



VERFÜGUNG

vom 27. Februar 2013

Eglisau. Planungszone Gebiet Bauelenzelg

Festsetzung (§ 346 PBG)

Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 11. Februar 2013 ersucht der Gemeinderat Eglisau die Baudirektion, für das Gebiet Bauelenzelg (Kat.-Nrn. 2961, 3138 und 3139) gemäss beiliegendem Plan eine Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Der Gemeinderat Eglisau begründet das Gesuch um Festsetzung der Planungszone mit den verschiedenen raumplanerischen Abklärungen, welche in letzter Zeit im Gebiet Bauelenzelg vorgenommen worden sind. Die Planungsarbeiten zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind seit 2011 im Gang. Die zulässigen Nutzungen und baulichen Dichten der einzelnen Bauzonen werden zurzeit überprüft, dies vor allem im Kontext einer überkommunalen Betrachtung für das Rafzerfeld und auch der problematischen Verkehrssituation. Jedoch liegen noch keine Ergebnisse vor. Der Gemeinderat möchte verhindern, dass durch Bauprojekte, die gemäss rechtsgültiger BZO bewilligungsfähig wären, die Planungsabsichten beeinträchtigt werden. Durch die Planungszone soll die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörde gewahrt bleiben. Das öffentliche Interesse liegt darin begründet, dass es nur noch wenige unüberbaute Industrie- und Gewerbeflächen gibt und die Versorgungssituation in Eglisau nahelegt, detailliert festzulegen, wo und in welchem Mass Verkaufsflächen zugelassen werden sollen. Auch sollen Nutzungen stark eingeschränkt werden, die dem Prinzip der haushälterischen Bodennutzung widersprechen, wie eingeschossige Einzelhandelsbetriebe, Fahrzeughändler im Freien oder oberirdische Park-

plätze. Schliesslich gibt es auf Grund der überkommunalen Schulraumplanung möglicherweise Bedarf an öffentlicher Zone für zusätzliche Schulbauten. Bei den planerischen Erwägungen ist zudem stets zu berücksichtigen, dass die bereits stark angespannte Verkehrssituation nicht noch verschärft werden darf. Die Einrichtung einer Planungszone im Gebiet Bauelenzelg soll dem Gemeinderat ermöglichen, die zukünftige Nutzung des Gebiets eingehend aus kommunaler und auch aus überkommunaler Betrachtung im Zuge einer grundlegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu untersuchen.

Die Festsetzung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Gemeinde Eglisau und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet Bauelenzelg (Kat.-Nrn. 2961, 3138, 3139) gemäss Plan Mst. 1:1'000 vom 11. Februar 2013 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Regierungsrates sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Rekursverfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Plänen).

Zürich, den 27. Februar 2013
130292/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau



Planungszone Bauelenzelg

Parzellen Nr. 2961, 3138 und 3139

1 : 1'000

Vom Gemeinderat beantragt am 11. FEB. 2013

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Ursula Fel

Murmann

Von der Baudirektion ^{festgesetzt}~~genehmigt~~ am: 27. Feb. 2013

BDV Nr. 37/13

Für die Baudirektion:

H. Zimmerhald

Auftr.-Nr.: 11.2405

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: AD

Plandatum: 06.11.12

Plangrösse: 42 x 30

Theo Stierli + Partner AG

Oerlikonerstrasse 88

8057 Zürich

T: +41 44 850 61 00

tspzuerich@tspartner.ch

www.tspartner.ch

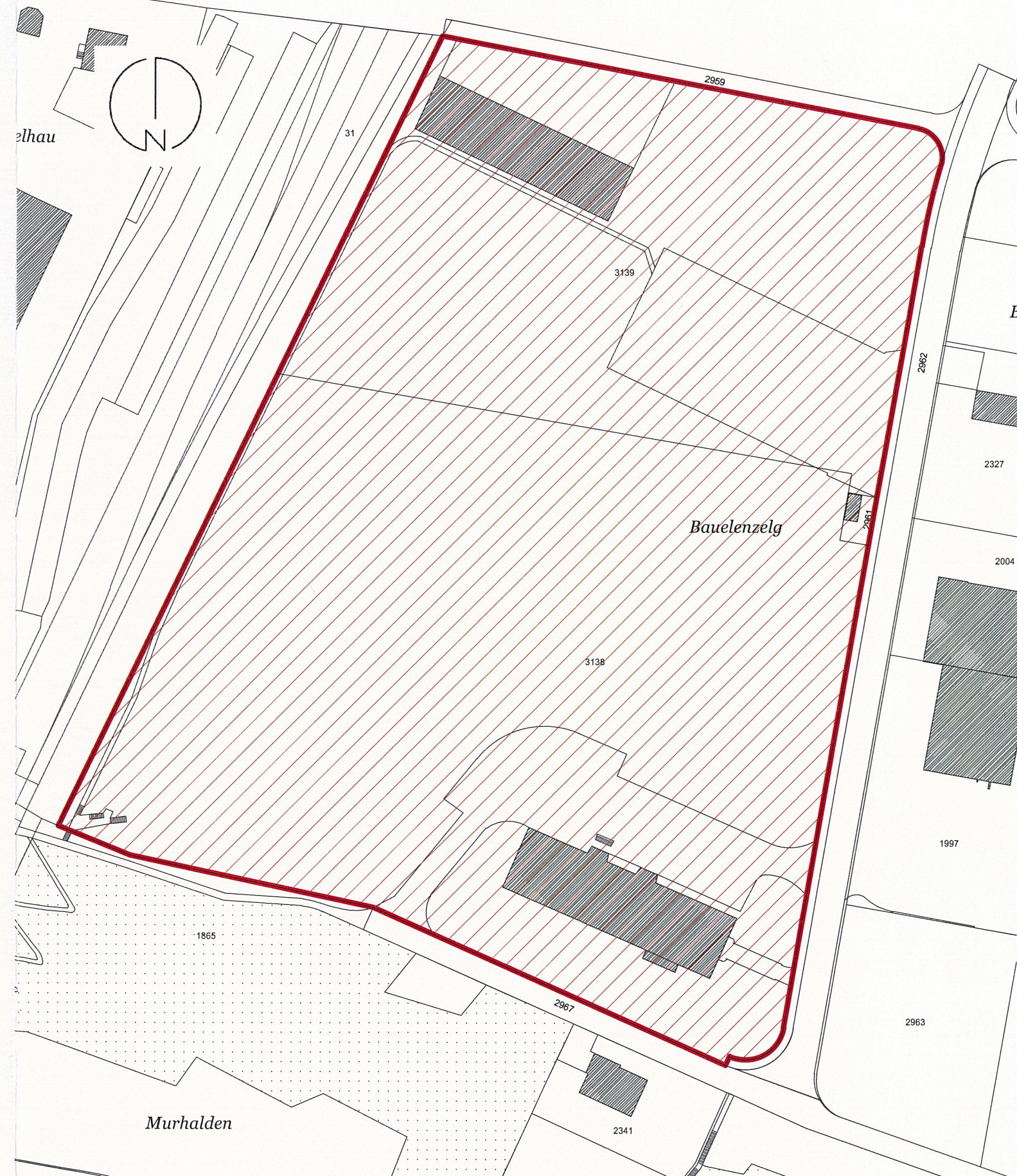
tsp raum
planung

Änderung: 06.11.12 ad, 28.11.12 ad; 04.02.13 jl

J:\11_ZH\24_Eglisau\05_Revision_OP\20_Entwurf_NP\GIS\gws\Bauelenzelg.gws

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

Aarau Luzern Zürich



Planungszone