

Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

17. September 2019

EINLEITUNG

Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Gemeinderat von Horgen ZH hat mit Beschluss vom 14. Mai 2018 den Gestaltungsplan «Heerenrainli» zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens Es sind die folgenden Schritte für den Gestaltungsplan «Heerenrainli» vorgesehen:

was	wann
Start Studienauftrag	November 2016
Zwischenpräsentation Studienauftrag	Januar 2017
Jurierung Studienauftrag	April 2017
Weiterbearbeitung und Präsentation von Richtprojekt und Gestaltungsplan bei Vertretern der Gemeinde Horgen/Hirzel, Prüfung und Rückmeldung Gemeinderat	bis Dezember 2017
1. Kantonale Vorprüfung Öffentliche Auflage (60 Tage)	bis 6. September 2018
2. Kantonale Vorprüfung	bis 1. Juli 2019
Verabschiedung in Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	
Gemeindeversammlung	

Anhörung Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 4 Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Region ein. Es wurden keine Anträge oder hinweise formuliert. Der Gestaltungsplan wird gestützt.

1. kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 21. August 2018 (Referenz Nr. ARE 18-0697) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die kantonale Vorprüfung zugestellt.

Ausgehend von dieser Stellungnahme wurden zusätzliche Erläuterungen eingebracht und einzelne Inhalte revidiert und präzisiert. Die überarbeiteten Unterlagen wurden zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Eine erneute öffentliche Auflage war nicht erforderlich.

2. Kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 (Referenz Nr. ARE 19-0534) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Horgen ZH die zweite kantonale Vorprüfung zugestellt. Darin wird zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten

Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Es werden keine weitergehenden Anpassungen gefordert. Das Schreiben beinhaltet lediglich Empfehlungen, welche allesamt geprüft wurden.

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden noch folgende Ergänzungen und Änderungen vorgenommen:

- Die ländliche Prägung des Freiraums soll erhalten werden (Art. 11 GPV, ergänzende Bestimmung).
- Berücksichtigung des Schutzobjektes Vers.-Nr. 5393 bei der Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (Art. 8 GPV, ergänzende Bestimmung).
- Reduktion der Balkonlinie von 1,5m auf 1,0m (Häuser 2 bis 8, Änderung Plan)
- Reduktion der zulässigen Übertagung der Baubereiche durch Vordächer von 1,5m auf max. 1,0m (Art. 7 GPV, Änderung Bestimmung).

öffentliche Auflage Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 18. Mai 2018 bis 17. Juli 2018 auf der Bauabteilung der Gemeinde Horgen ZH aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte rechtzeitig im Amtsblatt Nr. 20 des Kantons Zürich.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 5 Stellungnahmen mit 19 Anträgen ein. Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. 8 Anträge werden berücksichtigt, 3 teilweise berücksichtigt und 8 nicht berücksichtigt. Die Behandlung der Einwendungen ist nachfolgend dargestellt.

Bei Einwendungsschreiben, in denen keine expliziten Anträge formuliert wurden, sind in diesem Bericht sinngemässe Anträge "formuliert" worden. Die wichtigsten Stichworte der Einwendungsschreiben wurden zudem im Sinne einer besseren Lesbarkeit unterstrichen.

Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
1.1	Öffentlicher Fussweg, Verbindung Nord-Süd	Auf Parzelle 2662 (Schoch) und Parzelle 3011 (Schaub) ist <u>kein öffentliches Fusswegrecht</u> eingetragen. Das Fusswegrecht besteht lediglich z.G. HL3010.	Auf den öffentlichen Fussweg der an die Grundstücke Kat. Nr. 2662 und 3011 anschliesst ist zu verzichten.	Zur Zeit liegen seitens der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft keine genügenden Grundlagen für die Durchsetzung eines öffentlichen Fusswegs vor, welcher eine Fortführung auf den Grundstücken HL2662 und HL3011 ermöglicht. Die Eigentümerschaften im GP-Perimeter sind gern bereit diesen öffentlichen Fussweg auf den eigenen Grundstücken anzubieten und zu erstellen, sobald eine Weiterführung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeit ausserhalb des GP-Perimeters wird die Festlegung aber aus dem Gestaltungsplan entfernt. Der Antrag wird berücksichtigt.
2.1	Fehlende Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK)	Ausserkraftsetzung der BZO, Vorgaben des <u>regionalen Richtplans</u> werden nicht eingehalten (Gebäudeabstände, Bevölkerungsdichte)	Die Vorgaben des regionalen Richtplans sind einzuhalten.	Die Stellungnahme der Regionalplanung Zimmerberg liegt vor und stützt die Inhalte des Gestaltungsplans. Hinsichtlich Bevölkerungsdichte wurde der Planungsbericht ergänzt. Der Gestaltungsplan wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) geprüft und bestätigt. In den Planungsbericht wurden bezüglich der Einordnung in die ortsbauliche Situation verschiedene Ergänzungen aufgenommen. Der Antrag wird bereits erfüllt.
2.2	Fehlende Verbindlichkeit des Richtprojekts Freiraum	Das <u>Richtprojekt Freiraum</u> wird in Art. 3 (Geltendes Recht) als begleitend bezeichnet. Einzig bei <u>wesentlichen Abweichungen</u> ist eine gleichwertige Gesamtqualität zu erreichen.	<u>Pro Baubereich</u> ist mindestens ein <u>grosskroniger, hochstämmiger Baum</u> zu pflanzen, 2/3 davon Hochstammobstbäume. Pro Wohnung ist zusätzlich ein <u>mittelkroniger Baum</u> oder Strauch zu pflanzen, Hortensien werden nicht angerechnet.	Die GP-Vorschriften werden dahingehend ergänzt, dass pro Baubereich ein grosskroniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Der Antrag wird berücksichtigt
2.3	Biodiversität	Keine Aussage zur <u>Biodiversität</u>	Die gesamte Umgebung ist als <u>ökologische Ausgleichsfläche</u> zu bepflanzen und zu pflegen soweit sie nicht im unmittelbaren Umfeld eines Baubereichs (5 Meter Pufferzone) zu Erschliessungszwecken (Strasse, Wege, Parkplätze) oder als gemeinsamer Spielplatz/Ruheplatz genutzt wird. Es sind Blumenwiesen in Ökoqualität und standortheimische Pflanzen zu verwenden. <u>Pro Baufeld</u> ist mindestens eine <u>Kleinstruktur</u> (Asthaufen, Steinhaufen, Brachstelle) oder eine Nisthilfe (Vögel, Insekten) zu realisieren. Der ökologisch fachgerechte Unterhalt ist in einem <u>Pflegeplan</u> (Schnittzeitpunkt Wiese, Pflegeintervall Bäume, Sträucher usw.) auszuweisen.	Der Gestaltungsplan bildet aufgrund der grossen Freiflächen und dem vorliegenden Richtprojekt Freiraum eine gute Basis für ein ökologisches Projekt. In den Planungsbericht wurden bezüglich der Biodiversität vertiefte Erläuterungen eingebracht. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojektes zum Bauprojekt werden die ökologischen Aspekte vertieft. Auf der Stufe des Gestaltungsplans werden jedoch hinsichtlich der Biodiversität keine weitergehenden Vorschriften erlassen. Der Antrag wird im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.
3.1	Öffentliche Fusswege	Auf Parzelle 2662 (Schoch) und Parzelle 3011 (Schaub) ist <u>kein öffentliches Fusswegrecht</u> eingetragen. Das Fusswegrecht besteht lediglich z.G. HL3010.	Auf den öffentlichen Fussweg der an die Grundstücke Kat. Nr. 2662 und 3011 anschliesst ist zu verzichten.	vgl. Einwendung 1.1 Der Antrag wird berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
3.2	Überbauungsdichte	Ein Teil des Grundstücks HL3010 wird nicht überbaut. Dies führt dazu, dass ein Teil des Grundstücks HL3010 nicht überbaut wird. Dies führt dazu, dass das geplante Projekt lediglich auf dem westlichen Teil des Grundstücks gebaut wird. Da dies wiederum zu einer <u>hohen Überbauungsdichte</u> führt, passt das geplante Projekt nicht zu den umliegenden Gebäuden.	Die Überbauungsdichte ist zu reduzieren	Die Überbauungsdichte (Überbauungsziffer) wird gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht. Die Freihaltung der Hügelkuppe wird als wesentlicher Vorteil betreffend der Eingliederung in die Landschaft beurteilt. Um diese Qualität zu stützen, wurde auf den ursprünglich angedachten oberirdischen Carport für die Baubereiche 9 bis 12 verzichtet. Der Abstand zu den Bauten an der Dorfstrasse wurde situativ vergrössert. Die Überbauungsdichte wurde basierend auf einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag unter 7 Projektteams) bestimmt und mit der Gemeinde Horgen sowie der kantonalen Denkmalpflege besprochen. Ausgehend von der Zustimmung der entsprechenden Ämter wird das Bebauungskonzept beibehalten. Gemäss zweitem Vorprüfbericht vom 1. Juli 2019 (Referenz Nr. ARE 19-0534) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zusammenfassend festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan der Zweck einer architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohnqualität sichergestellt wird. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
