



Gemeinde Egg
Kanton Zürich

asa

Revision öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Erläuterungsbericht nach § 47 RPV



Rapperswil-Jona, 2. Juni 2023
asa AG 1969 ri/dr/lbr



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:

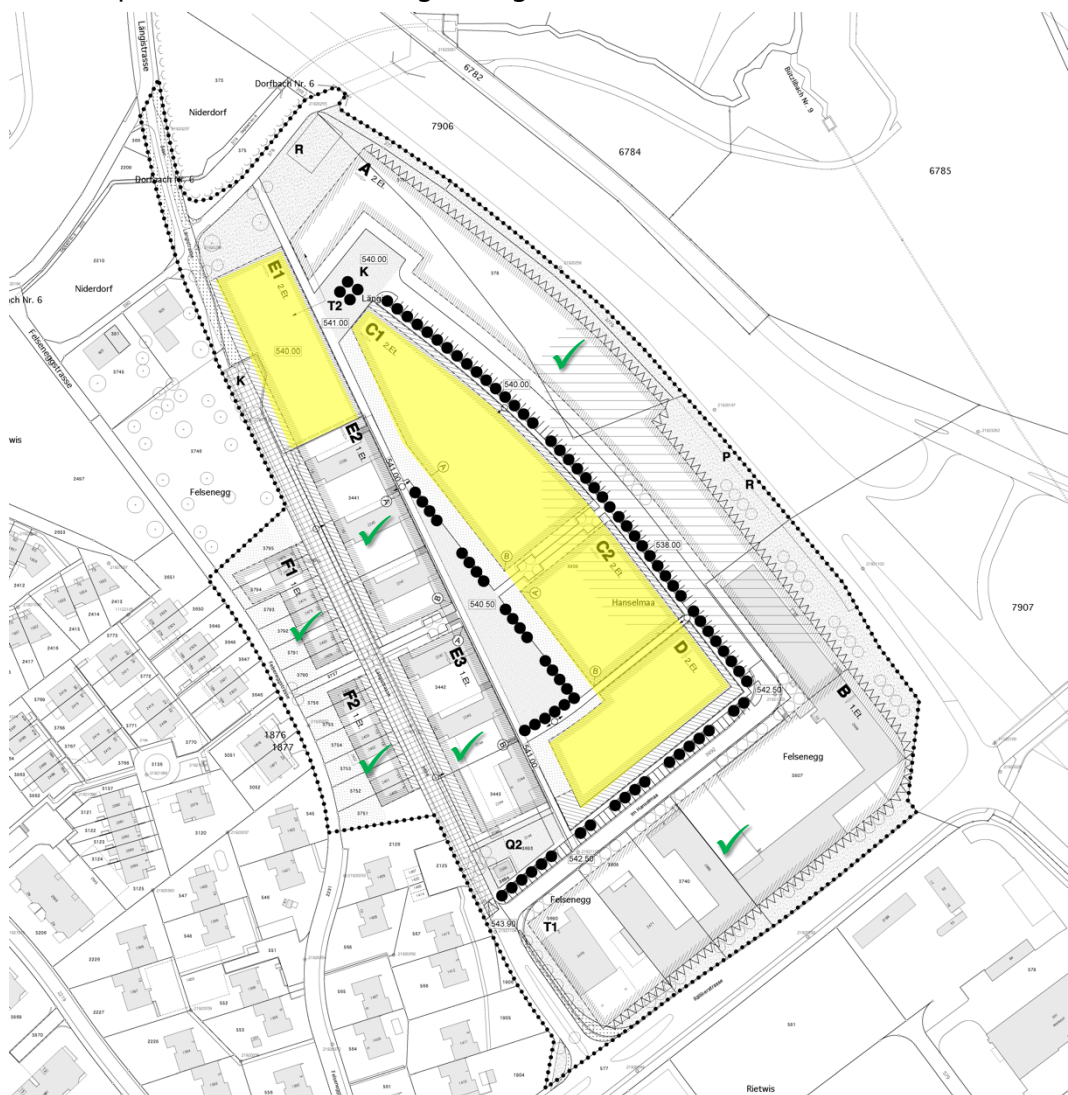
David Reinhard
Roland Iten
Lisa Braun

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Zweck des Gestaltungsplans / Ziele der Revision	5
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Kantonaler Richtplan	5
3.2 Regionaler Richtplan Pfannenstil	6
3.3 Kommunale Vorgaben	7
3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	10
4. Erläuterungen zur Revision des Gestaltungsplans	14
4.1 Allgemeine Bestimmungen	14
4.2 Überbauungsvorschriften	15
4.3 Vorschriften zu Verkehr und Parkierung	25
4.4 Vorschriften zum Aussenraum	28
4.5 Richtprojekte	31
4.6 Diverses	33
5. Weitere Hinweise zur Planung	35
5.1 Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa)	35
5.2 Umgang mit dem Planungsmehrwert	35
6. Information und Einbezug Dritter	37
6.1 Verfahren	37
6.2 Kantonale Vorprüfung	37
6.3 Anhörung anderer Planungsträger	38
6.4 Öffentliche Auflage	39
7. Fazit	48

1. Ausgangslage

Im Gebiet Längi-Hanselmaa der Gemeinde Egg gilt seit dem 23. Februar 1994 der öffentliche Gestaltungsplan (GP) Längi-Hanselmaa. Seit seiner Inkraftsetzung wurde in den Baubereichen A und B entlang der Forchautostrasse und Rällikerstrasse ein L-förmiger Gewerberiegel und in den Baubereichen E2, E3, F1 und F2 an der Längistrasse Wohnbauten erstellt. Das zentral liegende Grundstück Kat.-Nr. 4242 der Gemeinde Egg mit den Baubereichen C1, C2, D und E1 ist noch unüberbaut und gemäss GP primär für Wohnnutzungen vorgesehen.



Situationsplan 1:1'000 des rechtskräftigen Gestaltungsplans (gelb = unüberbaute Baubereiche)

Die Gemeinde Egg ist in den letzten Jahren als Wohngemeinde stark gewachsen. Das Angebot an Bauland für Gewerbebauten ist klein, die Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Bauland jedoch gross. Aus diesem Grund soll der GP Längi-Hanselmaa überarbeitet werden, sodass die Baubereiche C, D und E1 als Gewerbeland bzw. als Gewerbeland mit Wohnanteil genutzt werden können.

2. Zweck des Gestaltungsplans / Ziele der Revision

In Art. 4 der gültigen Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) ist der Zweck des Gestaltungsplans wie folgt festgehalten:

- eine Mischnutzung Wohnen und Gewerbe,
- den Lärmschutz vor der Forchauto- und Zürcherstrasse,
- die Neugestaltung der Rällikerstrasse zu einer Wohn-/Spielstrasse.

Der Zweck des GPs bleibt grundsätzlich unverändert. Die ehemalige Kantonsstrasse (von Rällikerstrasse zu Längistrasse umbenannt) ist mit Realisierung der Wohnbauten in den Baubereichen E und F bereits zu einer Wohn-/Spielstrasse umgestaltet worden und auch der geforderte Lärmschutz ist mit der Überbauung der Baubereiche A und B weitgehend erstellt.

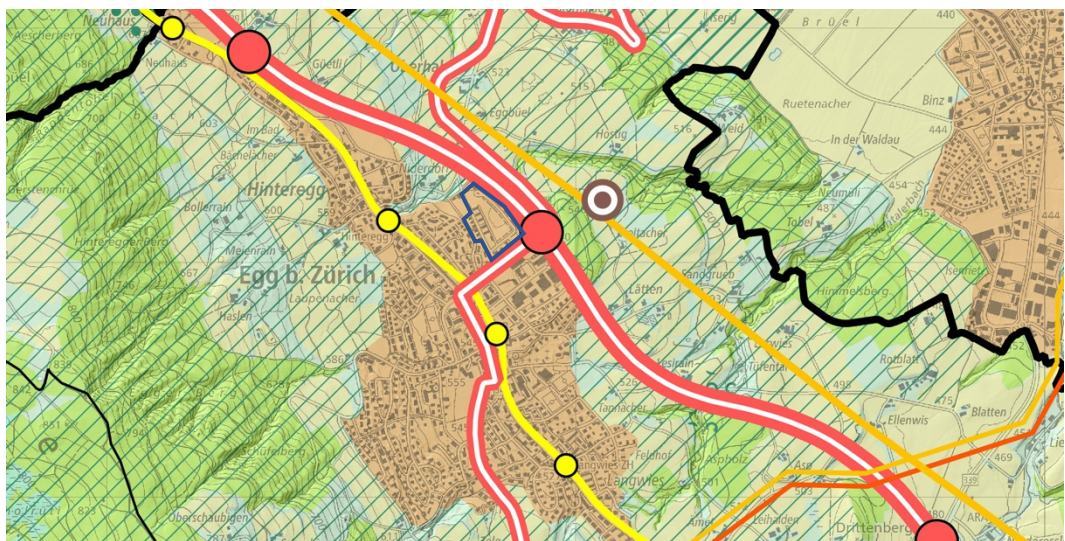
Mit der Revision des GPs werden folgende Ziele verfolgt:

- Änderung der Nutzungsbestimmung für die Baubereiche C, D und E1
- Nachführen und Aktualisieren von Namen, Begriffen und Bezeichnungen
- Überprüfung des Dichtmasses und der Höhen in den Baubereichen A und B
- Ergänzung der Wegverbindungen im Planungsgebiet
- Schaffung eines öffentlichen Spielangebots
- Begrenzung der Bodenversiegelung

3. Planungsvorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet. Der kantonale Richtplan macht keine Vorgaben, die in der GP-Revision beachtet werden müssten.



Auszug aus dem Kantonalen Richtplan, Stand 6. Februar 2023

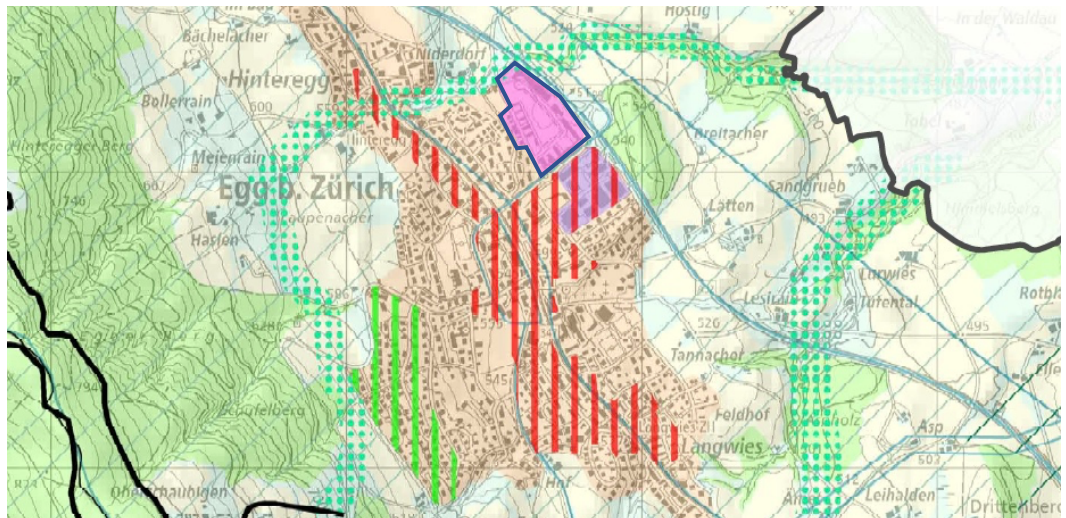
3.2 Regionaler Richtplan Pfannenstil

Das regionale Raumordnungskonzept zeigt die verkehrsgünstige Lage von Egg am Kreuzungspunkt zwischen der Forchautostrasse (dicke rote Linie) und der Hauptverkehrsstrasse von Meilen nach Uster (dünne rote Linie). Zudem wird Egg auch von der Forchbahn (schwarze Linie) erschlossen. Egg ist umgeben von landschaftlich orientierten Freiräumen (grün) am Fuss des Pfannenstils.



Auszug aus dem Raumordnungskonzept im Regionalen Richtplan Pfannenstil vom 19.12.2018

Im Richtplan ist das Planungsgebiet als eines von insgesamt drei Mischgebieten von regionaler Bedeutung (rosa) bezeichnet. Unmittelbar südöstlich liegt ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte (rote Schraffur) und nordwestlich verläuft ein ökologischer Vernetzungskorridor (türkis Punkteraster).



Auszug aus der Richtplankarte Siedlung und Landschaft im Regionalen Richtplan Pfannenstil vom 19.12.2018

Um die Mischgebiete in ihrer Funktion zu stärken, sind im Richtplantext folgende Ziele festgehalten:

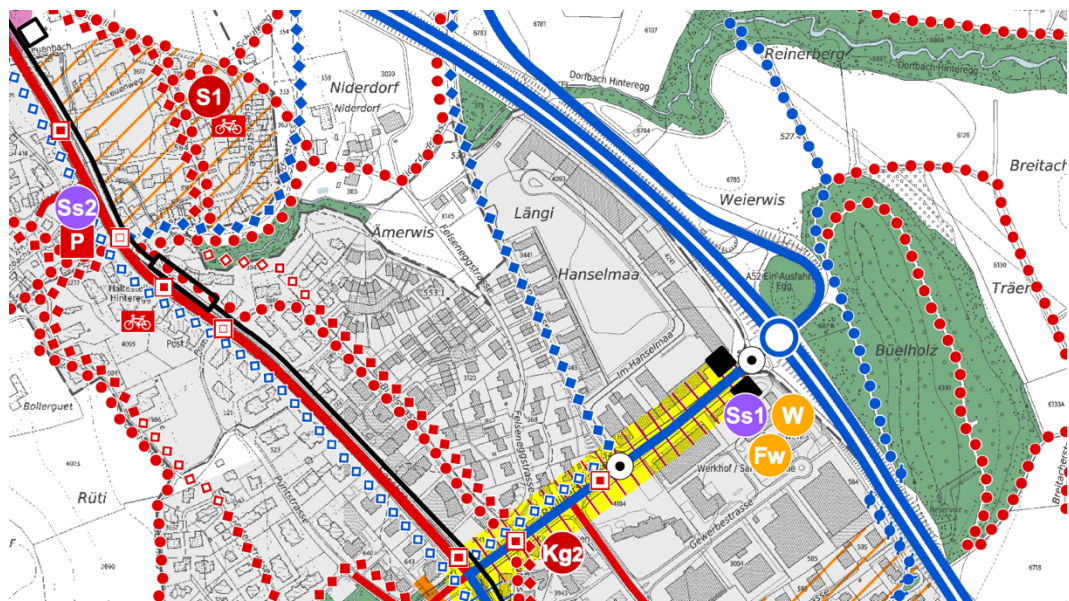
- Die bezeichneten Mischgebiete sind zu sichern und in Abstimmung auf die Zentrumsgebiete sowie die Ortszentren weiterzuentwickeln.
- Der Anteil an Arbeitsplätzen ist zu halten, respektive mittel- bis längerfristig zu steigern.
- Es ist eine überdurchschnittliche Nutzungs- und Bevölkerungsdichte zu ermöglichen.

Spezifisch zum Mischgebiet M1 Längi-Hanselmaa ist festgehalten, dass die heutige Dichte von rund 55 E+B/ha^a auf einen Zielwert von 100–150 E+B/ha (mittlere Dichte) erhöht werden soll.

3.3 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan

Die revidierte Fassung des kommunalen Richtplans (Bereiche Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen) ist seit November 2021 in Kraft. Wie die nachstehende Karte zeigt, ist das Planungsgebiet von Festlegungen im kommunalen Richtplan weitgehend unbetroffen.



Auszug aus dem Kommunalen Richtplan Bereiche Verkehr & Öffentliche Bauten und Anlagen, 9. Juli 2020

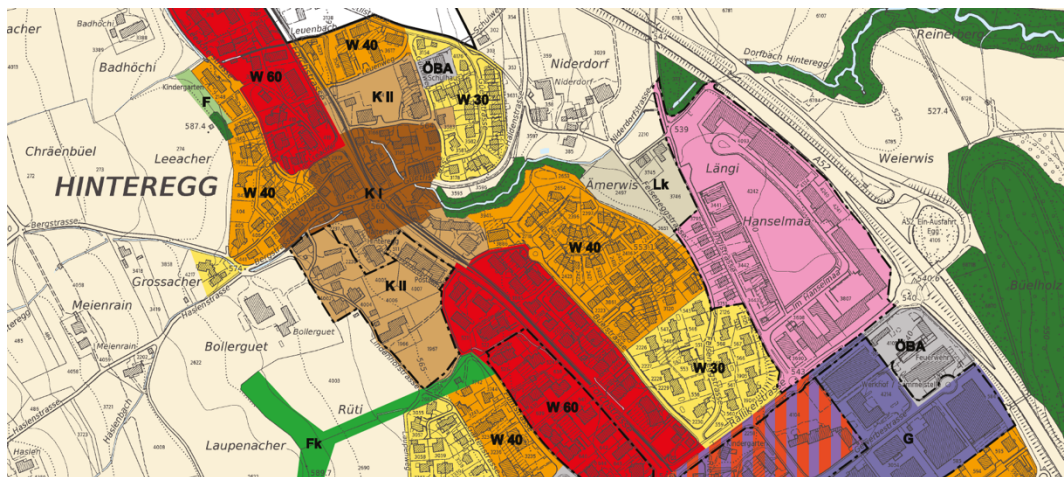
Blau sind zur Information überkommunale Festlegungen dargestellt: die Forchautstrasse ist als Hochleistungsstrasse und die Rällikerstrasse als Hauptverkehrsstrasse klassiert. Auf der Längistrasse verläuft eine bestehende Radweg-Verbindung (blaue Quadrate), die auf der Rällikerstrasse weitergeführt werden soll (geplant).

