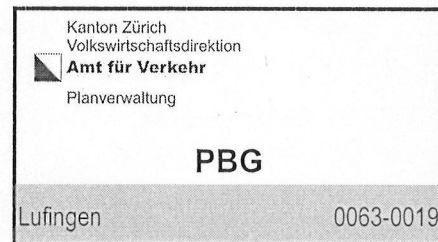


VERFÜGUNG

vom 15. Juli 2013



Lufingen. Quartierplan Nr. 7, Müli-Breiti

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Lufingen setzte den Quartierplan Nr. 7, Müli-Breiti, am 20. Juni 2012 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 29. Juni 2012 publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Beim Baurekursgericht wurden zwei Rekurse eingereicht. Die Verfahren wurden mit Entscheiden des Einzelrichters des Baurekursgerichts vom 26. September 2012 (BRGE IV Nr. 0134/2012) und vom 25. Oktober 2012 (BRGE IV Nr. 0159/2012) durch Rückzug des jeweiligen Rekurses als erledigt abgeschlossen. Am 8. November 2012 bestätigte die Kanzlei des Baurekursgerichts die Rechtskraft der beiden Entscheide. Mit Schreiben vom 19. April 2013 ersucht die Gemeindeverwaltung Lufingen um Genehmigung der Vorlage.

Eine wichtige Aufgabe im Quartierplan ist der hochwassersichere Ausbau und die damit zusammenhängende ökologische Aufwertung des teilweise noch eingedolten Aspaches, öffentliches Gewässer Nr. 4.0. Die Projektfestsetzung mit Beitragszusicherung erfolgte durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. 0529 am 20. März 2013. Der Gemeinderat Lufingen beschloss an seiner Sitzung vom 11. April 2012, dass die Finanzierungsbeiträge der Gemeinde als gebundene Ausgabe erachtet werden. Dieser Beschluss wurde am 20. April 2012 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach vom 23. Mai 2012 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Quartierplan werden für das nördliche, bereits mehrheitlich überbaute Teilgebiet (Zonen K2 und W2) die Regelungen zur Vervollständigung der Erschliessung getroffen, sodass eine zonenkonforme Überbauung möglich ist. Die Erschliessungs- und Überbauungsbestimmungen für das südliche, noch unüberbaute Teilgebiet wurden im privaten Gestaltungsplan Heerental festgelegt (Zustimmung des Gemeinderates am 9. November

2011; von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 71 vom 21. Mai 2012). Die Abgrenzung des Beizugsgebietes folgt im Westen entlang der Zürcherstrasse (Staatsstrasse), im Nordosten, Osten und Südosten längs der Bauzonengrenze. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP 2006) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Lufingen.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Zürcherstrasse über die auszubauende Schützenhausstrasse (Gebiet Gestaltungsplan Heerental), die Mülistrasse und den Breitweg sowie die Breitistrasse. Um die rückwärtige Erschliessung bzw. die Zufahrt zu allen Grundstücken zu gewährleisten, sind im mehrheitlich überbauten, nördlichen Teilgebiet ab der Mülistrasse und ab der Breitistrasse je eine kurze Stichstrasse neu zu erstellen. Die Einmündungsbereiche in die Zürcherstrasse werden den allgemeinen Anforderungen (Verkehrssicherheitsverordnung) entsprechend gestaltet. Das Amt für Verkehr stimmt dieser Erschliessung zu. Sollte sich jedoch zeigen, dass auf der Staatsstrasse infolge der linksabbiegenden Verkehrsteilnehmer in die Schützenhausstrasse, Mülistrasse oder Breitistrasse starke Verkehrsbehinderungen entstehen, sodass aus Sicherheitsgründen nachträglich eine Linksabbiegespur eingebaut werden muss, sind die Kosten der Anpassungen vom Gesuchsteller oder Verursacher zu tragen. In einem späteren Zeitpunkt sind an anderen Stellen weitere Zu- und Wegfahrten ab der Zürcherstrasse nicht mehr bewilligungsfähig.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wird zurzeit neu ein Betriebs- und Gestaltungskonzept auf der Zürcherstrasse erarbeitet. Dieses sieht gemäss aktuellem Projektstand vor, die Bushaltestelle Fahrtrichtung Embrach nach Süden zu verschieben. Damit verläuft der Oberdorfweg nicht mehr optimal in Richtung Bushaltestelle. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes des Quartierplanes lässt sich die Situation nun kaum mehr anpassen. Entlang der Zürcherstrasse ist der Fussgänger jedoch mittels Trottoir geschützt.

Entlang der Schützenhausstrasse werden Verkehrsbaulinien im Abstand von 4.0 m bzw. 3.5 m ab der Strassenparzellengrenze festgesetzt. Die neu festgelegten Baulinien entsprechen der Bedeutung dieser Strasse.

Die obsolet gewordene Gewässerabstandslinie (RRB Nr. 4457/1986) am teilverlegten Asp bach kann aufgehoben werden, da der Bachverlauf ändert und ein eigenes Grundstück aus geschieden wird. Dies ist mit einem separaten Verfahren anzugehen.

Aufgrund der geänderten Grundstücksgrenzen (v.a. Offenlegung des Aspaches sowie Wendeplatz Breitistrasse) sind Anpassungen der Zonengrenzen zwischen Bauzonen erforderlich. Diese Nutzungsplanungs-Revision ist bei nächster, sich bietender Gelegenheit anzugehen.

Der Raumbedarf für Bäche bemisst sich neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a kommt die Übergangsbestimmung der GSchV zur Anwendung. Gemäss dieser Übergangsbestimmung ist nach Massgabe der Gerinnesohlenbreite nach Fertigstellung des Bachprojektes für den Aspach voraussichtlich beidseitig ein Uferstreifen von 9.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für den Itelbach ist ein Uferstreifen von 9.8 m Breite und für den Marchlenbach ein Uferstreifen von 8.6 m von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die umgelegte Schützenhausstrasse sowie für die Werkleitungen (inklusive Abwasser und Elektroversorgung) in der umgelegten Schützenhausstrasse eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c GSchV nötig ist, da die Anlagen innerhalb des Uferstreifens geplant sind. Die Ausnahmegewilligung kann in Aussicht gestellt werden, da die Umlegung der Strasse mit dem Bachprojekt abgestimmt und mit dem AWEL abgesprochen wurde. Die Ausnahmegewilligung wird bei Vorliegen der Projektunterlagen erteilt. Diese sind dem AWEL frühzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.

Für die Siedlungsentwässerung ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) massgebend. Die Entwässerung Heerental wurde mit dem Projektanten der Überbauung besprochen. Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters entspricht der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde. Dem Entwässerungskonzept des Quartierplans kann aus gewässerschützerischer Sicht zugestimmt werden.

Für Einleitungen in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm sowie die Erstellung oder Anpassung von Sonderbauwerken wie Regenüberläufe ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Entsprechende Kanalisationsprojekte sind dem AWEL frühzeitig zur Bewilligung einzureichen.

Im Weiteren sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Die Einhaltung der Planungswerte (Strassenlärm Zürcherstrasse) für die noch unüberbauten Grundstücke oder Grundstücksteile wird im parallel zum Quartierplan ausgearbeiteten Gestaltungsplan sichergestellt.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten, die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Gemeinderat Lufingen mit Beschluss vom 20. Juni 2012 festgesetzte Quartierplan Nr. 7, Müli-Breiti, wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Lufingen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	3'360.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>			
Total	Fr.	3'872.00	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Lufingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Die Gemeinde Lufingen wird eingeladen, die neuen Verkehrsbaulinien an der Schützenhausstrasse in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Lufingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, SWR Geomatik AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an das Amt für Verkehr (AFV, Bauen an Staatsstrassen) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 15. Juli 2013
130724/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:
H. Stehler