



Referenz-Nr.: ARE 15-2089

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Eglisau**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2015
Unterlagen - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 8. Juli 2015
- Waldabstandslinie Schaffhauserstrasse Mst. 1:500 vom 8. Juli 2015
 - Waldabstandslinie Rihalden Mst. 1:500 vom 8. Juli 2015
 - Kernzonenplan Mst. 1:2500 vom 8. Juli 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 16. September 2015
 - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 4. Mai 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Eglisau setzte mit Beschluss vom 15. September 2015 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 20. Oktober 2015 keine Rechtsmittel eingelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gemeinde Eglisau hat sich auf Grund der regen Planungs- und Bautätigkeit der letzten Jahre und wegen der geänderten überkommunalen Vorgaben entschlossen, die kommunale Nutzungsplanung aus dem Jahr 1994 umfassend zu revidieren.

Es werden mehrere Umzonungen innerhalb der bestehenden Bauzonen vorgenommen, die dazu dienen eine bessere und teilweise ortsbildverträglichere Nutzung zu ermöglichen.

Einzonungen werden in geringem Umfang vorgenommen. Hierunter fällt die Einzonung eines bisherigen Landwirtschaftsbetriebs (Kat.-Nr. 2613), der innerhalb der bestehenden Kernzone liegt. Die Fläche ist im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und fast vollständig von Bauzonen umgeben, es handelt sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Gemäss Weisung zur Kulturlandinitiative ist die Einzonung genehmigungsfähig, da es sich



um weitgehend versiegeltes Gebiet handelt, die Fläche mehrheitlich von Bauzonen umgeben ist und es sich nicht um landwirtschaftlich wertvolle Flächen handelt.

Weiterhin wird ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1677 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, bisher handelte es sich um Erholungszone, in der Sport- und Freizeitanlagen zulässig sind. Die Fläche liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und betrifft Fruchtfolgeflächen. Im Zuge einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets wurden bereits Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen geschaffen. Die Umzonung eines 10 Meter breiten Streifens von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Erweiterung des Schulhauses ist als Ausnahmetatbestand der Sistierung durch die Kulturlandinitiative anzusehen. Sie betrifft jedoch Fruchtfolgeflächen im Ausmass von 849 m². Die Gemeinde bestätigt, dass die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² beträgt.

Eine bisherige Reservezone auf der Rheinseite der Bahnhofstrasse wird in eine Erholungszone Parkplatz umgezont und umfasst den bereits bestehenden Parkplatz für Tagestouristen und Spaziergänger. Das Gebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Auf Grund der vorhandenen richtplanerischen Grundlage im kommunalen Richtplan sowie im regionalen Richtplan kann der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets durch eine Erholungszone zugestimmt werden. Die Kulturlandinitiative steht dem Vorhaben nicht entgegen, da Erholungszone von der Sistierung ausgenommen sind. Der regionale Richtplan Unterland wird im Zuge der Gesamtüberprüfung entsprechend präzisiert.

Darüber hinaus wurden diverse Änderungen an der Bau- und Zonenordnung vorgenommen, um die Handhabung in der Baubewilligungspraxis flexibler und einfacher zu machen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Juni 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

In den Absätzen 4 bis 6 des Artikel 70 der Bau- und Zonenordnung wird festgelegt, dass, wenn Spiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und in der geforderten Qualität bei Mehrfamilienhäusern realisiert werden können, die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren kann. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde nahegelegt, die entsprechenden Absätze zu streichen.

Grundsätzlich besteht gestützt auf § 248 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Pflicht der Grundeigentümer, bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern im gebotenen Mass Spiel- und Ruheflächen zu erstellen. Eine Verhältnismässigkeitsprüfung sieht das PBG einzig bei nachträglich zu erstellenden Flächen vor. Art. 70 Abs. 4 statuiert grundsätzlich ein Wahlrecht für die Gemeinde bzw. für den Grundeigentümer, allenfalls die Zahlung einer Ersatzabgabe zu vereinbaren, falls die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen nicht erstellt werden. Da es sich um eine Kann-Formulierung bzw. um eine Wahlmöglichkeit für den Grundeigentümer handelt, kann der Artikel genehmigt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gesetzeskonforme Auslegung der Bewilligungspraxis in der Verantwortung der Gemeinde liegt.

Im Weiteren wurde im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass auf die Höherstufung von der Empfindlichkeitsstufe II zur Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet Nr. 22 oberhalb der Zürcherstrasse zu verzichten ist. Die Gemeinde wird eingeladen, im Zuge einer nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung diese Höhereinstufung zurückzunehmen.

