



Gemeinde Egg

Gemeindeversammlung

Montag, 2. September 2024

Dienstag, 3. September 2024 (bei Bedarf)

20.00 Uhr, Hirschensaal Egg

Einladung

zur Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Egg vom

Montag, 2. September 2024, 20.00 Uhr, im Hirschensaal, Egg

Dienstag, 3. September 2024, 20.00 Uhr, im Hirschensaal, Egg (bei Bedarf)

Geschäftsliste

Seite

- | | |
|--|----|
| 1. Revision Nutzungsplanung / Abstand von Windrädern / Genehmigung | 2 |
| 2. Teilrevision Nutzungsplanung / Antrag auf Festsetzung | 6 |
| 3. Erschliessungsplan / Aufhebung / Genehmigung | 15 |

Die Akten liegen vier Wochen vor der Versammlung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Bezüglich der Stimmberechtigung wird auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen.

Gemeinderatskanzlei Egg

Geschäft 1

Revision Nutzungsplanung / Abstand von Windrädern / Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. *Die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Umsetzung der Einzelinitiative „Abstand von Windrädern“ wird festgesetzt.*
2. *Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird im zustimmenden Sinne Kenntnis genommen.*
3. *Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gestützt auf § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
4. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Weisung

Am 11. September 2023 ist die von Tobias Infortuna, Egg, und Ueli Pfister, Esslingen, unterzeichnete Initiative für einen Mindestabstand von Windrädern bei der Gemeinde eingegangen, welche wie folgt lautet:

„Die Bauordnung der Gemeinde Egg wird wie folgt ergänzt:

Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 1'000 Meter betragen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich möchte im ganzen Kantonsgebiet etwa 120 Windräder von circa 240 Meter Höhe aufstellen. Es kann damit gerechnet werden, dass demnächst kantonale Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden sollen, um die Mitspracherechte der Gemeinden auszuhebeln.

Da solche gigantische Windkraftanlagen Gefahren und Belästigungen für Bewohner/innen in der Nähe bilden (z.B. Eiswurf, Lärm, Infraschall, oszillierende Beschattung, Lichtverschmutzung durch rote Blinklichter in der Nacht, Beeinträchtigung der Umwelt durch massive Fundamente und geteerte Zufahrtsstrassen etc.), soll ein Mindestabstand von 1'000 Meter eingeführt werden. In vielen Ländern sind zum Schutze der Anwohnerinnen und Anwohnern Abstandsregelungen bereits vorhanden, im Kanton Baselland wird im Richtplan ein Mindestabstand von 700 Meter vorgesehen, in Deutschland gilt ein genereller Mindestabstand von 1'000 Meter. Das Bundesgericht hat die Rechtmässigkeit solcher Vorschriften bestätigt (1C_149/2021, Urteil vom 25. August 2022).

Für den Schutz der Natur gibt es bereits strenge Vorschriften (Fledermäuse, Vögel, Grundwasser, Bäume, Wildtiere etc.), jedoch spielt der Schutz des Menschen bei der Planung von Windkraftanlagen kaum eine Rolle. Die Lärmschutzverordnung beispielsweise stammt aus dem Jahr 1986, und die Normen zur Beurteilung von Windkraftanlagen beziehen sich auf maximal 30 Meter hohe Windturbinen. Es ist daher zeitgemäss, dass auch in Schweizer Gemeinden moderne Abstandsregelungen eingeführt werden.

Zudem gilt es, unser Naherholungsgebiet, das in Zeiten des verdichteten Bauens immer wichtiger wird, zu erhalten. Der Bau der geplanten Windräder hätte zur Folge, dass breite Zufahrtsstrassen mitten durch unsere Wälder gebaut werden müssten. Die Verschandelung der Natur stünde in keinem Verhältnis zum erwarteten Ertrag durch die Windkraft. Der Ertrag beträgt pro Windrad im besten Fall nämlich nur 0,05 % des kantonalen Strombedarfs.“

Gültigkeitserklärung der Einzelinitiative

Der Gemeinderat hat im Sinne von § 148 Abs. 2 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) die Einzelinitiative am 25. September 2023 für gültig erklärt. Gemäss § 7 PBG muss bei Änderungen von Nutzungsplänen ein Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren von 60 Tagen durchgeführt werden.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte vom 26. Januar bis 25. März 2024. Innert der Auflagefrist wurden keine Einwendungen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Umsetzung der Einzelinitiative "Abstand von Windrädern" eingereicht.

Bestandteile

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO) Auszug Art. 34a
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im Abschnitt C „Besondere Bauvorschriften“ der BZO wird mit der Teilrevision – wie in der Einzelinitiative verlangt – ein neuer Artikel 34a „Windenergieanlagen“ eingeführt, welcher wie folgt lautet: „Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 1'000 Meter betragen.“

Die Einzelinitiative „Abstand von Windrädern“ hat keine Veränderungen des Zonenplans zur Folge. Die Zonenbezeichnungen bleiben unverändert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung zur Umsetzung der Einzelinitiative "Abstand von Windrädern" wurde der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 13. Februar 2024 stellt das Amt für Raumentwicklung (ARE) keine Genehmigung in Aussicht.

Das ARE hält in seinem Vorprüfungsbericht fest, dass eine BZO-Vorschrift, die pauschal für industrielle Windkraftanlagen einen fixen Mindestabstand zu zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaften vorsieht, und damit solche Anlagen auf dem gesamten Gemeindegebiet ausschliesst, den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und zur Förderung der Windenergienutzung entgegensteht. Aus diesen Gründen ist eine solche BZO-Vorschrift unzumutbar.

Das ARE weist in seinem Vorprüfungsbericht darauf hin, dass der in der Initiative erwähnte Entscheid des Bundesgerichts (BGer 1C_149/2021 vom 25. August 2022) eine Gemeinde im Kanton Bern betrifft. Das Berner Planungs- und Baurecht unterscheidet sich bezüglich Regelungskompetenzen der Gemeinden vom PBG des Kantons Zürich und entsprechend ist der erwähnte Entscheid für den Kanton Zürich nicht einschlägig. Im Weiteren prüft der Kanton Zürich im Unterschied zum Kanton Bern bei der Genehmigung von Nutzungsplanungen nicht nur die Rechtmässigkeit einer Bestimmung, sondern auch die Zweckmässigkeit und Angemessenheit (vgl. § 5 Abs. 1 PBG). Eine Genehmigung von Art. 34a BZO kann entsprechend nicht in Aussicht gestellt werden.

