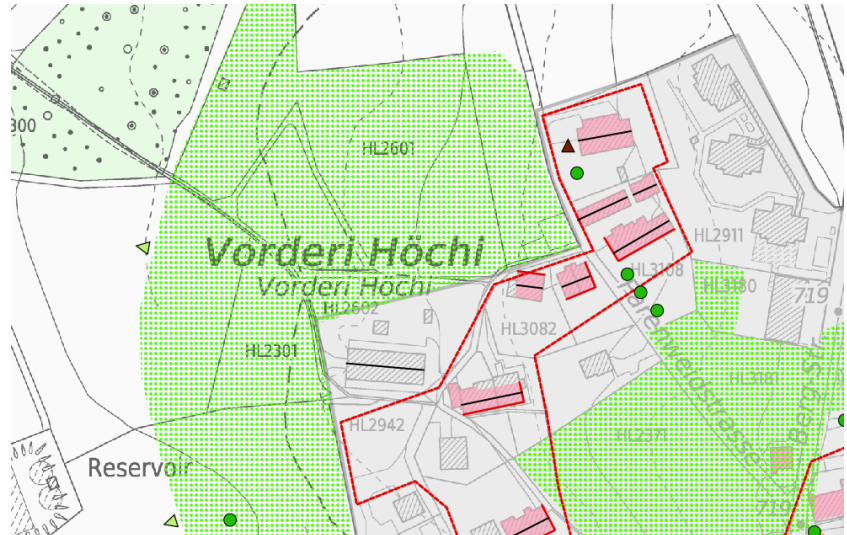
Fruchtfolgeflechte (GIS Kanton ZH)



Ortsbildschutz

Das Gebiet befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Der Strassenausbau und die damit verbundene Grenzberäumung im Zonenplan führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

Ausschnitt KOBİ (GIS Kanton ZH)

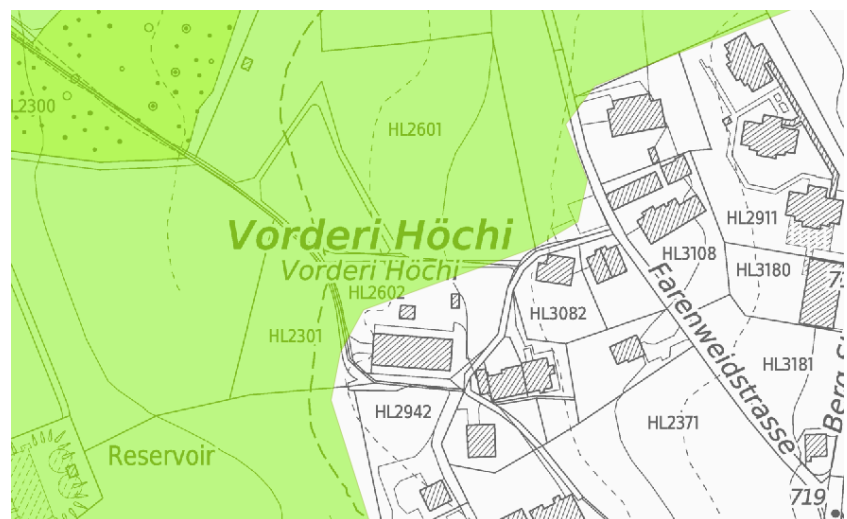


Natur und Landschaftsschutzinventar 1980

Das an die Vorderi Höchi angrenzende Landwirtschaftsland ist im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar aufgeführt. Die Moränenlandschaft ist überdies von nationaler Bedeutung und im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler enthalten. Das Landschaftsbild ist daher seiner Gesamtheit ungeschmälert zu erhalten.

Der Strassenausbau und die damit verbundene Grenzberäumung des Zonenplans erfolgt am Rand des Landschaftsschutzgebiets. Die vorgesehene Kurvenverbreiterung ist von untergeordneter Natur. Sie führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ausschnitt Natur und Landschaftsschutzinventar 1980 (GIS Kanton ZH)

