Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Teilrevision Nutzungsplanung
Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung öffentliche Auflage und Vorprüfung

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31085 – 11.8.2022

Inhalt

1 EINLEITUNG 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Handlungsbedarf 3
1.3 Aufgabenstellung 4
1.4 Revisionsablauf 5
1.5 Grundlagen 5

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 6
2.1 Bund 6
2.2 Kanton 6
2.3 Region 8
2.4 Gemeinde 9

3 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG 12
3.1 Zonenplan 12
3.2 Bau- und Zonenordnung 13

4 AUSWIRKUNGEN 15
4.1 Gemeindeentwicklung 15
4.2 Umwelt 16
4.3 Kantonaler Mehrwertausgleich 16
4.4 Kommunaler Mehrwertausgleich 17
4.5 Fazit 18

5 MITWIRKUNG 20
5.1 Verfahren 20
5.2 Vorprüfung 20

Auftraggeberin Gemeinde Egg

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel (Projektleitung)
Beat Jossi (Sachbearbeitung)

Titelbild Luftbild Gebiet Längi-Hanselmaa (Foto SKW)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Richt- und Nutzungsplanung

Die Gemeinde Egg verfügt über einen revidierten kommunalen Richtplan (Bereich Verkehr, Bereich Öffentliche Bauten und Anlagen), der am 14. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 16. November 2021 durch die Baudirektion genehmigt wurde.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Egg stammen im Wesentlichen aus dem Jahre 2009. Die letzte Teilrevision erfolgte 2016, als eine Teilrevision mit Zonenplanänderungen in Kraft trat. Parallel zur Richtplanung wurde auch zur Nutzungsplanung eine umfassende Revision erarbeitet und 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wichtigste Bestandteile des zwischenzeitlich zurückgestellten Revisionsentwurfs waren die Harmonisierung der Baubegriffe, die Kernzonen, die Sonderbauvorschriften und zahlreiche Zonenplananpassungen. Dabei war auch vorgesehen, das nicht zonierte Gebiet Längi-Hanselmaa einer Nutzungszone zuzuführen.

Dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogen wurde eine separate Vorlage für die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung. Diese wird im Juni 2022 der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

Gemeindeentwicklung

In der Gemeinde Egg hat in den vergangenen drei Jahrzehnten eine stetige Entwicklung stattgefunden. Sie ist in den letzten Jahren als Wohngemeinde stark gewachsen. Im Zeitraum 1986–2021 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Egg von 6'036 auf rund 8’827 Personen zugenommen. Der aktuelle Zonenplan verfügt über ein theoretisches Fassungsvermögen für rund 10'000 Einwohner. Demgegenüber ist das Angebot an Bauland für Gewerbebauten klein, die Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Bauland jedoch gross. In der Gemeinde bestehen aktuell Arbeitsplätze für 2'528 Beschäftigte, die sich auf 589 Arbeitsstätten verteilen.

1.2 Handlungsbedarf

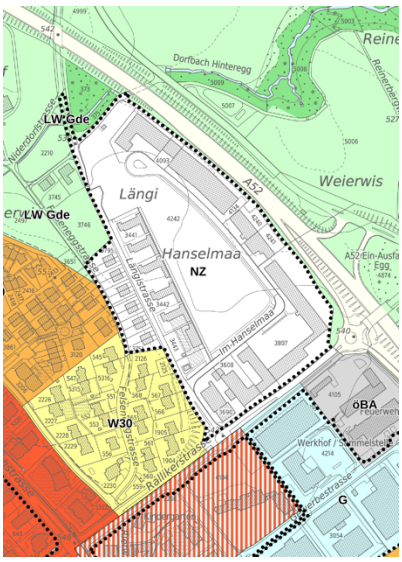
Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Im Mischnutzungsgebiet Längi-Hanselmaa soll die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze begünstigt werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa aus dem Jahr 1993 zu revidieren. Primäres Ziel ist es, auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 4242 mehr Gewerbe zuzulassen. Zudem soll der Gewerberiegel entlang der Autobahn und der Rällikerstrasse etwas aufgezont werden. Die bisher für Wohnen vorgesehenen, noch unüberbauten Baubereiche C/D/E1 (in Abbildung gelb) sollen als Gewerbeland bzw. als Gewerbeland mit Wohnanteil genutzt werden können. Die ortsansässigen Gewerbebetriebe sind an einer raschen Anpassung dieses Gestaltungsplans interessiert.

Fehlende Zonierung

Gemäss Aussage des Amtes für Raumentwicklung (ARE) ist als Grundlage für die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa auch eine entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung erforderlich. Diese betrifft insbesondere den Zonenplan, in welchem das heute nicht zonierte Gebiet Längi-Hanselmaa einer Nutzungszone zuzuführen ist.

Der Gemeinderat möchte die Planungen im Gebiet Längi-Hanselmaa aus zeitlichen Gründen von der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abkoppeln und als vorgezogene, separate Vorlage der Gemeindeversammlung unterbreiten.



