



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0053

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (KIS)
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Nr. 36 / 14

vom 10. April 2014

Egg. Quartierplan Nr. 15 "Oberdorf"

Einleitung des Verfahrens – Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 10. Dezember 2012 beschloss der Gemeinderat Egg die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Oberdorf. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 25. Januar 2013 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Zwei gegen diesen Beschluss erhobene Rekurse wurden von der Baudirektion mit Verfügung vom 31. Oktober 2013 abgewiesen. Das Generalsekretariat der Baudirektion, Sektion Recht bestätigte mit Rechtskraftbescheinigung vom 20. Dezember 2013, dass gegen diese Verfügung beim Verwaltungsgericht keine Rechtsmittel eingelegt wurden. Mit Schreiben vom 8. Januar 2014 ersucht das Bauamt Egg um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung).

Für das Baugebiet Oberdorf liegen bei der Gemeinde zwei Gesuche von Grundeigentümern für die Einleitung des Quartierplanverfahrens vor. Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren soll im erfassten, teilweise überbauten Bezugsgebiet die genügende Erschliessung sichergestellt und bei Bedarf die Grundstückseinteilung verbessert werden, so dass die Grundstücke zonenkonform überbaut und genutzt werden können. Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Pfannenstilstrasse und die nördlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1858, 1857, 674, 673, 1955, 671, 670 und 2651, im Osten durch die Forchstrasse und die Meilenerstrasse (Staatsstrassen), im Süden und Südwesten durch die süd- und südwestlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3476, 1003, 1145, 1100, 866, 1016, 2092, 2154, 1035 und 1034 sowie im Westen durch die Strasse Brunnenwiese begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Egg. Über das Planungsgebiet „Oberdorf“ besteht eine im Jahr 2010 festgesetzte und mit BDV Nr. 80/2013 bis zum 26. August 2015 verlängerte Planungszone.

Das Quartierplangebiet stösst direkt an das Ortszentrum (Kernzone) an und bietet noch erhebliches Baupotenzial. Deshalb sind bei der Erarbeitung des Quartierplans gemäss § 123 Abs.3 PBG zuerst die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bebauungsform (evt. Varianten) aufzuzeigen (Überbauungskonzept, als Teil im Technischen Bericht integrieren), damit die Erschliessung und Parzellierung möglichst gut darauf ausgerichtet werden können. Der Qualitätsanspruch soll auch beim öffentlichen und privaten Aussenraum erzielt werden. Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept soll aufgezeigt werden, wie die Strassen- und die weiteren Aussenräume gestaltet und betrieben werden.



Ausserdem ist der Quartierplan mit dem im Zusammenhang mit der Planungszone zu erarbeitenden ortsbaulichen Konzept abzustimmen.

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch und aus dem Quartier zu den öffentlichen Einrichtungen wie Einkauf, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrssicherheitsverordnung) sind zu berücksichtigen.

Das Quartierplangebiet grenzt im Osten an die Meilenerstrasse (Route 716), die als Hauptverkehrsstrasse klassiert ist. Entlang der Staatsstrasse verläuft eine Radwegroute (Nr. 41). Für die Bestimmung des Abstands zur Meilenerstrasse ist die festgesetzte Baulinie massgebend (Abstand: 8 m ab Strassengrenze). Gegen die Baulinienfestsetzung und die Aufhebung der alten Baulinien wurden Rekurse erhoben. Diese Rekurse sind zurzeit noch Gegenstand der entsprechenden Verfahren.

Im Zusammenhang mit der Ortsdurchfahrt Egg ist die Linienführung noch nicht festgelegt. Die Varianten der Linienführung sind im Quartierplan entsprechend zu berücksichtigen. Dies auch im Sinne von § 16 PBG (Planungen unterer Stufen haben denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen).

Durch das Quartierplangebiet fliessen der Dorfbach Egg, öffentliches Gewässer Nr. 11.0, der Stigelibach, öffentliches Gewässer Nr. 12.0 sowie der linke Seitenarm des Hofnerbachs, öffentliches Gewässer Nr. 13.1.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2297 vom 20. Dezember 2011) liegt geringe bis mittlere Gefährdung (gelber bzw. blauer Bereich) infolge Hochwasser vor. Im Rahmen des Quartierplans ist auf diese Gefahr hinzuweisen und zu prüfen, ob entsprechende Massnahmen zu ergreifen sind. Neben raumplanerischen Massnahmen sind auch bauliche Massnahmen, insbesondere Ausdolungen, zu prüfen.

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Der erforderliche Raumbedarf bemisst sich neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a kommen die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Anwendung. Gemäss diesen Übergangsbestimmungen ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Dorfbach Egg beidseitig ein Uferstreifen von 8.5 m bzw. 9.0 m Breite, für den Stigelibach von 8.5 m bis 9.3 m und für den linken Seitenarm des Hofnerbachs ein Uferstreifen von 9 m von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Das Quartierplangebiet umfasst ein Gebiet, in dem gemäss des am 15. Januar 2008 genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) der Gemeinde Egg eine neue Verbindungsleitung zwischen der Meilenerstrasse (Bereich Zelgmatt) und der Pfannenstielstrasse (Bereich der Einmündung Neue Meilenerstrasse) mit einem Innendurchmesser von 250 mm realisiert werden soll. Die Belange der Wasserversorgung Egg zur Realisierung der geplanten Leitungsbauten gemäss genehmigtem GWP sind zu berücksichtigen.



Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten sind mit dem Feuerwehrkommandanten anlässlich der konkreten Überbauung des Quartierplangebietes festzulegen.

Die Gemeinde Egg verfügt seit dem 6. Juli 2007 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung des Quartierplangebietes massgebend und zu berücksichtigen.

Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Für Einleitungen in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm sowie Sonderbauwerken wie Regenüberläufe oder Regenbecken, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Entsprechende Kanalisationsprojekte sind dem AWEL frühzeitig zur Bewilligung einzureichen.

Im Plangebiet liegt der bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftige belastete Standort, der im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Nr. 0192/I.0019-002 eingetragen ist.

Über die Einträge im KbS wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert. Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden; insofern sind für die Zukunft altlasten- und abfallrechtliche Massnahmen nicht auszuschliessen. Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, möglichst frühzeitig Informationen über mögliche Schadstoffbelastungen zu erhalten. Zudem muss vermieden werden, dass die Planfestsetzung wegen vorhandener Belastungen im Untergrund nachträglich wieder in Frage gestellt werden muss. Diese Gefahr besteht speziell bei Quartierplänen, bei denen Land abgetauscht wird oder bei denen sich Schadstoffbelastungen über mehrere Grundstücke erstrecken. Das Quartierplandossier ist hinsichtlich der Einträge im KbS zu ergänzen. Spätestens im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren ist dem AWEL der Bericht zur Voruntersuchung einzureichen.

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone (ES III), der Wohn- und Gewerbezone (ES III) sowie der Wohnzone (ES II). Das Quartierplangebiet ist teilweise vollständig überbaut und erschlossen. In solchen Teilen kommen bezüglich der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Für Gebiete, wo wesentliche Erschliessungsinfrastrukturen fehlen, kommen gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte (PW) zur Anwendung. Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung ist die Erschliessungssituation detailliert zu klären und die nicht erschlossenen Parzellen sind zu bezeichnen.

Der Quartierplan-Perimeter liegt im Einflussbereich der Meilenerstrasse und der geplanten Ortsdurchfahrt „Neue Meilenerstrasse“. Gemäss kantonalem Richtplan soll eine 2-streifige Strasse kurz- bis mittelfristig neu gebaut und die Meilener- und Forchstrasse abklassiert werden. Für die neue Strasse hat die Volkswirtschaftsdirektion am 12. Juni 2012 die Baulinien im Oberdorf neu festgesetzt. In der weiteren Bearbeitung des Quartierplans ist die Lärmsituation detailliert zu klären. Dabei muss sowohl die bestehende Meilenerstrasse wie auch die „Neue Meilenerstrasse“ berücksichtigt werden. Im Quartierplan ist die Einhaltung



der PW für die noch nicht erschlossenen resp. erst groberschlossenen Parzellen sicherzustellen. Für die Gebiete, wo der PW überschritten wird, ist dessen Einhaltung mit einem auf den Lärmschutz reduzierten Gestaltungsplan sicherzustellen.

Das Quartierplanvorhaben tangiert keine archäologische Zone. Der Perimeter befindet sich aber in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft mit grossem archäologischem Potential. Bei Bauarbeiten könnten bis jetzt unbekannte archäologische Befunde/Funde angeschnitten werden. Für die Weiterbearbeitung bestehen deshalb folgende Auflagen und Bedingungen:

- a) Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, Tel. 043 259 69 11) so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten.
- b) Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Weitere Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Die Kosten für eine allfällige Feldarbeit und das archivfähige Aufarbeiten der Dokumentation gehen gemäss § 204 PBG zu Lasten der Bauherrschaft. Auf Grund von § 204 PBG haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Schutzobjekte sind gemäss § 203 lit. d PBG vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung.

Im Bereich des Ensembles Wallfahrt St. Antonius sind folgende Objekte im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt und/oder formell geschützt:

- Flurstrasse 006, Vers.-Nr. 0692, ehem. kath. Pfarrhaus
- bei Flurstrasse 006, Vers.-Nr. 0736, Friedensaltar St. Antonius
- Flurstrasse 008, Vers.-Nr. 0684, Antoniuskirche (überkommunal)
- bei Flurstrasse 008, Vers.-Nr. 2227, Kirchgemeindehaus St. Antonius
- Flurstrasse 010, Vers.-Nr. 0704, kath. Pfarrhaus
- bei Flurstrasse 010, Vers.-Nr. 0254, Garage
- Flurstrasse 012, Vers.-Nr. 1375, Wohnhaus bei St. Antonius
- Bolgerweg, Vers.-Nr. 2310, Garage

Ausserdem ist folgendes Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung betroffen:

- Pfannenstielstrasse 007, Vers.-Nr. 0597, Wohnhaus Schützenmeister

Der Quartierplan darf keine Massnahmen zum Ziel haben, welche die genannten Objekte in ihrer Substanz und/oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen könnten.



Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Eine Ausarbeitungszeit bis Ende April 2015 scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Egg am 10. Dezember 2012 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Nr. 15 „Oberdorf“ wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, spätestens aber bis Ende April 2015, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Egg (Bauamt, Forchstrasse 145, Postfach, 8132 Egg), z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'760.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	192.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	64.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>			
Total	Fr.	2'272.00	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



V. Mitteilung an

- Gemeinderat Egg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers)
- Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen (AFV, BaS)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (TBA, FALS)
- Amt für Raumentwicklung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Dossier)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald