



VERFÜGUNG

vom 11. Juni 2007



Eglisau, Hüntwangen. Quartierplan Bauelenzelg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Eglisau setzte den Quartierplan Bauelenzelg erstmals am 7. Februar 2005 fest. Weil das nordwestliche Teilgebiet auf dem Gemeindegebiet Hüntwangen liegt, hat der Gemeinderat dieser Gemeinde am 22. Februar 2005 einen gleichlautenden Beschluss gefällt. Diese Beschlüsse wurden im kantonalen Amtsblatt am 4. März 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die gegen diese Festsetzung erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid vom 8. Dezember 2005 (BRKE IV Nrn. 0178/2005 bis 0182/2005) von der Baurekurskommission IV teilweise gutgeheissen. Am 28. Februar 2006 bestätigte die Kanzlei des Verwaltungsgerichts, dass in dieser Sache kein Rechtsmittel eingelegt wurde. Die erforderlichen Änderungen wurden in den Quartierplanakten vorgenommen und diese vom Gemeinderat Eglisau am 20. März 2006 sowie vom Gemeinderat Hüntwangen am 21. März 2006 neu festgesetzt. Die Neufestsetzung wurde im kantonalen Amtsblatt am 31. März 2006 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 2007 ist gegen diese Neufestsetzung kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 19. Januar 2007 ersucht der federführende Gemeinderat Eglisau um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Eglisauer- bzw. Hüntwangerstrasse, im Osten durch die Schaffhauserstrasse, im Süden durch die Strasse „Murhalden“ und im Westen durch die Bahnlinie der SBB begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich der sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungspläne (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss den geltenden Zonenplänen beider Gemeinden.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Entwässerungsanlagen sind in Rücksprache mit den Projektverfassern des GEP zu planen.

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Trink- Brauch- und Löschwasser hat gemäss den Generellen Wasserversorgungsprojekten der Gemeinde Eglisau (GWP 2006) und der Gemeinde Hüntwangen (GWP 2003) zu erfolgen. Die Bedürfnisse des Brandschutzes, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.

Die Altlastensituation (Hinweis in Kapitel 13.3 des Technischen Berichtes) ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abklärungen zur Altlastensituation werden spätestens im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren verlangt.

Mit Entscheid vom 8. Dezember 2005 hat die Baurekurskommission IV bestimmt, dass die heute bestehende, direkt bei der Einmündung der Alten Bauelenzelg- bzw. Hüntwangerstrasse in die Schaffhauserstrasse liegende Zufahrt zur Parzelle Ordn.-Nr. 6 vorläufig beibehalten werden könne. So sei die vorgesehene Schliessung der Ein-/Ausfahrt in die Staatsstrasse einerseits vom Zeitpunkt der Bebauung des Grundstückes und andererseits von der Erstellung der, im kantonalen Richtplan vorgesehenen und im Quartierplan auch berücksichtigten, Umfahrung Eglisau abhängig. Mit Schreiben des Tiefbauamtes vom 23. Januar 2006 an den Projektverfasser des Quartierplanes wurde festgehalten, dass der BRK-Entscheid die Lage dieser privaten Erschliessung innerhalb der projektierten Verkehrsbaulinien an der Schaffhauserstrasse verkenne und nicht berücksichtige. Zudem handle es sich bei der Schaffhauserstrasse um eine Staatsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen (DTV 15'553). Weiter stehe die Realisierung der Umfahrung Eglisau noch nicht fest, weshalb der Baulinienbereich an der sehr wichtigen Staatsstrasse freigehalten werden müsse. Bezüglich des Grundstückes Ordn.-Nr. 6 ist deshalb zu beachten, dass die Ein- und Ausfahrt von und nach Schaffhausen über die bestehende Zufahrt erfolgen kann, die Ein- und Ausfahrt von und nach Zürich jedoch möglichst über die Pavillonstrasse Nord (Ordn.-Nr. 11) zu erfolgen hat. Zur Absicherung für den Fall eines erforderlichen künftigen Ausbaus der Schaffhauserstrasse ist mittels einer im Grundbuch angemerkten, öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die Anpassung bzw. Beseitigung/Schliessung der Zufahrt im Baulinienbereich sicherzustellen. Diese Anpassung würde ohne Entschädigung – auch eines allfälligen Minderwertes der Liegenschaft – zulasten des Grundeigentümers erfolgen. Falls dann nötig, wäre das Grundstück vollständig rückwärtig über die Pavillonstrasse Nord zu erschliessen.