Nicht zoniertes Gebiet Längi-Hanselmaa

Luftbild Gebiet Längi-Hanselmaa

1.3 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage Längi-Hanselmaa

Es ist eine genehmigungsfähige Teilrevision des Zonenplans für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Zielen des zu revidierenden öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken. Eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Zonenzuweisung für das Gestaltungsplangebiet Längi-Hanselmaa umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (nach öffentlicher Auflage)

1.4 Revisionsablauf

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung in der Baukommission mit Überarbeitung
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (PZP)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Anliegen aus der Vorprüfung
- Bereinigung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Rekursfrist und Inkrafttreten

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Planungsgrundlagen

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan, 18.03.2014
- Regionaler Richtplan Pfannenstil, verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPP, 15.06.2017
- GIS-ZH → http://maps.zh.ch

Kommunale Planungsgrundlagen

- Bau- und Zonenordnung Egg, Stand 10.06.2009
- Zonenplan Egg, Stand 08.08.2016
- Kommunaler Richtplan, festgesetzt 14.06.2021
- Privater Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa, festgesetzt 27.09.1993

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Bund

ISOS

Die Gemeinde Egg ist mit keinem Ortsteil im schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen.

BLN

Die Gemeinde Egg verfügt über kein Gebiet, das im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) verzeichnet ist.

IVS

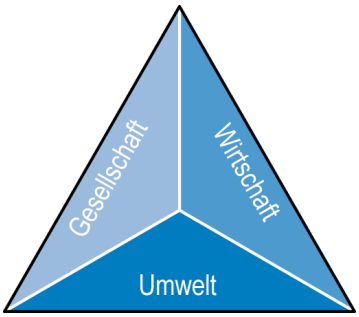
Innerhalb der Gemeinde Egg bestehen mehrere historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, die im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt sind. Der Abschnitt Felseneggstrasse-Niderdorfstrasse tangiert das Gebiet Längi-Hanselmaa.

2.2 Kanton

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

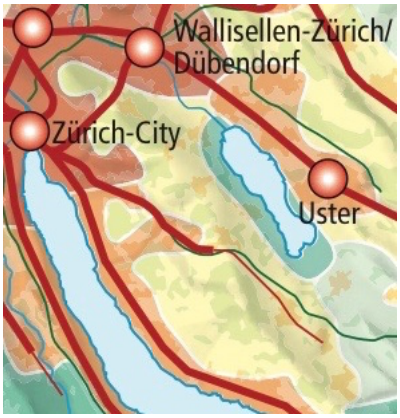


Dreieck der Nachhaltigkeit (Quelle: SKW)

Handlungsraum"Landschaft unter Druck"

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Egg ist dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten":

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen, Ortsdurchfahrten gestalten



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

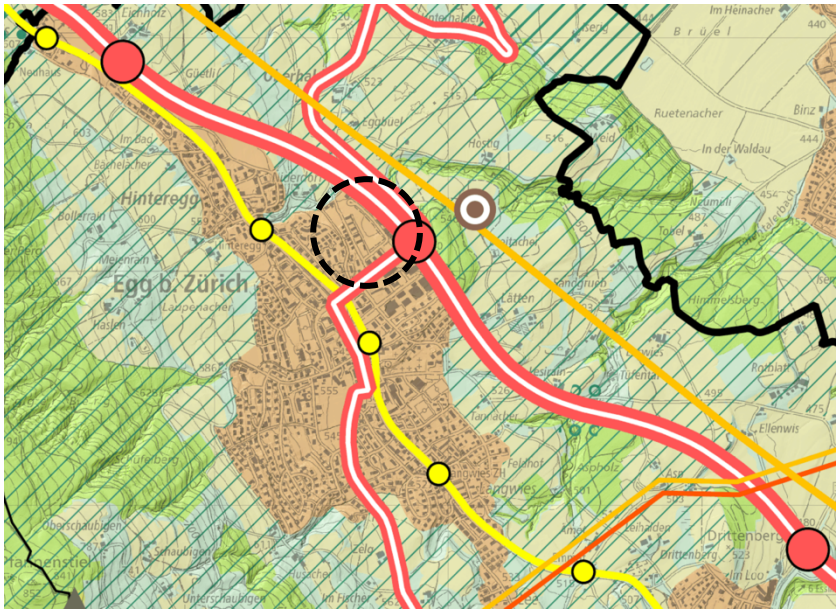
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Egg bedeutet das, auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Richtplankarte Kanton

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt.

Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: GIS-ZH)



Karteneinträge im Bereich des Gebietes Längi-Hanselmaa

Für die beabsichtigte Revision der Nutzungsplanung für das Gebiet Längi-Hanselmaa sind insbesondere folgende Inhalte des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen:

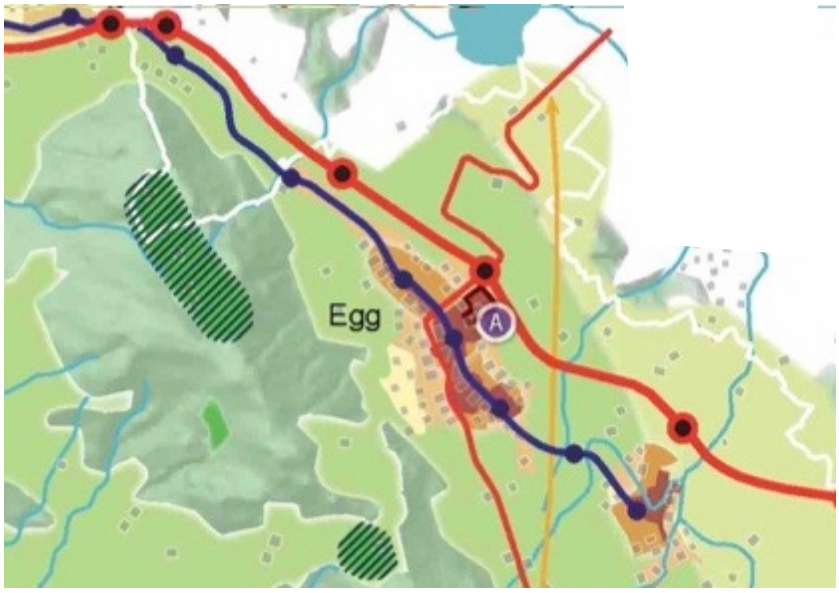
- Siedlungsgebiet
- Forchautostrasse
- Hauptverkehrsstrasse Meilen-Uster
- Landschafts-Förderungsgebiet

