

Kanton Zürich  
Gemeinde und Schule Eglisau



Festsetzung

# Teilrevision Schlafapfelbaum

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Schulgemeinde und Politische Gemeinde Eglisau  
Obergass 17  
8193 Eglisau  
[www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\11 ZH\24 Eglisau\09 ZPÄ Schule\50 FE\Ber\_nicht\_berücks\_Einwendgn.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
29.01.2019	Festsetzung V01

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nicht berücksichtigte Einwendungen</b>	<b>1</b>
2.1	Einwendungen zur Zonenplan-Änderung	1

# 1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Eglisau hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht zwei schriftliche Einwendungen und im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU fünf Stellungnahmen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und abgelehnt. Die Begründung für die Ablehnung kann dem folgenden Bericht entnommen werden.

## 2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

### 2.1 Einwendungen zur Zonenplan-Änderung

#### **Antrag 1 gemäss Einwendung vom 12. Dezember 2018**

Es wird beantragt, dass ein Landstreifen entlang der Dachselenstrasse als Landwirtschaftsland bleiben soll bzw. nicht eingezont wird.

- a. Die Bebauung mit Schulhaus und Turnhallen soll auf der bereits erschlossenen und bebauten Ebene erfolgen. Also dort, wo der Boden bereits verdichtet und asphaltiert ist.
- b. Die Erschliessung soll von der Chrüzackerstrasse erfolgen.
- c. Die Zufahrt während der Bauphase soll ebenfalls von der Chrüzackerstrasse erfolgen.
- d. Die Dachselenstrasse kann für Velo und Fussgänger/Schüler als Zugang dienen.

#### **Begründung gemäss Einwendung**

Ein Grossteil der einzuzonenden Fläche bildet eine Magerwiese, welche über Jahre natur-schonden bewirtschaftet wurde. Im Sinne der Nachhaltigkeit und unter dem Aspekt der Vorbildfunktion gegenüber der Jugend soll so wenig Landwirtschaftsland wie möglich eingezont werden. Der untere Teil der Wiese entlang der Dachselenstrasse kann dank einer Erschliessung und Bebauung auf der Ebene unverändert Naturgebiet bleiben.

#### **Erwägungen Gemeinderat**

Die vorgesehene Einzonung entspricht dem Flächenbedarf. Einen Streifen Land in der Landwirtschaftszone zu belassen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Dachselenstrasse ist bereits entlang der bestehenden Wohnzone der Bauzone zugewiesen und kann daher der Erschliessung dienen. Die Erschliessung und die Zufahrt während der Bauphase sind erst im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Mit dem Architekturwettbewerb wird die Frage der zweckmässigen Erschliessung zu klären sein.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### **Antrag 2 gemäss Einwendung vom 12. Dezember 2018**

Die Einzonung des oberen Teils des Grundstückes soll für öffentliche Bauten (Schulhaus etc.) erfolgen, nicht aber für privatrechtliche Bauten und Industriebauten.

#### **Begründung gemäss Einwendung**

Eine Heizzentrale für Fernwärme gehört in die Gewerbe- und Industriezone, z. B. entlang der Kantonsstrasse, aber nicht in die Wohn- und Schulhausgegend.

#### **Erwägung Gemeinderat**

Die neue Heizzentrale soll in einem Wärmeverbund neben dem neuen Schulhaus auch das Städtli mit Energie versorgen. Aufgrund der Emissionen ist ein erhöhter Standort zweckmässig, ansonsten müssten die Abluftkamine entsprechend höher ausgelegt werden. Die Zone für öffentliche Bauten dient gemäss § 60 PBG «zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben». Dazu gehört auch die Energieversorgung. Zudem liegt die neue Zone am Bauzonenrand.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### **Antrag 3 gemäss Einwendung vom 14. November 2018**

Die gemäss Protokoll des Gemeinderates Eglisau vom 1. Oktober 2018 „Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Schlafapfelbaum“ auf der Parzelle Kat. Nr. 3172, Bauzone C, Steinboden, Eglisau, vorgesehene Teilfläche (Kompensationsfläche) sei als materielle Enteignung zu taxieren und als entschädigungspflichtige Auszonung festzulegen. Die Landpreisent-schädigung hat sich an der 2013 abgetretenen Teilfläche (Fr. 250.-/m<sup>2</sup>) zu orientieren und soll in gemeinsamer Absprache von Gemeinderat und Landeigentümer erfolgen. Ein diesbe-züglicher Entschädigungsvertrag ist bis zur vorgesehenen Gemeindeversammlung abzu-schliessen.

#### **Begründung gemäss Einwendung**

Es ist sehr befremdend, dass ich als betroffener Landeigentümer der Kompensationsfläche Steinboden zur Teilauszonung der Parzelle Kat. Nr. 3172 weder eine schriftliche Anfrage noch ein Entschädigungsangebot erhalten habe. Erst mit der Aktenaufgabe in der Gemeinde-verwaltung wurde die Situation für mich erkennbar. In dieser Sache ist auch die Frage zu klären, ob nur die für das Schulhaus benötigte Teilfläche oder aber allenfalls die gesamte eingezonte Fläche der Zone C zu entschädigen sei, da die Nutzung der kleinen Restfläche EC erheblich eingeschränkt und eine Wertverminderung ausgelöst würde.

### **Erwägung Gemeinderat**

Die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer über eine allfällige Entschädigung wurden aufgenommen. Das Ergebnis ist noch offen. Wird keine Einigung erzielt, ist die Entschädigungsforderung abzuweisen. Es gibt seit Jahren keine Bauabsicht, es wurden keine Vorleistungen bezüglich Planung oder Erschliessung erbracht, das Land war stets als Reserve für die Weiterentwicklung der Schule geplant und wird über das Schulgelände erschlossen.

### **Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Fabian Mariani