3.3	Architektonischer Ausdruck	Die Fassaden mit den hohen, <u>grossen Fensterfronten</u> passen nicht zu den angrenzenden Gebäuden, die alle <u>Sprossenfenster</u> haben und teilweise unter <u>Denkmalschutz</u> stehen.	Die architektonische Gestaltung ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes anzupassen.	Die situationsgerechte, architektonische Qualität und der Umgang mit der baulichen Umgebung wurde im Rahmen der Projektentwicklung bestätigt (vgl. Einwendung 3.2). Ausgehend von den Anträgen der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfungen wurden die Bestimmungen weitergehend geschärft. Der Antrag wird damit berücksichtigt.
4.1	Art. 5 Aussichtsschutz	Gemäss Abs. 3 werden die Bestimmungen zum <u>Aussichtsschutz</u> Kirchrain aus der heute geltenden BZO übernommen. Gemäss Planungsbericht (S. 24) gelten die <u>Kamine</u> der Häuser 9 bis 12 als "architektonisches Element" und seien zulässig. Bei der Formulierung der BZO wurde sicher von normalen Kaminen ausgegangen, welche die Aussichtsschutzlinie auf Grund ihrer geringen Ausmasse aus Gründen der Verhältnismässigkeit durchstossen dürfen. Die Abb. 15 im Planungsbericht zeigt, wie massiv die Kamine geplant sind, sie dienen eigentlich als Trennwand der beiden Haushälften.	Die <u>Kamine</u> in dieser Ausgestaltung dürfen die <u>Aussichtsschutzlinie nicht durchstossen</u> , da sie dem Sinn und Zweck der Vorschrift - wenn auch nicht dem Wortlaut - widersprechen.	Die Kamine des Richtprojektes tangieren den Aussichtsschutz nicht. Die GP-Vorschriften werden diesbezüglich trotzdem angepasst. Der Antrag wird berücksichtigt.
4.2	Art. 10 Dachflächenfenster	Die BZO Hirzel erlaubt in der Kernzone (wozu eigentlich nicht nur der Baubereich 1 gehört) nur vereinzelte stehende Dachflächenfenster bis 0,5 m ² Lichtmass. Der private Gestaltungsplan will nun Dachflächenfenster bis 1,5 m ² Glasfläche zulassen.	Es sollen in den <u>Baubereichen 2 bis 8</u> nur Dachflächenfenster bis max. <u>1 m²</u> Lichtmass erlaubt sein, die zudem <u>nicht unmittelbar nebeneinander</u> angeordnet werden dürfen.	Das Richtprojekt wurde bezüglich der Einwendung überprüft. Die gewählte Belichtungsfläche steht in Abhängigkeit mit der Wohnhygiene, weshalb die Glasfläche eines Fensters nicht reduziert werden kann (§ 302 PBG, min. 10% Fensterfläche pro Bodenfläche). Im Sinne der Einwendung kann jedoch die Anzahl der zulässigen Dachflächenfenster für die Baubereiche 2 bis 8 reduziert werden (2 anstelle 3). Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
4.3	Art. 10 Solare Nutzung	<p>Die Gemeindefläche Hirzel liegt oft über der Nebelgrenze und bietet damit beste Voraussetzungen zur solaren Nutzung der Dachflächen. Die Erfahrung zeigt, dass bei Überbauungen mit Eigentumswohnungen solche Anlagen kaum realisiert werden, wohl oft auch aus Reditegründen (Baukosten beim Ersteller / Ertrag beim späteren Eigentümer). Dabei erlauben die heutigen rechtlichen Grundlagen für Photovoltaikanlagen auch Verbrauchergemeinschaften, so dass der Strom aus der gemeinschaftlichen Anlage den einzelnen Eigentümern verrechnet werden kann. Da dabei keine Netzgebühren anfallen, ist der Strompreis konkurrenzfähig. Für thermische Solaranlagen zeigen die von der Jenni Energietechnik ausgeführten Bauten, dass heute ein Neubau bei entsprechender Planung mit einem Grossspeicher (oft im Treppenhausbereich über alle Geschosse gebaut) allein solar beheizt werden kann. Da im Gestaltungsplanperimeter keine Erdsonden zulässig sind, wäre das eine valable Alternative für eine Beheizung mit erneuerbaren Energien. Die Gemeinde Horgen ist eine Energiestadt, deshalb sollten in einem privaten Gestaltungsplan solare Nutzungen stärker gefordert werden. Das Beispiel des Schulhauses Schützenmatt zeigt, wie unauffällig sich eine solare Dachnutzung integrieren lässt.</p>	<p>Es sollen über den ganzen Gestaltungsplanperimeter mindestens <u>50% der Dachfläche solar genutzt</u> werden müssen. Wenn über 80% des Wärmebedarfs über thermische Solaranlagen in Verbindung mit entsprechenden Grossspeichern abgedeckt wird, soll die entsprechende Grundfläche der Grossspeicher bei der Berechnung der überbaubaren Fläche abgezogen werden dürfen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen nur eine gute Einordnung und Gestaltung erreichen müssen, da ja "Auf-Dach" Systeme bereits explizit ausgeschlossen sind (gemäss A/Js. 6 wird "besonders gut" gefordert).