Gegen die Verfügung der Baudirektion kann Rekurs erhoben werden.

Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

Da die Flächen, in welchen Windenergieanlagen erstellt werden könnten, stärker beschränkt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Umwelt

Durch die Initiative kann eine Verminderung der Immissionen von Windrädern auf die Bevölkerung sowie auch die Flora und Fauna erzielt werden. Anzumerken ist, dass diesen Aspekten auch bei der Evaluation von möglichen Standorten Rechnung getragen und mit der Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung auch der Schutz der menschlichen Gesundheit sichergestellt wird.

Infrastruktur / Versorgungssicherheit

Aufgrund des neuen Artikels würden in der Gemeinde Egg keine Flächen bestehen, welche theoretisch für den Bau von Windenergieanlagen genutzt werden könnten. Dies führt faktisch zu einem generellen Erstellungsverbot innerhalb des Gemeindegebietes von Egg.

Erwägungen

Windenergieanlagen produzieren zwei Drittel ihres Stroms im Winterhalbjahr sowie häufig in der Nacht. Somit ist die Windenergie eine ideale Ergänzung zu den Wasserkraftwerken und Solaranlagen, die im Sommer am meisten Strom produzieren. Allerdings ist gemäss Windkarte die Schweiz und insbesondere der Kanton Zürich windarm. Die besten Windenergiestandorte befinden sich auf den Jurahöhen oder in Tallagen mit ausgeprägtem Berg-/Talwindregime wie zum Beispiel im Rhonetal oder im Churer Rheintal.

Das Windpotenzial auf dem Pfannenstiel ist im Verhältnis zu den Eingriffen in die Landschaft klein. Wenn von einer Fläche von 8'000 m² bis 10'000 m² pro Windenergieanlage ausgegangen wird, so würde der Bau der zehn vorgesehenen Windenergieanlagen am Pfannenstiel eine Fläche von rund 15 Fussballfeldern beanspruchen. Zusätzlich müssten für den Bau, den Transport, die Montage und den Unterhalt der Anlagen die entsprechenden Zugänge geschaffen werden. Diese befinden sich zumeist im Wald. Die Windenergieanlagen mit einer Nabenhöhe von 100 bis 140 Metern und einer Gesamthöhe von bis zu 240 Metern hätten nebst den negativen Auswirkungen bezüglich Lärm und Schattenwurf auch einen ungünstigen Einfluss auf Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist auch der Ausbaubedarf im Stromnetz in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Der Pfannenstiel ist bei der Bevölkerung zu allen Jahreszeiten ein äusserst beliebtes Naherholungsgebiet. So sind zahlreiche Wanderer und Biker unterwegs. Im Winter führt sogar eine Langlaufloipe durch das Gebiet. Der Gemeinderat möchte die hohe Lebensqualität beibehalten und die natürliche Umgebung schonen.

Nicht zuletzt hat auch das Naturnetz Pfannenstiel in den vergangenen 25 Jahren ein grosses Engagement bezüglich Arten- und Lebensraumschutz sowie Ökologie geleistet. Es besteht die berechtigte Sorge, dass der Bau der Windräder das Ökosystem beeinträchtigt oder teilweise unwiederbringlich zerstört.

Die vorgesehenen Windenergieanlagen auf dem Pfannenstiel kämen zu nahe an bewohnte Liegenschaften zu stehen, was eine massive Reduktion der Wohnqualität mit sich bringen würde. Des Weiteren bestätigt eine deutsche Studie, dass im Umkreis von einem Kilometer rund um Windenergieanlagen ein Wertverlust der Liegenschaften zu erwarten ist.

Gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Abstandsvorschriften zwecks vorsorglichem Emissionsschutz legt der Baudirektor des Kantons Zürich auf 300 Meter fest. Mit einer Vergrösserung dieses Mindestabstands auf

1000 Meter können die negativen Immissionen wie z.B. Schattenwurf durch die Rotorblätter, Schall- und Infraschall sowie Eiswurf auf bewohnte Gebäude stark reduziert werden.

Der Gemeinderat unterstützt demnach die Einzelinitiative "Abstand von Windrädern". Die zahlreichen negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sowie auf die bewohnten Gebäude auf Gemeindegebiet stehen in einem Missverhältnis zum effektiven Nutzen und den Kosten.

Behördliche Referentin: Bettina Baumgartner, Hochbau- und Planungsvorsteherin

Detaillierte Unterlagen zum Geschäft finden Sie unter www.egg.ch/sitzung

Geschäft 2

Teilrevision Nutzungsplanung / Antrag auf Festsetzung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. *Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird festgesetzt.*
2. *Dem Bericht über die Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.*
3. *Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.*
4. *Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gestützt auf § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
5. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Weisung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan sind allgemeinverbindlich und enthalten Vorschriften für die Überbauung des Siedlungsgebietes. Grundlage bildet das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürichs. Die heutige BZO der Gemeinde Egg wurde 1993 in Kraft gesetzt. Seit dieser Zeit wurden kleinere Revisionen von Teilgebieten durchgeführt.

Handlungsbedarf

Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht und einzelne Bestimmungen haben sich nicht bewährt. Der Umgang mit in der BZO bisher nicht geregelten Sachfragen, die künftig an Bedeutung gewinnen, soll thematisiert werden. Darunter fällt insbesondere das verdichtete Bauen, die Parkierung und die Dachgestaltung sowie wichtige Anliegen zur Biodiversität, Ökologie und dem Ortsklima. In diesem Zusammenhang sollen die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) eingeführt werden. Zudem setzen der revidierte kantonale und regionale Richtplan neue Akzente. Ebenfalls fordert eine Einzelinitiative die Umsetzung des Kaskadenmodells für Mobilfunkanlagen.

Im Zonenplan sind verschiedene Zonentypen und Zonengrenzen nicht zweckmässig auf die aktuellen Gegebenheiten abgestimmt. Eine Neueinzonung ist für die ARA Esslingen vorgesehen. Dabei ist auch ein Waldabstandslinienplan festzulegen.