^a Einwohner und Beschäftigte pro Hektare

Auf kommunaler Ebene ist im Plan festgehalten, dass der Strassenraum der Rällikerstrasse umgestaltet werden soll (gelb) und eine Ortseinfahrtsbremse zur Verdeutlichung des Übergangs zu Tempo 50 besteht (schwarzer Balken). Via Niederdorf- und Längistrasse ist zudem eine Fuss-/Wanderwegverbindung (rote Punktlinie) eingetragen. Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Bauten und Anlagen (farbige Punkte mit Kürzeln).

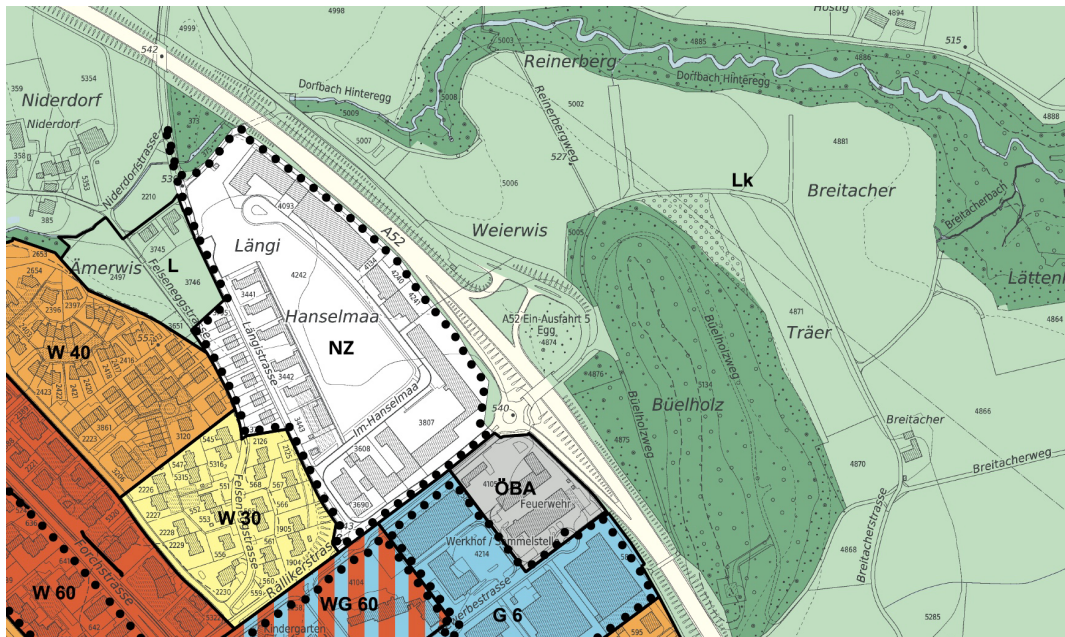
Kommunale Nutzungsplanung

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Egg vom 15. Mai 2015 ist das Planungsgebiet keiner Nutzungszone zugewiesen, sondern es wird lediglich als Information auf den GP Längi-Hanselmaa verwiesen. Dieser formelle «Mangel» besteht, weil dem Geltungsbereich des öffentlichen GPs Längi-Hanselmaa bei dessen Festsetzung am 27. September 1993 (RRB 552/1994) keine Grundnutzung zugewiesen wurde. Der damals festgesetzte GP ersetzte den aufgehobenen GP Längi-Hanselmaa-Felsenegg vom 30. September 1985 (RRB 1725/1987). Das Planungsgebiet wird also schon seit Jahrzehnten unbestritten als Bauland betrachtet. Von 1997 bis 2013 sind innerhalb des Planungsgebiets zahlreiche Wohn- und Gewerbebauten rechtmässig bewilligt und erstellt worden.



Ausschnitt aus dem Zonenplan vom 15. Mai 2015 (rosa = GP Längi-Hanselmaa)

Zur Behebung der fehlenden Grundzonierung wird parallel zur GP-Revision auch eine Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Abgestimmt auf die Festlegungen im revidierten GP Längi-Hanselmaa soll das Planungsgebiet schichtweise drei unterschiedlichen Zonen zugewiesen werden. Dieser Nachvollzug der im GP festgelegten Zonierung ist als formelle Korrektur und nicht als Einzonung oder Umzonung zu betrachten.



Teilrevision Nutzungsplan (Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa), 2. Juni 2023, Zonenzuweisung des Planungsgebiets in die Wohnzone W 60, die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 und die Gewerbezone G.

Legislaturziele des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturzielen 2018–2022 (GR-Sitzung vom 4. Februar 2019) festgelegt, die Gewerbezone weiter zu entwickeln. Als konkrete Massnahme sei zu prüfen, ob im Gebiet Längi-Hanselmaa weiteres Gewerbeland zur Verfügung gestellt werden kann.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Egg (Stand 11.9.2019 / nach Vorprüfung) ist als Leitlinie 3 festgehalten:

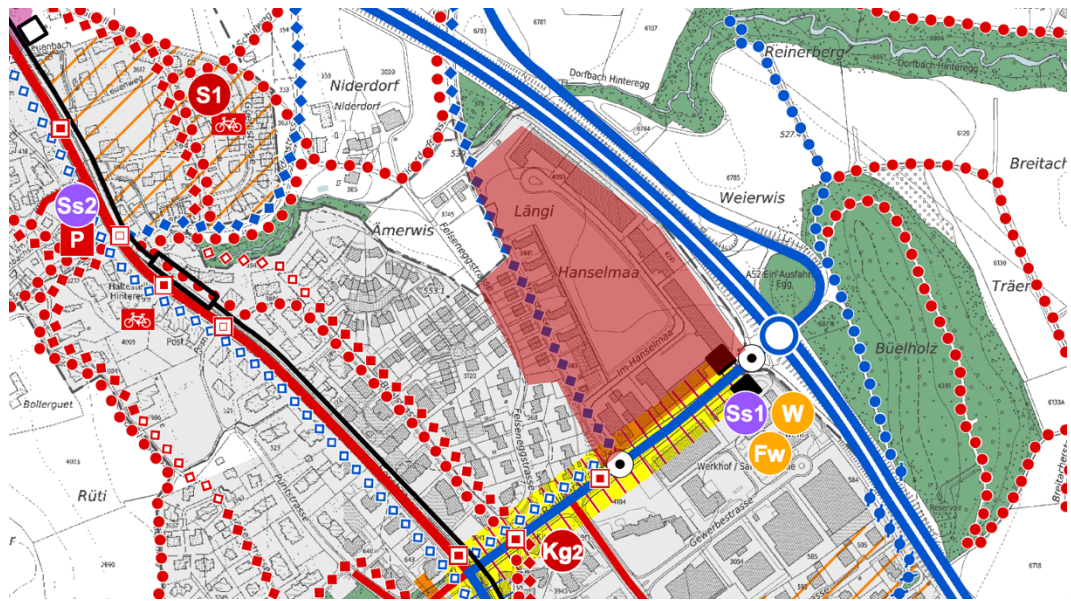
Im Grundsatz soll nicht nur das Wohnen, sondern auch das Arbeiten in der Gemeinde Egg gefördert werden. Dafür sollen attraktive Möglichkeiten geboten werden, insbesondere in den Gebieten Rietwis-Ost (Gewerbe), Rietwis-West, **Längi-Hanselmaa** und Esslinger-Dreieck (Mischnutzungen). An der lärmbelasteten Forchstrasse sollen die Erdgeschosse in Gebieten mit hoher baulicher Dichte primär der Ansiedlung von Gewerbe- und Ladennutzungen sowie öffentlichen Zwecken dienen. Solche Nutzweisen sollen durch eine entsprechende Ausrichtung der Zonenvorschriften gefördert werden (z.B. Mindestgewerbeanteil oder Ausschluss Wohnnutzung im Erdgeschoss).

Als Wunschbilanz 2035 wird zudem genannt, dass in Egg grundsätzlich ein stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohnern und der Anzahl Beschäftigten bestehen soll (aktuelles Verhältnis ca. 3:1). Konkret im Gebiet Längi-Hanselmaa sollen zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen werden und eine gut verträgliche Durchmischung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen entstehen.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

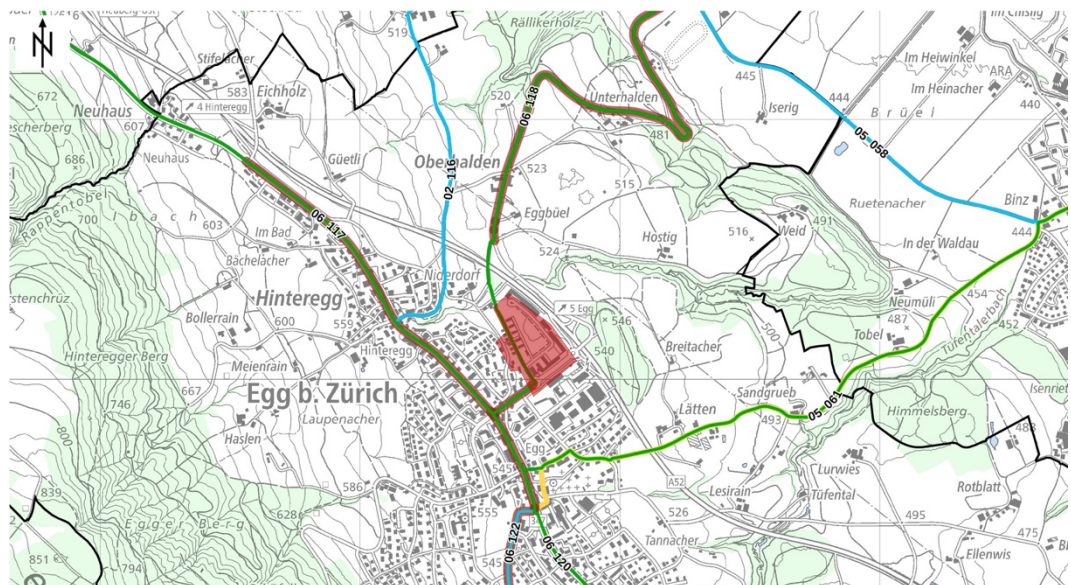
Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr

Das Planungsgebiet ist gut in die bestehenden und geplanten Netze für den Fuss- und Veloverkehr eingebunden. Im bereits weiter vorne dargestellten kommunalen Richtplan Verkehr & Öffentliche Bauten sind die klassierten Fuss-, Wander- und Radwege ersichtlich. Der wichtigste Zugang vom Ortszentrum führt entlang der Rällikerstrasse ins Planungsgebiet. Siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel «Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr».



Auszug aus dem Kommunalen Richtplan Bereiche Verkehr & Öffentliche Bauten und Anlagen, 9. Juli 2020

In Egg treffen gemäss dem kantonalen Velonetzplan Alltag verschiedene Hauptverbindungen (grün) und Nebenverbindungen (hellblau) zusammen. Die Hauptverbindung Uster-Rällikon-Egg verläuft auf der Längistrasse direkt durchs Planungsgebiet.



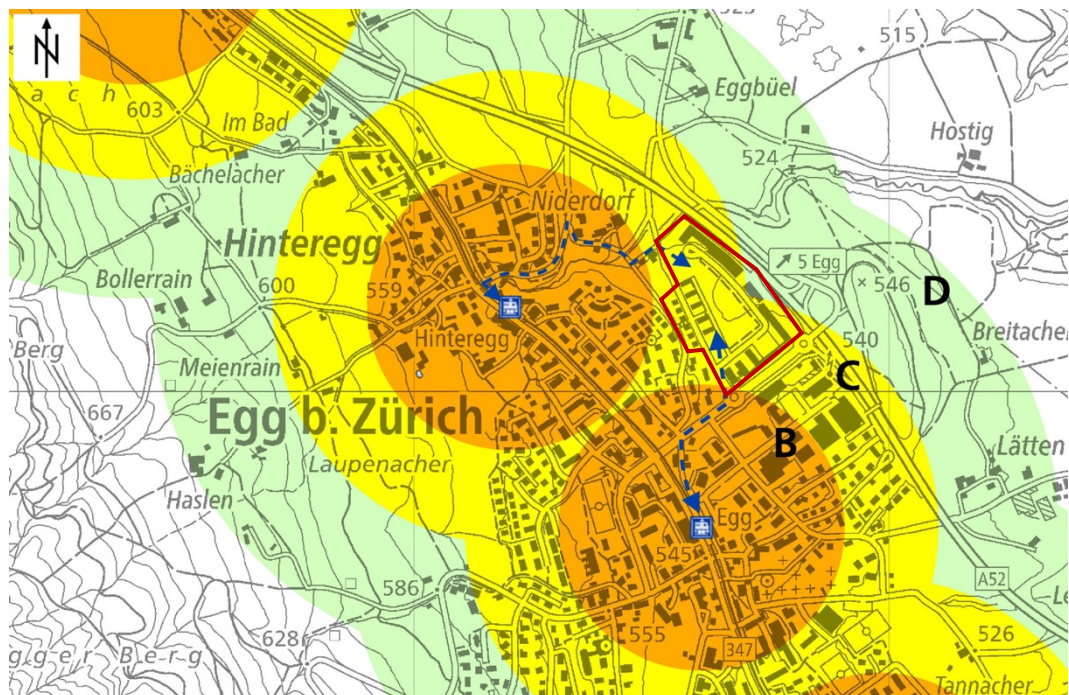
Ausschnitt aus dem Plan Velonetz Alltag (© GIS-ZH)

Rot hinterlegt sind Schwachstellen mit Optimierungsbedarf. Im Planausschnitt handelt es sich vor allem um Abschnitte mit viel MIV, auf denen eine geeignete Veloinfrastruktur fehlt.

Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels der Forchbahn Zürich Stadelhofen–Esslingen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Züge der S18 bedienen die Haltestellen Egg und Hinteregg ganztägig im Halbstundentakt. Montag bis Samstag verkehren die Bahnen während der Hauptverkehrszeiten im Viertelstundentakt. Das Planungsgebiet liegt 300 bis 500 m Luftliniendistanz von den Haltestellen entfernt. Dies entspricht der ÖV-Güteklasse C gemäss der kantonalen Berechnung.

Für den grössten Teil des Planungsgebiets liegt die Haltestelle Egg idealer. Sie ist via Rällikerstrasse und Rietwisstrasse auf einer ebenen Strecke von 400–700 m zu Fuss zu erreichen. Die Strecke kann auch gut mit Fahrzeugen wie Kickboard, E-Scooter, Velos, etc. befahren werden. Die Haltestelle Hinteregg ist aufgrund der Topografie (Einschnitt Dorfbach und Steigung) etwas umständlicher zu erreichen, dürfte jedoch für die Nordwestecke des Planungsgebiets eine Option darstellen.

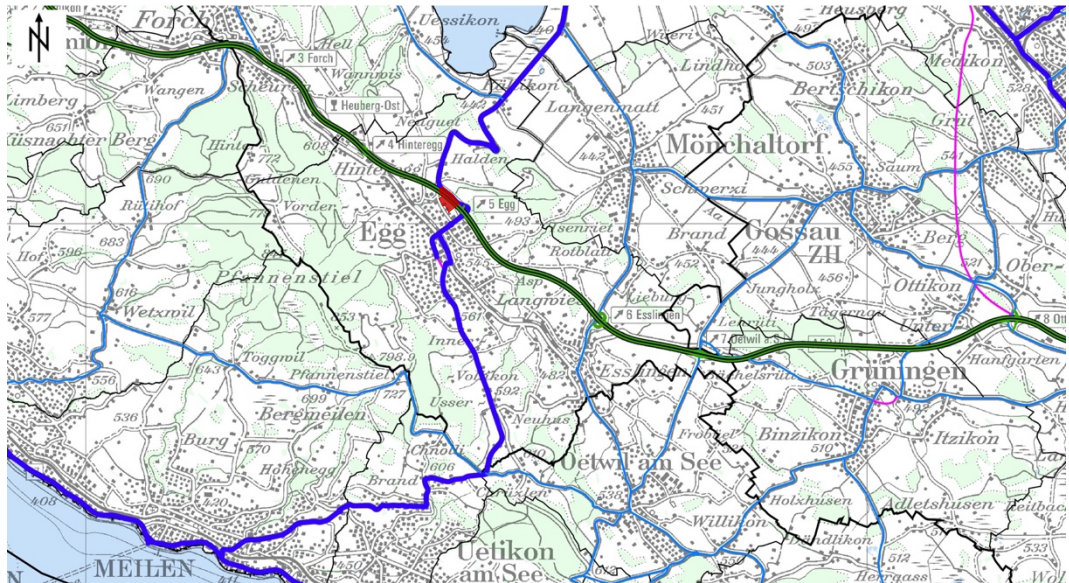


Ausschnitt aus dem Plan der ÖV-Güteklassen (© GIS-ZH), Fusswege ins Planungsgebiet ergänzt

Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung von zwei wichtigen regionalen Strassenachsen: Einerseits der Hochleistungsstrasse HLS A52 (Forchautostrasse, grün) zwischen der Stadt Zürich und dem Anschluss an die A15 bei Hinwil. Andererseits an

der Hauptverkehrsstrasse HVS 716 (Rällikerstrasse, dunkelblau), die Meilen und Uster miteinander verbindet.