2.3 Region

Zielbild Regio-ROK

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Ausrichtung der regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK dient als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans.

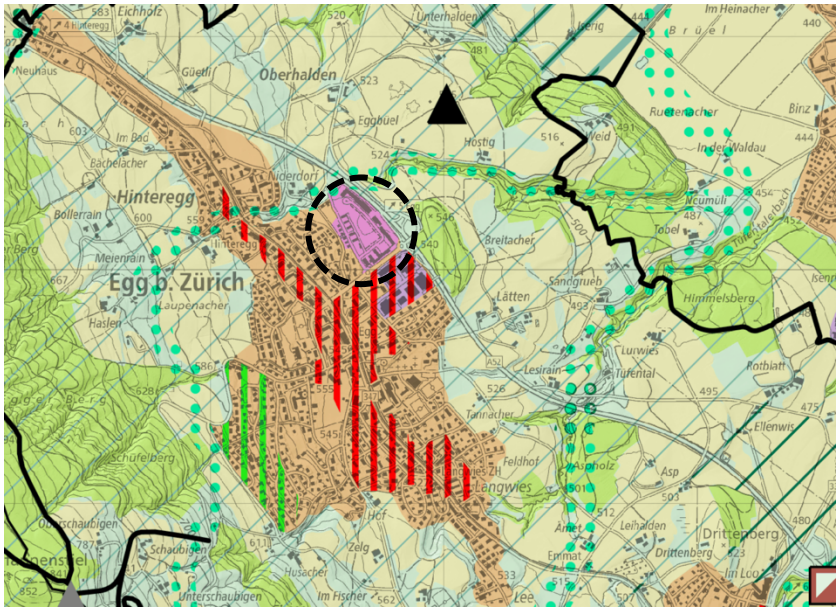
Ausschnitt Regio-ROK
(Quelle: ZPP)



Richtplankarte Region

Der regionale Richtplan Pfannenstiel übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und ergänzt sie mit räumlichen Elementen von regionaler Bedeutung. Die Delegiertenversammlung hat den regionalen Richtplan am 15. Juni 2017 verabschiedet und der Regierungsrat hat diesen am 19. Dezember 2018 festgesetzt.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft, Gemeinde Egg (Quelle: ZP)



Karteneinträge im Bereich des Gebietes Längi-Hanselmaa

Mit der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Längi-Hanselmaa sind insbesondere folgende Inhalte des regionalen Richtplans zu berücksichtigen:

- Mischgebiet von regionaler Bedeutung (Längi-Hanselmaa)
- Hauptverkehrsstrasse Meilen-Uster
- Radweg Längistrasse

Nutzungsdichte für das Mischgebiet

Der regionale Richtplan deklariert für das Mischgebiet von regionaler Bedeutung (Längi-Hanselmaa) einen Status quo von 55 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha). Der Zielwert des Regio-ROK: ist auf eine mittlere Dichte mit 100 - 150 E+B/ha ausgerichtet.

2.4 Gemeinde

Räumliches Entwicklungsleitbild

Die wichtigsten Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Egg sind im räumlichen Entwicklungsleitbild umrissen. Dieses besteht aus einem Plan 1:5000 und einem Text mit themenbezogenen Zielvorstellungen. Diese Leitlinien für die räumliche Entwicklung bilden die Basis für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Im räumlichen Entwicklungsleitbild sind elf Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert und die jeweiligen Ziele mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahre 2035 umschrieben. Dies entspricht dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz.

Planausschnitt räumliches Entwicklungsleitbild (Quelle: SKW)

Karteneinträge im Bereich des Gebietes Längi-Hanselmaa

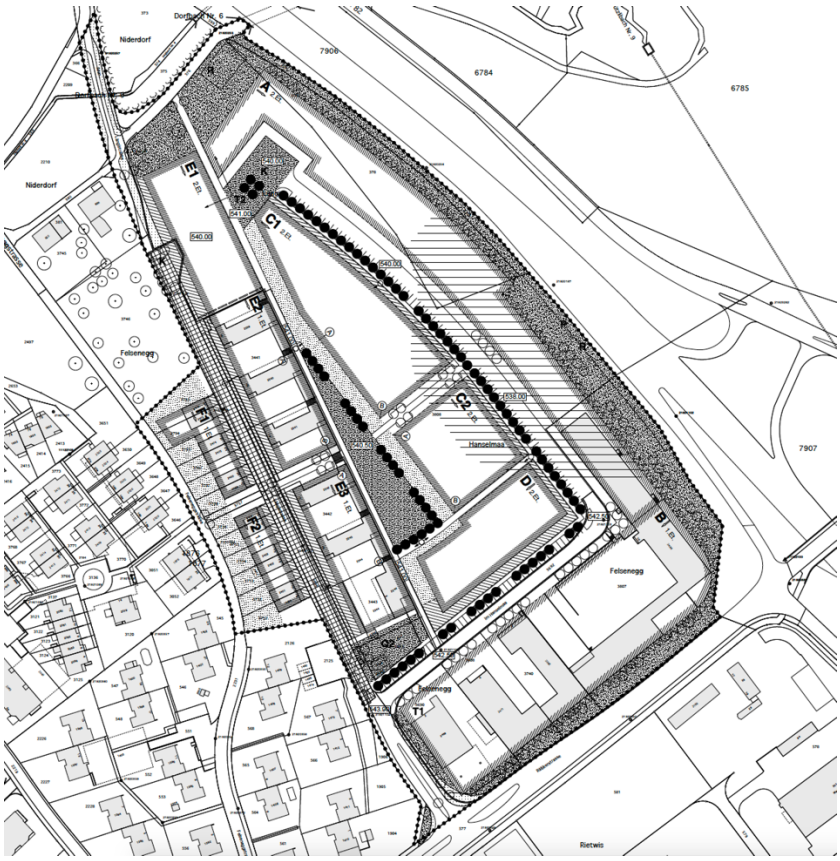
Im Gebiet Längi-Hanselmaa sind insbesondere folgende Inhalte des Räumlichen Entwicklungsleitbildes zu berücksichtigen:

- Stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohner und der Anzahl Beschäftigten anstreben
- In den regionalen Arbeits- und Mischgebieten Rietwis-Ost und Längi-Hanselmaa neue Arbeitsplätze ansiedeln
- Gut verträgliche Durchmischung mit Wohnen und Arbeiten

Öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa wurde am 27. September 1993 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 23. Februar 1994 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 552/1994). Er ersetzte den gleichzeitig aufgehobenen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa-Felsenegg vom 30. September 1985 (RRB Nr. 1725/1987), der damals noch keine Mischnutzung, sondern einen industriellen Betrieb mit einem Hochregallager vorsah.

Situation Gestaltungsplan



Legende Gestaltungsplan

GENEHMIGUNGSINHALT

Geltungsbereich

BAUBEREICHE
A - F2 Baubereiche A-F mit Etappierung und Entwicklungsrichtung
A, B Gewerbe
D Wohnen mit Gewerbeerleichterung
C, E, F Wohnen

BAUBEGRENZUNGSLINIEN
für Hauptbauten, Gewerbe
für Hauptbauten, Wohnen
für Nebenbauten
Besondere Begrenzungslinie
Waldabstandslinie

LÄRMSCHUTZ
Lärmschutz, ERstellungspflicht

VERKEHR UND PARKIERUNG
Getrennter Verkehr
Mischverkehr (Rückbau Rällikerstr.)
K Platzgestaltung, Kehrplatz
Parkierungsstreifen

AUSSENRÄUME
öffentlicher Aussenraum, Fusswege +Plätze (parzelliert)
privater Aussenraum. Fusswegverbindungen (nicht parzelliert)
ökologische Ausgleichsflächen
rekultivierte Flächen

BEPFLANZUNG
bestehende Bäume
zu pflanzende Bäume
Bäume gemäss Konzeptplan

INFORMATIONSINHALT

541.00 Geländekoten
Auffüllung
Q1, Q2 Quartierzentrum
T1, T2 Trafostation (EKZ)
P Pumpwerk (Schmutzwasser)
R Rückhaltebecken (Meteorwasser)

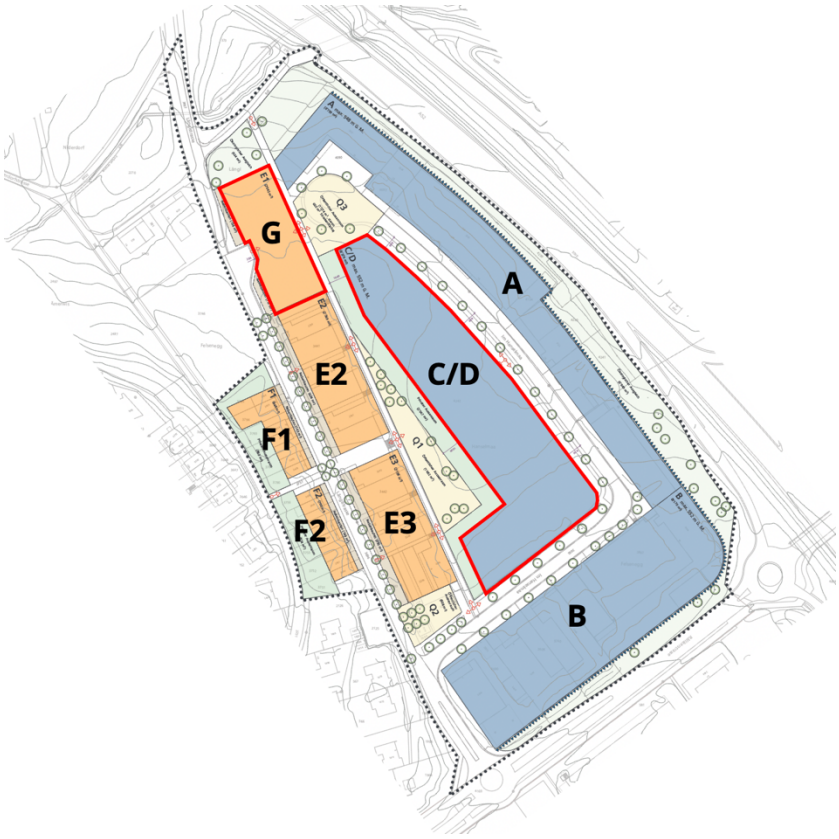
Revisionsentwurf Öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Ein Revisionsentwurf des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa liegt mit Datum vom 9. März 2021 vor (asa AG, Rapperswil). Dieser sieht im Wesentlichen folgende zonenplanrelevante Änderungen vor:

