

Privater Gestaltungsplan  
Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf"

## Bericht zu den Einwendungen

---

Von der Gemeindeversammlung in zustimmendem  
Sinne zur Kenntnis genommen am

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Gemeindepräsident:*

*Der Gemeindeschreiber:*

Bearbeitungsstand:

Entwurf zuhanden Verabschiedung im Gemeinderat  
und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 16. März 2018  
21'934 DCH-cs

## Inhalt

|     |                                                                 |   |
|-----|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1   | Vorbemerkungen                                                  | 3 |
| 1.1 | Aufbau des Berichtes                                            | 3 |
| 2   | Nicht berücksichtigte Einwendungen                              | 4 |
| 2.1 | Verzicht auf Festsetzung des privaten<br>Gestaltungsplanes      | 4 |
| 2.2 | Unvollständige öffentliche Auflage                              | 4 |
| 3   | Berücksichtigte und teilweise<br>berücksichtigte Einwendungen   | 5 |
| 3.1 | Standseilbahn und privaten<br>Gestaltungsplan "entkoppeln"      | 5 |
| 3.2 | Pflicht zur Durchführung einer<br>Umweltverträglichkeitsprüfung | 5 |
| 3.3 | Koordinationspflicht                                            | 5 |
| 4   | Zuschriften, welche nicht als<br>Einwendungen eingestuft werden | 6 |

## 1 Vorbemerkungen

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" (nachfolgenden GP genannt) lag vom 1. September 2017 bis zum 30. Oktober 2017 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Gleichzeitig wurden die Entwürfe dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Hinweise und Anträge aus der Vorprüfung sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Zuschriften mit insgesamt sieben Anträgen und Fragen ein. Die Einwendungen bezogen sich ausschliesslich auf die Standseilbahn. Als wesentliche Änderung aufgrund der Rückmeldungen wird nun der private Gestaltungsplan weitgehend vom Projekt Standseilbahn entkoppelt.

### 1.1 Aufbau des Berichtes

Nachfolgend sind alle Einwendungen thematisch gegliedert und in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

Im ersten Abschnitt werden jeweils Anträge und Hinweise *kursiv* dargestellt. Der zweite Abschnitt zeigt die Argumentation des Gemeinderates. Ob die Hinweise und Anträge berücksichtigt werden, ist in einem Kästchen dargestellt:

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Weiss hinterlegte Kästchen zeigen, dass der <b>Antrag</b> teilweise oder gesamthaft <b>berücksichtigt</b> wird. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grau hinterlegte Kästchen weisen darauf hin, dass der <b>Antrag nicht berücksichtigt</b> wird, bzw. sich daraus keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten ergeben. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Soweit nachstehend Bestimmungen in den Vorschriften oder Festlegungen in den Plänen erwähnt werden, beziehen sich diese auf die Fassungen vom 21. August 2017 (Stand öffentliche Auflage).

## 2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

### 2.1 Verzicht auf Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes

*Es wird verlangt, auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes zu verzichten.*

Der private Gestaltungsplan Areal "Silo Bahnhof Horgen-Oberdorf" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine besonders gut gestaltet und an die zentrale Lage angepasste Überbauung. Anstelle von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden sollen Wohn- und Arbeitsräume entstehen. Neben Eigentumswohnungen werden auch preisgünstige Mietwohnungen gefördert.

Der Silobau prägt mit seinen rund 27 m Höhe den Ortsteil Oberdorf. Diese städtebauliche Wirkung soll erhalten bleiben.

Die vorgesehene Entwicklung am Bahnhof Oberdorf wird begrüsst. Für die Umsetzung des Richtprojektes ist die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes in Zusammenhang mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung zwingend.

Es sind keine objektiven Gründe erkennbar, weshalb auf die Entwicklung des Ortsteils Oberdorf bzw. den Erlass des privaten Gestaltungsplanes verzichtet werden soll.

Die Einwendung wird abgelehnt.

### 2.2 Unvollständige öffentliche Auflage

*Es wird verlangt, dass der private Gestaltungsplan nach der Überarbeitung zusammen mit dem Lärmgutachten erneut öffentlich aufgelegt wird.*

Das Lärmgutachten ist nicht zwingender Bestandteil des GP und muss nicht öffentlich aufliegen. Das Lärmgutachten wurde der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich eingereicht. Die Fachstelle Lärmschutz hat dem Lärmgutachten ohne Auflagen zugestimmt.

Die Einwendung wird abgelehnt. Auf eine erneute öffentliche Auflage wird verzichtet.

### 3 Berücksichtigte und teilweise berücksichtigte Einwendungen

#### 3.1 Standseilbahn und privaten Gestaltungsplan "entkoppeln"

*Es wird verlangt, dass auf Vorschriften im Gestaltungsplan verzichtet wird, welche die Voraussetzungen schaffen für den Bau des Trassees, der Haltestelle und der Infrastrukturräume für die Standseilbahn. (Verzicht auf Festsetzungen zur Standseilbahn.)*

Im GP wurde lediglich ausgewiesen, dass der Platzbedarf für eine allfällige Standseilbahn vorhanden sein könnte. Es ergibt sich daraus kein Zwang zur Realisierung der Standseilbahn.

Die Einwendung wird berücksichtigt. Sachverhalte, welche die Standseilbahn betreffen werden aus dem GP herausgelöst.

#### 3.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

*Es wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verlangt. Da der GP verbindliche Grundlagen für die Standseilbahn festlegt, handelt es sich um einen projektbezogenen GP. Die UVP kann bei einem auf ein spezifisches Projekt ausgerichteten GP nicht erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen.*

Es ist nicht die Absicht, einen zweckbezogenen GP zu erstellen. Die UVP hat im Zusammenhang mit dem Plangenehmigungsverfahren für die Standseilbahn zu erfolgen.

Die Einwendung bzw. die Forderung erweist sich als nicht zutreffend bzw. nicht stufengerecht. Im Sinne des Antrages wird der GP aber dahingehend angepasst, dass Sachverhalte, welche die Standseilbahn betreffen aus dem GP herausgelöst werden. Deshalb wird der Zweckartikel dahingehend angepasst, dass die Seilbahn nicht mehr erwähnt wird.

#### 3.3 Koordinationspflicht

*Es wird verlangt, dass der Gestaltungsplan mit der planungsrechtlichen Grundlage des Seilbahnprojektes, mindestens mit der Baulinienfestsetzung für das Trasse der Standseilbahn koordiniert wird.*

Eine Koordination hat – soweit dies aufgrund der unterschiedlichen Verfahrenswege für die Aufstellung und den Erlass überhaupt möglich ist – stattgefunden. Die massgebliche Baulinienvorlage für die

Trasseesicherung der Standseilbahn wurde am 20. Nov. 2017 vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| Der Einwendung wurde bereits Rechnung getragen. |
|-------------------------------------------------|

#### 4        Zuschriften, welche nicht als Einwendungen eingestuft werden

Der Vollständigkeit halber werden nachstehend Zuschriften aufgelistet, welche sich zu weiteren Themen äussern. Diese werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich kommentiert. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Planungsvorlage.

*Es wird verlangt, dass mit den vom Trassee für die Standseilbahn betroffenen Grundeigentümern das Gespräch gesucht wird.*

Nach der Vorprüfung der Baulinienvorlage für das Trassee der Standseilbahn wird ein informelles Mitwirkungsverfahren durchgeführt.