Schliesslich ist die formelle Aufhebung des Erschliessungsplanes aus dem Jahr 2000 beabsichtigt, dessen Inhalte in anderen Planungsinstrumenten wie dem GEP (Genereller Entwässerungsplan), dem GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt), und der Hochwasserplanung (Gewässermanagement) wesentlich aktueller und detaillierter abgedeckt werden. Dies wird als separate Vorlage der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bestandteile

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Waldabstandslinienplan ARA Esslingen
- Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze"
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als konzeptionelle Grundlage für die umfassende Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung wurde im Jahr 2017 ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet und mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 277 vom 21. August 2017 genehmigt. Das REL ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Das REL besteht aus einem Plan 1:5000 und einem Text. Die Planform des räumlichen Entwicklungsleitbildes umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Jeder Planinhalt ist mit Handlungsanweisungen hinterlegt, die bei der Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

Es wurden folgende 11 Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert und die jeweiligen Ziele mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahre 2035 umschrieben.

- Qualitätsorientiert wachsen
- Innere Reserven nutzen
- Arbeits- und Mischnutzungen fördern
- Ortsdurchfahrt aufwerten
- Masterplan Schulraumplanung umsetzen
- Weiler massvoll entwickeln
- Naturraum stärken
- Erholungsflächen und Sportanlagen pflegen
- Verkehrssicherheit und Wegnetze optimieren
- Voraussetzungen für Innenentwicklung schaffen
- Erneuerbare Energien nutzen

Der revidierte Richtplan, Bereiche Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen, wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 0948 / 21 vom 16. November 2021 genehmigt.

Bau- und Zonenordnung

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat

zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Die Anpassung an die IVHB-Begriffe in der BZO von Egg beschränken sich hauptsächlich auf folgende Modifikationen:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| • alt: Gebäudehöhe | neu: Fassadenhöhe |
| • alt: Firsthöhe + Gebäudehöhe | neu: Gesamthöhe |
| • alt: Dachgeschosse Flachdach | neu: Attikageschosse |
| • alt: Besondere Gebäude | neu: Klein- und Anbauten |
| • alt: Freiflächenziffer | neu: Grünflächenziffer |
| • alt: massgebliche Grundstücksfläche | neu: anrechenbare Grundstücksfläche |

Kernzonen

In den Kernzonenvorschriften werden die zulässige Nutzweise definiert und die Einordnungsanforderungen sowie die Dach- und Fassadengestaltung geschärft. So wird der Akzent in allen Kernzonen stärker auf eine zeitgemässe Weiterentwicklung der alten Kerne gesetzt.

Die Umnutzung von Vorgärten zu Parkierungsflächen führt immer wieder zu Diskussionen, weil die Umgebungsqualität des traditionellen Ortsbildes in der Regel unwiederbringlich beeinträchtigt wird. Daher wird eine neue Bestimmung eingefügt, wonach bestehende Vorgärten nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden dürfen und ein angemessener Anteil neuer Vorgärten an die Strasse grenzen muss.

Bei besonders guter Gestaltung von Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung und die bestehende kubische Gestaltung bewilligt werden. Die Erleichterungen gelten für Um-, Ersatz- und Neubauten.

Der kleine Grundabstand wird von 4.5 m auf 5 m erhöht, um die Auswirkungen vorspringender Gebäudeteile auf die Nachbarn zu begrenzen.

Zentrumszone

In der Zentrumszone wird ebenfalls die zulässige Nutzweise definiert. Die im bisherigen Art. 16 vorgesehene Steildachpflicht wird aufgehoben. Flachdächer sind in der Zentrumszone mindestens so zeitgemäss wie Steildächer.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

In einer Analyse mehrerer bewilligter Baugesuche in der Gemeinde Egg wurden die Auswirkungen der neuen IVHB-Messweise untersucht. Diese hat ergeben, dass für Schrägdächer und Flachdächer unterschiedliche Masse zweckmässig sind, weil auch die gesetzlich definierte Messweise der Fassadenhöhe unterschiedlich ist. Die Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Dabei werden in allen fünf Wohnzonen (W 30, W 40, W 60, WG 40, WG 60) die bisherigen Höhenmasse übernommen. Für Flachdachbauten werden diese Grundmasse um jeweils einen Zuschlag von 1.0 m erhöht. Damit können künftig Brüstungen und andere Absturzsicherungen bei Flachdächern bzw. Attikageschossen fassadenbündig angeordnet werden. Andernfalls müssten Brüstungen und andere Absturzsicherungen um einen Meter zurückversetzt angeordnet werden.

Bisher bestand in allen Wohnzonen eine Schrägdachpflicht. Diese wird in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung fallen gelassen, um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen. Auch bei Kleinbauten und Anbauten ist die Dachform freigestellt. Flachdächer von Hauptgebäuden sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt oder für Solaranlagen beansprucht werden.

Mit der Umsetzung der IVHB müssen Attikageschosse auf den „Traufseiten“ nur noch um eine halbe Geschosshöhe zurückversetzt werden. Dadurch können Dachgeschosse künftig wesentlich dominanter in Erscheinung treten als bisher. Mit Interesse der Kontinuität in den Wohnzonen wird das zulässige Mass für Dachaufbauten gegenüber dem bisherigen Drittel nur geringfügig auf 2/5 statt auf 1/2 erhöht.

Die Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass übermässige Abgrabungen zu einer unbefriedigenden landschaftlichen Einordnung führen können. Die vorgesehenen Präzisierungen klären den Spielraum und entsprechen den vielerorts üblichen Regelungen. Anzustreben sind minimale Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs.

In den Wohnzonen W 40 und W 60 galt bisher ein Wohnanteil von (min.) 75 % der Gesamtnutzfläche. Dieser Artikel wird ersatzlos aufgehoben. Die Vorgabe eines minimalen Wohnanteils ist in reinen Wohnzonen wenig sinnvoll. In den Wohnzonen WG 40 und WG 60 galt bisher ein Wohnanteil von (min.) 50 % der Gesamtnutzfläche. Diese Beschränkung wird ebenfalls aufgehoben, weil sie in der Praxis als unnötige Einschränkung empfunden wird. Über einen längeren Zeitraum betrachtet soll je nach Konjunktur die Möglichkeit bestehen, nachfragebedingt mehr Wohn- oder mehr Gewerbenutzungen vorzusehen.

