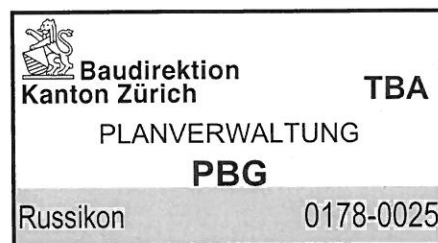


## VERFÜGUNG

vom 1. Juni 2005



### **Russikon. Quartierplan Oberdorf-Madetswil**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Russikon setzte den Quartierplan Oberdorf-Madetswil am 19. November 2003 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 28. November 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen die Festsetzung wurde ein Rekurs erhoben, der mit Entscheid der Baurekurskommission vom 1. Dezember 2004 abgewiesen wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 9. Februar 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 15. Februar 2005 ersucht das Bausekretariat Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Westen und Nordwesten durch die Oberdorf- und die Reitstrasse, im Norden durch die nordöstlichen Grenzen des Grundstückes Kat.-Nr. 310 (neu 1445) und die nördlichen Parzellengrenzen von Kat.-Nm. 314 (neu 1446) und 383 (neu 1449), im Osten durch die östliche Grenze der Wegparzelle Kat.-Nm. 400 (neu 1470) und den Haldenweg, im Südosten durch die Ludetswilerstrasse und im Süden durch die Staatsstrasse S-1 „Hinterdorf“ begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme des Waldes im Nordosten (auf Kat.-Nm. 329, 1449 und 1451) und einer Fläche zwischen dem Dorfbach und der Reitstrasse in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Russikon.

Die strassenmässige Erschliessung des westlichen Quartierplangebietes erfolgt von der Oberdorf- bzw. Reitstrasse (Sammelstrasse) über die Stichstrassen QS1, QS2 und QS3. Das östliche Quartierplangebiet wird von der Ludetswilerstrasse (Sammelstrasse) mit der Stichstrasse QS4 und via bestehende Einfahrt Haldenweg mit Stichstrasse QS5 erschlossen. Diese Quartierstrassen werden mit mehreren Fusswegen verbunden: „F1“ vom

Anstösserweg Kat.-Nr. 308 zur QS2, „F2“ als Verbindungsnetz zwischen den Wendepunkten QS2, QS4 und QS5, „F3“ von der Einmündung QS4 in die Ludetswilerstrasse hangaufwärts zur QS5 sowie „F4“ am nordöstlichen Gebietsrand von der QS5 in Richtung Grubenstrasse (letzterer in Funktion als Fussweg, Notzufahrt zur Parzelle Kat.-Nr. 384 und zur Waldbewirtschaftung). Über die QS3, deren Fortsetzung RW1, via Wendepunkt QS4 und über den Verbindungsweg RW2 zur Staatsstrasse wird eine Radwegverbindung abseits der Staatsstrasse gesichert. Für das Gebäude Assek.-Nr. 165 besteht eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers zu einem Beseitigungsrevers (dat. 13. Mai 2005).

Gemäss Beschrieb im Technischen Bericht, Kap. 3.2, ist an den Sammelstrassen (Oberdorf- und Ludetswilerstrasse) der Fussgängerschutz noch ungenügend. Diese Ausbauprojekte erfolgen separat; sie sind zeitlich mit dem baulichen Vollzug des Quartierplans zu koordinieren.

Der südliche Abschnitt des Fussweges Kat.-Nrn. 324 und 439 (südliche Fortsetzung von „F1“), wird zwischen QS2 und QS3 aufgehoben, wodurch eine Abweichung zum Verkehrsplan (kommunale Fusswegverbindung) entsteht. Der Verkehrsplan ist bei der nächsten Revision der neuen Situation anzupassen.

Durch die Neuzuteilung stimmen die Bauzonengrenzen (Zonenunterteilungen K1, W1, W2) im Gebiet „Hinterdorf“ nicht mehr mit den Grundstücksgrenzen überein. Eine Anpassung der Zonengrenzen (Technischer Bericht zum Quartierplan, Kap. 4.3.5, Seite 22) ist sinnvoll und soll bei nächster Gelegenheit (Teilrevision des Zonenplans) erfolgen.

