



6. Sitzung vom 14. März 2022, Geschäft Nr. 98 im Protokoll
des Gemeinderates

98 **04.06.0** **Quartierpläne**
Amtlicher Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg / Zwischenentscheide
gemäss § 25 Quartierplanverordnung / Revision

Ausgangslage

Der Gemeinderat Egg hatte mit Beschluss vom 10. Dezember 2012 auf Antrag von zwei Grundeigentümern den Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg, eingeleitet. Nach Behandlung von mehreren dagegen erhobenen Rekursen hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 36 vom 10. April 2014 die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Erschliessungssituation

Die Mehrheit der Grundstücke im Gebiet Oberdorf verfügt über einen (oftmals jedoch ungenügenden) Strassenanschluss und nur vereinzelte Grundstücke resp. Grundstücksteile verfügen über keinen Anschluss. Zudem besteht im Zusammenhang mit den Werkleitungen und dem Hochwasserschutz ein Handlungsbedarf.

Als Basis für die weitere Quartierplanbearbeitung sollen die Anschlüsse an die übergeordneten Erschliessungsanlagen bezeichnet und damit verbunden ein Erschliessungskonzept festgelegt werden.

Bei der Pfannenstielstrasse sowie der Flurstrasse (südlicher Abschnitt) handelt es sich um kommunale Sammelstrassen. Zudem wird das Gebiet Oberdorf von verschiedenen übergeordneten und kommunalen Fusswegen tangiert.

Die Meilenerstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse. Zurzeit erarbeitet der Kanton eine Radwegstudie für die Meilenerstrasse. In diesem Zusammenhang konnte auch eine Anschlussstelle für das Gebiet Oberdorf auf Höhe Zelgmatt erwirkt werden. Ein zusätzlicher Anschluss weiter nördlich, in der Kurve der Meilenerstrasse, ist aus Sicht des Kantons nicht möglich. Der bestehende Anschluss kann jedoch erhalten bleiben.

Das Kantonsprojekt an der Meilenerstrasse erstreckt sich entlang des gesamten östlichen Perimeters des Quartierplans Oberdorf. Dies führt unter anderem dazu, dass dieses gesamte Gebiet dieselbe Lärmthematik/-problematik aufweist. Weiter bestehen von der Pfannenstielstrasse bis und mit Rebeweg Verkehrsbeziehungen, welche im grossen Zusammenhang betrachtet und geplant werden müssen.

Zwischenentscheide

Rechtliches

Gemäss § 25 der kantonalen Quartierplanverordnung (QPV) hat der Gemeinderat nach der rechtskräftig erfolgten Verfahrenseinleitung und vor der ersten Grundeigentümersammlung zu entscheiden, ob

- a) Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden sollen
- b) eine Umlegung nach Werten geboten ist
- c) Mindestgrössen für die Neuzuteilung vorgeschrieben werden.



Zwischenentscheide vom 30. Oktober 2017

Am 30. Oktober 2017 hat der Gemeinderat Egg die Zwischenentscheide gemäss § 25 QPV auf den damals geltenden Grundlagen und Rahmenbedingungen beschlossen. Seit den Zwischenentscheiden im Jahr 2017 konnten bereits verschiedene Rahmenbedingungen geklärt werden. Unter anderem konnte der Zugang für das Gebiet ab der Meilenerstrasse definiert werden. Ausgehend davon zeichnet sich die Notwendigkeit der Revision der Zwischenentscheide bezüglich des Perimeters des öffentlichen Gestaltungsplans ab.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Mit den Zwischenentscheiden wurde der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans bis zum Rebenweg definiert.

Im Zusammenhang mit der sich nun abzeichnenden Situation (Meilenerstrasse, Lärmthematik und Verkehrsbeziehungen) und der Tatsache, dass für das Gebiet entlang der Meilenerstrasse eine einheitliche Entwicklung ermöglicht und eine einheitliche Gestaltungssprache (Adressierung) entwickelt werden soll, erweist sich eine Erweiterung des Perimeters als zweckmässig und angemessen.

Die Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 3475 und 3476 (südlich des Rebenwegs) sowie eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 3775 (Rebenweg). Die Erweiterung bedingt ein öffentliches Interesse. Sowohl durch die zentrumsnahe Lage (Zentrum/Forchbahn) sowie der erwünschten ortsbaulichen Reaktion auf den Strassenlärm wie auch aufgrund der einheitlichen Strassenraumgestaltung/Bebauungsabsichten ist das öffentliche Interesse vollumfänglich gegeben. Auch die baulichen Absichten vieler der involvierten Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützen die Absicht der Öffentlichkeit.

Nach § 79 PBG haben Sonderbauvorschriften den Zweck, die freiere Überbauung bestimmter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erleichtern oder überhaupt zu ermöglichen. Sie können auch dazu dienen, die baurechtlichen Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten zu schaffen.

Weiter geht der Gestaltungsplan. Dieser legt die Zahl, Lage äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten und je nach den Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend fest (§ 84 PBG).

Nebst den sich aus den beiden Instituten ergebenden sachlichen Voraussetzungen, muss insbesondere für den öffentlichen Gestaltungsplan ein wesentliches öffentliches Interesse gegeben sein (§ 83 PBG).

Mit beiden Instrumenten wird stark und bindend in die Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit des Grundeigentümers eingegriffen. Beide Instrumente können Abweichungen von den sonst geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung ermöglichen, sofern die Gemeindeversammlung diesen zustimmt.