</p>	<p>Die vorgesehene Energievorschrift (Art. 17 GPV) ermöglicht der Gemeinde Horgen eine wesentliche Einflussnahme unter Berücksichtigung der Anliegen der Energiestadt und der besonders guten Gesamtwirkung. Die Festlegung des vorgeschlagenen, detaillierten Energiekonzepts als zwingender Bestandteil des Gestaltungsplans wird als nicht stufengerecht beurteilt. Zudem würde mit damit eine Anpassung an zukünftige verbesserte Technologien erschwert (Anpassung am Gestaltungsplan würden erforderlich). Auf die Vorschrift Art. 10 Abs. 6 GPV bezüglich der besonderes gut zu gestaltenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wurde ausgehend von der kantonalen Vorurteilung verzichtet. Die besonders gute Einordnung gilt generell (Art. 8 Abs. 1 GPV). Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
4.4	Art. 11 Freiraum	<p>Neben der Linde sollen auch die im Planungsbericht erwähnten "Bäume mit Priorität" im Gestaltungsplan explizit geregelt werden. Die Erfahrung zeigt, dass sonst mit zunehmender Grösse der Bäume Rückschnitte (oft nicht fachgerecht) oder Fällungen erfolgen. Aktuell lässt sich das z.B. in der Überbauung Wässeri rund 10 Jahre nach Pflanzung beobachten. Ebenfalls verbindlich zu regeln sind die Auswahl der Pflanzen und der Unterhalt. Da der Hirzel auch vom Feuerbrand betroffen ist, sollen wo möglich entsprechend robuste Sorten gewählt werden (z.B. geplante Apfelbäume). Die geplanten grossen Flächen könnten eine grosse ökologische Aufwertung bringen, sofern die Grundsätze der Siedlungsökologie durchgesetzt werden. Dies würde auch der Strategie Biodiversität des Bundes entsprechen.</p>	<p>Plan und Abs. 3 sind zu ergänzen mit " ... bezeichnete Linde <u>und die als prioritär bezeichneten Bäume</u> sind zu erhalten ... ". Weiter ist verbindlich festzuhalten, dass mindestens <u>80%</u> der im Gestaltungsplanperimeter verwendeten Pflanzen <u>ökotypische einheimische Arten</u> sein müssen. Zudem sollen neben den verbotenen Arten auch keine Arten aus der Schwarzen Liste oder Watch-Liste von InfoFlora verwendet werden dürfen. Für die Ansaat der Wiesenflächen sind ebenfalls ökotypische einheimische Mischungen zu verwenden und die Wiesen sind <u>extensiv zu bewirtschaften</u> (i.d.R. 2 Schnitte/Jahr). Wo sichtbare <u>Stützmauern</u> aus Beton angelegt werden, sollen diese mit Steinen ohne Mörtel verkleidet werden (Trockensteinmauer oder Steinkörbe).</p>	<p>Hinsichtlich der ökologischen Gestaltung und Bewirtschaftung der Freiflächen wurde der Planungsbericht ergänzt (vgl. auch Ziffer 2.2 und 2.3). Bei der detaillierten Pflanzenwahl werden die Vorgaben der Gemeinde Horgen eingehalten. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
4.5	Art. 12 Abgrabungen	Die weitergehenden Ausnahmen für den Baubereich 12 sind nicht nachvollziehbar. Bei den Baubereichen 3 und 8 führen die weitergehenden Ausnahmen innerhalb der Überbauung zu einer grösseren Freilegung, was mangels Fernwirkung noch hinnehmbar ist. Bei Baubereich 12 führt dies zu einer übergeschossigen Wirkung des Gebäudes, die von weither wahrnehmbar sein wird. Das überhaupt eine solche Ausnahme nötig ist, zeigt wie dicht dieser Hangbereich überbaut werden soll. Aus der Ferne wird dies eine Riegelwirkung haben, welche sich von der lockeren Überbauung des Kirchrains deutlich abheben wird. Deshalb soll auf mindestens einen der Baubereiche 9 bis 12 verzichtet werden und die Anordnungen der verbleibenden Baubereiche überarbeitet werden.	Auf die Ausnahme für den Baubereich 12 ist zu <u>verzichten</u> , ebenso auf den Baubereich an sich. Dementsprechend ist die Anordnung der verbleibenden Baubereich entlang des Heerenrainlis zu überarbeiten.	Die Regelung zu den Abgrabungen bei Baubereich 12 ist aufgrund der vorhandenen steilen Hanglage für einzelne Stellen erforderlich. Die Freihaltung der Hügelkuppe wird als massgebende Qualität des Projektes beurteilt. Damit dies möglich wird, ist eine örtliche Konzentration der Bauten erforderlich. Die Regelung zu den Abgrabungen und die Anzahl Baubereiche wird beibehalten, da sie zentral ist für die Realisierbarkeit der Überbauung. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
4.6	Art. 14 Fusswegverbindung	Der Planungsbericht (S. 27/28) tönt offene rechtliche Erschliessungsfragen an. Die Fusswegverbindung zur Brämenhalde ist für eine sinnvolle Vernetzung zwingend und muss ebenso wie das im Gestaltungsplan geregelte Fusswegnetz für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.	Die <u>Fusswegverbindung</u> zwischen Brämenhalden und Gestaltungsplanperimeter ist <u>rechtlich verbindlich</u> zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.	Der private Gestaltungsplan bietet keine Grundlage für den Eintrag eines öffentlichen Fusswegrechts ausserhalb des Geltungsbereichs. Ausgehend vom Antrag der betroffenen Eigentümer wird der Anschluss an den öffentlichen Fussweg aus dem Gestaltungsplan entfernt. Die Eigentümerschaft im Gestaltungsplan wird gerne Hand bieten, im Perimeter einen entsprechenden Fussweg anzubieten. (vgl. Einwendung 1.1) Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