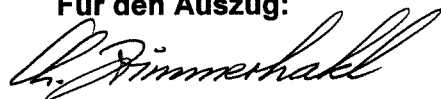
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung Eglisau, die die Gemeindeversammlung Eglisau mit Beschluss vom 15. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde wird eingeladen, im Zuge einer nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, die Höhereinstufung von der Empfindlichkeitsstufe II zur Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet Nr. 22 oberhalb der Zürcherstrasse zurückzunehmen.
- III. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinderat Eglisau (unter Beilage von sieben Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - calörtscher hirner, Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Eglisau



Waldabstandslinie

gemäss § 66 PBG

Massstab 1 : 500

Öffentliche Auflage vom 2. Februar 2015 bis 7. April 2015

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin

Ursula Fehr



Der Gemeindegemeinder

Martin Hermann

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Feb. 2016

Für die Baudirektion

BDV Nr. 2089/15



Wasterkingerweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch

tsp raum
planung

Eglisau, 8. Juli 2014



Kanton Zürich

Gemeinde Eglisau

Waldabstandslinie

gemäss § 66 PBG

Masstab 1 : 500

Öffentliche Auflage vom 2. Februar 2015 bis 7. April 2015

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin

Ursula Fehr

Ursula Fehr



Der Gemeindeschreiber

Martin Hermann

Martin Hermann

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Feb. 2016

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 2089/15

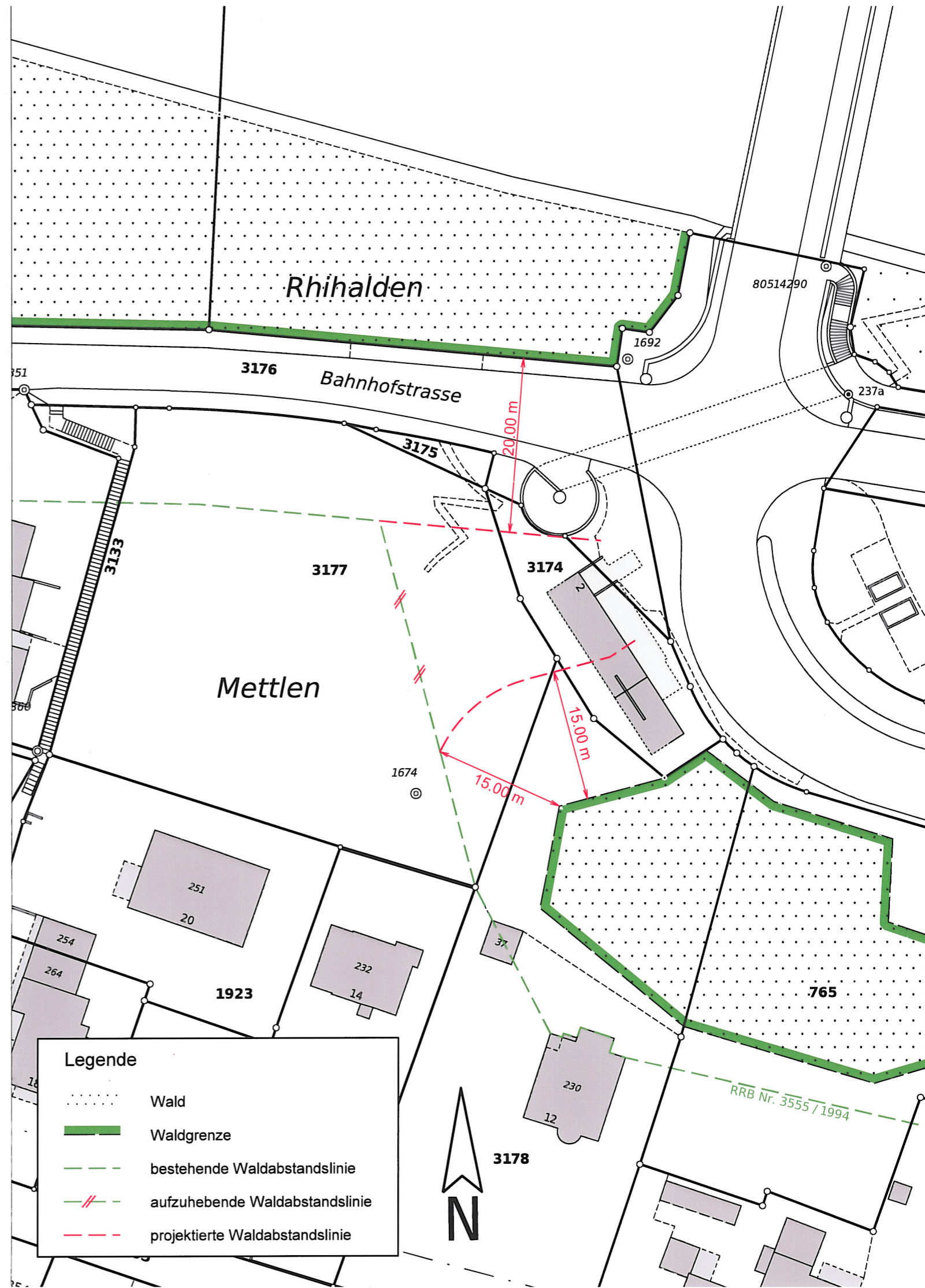


Wasterkingerweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch



Eglisau, 8. Juli 2014





Kanton Zürich

Gemeinde Eglisau

Kernzonenplan

Massstab 1 : 2'500

Öffentliche Auflage vom 2. Februar 2015 bis 7. April 2015

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin

Ursula Fehr



Der Gemeindegemeinschreiber

Martin Hermann

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Feb. 2016