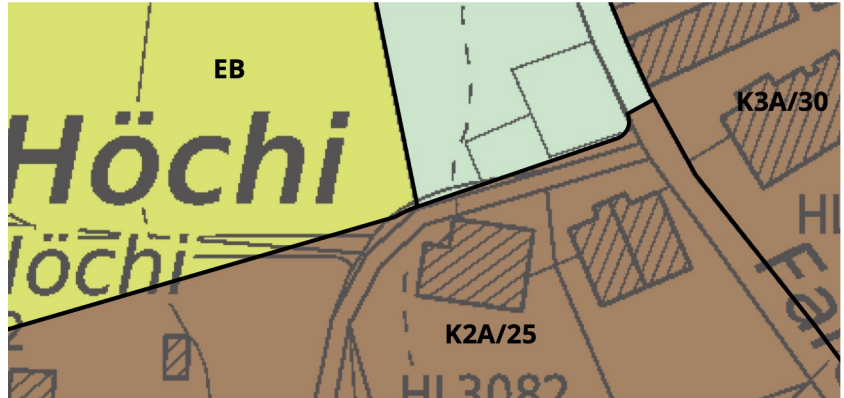


2 ANPASSUNG ZONENPLAN

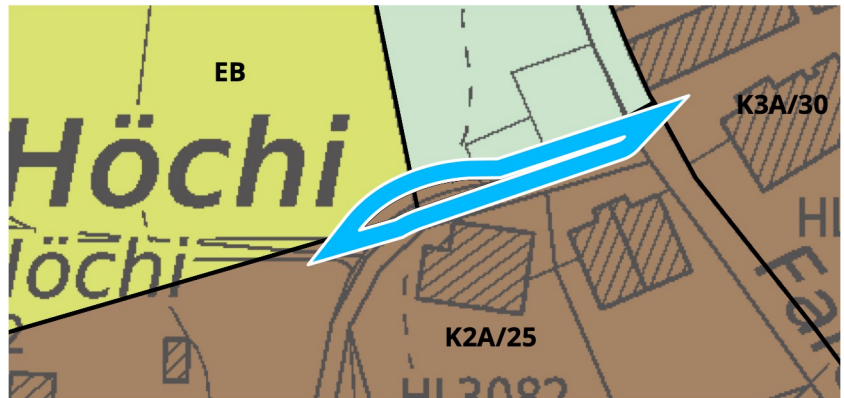
Flächenbilanz

Die Zonengrenze wird gemäss den nachfolgenden Plänen entsprechenden den Projektabsichten im Quartierplan an die Geometrie der verbreiterten Strasse angepasst.

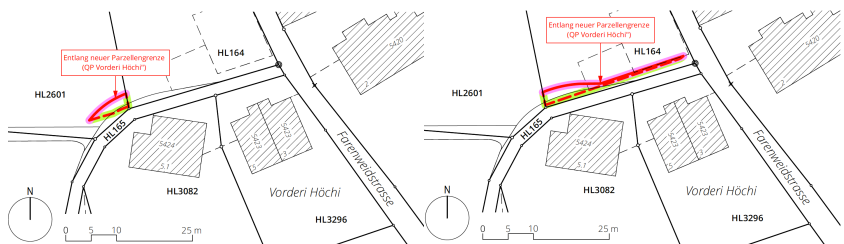
Heutiger Zonenplan



Zonenplan nach der beantragten Änderung



Flächenbilanz



Umzonung von der Erholungszone EB in die Kernzone K2A: 15 m²

Umzonung von der Landwirtschaftszone Lk in die Kernzone K2A: 26 m²

3 MEHRWERTAUSGLEICH

3.1 Kantonaler Mehrwertausgleich

Neue Bestimmungen

Mit der letzten Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, welches per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1 bis RPG). Seit dem 1. Januar 2021 ist im Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit der dazugehörigen Verordnung (MAV) in Kraft.

Kantonaler Mehrwertausgleich für die Einzonung

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen ist ausschliesslich der Kanton zuständig. Der Kanton wird im Rahmen der Vorprüfung berechnen, ob die vorgesehene Freigrenze von 30'000.- Franken unterschritten wird oder nicht. Bei dieser Beurteilung wird auch zu berücksichtigen sein, dass die neue Bauzonenfläche für den Ausbau der Strasse baurechtlich nicht ausgenützt werden kann.

Kantonale Mehrwertprognose

Der Kanton wird die kantonale Mehrwertprognose ermitteln. Sofern ein Mehrwert entsteht, ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten. Der definitive Mehrwert und die damit verbundene kantonale Mehrwertabgabe wird jedoch abschliessend erst nach der Planfestsetzung im Genehmigungsverfahren bestimmt.

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaften werden vom Kanton schriftlich über die Mehrwertprognose informiert. Im Genehmigungsverfahren wird die definitiv zu leistende Mehrwertabgabe durch den Kanton den Grundeigentümern mittels Verfügung eröffnet.

3.2 Kein kommunaler Mehrwertausgleich

Keine kommunale Mehrwertabgabe

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Einzonung handelt, wird nur die kantonale aber keine kommunale Mehrwertabgabe fällig.

3 AUSWIRKUNGEN

Beurteilung

Die Teilrevision des Zonenplans schafft die planungsrechtliche Basis, damit das bereits eingezonte Bauland Vorderi Höchi planungsrechtlich baureif wird und entsprechend den hohen gestalterischen Anforderungen an Bauvorhaben in Kernzonen ortsbildgerecht bebaut werden kann.

Die Landsicherung und Finanzierung des Strassenausbaus wird im Quartierplan geregelt.

Der Zufahrtsweg wird entsprechend der Verkehrserschliessungsverordnung nach den Mindeststandards ausgebaut. Der Ausbau erfolgt daher nach dem Grundsatz der haushälterischen und flächeneffizienten Nutzung des Bodens. Die Teilrevision des Zonenplans ist zudem auch im Interesse der Verkehrssicherheit, zumal damit ein normenkonformer Strassenquerschnitt erstellt werden kann.

Die Verbreiterung der Strasse beziehungsweise die damit verbundene Anpassung der Bauzonengrenze erfolgt am Rand eines BLN-Gebiets und am Rand von Landwirtschaftsflächen mit einer hohen Nutzungseignung (FFF). Durch die Teilrevision des Zonenplans werden weder der Sachplan Fruchtfolgefläche noch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler erheblich tangiert.

Die Einzonung der rund 40 m² grossen Fläche, die für die Strassenverbreiterung benötigt wird, hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild.

4 VERFAHREN

Verabschiedung des Antrags

Der Antrag wurde vom Gemeinderat am [.....] verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage fand ab dem [.....] während 60 Tagen statt. Während dieser Frist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und dem Gemeinderat Einwendungen vorbringen.

Innerhalb der Frist können Einwendungen eingereicht werden.

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom [.....] zur technischen Teilrevision des Zonenplans Stellung genommen.

Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung

Der Antrag wird an der Gemeindeversammlung vom [.....] behandelt.

Genehmigung

Mit der anschliessenden Genehmigung der Umzonung wird die neue Zonierung rechtskräftig.