



24. Sitzung vom 10. Dezember 2012, Geschäft Nr. 422 auf Seite 806 im Protokoll
des Gemeinderates

422 04.06.0 Quartierpläne
Amtlicher Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg / Verfahrenseinleitung

Ausgangslage

Im gültigen kantonalen Richtplan Verkehr ist der erweiterte Ausbau der Neuen Meilenerstrasse durch das Gebiet Oberdorf eingetragen.

Zur Sicherstellung der Neuen Meilenerstrasse und der Spange hat der Kanton 1978 im Oberdorf Strassenbaulinien festgesetzt. Diese Baulinien durchschneiden das gesamte Gebiet und verunmöglichen dessen sinnvolle Überbauung. Zudem bilden sie die Grundlage für weitere Planungen solange keine anderweitige, vom Kanton abgesegnete Strassenführung vorliegt. Die Ausarbeitung eines Quartierplanes um die bestehenden Baulinien ist jedoch weder im Sinne der Grundeigentümer noch in Anbetracht eines haushälterischen Umgangs mit den Baulandreserven sinnvoll.

Planungszone

Mit Beschluss Nr. 279 vom 26. Juli 2010 hatte der Gemeinderat daher der Baudirektion beantragt, im Gebiet Oberdorf eine Planungszone zu erlassen. Diesem Begehren wurde mit Verfügung vom 20. August 2010 entsprochen und die Planungszone für die Dauer von drei Jahren festgesetzt. Des Weiteren sind die Grundeigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1936 mit Anfragen bezüglich der Überbaubarkeit und der Erschliessung des Grundstücks an die Gemeinde gelangt. Durch ein Bauvorhaben auf dem besagten Grundstück wird die Planung sowie die weitere Überbauung des Oberdorfes negativ präjudiziert, da das Gebiet stark quartierplanbedürftig ist. Die Erschliessung der rückliegenden Grundstücke ist unklar und muss zuerst durch einen Quartierplan sichergestellt werden. Zudem hat die Familie Stäheli, Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 810 und 3476, mit Schreiben vom 7. Juni 2007 einen Quartierplan gefordert. Das Begehren wurde aufgrund der Zerschneidung des Gebietes durch die kantonalen Baulinien wieder zurückgezogen.

Der Gemeinderat hat durch die diversen Anfragen Bauwilliger schon seit geraumer Zeit erkannt, dass das Gebiet Oberdorf unerschlossen und daher quartierplanbedürftig ist. Mit der im Jahr 2010 festgesetzten Planungszone konnte noch etwas Zeit für Verhandlungen mit dem Kanton betreffend Linienführung der Neuen Meilenerstrasse gewonnen werden. Das im Richtplan dargestellte Projekt innerhalb der festgesetzten Baulinien ist auch aus Sicht des Amtes für Verkehr überdimensioniert, mit einer starken Zerschneidung der Bauparzellen und mit einem hohen Flächenanteil für den Strassenverkehr behaftet.

Nun hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich am 12. Juni 2012 unter anderem die Baulinien im Oberdorf neu festgesetzt. Somit ist der Zeitpunkt für die Einleitung eines Quartierplans im Oberdorf gekommen. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gemeinderates und ist ein weiterer Schritt im Zusammenhang mit dem am 16. Juli 2007 eingeleiteten Projekt Ortsentwicklung egg⁺.



Quartierplanverfahren

Mit Schreiben vom 23. November 2012 ersucht Hanna Ullmann-Stäheli im Auftrag der Erben-gemeinschaft Stäheli als Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 810 und 3476 den Gemeinderat um Einleitung des Quartierplanverfahrens. Mit Schreiben vom 28. November 2012 ersucht Herr lic. iur. Fritzsche im Auftrag der Architektur und Design Arnold-Dieterle AG als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1936 ebenfalls um Einleitung des Quartierplanverfahrens im Oberdorf.

