




VERFÜGUNG

vom 25. September 2013

Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion	
	Amt für Verkehr
Planverwaltung	
PBG	
Steinmaur	0101-0029

Steinmaur. Quartierplan Ror

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Steinmaur setzte den Quartierplan Ror, am 10. September 2012 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 21. September 2012 publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 1. November 2012 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. Juni 2013 ersucht das bearbeitende Ingenieurbüro Müller AG im Auftrag des Gemeinderates Steinmaur um Genehmigung der Vorlage.

Mit den Quartierplanfestlegungen werden für alle in der Bauzone liegenden Grundstücke die Voraussetzungen geschaffen, dass nach dem Vollzug der Regelungen und dem Bau der Erschliessungsanlagen das Gebiet zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Die markanten Massnahmen dieser Planung bestehen in der Festlegung der Erschliessungsanlagen, dem Ausbau des Rorbaches nach den Anforderungen des Hochwasserschutzes und der Ökologie sowie der Landumlegung und Anpassungen an der westlichen Bauzonengrenze zur angrenzenden Reservezone. Die eigentlichen Quartierplanmassnahmen beschränken sich jedoch auf die Bauzone. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Zonengrenze der Gewerbe- bzw. Reservezone sowie die Stationsstrasse, im Nordosten durch den Burgweg (Staatsstrasse), im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlich an das „Steigleis“ angrenzenden Parzellen, im Süden durch die Wehntalerstrasse (Staatsstrasse) sowie im Westen durch die westliche Zonengrenze der Reservezone begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Reservezone und einer innenliegenden Waldfläche im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen (Industrie-/Gewerbezone, G2) gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Steinmaur.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die Verlängerung der Gewerbestrasse sowie eine rechtwinklig dazu, in südliche Richtung verlaufende Stichstrasse. Entlang des sog. „Steigleises“ wird ein öffentlicher Verbindungsweg von der Wehntalerstrasse bis zum Bahnhof geschaffen. Der südliche Abschnitt (Wehntaler- bis Gewerbestrasse) dieser Wegverbindung dient zudem im Einrichtungsverkehr als Zufahrt für die bestehenden Liegenschaften Assek.-Nrn. 354 und 356. Die östlich des „Steigleises“ gelegenen Grundstücke und Liegenschaften dürfen nicht über diesen Zufahrtsweg erschlossen werden. Über das „Steigleises“ führt gemäss regionalem Richtplan auch eine Fuss-/ Wanderwegverbindung. Diese Vorgabe ist berücksichtigt, indem der Querschnitt der Wegparzelle in eine 3.0 m breite Fahrbahn und einen seitlichen, 1.5 m breiten, chaussierten Wegstreifen unterteilt wird.

Zusammen mit der Quartierplanung ist ein Ausbau des Rorbaches notwendig. Grundsätzlich gilt in solchen Fällen als Voraussetzung für die Genehmigung des Quartierplans das Vorliegen eines sowohl rechtlich als auch finanziell gesicherten Bachprojektes. Im vorliegenden Quartierplan werden zur Sicherung des Raumbedarfs mit der Neuzuteilung Gewässer- und Bachrandparzellen ausgeschieden. Im Laufe der Vorprüfung hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) darauf hingewiesen, dass der Quartierplan, das Wasserbauprojekt und das damit verbundene Verfahren der Gewässerraumfestlegung aufeinander abzustimmen sind. So kann gewährleistet werden, dass die Neuparzellierung mit dem Gewässerraum übereinstimmt. Das Wasserbauprojekt wurde dem AWEL eingereicht. Darin ist ein Gewässerraum mit 15 m Breite vorgesehen. Die Gewässerparzellen (Bach- und Bachrandparzellen) gemäss Vermessungsplan entsprechen diesem voraussichtlichen Gewässerraum. Die Bachparzellen Neuzuteilungs-Nrn. 17.1 und 17.2 werden dem AWEL unentgeltlich zugeteilt. Gemäss der materiellen Prüfung ist der Gewässerraum ausreichend, um allen Funktionen des Gewässers zu genügen und das Projekt kann innerhalb der gesicherten Parzellen ausgeführt werden. Vorbehalten bleiben geringfügige Anpassungen der Bachparzellen nach Abschluss des Bachprojekts. Das Projekt ist allerdings rechtlich noch nicht gesichert. Vor der Festsetzung des Wasserbauprojekts sind noch einige Verfahrensschritte durchzuführen (Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen, öffentliche Auflage). Da das Projekt aus wasserbaulicher Sicht grundsätzlich bewilligungsfähig und finanziell gesichert ist, steht der Genehmigung des Quartierplans aus wasserbaulicher Sicht nichts entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass solange der Gewässerraum nach Art. 41a und 41b der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) formell nicht festgelegt ist, weiterhin die Vorschriften über die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums (Art. 41c GSchV) auf einer Uferbreite gemäss der Übergangsbestimmung vom 4. Mai 2012 gelten.

Mit dem Wasserbauprojekt wird die Hochwassersicherheit für den Rorbach gewährleistet. Der Hochwasserschutz des linken Seitenarms des Rorbachs (öffentliche Gewässer Nr. 4c und 4b) wird für die Bauzone mit einer Geländeaufschüttung gewährleistet. Es besteht jedoch weiterhin eine Gefährdung im Gebiet weiter westlich.

Das Gebiet von Steinmaur und Umgebung entwickelte sich seit dem Ende der letzten Eiszeit vor ca. 14'500 Jahren zu einer bedeutsamen Kulturlandschaft. Die ältesten Überreste datieren in die Jungsteinzeit (5000 – 2200 v. Chr.). Das Quartierplangebiet befindet sich in einer Kulturlandschaft, welche hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses wissenschaftliches Potential aufweist. Es muss deshalb in den bis anhin fundleeren Gebieten mit noch unbekanntem archäologischen Überresten gerechnet werden. Für Bauvorhaben (auch Erschliessungsanlagen) ist der Baubeginn der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, Tel. 043 343 45 11) so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen.

Längs des gesamten „Steigleises“ werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Baulinien entsprechen der Bedeutung dieses Zufahrts- und Fussweges. Zur Sicherung des Leitungstrasses für die geplante Wasserleitung NW 200 mm über das Grundstück Neuzuteilungs-Nr. 7.1, in der Verlängerung der Stichstrasse Nr. 16.9, werden Baulinien für Versorgungsleitungen festgelegt.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Abwasser, Wasser- und Stromversorgung, Bachausbau), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Steinmaur mit Beschluss vom 10. September 2012 festgesetzte Quartierplan Ror, 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 Steinmaur z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'272.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	512.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	2'784.00	

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 Steinmaur wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Steinmaur wird eingeladen, die neuen Verkehrsbaulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Steinmaur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an das Amt für Verkehr (AFV, Bauen an Staatsstrassen), an die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege beim Amt für Raumentwicklung sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 25. September 2013
131120/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug:

M. Stettler