

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 14.03.2025
Öffentlich einsehbar bis: 14.03.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002780

Publizierende Stelle
Gemeinde Elsau, Auwiesenstrasse 1, 8352 Elsau

Quartierplan Im Rain, Genehmigung Verfahrenseinleitung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Elsau

Angaben zum Inhalt:

Mit Beschluss vom 14. Januar 2025 hat der Gemeinderat der Teilrevision des Quartierplans "Im Rain" gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2024 und Verfügung der Baudirektion vom 4. Dezember 2024 (KS ARE 24-0303) zugestimmt.

Dieser Beschluss wurde im amtlichen Publikationsorgan bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 7. März 2025 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Verfahrenseinleitung der Teilrevision des Quartierplans "im Rain" ist somit in Rechtskraft erwachsen.

Kontaktstelle:

Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0303

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/6

Quartierplan «Im Rain» – Genehmigung der Verfahrenseinleitung zur Teilrevision

Gemeinde **Elsau**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 3178 und 3404

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Verfahrenseinleitung inkl. Grundeigentümergegenstandverzeichnis Mst. 1:1000 vom 1. November 2024
 - Plan Entwässerungskonzept Mst. 1:200 vom 28. Juni 2024
 - Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Grundeigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 3178 und 3404 möchten einen Gestaltungsplan über ihre Grundstücke erarbeiten. Dabei soll eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden. Da die Zufahrt für diese ganz im Westen des Grundstücks Kat.-Nr. 3178 erfolgen kann, soll sie die beiden Grundstücke verbinden. Diesem Vorhaben steht die im Quartierplan von 1991 genehmigte Leitungsbaulinie im Weg. Mit der Teilrevision des Quartierplans soll die Leitungsbaulinie verschoben werden.

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Elsau beschloss am 12. November 2024 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Einleitung der Teilrevision des Quartierplanverfahrens «Im Rain».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird durch die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3178 und 3404 begrenzt (vgl. Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:1000 vom 1. November 2024).

Hinweise zur
Weiterbearbeitung Der Quartierplan steht erst am Beginn des Planungsprozesses. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität (AFM; Volkswirtschaftsdirektion), dem Tiefbauamt (TBA) – Strasseninspektorat und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Stellungnahme unterbreitet. Bei der Prüfung während der Entwurferarbeitung (Vorprüfung; § 151 Abs. 2 PBG) wurden zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt. Daraus resultieren nachfolgende Weisungen im Sinne von § 149a PBG und Hinweise, die es bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen gilt:

1. Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

A. Darstellung der öffentlichen Gewässer

Südlich und südwestlich des Perimeters der Quartierplan-Teilrevision fliesst die Eulach, öffentliches Gewässer Nr. 7227. Das öffentliche Gewässer ist in sämtlichen Plänen durchgehend darzustellen und mit dem Namen zu versehen. Dies ist im Rahmen der Weiterbearbeitung der Quartierplan-Teilrevision zu berücksichtigen. Gegen die Abgrenzung des Perimeters der Quartierplan-Teilrevision ist nichts einzuwenden.

B. Schutz vor Naturgefahren

Im Perimeter der Quartierplan-Teilrevision bestehen eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue und gelbe Bereiche gemäss Gefahrenkarte vom 25. Februar 2015). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Im Rahmen der Quartierplanung ist auf die Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, wie die Gefährdung beseitigt werden kann. Falls die Hochwassersicherheit nicht durch Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung oder mit Schutzmassnahmen ausserhalb des Quartierplans erreicht werden kann, oder diese Sicherheit erst nach Genehmigung des Quartierplans erreicht werden wird, werden die Grundeigentümer im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§ 22 Abs. 4 WWG) Objektschutzmassnahmen zu treffen haben. Diese Klarstellung ist im technischen Bericht zu ergänzen. Im technischen Bericht ist über die gesamte Lösung betreffend Hochwassersicherheit Auskunft zu geben.

Im Perimeter der Quartierplan-Teilrevision besteht ferner eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für den vorgenannten Perimeter zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Planung der Bauten und Anlagen, insbesondere der Erschliessungsanlagen, zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.

C. Raumbedarf der Gewässer

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Eulach ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV; Uferstreifen gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011).

Gemäss der amtlichen Vermessung ist die Gerinnesohle der Eulach im Abschnitt des Perimeters der Quartierplan-Teilrevision durchschnittlich 4.5 m breit. Der Uferstreifen der Eulach ist entsprechend 12.5 m breit. Der Uferstreifen wird ab dem Rand des Gerinnes (gemäss Signatur «Gewässer/Wasserbecken» der amtlichen Vermessungsdaten) gemessen. Der von Bauten und Anlagen freizuhaltende Uferstreifen der Eulach ragt (auf der gewässerabgewandten Seite der Stationsstrasse) bis zu ca. 3 m in den Perimeter der Quartierplan-Teilrevision und ist im Rahmen der Weiterbearbeitung der Quartierplan-Teilrevision entsprechend zu berücksichtigen.

