



VERFÜGUNG

vom 25. April 2006

Ottenbach. Quartierplan Unterdorf

Einleitung des Verfahrens – Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 21. Februar 2005 beschloss der Gemeinderat Ottenbach die Einleitung des Quartierplans Unterdorf. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 11. März 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens wurden zwei Rekurse erhoben, die mit vereinigtem Entscheid der Baudirektion vom 23. September 2005 abgewiesen wurden. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2005 ersucht der Gemeinderat Ottenbach um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren soll im erfassten Baugebiet die Erschliessung ergänzt werden (v.a. zum Grundstück Kat.-Nr. 171) damit das Gebiet zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Zur Ermöglichung aller denkbaren Erschliessungsvarianten und wegen vorhandener Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrecht zur Parzelle Kat.-Nr. 178) wird der Quartierplanperimeter im Osten und Westen über die Bauzonengrenze hinaus gefasst. Die Quartierplanung ist zudem abhängig von der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Umfahrungsstrasse, weshalb sich das Quartierplangebiet im Westen bis zur bereits dafür ausgeschiedenen Parzelle Kat.-Nr. 1068 erstreckt. Das Bezugsgebiet wird im

Norden durch die Muristrasse S-1, im Osten und Südosten durch die östlichen und südöstlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 175, 178, 172 und 171 sowie im Südwesten durch die südwestliche Parzellengrenze von Kat.-Nr. 1068 begrenzt.

Innerhalb bzw. am Rand des Quartierplangebietes liegt die geplante Umfahrungsstrasse Ottenbach - Obfelden. Die als flankierende Massnahme zur N4 vorgesehene Umfahrungsstrasse dient als Zubringer zum Autobahnanschluss in Affoltern und soll gleichzeitig mit der Nationalstrasse eröffnet werden. Das Strassenprojekt befindet sich zurzeit auf der Stufe eines Vorprojektes. Die Festlegungen im Quartierplan sind auf die Planung dieser Strasse abzustimmen. Aus verkehrlicher Sicht soll die Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 171 über die bestehende Zu- und Wegfahrt ab der Muristrasse S-1 erfolgen.

Im Nordwestteil des Quartierplangebietes verläuft die geplante Umfahrungsstrasse in der Schutzzone (SIII und SII) der Grundwasserfassung Reuss II. Die Grundwasserschutzzone wurde mit Verfügung Nr. 1066 vom 2. Mai 1985 vom AWEL genehmigt. Bei sämtlichen Planungen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes der Grundwasserfassung Reuss II unbedingt zu beachten.

Das westliche und südwestliche Quartierplangebiet, das sich ausserhalb der Bauzonen befindet, liegt in Schutzzonen gemäss der „Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal vom 4.5.1993“: Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 168, 169 und 1068 liegen in der Zone I, Naturschutzzone (nationales Flachmoor, geschützte Gehölze und ein geschützter Oberwasserkanal) und in der Zone IIIB, Landschaftsschutzzone (geschützter Oberwasserkanal, geschützte BLN-Landschaft). In den verschiedenen Planungen (Umfahrungsstrasse, Erschliessung im Quartierplan) werden die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen sein. Die Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 171 ist aus Sicht des nationalen und kantonalen Schutzgebiets von untergeordneter Bedeutung. Sie muss deshalb ohne jegliche Beanspruchung von geschützten Objekten geplant werden.

Entlang des Fabrikkanals befindet sich ein Waldareal im Sinne der Gesetzgebung. Die Waldgrenze stösst nicht an eine Bau- oder Reservezone und wurde deshalb bisher nicht rechtsverbindlich festgesetzt. Sollte sich im Rahmen des Quartierplanverfahrens zeigen, dass für die Erschliessung oder für andere Anlagen der Waldabstandsbereich oder Waldareal tangiert wird, ist eine verbindliche Abgrenzung des Waldareals erforderlich.

Durch das Quartierplangebiet fliesst der Tobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 3 sowie der Fabrikkanal (betreffend Wasserrecht vgl. nachfolgenden Abschnitt). Das Gebiet liegt im Einflussbereich der Reuss. Grosse Teile des Quartierplangebiets waren im August 2005 von Überschwemmungen betroffen. Ursachen dafür waren einerseits der Tobelbach, der oberhalb des Quartierplangebiets über die Ufer trat, und andererseits der ausserordentlich hohe Pegelstand der Reuss bzw. des Fabrikkanals. Es ist offensichtlich, dass zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit Massnahmen unabdingbar sind. Wenn Unterhaltsmassnahmen an den Gewässern nicht ausreichen, müssen planerische, bauliche oder notfalls organisatorische Vorkehrungen getroffen werden (in dieser Prioritätenfolge). Die Berücksichtigung der Hochwassergefahren ist zwingende Voraussetzung für die spätere Genehmigung des Quartierplans. Die Gemeinde wird daher eingeladen, in enger Zusammenarbeit mit den Wasserbauorganen der Baudirektion eine detaillierte Gefahrenbeurteilung für das Quartierplangebiet vorzunehmen. Dafür ist im Einvernehmen mit dem Kanton ein ausgewiesenes Ingenieurbüro beizuziehen. Die Abklärungen betreffend die Reuss gehen zu Lasten des Kantons. Soweit erforderlich sind im Beizugsgebiet Freihalteräume und Überflutungszonen zu bezeichnen. Gefährdete, bestehende oder geplante Objekte sind ebenfalls zu bezeichnen und mit dem Quartierplan sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen anzuordnen. Für die gefährdeten Gebiete, namentlich im Einflussbereich der Reuss, ist für den Notfall auch eine zweckmässige Alarmplanung vorzusehen. Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Massgebend für die Bemessung des Gewässer-raums ist die Richtlinie des Bundes „Raum den Fliessgewässern!“ Dieser ist entlang des Tobelbachs mit dem Quartierplan zu sichern und dem Gewässer zur Verfügung zu stellen. Dafür bestehen folgende Möglichkeiten:

- a) Mittels Gewässerbaulinien im Sinne von § 96 PBG. Die Baulinien müssen vor oder spätestens mit dem Quartierplan festgesetzt werden (separates Verfahren). Das gesicherte Land kann von der Gemeinde erworben werden.
- b) Mittels direkter Ausscheidung einer Gewässerparzelle im Rahmen der Neuzuteilung.

Für die Kraftanlage und den Fabrikkanal besteht das Wasserrecht Nr. 70, Bezirk Affoltern. Jede bauliche Veränderung an der konzessionierten Anlage bedarf einer Zustimmung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie der Wasserrechtsinhaberin, der Kantonalen Denkmalpflege.

Im Quartierplangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen Nrn. 0011/D.0012 (Auffüllung Bibelaas) und 0011/I.0008 (Textilfabrik Haas & Co. A.F. AG). Der Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) wird derzeit und über die kommenden Jahre in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gemäss Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 überführt; dabei werden sich Änderungen gegenüber dem VFK ergeben. Bei den Verdachtsflächen sowie den belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden; insofern sind für die Zukunft altlasten- und abfallrechtliche Massnahmen nicht auszuschliessen. In den Quartierplan-Genehmigungsakten ist auf diese Altlasten hinzuweisen. Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, möglichst frühzeitig Informationen über mögliche Schadstoffbelastungen zu erhalten. Zudem muss vermieden werden, dass die Planfestsetzung wegen vorhandener Belastungen im Untergrund nachträglich wieder in Frage gestellt werden muss. Diese Gefahr besteht speziell dann, wenn Land abgetauscht wird oder sich Schadstoffbelastungen über mehrere Grundstücke erstrecken.

Das Quartierplangebiet ist mit Trink-, Brauch- und Löschwasser nur teilweise erschlossen. Neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innen-Durchmesser von mindestens 125 mm, in Industrie- und Gewerbebezonen mindestens 150 mm, auszuführen (voraussichtliche Dimensionierung im Werkleitungsplan angeben). Endstränge sind zu vermeiden und wo immer möglich zum Ring zu schliessen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.

Im Quartierplanperimeter befinden sich die folgenden kommunalen Schutzobjekte, welche im vom Gemeinderat Ottenbach am 13. Mai 1986 festgesetzten Inventar enthalten sind: Wohnhaus Vers.-Nr. 416 (ehem. Fabrikantenvilla Baujahr 1911), Wohnhaus Vers.-Nr. 224 (ehem. Fabrikantenvilla Baujahr 1886), Ehem. Textilfabrik Vers.-Nr. 225, Turbinenhaus Vers.-Nr. 221 mit Wasserkraftanlage (durch einen Begutachtungsauftrag der Baudirektion an die kantonale Denkmalpflegekommission wird gegenwärtig abgeklärt, ob der seit 1977 im Eigentum des Kantons stehenden Anlage überkommunale Bedeutung zukommt).

Die in der Bauzone liegende unüberbauten Parzellen(teile) sind noch nicht feinerschlossen. Bezüglich Lärmschutzmassnahmen gelten die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der geplanten Umfahrungsstrasse. Für die Beurteilung der Lärmsituation ist von folgenden Verkehrsdaten auszugehen: Nt (durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag von 6 bis 22 Uhr) = 520 Mfz/h mit

Schwerverkehrsanteil = 9.6%. Nn (durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht von 22 bis 6 Uhr) = 90 Mfz/h mit Schwerverkehrsanteil = 5.6%. Werden die Planungswerte im Quartierplanperimeter überschritten, ist deren Einhaltung - in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt - mit strassenseitigen Lärmschutzmassnahmen sicherzustellen. Sind diese Massnahmen nicht in ausreichender Dimensionierung möglich, ist die Einhaltung der PW im Rahmen eines Gestaltungsplans durch Vorschriften zur Anordnung der Lüftungsfenster oder zu gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Wie oben (Seite 2) erwähnt, sind die Festlegungen im Quartierplan (Strassenerschliessung, Parzellierung) auf die Planung der Umfahrungsstrasse abzustimmen und deshalb zeitlich zu koordinieren. Wegen dieser Abhängigkeit des Quartierplans von der Projektierung der Umfahrungsstrasse wird die üblicherweise angesetzte Ausarbeitungszeit von einem Jahr für das Vorlegen des ersten Quartierplanentwurfs nicht gefordert.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Ottenbach am 21. Februar 2005 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Unterdorf wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumordnung und Vermessung vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Ottenbach z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'276.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'372.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an das Tiefbauamt (Abteilung Dienste, Baupolizei sowie FALS), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 25. April 2006
051706/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