Gewerbezone

Die bisherige Freiflächenziffer von 10 % wird gestrichen, weil sie gemäss IVHB entfällt. Anstelle der Freiflächenziffer wird eine Grünflächenziffer (GFZ) von 10 % eingeführt. Diese reduzierte Fläche wird als angemessen angesehen, weil in den Gewerbebezonen aufgrund des Bedarfs nach grösseren Abstellflächen für Lager, Maschinen und Fahrzeuge eine grössere GFZ schwierig umzusetzen wäre. Zudem wird an der Pflicht zur Begrünung der Flachdächer festgehalten.

Öffentliche Zonen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der ARA Esslingen sind im NIS Korridor der Hochspannungsübertragungsleitung keine Orte mit empfindlicher Nutzung zulässig. Die Einschränkung der Nutzung ist zur Einhaltung der NIS-Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) erforderlich.

Besondere Bauvorschriften

Die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen werden in den Zonen W 30, W 40 und WG 40 von 5'000 auf 3'000 m² und in den Zonen W 60 und WG 60 von 8'000 auf 5'000 m² reduziert. Damit können diese Gebiete im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen besser als bis anhin ausgenützt werden. Ausser in der Zone W 30 sind in allen Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss und eine entsprechend vergrösserte Fassadenhöhe zulässig. Im Gegenzug wird die maximal zulässige Gebäudelänge eingeschränkt. Bisher konnte bei Arealüberbauungen kein Ausnützungszuschlag beansprucht werden. Damit fehlte ein wichtiger Anreiz, überhaupt Arealüberbauungen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen zu erstellen. Neu wird ein solcher Nutzungsanreiz geschaffen. Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich um einen Zehntel der zonengemässen Grundziffer.

Die Regelung zum grossen Grundabstand wird vereinfacht. Der grosse Grundabstand gilt neu überall für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

Der Grenzbedarf für Autoabstellplätze ist in Art. 33 Absatz 1 BZO für die Nutzungen Wohnen, Restaurants, Läden sowie Büro- und Geschäftshäuser definiert. Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen. In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden reduziert werden. Der massgebliche

Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs ist in Abhängigkeit der Güteklasse tabellarisch festgehalten. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend. Dieser ist von den ÖV-Güteklassen gemäss GIS ZH Fahrplanjahr 2022/2023 abgeleitet.

Bisher bestand keine quantitative Vorgabe für die zu erstellende Anzahl Veloabstellplätze. Neu wird wegleitend auf die VSS-Norm SN 640 065 Bezug genommen. Gemäss dieser Norm ist für Wohnungen ein Veloabstellplatz pro Zimmer nachzuweisen. Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

Bisher waren bei Mehrfamilienhäusern Kompostplätze einzurichten und dauernd zu unterhalten. Künftig werden keine Kompostplätze mehr verlangt, da Garten- und Küchenabfälle der entsprechenden Abfallentsorgung mitgegeben werden können.

Die Bestimmung zu den Spiel-, Ruhe und Gartenflächen wurde umformuliert und auf die jeweilige Gebäudenutzung bezogen. Das Flächenmass wurde beibehalten.

Mobilfunkantennen können aufgrund der Vorgaben des Fernmeldegesetzes (FMG) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf mindestens der Hälfte der Bauzone muss die Erstellung von Mobilfunkantennen zulässig sein. Mobilfunkantennen dürfen grundsätzlich auch nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden. Mit dem sogenannten Kaskadenmodell wird den Mobilfunkanbietern eine Prioritätenordnung vorgegeben. Erst wenn in einer Zone mit hoher Priorität kein Standort gefunden werden kann, darf eine Antenne in einer Zone mit tieferer Priorität erstellt werden. In Egg werden in erster Priorität Standorte in Gewerbezononen und in der Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. In Egg wird für die erste Priorität bezüglich öffentliche Bauten eine explizite Beschränkung auf das Areal der ARA Esslingen, der Endstation der Forchbahn und das Areal Werkhof/Feuerwehr längs der Oberlandautostrasse aufgenommen. In zweiter Priorität sind Zonen vorgesehen, welche über einen Anteil mässig störender Gewerbe verfügen können, d.h. WG-Zonen und die Zentrumszone. Erst in einer 3. Priorität sollen Anlagen auch in den anderen Zonen erstellt werden können.

Siedlungsökologie

Die Gemeinde Egg hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Im Sinne der Biodiversität wird in der BZO eine Grünflächenziffer (GFZ) festgelegt und eine naturnahe Umgebungsgestaltung zum Schutz vor übermässiger Wärmeeinwirkung verlangt. Wo es die Verhältnisse zulassen, soll pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt werden. Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie und des Ortsklimas ökologisch wertvoll begrünt werden. Schottergärten werden nicht mehr zugelassen. Die Terraingestaltung hat sich am natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Bauten am Siedlungsrand sollen eine diskrete Farbgestaltung aufweisen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben, Lebensräume zu finden.

Sonderbauvorschriften

Höhere bauliche Dichten sollen sich auf die Siedlungsgebiete im Einzugsgebiet der Forchbahn-Haltestellen konzentrieren, wo eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr besteht. Mit Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff PBG soll eine qualitätsvolle Umsetzung dieser Verdichtung unter Einschluss von hochwertigen Aussenräumen erleichtert werden. Die Sonderbauvorschriften können sowohl von bestehenden als auch von neuen Gebäuden beansprucht werden. Im Zonenplan sind mehrere Gebiete der dreigeschossigen Wohnzonen W 60 und WG 60 bezeichnet, in welchen die Sonderbauvorschriften beansprucht werden können.

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Die Grundeigentümer können wählen, ob sie nach den normalen Zonenvorschriften bauen oder die Sonderbauvorschriften beanspruchen, die zwar mehr Möglichkeiten bieten, aber auch höhere Anforderungen stellen. In den Sonderbauvorschriften wird eine Ausnutzungsziffer von 90 % festgelegt.

Die Sonderbauvorschriften lassen in den entsprechenden dreigeschossigen Wohnzonen ein zusätzliches viertes Vollgeschoss zu. Wie bisher ist darüber hinaus ein Dachgeschoss oder ein Attikageschoss zulässig. Damit wird signalisiert, dass eine bauliche Verdichtung massvoll in die Höhe erfolgen soll, um den Freiraum mit den siedlungsinternen Grünflächen möglichst zu schonen.

