



17. Sitzung vom 15. August 2022, Geschäft Nr. 255 im Protokoll
des Gemeinderates

255 **04.05.0** **Zonenpläne**
Teilrevision Nutzungsplanung / Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa /
Freigabe für die öffentliche Auflage, kantonale Vorprüfung und An-
hörung

Ausgangslage

In der Gemeinde Egg hat in den vergangenen drei Jahrzehnten eine stetige Entwicklung stattgefunden. Im Zeitraum von 1986 bis ins Jahr 2021 hat die Einwohnerzahl 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.

Handlungsbedarf

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 aufgezonnt werden. Die bisher für Wohnen vorgesehenen, noch unüberbauten Baubereiche C/D/G sollen als Gewerbeland bzw. als Gewerbeland mit Wohnanteil genutzt werden können. Die ortsansässigen Gewerbebetriebe sind an einer raschen Anpassung dieses Gestaltungsplans interessiert.

Gemäss dem kantonalen Amt 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.

Revision Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa sind im Wesentlichen folgende Änderungen vorgesehen:

- 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 m³/m² für Baubereich A, 4 m³/m² für Baubereich B und 3 m³/m² für Baubereich C/D und G
- Beschränkung der Verkaufsfläche auf 500 m² pro Anbieter

Die Zonenzuweisung im Gebiet Längi-Hanselmaa soll mit der Revision des Gestaltungsplans an der gleichen Gemeindeversammlung behandelt werden.



Anpassung Nutzungsplanung

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 (ES) sind auf die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa abgestimmt.

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, sondern um eine nachträglich vorzunehmende Korrektur, die in allen Teilen dem rechtskräftigen bzw. dem revidierten öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa entspricht.

Im Rahmen der Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa ist keine Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich. Die vorgesehene Zonierung respektiert die Festlegungen in den jeweiligen Zonenvorschriften und in der Revisionsvorlage des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa.

Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich

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.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen zwar neue Zonenzuweisungen. Diese sind jedoch nicht als Einzonungen zu werten. Der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa wurde 1993 festgesetzt. Damals war in verschiedenen Gemeinden die Praxis weit verbreitet, dass eine Zonierung nicht erforderlich ist, weil der Gestaltungsplan an die Stelle der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes tritt. Somit handelt es sich bei der Zonenzuweisung sinngemäss nicht um eine erstmalige mehrwertausgleichspflichtige Einzonung im Sinne des MAG, sondern um die Behebung eines seit Jahren bestehenden „Kanzleifehlers“.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen. Die Gemeinden müssen dies in ihrer BZO bis spätestens am 1. März 2025 regeln. Da in Egg keine Mehrwertausgleichsregelung festgesetzt ist, ist mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa auch kein Mehrwertausgleich zu berücksichtigen.



Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Zonenzuweisung im Gebiet Längi-Hanselmaa kann zusammen mit dem revidierten öffentlichen Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa für die öffentliche Auflage (60 Tage) und die Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet werden.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird für das Gebiet Längi-Hanselmaa eine Grundnutzung zugewiesen. Dies ist eine Voraussetzung für die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Zonenzuweisung im Gebiet Längi-Hanselmaa wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen (Anpassung Zonenplan, Definition Zonengrenzen und erläuternder Bericht) werden für die öffentliche Auflage und die Anhörung bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie für die kantonale Vorprüfung gemeinsam mit den Unterlagen zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa freigegeben.
2. Die Unterlagen liegen für 60 Tage beim Bauamt Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg, öffentlich auf. Innert dieser Frist von 60 Tagen kann sich jede Person zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern. Einwendungen sind schriftlich dem Gemeinderat Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg einzureichen.
3. Das Bauamt wird beauftragt, Dispositiv 1 und 2 dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen (AvU, Amtsblatt) zu publizieren.
4. Bezugnehmend auf § 7 Abs. 2 PBG werden die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger eingeladen, im Sinne einer Anhörung während der Auflagefrist Stellung zu nehmen.
5. Nach Abschluss der öffentlichen Auflage und Vorliegen des Vorprüfungsberichtes richtet sich das weitere Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:
 - Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Einwendungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung bzw. der öffentlichen Auflage/Anhörung
 - Ausarbeitung des Einwendungsberichtes und Zustimmung durch den Gemeinderat
 - Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
 - Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.



7. Mitteilung an:

Bau und Sicherheit

- Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- asa AG, David Reinhard, Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona
- ARE Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Richt- und Nutzungsplanung, Herr Benjamin Grimm, Postfach, 8090 Zürich (per E-Mail an nutzungsplanung@bd.zh.ch)
- Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat, Goethestrasse 16, Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail an info@zpp.ch)
- Gemeinderäte der Nachbargemeinden Mönchaltorf, Maur, Herrliberg, Meilen, Uetikon am See, Oetwil am See, Grüningen und Gossau (per E-Mail)
- Gossweiler Ingenieure AG, Thomas Hew, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (per E-Mail an: thomas.hew@gossweiler.com) zur Nachführung im ÖREB-Kataster
- Hochbauvorsteherin
- 04.05.0

rru

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:


Tobias Bolliger

Der Schreiber:


Tobias Zerobin

Versand: 25. Aug. 2022