Das unüberbaute Areal ist aus Sicht der Ortsplanung ein Schlüsselareal und liegt teilweise im Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan. Das Gebiet liegt in der Nähe zum Zentrum von Egg (Forchbahnhaltestelle Egg). Zudem stösst das Gebiet im Nordosten an die Kernzone (Gestaltung Pufferbereich) und im Osten an die Meilenerstrasse (Langsamverkehr, Querungsmöglichkeiten, Abstimmung Bebauung/Strassenraum, Lärm).



Der Gemeinderat ist daher der Auffassung, dass im Sinne der übergeordneten Festlegung (Richtplaneintrag) und der weiteren öffentlichen Anliegen eine Überprüfung der baulichen Dichte unter gleichzeitiger Berücksichtigung qualitativer Aspekte zwingend nötig ist. Diese ortsbauliche Überprüfung entspricht den allgemeinen Zielen der Raumplanung und steht im öffentlichen Interesse.

Aus diesen Gründen soll ein öffentlicher Gestaltungsplan über die Grundstücke Kat. Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033, 3475 und 3476 sowie einer Teilfläche von 3775 und 4037 ausgearbeitet werden.

Landumlegung nach Flächen

Gemäss § 137 Abs. 1 PBG erfolgt die Bewertung des Landes in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede. Der Gemeinderat kann eine Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke beschliessen, wenn er dies aufgrund der konkreten Situation, insbesondere bei Verbindung mit einem Gestaltungsplan, als geboten erachtet.

Im vorliegenden Quartierplan ist aus folgenden Gründen keine spezielle Bewertung der Grundstücke notwendig:

- Alle neuen Parzellen werden im Schwerpunkt des alten Besitzstandes zugeteilt.
- Da keine Eigentumszersplitterung vorliegt, sind auch keine grossen Landverschiebungen zwecks Zusammenlegung notwendig.
- Die sich abzeichnenden Landumlegungen erfolgen innerhalb der gleichen Zone (allenfalls sind geringfügige Anpassungen an den Zonenabgrenzungen erforderlich - separates Planungsverfahren)

Aus den genannten Gründen ist es zweckmässig, wenn im vorliegenden Verfahren die Landumlegungen nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede vorgenommen werden.

Mindestgrössen für die Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können. Für die Neuzuteilung können Mindestgrössen vorgeschrieben werden (§ 126 PBG). Grundstücke des Altbestands, die für eine geeignete Überbauung flächenmässig nicht ausreichen und die weder durch Bauvorschriften noch durch Zusammenlegung oder durch eine geringe, den anderen Beteiligten zumutbare Mehrzuteilung überbaubar gemacht werden können, sind auszukufen (vgl. § 141 PBG). Der Auskauf hat Enteignungscharakter.

Das Nebeneinander von unterschiedlichen Grundstücksgrössen entspricht der Gebietsstruktur der Kernzonen und ist daher ein wichtiges Element für die Gesamterscheinung. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgrösse würde zu einer homogenen Baustruktur führen, was jedoch nicht dem Wesen und Charakter der Kernzone respektive dem Umfeld zur Kernzone entspricht.

Innerhalb des Quartierplangebietes können zudem sämtliche Baugrundstücke durch quartierplanerische Massnahmen überbaubar gemacht werden. Ein Auskauf einer Kleinstparzelle zeichnet sich nach heutigem Kenntnisstand nicht ab. Somit kann für den Quartierplan Nr. 15 Oberdorf auf die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung verzichtet werden.



Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Zwischenentscheide zum Quartierplan Oberdorf werden gemäss Beschluss Nr. 358 des Gemeinderates vom 30. Oktober 2017 aufgehoben.
2. In Anwendung von § 129 PBG und § 25 QPV werden für den Quartierplan Nr. 15 Oberdorf folgende Zwischenentscheide getroffen:
 - 2.1 Der Perimeter für den öffentlichen Gestaltungsplan wird um die Grundstücke Kat. Nrn. 3475 und 3476 erweitert und umfasst somit die Grundstücke Kat. Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033, 3475 und 3476 sowie eine Teilfläche von 3775 und 4037.
 - 2.2 Die Landumlegung erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede.
 - 2.3 Für die Neuzuteilung werden keine Mindestgrössen vorgeschrieben.
3. Das Bauamt wird beauftragt, die Quartierplangenossinnen und -genossen anlässlich einer orientierenden Vorversammlung zu informieren und danach die Unterlagen inkl. Rechtsmittelbelehrung zu versenden.
4. Dieser Beschluss ist nach der Orientierungsversammlung öffentlich.
5. 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 Ausführung 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.
6. Mitteilung an:
Bau und Sicherheit
 - Beteiligte Grundeigentümer, gemäss besonderem Verzeichnis, eingeschrieben, unter Beilage eines Übersichtsplans mit dem neuen Gestaltungsplanperimeter
 - Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, Postfach, 8050 Zürich (per E-Mail)
 - Hochbauvorsteherin
 - 04.06.0 Quartierplan Nr. 15, Oberdorf

rru

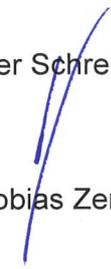
8132 Egg

Versand: - 6. MAI 2022

Gemeinderat Egg
Der Präsident:


Tobias Bolliger

Der Schreiber:


Tobias Zerobin