Bei einer Arealfläche von mehr als 5'000 m² bedingt die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften einen Gestaltungsplan als zusätzliche Voraussetzung zur Sicherung der angestrebten Qualitäten. Insbesondere bei einem vollständigen Abbruch bestehender Gebäude mit anschließender Neuüberbauung ist eine grundstücksübergreifende Koordination zwingend (Bebauung, Erschliessung, Parkierung, Etappierung, Freiräume).

Zonenplan

Der Zonenplan erfährt zahlreiche Anpassungen. Diese können in folgende Kategorien gegliedert werden:

- Einzonungen (1x)
- Wichtige Umzonungen (6x)
- Untergeordnete Umzonungen (20x)
- Gewässer (32x)

Einzonungen

Die heute in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 4702 und 4732 der Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Esslingen werden eingezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

Das Einzonungsgebiet wird von einer bestehenden Höchstspannungs-Freileitung durchquert, die im regionalen Richtplan Pfannenstil eingetragen ist. Von Hochspannungs-Freileitungen geht nichtionisierende Strahlung (NIS) aus. Das Betriebsgebäude der ARE liegt teilweise innerhalb des NIS-Korridors. Daher ist eine entsprechende Bestimmung in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen, wonach im NIS-Korridor keine Orte mit empfindlicher Nutzung zulässig sind.

Wichtige Umzonungen

Die Flächen der neuen Zentrumsüberbauung Rietwis in Egg (Kat. Nrn. 5208, 5209, 5210, 4373, 4375, 4376) werden von der Wohnzone WG 60 in die Zentrumszone Z umgezont. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert. Mit dieser Zonierung wird eine Differenz zu den Festlegungen im geltenden öffentlichen Gestaltungsplan Rietwis-West behoben.

Das Gebiet nordwestlich der Leestrasse wird von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 40 in die Wohnzone W 40 umgezont. Der Umzonungsfläche wird anstelle der bisherigen Empfindlichkeitsstufe ES III die ES II zugeordnet. Mit dieser Umzonung wird die Zonierung auf die bestehenden Verhältnisse abgestimmt. Seit dem Abbruch der Fabrik auf dem ehemaligen Areal Büttner und der neuen Wohnüberbauung ist die früher als Übergangszone zwischen der Industrie- und der Wohnzone gedachte WG 40 nicht mehr erforderlich. Auch die bestehende Bebauung umfasst reine Wohnbauten.

Das Grundstück Kat.-Nr. 4129 im Esslinger Dreieck (alte Post) wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 40 umgezont. Die bisherige Empfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert. Die Umzonung erfolgt, weil die Poststelle aufgehoben wurde und die jetzige Eigentümerin keine öffentlichen Nutzungen mehr vorsieht.

Im Bereich der Püntstrasse entlang des Rütibachs wird die Freihaltezone auf den Gewässer-
raum reduziert und die Flächen in die Wohnzone W 30 resp. W 40 umgezont. Die Freihaltezone
nimmt in diesem Bereich keine öffentlichen Interessen wahr.

Untergeordnete Umzonungen

Zahlreiche Zonenplanänderungen sind untergeordneter Natur. Sie betreffen in der Regel relativ
kleinflächige und unzweckmässige Zonierungen. Die Zonengrenzen stimmen oft nicht mit den
Eigentumsgrenzen überein. Da es bei Regelüberbauungen (im Gegensatz zu Arealüberbauun-
gen) nicht zulässig ist, Ausnutzungsübertragungen von einer Zone in die andere vorzunehmen,
geht dabei potenzielle Ausnutzung verloren.

Umzonung Bäche

In Egg gibt es zahlreiche Bäche. Gemäss den Vorgaben der Darstellungsverordnung (VDNP) ist
die Ebene der Grundzonierungen über diejenige der Gewässer zu legen. Im aktuellen Zonen-
plan ist dies jedoch noch nicht der Fall. Hier sind die Bäche aus den Zonen gestanzt. Innerhalb
des Siedlungsgebietes sind also sämtliche Bäche der jeweiligen Bau-, Erholungs- oder Freihal-
tezone zuzuweisen.

Überlagerungen

In verschiedenen Gebieten im Nahbereich der Forchbahn-Haltestellen können die Sonderbau-
vorschriften (SBV) für Verdichtungsgebiete beansprucht werden. Im Zonenplan 1:5'000 sind die
Geltungsbereiche dieser Sonderbauvorschriften als überlagernde Festlegungen dokumentiert.

Die ausgewählten SBV-Gebiete wurden schrittweise nach den folgenden Kriterien herausgefil-
tert:

- Zonen: Erfasst werden die dreigeschossigen Wohnzonen W 60 und WG 60. Diese liegen
grösstenteils innerhalb der im regionalen Richtplan als Gebiete mit hoher baulicher Dichte
bezeichneten Siedlungsgebiete im Einzugsbereich der Forchbahnhaltestellen.
- Gestaltungspläne: Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind von den Sonderbau-
vorschriften ausgeschlossen. Die jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften zu den einzel-
nen Gestaltungsplänen sind massgeschneidert und können nicht durch anderslautende
Festlegungen in der BZO unterlaufen werden.
- Arealüberbauungen: Die neurechtlichen, nach 1975 entstandenen Arealüberbauungen sind
bereits nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen entstanden. Deren Sanierung richtet
sich nach den Arealüberbauungsvorschriften gemäss Art. 28 BZO.
- Eigentumsstrukturen: Sonderbauvorschriften sind primär in Überbauungen mit einem über-
wiegenden Anteil an Mehrfamilienhäusern geeignet. Dabei sollte möglichst wenig Stock-
werkeigentum vorhanden sein. Bei Stockwerkeigentum sind grössere bauliche Veränderun-
gen erfahrungsgemäss mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, weil oft keine Mehrheit
zustande kommt.
- Gebäudealter: Nach rund 30 Jahren steht in der Regel ein grösserer Sanierungszyklus an.
Zu diesem Zeitpunkt könnte auch eine grössere Umstrukturierung zu Gunsten einer
Mehrnutzung erfolgen.
- Gebietsstrukturen: In den verbliebenen Gebieten sollten einheitliche Gestaltungsgrund-
sätze, wie sie in § 79 PBG vorausgesetzt werden, bereits heute über ein grösseres, gut ab-
grenzbares Gebiet vorhanden sein. Wesentliche Kriterien sind die Siedlungs- und Bebau-
ungstypologie mit Innenhofstrukturen, das Nutzungspotential für zusätzliche Aufstockungen
sowie der Spielraum zur Erhaltung und Aufwertung der Freiräume.

Ergänzungspläne

Mit der Einzonung der ARA Esslingen müssen gemäss § 262 PBG auch Waldabstandslinien festgesetzt werden. Die Waldgrenze gemäss Art. 13 des Waldgesetzes wurde mit Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 9. Mai 2016 bereits festgestellt.

Die entlang des Mülibaches projektierten Waldabstandslinien richten sich primär nach dem Bestand der Abwasserreinigungsanlage und einem Waldabstand von 15 m. Der Waldabstand wird südlich des Hauptgebäudes zugunsten der fünften Reinigungsstufe (Elimination von Mikroverunreinigungen) minimiert.

Die Aufhebung des Erschliessungsplans aus dem Jahr 2000 erfolgt als separate Vorlage.

Auswirkungen

Die leichte Vergrösserung der Siedlungsfläche (ARA) hat keinen Einfluss auf die theoretische Einwohnerkapazität.

Mit dem möglichen Geschossflächenzuwachs durch die Sonderbauvorschriften könnte das heutige Fassungsvermögen aufgrund der inneren Reserven theoretisch um fast zusätzlich 1'000 Einwohner auf rund 11'300 Einwohner innerhalb der Bauzone ansteigen. Innerhalb des Zeithorizonts von 10 - 15 Jahren dürfte jedoch aufgrund der Sonderbauvorschriften eine Zunahme um maximal 250 Personen realistisch sein. Dies entspricht einer massvollen theoretischen Zunahme um rund 2.5 % (oder rund 0.17 % pro Jahr). Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert.

Der Modal-Split in der Gemeinde Egg hat seit 2013 unverändert einen Anteil von 16 % am öffentlichen Verkehr und von 84 % am motorisierten Individualverkehr (MIV). Mit der Förderung der verdichteten Bauweise im Einzugsbereich der Forchbahnhaltstellen im Rahmen der Sonderbauvorschriften wird auch bezweckt, den ÖV-Anteil zu erhöhen.

Mit mehreren neuen Bestimmungen wird die Siedlungsökologie künftig stärker gefördert.

Mehrwertausgleich

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind durch den Begünstigten auszugleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbebezonen als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.

Die Einzonung der ARA in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterliegt dem kantonalen Mehrwertausgleich. Da die Einzonung vor allem zur Sicherung der bestehenden Nutzung vorgesehen ist, ermöglichen sie grundsätzlich keine wesentliche Nutzungserweiterung. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt. Auch für die Umzonung im Esslinger Dreieck kann eine kantonale Mehrwertprognose und gegebenenfalls eine Abgabe fällig werden.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 wurde der Beschluss gefasst, keine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen zu erheben. Es wird somit im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine kommunale Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG fällig.

Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

An der Orientierungsversammlung vom 15. Januar 2024 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Danach fand vom 26. Januar bis 25. März 2024 die öffentliche Auflage der Planungsvorlage statt.

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 wurden zur Anhörung eingeladen.

Während der Auflagefrist konnten sich alle zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Anliegen wurden von der Baukommission und dem Gemeinderat vertieft geprüft und sind nach Möglichkeit ganz oder teilweise in die Teilrevisionsvorlage eingeflossen. Der Bericht zu den Einwendungen gibt darüber im Detail Auskunft.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) attestiert der Gemeinde Egg im Vorprüfungsbericht eine gelungene Planung, welche die vielfältigen Zielsetzungen gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich in die verbindlichen Planungsinstrumente umsetzt. Damit werde eine gute Basis für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen. Insbesondere begrüsst das ARE die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe sowie die Einführung von Anreizsystemen zur Förderung einer moderaten Verdichtung in den zentralen Lagen im Einzugsgebiet der Forchbahn-Haltestellen. Die Vorlage erweist sich gemäss ARE unter Berücksichtigung der untergeordneten Vorbehalte im Sinne von § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen

Erwägungen

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung trägt dazu bei, die hohe Wohnqualität in Egg weiter zu fördern. Mit den differenzierten Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung wird die qualitätsvolle Entwicklung gestärkt und unterstützt. Nicht zuletzt werden auch wichtige Anliegen zur Förderung der Biodiversität, der Ökologie und eines angenehmen Ortsklimas aufgenommen. Im Rahmen der neuen BZO werden ebenfalls die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) eingeführt.

Die übergeordneten Vorgaben werden vollständig respektiert. 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 Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom September 2024 zur Festsetzung unterbreitet. Nach der Festsetzung ist sie durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Behördliche Referentin:

Bettina Baumgartner, Hochbau- und Planungsvorsteherin

Detaillierte Unterlagen zum Geschäft finden Sie unter www.egg.ch/sitzung

Geschäft 3

Erschliessungsplan / Aufhebung / Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. *Der Erschliessungsplan aus dem Jahr 2000 wird ersatzlos aufgehoben.*
2. *Der an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2000 genehmigte Kredit über Fr. 2'415'000 im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan wird mit Ausgaben von Fr. 0 abgerechnet.*
3. *Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.*

Weisung

Die Gemeinden erlassen gemäss §§ 90 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Bau- und Zonenordnung einen Erschliessungsplan. Dieser gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt. Für die jeweils bevorstehende Etappe sind die Dimensionen der Erschliessungsanlagen festzulegen und ihre Kosten zu ermitteln. Mit dem Beschluss über die erste Etappe und die Dimensionierung der darin enthaltenen Anlagen gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

Erschliessungsplan 2000

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 3. April 2000 den Erschliessungsplan für die Gemeinde Egg festgesetzt und gleichzeitig einen Kredit über Fr. 2'415'000 für die geplanten Erschliessungsanlagen bewilligt. Dieser Kredit wurde jedoch nicht beansprucht. Einige der geplanten Erschliessungsanlagen wurden nicht erstellt, andere im Rahmen von Bauprojekten finanziert. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt den Stand der damals zur Realisierung vorgesehenen Erschliessungsanlagen.