Ausschnitt aus dem Plan des kantonalen Strassennetzes (© GIS-ZH)

Die Rällikerstrasse ist während der Hauptverkehrszeiten stark befahren. Insbesondere an dem rund 200 m südwestlich des Planungsgebiets liegenden Knoten Rällikerstrasse/Forchstrasse bildet sich regelmässig Rückstau. Der Knoten ist mit einer Lichtsignalanlage gesteuert und umfasst neben dem Strassenverkehr auch einen Bahnübergang der Forchbahn, der für lange Rotphasen sorgt.

Verkehrsaufkommen

Als Grundlage für die Abschätzung des bestehenden und künftigen Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet wurde im März/April 2023 am Kreisellängistrasse/Rällikerstrasse eine einwöchige Knotenstromzählung durchgeführt. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV, Mo–So) am Kreisell beträgt 15'005 Fahrzeugen/Tag. Der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV, Mo–Fr) ist mit 16'382 Fahrzeugen/Tag fast 10 % höher. Am grössten ist das Verkehrsaufkommen jeweils in der Abendspitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr.

Die Verkehrsströme auf der Rällikerstrasse sind mit gut 6'000 Fahrten/Tag und Richtung (DTV) ca. sechsmal so hoch wie die Verkehrsströme von und zur Längistrasse (je rund 1'000 Fahrten/Tag). Rund die Hälfte der gezählten Fahrzeuge biegen nach der Ausfahrt aus dem Kreisell direkt zur Tankstelle ab.

Die Kapazität des Kreisells ist ausreichend

Es wurde überprüft, ob der Kreisell mit dem aktuellen Verkehrsgeschehen sowie mit dem Mehrverkehr aufgrund der Verdichtung im Planungsgebiet eine ausreichende Kapazität aufweist. Die Verkehrsqualität ist gemäss dieser Berechnung sowohl im Bestand als auch mit Nachverdichtung gut (Qualitätsstufe B, mittlere Wartezeiten 10–20 Sekunden).

Als wichtige Ergänzung ist dabei zu erwähnen, dass sich die Kapazitätsberechnung allein auf den Kreisel Rällikerstrasse/Längistrasse bezieht. Das Verkehrsgeschehen am Kreisel wird jedoch zeitweise durch Rückstau vom erwähnten Knoten und Bahnübergang Rälliker-/Forchstrasse beeinflusst. Wenn der Rückstau bis in den Kreisel Längistrasse/Rällikerstrasse reicht, sind davon auch Fahrzeuge betroffen, die von der Längistrasse in Richtung Autostrasse abbiegen.

4. Erläuterungen zur Revision des Gestaltungsplans

In den Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) sind alle geänderten Textstellen farblich hervorgehoben (blau = gestrichen, rot = neu).

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich (Art. 1 GPV)

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist weiterhin zweckmässig und wird in seiner Ausdehnung grundsätzlich belassen. Der Perimeter wird lediglich entlang der Autostrasse A52 basierend auf der aktuellen Parzellenstruktur redaktionell bereinigt. Diese Anpassungen sind in einem sehr marginalen Ausmass und ohne weitere Relevanz.

Bestandteile (Art. 2 GPV)

Die Bestandteile des Gestaltungsplans (GP) sind der Situationsplan, die Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) sowie der vorliegende Erläuterungsbericht inkl. Anhängen.

Als neue Beilagen wurden Richtprojekte für den Quartierpark und die Strassenraumgestaltung «Im Hanselmaa» erarbeitet. Sie haben wegleitenden Charakter und dienen als Grundlage im Baubewilligungsverfahren.

Die für die Neuerschliessung in den 90er-Jahren erstellten Konzeptpläne sind für die weitergehende Überbauung des Areals nicht mehr relevant. Sie werden deshalb als Bestandteile des GPs aufgehoben.

Ergänzendes Recht (Art. 3 GPV)

Im ersten Absatz erfolgt eine Begriffspräzisierung. Da das Planungsgebiet als erschlossen gilt, benötigt es die Bestimmungen im zweiten Absatz zur Erschliessung und Dienstbarkeit aus dem bestehenden GPV nicht mehr.

Zweck (Art. 4 GPV)

Die Erschliessung des Areals mit Strassen und Werken ist erstellt. Die Strassen und das Wegnetz sind ausreichend dimensioniert. Das Areal gilt als ausreichend erschlossen nach § 236 PBG und baureif im Sinne von § 233 ff PBG. Eine Klärung oder Vorgaben zur Erschliessung sind nicht mehr erforderlich. Der GP-Zweck wird entsprechend angepasst bzw. nachgeführt.

Die damalige Rällikerstrasse wurde mit der Realisierung der ersten Bauetappen umgestaltet und heisst heute Längistrasse. Die damals als Zürcherstrasse bezeichnete neue Hauptstrasse mit Anschluss an die Forchautostrasse heisst heute Rällikerstrasse.

Landschaft (Art. 5 GPV)

In den bestehenden GPV ist bestimmt, dass die topografischen und landschaftlichen Merkmale bei der Überbauung und Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen seien (Absatz 1). Mit der Revision wird ergänzt, dass Terrainveränderungen nur in geringfügigem Ausmass zulässig seien (Absatz 2). Hintergrund für diese Bestimmung ist, dass bereits im Rahmen der Erschliessung des Planungsgebiets Im Hanselmaa eine im Bereich der Baubereiche A und C/D liegende Geländemulde soweit aufgefüllt wurde, dass einerseits die Erschliessungsstrasse Im Hanselmaa kein Gefälle > 6 % aufweist und andererseits die Lärmschutzwirkung des Gebäuderiegels A gewährleistet ist. Der so geschaffene neue Terrainverlauf soll bei der Überbauung der weiteren Baubereiche weitestgehend unverändert bleiben.

4.2 Überbauungsvorschriften

Baubereiche und Nutzung (Art. 6 GPV)

Die Nutzung der noch nicht überbauten Baubereiche C, D und E1 ist bisher in Art. 6 GPV folgendermassen vorgeschrieben:

Baubereiche	Nutzung	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
C und E1	Wohnen	ES II
D	Wohnen mit Gewerbe	ES III

Diese Vorgabe ist insbesondere für den Baubereich D nicht eindeutig. So sind gewerbliche Nutzungen mit mässig störenden Betrieben erlaubt (Art. 6 GPV), hingegen wird in Art. 12 GPV «nur» eine maximale Gesamtgeschossfläche mit der Randnotiz «Baudichte Wohnen» definiert. Vorgaben für eine Durchmischung (Mindest- oder Maximalanteile) sind nicht festgelegt. Im gesamten Planungsgebiet sind auf jeden Fall keine industriellen Betriebe mit starken Emissionen (ES IV) zulässig.

Die Nutzung in den Baubereichen A, B, C/D und G soll klar auf gewerbliche Zwecke ausgerichtet werden. Grossisten, Detaillisten oder Anbieter mit einem überkommunalen Angebot und entsprechendem Verkehrsaufkommen sollen sich jedoch nicht ansiedeln können. Aus diesem Grund wird die Verkaufsfläche je Anbieter auf maximal 500 m² beschränkt. Gewerbebetriebe sollen jedoch einen Produkte-Showraum oder eine Verkaufsfläche mit Kundenkontakt in beschränktem Umfang betreiben können. Die bestehende Verkaufsnutzung im Baubereich A (Rhyner AG) ist von dieser Beschränkung explizit ausgenommen, da sie sonst regelwidrig würde.

Im nicht stark lärmexponierten Baubereich C/D soll in einem untergeordneten Mass auch Wohnraum erstellt werden dürfen. Ob diese Wohnungen von den Gewerbetreibenden oder deren Angestellten direkt selber bewohnt oder anderweitig vermietet werden, wird offengelassen. Lösungen wie z. B. die Livingboxen im Gebiet Loren in Uster, wo unter einem Dach gewohnt und gearbeitet wird, sollen ermöglicht werden. Die gewerbliche Nutzung soll jedoch klar und jederzeit im Vordergrund stehen. Deshalb wird ein maximaler Wohnanteil von 40 % festgelegt. Dies bedeutet, dass

vom realisierten Volumen in jedem Fall mindestens 60 % zu gewerblichen Zwecken genutzt werden muss.

Streichung der Bestimmung zur Etappierung (Art. 6 Abs. 1 GPV)

Im bisherigen GP war die Etappierung definiert. Damit wurde die Entwicklung der Baubereiche priorisiert und der Lärmschutz sichergestellt. Da inzwischen sämtliche Baubereiche der Etappe 1 überbaut sind und folglich nur noch Baubereiche der Etappe 2 mit Neubauten überbaut werden können, erübrigt sich eine Definition der Etappierung. Für die verbleibenden Neubau-Baubereiche muss keine Reihenfolge festgelegt werden.

Baubegrenzungslinien / Gebäudestellung (Art. 7–9 GPV)

Die im bestehenden GP unterteilten Baubereiche C1, C2 und D werden mit der Revision zu einem durchgehenden Baubereich C/D zusammengefasst. Die Durchwegung im Bereich des Quartierplatzes Q1 bleibt gesichert, kann aber in der Lage flexibler angeordnet werden.

Die Unterniveaugaragen können auch über Baubereichsbegrenzungen hinweg zusammengebaut werden. In Bereichen, welche beispielsweise für die Umgebungsgestaltung oder Durchwegung des Areals vorgesehen sind, ist bei der Ausführung der Unterniveaugaragen darauf zu achten, dass die vorgesehene Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8 GPV (Besondere Baubegrenzungslinien) wird gestrichen. Im bestehenden GP gilt für diese Baubegrenzungslinien eine Anbaupflicht auf mind. 60 % der Länge. Der mit diesen «Gestaltungsbaulinien» verbundene Anspruch auf eine städtebauliche Fassung des Quartierparks Q1 wird im nun verfolgten Bebauungskonzept nicht mehr als zwingend erachtet. Der Quartierpark bildet die Grenze zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Die Baubereiche C/D, E1 und G sollen – wie die Gewerbe-Baubereiche A und B – flexibel unterteilt und überbaut werden können. Entsprechend wird in Art. 9 GPV auch der Verweis auf den Konzeptplan gestrichen.

Die Gebäudestellung ist grundsätzlich in allen Baubereichen frei wählbar. Vorbehalten bleibt einzig die Erstellungspflicht eines durchgehenden Lärmriegels zur Forchautostrasse und Rällikerstrasse gemäss Art. 17 GPV.

Vorgesehene Neuaufteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 4242

Nach erfolgter Revision des GPs möchte die Gemeinde Egg ihr Grundstück Kat.-Nr. 4242 neu parzellieren, um Baugrundstücke von unterschiedlicher Grösse zum Verkauf anbieten zu können. Auf dem beiliegenden Plan 1969-04 wird ein plausibler Vorschlag mit Baugrundstücken (blau) aufgezeigt. Die zur Plausibilisierung durchgeführten Berechnungen und die Volumenstudie basieren auf dem Aufteilungsvorschlag. Es handelt sich jedoch um einen Vorschlag ohne Rechtsverbindlichkeit.

Die Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» inkl. Wendeplatz, der Quartierpark Q1 sowie die Wegverbindung durch den Baubereich C/D, die Verbindung zwischen den

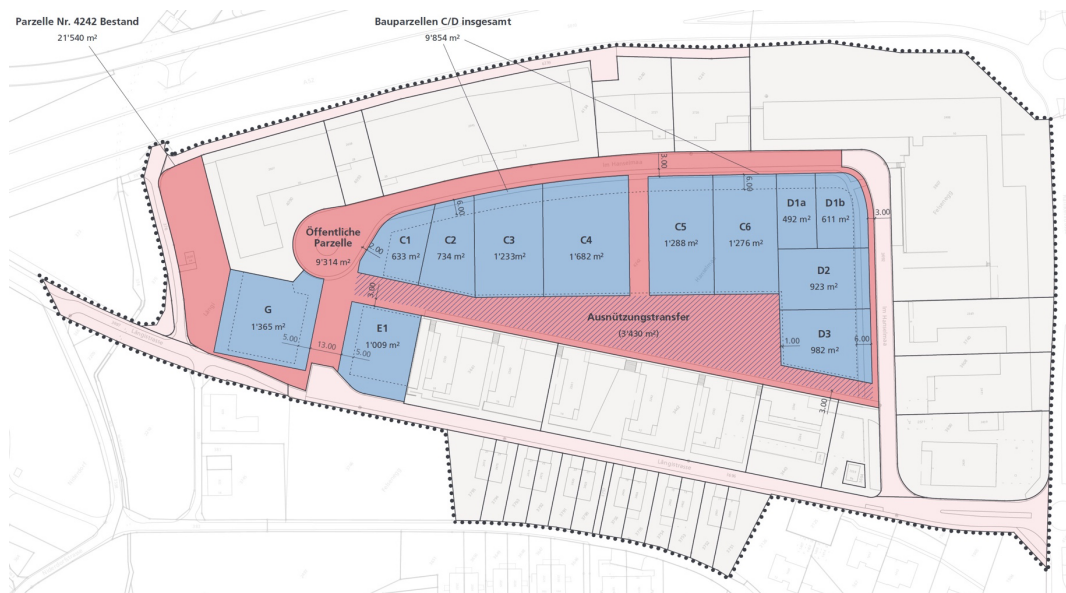
beiden Wendeplätzen sowie der Grossteil der ökologischen Ausgleichsflächen bleiben gemäss diesem Vorschlag im Eigentum der Gemeinde (rot). Die Ausnützung des Quartierparks wird auf den Baubereich C/D übertragen (siehe dazu auch das Kapitel «Dichte»).

21'540 m² Bestehende Parzelle Kat.-Nr. 4242

- 9'854 m² Neue Bauparzellen C/D für Gewerbe (≠ Baubereich C/D)
- 1'009 m² Neue Bauparzelle E1 für Wohnen (≠ Baubereich E1)
- 1'365 m² Neue Bauparzelle G für Gewerbe (≠ Baubereich G)

9'312 m² Verbleibende öffentliche Parzelle

- (3'430 m²) Ausnutzungsübertragung auf Baubereich C/D



Ausschnitt aus dem Plan 1969-04 Vorschlag Aufteilung Kat.-Nr. 4242 vom 02.06.2023

Erhöhte Anforderungen (Art. 10 GPV)

Die redaktionelle Änderung präzisiert, dass die erhöhten Qualitätsanforderungen nach § 69ff PBG auch für die Umgebungsgestaltung gelten. Inhaltlich bedeutet diese Umformulierung keine Änderung.

Dichte (Art. 12–14 GPV)

Die Dichte war im bisherigen GP in den Baubereichen A und B für Gewerbe mit einer maximalen Baumassenziffer und in den Baubereichen C–F für Wohnen mit einer maximalen Gesamtgeschossfläche definiert. Mit dem Wechsel von der Wohn- zur Gewerbenutzung wird künftig in den Baubereichen C/D und G die Dichte wie in den anderen Gewerbebaubereichen ebenfalls mit der Festlegung einer maximalen Baumasse definiert.

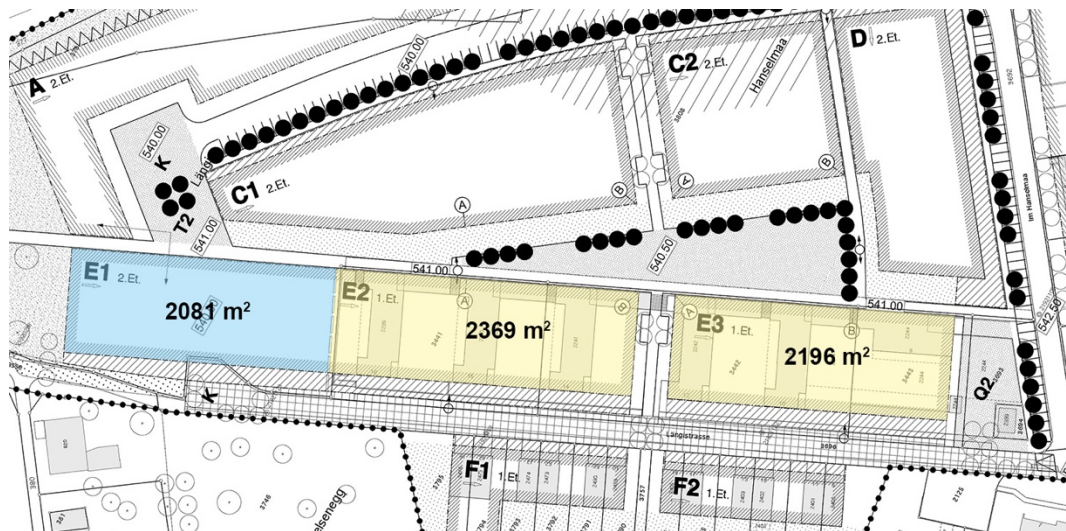
Die im bisherigen Art. 13 GPV festgelegten Gesamtgeschossflächen wurde in eine Baumasse bzw. Baumassenziffer umgerechnet werden:

Umrechnung Geschossfläche in Baumasse für den Baubereich C/D

Maximale Geschossfläche im Baubereich C	5'320 m ²
Maximale Geschossfläche im Baubereich D	+ 2'040 m ²
Maximale Geschossfläche in den Baubereichen C und D	= 7'360 m ²
Inkl. 25 % Zuschlag für Aussenwände, Reduits, Technik, Lifte, etc.	9'200 m ²
x Geschosshöhe von 3.3 m ^b ergibt das ein Volumen von	30'360 m ³

Bezogen auf die Fläche der vorgeschlagenen neuen Bauparzellen in C/D und der Fläche des zentralen Dreiecksparks, deren Ausnützung auf die Baugrundstücke übertragen werden kann (9'733 m² + 3'430 m² = 13'163 m²) erlaubt der bestehende GP also eine **Baumassenziffer von rund 2.3 m³/m²**.

Umrechnung Geschossfläche in Baumasse für den Baubereich E1 (neu E1 und G)



Ausschnitt Baubereiche E1–E3 im bestehenden GP Längi-Hanselmaa

Maximale Geschossfläche im gesamten Baubereich E	5'800 m ²
Realisierte Geschossfläche in den Baubereichen E2 + E3 ^c	– 3'960 m ²
Maximale Geschossfläche im Baubereich E1	= 1'840 m ²
840 m ² Geschossfläche bleiben auf dem verkleinerten E1	– 840 m ²
Maximale Geschossfläche für den neuen Baubereich G	= 1000 m ²
Inkl. 25 % Zuschlag für Aussenwände, Reduits, Technik, Lifte, etc.	1'250 m ²
x Geschosshöhe von 3.3 m ^a ergibt das ein Volumen von	4'125 m ³

Bezogen auf die Fläche der vorgeschlagene neuen Bauparzelle G (1'365 m²) erlaubt der bestehende GP eine **Baumassenziffer von rund 3.0 m³/m²**.

^b inkl. Sockel, Überhöhen und Dacheindeckungen
^c Gemäss Baubewilligung vom 21. Dezember 1995

Prüfung einer Verdichtung

Für die zwei bestehenden Gewerbe-Baubereiche A und B sieht der bestehende GP als Baumassenziffer 3 bzw. 5 m³/m² vor. Der GP Längi-Hanselmaa trat vor 26 Jahren in Kraft. In diesen 26 Jahren wurde der Ruf nach verdichteter Bauweise und die Forderung nach sogenannt innerer Verdichtung der bestehenden Bauzonen immer lauter. Vor diesem Hintergrund wurde zum einen geprüft, ob für die unüberbauten Baubereiche C/D und G eine höhere Dichte erlaubt werden kann. Zum anderen wurde geprüft, ob eine Erhöhung der zulässigen Dichte auch für die bereits überbauten Baubereiche A und B sinnvoll ist. Die Zulassung einer höheren Dichte muss ortsbaulich verträglich und darf nicht nachteilig für die Nachbarschaft sein.

Erhöhung der Dichte für die Baubereiche C/D und G

Für den Baubereich C/D wird die zulässige Dichte mit der Baumassenziffer 3.5 m³/m² festgelegt und für den Baubereich G mit der Baumassenziffer 6.0 m³/m². Das ist eine deutliche Verdichtung gegenüber der im bestehenden GP vorgesehenen Dichte (C/D = ca. 2.3, G = ca. 3.0). Es ergibt sich folgende, maximal zulässige Baumasse:

Bauvolumen der Bauparzellen C/D	9'854 m ² x 3.5 m ³ /m ² =	34'489 m ³
Nutzungsübertragung vom Quartierpark ^d	3'430 m ² x 3.5 m ³ /m ² =	12'005 m ³
<hr/>		
Total Bauvolumen für die Bauparzellen C/D	13'284 m ² x 3.5 m ³ /m ²	46'494 m ³
Bauvolumen der Bauparzelle G	1'365 m ² x 6.0 m ³ /m ²	8'190 m ³

Ermöglichen von Nachverdichtung in den Baubereichen A und B

Zur Überprüfung der bestehenden Ausschöpfung der Baumassenziffer wurde die effektive Ausnutzung in den Baubereichen A und B erhoben. Sie ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Adresse	Nr.	Vers.-Nr.	Kat.-Nr.	Grundstücksfläche m ²	Baubereich	Baumassenziffer m ³ /m ²	max. zul. Baumasse m ³	vorh. Baumasse m ³	Differenz/ Reserve m ³
Im Hanselmaa	2	2439	3690	2'122	B	3	6'366	3'586	2'780
Im Hanselmaa	4	2471	3608	1'520	B	3	4'560	3'725	835
Im Hanselmaa	6	2385	3740	1'450	B	3	4'350	3'200	1'150
Im Hanselmaa	10	2498	3807	5'940	B	3	17'820	6'950	10'870
				2'575	A	5	12'875	6'156	6'719
Im Hanselmaa	14	2720	4241	1'205	A	5	6'025	4'823	1'202
Im Hanselmaa	16	2721	4240	1'167	A	5	5'835	3'736	2'099
Im Hanselmaa	18 / 20	2645	4134	3'458	A	5	17'290	17'265	25
Im Hanselmaa	28	2638	4093	576	A	5	2'880	2'606	274
Im Hanselmaa	30	2607	4090	2'391	A	5	11'955	9'924	2'031
Summen				22'404			89'956	61'971	27'985

Die Aufstellung zeigt, dass in den Baubereichen A und B derzeit nur rund 62'000 m³ des erlaubten Gebäudevolumens von rund 90'000 m³ realisiert sind. Es stehen somit bereits auf der Basis des bestehenden GPs noch rund 28'000 m³ zur Nachverdichtung zur Verfügung. Obwohl über die Baubereiche A und B insgesamt noch ausreichend

^d Der Nutzungstransfer auf den Baubereich C/D ist gemäss Art. 12 Abs. 3 GPV erlaubt.

Nutzungsreserven vorhanden sind, zeigten aber eingegangene Anfragen, dass einzelne Grundeigentümer mit Erweiterungsplänen dennoch an Grenzen stossen. Die Baumassenziffer wird für den Baubereich A von 5.0 auf neu 6.0 und für den Baubereich B von 3.0 auf neu 4.0 erhöht.

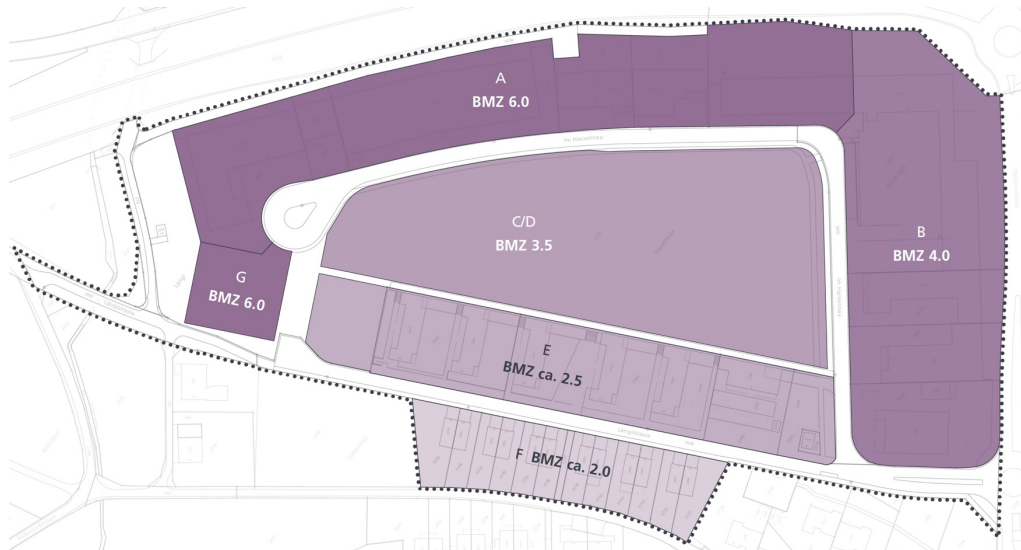
Künftige Dichte in den Baubereichen E und F

Die Regelung der Dichte in den bereits überbauten Baubereichen E2, E3 und F für Wohnen bleibt unverändert. Von der maximalen Gesamtgeschossfläche für den Baubereich E wird der Anteil des neuen Baubereichs G abgezogen und die resultierende Gesamtgeschossfläche aufgerundet:

Maximale Gesamtgeschossfläche im Baubereich E (Bestand)	5'800 m ²
Abzug Anteil für neuen Baubereich G	– 1'000 m ²
Verbleibende Gesamtgeschossfläche im Baubereich E	4'800 m ²
Gebaute Gesamtgeschossfläche in den Baubereichen E2 und E3 ^e	3'960 m ²
Maximale Gesamtgeschossfläche im Baubereich E1 (nach Revision)	840 m ²

Vergleich mit der Dichtevorgabe im Regionalen Richtplan

Im Regionalen Richtplan ist für die Dichte im Mischgebiet M1 Längi-Hanselmaa ein Zielwert von 100–150 E+B/ha ^f (mittlere Dichte) vorgegeben. Der Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) von 2015 enthält eine Umrechnungshilfe zur Umrechnung dieser Dichtevorgabe in PBG-konforme Nutzungsziffern. Demnach entspricht der Zielwert von 100–150 E+B/ha einer durchschnittlichen Baumassenziffer von 2.5–3.0 über das gesamte Planungsgebiet.



Ausschnitt aus dem Plan 1969-09 «Übersicht bauliche Dichte» vom 02.06.2023

Die Übersicht zeigt, dass die mit dem revidierten GP mögliche Dichte an der Obergrenze des Zielwerts aus dem Regionalen Richtplan liegt.

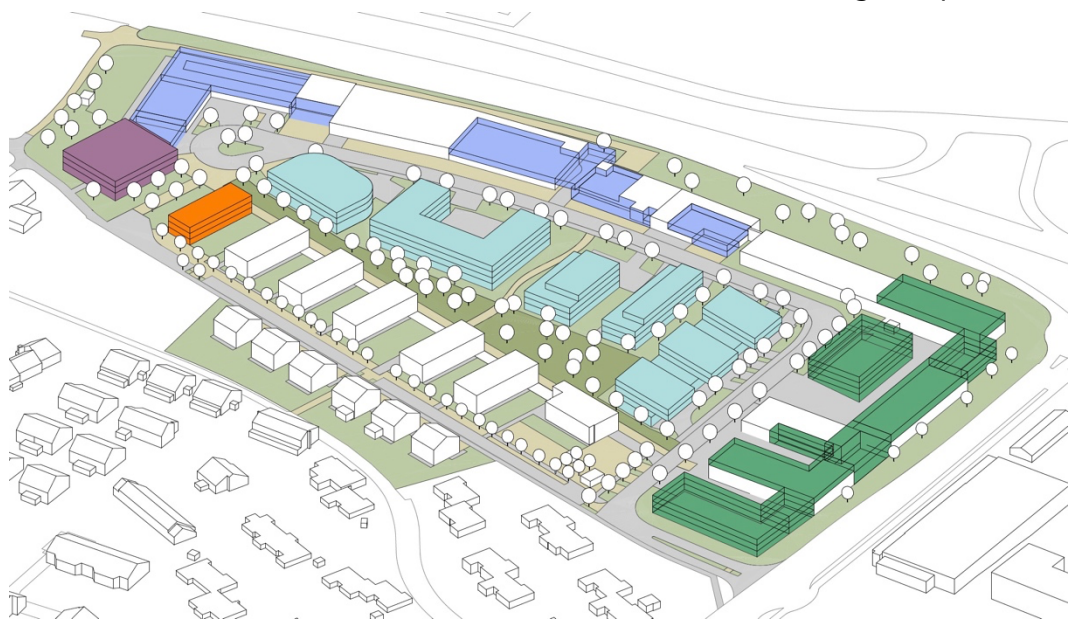
^e Gemäss Baubewilligung vom 21. Dezember 1995

^f Einwohner und Beschäftigte pro Hektare

Höhe (Art. 12–14 GPV)

Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke werden neben der BMZ vor allem durch die Baubereiche, die maximale Höhenkote sowie die Bestimmungen zum Ausenraum bestimmt. Relevant für die Nachbarschaft sind dabei vor allem die Gebäudestellung und die Höhenentwicklung. Im Rahmen der GP-Revision wurde mit einer Volumenstudie geprüft, ob die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung in den Baubereichen A und B ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbessert werden könnten. Geprüft wurde für den Baubereich A eine Erhöhung der BMZ von 5 auf 6 m³/m² und für den Baubereich B von 3 auf 4 m³/m².

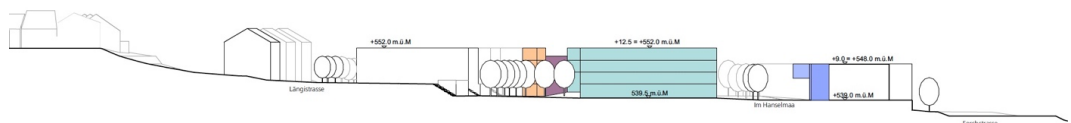
In der Volumenstudie wird aufgezeigt, wie sich die mit dieser Erhöhung zusätzlich ermöglichten Bauvolumen einordnen. Dargestellt ist eine realistische Variante. Innerhalb der Baubereiche sind auch ganz andere Bauformen zulässig. In den Neubaubereichen C/D, E1 und G wurde das zulässige Bauvolumen ausgeschöpft. In den Baubereichen A und B wurde soweit als möglich und ohne Nutzungstransfer zwischen Grundstücken nachverdichtet (Ersatzneubauten oder Aufstockungen bestehender Bauten). Das künftig zulässige Bauvolumen von 112'400 m³ in den Baubereichen A und B wird mit der Volumenstudie zu fast 90 % ausgeschöpft.



Isometrie der Volumenstudie mit bestehenden Bauten (weiss) und Neubauten (farbig)



Längsschnitt durch den nachverdichteten Baubereich B (grün), die Neubauten in den Baubereichen C/D (hellblau), E1 (orange) und G (violett)



Querschnitt von der Felseneggstrasse durch die Baubereiche F und E an der Längstrasse, die Neubauten im Baubereich C/D (hellblau) und den nachverdichteten Baubereich A (lila)

Höhenentwicklung in den Baubereichen A und B

Die Höhen für die Gewerbezonen A und B sind im bestehenden Art. 12 GPV mit einer maximalen Höhenkote von 548 m ü. M. geregelt.

Das benachbarte Gebiet an der Rällikerstrasse ist der Gewerbezone bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. In diesen Zonen sind Gebäude mit 13.5 m Gebäudehöhe bzw. ohne Höhenbeschränkung möglich. Im Baubereich B des Planungsgebiets kann die maximale Höhenkote von 548 auf 552 m ü. M. angehoben werden, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Die Bauten an der Rällikerstrasse und im Planungsgebiet sind ähnlich hoch. Die Wohnbauten an der Felseneggstrasse liegen aufgrund der ansteigenden Topografie höher und sind zudem aufgrund einer dichten Baumgruppe gegenüber dem Baubereich B weitgehend abgeschirmt. Im Baubereich B wird damit ein Aufstocken der Gebäude um ein weiteres Geschoss ermöglicht.

Im Baubereich A hingegen soll die Höhenkote unverändert auf 548 m ü. M. belassen werden, um eine der Topografie entsprechende Staffelung sicherzustellen. Eine Nachverdichtung ist dennoch möglich, indem die bestehenden Volumen um ein Geschoss erhöht werden. Bei vielen Bauten wurde nur punktuell bis zur Höhenkote von 548 m ü. M. gebaut (Pflicht aus Lärmschutzgründen gegenüber der Forchautsstrasse). Im Baubereich A kann auf diese Weise ohne negative Auswirkungen bezüglich Aussicht nachverdichtet werden.

Höhenentwicklung in den Baubereichen C/D, E und G

Die Grundmasse der Baubereiche C, D und E ist in Art. 14 der gültigen GP-Vorschriften mit maximal 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geregelt. Eine Gebäudehöhe wurde nicht spezifisch festgelegt. Nach § 279 Abs. 1 PBG ergibt sich daraus eine mögliche Gebäudehöhe von 11.4 m (3 x 3.3 m plus 1.5 m) bzw. eine Gesamthöhe von rund 16 m (Annahme Firsthöhe 4.5 m).

Im neuen Baubereich C/D liegt das bestehende Terrain auf einer Höhe von 539 bis 542 m ü. M. Im neuen Baubereich G liegt das Terrain auf rund 540, im neuen Baubereich E1 auf rund 541 m ü. M. Im Baubereich C/D resultieren somit nach dem bisherigen GP mögliche Firsthöhen auf 555 bis 558 m ü. M. (556 m ü. M. im Baubereich G und 557 m ü. M. im Baubereich E1). Mit der Revision soll die mögliche Höhenentwicklung etwas reduziert und wie in den Baubereichen A und B verbindlich als absolute Höhenkote festgelegt werden.