Für die Baudirektion

BDV Nr. 2089/15

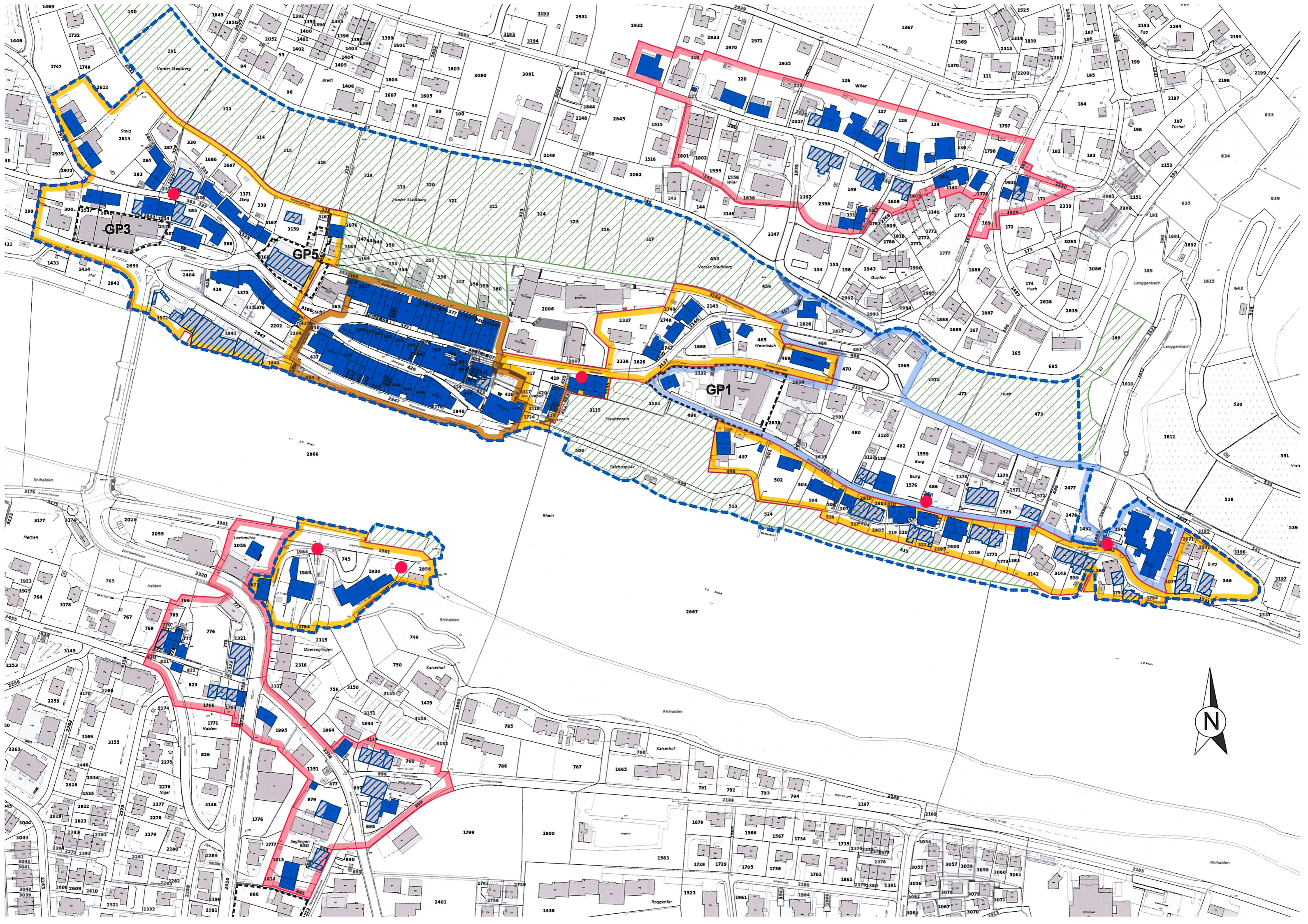


Wasterkingerweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch








Eglisau, 8. Juli 2015

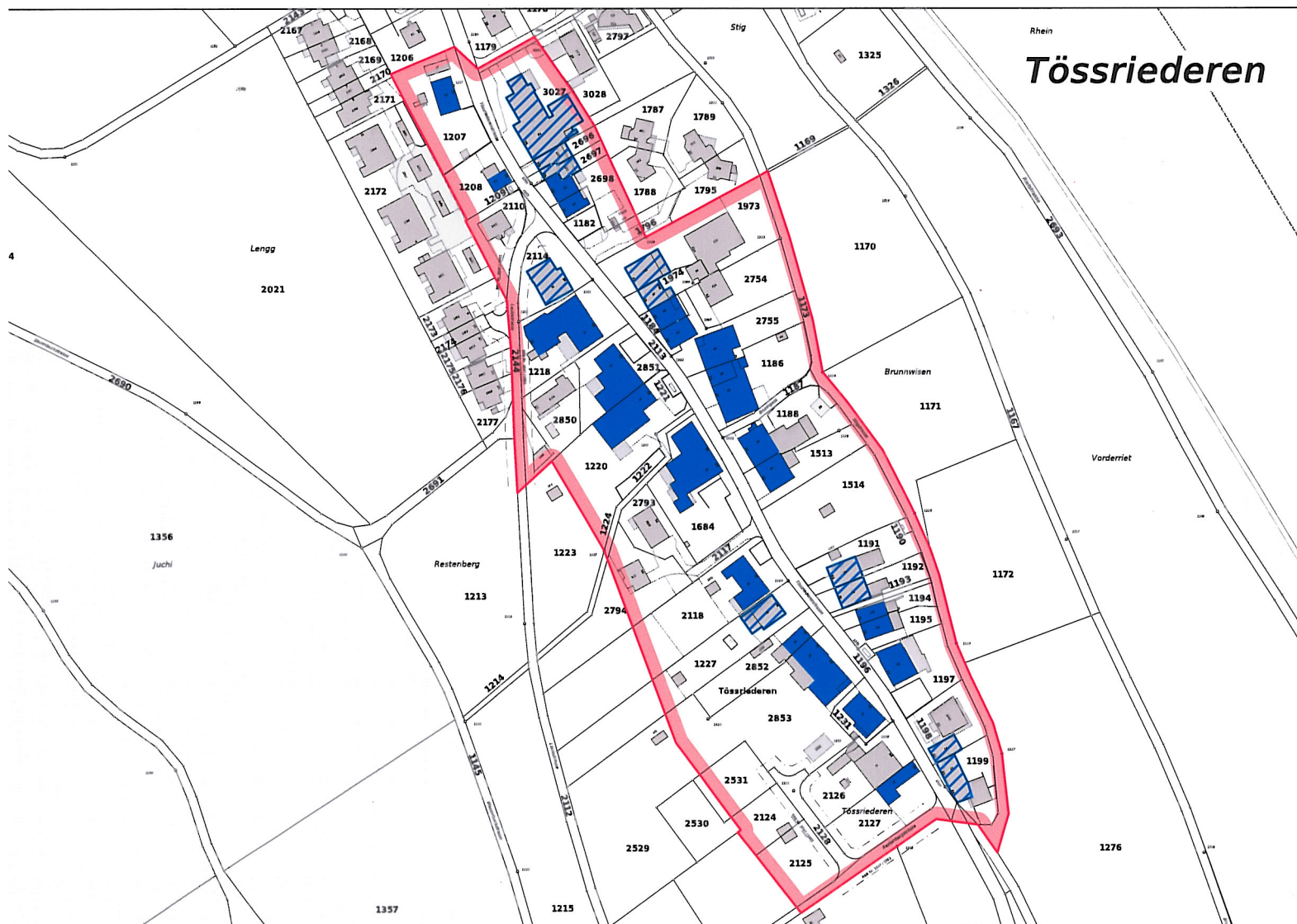


Verbindlicher Inhalt

-  Kernzone A, Städtli
-  Kernzone B
-  Kernzone C
-  Kernzone D
-  ortsbaulich prägende Gebäude
-  strukturbildende Gebäude
-  Freihaltezone
-  Erholungszone D

Informationsinhalt

-  ortstypische Elemente
-  Perimeter Ortsbild von überkommunaler Bedeutung
-  GP1 Gestaltungspan Weierbach vom 20. August 1986
-  GP3 Gestaltungspan Brückenkopf-Nord vom 16. Juni 1998
-  GP5 Gestaltungspan Bollwerk vom 3. April 2012



Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Revision Bau- und Zonenordnung - Bekanntmachung des Inkrafttretens

Eglisau. Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Eglisau an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 19. Februar 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.
Politische Gemeinde Eglisau

00151805