1.1 Strassennetz

1.11 Verbindung (Spange) zur Neuen Meilenerstrasse

An der Urnenabstimmung vom 28. September 2014 wurde die Ortskernumfahrung abgelehnt und die Verbindung (Spange) zur Neuen Meilenerstrasse somit hinfällig. Die Spange ist mittlerweile aus dem kantonalen Richtplan gestrichen worden. Die damaligen Aufwendungen für die Ausarbeitung der drei Varianten zur Verkehrsführung wurden in einem separaten Kredit vom Gemeinderat bewilligt und bereits abgerechnet. Ein Grossteil der Ingenieurleistungen wurde ohnehin durch den Kanton bezahlt. Der entsprechende Verpflichtungskredit über Fr. 400'000 wurde somit nicht beansprucht.

Das Gebiet Oberdorf ist bereits groberschlossen. Die Regelungen zur Feinerschliessung erfolgen im Rahmen des momentan laufenden Quartierplans Nr. 15 Oberdorf, welcher mit Beschluss vom 10. Dezember 2012 auf Gesuch von zwei Grundeigentumsparteien eingeleitet wurde.

1.12 Verbindung Güeterstalstrasse

Die Verbindung «Im Güeterstal–Forchstrasse» sollte für den Fall einer Schliessung des Forchbahnübergangs Oberlandstrasse die Groberschliessung für das Quartier «Güeterstal/ Oberlandstrasse» sicherstellen. Im Rahmen der Sanierung der Forchbahnübergänge wurde der Bahnübergang an der Oberlandstrasse mit Schranken im Jahr 2011 gesichert. Somit ist die Erschliessung des Quartiers über die Löwenstrasse hinfällig. Der entsprechende Verpflichtungskredit über Fr. 60'000 wurde nicht beansprucht.

1.13 Einmündung Erlenweg

Das Gebiet Erlenweg wurde mit dem Quartierplan Nr. 9 «Erlenweg» erschlossen. Für den Bau des Kreisels an der Uster-/Oetwiler-/Forchstrasse mit Anschluss an die Hauswiese hat die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2001 einen separaten Kredit über Fr. 729'000 gesprochen. Die Abrechnung mit einem Gesamtaufwand von Fr. 744'319.25 erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2014. Der entsprechende Verpflichtungskredit über Fr. 120'000 wurde nicht beansprucht.

1.2 Abwasseranlagen

1.21 Regenbecken Salzacher und Oberesslingen

Im Rahmen der Erstellung des generellen Entwässerungsplans (GEP) wurden sämtliche Bauwerke und Abwasseranlagen auf ihren Zustand untersucht und eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen. Das Regenbecken Salzacher, neu als Regenbecken Kirchwies benannt, stammt aus dem Jahr 1976. Gemäss GEP weist das Regenbecken eine mittelfristige Sanierungspriorität auf. Insbesondere sind eine Überlaufregistrierung und ein Schieber anzubringen. Die Massnahmen des GEP werden nach deren Priorisierung und nach allfälligen Synergien mit anderen Projekten z.B. der Wasserversorgung umgesetzt. Für die Anpassungen am Regenbecken Kirchwies wird im Rahmen der langfristigen Investitionsplanung danzumal ein separater Kredit gesprochen. Der Verpflichtungskredit über Fr. 200'000 wurde nicht beansprucht.

Beim Regenbecken Oberesslingen wurde die Abflusssteuerung zusammen mit der Integration der Aussenbauwerke in das Prozessleitsystem der ARA Esslingen erstellt. Der entsprechende Kredit für diese Arbeiten wurde am 29. September 2010 an der Urne zusammen mit dem Kredit für den Ausbau und die Erweiterung der ARA Esslingen gesprochen und an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 abgerechnet. Somit wurde der Verpflichtungskredit über Fr. 30'000 nicht beansprucht.

1.22 Regenüberläufe Post, Meilenerstrasse, Feldhof und Oberesslingen

Gemäss aktueller Untersuchung zu den Sonderbauwerken und der GEP-Revision 2022 sind keine Massnahmen an diesen Regenüberläufen (RÜ) geplant: Der RÜ Forchstrasse wurde 2002 erstellt, beim RÜ Spange (Meilenerstrasse) ist eine Abflussdrosselung vorhanden, der RÜ Oberesslingen wurde aufgehoben. Mittelfristig sollen alle Bauwerke mit einer Messung ausgestattet werden. Allenfalls werden dann erneute Massnahmen notwendig.

1.23 Kanalisationsleitungen

Die Mischwasserleitung Stegstrasse/Seewiesen von Knoten F14 (2013) bis Knoten F5 (2004, RÜ Aspholz) wurde 2010 resp. 2022 innensaniert (Inliner). Dafür wurde ein separater Kredit eingeholt. Gemäss aktueller GEP-Revision 2022 ist kein Ausbau geplant.

1.3 Wasserversorgung

1.33 Ausbau Basisleitung Hoflet - Aemet

Ein Teil der Basisleitung Hoflet-Aemet wurde zusammen mit den Neubauten Im Lee bereits im Jahr 2009 entlang der Forchstrasse auf einen Durchmesser von 250 mm ausgebaut. Dafür wurde ein separater Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung durch den Gemeinderat genehmigt. Der weiterführende Ausbau der bestehenden Eternitleitung Hoflet-Aemet gemäss GWP wurde im Jahr 2021 umgesetzt (Ersatz Transportleitung Lee-Ämet). Dazu wurde ebenfalls ein separater Kredit seitens des Gemeinderates genehmigt.

Der Ausbau der Basisleitung Neue Meilenerstrasse, Pfannenstielstrasse-Hof auf \varnothing 250 mm im Gebiet Oberdorf ist noch nicht erfolgt und der Verpflichtungskredit über Fr. 350'000 ist somit nicht beansprucht. Diese Massnahme der Groberschliessung ist im GWP vorgesehen und ist auf die Feinerschliessungsmassnahmen gemäss Quartierplan Oberdorf abzustimmen. Die Anlage soll danzumal erstellt werden. Der entsprechende Kredit für die Arbeiten muss ebenfalls dann gesprochen werden.