Die maximale Höhenkote für die Baubereiche C/D und E wird in Angleichung an die realisierten Bauten in den Baubereichen E2 und E3 auf 552 m ü. M. festgelegt. Dies gilt sowohl für die noch unbebauten, neuen Baubereiche C/D und E1 als auch für allfällige Ersatzneubauten in den Baubereichen E2 und E3. Im Baubereich G wird die maximale Höhenkote auf 550 m ü. M. festgelegt. Die geringere Maximalhöhe entspricht der nach Westen abfallenden Topografie und schafft eine verträgliche Abstufung zum angrenzenden Baubereich A mit einer Maximalhöhe von 548 m ü. M.

Damit werden in den Baubereichen C/D, E und G Gebäude mit Gesamthöhen zwischen 10 und 13 m erlaubt. Das ist 3 bis 6 m niedriger als die maximale Firsthöhe mit dem bestehenden GP.

Höhenentwicklung im Baubereich F

Im überbauten Baubereich F wird keine maximale Höhenkote festgelegt. Die bestehende Regelung nach Art. 14 erlaubt maximal drei Vollgeschosse und kein zusätzliches Dachgeschoss.

Fazit

Die Volumenstudie zeigt auf, dass die angezielte Dichte ortsbaulich gut verträglich ist. Bezüglich der Nachbarschaft sind vor allem die erlaubte Höhe der Bauten sowie die Grenz- und Gebäudeabstände relevant. Diese Abstände bleiben gleich wie im bestehenden GP. Die maximal zulässige Höhe wird in den Baubereichen C/D, E und G gegenüber dem bestehenden GP sogar reduziert und bleibt im Baubereich A unverändert. Einzig im Baubereich B wird die maximale Höhenkote angehoben. Mit diesen Anpassungen wird eine angemessene Nachverdichtung erreicht und der Spielraum für die Ausschöpfung der Nutzungsreserven vergrössert. Die gegenüber dem bestehenden GP erhöhte bauliche Dichte hat keine nachteiligen Auswirkungen für die Nachbarschaft.

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe der minimalen Lärmschutzhöhe von 548 m ü. M gemäss Art. 17 GPV für die Baubereiche A und B nicht im Widerspruch zur Änderung der maximalen Höhenkote im Baubereich B steht.

Grünflächenziffer (Art. 12 und 14 GPV)

Im bisherigen GP war lediglich für die Gewerbe-Baubereiche A und B eine minimale Freiflächenziffer (FFZ) von 10 % vorgegeben. Neu wird auf die Grünflächenziffer (GFZ) nach § 257 des neuen PBG abgestützt und für alle Baubereiche eine GFZ vorgegeben. Die Definition der GFZ weicht von der bisherigen FFZ etwas ab. Gartensitzplätze und kleine Garten- oder Gerätehäuschen, die als Freifläche anrechenbar waren, zählen nicht zur anrechenbaren Grünfläche. Anrechenbar sind nach PBG natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Abstellflächen sind also explizit ausgenommen, unbeachtet ob sie sickerfähig ausgeführt sind (beispielsweise Parkflächen mit Rasengittersteinen).

Die minimale GFZ für die überbauten Baubereiche A und B sowie für den Baubereich G beträgt 10 %. Dieser Anteil an Grünflächen kann im Rahmen von Um- oder Neubauten auch auf den bereits überbauten Grundstücken eingehalten werden. Bestehende Bauten und Anlagen sind durch die Bestandesgarantie geschützt.

Für den Baubereich C/D wird die minimale GFZ auf 20 % festgelegt. Die Überprüfung mittels Volumenstudie zeigte, dass für diese Baugrundstücke ein Grünflächenanteil von 20 % realistisch und zweckmässig ist.

Für die weitgehend überbauten Baubereiche E und F wird die minimale GFZ auf 30 % festgelegt. Dieser Grünflächenanteil wird im Bestand gemäss Überprüfung erreicht.

Gebäuelänge, Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 12 und 14 GPV)

Die in Art. 14 aufgeführten Bestimmungen (Gebäuelänge 40 m, kleiner Grenzabstand 5 m, grosser Grenzabstand 10 m) gelten künftig nur noch für die Baubereiche E und F, aber nicht mehr für die Baubereiche C/D und G. In Art. 12 wird ergänzt, dass die Gebäuelänge grundsätzlich frei ist. Ohne gegenseitige Zustimmung zum Grenzbau gelten Grenzabstände von 6 m. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge kommen in allen Baubereichen nicht zur Anwendung.

Dachform (Art. 15 GPV)

Es wird eine neue Bestimmung zu begehbaren Terrassen eingefügt. Sie dürfen nur auf dem Niveau von Geschossen mit Nutzflächen erstellt werden, also auf der Ebene des obersten Geschosses, nicht aber auf dessen Dach. Die Fläche von begehbaren Terrassen wird zudem auf 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Diese Bestimmung erlaubt attraktive Attikawohnungen mit grosszügigen Terrassen. Sie verhindert jedoch, dass Dachflächen grossflächig als begehbare Terrassen genutzt werden und so die Pflicht zur Dachbegrünung nach Art. 27 GPV umgangen wird.

Lärmschutz entlang der Autostrasse (Art. 17 GPV)

Die Bestimmungen zum durchgehenden Lärmschutz entlang der Forch-Autostrasse bleiben abgesehen von einer redaktionellen Streichung unverändert.

Quartierzentren (Art. 16 GPV)

Die Regelung bezüglich Quartierzentren als Treffpunkte und Abfallsammelstellen im bisherigen GP ergibt aus heutiger Sicht keinen Sinn mehr. Art. 16 GPV wird deshalb gestrichen und die Bestimmungen zu den Quartierplätzen in Art. 23 integriert.

4.3 Vorschriften zu Verkehr und Parkierung

Strassen (Art. 18 und 19 GPV)

Die ehemalige Hauptstrasse «Rällikerstrasse» wurde im Zuge der Neuüberbauungen im Planungsgebiet in «Längistrasse» umbenannt und als Wohn- und Spielstrasse umgestaltet. Der Rückbau und die Rekultivierung müssen nicht mehr verlangt werden. Art. 18 GPV wird entsprechend angepasst. Auch auf die entsprechenden Flächenbezeichnungen im Situationsplan kann verzichtet werden. Der räumliche Bezug der Wohnbauten mit Vorgelände zum Strassenraum soll weiterhin gelten. Für den Baubereich C/D wird dieser jedoch aufgehoben, da hier die Gewerbenutzung die Wohnnutzung überwiegt.

Auch Art. 19 GPV zur Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» wird angepasst, da diese Strasse und der Wendeplatz realisiert sind. Um die verkehrsberuhigte Längistrasse zu entlasten, muss auch die Erschliessung des neuen Gewerbe-Baubereichs G über die Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» erfolgen. Mit dem neuen Absatz 2 soll verhindert werden, dass eine weitere Erschliessungsstrasse erstellt werden kann.

Wegverbindungen (neuer Art. 19a GPV)

Im bestehenden GP waren verschiedene Wegverbindungen für Zufussgehende entweder eigens parzelliert oder als Richtungspunkte schematisch gesichert. Im revidierten GP werden Anpassung am Wegnetz vorgenommen.

Das Band aus öffentlich zugänglichen Grünanlagen an der Grenze zwischen reiner Wohnnutzung und Mischnutzung wird gegenüber der bisher vorgesehenen Fläche deutlich vergrössert. Diese zentrale Grünanlage dient auch als Verbindungsachse. Die übrigen Wegverbindungen basieren auf dieser zentralen Achse.

Die im GP verlangten Wegverbindungen sichern eine gute Vernetzung innerhalb des Areals und sorgen für zweckmässige Anschlüsse ans umliegende Wegnetz. Dieser Grundsatz wird beibehalten. Für den hauptsächlich gewerblich genutzten Baubereich C/D soll jedoch ermöglicht werden, dass auch grössere Gewerbeeinheiten gebaut werden können. Und die im bestehenden GP für das Wohngebiet geforderten, zusätzlichen Querverbindungen sind für ein Gewerbegebiet nicht notwendig. Die zentrale Querverbindung im Bereich des Quartierplatzes wird verlangt, auf die anderen zwei jedoch verzichtet. Die Abstände zwischen den Wegverbindungen betragen damit immer noch rund 100 m, was auch in der Rechtsprechung als zweckmässig und ausreichend beurteilt wird. Am nordwestlichen Ende des Planungsgebiets wird neu eine sinnvolle Querverbindung zwischen den beiden Wendeplätzen verlangt und auf die bisher vorgesehene Durchbindung des zentralen Wegs bis zum Dorfbach verzichtet. Das Wegkonzept ändert sich gemäss den nachfolgenden Abbildungen.



Wegnetz gemäss bisherigem GP



Wegnetz gemäss revidiertem GP

Parkierung und Verkehrsaufkommen (Art. 20 GPV)

Anzahl Autoabstellplätze nach BZO

Die Anzahl der zu erstellenden Auto-Abstellplätze (PP) richtet sich nach Art. 31+32 BZO. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

Nutzungsart	PP-Bedarf pro Gesamtnutzfläche ⁹
Wohnen	1 PP pro 80 m ² (mind. 1 PP pro Wohnung) 1 Besucher-PP pro 3 Wohnung (mind. 1 Besucher-PP)
Restaurants	1 PP pro 15 m ²
Läden	1 PP pro 30 m ²
Büro-/Geschäftshäuser	1 PP pro 50 m ²

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

Keine Erhöhung über den Pflichtbedarf

Art. 20 GPV bestimmt, dass die Anzahl an Autoabstellplätzen nicht freiwillig über den Pflichtbedarf erhöht werden darf. Diese Bestimmung bleibt unverändert.

Wenn der Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen nicht innerhalb eines Grundstücks oder Baubereichs erfüllt werden kann, ist auch eine Erstellung auf einem anderen Grundstück oder Baubereich möglich. Unabhängig vom GP ist in § 244 Abs. 1 PBG geregelt, dass Abstellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in nützlicher Entfernung davon liegen müssen.

⁹ Bruchteile von PP werden aufgerundet

Parkierung und Verkehrsaufkommen

Im Planungsgebiet bestehen heute gemäss Baubewilligungen knapp 400 Abstellplätze für Autos (PP). Anhand von Richtwerten wurde auf dieser Grundlage das bestehende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und mit der im März/April 2023 durchgeführten Knotenstromzählung abgeglichen (siehe beiliegender Kurzbericht). Die Fahrtenanzahl liegt demnach am Knotenast Längistrasse bei rund 2'250 Fahrten pro Werktag.

Für die mit der GP-Revision möglichen Neubauten und die Nachverdichtung wurde vom maximal möglichen Bauvolumen und der maximal zulässigen Anzahl PP ausgegangen (= Worst case-Szenario). Mit diesen (unrealistischen) Annahmen könnten im Planungsgebiet zusätzlich rund 500 PP erstellt werden. Das Verkehrsaufkommen am Kreiselast Längistrasse könnte damit theoretisch um zusätzliche 3'250 Fahrten auf rund 5'500 Fahrten an Werktagen steigen.

Der Kurzbericht «Kreisel Rällikerstrasse/Längistrasse, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der GP-Revision» zeigt auf, dass der erwähnte Kreisel auch mit maximaler, zusätzlicher Belastung eine ausreichende Kapazität aufweist. Der Kurzbericht mit sämtlichen Berechnungen zu Parkierung und Verkehrsaufkommen befindet sich in der Beilage.

Parkierung im Aussenraum und Gestaltung der Erschliessungsstrassen (Art. 21 GPV)

Neu enthält der GP die Bestimmung, dass Parkfelder soweit möglich und zweckmässig in Gebäude zu integrieren sind. Anhand der Unterlagen im Anhang ist ersichtlich, dass die Erstellung von Einstellhallen notwendig sein wird, wenn die mögliche Dichte unter Gewährleistung der Grünflächenziffer ausgeschöpft werden soll.

Für die Gestaltung von Aussenparkfeldern wird explizit auf die Bestimmungen nach Art. 22a GPV verwiesen. Parkfelder sind im Grundsatz mit einer sickerfähigen Oberfläche zu erstellen.

Strassenraum «Im Hanselmaa» mit Trottoir und Parkierungstreifen

Bereits im rechtskräftigen GP ist entlang der Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» ein mit Grünflächen gegliederter Parkierungstreifen vorgesehen. Die Gestaltung des Strassenraums wird mit dem wegleitenden Richtprojekt konkretisiert. Das Richtprojekt für die Strassenraumgestaltung ist im Kapitel 4.5 beschrieben.

Die provisorische Erstellung des Trottoirs inklusive der punktuellen Baumpflanzungen soll nach Rechtskraft des revidierten GPs erfolgen. Der definitive Belagseinbau sowie die definitive Gestaltung und Bepflanzung des angrenzenden Streifens sind jedoch erst in Kenntnis der konkreten Bauabsichten auf den Grundstücken zweckmässig.

Die nachfolgenden Beispielfotos der baumbestandenen Längistrasse und der bereits im Bereich der Wohnüberbauung baumbestandenen Strasse «Im Hanselmaa» zeigen deutlich, welchen positiven Einfluss Bäume auf den Strassenraum haben. Dabei ist zu

beachten, dass die für die Strasse «Im Hanselmaa» vorgeschlagene Bepflanzung weniger dicht ist als diejenige der stark verkehrsberuhigten Längistrasse.



Längistrasse, Blickrichtung West



Längistrasse, Blickrichtung Ost



Im Hanselmaa, mit Bäumen durchsetzte Parkierung



Im Hanselmaa, Blickrichtung West entlang des einseitig noch unüberbauten Bereichs

Unterniveaugaragen (Art. 22 GPV)

Die Bestimmungen zu den Unterniveaugaragen bleiben unverändert.

4.4 Vorschriften zum Aussenraum

Begrenzung der Bodenversiegelung (neuer Art. 22a GPV)

Mit dem neu eingefügten Art. 22a soll die Bodenversiegelung im Planungsgebiet begrenzt werden. Flächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies erforderlich ist und müssen nach Möglichkeit mit Bäumen beschattet werden.

Da bepflanzte Freiflächen das Lokalklima positiv beeinflussen und bei einer sinnvollen Wahl der verwendeten Pflanzenarten einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten können, wird das Anlegen von vegetationslosen Steingärten explizit ausgeschlossen.

Öffentlicher Aussenraum/Quartierplätze (Art. 23 GPV)

Öffentlicher Quartierpark (Q1)

Der dreieckförmige Quartierpark zwischen den Baubereichen C/D und E ist als öffentlich zugänglicher Aussenbereich zu planen und zu realisieren. Er ist mit Anlagen für Sport, Spiel und Aufenthalt auszustatten und auszurüsten, weitgehend unversiegelt zu belassen und mit Bäumen zu durchsetzen. Der Quartierpark soll als Treffpunkt und Begegnungsort dienen und zugleich für Fauna und Flora gute Lebens- und Standortqualitäten bieten.

Die Dimensionierung und die Form des Quartierparks werden wie bereits im rechtskräftigen GP vorgesehen als Dreieck belassen. Es wurde auch die Idee geprüft, mit einem langgezogenen Freiraum die Wohnüberbauung (E) stärker vom Mischgebiet (C/D) zu trennen. Diese Anordnung wurde jedoch als nachteilig beurteilt. Der sehr langgezogene, schmale Freiraum würde an Kraft und Identität verlieren. An der dreieckigen Grundform wird deshalb festgehalten.

Im Ortsteil Felsenegg/Bühlstrasse/Längistrasse fehlt bisher ein Angebot an öffentlichen Spielflächen. Die Gemeinde Egg möchte die günstig gelegene und im rechtskräftigen GP bereits gesicherte Freifläche Q1 deshalb nutzen, um einen öffentlichen Spielplatz für Kinder aller Altersstufen zu erstellen. Der Quartierpark kann auch von den Arbeitnehmenden der umliegenden Betriebe zum Aufenthalt genutzt werden. Das Richtprojekt für den Quartierpark Längi Hanselmaa ist im Kapitel 4.5 beschrieben.

Die Verantwortlichkeit für die Erstellung und den Unterhalt des Quartierparks Q1 liegt bei der Politischen Gemeinde Egg. Die Planung und Realisierung des Platzes wird im Zeitpunkt des Landverkaufs im Baubereich C/D in Angriff genommen.

Öffentlich nutzbarer Platz (Q2)

Der Platz am Quartiereingang zwischen der Längistrasse und der Stichstrasse Im Hanselmaa wurde bereits mit der Überbauung der Baubereiche E2 und E3 als chausierte Fläche mit einigen Bäumen und Sitzbänken erstellt. Es gibt keinen Handlungsbedarf.

Nachweis von Spiel- und Ruheflächen

Nach § 248 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang verkehrssichere Spiel- und Ruheflächen zu erstellen. Art. 34 BZO präzisiert diese kantonale Bestimmung dahingehend, dass die Spiel- und Ruheflächen mindestens 15 % der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen müssen.

