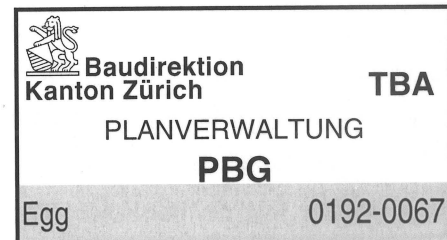




VERFÜGUNG

vom 3. Februar 2004



Egg. Quartierplan Nr. 9, Erlenweg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Egg setzte den Quartierplan Nr. 9, Erlenweg (Esslingen) am 25. Juli 2002 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 2. August 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diese Festsetzung erhobener Rekurs wurde von der Baurekurskommission teilweise gutgeheissen (BRKE III Nr. 0016 vom 29. Januar 2003); die in gleicher Sache an das Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid vom 10. Juli 2003 abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen vom 2. Oktober 2003 (Kanzlei der Baurekurskommissionen) und vom 8. Oktober 2003 (Verwaltungsgericht) sind keine weiteren Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2003 ersucht das Bauamt der Gemeinde Egg um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch den Waldrand und den Mülibach, im Osten und Südosten durch die Bauzonengrenze, die Engelstrasse und den Chalenbach sowie im Westen durch die Oetwiler- bzw. Usterstrasse S-2 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan (mit Ausnahme eines Waldstreifens im Norden und eines Teiles der Engelstrasse) in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Kanalisationsprojektes (GKP) der Gemeinde Egg.

Die strassenmässige Erschliessung der unüberbauten Parzellen im südlichen Teilgebiet erfolgt vom Knoten Oetwiler-/Uster-/Forchstrasse (Kreisel) über eine neue Zufahrtsstrasse, die mit der Engelstrasse verbunden wird. Für die nördlich des Kreisels direkt an der Usterstrasse befindlichen Liegenschaften wird die rückwärtige Erschliessung durch einen Servitutsweg gesichert. Der bestehende Erlenweg dient nur noch als Zufahrtsweg für die direkt daran anstossenden Grundstücke. Der Direktanschluss des Erlenweges an die Oetwilerstrasse wird geschlossen (nur noch Fuss- und Radwegverbindung) und ein Wendeplatz mit Servitut gesichert. Die Engelstrasse bleibt unverändert. Die Erschliessung der unüberbauten Flächen im nördlichen Teilgebiet erfolgt über die Quartierstrasse G, eine Stichstrasse ab der Grüningerstrasse.

Gegen die geplante Regenwassereinleitung in den Mülibach (öffentliches Gewässer Nr. 17.0) ist aus wasserbaulicher Sicht nichts einzuwenden. Falls die Leitung einen Durchmesser von mehr als 200 mm aufweist, ist ergänzend zur fischerei- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligung eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung einzuholen (§ 5 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992). Zudem ist diese Leitung, unabhängig von der Grösse, gemäss der Empfehlung „Kleine bauliche Veränderungen an Gewässern“ des AWEL vom November 2001 zu projektieren und zu realisieren.

Der Wendeplatz am Erlenweg soll gemäss technischem Bericht (Kap. 4.1) gleichzeitig als Zufahrt für den Unterhalt des Chalenbaches (öffentliches Gewässer Nr. 20.0) dienen. Eine Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt ist zwar notwendig, diese muss jedoch keineswegs den Ausbaustandard eines normgerechten Wendeplatzes aufweisen. Der Wendeplatz muss deshalb vollständig auf der Westseite des Erlenweges angeordnet werden. Da dort die Platzierung mit der nötigen Dimension ohne weiteres möglich ist, besteht kein Anlass, das Gewässerabstandsgebiet (5 m) in Anspruch zu nehmen. Die für den Gewässerunterhalt erforderliche Zufahrt vom Erlenweg zum Chalenbach darf nicht als Strassenfläche gestaltet werden. Am Gewässer selbst, dürfen keinerlei bauliche Veränderung, im Zusammenhang mit der Zufahrt zum Gewässer, vorgenommen werden. Der Zugang zum Gewässer kann mit einer Koffering befestigt werden, ist jedoch zu begrünen.

Auf der Baulinie der unüberbauten Parzelle B (Eigentümerin: Politische Gemeinde Egg) sind die Immissionsgrenzwerte infolge Strassenlärm überschritten. Auf dieser Parzelle ist es aber offensichtlich möglich, im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, da die Grösse der Parzelle den nötigen Freiheitsgrad bietet. Dieser würde aber mit einer Feinparzellierung eingeschränkt. Die zuständige Behörde darf deshalb einer Feinparzellierung der Parzelle B nur zustimmen, wenn mit einem Lärmgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsgrenzwerte mit geeigneten baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen an den künftigen Gebäuden (Art. 31 Abs. 1 LSV) eingehalten werden können. Sind zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte solche Massnahmen erforderlich, müssen diese in geeigneter Weise gesichert werden. Im Baubewilligungsverfahren kann kein überwiegendes Interesse im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.

An der Quartierstrasse G werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand von 15.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Egg mit Beschluss vom 25. Juli 2002 festgesetzte Quartierplan Nr. 9, Erlenweg (Esslingen) wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Egg z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'568.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'640.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Egg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Egg wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Egg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 3. Februar 2004
032298/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