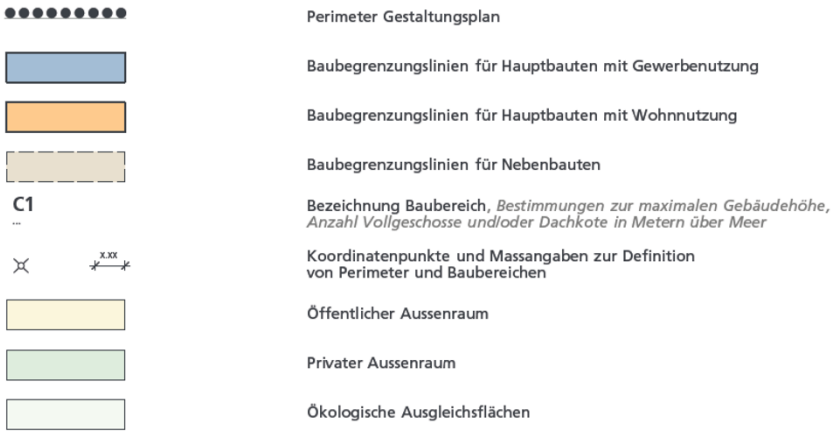
- Gewerbe statt Wohnen als Grundnutzung für die Baubereiche C/D und G
- Wohnanteil von max. 40 % für die Baubereiche C/D und G
- Erhöhung und differenzierte Abstufung der Baumassenziffer von 6 m^3/m^2 für Baubereich A, 4 m^3/m^2 für Baubereich B und 3 m^3/m^2 für Baubereich C/D
- Beschränkung der Verkaufsfläche auf 500 m^2 pro Anbieter

Situation Gestaltungsplan
(Quelle: asa AG, Rapperswil)

In den rot umrandeten Baubereichen C/D und G ist neu ein Wohnanteil von maximal 40 % zulässig. Diese Baubereiche könnten damit auch vollständig zu Gewerbezwecken genutzt werden.



Legende Gestaltungsplan
(Quelle: asa AG, Rapperswil)



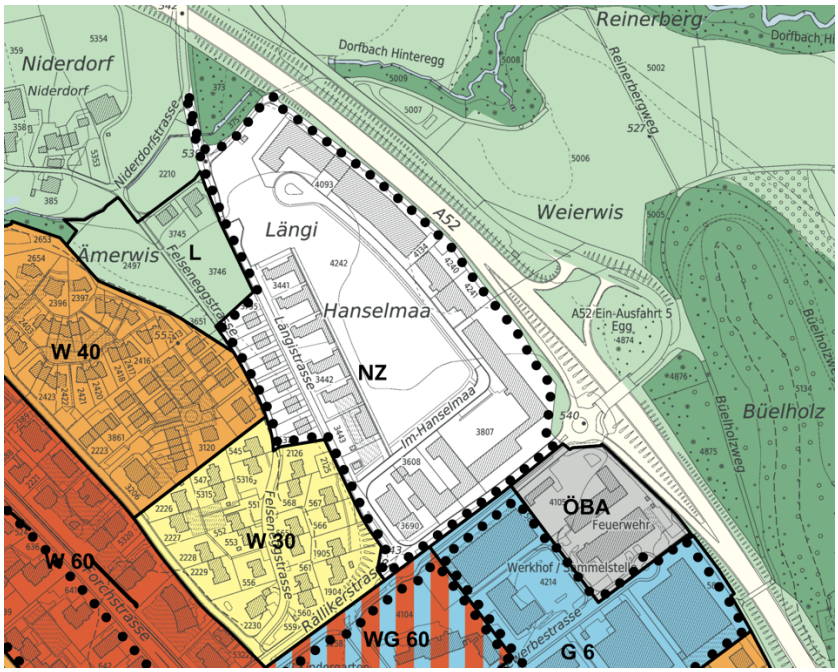
3 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