4.7	Art. 15 Parkierung	Die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz könnte in Hirzel besser sein. Insbesondere Richtung Zug fehlt eine direkte Anbindung komplett. Das führt dazu, dass praktisch alle Hirzeler Haushalte ein Auto haben und sehr oft sogar zwei Autos. Gerade das zweite Auto wird dann meist nicht intensiv genutzt. Hier könnte ein Carsharing Abhilfe schaffen. So bietet z.B. Mobility-Genossenschaft das Modell "Mobility-Flex für Wohnüberbauungen" an, wo die Grundkosten sinken, je stärker das Angebot genutzt wird. Bewohner der Überbauung erhalten eine Mitgliedschaft bei Mobility und Dritte mit Mobility-Mitgliedschaften können die Fahrzeuge auch nutzen (und reduzieren so auch die Grundkosten).	Es sollen mindestens <u>zwei Fahrzeuge</u> in einem <u>Carsharing-Modell</u> zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Parkplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass auch Personen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters diese Nutzen können. Die entsprechenden Abstellplätze dürfen zusätzlich angelegt werden und die Pflichtabstellplätze dürfen dem Angebot entsprechend angemessen reduziert werden.	Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Güteklasse D) ist als Grundlage für eine Reduktion der privaten Fahrzeugabstellplätze wenig geeignet. Eine rechtliche Grundlage für die Festlegung eines Carsharing Modells, dass auch Nutzern ausserhalb des Perimeters dient, besteht nicht. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.1	Fehlende Aussteckung	<p>1. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden unter anderem die Baubereiche, die Gebäudehöhen sowie die Gesamthöhen der Baukörper definiert.</p> <p>2. Ob die gemäss privatem Gestaltungsplan zulässigen Bauvolumen sich im Sinne von Art. 8 Abs. 1 GPV "besonders gut" in die Umgebung einfügen und das Ortsbild "qualitätsvoll weiterentwickeln", muss im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens und nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Ohne Aussteckung ist eine solche Beurteilung nicht möglich. Die gemäss GPV und Plan erlaubten Baukörper sind daher frühzeitig vor der Gemeindeversammlung, an welcher über die Festsetzung abgestimmt wird, auszustecken.</p>	<p>Es seien die gemäss Art. 5 Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) möglichen Baukörper bis auf die laut <u>Profillinien</u> möglichen Höhen frühzeitig vor der Gemeindeversammlung, an welcher über die Festsetzung abgestimmt wird, <u>auszustecken</u>.</p>	<p>Gestaltungspläne stellen keine Bauvorhaben dar, für die der Gesetzgeber eine Pflicht zur Aussteckung vorsieht. Die Aussteckung der Profillinien wäre vielmehr irreführend, da diese gemäss § 83 Abs. 2 PBG einen angemessenen Projektierungsspielraum beinhalten müssen. Auf eine Aussteckung wird verzichtet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
5.2	Fehlende Angaben zu den erlaubten Gebäude- und Gesamthöhen sowie zu den möglichen Gebäudelängen und -breiten	<p>3. Laut Art. 5 Abs. 4 [recte: Abs. 1] GPV werden die Profillinien durch die im Plan festgelegten Baubereiche und die in der Tabelle in Art. 5 GPV aufgeführten Koten gebildet. Die so definierten Profillinien, sprich die so bestimmten Ausdehnungen der Gebäude dürfen unter Vorbehalt von Art. 7 und 9 GPV nicht überschritten werden.</p> <p>4. Einzuwenden ist hierzu, dass sich die laut privatem Gestaltungsplan effektiv erlaubten Gebäude- und Gesamthöhen der Gebäude überhaupt nicht aus demselben ablesen oder zumindest bestimmen lassen.</p> <p>5. Weder im Plan noch in den GPV werden Angaben zu den jeweiligen Höhenlinien des gewachsenen Terrains gemacht. Ohne diese Höhenlinien kann man mit den Koten in der Tabelle in Art. 5 GPV indessen nichts anfangen. Wie hoch in den einzelnen Baubereichen effektiv gebaut werden darf, lässt sich anhand der heutigen GP-Unterlagen schlechterdings überhaupt nicht ermitteln (nur im Plan "Richtprojekt 1 :200" sind die Höhenlinien eingezeichnet). Hier wird den Stimmberechtigten der Gemeinde Horgen die "Katze im Sack verkauft", was nicht angehen kann und unrechtmässig ist. Der private Gestaltungsplan ist dahingehend zu überarbeiten, dass auch für einen (Bau-)Laien ohne weiteres und ohne grosse Rechnerei klar ist, welche maximalen Gebäude- und Gesamthöhen in den einzelnen Baubereichen zulässig sind.</p>	<p>Es seien im privaten Gestaltungsplan Angaben zu den <u>Höhenlinien</u> des gewachsenen Terrains zwecks einfacher Ermittlung der zulässigen Gebäude- und <u>Gesamthöhen</u> sowie Angaben zu den in den Baubereichen möglichen <u>Gebäudelängen und -breiten</u> zu machen.</p>	<p>Die aufgelisteten Inhalte sind allesamt in Gestaltungsplanunterlagen dargestellt. Die Regelungsdichte und Überprüfbarkeit für die nachfolgenden Verfahren sind gewährleistet. Dem Antrag wird bereits entsprochen.</p>

