



VERFÜGUNG

vom 29. November 2006



Kilchberg. Quartierplan Breitloo

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Kilchberg setzte den Quartierplan Breitloo am 7. Dezember 2004 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 7. Januar 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen die Festsetzung wurde ein Rekurs erhoben, der mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 26. Juli 2005 abgewiesen wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 28. September 2005 wurde gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2005 ersucht das Hochbauamt Kilchberg um Genehmigung des Quartierplans.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch den Wald und die Freihaltezone „Lättenhölzli“, im Osten durch die Stockenstrasse, im Süden und Westen durch die Breitloostrasse, im Westen jedoch exklusive die überbaute erste Bautiefe östlich der Strasse, begrenzt. Das Quartierplangebiet befindet sich mit Ausnahme der in der Erholungs- (Kat.-Nrn. 4372 und 4374) bzw. Freihaltezone (Kat.-Nrn. 3118, 4039 und 4040) liegenden Grundstücke in der Bauzone sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Kilchberg.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von Süden, von der Breitloostrasse über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Erschliessungsstrasse (mit einseitigem Trottoir) und die rechtwinklig dazu verlaufende Querstrasse. Im Zentrum des Quartiers, beim Kreuzungspunkt der beiden Strassen, wird ein Wendepplatz ausgeschieden. An den Enden der drei von hier weiterführenden, als Zufahrtsstrassen ausgebildeten Strassenabschnitte werden Wendemöglichkeiten mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Die mit Servituten gesicherten Zufahrten sind gemäss § 3 der Zugangsnormen als Notzufahrten zu gestalten (Dimensionierung Zufahrtsweg). Beim ca. 95 Meter langen Zufahrtsweg zur Parzelle Kat.-Nr. 4728 ist eine Kreuzungsstelle sowie am Wegende eine Wendemöglichkeit einzurichten und sicherzustellen.

Durch das Quartierplangebiet verläuft ein im regionalen Richtplan als geplant vorgesehener Fuss- und Wanderweg. Das Trasse dieser Nord-Süd-Verbindung ist im nördlichen Quartierplangebiet mit der Weg- bzw. Strassenparzelle gesichert. Weiter südlich soll der Weg im dafür reservierten, östlich an die Erschliessungsstrasse angrenzenden, 4.8 Meter breiten Landstreifen (Kat.-Nr. 4726) und ganz im Süden auf dem Gemeindegrundstück (Kat.-Nr. 4730) geführt werden. Gemäss Gemeinderatbeschluss vom 7. Dezember 2004 (Festsetzung) ist vorgesehen, die Aufwendungen für diesen Weg, unabhängig von der Realisierung des Quartierplanes, mit einem separaten Projekt zu terminieren und zu bewilligen.

An den neuen Erschliessungsstrassen und Wegen werden Verkehrsbau- und Niveaulinien festgesetzt. Die mit dem ursprünglichen Quartierplan (RRB Nr. 3088/1968) festgesetzten Baulinien von nicht gebauten Strassen werden aufgehoben. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 10 m und 25 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die Höchststeigungen betragen an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschliessungsstrasse 5.25 % und an der Querstrasse 4.5 %.

Innerhalb des Quartierplanperimeters befindet sich eine Waldfläche von 788 m². Die Zuteilung der Bestockungsfläche zu Wald wurde im März 1996 durch das Bundesgericht entschieden. Am 12. Mai 1997 verfügte die Volkswirtschaftsdirektion die Abgrenzung dieser Waldfläche. Die Gemeindeversammlung stimmte am 20. Juni 2006 der festgelegten Waldabstandslinie zu. Mit BDV Nr. 163 vom 6. November 2006 genehmigte die Baudirektion diese Vorlage. Die in den Quartierplan-Situationsplänen um den Kleinwald eingetragenen Linien haben keine Bedeutung, massgebend ist der Ergänzungsplan Waldabstandslinien („Wald im Gebiet Breitloo“).

Das Quartierplangebiet ist gemäss Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche grundsätzlich erhöhte Anforderungen an die Überbauung verlangt. Der Baurekurskommissionsentscheid vom 26. Juli 2005 kam zum Schluss, dass die gleichzeitige Erarbeitung von Quartier- und Gestaltungsplan in diesem Fall nicht nötig sei. Das Amt für Raumordnung und Vermessung stellt gleichwohl fest, dass die spätere Festlegung der

Bebauung mittels Gestaltungsplan bei den grossen Grundstücken zwar uneingeschränkt möglich sein wird, bei den kleinen bzw. schmalen Parzellen (z.B. Kat.-Nrn. 4724, 4728) allenfalls zu Schwierigkeiten führen kann.

Damit das gesamte Quartierplangebiet gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem entwässert werden kann, muss noch ein in der Stockenstrasse vorgehener Regenwasserkanal erstellt werden. Die Erstellung dieses Kanals wurde vom Gemeinderat am 12. März 1991 beschlossen und in der Finanzplanung aufgenommen. Die Zweckmässigkeit von Retentionsmassnahmen auf den Liegenschaften oder zentral, ist zu prüfen. Ebenso, ob hinsichtlich Hochwasserschutz in den folgenden Kanalabschnitten zusätzliche Massnahmen notwendig sind.

Das südliche Quartierplangebiet ist vom Eintrag Nr. 0135/D.0002 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) betroffen. Es handelt sich dabei um einen Ablagerungsstandort, von welchem gemäss den vorliegenden Kenntnissen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf ein Schutzgut ausgehen. Der Beschrieb in Kapitel 4 des Technischen Berichtes ist korrekt.

Im Bereich der Altbestand-Parzellen Kat.-Nrn. 4369, 4370 und 4371 liegt eine archäologische Zone (Zone Nr. 1, Gräber). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasser-, Strom- und Gasversorgung), 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 Kilchberg mit Beschluss vom 7. Dezember 2004 festgesetzte Quartierplan Breitloo 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 Kilchberg z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'856.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'952.00	(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 Kilchberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach, 8134 Adliswil, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Amt für Landschaft und Natur sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 29. November 2006
051668/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