3.1 Zonenplan

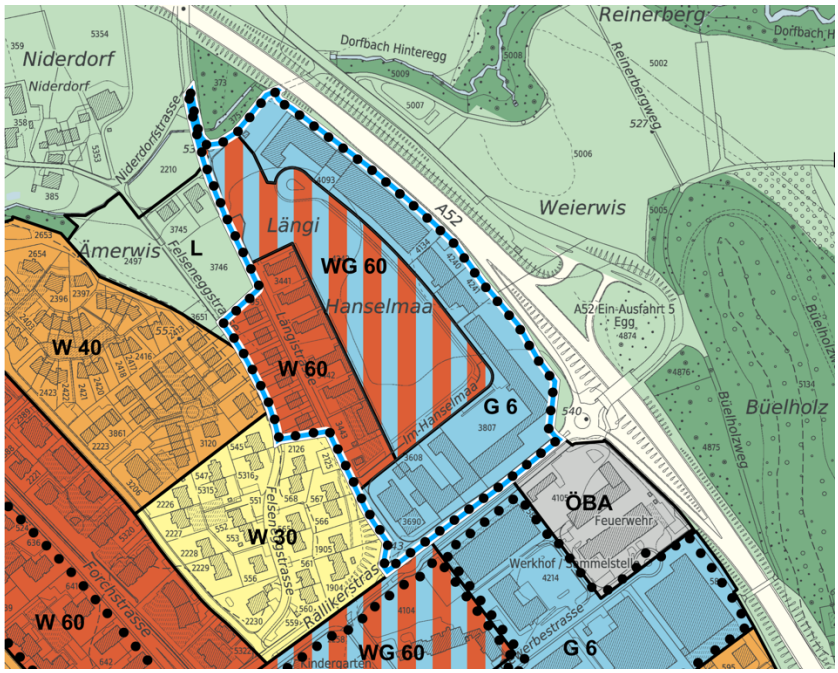
Fehlende Grundzonierung beheben

Das Gebiet Längi-Hanselmaa wird schichtweise drei unterschiedlichen Zonen zugewiesen: der Gewerbezone G 6, der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 (beide ES III) sowie der Wohnzone W 60 (ES II). Die Zonenabgrenzungen, Nutzweisen und Empfindlichkeitsstufen sind auf die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa abgestimmt.

Bisher: nicht zonierte Fläche (NZ)



Neu: Gewerbezone G 6, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 und Wohnzone W 60



Erläuterungen

Die Zonenplananpassung erfolgt, weil dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa (RRB 552/1994) bei dessen Festsetzung am 27. September 1993 keine Grundnutzung zugewiesen wurde. Im Zonenplan war nur der Gestaltungsplanperimeter eingetragen und die umschlossene Fläche ohne Zonenbezug rosa eingefärbt. Der damals festgesetzte Gestaltungsplan ersetzte den aufgehobenen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa-Felsenegg vom 30. September 1985 (RRB 1725/1987). Dessen Beizugsgebiet war damals eine Freihaltezone, die heute nicht mehr besteht.

Von 1997 bis 2013 sind zahlreiche Wohn- und Gewerbebauten innerhalb des aktuellen Gestaltungsplangebietes rechtmässig bewilligt und ausgeführt worden.

Gestützt auf diese Baubewilligungen, die auf der Basis des Gestaltungsplanes erteilt wurden, ist davon auszugehen, dass es sich bei der vorliegenden Zonenzuweisung nicht um eine Neueinzonung handelt, bei welcher die Planungswerte zu berücksichtigen sind, sondern um eine nachträglich vorzunehmende Korrektur, die in allen Teilen dem rechtskräftigen bzw. dem revidierten öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa entspricht.

3.2 Bau- und Zonenordnung

Keine Anpassung erforderlich

Im Rahmen der Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa ist keine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Die vorgesehene Zonierung respektiert die Festlegungen in den jeweiligen Zonenvorschriften und in der Revisionsvorlage des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa. Nachstehend werden die abweichenden Grundmasse kommentiert.

Massgebende Fassung des PBG

Massgebend ist das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der bis zum 20. Februar 2017 gültigen Fassung. Damit kommen die neuen Begriffe und Messweisen nach IVHB nicht zur Anwendung. Dies entspricht auch der Deklaration in den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa (Art. 28 Abs. 3).

Gewerbezone G 6 (Baubereiche A und B)

Die in der Gewerbezone G 6 zulässige Baumassenziffer von 6 m^3/m^2 wird in den Baubereichen A (max. 6 m^3/m^2) und B (max. 4 m^3/m^2) nicht überschritten. Ebenso wird die zulässige Gesamthöhe von 13.5 m mit den festgelegten maximalen Meereshöhen respektiert.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 (Baubereiche C/D und G)

Für die Mischnutzung in den Baubereichen C/D und G ist als Grundzonierung die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 wegleitend. Im Gestaltungsplan wird ein maximaler Wohnanteil von 40 % festgelegt, womit der Vorrang der Gewerbenutzung gesichert ist.

Der Gestaltungsplan sieht Abweichungen von den Zonenvorschriften vor, die sich im Rahmen der Arealüberbauungsvorschriften gemäss der am 20. Dezember 2018 vom ARE vorgeprüften Teilrevision der Nutzungsplanung bewegen (Art. 28 BZO: Arealfläche, Gebäudelänge, Gebäudehöhe bzw. Fassadenhöhe, Vollgeschosse).

Hingegen wird die zulässige bauliche Dichte im Gestaltungsplan nicht mit der Ausnützungsziffer, sondern mit der Baumassenziffer (max. 3 m^3/m^2) definiert. Basierend auf der bei Arealüberbauungen in der WG 60 zulässigen nominalen Ausnützungsziffer von 66 % entspricht dieser Wert einem Umrechnungsfaktor rund 4.5. Die Baumassenziffer von 3 m^3/m^2 liegt damit innerhalb der Bandbreite, welche im Leitfaden "Dichtevorgaben umsetzen" des ARE definiert ist.