In Art. 23 Abs. 5 GPV wird bestimmt, dass mit der Erstellung des öffentlichen Quartierparks Q1 der Nachweis von Spiel- und Ruheflächen für den gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans als erbracht gilt. Die nachstehende Berechnung zeigt auf, dass die nach Regelbauweise erforderlichen Spiel- und Ruheflächen damit auch bei voller Ausnutzung des Wohnanteils im Baubereich C/D bestens erfüllt wären:

Grundstückfläche C/D	9'854 m ² + 3'430 m ² (Quartierpark) = 13'284 m ²	
Max. Wohnanteil 40 %	13'284 m ² * 40 %	5'314 m ²
Grundstückfläche E1		1'009 m ²
Grundstückfläche E2/E3	(bestehend, Mehrfamilienhäuser)	7'110 m ²
Grundstückfläche F	(bestehend, Reihen-Einfamilienhäuser)	3'942 m ²
Total Grundstückfläche Wohnen		17'375 m²
Erforderliche Spiel- und Ruheflächen	17'375 m ² * 15 %	2'606 m ²
Grundfläche des Quartierparks Q1		3'430 m²

Privater Aussenraum (Art. 24 GPV)

Die den bisherigen Baubereichen C1, C2 und D südlich vorgelagerten, privaten Aussenräume werden mit der Revision dem Quartierpark Q1 zugeschlagen. Die Ausnutzung des gesamten Quartierparks wird jedoch auf den Baubereich C/D übertragen.

Die übrigen im bisherigen Situationsplan bezeichneten privaten Aussenräume bei den Baubereichen F1 und F2 werden weggelassen. Diese Grundstücke sind überbaut und der Erhalt der bestehenden Gärten mit der neu eingeführten Grünflächenziffer von 30 % gesichert. Die bestehende Bestimmung, dass jeder Wohnung ein privater Aussenraum zugeordnet werden soll, wird ergänzt mit der Bestimmung, dass auch Balkone und Terrassen als private Aussenräume gelten.

Bepflanzung (Art. 25 GPV)

Die bestehende Bestimmung, dass die im Situationsplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen zu erhalten oder zu pflanzen sind, bleibt unverändert bestehen. In der Legende des Situationsplans wird die Lage und Anzahl der eingezeichneten Bäume als ungefähr bezeichnet. Abweichungen sind somit möglich. Für den Strassenraum «Im Hanselmaa» sowie für den Quartierpark gelten die beiliegenden Richtprojekte als wegleitend.

Für die Bepflanzung werden die GPV dahingehend präzisiert, dass einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind und die Verwendung von Pflanzen, welche auf der «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» der Stiftung InfoFlora stehen, nicht gestattet ist.

- Stiftung InfoFlora. Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz (Stand 2021). Quelle: <https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html> [Zugriff am 03.04.2023]

Ökologische Ausgleichsfläche (Art. 26 GPV)

Die Bestimmungen zu den ökologischen Ausgleichsflächen bleiben grundsätzlich unverändert. Bei der bisherigen Bebauung des Planungsgebiets wurden die ökologischen Ausgleichsflächen allerdings nur zum Teil angemessen umgesetzt. Die Flächen bestehen zwar als Grünflächen, weisen jedoch vielfach keine besonderen ökologischen Qualitäten auf. Seitens der Baubehörde wurde der Anordnung der erforder-

lichen Pflegemassnahmen und der Kontrolle der Umsetzung bislang zu wenig Beachtung geschenkt.

Bei künftigen Bauvorhaben wird die Baubehörde die erforderlichen Pflegemassnahmen für die ökologischen Ausgleichsflächen im Baubewilligungsverfahren anordnen und die korrekte Pflege überprüfen und einfordern.

Begrünung von Flachdächern (neuer Art. 27 GPV)

Im Planungsgebiet werden mit der GP-Revision bereits die Bestimmungen eingeführt, deren Einführung im Rahmen der BZO-Revision für das gesamte Gemeindegebiet vorgesehen ist. Flachdächer sind grundsätzlich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern fördert zum einen die Ökologie und Biodiversität und ist zum anderen eine sinnvolle Wasser-Rückhaltmassnahme. Die Wasserspeicherung schützt bei starken Niederschlägen die Kanalisation vor Überlastung und wirkt kühlend, da ein Teil des Wassers vor Ort verdunstet wird.

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern gilt auch in Kombination mit Solaranlagen. Es gibt inzwischen erprobte Bauweisen mit aufgeständerten PV-Anlagen. Mit einer auf die PV-Anlage abgestimmten Differenzierung der Substratdicke, wird dafür gesorgt, dass Pflanzen nur in denjenigen Bereichen hochwachsen, wo sie die Panels nicht beschatten.

4.5 Richtprojekte

Beschreibung zum Quartierpark

Die leicht dezentrale Lage am Dorfrand erfordert einen Freiraum, welcher sich gestalterisch und vom Nutzungsangebot her von den bestehenden öffentlichen Freiräumen in der Gemeinde abhebt. Nur ein attraktiver Park, der das Angebot in der Gemeinde sinnvoll ergänzt, hat das gewünschte Erfolgspotential.

Der Gestaltung der Parkanlage liegt die Vorstellung eines Dorfwaldes mit zwei Lichtungen zugrunde. Zwischen den Gebäuden spannt sich ein markantes Baumdach auf. Dieses sorgt für eine angenehme Atmosphäre im Park und nimmt den umliegenden Gebäuden die Dominanz. Die beiden gerundeten Grünflächen im Zentrum stellen die Lichtungen dar und sind baumfrei gehalten. Es entsteht ein spannender Kontrast zwischen der dichten Bepflanzung und der Offenheit dieser Bereiche.

Die starke Durchgrünung bringt grosse Vorteile betreffend Mikroklima mit sich, da diese zur Hitzeminderung in der Parkanlage als auch der näheren Umgebung beiträgt. Durch die Verwendung von einheimischen Pflanzen wird auch den ökologischen Anforderungen Rechnung getragen.

Der Freiraum ist durch die organische Formensprache geprägt, die dem Park zusammen mit dem Kiesbelag und den Wiesenflächen ein natürliches Erscheinungsbild verleiht. Dieses wird durch eine sanfte Modellierung der Grünflächen unterstrichen.

Aufgrund einer gewissen Kleinteiligkeit entstehen diverse Orte mit unterschiedlichen Charakteren. So ist vom zurückgezogenen Aufenthaltsort über gemeinsam bewirtschaftete Pflanzgärten bis zur offenen, frei bespielbaren Rasenfläche für jeden Geschmack etwas denkbar. Auch ein Pumptrack für kleine und grosse Velofahrer ist angedacht, wobei es sich bei den erwähnten Nutzungen lediglich um Vorschläge handelt. Als Ergänzung zu den fest installierten Sitzgelegenheiten erlaubt eine mobile Bestuhlung den Besuchern, ihren persönlichen Lieblingsort in Beschlag zu nehmen.

Beschreibung zur Strassenraumgestaltung Im Hanselmaa

Das Richtprojekt behandelt den rund acht bis neun Meter breiten Streifen, welcher parallel zur Strasse Im Hanselmaa verläuft. Die bestehende Erschliessungsstrasse wird mit einem 2–3 m Meter breiten Trottoir ergänzt. Die Breite von 3 m im vorderen Bereich ermöglicht einerseits punktuelle Baumpflanzungen und schafft zusätzliche Flexibilität für den in einem Gewerbegebiet notwendigen Warenumschiag. Damit Last- und Lieferwagen während des Warenumschiags die Durchfahrt weniger behindern, können sie halb im Trottoirbereich halten, bzw. das Trottoir kann genutzt werden, um an auf der Fahrbahn haltenden Fahrzeugen vorbeizufahren. Die Fahrbahn wird nicht ausgebaut (Bestand rund 6 m breit). Die punktuellen Baumpflanzungen werfen den Strassenraum auf und stellen sicher, dass das Trottoir nicht als durchgehende Fahrbahn missbraucht werden kann. Die an der bestehenden Fahrbahn stehenden Kandelaber werden um die Trottoirbreite rückversetzt.

Angrenzend ans Trottoir folgt auf den Baugrundstücken ein 6 m breiter Streifen, in dem sich Senkrechtparkfelder, mit Bäumen bepflanzte Grünflächen und Grundstückzufahrten abwechseln. Die Parkfelder sind in Paketen mit einem bis vier Parkfeldern rechtwinklig zur Strasse angeordnet und mit Rasenfugensteinen ausgestattet. Dazwischen werden Grünflächen mit variablen Breiten freigehalten, die mit Extensivwiesen begrünt und mit mittelgrossen, einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Setzung der Bäume folgt keinem logischen Raster und erzeugt so ein durchgehendes grünes Band mit natürlichem Erscheinungsbild. Es ist auch denkbar, Versickerungsmulden für das auf den Parkfeldern und gegebenenfalls auf den Strassen- und Dachflächen anfallende Regenwasser in die Grünflächen zu integrieren.

Die Grundstückzufahrten sollen mit Tiefgaragen-Zufahrten kombiniert werden. So wird vermieden, dass die Anforderungen an die Sichtwinkel auf Strasse und Trottoir bei den Ausfahrten die erforderliche Anzahl Parkfelder entlang der Strasse verunmöglicht.

Dank der vorgeschlagenen Strassenraumgestaltung erhält die Erschliessungsstrasse ein grünes Erscheinungsbild mit hohem ökologischem Wert. Es ist flexibel auf die Bebauung der verschiedenen Parzellen anpassbar. Die im Richtprojekt aufgezeigte Flächenaufteilung ist als Beispiel zu verstehen. Der für die Strassenraumgestaltung ausgeschiedene Streifen soll zu rund 50 % aus Grünflächen bestehen.

4.6 Diverses

Wasserhaushalt (ehemaliger Art. 27)

Gemäss des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind die zwei noch unüberbauten Baubereiche C/D und G auf dem Grundstück Parz. Nr. 4242 im Trennsystem an die bestehende Kanalisation in der Strasse «Im Hanselmaa» anzuschliessen. Für das Regenabwasser ist ein Abflussbeiwert von 30 % zu berücksichtigen. Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungsflächenplan einzureichen, der die entwässerten Teilflächen mit dem jeweiligen Abflussbeiwert aufzeigt und die Einhaltung des durchschnittlichen Abflussbeiwertes von 30 % nachweist. Mit entsprechender Flächengestaltung – begrünte Flachdächer und möglichst wenig versiegelte Freiflächen – sollte die Einhaltung dieses Abflussbeiwertes ohne zusätzliche Retentionsbauwerke möglich sein.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern wird von den Baubereichen A und B auf sämtliche Baubereiche ausgeweitet. Die bereits erstellten Flachdächer in den Baubereichen A, B und E sind begrünt.

Die Absätze 1 und 3 werden mit folgenden Begründungen gestrichen:

- Das Planungsgebiet ist primär ein Gewerbegebiet mit untergeordneter Wohnnutzung. Offene Wasserrinnen als Gestaltungselemente werden daher nicht mehr gefordert. Die Entwässerung der Grundstücke und eine allfällige Einleitung in eine Retentionsanlage wird im Baubewilligungsverfahren gemäss den Vorgaben des GEP geprüft. Damit ist die fachgerechte Entsorgung des Regenwassers gewährleistet.
- Die Bestimmungen zu Umschlagplätzen sind bereits im Gewässerschutzgesetz verbindlich geregelt.

Energie

Mit der Revision des kantonalen Energiegesetzes, das von der Stimmbevölkerung am 28. November 2021 angenommen wurde und seit September 2022 in Kraft ist, erübrigen sich weitergehende Bestimmungen zum Thema Energie im GP. Nach dem neuen Energiegesetz müssen Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden so gebaut und ausgerüstet werden, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst gering ist und ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt wird. Um einen Beitrag an die Deckung der Stromnachfrage zu leisten, müssen Neubauten zudem einen Teil ihres Energiebedarfs selbst erzeugen, beispielsweise mit Solarpanels.

Grundsätzlich verboten ist der Einbau von Heizungen, die fossile Brennstoffe verwenden sowie der Einbau von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen. Erlaubt sind alle Heizungen, die Energie aus nachhaltigen Quellen beziehen wie Umweltwärme, Abwärme, Holz und inländisches Biogas.

Die Parzelle Kat.-Nr. 4242 ist frei von Bodenbelastungen und nutzbar für Erdwärmesonden. Auf den Nachbarliegenschaften bestehen bereits Erdwärmenutzungen. Auch das Potenzial für Photovoltaikanlagen ist gut bis sehr gut.

Trafostationen, Pumpwerk, Rückhaltebecken

Im bestehenden GP sind als Informationsinhalt Standorte für Trafostationen, für ein Schmutzwasser-Pumpwerk sowie für Meteorwasser-Rückhaltebecken bezeichnet. Diese technischen Anlagen wurden seither im Rahmen der Gebietserschliessung erstellt. Die Bezeichnung im GP ergibt keinen Sinn mehr und wird deshalb weggelassen.

Schlussbestimmungen (Art. 28 GPV)

Die Bestimmungen zur Inkraftsetzung werden den Bestimmungen des aktuellen PBGs entsprechend aktualisiert.

5. Weitere Hinweise zur Planung

5.1 Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenzuweisung Längi-Hanselmaa)

Parallel zur GP-Revision wird auch eine Teilrevision der Nutzungsplanung aufgelegt, um den formellen Mangel der fehlenden Grundzonierung im Zonenplan zu beheben. Abgestimmt auf die Festlegungen im revidierten GP Längi-Hanselmaa wird das Planungsgebiet schichtweise drei unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Dieser Nachvollzug der im GP festgelegten Zonierung ist als formelle Korrektur und nicht als Einzonung oder Umzonung zu betrachten.

5.2 Umgang mit dem Planungsmehrwert

Aktuelle Rechtslage zum Mehrwertausgleich

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Bei Einzonungen gilt der kantonale Mehrwertausgleich von 20 % des Mehrwerts. Bei Um- und Aufzonungen übertrug der Kanton Zürich den Gemeinden den Entscheid, ob und in welcher Höhe ein Mehrwertausgleich erhoben wird. Basierend auf MAG und MAV müssen die Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich bis spätestens am 1. März 2025 in ihrer BZO regeln. Die Stimmberechtigten von Egg beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022, dass auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet werden solle.

In einem Urteil zur Gemeinde Meikirch BE (BGer 1C_233/2021) hat das Bundesgericht am 5. April 2022 entschieden, dass der Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen nicht zulässig sei. Eine solche Regelung verstosse gegen das Bundesrecht, wonach gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen seien. Als Konsequenz dieses Urteils, kann der von der Gemeinde Egg beschlossene Verzicht auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwerts von der kantonalen Baudirektion nicht genehmigt werden.

Auf Bundesebene sind zurzeit – auch als Reaktion auf das Bundesgerichtsurteil Meikirch – in den nationalen Räten im Rahmen der Beratung zur nächsten Revision des RPG verschiedene Vorstösse zur Änderung des Gesetzestextes hängig. Es wird voraussichtlich einige Zeit in Anspruch nehmen, bis die Rechtslage und der kantonale Vollzug geklärt sind.

Kein Mehrwertausgleich bei der GP-Revision Längi-Hanselmaa

Bei der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa handelt es sich nicht um eine Einzonung. Das Planungsgebiet ist bereits mit dem rechtskräftigen GP als Bauland eingezont. Es handelt sich um eine Um- bzw. Aufzonung. Mit der Revision erfahren mehrere Grundstücke im Planungsgebiet einen Mehrwert.

Da in der Gemeinde Egg zurzeit keine Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich in Kraft ist, werden die planungsbedingten Mehrwerte im Rahmen der GP-Revision und der Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenzuweisung) nicht ausgeglichen. Eine Zurückstellung der Planung bis zur Klärung der übergeordneten Rechtslage und der Einführung einer darauf gestützten Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich könnte sehr lange dauern und wäre deshalb nicht zweckmässig.

6. Information und Einbezug Dritter

6.1 Verfahren

An seiner Sitzung vom 15. August 2022 hat der Gemeinderat Egg die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung zustimmend zur Kenntnis genommen und die Unterlagen zur öffentlichen Auflage, zur Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträgern und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 2. September bis 31. Oktober 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planung äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig wurden die massgebenden über- und nebengeordneten Planungsträger über die Planung informiert und zur Stellungnahme eingeladen. In den folgenden Kapiteln sind die eingegangenen Rückmeldungen sowie der Umgang damit beschrieben.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 29. Dezember 2022 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Das kantonale Amt für Raumentwicklung begrüsst die Absicht, den öffentlichen Gestaltungsplan zu revidieren und gleichzeitig die Grundordnung anzupassen. Die Begründung des Planungsvorhabens sei nachvollziehbar und ausreichend dargelegt. Die Entwicklung des Gebiets entspreche den übergeordneten Zielen aus der Richtplanung. Es liege eine stringent hergeleitete und nachvollziehbar begründete Planung vor. Mit wenigen Anpassungen könne eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Wie in der nachstehenden Tabelle dargelegt, wurde der GP Längi-Hanselmaa diesen Rückmeldungen des ARE entsprechend bereinigt.