Der untere (grössere) Teil des Quartierplangebiets befindet sich im Gewässerschutzbereich A, der obere Teil im Gewässerschutzbereich B, im Randgebiet des Grundwasserstromes im Ried-Russikon. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1 : 25'000, Blatt Uster, liegt der mittlere Grundwasserspiegel unmittelbar nördlich der Kantonsstrasse zwischen den Einmündungen Oberdorf- und Ludetswilerstrasse auf Kote ca. 605.0 bis 605.5 m ü. M., der Hochwasserspiegel auf Kote ca. 608.3 m ü. M. Zu den Grundwasserspiegellagen weiter hangaufwärts bzw. weiter nördlich der Kantonsstrasse liegen keine Angaben vor. Im Grundstück alt Kat. Nr. 313, nördlich des Anstösserwegs, liegt eine Quellwasserfassung (Grundwasserrecht GWR h 6-3), die der Speisung eines Biotops dient. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Im westlichen Teil des Quartierplangebietes verläuft der teilweise eingedolte Madetswiler Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 5.0. Die hydraulischen Berechnungen durch das Ingenieurbüro Messmer + Schindler, Uster, im Rahmen des GEP haben ergeben, dass ein 50-jährliches Hochwasser bei weitem nicht abgeleitet werden kann. Gemäss den vorliegenden Quartierplanunterlagen ist eine einseitige Gewässerbaulinie im Abstand von 5 Metern zur Gewässerparzelle projektiert. Es kann nicht beurteilt werden, ob diese geplante Gewässerbaulinie für einen hochwassersicheren Ausbau genügt. Es liegt noch kein rechtlich und finanziell gesichertes Ausbauprojekt für den hochwassersicheren Ausbau des Baches vor. Damit ist trotz Quartierplan, wegen der ungenügenden Hochwassersicherheit, die erforderliche planungsrechtliche Baureife in diesem Teilgebiet nicht vollständig gegeben. Für die Grundstücke im Einflussbereich des Madetswiler Dorfbaches (Kat.-Nm. neu 1430, 1432, 1461) dürfen keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, solange kein Bachausbauprojekt vorliegt, welches sowohl in rechtlicher wie auch finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen der Projektfestsetzung nach § 18 Abs. 4 WWG und Vorliegen des Kreditbeschlusses). Ferner sind baurechtliche Bewilligungen mit der Nebenbestimmung zu verknüpfen, dass die Baufreigabe erst erteilt werden kann, wenn das Bachprojekt realisiert und abgenommen ist.

Die Meteorwasserkanäle M2 und M3 werden am Strassenknoten Staatsstrasse Hinterdorf / Ludetswilerstrasse vereinigt und über den Kanal M4 zum geplanten Retentionsweiher und danach in den Furtbach geleitet. Die Ableitung des Meteorwassers aus dem Quartierplangebiet ist somit vom Bau des ausserhalb des Quartierplanperimeters liegenden Kanals M4 samt Retentionsweiher abhängig. Ein Projekt und die Zustimmung der hauptbetroffenen Grundeigentümer liegen vor, jedoch fehlt noch die gewässerschutz- und fischereirechtliche Bewilligung für die Einleitung in den Furtbach. Die rechtliche Sicherstellung des gesamten Meteorwasser-Entwässerungssystems bis zum Furtbach, die Zusicherung des Kostenbeitrages der Gemeinde sowie das Vorliegen der erforderlichen Bewilligung sind Voraussetzung für den baulichen Vollzug des Quartierplans.

Im Quartierplan werden keine Verkehrsbaulinien festgelegt. Als Beilage existiert ein Längenprofil für die Erschliessungsstrasse QS5. Entlang des im Quartierplangebiet liegenden Abschnittes des Madetswiler Dorfbaches, öffentliches Gewässer Nr. 5.0, ist eine einseitige Gewässerbaulinie projektiert; die Festsetzung wird im Rahmen eines durchgehenden Bachprojektes erfolgen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten, die Baukosten (Strassen, Wege, Schmutz-, Meteorkanalisation und Retention, Wasserversorgung,

Grab- und Verlegearbeiten für die Strom- und Telefonversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Russikon mit Beschluss vom 19. November 2003 festgesetzte Quartierplan Oberdorf-Madetswil 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 Russikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'972.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'068.00	(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 Russikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), 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 1. Juni 2005  
050353/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