Auszug Leitfaden 04/2015 ARE, "Dichtevorgaben umsetzen"

Brutto-Ausnützungsziffer (%)	**Ausnützungsziffer PBG** (%)	**Baumassenziffer** (m^3/m^2)	**Vollgeschosse** (Annahme)
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4

Wohnzone W 60 (Baubereiche E und F)

Die in der Wohnzone W 60 gültigen Grundmasse für Arealüberbauungen werden für die Wohnnutzung in den Baubereichen E und F nicht überschritten.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Gemeindeentwicklung

Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität

Die Siedlungskapazität ist überkommunal abgestimmt. Mit der Zonenzuweisung werden die Voraussetzungen zur Ausschöpfung der im regionalen Richtplan Pfannenstil vorgegebenen Nutzungsdichte für das regionale Mischgebiet geschaffen.

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa und die Teilrevision der Nutzungsplanung bezwecken u.a. eine Verminderung der Geschossflächen für Wohnen. Die theoretische Einwohnerkapazität wird zugunsten von Gewerbenutzungen in den Baubereichen C/D und G um rund 150 Einwohner reduziert.

Theoretische Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität wird mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa und der Teilrevision der Nutzungsplanung erhöht. Die Anhebung der Baumassenziffer für die Gewerbenutzungen sowie der höhere Gewerbeanteil der Mischnutzung dürften die Arbeitsplatzkapazität um rund 150-200 Beschäftigte erhöhen. Eine genaue Bezifferung ist jedoch nicht möglich, weil der Geschossflächenbedarf pro Arbeitsplatz je nach Branche sehr stark variieren kann.

Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Mit der im öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa detailliert geregelten baulichen Verdichtung werden die inneren Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen mobilisiert.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit den Festlegungen im Verkehrsplan erfolgt gleichzeitig eine zweckmässige Abstimmung zwischen der Siedlung und dem Verkehr.

- Das Gebiet Längi-Hanselmaa liegt fast vollständig innerhalb der ÖV-Güteklasse B. Die mit der höheren Dichte theoretisch erforderlichen zusätzlichen Pflicht-Abstellplätze können somit mit einer erhöhten Reduktion kompensiert werden.
- Mit den Stichstrassen Im Hanselmaa und Längistrasse ist die Entflechtung des Wohn- und des Gewerbeverkehrs bereits heute sichergestellt.
- Das über die Längistrasse erschlossene Wohngebiet bleibt frei von Durchgangsverkehr. Unabhängig von der Zonenzuweisung ist ein Tempo 30-Konzept in Arbeit. Damit wird auch die Wohnqualität und die Sicherheit erhöht.
- Mit einem zweckmässigen Fuss- und Radwegnetz und der Sicherung von Querungen werden gute Voraussetzungen für den Langsamverkehr im Siedlungsgebiet geschaffen.
- Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa wird der Gewerbeanteil im Vergleich mit dem Wohnanteil erhöht. Mit der damit zu erwartenden Zunahme des Gewerbeverkehrs dürfte sich der Modal-Split in der Gemeinde Egg mit einem

aktuellen Anteil von 16 % am öffentlichen Verkehr und von 84 % am individuellen motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht entscheidend verändern.

4.2 Umwelt

Die Umweltanliegen sind im revidierten öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa berücksichtigt. Zu den Themen Energie, Lärmbelastung, Lufthygiene, Siedlungsökologie und Altlasten wird auf die entsprechenden Dokumente des Gestaltungsplans verwiesen.

4.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Keine Einzonungen, sondern Zonenzuweisungen

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa liegt faktisch bereits eine Bauzone vor

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen formell zwar neue Zonenzuweisungen. Diese sind materiell jedoch nicht als Einzonungen im Sinne von Art. 5 Abs. 1bis Satz 3 RPG und § 2 Abs. 1 lit. a MAG zu werten. Nach den zitierten Gesetzesbestimmungen müssen Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden (vgl. dazu etwa Markus Rüssli, Mehrwertausgleich in den Kantonen – ein Überblick, in: ZBl 4/2021, S. 187 ff., insb. S. 189), was vorliegend nicht der Fall ist. So ist das Gebiet Längi-Hanselmaa richtplanerisch dem Siedlungsgebiet zugewiesen und gestützt auf den gleichnamigen öffentlichen Gestaltungsplan als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG zu qualifizieren. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (d.h. primär der Landwirtschaft) verbunden noch von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone gemäss Art. 15 RPG vor (BGE 143 II 588; VB.2019.00353). Dergestalt wurden in den Jahren 1997 bis 2013 zahlreiche Neubauten (Gewerbegebäude und Wohngebäude) nach den Vorgaben des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa bewilligt und realisiert. Auf der genannten planungsrechtlichen Grundlage des Sondernutzungsplanes könnten resp. müssten denn auch weitere Baugesuche für zusätzliche Gewerbe- und Wohngebäude bewilligt werden, unbesehen der Grundordnung.

Der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa trat an die Stelle der BZO und des Zonenplans

Daran vermag nichts zu ändern, dass in der kommunalen Rahmennutzungsplanung das Gebiet Längi-Hanselmaa im ÖREB als «Nicht zoniertes Gebiet» ausgewiesen wird.