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.3	Unzulässige und unangemessene Verdichtung und Ausnützung, keine Rücksichtnahme auf die gewachsene Siedlungsstruktur	7. Die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Parzellen sind den Zonen K2A und WI zugeteilt. Laut BZO Hirzel sind dort Gebäudehöhen von 7 m bzw. 5 m und Gebäudelängen von 25 m bzw. 15 m gestattet und Überbauungsziffern von 25% bzw. 15% vorgesehen (vgl. Art. 5 und 14 BZO). 8. Dass unklar ist, welche Gebäude- und Gesamthöhen nach privatem Gestaltungsplan zulässig sind, wurde unter Ziff. 2 hiervor bereits eingewendet und entsprechend gerügt. Nimmt man zur Bestimmung der Gebäudehöhen die im Plan zum "wegleitenden" Richtprojekt eingezeichneten Höhenlinien des gewachsenen Terrains zu Hilfe, dann zeigt sich, dass laut Art. 5 GPV und Plan zum Beispiel im Baubereich 6 (Zone K2A) bergseitig eine Gebäudehöhe von 9.8 m und talseitig eine solche von 10.5 m sowie eine Gesamthöhe von 14.5 m gestattet sind, wohingegen die Regelbauweise nach BZO eine Gebäudehöhe von gerademal 7 m gestattet. Im Baubereich 8 (Zonen K2A und WI), als weiteres Beispiel, sind laut Art. 5 GPV und Plan bergseitig eine Gebäudehöhe von 6 m und talseitig eine Gebäudehöhe von 11 m sowie eine Gesamthöhe von 13.5 erlaubt, während dem laut BZO in der K2A und der WI eine maximale Gebäudehöhe von 7 m bzw. 5 m zulässig ist. Bezüglich Gebäudehöhen ist die Abweichung von der Grundordnung mithin klatschhaft und massiv.	Es seien die Bauvolumen gemäss Art. 5 und 6 GPV <u>deutlich</u> und insbesondere auch in der <u>Höhe und der Länge zu reduzieren</u> .	Das Nutzungsmass wird gegenüber der Grundordnung nicht erhöht. Die Häuser sind hinsichtlich ihrer Geschossigkeit basierend auf der Grundordnung konzipiert (vgl. Ziffer 4.1.3 des Planungsberichts). Die Höhenregelungen sind situativ auf die Topografie und die Gebäudeform abgestimmt. Das Richtprojekt sieht nur bei den Häusern 5 und 8 eine Mehrlänge von ca. 1 m gegenüber der Regelbauweise vor (25 m) vor. Die übrigen Gebäude halten das Mass der Regelbauweise ein oder sind kürzer. Ausgehend von der durchgeführten Projektentwicklung mittels eines qualifizierten Verfahrens und gestützt auf die Zustimmung der zuständigen Amtsstellen (Gemeinde Horgen, Amt für Raumentwicklung, Regionalplanung Zimmerberg, kantonale Denkmalpflege) werden die Grundmasse beibehalten. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
		<p>9. Zudem dürften alle Hauptgebäude in den Baubereichen 3 bis 8 erhebliche längere Gebäudelängen aufweisen, als dies nach der BZO erlaubt ist - wie gesagt, lässt sich dies aus den GP-Unterlagen unzulässigerweise nicht genau sagen, weil die Vermessung der Baubereiche im Plan fehlt.</p>		
		<p>10. Zwischenfazit: Der private Gestaltungsplan erlaubt massiv höhere und längere Gebäude als die Grundordnung nach BZO. Im Verbund mit den äusserst geringen Abständen zwischen den Baubereichen innerhalb des GP-Perimeters - der verlangte Gebäudeabstand beträgt nur 4 m -, führen die übermässig hohen und langen sowie nahe bei einander stehenden Baukörper zu einer eigentlichen Riegelwirkung, die insbesondere für meine Klientschaft und die anderen angrenzenden Nachbarn einen inakzeptablen Aussichts- und Lichtenzug zur Folge hat.</p>		
		<p>11. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang weiter, dass laut Art. 6 Abs. 2 GPV dank einem Ausnützungstransfer das zulässige Maximum der überbaubaren Fläche noch um 10% erhöht werden darf. Wobei sich die Frage stellt, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage ein allfälliger Ausnützungstransfer von Parzellen in der WI zu Parzellen in der K2A zulässig sein soll. Mit der gestatteten Ausnützungübertragung wird der bereits hohen baulichen Dichte in den Baubereichen 1 bis 8 zusätzlich negativ Vorschub geleistet. Von der Ermöglichung von Ausnützungstransfers ist abzusehen.</p>		
		<p>12. Fazit: Die beabsichtigten Abweichungen von der Grundnutzungsordnung (BZO) sowie die Ausnützungstransfers führen dazu, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung nach BZO ihres Sinngehalts entleert wird, was nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig ist und zwingend zur beantragten Redimensionierung der Überbaumöglichkeiten führen muss.</p>		