An der Bauelenzelgstrasse, an der Pavillonstrasse Nord und am Bauelenzelgweg werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand

zwischen 13.6 m und 20.3 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die entlang der Bahnlinie, auf privatem Grund verlaufenden Wasserleitungen (Transportleitung Bülach und Leitung Wasserversorgung Eglisau) werden mit Baulinien für Versorgungsleitungen gesichert. Zusätzlich zu den Verkehrsbaulinien werden Niveaulinien festgelegt. Die Höchststeigungen betragen an der Bauelenzelgstrasse 2.1%, an der Pavillonstrasse Nord 0.1% und am Bauelenzelgweg 1.7%.

Die Gemeindegrenze zwischen den beiden betroffenen Gemeinden wird den neuen Grundstücksgrenzen und dem Verlauf der Bauelenzelgstrasse angepasst. Das separate Gemeindegrenzregulierungsverfahren ist im Gange (Vertragspläne) und wird dem Regierungsrat nach rechtskräftigem Quartierplan zur Genehmigung unterbreitet.

Im ganzen Quartierplanperimeter gilt bezüglich Lärmempfindlichkeit die Stufe ES III. Das Gebiet gilt für die Beurteilung bezüglich des Lärmschutzes im östlichen Bereich als grösstenteils bereits überbaut und erschlossen. Hier gelten somit die Immissionsgrenzwerte (IGW). Die übrigen Teile sind noch nicht erschlossen; es gelten die Planungswerte (PW). Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich der Schaffhauserstrasse, der Hüntwangen- bzw. Eglisauerstrasse, der SBB-Bahnlinie, der geplanten Umfahrungsstrasse sowie des Flughafens Zürich-Kloten. Die PW können mit den im gleichzeitig vorliegenden Gestaltungsplan festgelegten Beschränkungen gegenüber dem Bahnlärm und den Emissionen der zukünftigen Umfahrungsstrasse eingehalten werden. Die entlang letzterer vorgesehene Lärmschutzwand ist nur in den Bestimmungen definiert, im Plan jedoch nicht festgelegt. Dieser Mangel kann aber hingenommen werden, da die Wand dereinst vom Tiefbauamt zu erstellen ist. Die Fluglärm-Immissionen im noch nicht erschlossenen Gebiet liegen nach den massgebenden Fluglärmkurven gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 28. Februar 2006 unterhalb der PW. Einer Genehmigung steht deshalb nichts im Wege. Entlang der Eglisauerstrasse sind die PW für Betriebsräume nicht überschritten und die Parzelle Nr. 7 mit zulässiger Wohnnutzung gilt als erschlossen. Hier gelten die IGW.

Im Quartierplangebiet (im südöstlichen Gebiet sowie auf Parzelle Nr. 2) liegen zwei archäologische Zonen (Zone Nr. 1 [Mauerreste] und Nr. 14 [Gruben]). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen- und Wegbau, Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung), 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 Eglisau mit Beschlüssen vom 7. Februar 2005 und vom 20. März 2006 sowie vom Gemeinderat Hüntwangen mit Beschlüssen vom 22. Februar 2005 und vom 21. März 2006 festgesetzte Quartierplan Bauelenzelg 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 federführenden Gemeinderat Eglisau z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV | Fr. 1'720.00 | 8000 001266 / 83120.40.210 |
| Staatsgebühr AWEL/AL | Fr. 240.00 | 8000 001001 / 85122.75.000 |
| Staatsgebühr AWEL/PG | Fr. 150.00 | 8000 001001 / 85273.75.002 |
| Staatsgebühr AWEL/GW+WV | Fr. 120.00 | 8000 001001 / 85284.75.000 |
| <u>Total</u> | <u>Fr. 2'230.00</u> | |

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

IV. Die Gemeinden Eglisau und Hüntwangen werden eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinden Eglisau und Hüntwangen werden eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.



VI. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an den Gemeinderat Hüntwangen, an die zuständigen Nachführungsstellen der amtlichen Vermessung, Kuratli Calörtscher Hirner Ingenieure, Geometer, Postfach, 8193 Eglisau, sowie WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 11. Juni 2007
070069/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug: