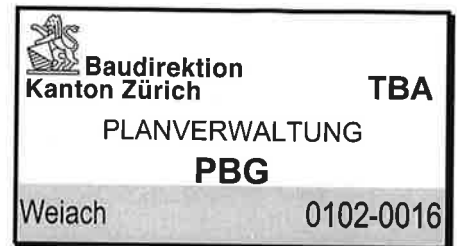


## VERFÜGUNG

vom 25. April 2006



**Weiach. Quartierplan See-Winkel**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Weiach setzte den Quartierplan See-Winkel erstmals am 16. Dezember 1997 fest. Gegen diese Festsetzung wurden Rekurse erhoben, welche von der Baurekurskommission mit Entscheiden vom 21. August 1998 und vom 4. Juni 1999 mit einer Ausnahme (Kostenverteiler) abgewiesen wurden. Die daraufhin erforderliche Änderung wurde vom Gemeinderat am 28. November 2000 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Februar 2001 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Weiter wurde ein abgewiesener Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Diese Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht am 6. Oktober 1999 abgewiesen. Die danach erfolgte staatsrechtliche Beschwerde wurde mit Urteil vom 14. März 2000 vom Bundesgericht abgewiesen. Mit Schreiben vom 22. März 2001 ersuchte der Gemeinderat Weiach um Genehmigung der Vorlage. Am 13. Juli 2001 teilte das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) dem Gemeinderat Weiach schriftlich mit, dass der Quartierplan infolge Fluglärm-Grenzwertüberschreitung nicht genehmigt werden könne. Daraufhin sistierte der Gemeinderat mit Beschluss vom 25. September 2001 den Quartierplan. Aufgrund des Schreibens der Baudirektion an die Gemeinden und des entsprechenden Merkblattes vom 28. Februar 2006 ist nun eine Neubeurteilung anstehend.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Kaiserstuhlstrasse (S-1), im Osten durch die Haslistrasse und im Süden sowie im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Kanalisationsprojektes (GKP) der Gemeinde Weiach.

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2 und W3 (Lärmempfindlichkeitsstufe ES II) sowie in der Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3 (ES III). Das Gebiet ist entlang der

Kaiserstuhlstrasse (S-1) teilweise überbaut; die Feinerschliessung - v.a. rückwärtig - fehlt noch weitgehend. Noch nicht feinerschlossene Bauzonen dürfen gemäss Art. 30 LSV nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Für kleine Teile von Bauzonen kann die Vollzugsbehörde Ausnahmen gestatten (Art. 30 LSV). Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich der Kaiserstuhlstrasse (S-1), der Schiessanlage „Im Hasli“ sowie des Flughafens Zürich-Kloten.

Bezüglich Strassenlärm muss der Nachweis für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Bezüglich Schiesslärm wurden von der Fachstelle Lärmschutz (FALS) mit Schreiben vom 5. August 2005 der Gemeinde Weiach Vorschläge für Lärmdämpfungsmassnahmen (Anbringen von Seitenblenden) unterbreitet. Mit diesen Massnahmen können die Planungswerte im gesamten Quartierplangebiet eingehalten werden. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2005 bestätigt der Gemeinderat Weiach, dass die Lärmdämpfungsmassnahmen im Kostenvoranschlag für das Jahr 2006 aufgenommen sind und innert Jahresfrist ausgeführt werden. Gemäss dem Vorläufigen Betriebsreglement (VBR vom 29. März 2005) werden die Planungswerte (ES III und ES II) durch den Fluglärm im ganzen Quartierplangebiet nicht überschritten. Nach der momentan anzuwendenden Übergangsregelung (siehe Merkblatt der Baudirektion vom 28. Februar 2006) müssen zusätzlich die Referenzwerte „Zustand 2000 nominell“ berücksichtigt werden. Nach diesen Kurven wird der Planungswert ES II am Tag in der reinen Wohnzone W2 um 1 dB überschritten, in der Abendstunde (22 bis 23 Uhr) ist der Grenzwert eingehalten. Für die in den Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3 (ES III) sowie in der Wohnzone W3 (ES II) liegenden Flächen sind die PW zu jeder Zeit eingehalten. Aufgrund der nur leichten Grenzwertüberschreitung (1 dB), die nur die Wohnzone W2, d.h. ca. 20% des Quartierplangebietes betrifft, kann der Quartierplan im Sinne von Art. 30 LSV (Gestatten einer Ausnahme für kleine Teile von Bauzonen) genehmigt werden.

Das Meteorwasser ist wo immer möglich zu versickern (im Baubewilligungsverfahren durchzusetzen). Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist zur Zeit in Bearbeitung. Bestandteil dieses GEP ist auch die Versickerungskarte. Das Quartierplangebiet ist gemäss GEP zu entwässern. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers sind die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» vom November 2002, inkl. UPDATE 2004, und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL vom September 2005 zu beachten.

Für vier sich nicht in einer Strassenparzelle befindenden Werkleitungen (Kanalisation, Wasser) werden Baulinien für Versorgungsleitungen im Abstand zwischen 5.0 m und 6.5 m festgesetzt. Auf die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien an den Quartierstrassen und Wegen wird verzichtet.

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

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschlüssen vom 16. Dezember 1997 und vom 28. November 2000 festgesetzte Quartierplan See-Winkel 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 Weiach z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'740.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'828.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Weiach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Landolt AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 25. April 2006  
010646/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