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
		<p>13. Im Übrigen ist diese mit dem privaten Gestaltungsplan angestrebte bauliche Dichte und Ausnützung mit den Vorgaben der übergeordneten Richtplanung nicht vereinbar: Die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Parzellen befinden sich nicht etwa im Siedlungsgebiet "hohe bauliche Dichte" gemäss regionalem Richtplan Zimmerberg, Im Gegenteil. Der Gestaltungsplanperimeter liegt laut Festlegungen dieses Richtplans im Siedlungsgebiet "niedrige bauliche Dichte" und grenzt unmittelbar südlich an das Siedlungsgebiet "schutzwürdiges Ortsbild" an. Ob mit einem späteren Bauvorhaben auf das schutzwürdige Ortsbild und die gewachsene Siedlungsstruktur hinreichend Rücksicht genommen wird und ob dieses sich besonders gut in die Umgebung einordnet, muss bereits im vorliegenden Verfahren stark bezweifelt und hinterfragt werden und ist - auch anhand einer antragsgemässen Aussteckung der Baukörper - schon jetzt und nicht erst im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen (s. Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG).</p>		
5.4	Erhöhung der Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters nach § 260 Abs. 2 PBG	<p>14. Bedauerlicherweise wird dort, wo den angrenzenden Nachbarn mit der GPPlanung entgegengekommen werden könnte, keine Abweichung von der Grundordnung nach BZO vorgesehen: Gerade bei der beabsichtigten massiven Erhöhung der baulichen Dichte und Ausnützung müsste im Gegenzug im privatem Gestaltungsplan zum Wohle der unmittelbaren Nachbarn <u>der Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters angemessen um einige Meter vergrössert werden</u>. Mit den nunmehr erlaubten Grenzabständen von nur 4 m werden beispielsweise meinen Klienten die überhohen Gebäude in den Baubereichen 3 und 6 regelrecht "vor die Nase" gesetzt und wird ihnen damit jegliche Privatsphäre genommen.</p>	<p>Es seien die minimalen Grenzabstände gemäss Art. 5 Abs. 1 [recte: Abs. 2] GPV gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters und gemäss Plan von 4 m bzw. 5 m in Nachachtung von § 260 Abs. 2 PBG angemessen zu vergrössern.</p>	<p>Das Richtprojekt wurde überprüft. Im Sinne der Einwendung wurden Anpassungen vorgenommen. Der Grenzabstand des Gebäudes in Baubereich 6 wurde von 4 m auf 8 m (Richtprojekt), 7m (Baufeld) erhöht. Gestützt auf § 83 PBG dürfen die Grenzabstände mittels eines Gestaltungsplans festgelegt werden. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>
		<p>15. Die in Art. 5 Abs. 1 [recte: Abs. 2] GPV statuierte Bestimmung zum Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters und die im Plan definierten Grenzabstände von 4 bzw. 5 m verstossen denn auch klarerweise gegen § 260 Abs. 2 PBG, wonach für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind. Der private Gestaltungsplan ist entsprechend antragsgemäss zu korrigieren.</p>		