Unabhängig von der bundesrechtlichen Übergangsbestimmung zum Uferstreifen und vom Gewässerraum ist der kantonale Gewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz zu beachten. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (§ 21 WWG). Der Abstand ist ab dem sogenannten Gewässergebiet zu messen, gemäss den präzisierenden Richtlinien «Gewässerabstand» (Baudirektion des Kantons Zürich, datiert 11. August 2009).

D. Bewilligungen / Konzessionen für Bauten an Gewässern

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung sind Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich für:

- Sämtliche baulichen Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern und in deren Uferstreifen bzw. Gewässerraum
- Neue Durchlässe, Furten oder Brücken an öffentlichen Gewässern
- Neue Einleitungen von Drainagen und Regenabwasser in öffentliche Gewässer
- Unterquerungen von Gewässern mit Leitungen

Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

E. Beseitigung allfälliger Hochwassergefahren

Ausgehend von der erlassenen Gefahrenkarte ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu prüfen, wie die Hochwassergefahr beseitigt werden kann. Über das Resultat ist im technischen Bericht Auskunft zu geben. Quartierplanrelevante Massnahmen sind mit der Planung grundeigentümergebunden festzulegen. Werden mit dem Quartierplan keine besonderen Schutzmassnahmen festgelegt, ist im technischen Bericht darauf hinzuweisen, dass die Grundeigentümer im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§ 22 Abs. 4 WWG) Objektschutzmassnahmen zu treffen haben.

2. Grundwasser

Das Quartierplangebiet «Im Rain» liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt die südliche Hälfte des Quartierplanperimeters bzw. des Grundstücks Kat.-Nr. 3404 im Gebiet des Eulachgrundwasserstroms. In diesem Bereich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 473.0 bis 473.2 m ü. M. (Flurabstand ca. 3 m), der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 473.3 bis 473.4 m ü. M.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung, für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Februar 2019.

3. Siedlungsentwässerung

Das Teileinzugsgebiet wird gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem entwässert. Bedingt durch die Planung einer Tiefgaragenzufahrt soll der bestehende Regenabwasserkanal verlegt werden. Hierzu wurde ein Vorprojekt erstellt. Das Vorprojekt zeigt auf, dass der neue Regenabwasserkanal die Anforderungen der Norm SIA 190 Kanalisationen erfüllen kann. Das Teileinzugsgebiet wird nach wie vor im Trennsystem entwässert. Aus Sicht der Fachstelle ist das Projekt bewilligungsfähig. Daher kann die bestehende rechtskräftige Baulinie in diesem Perimeter verschoben werden.

C. Ergebnis

Revisionen von Quartierplänen haben grundsätzlich im selben Perimeter zu erfolgen, wie der bisherige bzw. rechtskräftige Quartierplan. Im vorliegenden Perimeterplan für die Einleitung der Quartierplan-Teilrevision wird deutlich, dass lediglich die Verschiebung einer Leitungsbaulinie geplant ist. Das bereits erarbeitete Vorprojekt «Entwässerungskonzept, Neubau Regenabwasser» zeigt auf, dass ausser den beiden im Perimeter liegenden Grundstücke keine Betroffenheit von weiteren Grundstücken besteht. Zudem hat die Gemeinde die vom bisherigen, rechtskräftigen Quartierplan «Im Rain» betroffenen Grundeigentümerschaften schriftlich über die Teilrevision informiert. Somit sind die Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung im reduzierten Perimeter erfüllt. Die Verfahrenseinleitung kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 12 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das ARE aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren. Der erste Quartierplanentwurf kann dem ARE vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden (§§ 151 Abs. 2 PBG). Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der

Kostenauflage gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Mit Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG). Der Gemeinderat entscheidet, ob weitere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Elsau am 12. November 2024 beschlossene Verfahrenseinleitung der Teilrevision des Quartierplans «Im Rain» wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeinde Elsau, Bausekretariat (Ingesa AG, Florahof 5a, 8353 Elgg) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 208.80	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 69.60	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 139.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+VV	Fr. 139.20	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 69.60	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'766.60	104 103 / 83100.40.200