1.4 Gewässer

1.41 Stigelibach

Die Gewässerraumfestlegung und der hochwassersichere Ausbau des Stigelibachs erfolgen im Rahmen des Quartierplans Oberdorf. Der Verpflichtungskredit über Fr. 200'000 wurde nicht beansprucht. Der entsprechende Kredit muss bei Vorlage des Gewässerprojekts gesprochen werden.

Abrechnung

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Kredite auf. Diese wurden nicht beansprucht.

Nr.	Bezeichnung	Kredit		Ausgaben	
1.1	Strassen				
1.11	Verbindung zur Neuen Meilenerstrasse	Fr.	400'000.00	Fr.	0.00
1.12	Verbindung Güeterstalstrasse	Fr.	60'000.00	Fr.	0.00
1.13	Einmündung Erlenweg	Fr.	120'000.00	Fr.	0.00
1.2	Abwasseranlagen				
1.21.1	Regenbecken Salzacher	Fr.	200'000.00	Fr.	0.00
1.21.2	Regenbecken Oberesslingen	Fr.	30'000.00	Fr.	0.00
1.22.1	Regenüberlauf Post	Fr.	15'000.00	Fr.	0.00
1.22.2	Regenüberlauf Meilenerstrasse	Fr.	15'000.00	Fr.	0.00
1.22.3	Regenüberlauf Feldhof	Fr.	15'000.00	Fr.	0.00
1.22.4	Regenüberlauf Oberesslingen	Fr.	10'000.00	Fr.	0.00
1.23	Schmutzwasserleitung Seewiesen	Fr.	700'000.00	Fr.	0.00
1.3	Wasserversorgung				
1.33.1	Basisleitung Hoflet – Aemet	Fr.	300'000.00	Fr.	0.00
1.33.2	Basisleitung Oberdorf	Fr.	350'000.00	Fr.	0.00
1.4	Gewässer				
1.41	Stigelibach	Fr.	200'000.00	Fr.	0.00
	Total	Fr.	2'415'000.00	Fr.	0.00

Erwägungen

Der Zonenplan der Gemeinde Egg scheidet rund 179 ha Bauzonen aus. Diese sind bereits grösstenteils groberschlossen. Die noch ausstehenden Groberschliessungsmassnahmen sind mit den laufenden Quartierplanverfahren abzustimmen und zusammen umzusetzen. Die noch erforderlichen Kredite sind danzumal einzuholen.

Eine Nachführung und Aktualisierung des Erschliessungsplans ist nicht zweckmässig. Der Zustand der bestehenden Groberschliessung, der Erneuerung des Bestandes und der Bedarf an künftigen Erschliessungsanlagen sind in anderen Planungsinstrumenten wie dem GEP (Genereller Entwässerungsplan), dem GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt), der Hochwasserplanung (Gewässermanagement) sowie den Werkleitungsplänen wesentlich aktueller und detaillierter ausgewiesen. Der jährliche Finanzbedarf der jeweiligen Bauvorhaben wird jeweils im Budget der Gemeinde eingestellt.

Der Erschliessungsplan von 2000 kann daher formell aufgehoben und der Verpflichtungskredit ohne Ausgaben abgerechnet werden.

Behördliche Referentin:

Bettina Baumgartner, Hochbau- und Planungsvorsteherin

Detaillierte Unterlagen zum Geschäft finden Sie unter www.egg.ch/sitzung



POLITISCHE GEMEINDE EGG RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

An die Gemeindeversammlung
der Gemeinde Egg
8132 Egg

Egg, 22. Juli 2024

Gemeindeversammlung vom 2. September 2024

Anträge der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihrer Sitzung vom 18. Juli 2024 die nachstehenden Geschäfte der Politischen Gemeinde Egg geprüft und stellt Folgendes fest:

1. Revision Nutzungsplanung / Abstand von Windrädern / Genehmigung

1.1. Ausgangslage

Der Gemeinderat unterstützt die Einzelinitiative "Abstand von Windrädern" und beantragt der Gemeindeversammlung die Annahme derselben.

Am 11. September 2023 haben zwei Einwohner von Egg eine Initiative für einen Mindestabstand bei der Erstellung von Windrädern in der Gemeinde eingereicht. Anlass ist die vom Regierungsrat des Kantons Zürich geplante Erstellung von etwa 120 Windrädern im gesamten Kantonsgebiet.

Die detaillierten Erläuterungen sind dem Weisungstext des Gemeinderates zu entnehmen.

1.2. Beurteilung und Antrag

Da es sich bei der Teilrevision der Nutzungsplanung ‚Windräder‘ nicht um ein Geschäft von finanzieller Tragweite im Sinne des Gemeindegesetzes handelt, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme und Antrag. Dennoch möchte die RPK darauf hinweisen, dass die Installation von solchen Windkraftanlagen, wie im Weisungstext umschrieben zu weiteren Auswirkungen führen. Ein wichtiger Aspekt ist, dass mit der Installation von grossen Windrädern auch der Gebäude- und Landwert in Egg unter Druck kommen könnte.

2. Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung / Genehmigung

2.1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Festsetzung der Teilrevision der bestehenden Richt- und Nutzungsplanung.

Die detaillierten Erläuterungen sind dem Weisungstext des Gemeinderates zu entnehmen.

2.2. Beurteilung und Antrag

Da es sich bei der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung nicht um ein Geschäft von finanzieller Tragweite im Sinne des Gemeindegesetzes handelt, verzichtet die RPK auf eine Stellungnahme und Antrag.

3. Erschliessungsplan / Aufhebung / Genehmigung

3.1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Aufhebung des Erschliessungsplanes aus dem Jahr 2000 sowie der Genehmigung der Ausgaben von CHF 0.- des an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2000 genehmigten Kredites über Fr. 2'415'000 im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan.

Die detaillierten Erläuterungen sind dem Weisungstext des Gemeinderates zu entnehmen.

3.2. Antrag

Die RPK unterstützt den Antrag des Gemeinderates und beantragt die Aufhebung des Erschliessungsplanes aus dem Jahr 2000 sowie die Genehmigung der Abrechnung von CHF 0.-, des an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2000 genehmigten Kredites über CHF 2'415'000.- im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan.

Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident

Der Aktuar

Beat Rüegg

Beat Gassmann