



VERFÜGUNG

vom 3. Oktober 2005

Eglisau. Quartierplan Lee

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Eglisau setzte den Quartierplan Lee am 7. Juni 2004 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 2. Juli 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurde ein Rekurs erhoben (wegen Fluglärm könne der Quartierplan nicht festgesetzt werden). Die Baurekurskommission IV wies den Rekurs am 25. November 2004 ab. Sie erwog, dass es angesichts der bestehenden grossen Unsicherheit der Fluglärmbelastung und im Sinne einer sinnvollen Koordination angezeigt sei, dass der Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung diese Frage prüfen müsse. Gegen den Rekursentscheid erhob derselbe Rekurrent am 18. Januar 2005 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 21. April 2005 (VB.2005.00031) wurde die Baudirektion eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu treffen. Mit Schreiben vom 6. Juni 2005 reichte der Gemeinderat Eglisau die Genehmigungsunterlagen ein.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Leestrasse bzw. die Bauzonengrenze, im Osten durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 124, im Süden durch die Wilerstrasse (Sammelstrasse) und im Westen durch die Grenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 84 und 1387 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich in Bearbeitung befindenden generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Eglisau.

Das Quartierplangebiet Lee befindet sich im Gewässerschutzbereich B. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Eglisau, liegt das Gebiet am Rande eines kleineren hochliegenden Grundwasservorkommens. Der östlichste Bereich des Quartierplangebietes liegt in der Weiteren Schutzzone der Quelfassung Weierbach-Staege. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Koten der Grundwasserspiegellagen nicht bekannt. Für

Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Das Grundstück mit Neuzuteilungs-Nummer 3 wird entlang der nördlichen Bauzonengrenze um einen 3.5 m breiten Streifen in die Landwirtschaftszone vergrössert. Mit Schreiben des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 12. Januar 2005 an das Ingenieurbüro Landolt AG, Eglisau und vom 19. September 2005 an das Grundbuchamt Eglisau, wurde für die Grundstücke Kat.-Nrn. 84 und 85 die Zustimmung zur Freistellung von den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) und zugleich einer Teilungsbewilligung (Grenzmutation) in Aussicht gestellt. Diese Grenzmutation hat keine Änderung der raumplanungs- und baurechtlichen Ordnung zur Folge, insbesondere bewirkt sie keine Verschiebung der Bauzonengrenze. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone im Ausnahmewilligungsverfahren nach Art. 24 ff. RPG durch die Baudirektion Kanton Zürich zu beurteilen sind. Im Regelfall fällt eine Bewilligung ausser Betracht.

Bezüglich der Freistellung von den Bestimmungen des BGBB hat das Amt für Landschaft und Natur (ALN) im Schreiben vom 12. Januar 2005 an das Ingenieurbüro Landolt AG, Eglisau, für die Grundstücke Kat.-Nrn. 117, 122 und 123 Vorbehalte angebracht. Diese sind beim notariellen Vollzug zu berücksichtigen. Der dritte Abschnitt in Kapitel „neue Anmerkungen, Bereinigung der Anmerkungen“ auf Seite 3 im Anhang 2 des Technischen Berichtes ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Das Quartierplangebiet liegt in der Kernzone KC mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sowie in den Wohnzonen W2C und W1 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Bezüglich Fluglärmbelastung (Einflussbereich Flughafen Zürich-Kloten) werden die Planungswerte (PW) nach den Lärmkurven gemäss UVP Dock Midfield (Schallschutzkonzept 98) in der ersten Nachtstunde (22-23 Uhr) um 5 dB überschritten. Während den anderen Tageszeiten sind die PW eingehalten. Die Lärmkurven UVP Dock Midfield basieren auf 420'000 Flugbewegungen pro Jahr und auf einem Betriebskonzept, das aufgrund der Einschränkungen der Deutschen Einführungsverordnung nicht mehr möglich ist. Seit Mitte April 2005 ist das vom Bundesamt für Zivilluftfahrt genehmigte Vorläufige Betriebsreglement (VBR 2005) massgebend. Nach diesen Lärmkurven werden die PW eingehalten. Noch nicht feinerschlossene Bauzonen dürfen gemäss Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten werden können. Das

Quartierplangebiet ist relativ klein (ca. 2 Hektaren); die Hälfte davon (die erste Bautiefe entlang der Wilerstrasse) kann als erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG gelten (hier sind die Immissionsgrenzwerte IGW massgebend; diese sind eingehalten). Für die zweite Bautiefe ist in der Leestrasse die Wasserleitung bereits vorhanden. Eine Umzonung in eine Zone mit lärmunempfindlicher Nutzung (Gewerbezone) wäre an dieser Lage raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Parzellenstruktur im heutigen Alten Bestand ist so, dass mit Ausnahme von zwei Grundstücken, alle noch nicht überbauten Grundstücksteile von der Wilerstrasse (Sammelstrasse) her erschlossen werden könnten. Das Planungsgebiet könnte mit wenigen noch erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen ohne Quartierplan erschlossen werden.

Die dargelegten Gründe führen dazu, dass die Erschliessung und Überbauung des Quartierplangebietes ermöglicht und somit der Quartierplan genehmigt werden kann.

An der Leestrasse werden Verkehrsbaulinien und eine Niveaulinie festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand von 16.6 m entsprechen der Bedeutung dieser Strasse. Die Höchststeigung der Niveaulinie beträgt 7.7%

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strasse, Kanalisation), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Quartierplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion den rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation sowie die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazu gehörenden Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Eglisau mit Beschluss vom 7. Juni 2004 festgesetzte Quartierplan Lee wird gestützt auf § 159 PBG, gemäss den eingereichten Akten, im Sinne der Erwägungen vorbehältlich Dispositiv II, genehmigt.

- II. Der dritte Abschnitt in Kapitel „neue Anmerkungen, Bereinigung der Anmerkungen“ auf Seite 3 im Anhang 2 des Technischen Berichtes wird von der Genehmigung ausgenommen. Beim notariellen Vollzug sind betreffend die Löschung der Anmerkungen „Teilungsbeschränkung“ die Schreiben des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 12. Januar 2005 an das Ingenieurbüro Landolt AG, Eglisau, und vom 19. September 2005 an das Grundbuchamt Eglisau zu berücksichtigen.
- III. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (dreifach; VB.2005.00031) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 3. Oktober 2005
051149/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