Der Einleitung eines Quartierplanverfahrens innerhalb einer von der Baudirektion festgesetzten Planungszone steht nichts entgegen. Die Planungszone ist ein Instrument der Plansicherung. Demgegenüber steht der Quartierplan hauptsächlich im Dienste der Feinerschliessung und Landumlegung. Ist der Quartierplan einmal rechtskräftig eingeleitet, greift der weitergehende Quartierplanbann gemäss § 150 Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Beurteilung der Erschliessungssituation

Es sind folgende Erschliessungsmängel ersichtlich:

- Verschiedene unbebaute, sowie überbaute Grundstücke (z.B. Grundstücke Kat. Nrn. 810, 1936 und 3476) verfügen über keine oder eine ungenügende Erschliessung. Dieser Mangel ist zu beheben.
- Das Fusswegnetz und die Werkleitungsanlagen weisen Lücken auf.
- Die Hochwassersicherheit am Dorfbach, Öffentliches Gewässer Nr. 11 und am Stigelibach, Öffentliches Gewässer Nr. 12 sind nicht sichergestellt.

Nachdem das in Betracht kommende Planungsgebiet groberschlossen ist, im Einzugsgebiet des generellen Entwässerungsplanes (GEP) liegt und zahlreiche quartierplanerische Massnahmen getroffen werden müssen, ist die Einleitung eines Quartierplanverfahrens grundsätzlich angemessen und zweckmässig.

Einleitung des Quartierplans

Nach § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird das Quartierplanverfahren auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo es die bauliche Entwicklung der Gemeinde und der Erschliessungsplan als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

Für das Baugebiet "Oberdorf" liegen zwei Gesuche von Grundeigentümern für die Einleitung des Quartierplanverfahrens vor. Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung geschaffen werden, damit die erfassten Grundstücke zonenkonform genutzt, erschlossen und überbaut werden können.

Nachdem die bisherigen Planungsarbeiten gezeigt haben, dass sich der Quartierplan nicht nur auf bestimmte Teilmassnahmen beschränken kann (§ 123 Absatz 2 PBG), fällt die Einleitung des Verfahrens als Teilquartierplan ausser Betracht, sodass der Quartierplan unter voller Nutzung des in § 123 Absatz 1 PBG festgelegten Zweckes einzuleiten ist. Danach ermöglicht der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen.



Gebietsabgrenzung

Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen. Er wird in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse oder Trennlinien begrenzt (§ 124 PBG und §§ 2-5 Quartierplanverordnung). Das Beizugsgebiet muss so bemessen sein, dass sich die im Quartierplan nötigen Massnahmen realisieren lassen und der dafür unumgängliche Planungsspielraum geschaffen wird.

Damit ein zweckmässiger Planungsspielraum erreicht wird, drängt sich ein relativ grosses Beizugsgebiet auf. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben, nach Rücksprache mit dem ARE und den spezifischen Verhältnissen, ergibt sich für den Quartierplan "Oberdorf" folgende Begrenzung:

- Im Osten: durch die Forchstrasse und Meilenerstrasse
- Im Norden: durch die Pfannenstielstrasse und die Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 670, 671, 673, 674, 1954, 1955, 1857, 1858 und 2651
- Im Westen: durch die Brunnenwiese und Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 1013, 1034, 1035, 2154 und 2092
- Im Süden: durch die Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 866, 1003, 1100, 1145 und 3476

Sollte sich im Verlauf des Verfahrens zeigen, dass Grundstücke von keinerlei quartierplanerischen Massnahmen betroffen sind, können diese aus dem Verfahren entlassen werden. Über Entlassungsanträge wird frühestens an der zweiten Grundeigentümerversammlung gemäss § 156 PBG entschieden.

Voraussichtliche Massnahmen

Die im Quartierplan zu treffenden Massnahmen beziehen sich in erster Linie auf § 128 Absatz 2 PBG, wonach Erschliessung, Ausstattungen und Ausrüstungen so festzulegen sind, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Sie umfassen voraussichtlich:

1. Vollständige strassenmässige Erschliessung aller Grundstücke:
Dies betrifft insbesondere den Ausbau der Strassenzugänge (Fussgängerschutz, Breite, Wendemöglichkeit, Tragfähigkeit, Randabschlüsse udgl.).
2. Landumlegungen oder sonst geeignete Massnahmen:
Für die Schaffung überbaubarer Grundstücke sind verschiedene Landumlegungen, Grundstückszusammenlegungen oder Dienstbarkeitsbegründungen (Näherbaurechte) notwendig.
3. Gewährleistung Hochwasserschutz:
Der Gewässerraum ist zu sichern. Zudem ist die Situation gemäss der Gefahrenkartierung Naturgefahren zu bereinigen.
4. Festlegung von Baulinien:
Innerhalb des Beizugsgebietes sind mit dem Quartierplan bestehende Baulinien zu bereinigen und projektierte Baulinien für die geplanten und teilweise für die bestehenden Zufahrten festzulegen.
5. Ergänzung des Ver- und Entsorgungsnetzes:
Das bestehende Werkleitungsnetz ist soweit als erforderlich zu ergänzen bzw. zu sanieren. Dabei sind auch die Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes, des GEP und des GWP sowie der Stromversorgung zu berücksichtigen.