Abgesehen davon, dass in der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) eine solche Bezeichnung gar nicht vorgesehen ist, wurde der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa im Jahr 1993 nachweislich rechtskräftig bzw. rechtsverbindlich festgesetzt und genehmigt. Damals war im Kanton Zürich die Praxis weit verbreitet, dass eine (rahmennutzungsplanerische) Grundzonierung nicht zwingend erforderlich ist, zumal der Gestaltungsplan – in seiner Funktion als sondernutzungsplanerische Überlagerung – an die Stelle der kommunalen Bau- und Zonenordnung samt Zonenplan tritt. Dies gilt umso mehr bei öffentlichen Gestaltungsplänen, die von der Gemeindeversammlung im nämlichen Verfahren und mit den gleichen Befugnissen wie bei der kommunalen Rahmennutzungsplanung festgesetzt worden sind. Der durch die Zürcher Baudirektion vertretene Kanton verlangte von der Gemeinde Egg bis anhin denn auch nie eine entsprechend nachgeführte Grundzonierung, obwohl zwischen 1985 und 2016 nicht weniger als zwölf Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung erfolgten (vgl. dazu das ÖREB).

Keine mehrwertausgleichspflichtige Einzonung, sondern formelle Nachführung der Grundzonierung

Somit handelt es sich bei der nunmehr vorgesehenen (erstmaligen) rahmennutzungsplanerischen Zonenzuweisung offenkundig nicht um eine mehrwertausgleichspflichtige Einzonung im Sinne des RPG und MAG, sondern lediglich – aber immerhin – um die formelle Nachführung der Grundzonierung gestützt auf die seit Jahren bestehende, rechtsgültige Sondernutzungsplanung. Mithin fehlt es an entsprechenden Mehrwerten, die durch die formelle Bereinigung der kommunalen Rahmennutzungsplanung geschaffen würden, ist doch der Boden im Gebiet Längi-Hanselmaa schon seit Jahrzehnten rechtsgültig sowie dauerhaft einer Bauzone gemäss Art. 15 RPG zugewiesen, wovon insbesondere die in den Jahren 1997 bis 2013 realisierten zahlreichen Neubauten im dortigen Gebiet zeugen. Bezeichnenderweise wurde diese Gewerbe- und Wohngebäude im Gestaltungsplanperimeter seinerzeit nicht etwa nach den Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 ff. RPG) beurteilt und bewilligt, sondern ausschliesslich nach den einschlägigen kommunalen Bauvorschriften, die von der Gemeindeversammlung Egg erlassen und vom Kanton Zürich rechtskräftig genehmigt worden waren. Ein kantonaler Mehrwertausgleich scheidet daher vorliegend aus.

4.4 Kommunaler Mehrwertausgleich

Beschlossener Verzicht auf Mehrwertabgabe nicht genehmigungsfähig

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Juni 2022 eine kommunale Mehrwertabgabe von 0 % beschlossen. Gemäss dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 27. Juni 2022 wird jedoch ein Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich gestützt auf das Bundesgerichtsurteil „Meikirch“ nicht genehmigt.

Eine neue Vorlage zum Mehrwertausgleich wird zu einem späteren Zeitpunkt wieder der Gemeindeversammlung vorgelegt, wenn die auf überkommunaler Ebene festzulegenden Minimalanforderungen bekannt sind.

Kein kommunaler Mehrwertausgleich im Rahmen der Teilrevision des Gestaltungsplans

Da im Gebiet Längi-Hanselmaa noch keine Grundzonierung besteht, liegt im Rahmen der Zonenplanänderung auch keine Auf- und Umzonung vor.

Daher ist ein kommunaler Mehrwertausgleich grundsätzlich mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa zu erwägen, mit welcher neben Veränderungen des Wohnanteils zusätzliche Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Wesentlich für den Mehrwertausgleich ist die Differenz zwischen dem rechtskräftigen und dem teilrevidierten Gestaltungsplan.

Der Gemeinderat hat jedoch beschlossen, im Rahmen der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa auf einen Mehrwertausgleich zu verzichten.

4.5 Fazit

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Pfannenstil abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" vorgegebenen Grundsätzen Stabilisieren und Entwickeln wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa und der Aufzonung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden im Sinne des regionalen Richtplans die planerischen Voraussetzungen für die Erhöhung der Nutzungsdichte von 55 E+B/ha auf 100-150 E+B/ha geschaffen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

- Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den 11 Leitlinien liegt eine Gesamtschau für das ganze Gemeindegebiet vor. Die wesentlichen planerischen Ziele für das Gebiet Längi-Hanselmaa sind in die Nutzungsplanung eingeflossen (Ansiedlung neue Arbeitsplätze, Durchmischung mit Wohnen und Arbeiten).
- Gestützt auf die Erwägungen handelt es sich nicht um eine Einzonung nach MAG, sondern um eine nachträgliche Zonenzuweisung. Daher ist auf der Stufe Zonenplan auch keine Mehrwertprognose erforderlich.

5 MITWIRKUNG

5.1 Verfahren

Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Längi-Hanselmaa wird durch den Gemeinderat am 15.8.2022 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgt während 60 Tagen vom 26.8.2022 bis 25.10.2022. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die Nachbargemeinden Maur, Mönchaltorf, Gossau, Grüningen, Oetwil am See, Uetikon am See, Meilen und Herrliberg werden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Einwendungen

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Anliegen werden geprüft und können bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage einfliessen.

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2022 zur Festsetzung unterbreitet. Nach der Festsetzung ist sie durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

5.2 Vorprüfung

Noch offen,
wird nach Vorliegen des Vorprüfungsberichtes ergänzt