Nr.	Rückmeldung im Vorprüfungsbericht	Erwägungen des Gemeinderats
1.1	Im Erläuterungsbericht sei zu ergänzen, wie viele Autoparkplätze den Besuchenden und Arbeitnehmenden im Areal konkret zur Verfügung stehen. Insbesondere ist darzulegen, welche Auswirkungen die Gestaltungsplanrevision auf die heutige Parkierungssituation haben wird.	Die Anzahl der vorhandenen und geplanten Autoparkplätze für Besucher und Arbeitnehmende wurde im Bericht dargelegt. Im Bericht wurde die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr vertieft.
1.2	Die Wegverbindung im Situationsplan durch den Baubereich dürfe nicht als «öffentlich» bezeichnet werden. Die Gestaltungsplanvorschriften seien dementsprechend zu ergänzen.	Die Wegverbindung wird im Gestaltungsplan belassen, jedoch nicht mehr als öffentlich bezeichnet. Die Gemeinde wird als Landeigentümerin den entsprechende Landstreifen für den Weg ausparzellieren und nicht verkaufen.
1.3	Die Gemeinde Egg habe dafür zu sorgen, dass die im Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) vom 14. September 2020 aufgezeigten	Die Umsetzung dieses Ringschlusses war für das Jahr 2021 geplant, die Umsetzung wurde jedoch aufgrund der laufenden GP-Revision

	Massnahmen zur Verbesserung der Löschwassersituation im Gebiet mittels Ringschluss umgesetzt sind.	sistiert. Der Plan und der technische Bericht liegen vor. Erst wenn die Lage der Baubereiche E1 und G sowie die künftigen Höhenverhältnisse bekannt sind, kann das Projekt wieder aufgenommen werden. In der Investitionsplanung ist per 2025 ein Betrag über Fr. 80'000 für diesen Ringschluss eingeplant.
--	--	---

6.3 Anhörung anderer Planungsträger

Es gingen Rückmeldungen von vier Nachbargemeinden sowie eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) ein. Die eingegangenen Rückmeldungen und die Stellungnahme sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und der Gemeinderat nimmt Stellung, welche Eingaben aus welchen Gründen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden.

Nr.	Stellungnahme oder Rückmeldung Begründung / Erläuterungen dazu	Erwägungen des Gemeinderats Entscheid über Berücksichtigung
2-5	Rückmeldungen der Gemeinden Grüningen, Herrliberg, Meilen und Uetikon am See	
	Die vier Nachbargemeinden schreiben, dass sie auf eine Stellungnahme verzichten, da ihre ortsplanerischen Interessen von der Planung nicht betroffen seien.	Der Gemeinderat Egg bedankt sich für die Rückmeldungen.
6	Stellungnahme des Zweckverbands Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil	
6.1	Die ZPP begrüsst die geplante Entwicklung und stellt fest, dass die Planung den regionalen Vorgaben für das regionale Mischgebiet M1 «Längi-Hanselmaa, Egg» entspricht. Die Erhöhung der Dichte und die Anpassung der Nutzungen werden als massvoll und zweckmässig erachtet. Insbesondere begrüsst werden die Bestimmungen in Art. 22a-26 zum Aussenraum und zur Begrenzung der Bodenversiegelung.	Der Gemeinderat Egg bedankt sich für die Rückmeldung.
6.2	Die ZPP empfiehlt der Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Erschliessungsqualität mehr Beachtung zu schenken. Die zulässigen Nutzweisen des Gebiets Längi-Hanselmaa sollten sich gemäss regionalem Richtplan im Sinne einer angemessenen Abstimmung von Siedlung und Verkehr nach der vorhandenen oder absehbaren Erschliessungsqualität richten. Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, wie die angepasste Nutzung und erhöhte Dichte auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr abgestimmt ist. Aus Sicht der ZPP sei dieser Thematik mehr Beachtung zu schenken, auch aufgrund des wegen der Verdichtung entstehenden Mehrverkehrs.	Die von der ZPP geforderte Abstimmung der Siedlung und des Verkehrs wurde im Erläuterungsbericht ergänzt. Es wird auf die Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr, dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse C) und dem motorisierten Individualverkehr eingegangen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

6.3	<p>Die ZPP empfiehlt die Prüfung von weiteren qualitätssichernden Massnahmen.</p> <p>Der ZPP erscheint wichtig, dass die Überbauung in guter Qualität erfolgt. Von den erwähnten Bestimmungen zum Aussenraum abgesehen, sei aus den Unterlagen zu wenig ersichtlich, wie die Qualität der Bebauung gefördert bzw. gesichert werde.</p>	<p>Um die Qualität der Aussenräume zu sichern, hat die Gemeinde Richtprojekte für den zentralen Freiraum sowie den Strassenraum entlang der Strasse Im Hanselmaa erarbeiten lassen. An der Grenze zwischen bestehender Wohnnutzung und der geplanten Mischnutzung soll im öffentlich zugänglichen Aussenraum ein attraktiver Park entstehen. Dieser trägt wesentlich zur Aufwertung des Gebiets bei und dient als Spiel- und Erholungsfläche für die Bevölkerung. Ebenfalls soll der Streifen zwischen der Strasse und den künftigen Bauten möglichst als zusammenhängender Grüngürtel behandelt werden. In diesen Streifen soll die Parkierung bestmöglich integriert werden.</p> <p>Für die Bebauung sollen hingegen keine weiteren Vorgaben zu qualitätssichernden Massnahmen aufgenommen werden. Es gilt Art. 10 der GPV, wonach für alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung die erhöhten Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen gemäss § 69ff PBG massgebend sind.</p> <p>Die Empfehlung wurde in Bezug auf den Aussenraum berücksichtigt. In Bezug auf die Bauten verzichtet der Gemeinderat auf weitergehende Massnahmen.</p>
-----	---	---

6.4 Öffentliche Auflage

Es gingen zwei schriftliche Einwendungen ein. Alle Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die eingegangenen Anträge und Stellungnahmen werden tabellarisch zusammengefasst und der Gemeinderat nimmt Stellung, welche Anträge aus welchen Gründen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden.

Einwendung des Natur- und Heimatschutzvereins Egg (NHVE)

Nr.	Antrag oder Stellungnahme Begründung / Erläuterungen dazu	Erwägungen des Gemeinderats Entscheid über Berücksichtigung
7.0	Der Vorstand des NHVE findet die Planung insgesamt sinnvoll.	–
7.1	<p>Bodenversiegelung und Wasserabfluss</p> <p>Da trotz der vorgesehenen Grünflächenziffer ein grosser Teil des Bodens versiegelt werden kann, ist der NHVE-Vorstand froh darüber, dass bei einer Nichteinhaltung des geforderten Abflussbeiwerts zusätzliche Retentionsmassnahmen ergriffen werden müssen.</p>	<p>Der Gemeinderat dankt für diese Rückmeldung und ist der Ansicht, dass vor allem auch mit der Pflicht zur Begrünung von Flachdächern und der Begrenzung der begehbaren Dachflächen wichtige Voraussetzungen geschaffen werden, um den sofortigen Abfluss von Meteorwasser bei Starkniederschlägen zu reduzieren.</p> <p>Die Bodenversiegelung muss über das gesamte Planungsgebiet betrachtet werden. Für den zentralen Park sowie den Streifen</p>

		zwischen Erschliessungsstrasse und dem Baubereich C/D liegen Richtprojekte vor. Damit wird im Gebiet Längi-Hanselmaa bereits ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche und hochwertigem Grünraum gesichert.
7.2	<p>Verbot von «Steingärten»</p> <p>Weil Steingärten einerseits Grünflächen reduzieren und andererseits im Sommer Hitze speichern, sollen sie auf dem Areal untersagt werden. Diese Einschränkung der Gestaltungsfreiheit kann angesichts der mit der Revision verbundenen, grossen Vorteile hingenommen werden.</p>	<p>In den GP-Vorschriften wurde das Anlegen von vegetationslosen Steingärten ausgeschlossen.</p> <p>Dieser Antrag wurde vollumfänglich berücksichtigt.</p>
7.3	<p>In Artikel 22a Abs. 2 der GP-Vorschriften soll gestrichen werden, dass versiegelte Flächen nur «nach Möglichkeit» mit Bäumen beschattet werden müssen.</p> <p>Die vorgeschriebene Verschattung mit Bäumen ermöglicht einerseits, dass sich die Flächen weniger stark erhitzen und andererseits, dass zusätzliches CO₂ gebunden wird.</p>	<p>Der Gemeinderat erachtet die vorgesehenen Bestimmungen und die mit den Richtprojekten vorgegebene Gestaltung als ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Interesse an einer begrünten und auch im Sommer angenehmen Umgebung sowie dem wirtschaftlichen Interesse an möglichst freien und unbehinderten Manövriertflächen.</p> <p>Der Antrag wurde nicht berücksichtigt.</p>
7.4	<p>Der NHVE-Vorstand ist nicht einverstanden mit den Ausführungen im Erläuterungsbericht zu den ökologischen Ausgleichsflächen in den Baubereichen A und B (Erläuterungen zum neuen Artikel 22a).</p> <p>Diese ökologischen Ausgleichsflächen seien zwar im GP festgelegt worden, wurden aber in Wirklichkeit nur zum Teil umgesetzt. Eigentlich hätten von der Baubehörde gestützt auf die Bestimmungen im GP in den Baubewilligungen konkrete Auflagen für diese Ausgleichsflächen verfügt werden müssen. Offensichtlich seien solche Auflagen nicht gemacht bzw. deren Umsetzung nicht kontrolliert worden.</p>	<p>Es ist richtig, dass die ökologischen Ausgleichsflächen entlang der Baubereiche A und B – mit Ausnahme der Parzelle Nikon – nicht angemessen umgesetzt wurden. Im Baubewilligungsverfahren wurde diesen Flächen bislang zu wenig Beachtung geschenkt. Die Flächen bestehen zwar als Grünflächen, weisen jedoch vielfach keine besonderen ökologischen Qualitäten auf. Bei künftigen Bauvorhaben werden die korrekte Ausbildung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen durchgesetzt.</p> <p>Zudem wird neu in Art. 27 GPV verlangt, dass Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind, auch in Kombination mit Solaranlagen. Die Fläche von Terrassen wird auf maximal 20 % der gesamten Flachdachfläche beschränkt.</p> <p>Der Erläuterungsbericht wurde den Erwägungen entsprechend ergänzt.</p>

Einwendung der Interessengemeinschaft (IG) Hanselmaa

Nr.	Antrag oder Stellungnahme Begründung / Erläuterungen dazu	Erwägungen des Gemeinderats Entscheid über Berücksichtigung
8.0	<p>Das lokale Gewerbe begrüsst die Bemühungen des Gemeinderats, im Gebiet «Längi-Hanselmaa» zusätzliches Gewerbeland zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In der «IG Hanselmaa» haben sich diverse Eger Gewerbetreibende zusammengeschlossen, die für den Fortbestand oder die Weiterentwicklung ihrer Firmen dringend auf Gewerbebauland angewiesen sind.</p> <p>Die «IG Hanselmaa» hat als Ergänzung zum GP eine eigene Bebauungsstudie erarbeiten lassen und möchte mit der Gemeinde in einen konstruktiven Dialog treten.</p>	<p>Der Gemeinderat begrüsst die Initiative und die Vorschläge, die von der «IG Hanselmaa» eingebracht wurden ausdrücklich.</p> <p>Die Initianten wurden zu einer Besprechung eingeladen, um die Haltungen zu verschiedenen Themen zu diskutieren und tragfähige Lösungen zu finden.</p> <p>Alle Anträge sowie die Bebauungsstudie wurden eingehend geprüft.</p>
8.1 8.12	<p>Zu Art. 5 GPV: Das Gebäudevolumen unter 540 m ü. M. sei generell nicht in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen.</p> <p>Zu Art. 22 GPV: Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen seien in jedem Fall (auch im Falle einer Integration in Gebäude) nicht in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen.</p> <p>Zur Erleichterung des gemeinsamen Untergeschosses und der Reduktion der Ein- und Ausfahrten soll die Nutzung in der mittleren Senke 539 m ü. M. entlastet werden.</p>	<p>Die Berechnung der zulässigen Ausnützung bzw. Baumasse richtet sich nach § 258 PBG sowie den ergänzenden Bestimmungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Mit einem Gestaltungsplan können zwar von der Regelbauweise abweichende Bestimmungen getroffen, nicht aber Begriffe des übergeordneten Rechts neu definiert werden. Eine alternative Anwendung im Gestaltungsplangebiet wäre weder sinnvoll noch zweckmässig. Es gibt dazu auch eine bewährte Gerichtspraxis.</p> <p>Für den Bau der Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» wurde das Gelände bereits stark modelliert. Der nun bestehende Geländeverlauf bildet die Grundlage für die Bebauung.</p> <p>Der Antrag wurde nicht berücksichtigt.</p>
8.2	<p>Zu Art. 7 GPV: Die Unterniveaugaragen (inkl. Ein- und Ausfahrten) sollen möglichst zusammen und in geringer Anzahl realisiert werden.</p>	<p>Der Antrag zur Zusammenlegung der Tiefgaragen inklusive Ein- und Ausfahrten ist grundsätzlich zu begrüssen. Der vorliegende GP schliesst eine Zusammenlegung nicht aus.</p> <p>Es sollen dazu jedoch keine Vorgaben im GP gemacht werden, da die künftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke noch nicht bekannt sind. Zudem hätte eine gemeinschaftliche Ausstattung ein umfangreiches Regelwerk zur Aufteilung der Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten zur Folge.</p> <p>Der Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt.</p>
8.3 8.4 8.14 8.15	<p>Zu Art. 12 GPV: Die Baumassenziffer (BMZ) solle für den Baubereich C/D auf 4.0 m³/m² und für den Baubereich G auf 6 m³/m² erhöht werden. Bei Ablehnung dieser Anträge solle</p>	<p>Die Dichte war im bisherigen GP in den Baubereichen C–F für Wohnen mit einer maximalen Gesamtgeschossfläche und in den Baubereichen A und B für Gewerbe mit einer maximalen BMZ definiert. Mit dem Wechsel</p>

	<p>die Grünflächenziffer (GFZ) für die Baubereiche C/D und G auf 20 % reduziert werden.</p> <p>Der Baubereich G sei für einen «lärmetechnischen Abschluss» im Nordwesten dem Baubereich A gleichzusetzen.</p> <p>Eine GFZ von 30 % werde grundsätzlich unterstützt. Je geringer jedoch die Ausnützung und je grösser die Grünflächenziffer sei, desto schwieriger sei jedoch die ökonomische Nutzung des Grundstücks, da sich die minimalen Erschliessungsflächen in höherem Mass auswirken.</p> <p>Grünflächen sollen zudem zwischen Grundstücken übertragen werden können, d. h. nur insgesamt eingehalten sein.</p> <p>In den Baubereichen C/D und G sei die Grünflächenziffer, je nach Bebauung nicht ökologisch einzuhalten.</p>	<p>von der Wohn- zur Gewerbenutzung wird künftig in den Baubereichen C/D und G die Dichte ebenfalls mit der BMZ definiert.</p> <p>Die im bisherigen GP festgelegte Gesamtgeschossfläche wurde in eine Baumasse umgerechnet. Dabei resultiert für den Baubereich C/D eine BMZ von 2.3 m³/m² und für den neuen Baubereich G eine BMZ von 3.0 m³/m².</p> <p>Im GP-Entwurf für die öffentliche Auflage wurde für beide Baubereiche eine BMZ von 3 m³/m² vorgeschlagen.</p> <p>Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wurde eine weitere Erhöhung der zulässigen BMZ geprüft. Dies erfolgte anhand einer Volumenstudie mit unterschiedlichen Dichten. Dabei zeigte sich, dass im Baufeld C/D eine Baumasse von ca. 46'000 m³ verträglich ist. Dies entspricht mit Ausnützungstransfer vom Park einer BMZ von 3.5 m³/m².</p> <p>Im Baubereich G ist eine Baumasse von ca. 8'000 m³ verträglich. Dies entspricht bezogen auf das eng um den Baubereich G geschnittene Grundstück G einer BMZ von 6.0 m³/m².</p> <p>Da der Park und die ökologische Ausgleichsfläche nicht zu den Baugrundstücken gehören, ist die ursprünglich vorgeschlagene Grünflächenziffer von 30 % zu hoch. Die Überprüfung mittels Volumenstudie zeigte, dass für die Baugrundstücke C/D und G eine Grünflächenziffer von 20 % realistisch und zweckmässig ist.</p> <p>Die Anträge wurden mehrheitlich berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für den Baubereich C/D wurde die BMZ auf 3.5 m³ /m² erhöht. Die Ausnützung des Quartierparks kann zudem auf die Bauparzellen C/D übertragen werden. ▪ Für den Baubereich G wurde die BMZ auf 6.0 m³ /m² erhöht. Die Ausnützung der ökologischen Ausgleichsfläche wird mit der starken Erhöhung der Nutzungsziffer indirekt berücksichtigt. ▪ Der Grenzbau zwischen den Baubereichen A und G wurde mit einer veränderten Anordnung der Baubereiche ermöglicht, soll aber weder als Wunsch noch als Verpflichtung in die Vorschriften aufgenommen werden. ▪ Die Grünflächenziffer (GFZ) wird für die Baubereiche C/D und G auf 20 % reduziert.
--	--	--