Privater Gestaltungsplan Heerenrainli, Hirzel

Einwendungen im Rahmen der Öffentlichen Auflage (18.05.-17.07.2018)

Nr.	Thema	Inhalt/Begründung	Antrag	Stellungnahme
5.5	Verzicht auf den Carport im Baubereich 14; Anordnung sämtlicher Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in der Sammelgarage	<p>16. Gemäss Art. 15 Abs. 3 GPV sind die <u>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</u> von Bewohnern und Beschäftigten unterirdisch oder im <u>Baubereich 14</u> anzuordnen. Gemäss Plan zum "wegleitenden" Richtplanprojekt ist im Baubereich 14 ein Carport für acht Bewohner-Parkplätze vorgesehen.</p> <p>17. Mit der im privaten Gestaltungsplan vorgesehenen Regelung der Parkierung wird ohne erkennbaren guten Grund von der Grundordnung nach Art. 47a BZO abgewichen, welche bestimmt, dass Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte vollständig unter Terrain anzuordnen sind.</p> <p>18. Gerade bei einem privaten Gestaltungsplan muss es zwingend sein, dass alle Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch angeordnet werden, wie dies die Aufgabenstellung des Studienauftrags übrigens auch verlangt hatte (s. dort S. 6 unten). Für eine solche Anordnung unter Terrain sprechen auch die Gestaltungsvorschrift in Art. 8 Abs. 1 GPV sowie Lärmschutz-Gründe. Schliesslich kann es aus Überlegungen zur Rechtsgleichheit nicht angehen, hier eine Abweichung von Art. 47a BZO zu gestatten: Wie jeder andere bauwillige Eigentümer in Hirzel, darunter meine Klienten, sollen auch die Eigentümer der Parzellen im GP-Perimeter antragsgemäss sämtliche Bewohner- und Beschäftigten-Parkplätze in einer Tiefgarage erstellen müssen.</p>	Es sei auf den Carport im Baubereich 14 gemäss Art. 15 Abs. 3 GPV zu verzichten und es seien die dort vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten unterirdisch in der Sammelgarage anzuordnen.	Auf den Carport wurde verzichtet und die Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind in der Sammelgarage integriert. Der Antrag wird berücksichtigt.