6. Regelung der Kosten:
Die Kosten der Feinerschliessungsanlagen gehen grundsätzlich zu Lasten der Grundeigentümer. Die entsprechenden Kostenregelungen sind mit dem Quartierplan zu treffen.
7. Ordnung der Rechtsverhältnisse:
Parallel zur Überprüfung jedes Grundstückes bezüglich seiner Erschliessung und Überbaubarkeit sind auch die Rechtsverhältnisse zu prüfen und soweit notwendig zu bereinigen.

Weitere Massnahmen sind, mit der erst noch durchzuführenden Feinplanung im Quartierplan, zu prüfen.

Kosten

Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanes sind gemäss § 177 PBG von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins für die Bevorschussung zu bezahlen. Die administrativen Aufwendungen beinhalten die Kosten des beauftragten Planers, die Aufwendungen des Geometers für die Vermessungsunterlagen und die Kosten des Grundbuchamtes für den grundbuchlichen Vollzug. Die Kostenentwicklung hängt dabei zu einem wesentlichen Teil vom Gang des Verfahrens und der Mitwirkung der Grundeigentümer ab. Der Gemeinderat kann gemäss § 177 Absatz 2 PBG eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen und ist berechtigt, für die vorgeschossenen Kosten die Zinsaufwendungen in Rechnung zu stellen. Gemäss § 4 PBG ist für die Zinsberechnung der jeweilige Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften massgebend. Die Kosten werden in der Regel proportional zu den neuen Grundstücksflächen verteilt, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf ist im Planungs- und Baugesetz im Detail festgelegt. Der im Anhang zu diesem Beschluss beigefügte Ablaufplan gibt einen Überblick über die einzelnen Verfahrensschritte.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes wird das Quartierplanverfahren über das Baugebiet "Oberdorf" durch den Gemeinderat auf Gesuch von zwei Grundeigentümern eingeleitet.
2. Das künftig als Quartierplan Nr. 15 "Oberdorf" bezeichnete Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	durch die Forchstrasse und Meilenerstrasse
Im Norden:	durch die Pfannenstielstrasse und die Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 670, 671, 673, 674, 1954, 1955, 1857, 1858 und 2651
Im Westen:	durch die Brunnenwiese und Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 1013, 1034, 1035, 2154 und 2092
Im Süden:	durch die Eigentumsgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 866, 1003, 1100, 1145 und 3476

Massgebend ist der Plan „Verfahrenseinleitung“ 1:500, vom 23. Juli 2012, des Planungsbüros Suter • von Känel • Wild AG, Zürich. Der Plan kann während der Rekursfrist und den üblichen Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung Egg, Bauamt, Forchstrasse 145, 8132 Egg eingesehen werden.



3. Das Quartierplanverfahren wird durch die Baukommission begleitet.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümern des Beizugsgebietes eingeschrieben schriftlich mitzuteilen.
5. Mit der Rechtskraft dieses Beschlusses ist der Gemeindeschreiber beauftragt, diesen Einleitungsbeschluss entsprechend § 149 PBG der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baudirektion des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile der Rekursinstanzen sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mit einem Rekurs gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens "Oberdorf" kann gemäss § 148 PBG nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

7. Mitteilung an:
Bauamt
 - Beteiligte Grundeigentümer, gemäss besonderem Verzeichnis, eingeschrieben, unter Beilage von:
 - a) Übersichtsplan Beizugsgebiet
 - b) Ablaufplan Quartierplanverfahren
 - Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, Postfach, 8050 Zürich
 - Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
 - nach Eintritt der Rechtskraft an:
 - Baudirektion des Kantons Zürich, 8090 Zürich (gem. Ziff. 5)
 - Baukommission
 - Wasserversorgung
 - Hochbauvorstand
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Bauamt
 - Infrastruktur
 - 04.06.0 QP Nr. 15

rru

8132 Egg

Versand:

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Der Schreiber:

Rolf Rothenhofer

Tobias Zerobin