Total **Fr. 2'393.00**

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die ange-

rufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
- den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat, Gemeinde Elsau, Auwiesenstrasse 1, 8352 Elsau
- Gemeindeverwaltung Elsau, Bausekretariat, Ingesa AG, Florahof 5a, 8353 Elgg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Quartierplanverfasser)
- Ingesa AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 4. DEZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Quartierplan

"Im Rain"

Verfahrenseinleitung

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion

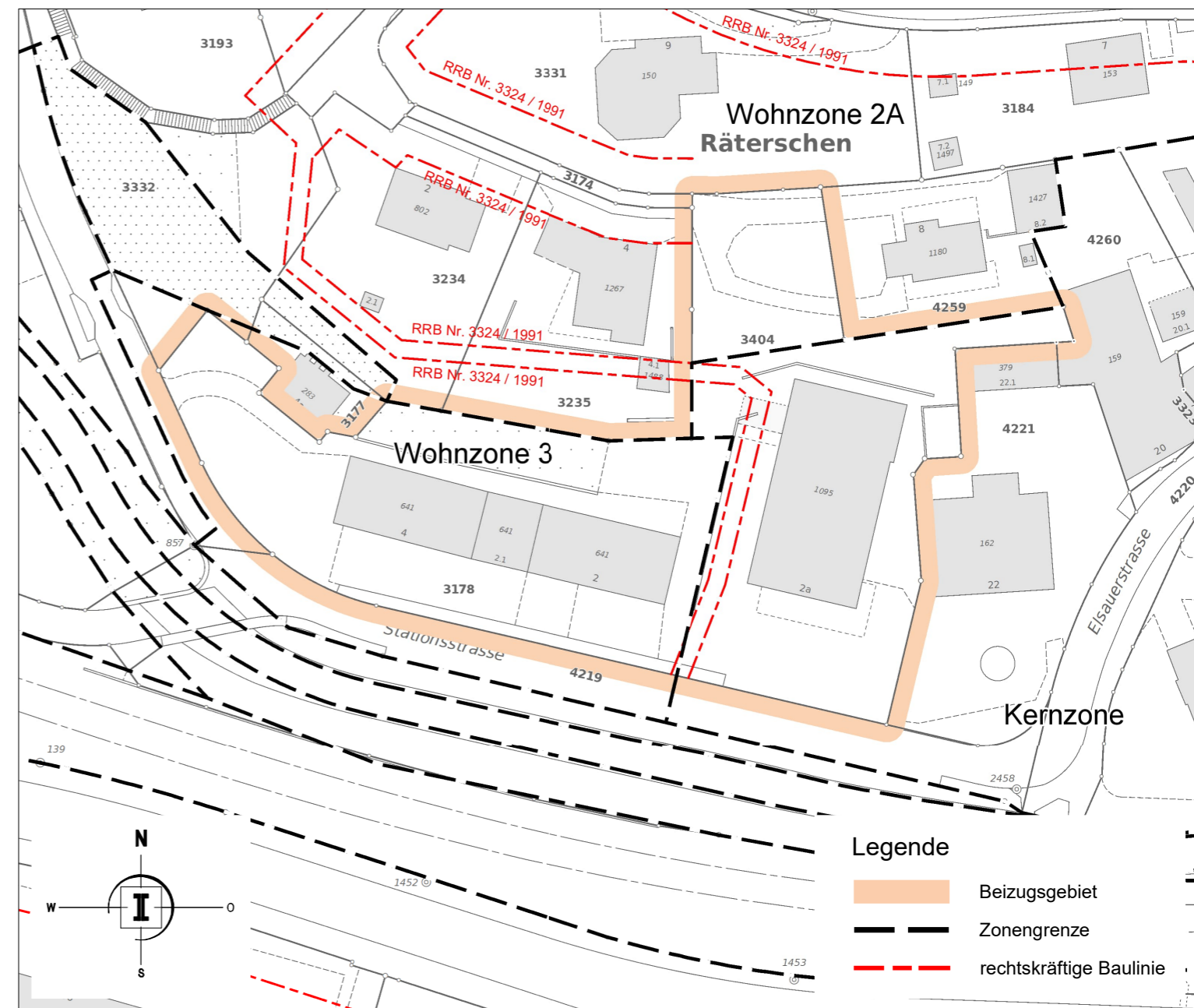
Projektverfasser:

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

Plan Nr.: 1

Projekt Nr.: 421.040.0011

Datum: 01.11.2024



0 10 20 30 40 50 Meter

Plotdatum:	01.11.2024
Format:	30x42
Pfad:	I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_040_ELSA\421_040_0011_RevQPimRain\Geomatik\421_040_0011_qp_im_rain_perimeterplan.gws

Index	Revision	Datum	Zeichner	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	01.11.2024	som	baf	baf
B					
C					