

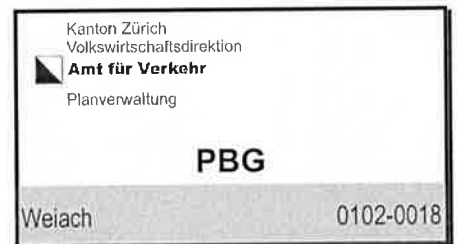


VERFÜGUNG

vom 9. Oktober 2012

Weiach. Quartierplan Nr. 6, Büel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Weiach setzte den Quartierplan Nr. 6, Büel am 6. März 2012 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 30. März 2012 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 28. Juni 2012 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 30. Juni 2012 ersucht der Gemeinderat Weiach um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Quartierplan wird im erfassten Baugebiet die Erschliessung vervollständigt und die Parzellierung entsprechend angepasst, sodass dieses zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten durch die Glattfelderstasse (Staatsstrasse), im Nordosten durch die Bauzonengrenze und die Luppenstrasse sowie im Südwesten durch die Büelstrasse, den Bachweg und die Stadlerstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie mit Ausnahme der in der Freihaltezone liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 145 und 146 innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Weiach.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über die neue Zufahrtsstrasse im Einbahnregime (Zufahrt über Bachweg, Wegfahrt in Glattfelderstasse). Die Liegenschaften entlang der Büel- und Luppenstrasse werden über diese erschlossen. Im nordöstlichen, schmalen Abschnitt der Luppenstrasse ist auf den noch unüberbauten Parzellen Neuzuteilungs-Nrn. 7 und 12 sowie auf Kat.-Nr. 246 gemäss Plan Nr. 03 ein 0.8 m breiter begeh- und befahrbarer Streifen zu bauen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, dies v.a. als Fussgängerschutz.

Die Einmündung der neuen Quartierstrasse in die Glattfeldstrasse (Staatsstrasse) ist im Plan Nr. 02 „Neuer Bestand“ noch nicht korrekt dargestellt. Im Technischen Bericht (Kap. 5.1.1, Seite 4) ist sie hingegen als Typ C gemäss gültiger Verkehrssicherheitsverordnung korrekt beschrieben. Die Überfahrt über den Radweg ist gemäss den einschlägigen Richtlinien der Baudirektion zu erstellen. Die erforderlichen minimalen Beobachtungsdistanzen und Sichtweiten sind einzuhalten (Freihalten von Bauten und Anlagen, Bepflanzung, Abgrenzungen etc.). Diese bauliche Massnahme ist in einem separaten Projekt zu definieren und durch das Amt für Verkehr, Abteilung Infrastrukturplanung, beurteilen und genehmigen zu lassen.

Weitere Auflagen, v.a. auch betreffend die bauliche Verbreiterung des Bachweges, sind dem Technischen Bericht, Kapitel 5.1 zu entnehmen.

Durch das Quartierplangebiet fliesst der eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0. Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Der erforderliche Raumbedarf bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV). Solange der Gewässerraum durch die Kantone nicht definitiv nach Art. 41a GSchV festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen mit beidseitigen Uferstreifen, welche gemäss Art. 41c GSchV von Bauten und Anlagen frei zu halten sind. Der Uferstreifen ist je 8 m breit plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Mit der revidierten GSchV sind die Abstandsvorschriften gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) weitgehend bedeutungslos geworden. Die Aussage in Kapitel 11 im Technischen Bericht, wonach nur § 21 WWG massgebend sei, ist somit nicht korrekt. Die Bestimmungen der GSchV gelten grundsätzlich für alle Bau- und Planungsvorhaben.

Die Verbreiterung des Bachweges liegt innerhalb des Uferstreifens. Nach Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV dürfen innerhalb des Gewässerraumes nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Das öffentliche Interesse ist für diese Strassenverbreiterung gegeben, da der Ausbau des Bachweges für die Erschliessung des Quartierplangebietes notwendig ist. Da der Rahmen für erlaubte Anlagen nach dem erwähnten Satz 1 eng gefasst werden sollte, ist eine Genehmigung der Strassenverbreiterung genauer zu prüfen. Nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV sind in dicht überbauten Gebieten Ausnahmen möglich für zonenkonforme Anlagen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Mit der bestehenden Strasse und den Gebäuden kann das Ge-

biet als dicht überbaut betrachtet werden. Die Zonenkonformität wird mit der geplanten Zonenanpassung im Rahmen der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung hergestellt (siehe hierzu auch Technischer Bericht Seite 5 Abs. 3). Wie bereits in der Vorprüfung beschrieben wurde, ist der bauliche Zustand der Dole gut und die Hochwassersicherheit gegeben, sodass der Strassenverbreiterung kein überwiegendes Interesse entgegensteht. Damit kann in einem späteren baurechtlichen Verfahren eine Ausnahmebewilligung für die Strassenverbreiterung aus Sicht Gewässerraum in Aussicht gestellt werden. Im Hinblick auf die spätere Festlegung des Gewässerraumes dürfte aus heutiger Sicht ein minimaler Gewässerraum genügen, da kein Bedarf für einen Ausbau der Dole besteht. Zudem wird die Situation für den Dorfbach mit der Verbreiterung des Bachweges nicht verschlechtert, da im anschliessenden, südlichen Abschnitt des Bachweges bereits derselbe Abstand zur Dole besteht.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u im Randbereich des Rheingrundwasserstroms. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (www.gis.zh.ch/gws.asp) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GschV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Quartierplangebiet ist der Grundwasserspiegel jedoch erst ab 8 bis 10 m Tiefe zu erwarten. Es müssen daher bezüglich Tiefbauten und Grundwasserschutz keine speziellen Vorschriften in die Quartierplanbestimmungen aufgenommen werden.

An der neuen Zufahrtsstrasse und am neuen Fussweg (Neuzuteilung Nr. 5) werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 3.5 m bzw. 2.5 m ab Strassen- bzw. Wegparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strasse und des Weges. Für die neue Zufahrtsstrasse wird eine Niveaulinie festgelegt mit einem maximalen Gefälle von 1.0%.

In den nördlichen Teilen der Grundstücke Neuzuteilungs-Nrn. 2, 4 und 6, im Bereich der Ausfahrt der neuen Zufahrtsstrasse in die Glattfelderstasse (Mulde) wird auf einer Fläche von rund 800 m² ein neues gewachsenes Terrain definiert (Plan Nr. 06).

Der Quartierplan umfasst die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strasse und Fussweg, Entwässerung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Der Lärmschutz gegenüber der Glattfelderstasse wird im parallel und separat ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan geregelt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschluss vom 6. März 2012 festgesetzte Quartierplan Nr. 6, Büel 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:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'760.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>		
Total	Fr. 2'144.00	
- 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 Weiach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, die revidierten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Weiach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieur- und Vermessungsbüro Landolt AG, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau, an das Amt für Verkehr, Baupolizei und Beitragswesen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 9. Oktober 2012
121231/KIS/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

U. Zimmerhall