<p>8.5 8.7</p>	<p>Zu Art. 12 und 17 GPV: Für den Baubereich C/D solle in den GPV ergänzt werden, dass der Grenzbau bis auf eine Höhe von 547 m ü. M. erwünscht sei.</p>	<p>Das Ziel einer durchgehenden Trennung zwischen dem Gewerbebereich und dem Wohnbereich wird nicht geteilt. Mindestens ein Durchgang in den zentralen Park soll offenbleiben.</p> <p>Grenzbau ist gemäss den Gestaltungsplanvorschriften bei beidseitiger Zustimmung möglich. Das Näherbaurecht kann durch nachbarliche Vereinbarung unter Einhaltung einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse begründet werden (§ 270 Abs. 3 PBG).</p> <p>Der Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt.</p>
<p>8.6</p>	<p>Zu Art. 13 GPV: Der Baubereich E2 solle in Richtung Nordwest (Baubereich G) erweitert und die zulässige Geschossfläche entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Der Baubereich G gemäss der öffentlich aufgelegten GP-Revision soll entgegen der bisherigen Absicht in einen Wohnbereich und einen Gewerbebereich aufgeteilt werden.</p> <p>Der Baubereich G wird an der Längistrasse verkleinert und nach dem Baubereich E2 wird ein verkürzter Baubereich E1 für Wohnnutzung eingefügt, der ein zusätzliches Wohngebäude als Abschluss der bestehenden Überbauung erlaubt.</p> <p>Am nördlichen Abschluss des Planungsgebiets wird hingegen der Baubereich G mit dem Baubereich A verbunden. Eine möglichst durchgehende Bebauung trägt dazu bei, die Lärmimmissionen der Forchautostrasse für den Wohnbereich zu minimieren.</p> <p>Zwischen den Baubereichen E1 und G wurden die beiden Wendepunkte werden mit einem Fussweg verbunden. Allerdings soll es sich dabei nur um eine Wegverbindung und um keine Erschliessungsstrasse handeln. Das Bau-feld G ist zwingend über die Strasse Im Hanselmaa zu erschliessen.</p> <p>Die Wegverbindung zwischen den Gebäuden der Baufelder A und G ist aus Sicht der Bau-kommission nicht zwingend notwendig. Ein unwesentlicher Umweg über die Längistrasse kann in Kauf genommen werden.</p> <p>Der Antrag wurde berücksichtigt.</p>
<p>8.8</p>	<p>Zu Art. 19 GPV: Es solle eine direkte interne Zu- und Wegfahrt via Unterführung unter der Forch-Autostrasse auf die Rällikerstrasse ermöglicht werden.</p> <p>Damit kein Durchgangsverkehr entstehe, sei die Sticherschliessung im Grundsatz richtig. Die bestehende Zu- und Wegfahrt sei aber zu Stosszeiten nicht einfach und im Bereich Rällikerstrasse sei mit Stau, Zeitverlust und</p>	<p>Die Möglichkeit einer direkten Verbindung der Längistrasse in die Rällikerstrasse wurde mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich (TBA) und der Kantonspolizei Zürich (KaPo) abgeklärt. Grundsätzlich erachten TBA und KaPo eine Erschliessung des Planungsgebiets via Längistrasse mit entsprechenden flankierenden baulichen Massnahmen für nicht ausgeschlossen.</p>

	<p>unnötigen Immissionen zu rechnen. Die Zu- und Wegfahrt sei insbesondere für den Baubereich G unnötig erschwert.</p> <p>Der Gebrauch der direkten Zu-/Wegfahrt könnte eingeschränkt, mit geeigneten Kontrollmassnahmen (massive Poller, Kameras, Barrieren etc.) kontrolliert und bei Missbrauch auch wieder aufgehoben werden.</p>	<p>Die Längistrasse ist im nördlichen Teil ausschliesslich für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar (Landwirtschaftszone) und das Fahrverbot müsste durch die Kantonspolizei aufgehoben werden. Auch die Frage einer selektiven Öffnung des Knotens müsste mit der Kantonspolizei noch vertieft besprochen werden. Zudem wäre die Einmündung von der Längistrasse in die Rällikerstrasse zwingend auszubauen und die Machbarkeit mit einer Vorstudie vorab zu klären. Auch die Notwendigkeit einer allfälligen Linksabbiegespur wäre verkehrstechnisch abzuklären.</p> <p>Die KaPo erachtet die Möglichkeit, sich von der Längistrasse in die Rällikerstrasse in Richtung Uster einzufügen, auch mit einer baulichen Anpassung, als problematisch. Das relativ hohe Verkehrsaufkommen erschwert dieses Manöver besonders für den Schwerverkehr. In diesem Zusammenhang ist das Einfügen in den Verkehr über den Kreisel der Längistrasse auch mit der hohen Verkehrsbelastung einfacher. Infolge dieser Verkehrsbelastungen dürfte sich ein Zeitersparnis über einen neuen Anschluss im Vergleich mit dem bestehenden Kreisel Längistrasse praktisch egalalisieren.</p> <p>Die Situation mit den heute bestehenden Teilfahrverboten müsste neu angedacht oder gar eine bauliche Schliessung ins Auge gefasst werden. Zusätzlich verläuft über die Längistrasse eine Velo-Hauptverbindung. Die KaPo steht dem Vorhaben aus oben erwähnten Gründen skeptisch gegenüber.</p> <p>Die heutige Erschliessung mit zwei Stichstrasse ist aus Sicht des Gemeinderats ausreichend. Um sich die Option einer rückwärtigen Zu- oder Wegfahrt nicht definitiv zu verbauen, wird zwischen den beiden Wendeplätzen eine ausreichend breite Achse freigehalten.</p> <p>Der Antrag wurde nicht berücksichtigt.</p>
<p>8.9</p>	<p>Zu Art. 19a GPV: Auf die direkte Wegverbindung durch den Baubereich C/D sei zu verzichten.</p> <p>Die Verbindung sei nicht notwendig/sinnvoll, da die entsprechende Weiterführung fehle. Zudem verhindere die Wegverbindung einen zusammenhängenden Immissionsschutz des Wohnbereichs.</p>	<p>Im bestehenden Gestaltungsplan aus dem Jahr 1993 sind diverse Wegverbindungen entweder eigens parzelliert oder als Richtungspunkte schematisch gesichert. Mit der GP-Revision werden einige Anpassungen am Wegnetz vorgenommen. Die zentrale Grünanlage dient auch als Verbindungsachse. Die übrigen Wegverbindungen basieren auf dieser zentralen Achse. Mit der Revision wird im Baubereich C/D statt wie bisher drei Verbindungen nur noch eine verlangt. Für ein</p>

		<p>Gewerbegebiet sind die zusätzlichen Verbindungen nicht notwendig. Am nordwestlichen Ende des Planungsgebiets ist neu eine Quer-Verbindung zwischen den beiden Wendeplätzen vorgesehen und auf die bisher vorgesehene Durchbindung des zentralen Wegs bis zum Dorfbach verzichtet. Ein weiterer Abbau von Wegverbindungen ist nicht erwünscht.</p> <p>Der Antrag wurde nicht berücksichtigt.</p>
8.10	<p>Zu Art. 20 GPV: Fehlende Pflichtparkplätze sollen im gesamten Bereich des GP Längi-Hanselmaa auch in anderen Baubereichen oder auf anderen Grundstücken realisiert werden können.</p> <p>Für die vorhandenen Bauten fehlten teilweise notwendige (Pflicht-)Abstellplätze.</p>	<p>Es ist gemäss § 244 PBG generell möglich, dass Abstellplätze auf geeigneten Drittgrundstücken in nützlicher Entfernung erstellt werden. Das Anliegen ist auch ohne Bestimmungen im GP umsetzbar.</p> <p>Der Antrag ist bereits berücksichtigt.</p>
8.11	<p>Zu Art. 22 GPV: Die Ein- und Ausfahrten seien generell so anzuordnen, dass möglichst wenig und kurze Fahrstrecken notwendig sind.</p>	<p>Eine effiziente Anordnung der Ein- und Ausfahrten mit dem Ziel, möglichst wenig und kurze Fahrstrecken zu generieren, wird grundsätzlich begrüsst. Der GP schliesst dies nicht aus.</p> <p>Der Antrag wird somit bereits berücksichtigt.</p> <p>Zur Zusammenlegung der Parkierung sowie der Ein- und Ausfahrten sollen keine Vorgaben im GP gemacht werden, da die künftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke noch nicht bekannt sind.</p>
8.13 8.20	<p>In Art. 22a Abs. 2 GPV solle ergänzt werden, dass Bäume den Gewerbebetrieb nicht unnötig einschränken dürfen.</p> <p>In Art. 25 solle ergänzt werden, dass die im Situationsplan eingezeichneten Bäume auch in vergleichbarer Form ersetzt werden können.</p> <p>Die vorgegebene Pflanzung von Bäumen wird im Grundsatz unterstützt. Allfällige bessere logistische Lösungen in der Gewerbezone sollen dadurch jedoch nicht verhindert werden.</p>	<p>Die Formulierung der Bestimmungen (Anzahl und Lage schematisch, nach Möglichkeit) lässt einen ausreichenden Spielraum, um auf die jeweilige Nutzung und Bebauung reagieren zu können. Die Bestimmungen sollen nicht weiter aufgeweicht werden.</p> <p>Für den Grünstreifen zwischen dem Baubereich C/D und der Strasse Im Hanselmaa liegt ein Richtprojekt vor. Dieses zeigt verschiedene Möglichkeiten auf, wie eine ausreichende Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten mit einem grünen Erscheinungsbild und einem hohen ökologischen Wert vereinbar sind. Die Gestaltung ist flexibel auf die Bebauung der verschiedenen Parzellen anpassbar. Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Anträge sind bereits teilweise berücksichtigt.</p>
8.16	<p>Zu Art. 22a GPV: Die Grünflächenziffer (GFZ) solle zwischen den Baubereichen C/D und G übertragen werden können und sei auf den Grundstücken gesamthaft einzuhalten.</p>	<p>Die geforderte GFZ ist auf jedem Grundstück für sich einzuhalten. Eine Übertragungsmöglichkeit wird als nicht zielführend erachtet. Die Übertragung müsste mit Grundbucheinträgen gesichert werden. Mit der Realisierung</p>

	<p>In den Baubereichen C/D und G sei die Grünflächenziffer je nach Bebauung nicht einzuhalten.</p>	<p>der geforderten Grünflächen auf jedem Grundstück wird auch eine ausgeglichene und harmonische Bebauung erzielt. Eine Übertragung würde zu unerwünschten Konzentrationen an einzelnen Stellen führen.</p> <p>Dieser Antrag wurde nicht berücksichtigt.</p>
<p>8.17 8.18 8.21 8.22 8.23</p>	<p>Zu Art. 23 GPV: Die Ausnützung des öffentlichen Aussenraums Q1 (Park) sei in einer Grösse von 900 m² auf den Baubereich C/D zu übertragen und/oder durch eine Dienstbarkeit zu sichern.</p> <p>Zu Art. 26 GPV: Die Ausnützung der auf der Parzelle Kat.-Nr. 4242 liegenden ökologische Ausgleichsfläche sei in einer Grösse von rund 1'200 m² auf die Baubereiche C/D und G zu übertragen und/oder durch eine Dienstbarkeit zu sichern.</p> <p>Bei Annahme des obenstehenden Antrags sei die BMZ auf dem Grundstück auf 4 m³/m² zu reduzieren.</p> <p>Die «IG Hanselmaa» unterstütze den öffentlichen Aussenraum Q1 grundsätzlich. Die dreieckige Form solle jedoch nicht bereits vordefiniert werden. Der öffentliche Aussenraum könne auch mit einer Grunddienstbarkeit gesichert werden und könnte dadurch einem künftigen Projekt optimal angepasst werden.</p> <p>Für die ökologischen Ausgleichflächen könne der Gemeinderat die erforderlichen Pflegemassnahmen anordnen. Dies werde seitens IG Hanselmaa unterstützt.</p> <p>Die bauliche Ausnützung beider öffentlichen Aussenräume dürfe nicht verloren gehen. Um dies zu verhindern, solle die Ausnützung auf Baubereiche übertragen werden.</p>	<p>Die Planungskommission hat die Platzierung und Form des Quartierparks intensiv geprüft und eine Gestaltungsstudie zum Park sowie zum Strassenraum in Auftrag gegeben. An der Form der Parks und am Gestaltungskonzept soll grundsätzlich festgehalten werden.</p> <p>Die gesamte Parkfläche und die Verbindung zur Erschliessungsstrasse Im Hanselmaa sollen im Eigentum der Gemeinde bleiben. Damit wird auch ein langfristiger Bestand sichergestellt.</p> <p>Auch die Verbindung zwischen den beiden Wendeplätzen sowie der Teil der Parzelle Nr. 4242, der als ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden ist, sollen im Eigentum der Gemeinde bleiben.</p> <p>Diese zentralen Aussenräume definieren und sichern die Qualität des Aussenraums im Areal. Im Gegenzug wird die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche weitgehend freigelassen.</p> <p>Die Befürchtung, dass Ausnützung «verloren» gehe ist unbegründet. Die Ausnützung der Fläche des Quartierparks wird auf den Baubereich C/D übertragen.</p> <p>Die Ausnützung der auf der Parzelle Kat.-Nr. 4242 liegenden ökologischen Ausgleichsfläche wird nicht übertragen, aber insofern berücksichtigt, als dass die zulässige Nutzungsdichte im Baubereich G stark erhöht wird.</p> <p>Bezüglich der baulichen Dichte im Baubereich G wird auf die Erwägungen zu den Anträgen 8.3 etc. weiter oben verwiesen.</p> <p>Der Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt.</p>
8.19	<p>Zu Art. 24 GPV: In Privaten Aussenräumen seien ökologische Massnahmen wie Retention und Regenwassernutzung) zu ermöglichen.</p> <p>Die Retention / Regenwassernutzung sei zu unterstützen / zu ermöglichen. Für den Baubereich C/D solle der Privater Aussenbereich dafür zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der zentrale Park wurde um die in der öffentlich aufgelegenen Version noch ausgeschiedenen privaten Aussenbereiche vergrössert. Damit kann er hochwertig und ökologisch ausgestaltet werden, steht jedoch den Bauparzellen nicht mehr zur Verfügung. Allfällige Retentionsmassnahmen oder eine Regenwassernutzung sind auf den jeweiligen Parzellen zu lösen. Massnahmen zur Retention und Regenwassernutzung sind nach Regelbauweise</p>

		<p>grundsätzlich überall möglich. Eine spezielle Regelung im GP ist nicht notwendig.</p> <p>Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.</p>
8.24	<p>Zu Art. 28 GPV: Die harmonisierten Baubegriffe nach IVHB seien bei der GP-Revision einzuarbeiten.</p>	<p>Obwohl die rechtskräftige BZO der Gemeinde Egg noch nicht an die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, wird im GP von der Grünflächenziffer nach neuem PBG Gebrauch gemacht. Eine Überprüfung der weiteren Verweise auf Bestimmungen im PBG haben gezeigt, dass es nicht nachteilig ist, wenn sich diese auf die jeweils rechtskräftige Fassung beziehen. Der vorgesehene Hinweis, dass sich die Bestimmungen in den GPV auf altes Recht beziehen wird weggelassen.</p> <p>Soweit die Gestaltungsplan-Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten ohnehin die Bestimmungen der jeweils gültigen BZO.</p> <p>Der Antrag wird berücksichtigt.</p>

7. Fazit

Mit der vorliegenden Revision wird der seit fast 30 Jahren bestehende Gestaltungsplan in Beachtung und Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse aktualisiert. Hauptsächlich werden die Nutzungsvorgaben für die noch nicht überbauten Baubereiche C, D und E1 zu Gunsten eines deutlich höheren Gewerbeanteils verändert und die zulässige Nutzungsdichte in den Bereichen mit Gewerbenutzung erhöht. Die Grundzüge der baulichen Entwicklung bleiben dabei unverändert.

Das Wegnetz wird an die neuen Gegebenheiten angepasst. Um im Planungsgebiet eine angemessene Durchgrünung zu erreichen, erstellt die Gemeinde einerseits einen vielseitig nutzbaren Quartierpark. Andererseits werden auch zeitgemässe Bestimmungen zum Grünflächenanteil und zur Bepflanzung auf den Baugrundstücken aufgenommen.

Mit der vorliegenden Revision kann die Gemeinde Egg künftig im Gebiet Längi-Hanselmaa Gewerbeland anbieten und damit zu einer verträglichen und ausgewogenen Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen beitragen. Die Revision des Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Anhang:

- Plan 1969-04, Vorschlag Aufteilung Kat.-Nr. 4242, Mst. 1:2000, 02.06.2023
- Plan 1969-05, Umgebung (Frei- bzw. Grünflächen), Mst. 1:2000, 02.06.2023
- Tabelle 1969-06, Berechnung/Überprüfung Grünflächen, 02.06.2023
- Plan 1969-07, Volumenstudie (Isometrie, Längs- und Querschnitte), 06.04.2023
- Tabelle 1969-08, Baumassenberechnungen, 02.06.2023
- Plan 1969-09, Übersicht bauliche Dichte, Mst. 1:2000, 02.06.2023
- Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz, Stiftung InfoFlora, 20.12.2021

Beilage:

- Kreisel Rälliker/Längistrasse, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der GP-Revision, Kurzbericht mit Anhang (1969-10), 02.06.2023