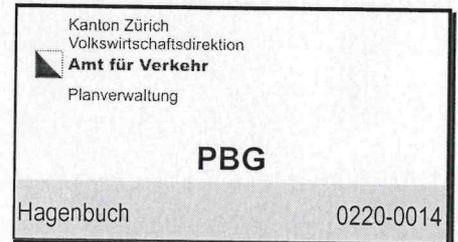




VERFÜGUNG

vom 14. Februar 2012



Hagenbuch. Quartierplan Gassacker

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG) und Widerruf der Verfügung ARE/3/2011

Der Gemeinderat Hagenbuch setzte den Quartierplan Gassacker am 11. Januar 2010 fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 15. Januar 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die gegen diese Festsetzung erhobenen Rekurse wurden mit Entscheiden der Baurekurskommission (BRK) vom 27. Juli 2010 (BRKE IV Nrn. 0133/2010 und 0134/2010) behandelt, wovon einer gutgeheissen wurde. Die BRK hob den Beschluss des Gemeinderates Hagenbuch vom 11. Januar 2010 betreffend Festsetzung des Quartierplans hinsichtlich der Verteilung der Kosten und des Landabzuges (inkl. Geldausgleich) für die verkehrsmässige Erschliessung sowie bezüglich der Verteilung der Verfahrenskosten auf. Gegen den BRK-Entscheid vom 27. Juli 2010 erhoben zwei durch die Anpassung der Kostenverleger betroffene andere Grundeigentümer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Die Baudirektion wurde vom Verwaltungsgericht eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu treffen; dieser erfolgte mit Verfügung ARE/3/2011 vom 24. Januar 2011. Im Urteil VB.2010.00492 stützte das Verwaltungsgericht den BRK-Entscheid und wies somit die Beschwerde ab. Am 1. Dezember 2011 bestätigte die Kanzlei des Verwaltungsgerichts, dass das Urteil rechtskräftig ist. Die Verfügung ARE/3/2011 vom 24. Januar 2011 gilt als überholt und ist zu widerrufen. Mit Beschluss vom 3. Oktober 2011 setzte der Gemeinderat Hagenbuch die Änderungen der Quartierplanakten (dat. 14. September 2011) fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 14. Oktober 2011 veröffentlicht und den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 28. November 2011 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2011 ersucht die Gemeinde Hagenbuch um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Gassackerstrasse bzw. die Bauzonengrenze, im Osten durch die Gerlikerstrasse (Sammelstrasse; ausserhalb Bauzone), im Süden durch

die Dorfstrasse (Staatsstrasse, Route 840) sowie im Westen durch den Dorfplatz und die Strasse „Winkel“ begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Gerlickerstrasse innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan sowie im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Hagenbuch.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt z.T. weiterhin direkt ab der Dorfstrasse sowie über die Gerlickerstrasse, die Bühlackerstrasse und die Strasse „Winkel“ zur am nördlichen Bauzonenrand gelegenen Gassackerstrasse. Die Gassackerstrasse muss ausgebaut und mit einem Fussgängerschutz versehen werden. Zudem entsteht ungefähr in der Mitte des Quartierplangebietes eine zusätzliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fusswegverbindung.

Die gewählte Erschliessung ab der Dorfstrasse über die Knoten Bühlacker-/Dorfstrasse und Gerlicker-/Dorfstrasse ist grundsätzlich in Ordnung und genehmigungsfähig. Sollte sich jedoch später zeigen, dass auf der Dorfstrasse bei diesen Knoten infolge der links-abbiegenden Verkehrsteilnehmenden starke Verkehrsbehinderungen entstehen oder diese aus Sicherheitsgründen umgebaut werden müssen, gehen diese Kosten gemäss dem jeweils gültigen Kostenteiler an die Strasseneigentümer.

Die noch fehlenden Trottoirergänzungen (Kat.-Nrn. 2438 und 2456) längs der Dorfstrasse sind in Zusammenarbeit mit der Baudirektion des Kantons Zürich, Tiefbauamt, Projektieren + Realisieren zu erstellen.

Sämtliche Einmündungen auf die Dorfstrasse, müssen die Verkehrssicherheitsverordnung einhalten.

Im Technischen Bericht wird unter II Erschliessung, Kap. 1.2.2, festgehalten, dass die genehmigten Ein- und Ausfahrten auch für zukünftige Um- und Ersatzbauten gelten. Das Amt für Verkehr behält sich vor, bei grösseren Umbauten, Nutzungsänderungen und Ersatzbauten die Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstrasse im Rahmen der Verhältnismässigkeit erneut zu prüfen, insbesondere auch die Parkplätze an der Staatsstrasse, welche nicht der Verkehrssicherheitsverordnung entsprechen. Im gleichen Kapitel wird zudem festgehalten, dass die Besucherparkplätze für das Grundstück Kat.-Nr. 1650 / Neuzuteilungs-Nr. 2.1 bzw. für das Restaurant (Assek.-Nr. 44) im nördlichen Teil angeordnet sind. Das Amt für Verkehr begrüsst diesen Entscheid. Im Plan zu den Ein- und Ausfahrten (S. 12 im Technischen Bericht) befindet sich auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Assek.-Nr. 44 jedoch ein P (für Parkplätze) direkt an der Staatsstrasse. Die Parkplätze an dieser Stelle sollten so angeordnet werden, dass kein Rückwärts-Ausfahren auf die Staatsstrasse möglich ist.

Die Grundstücke, welche an die Dorfstrasse grenzen, befinden sich mit Ausnahme von Kat.-Nr. 2457 / Neuzuteilungs-Nr. 14.1 in der Kernzone. Das Grundstück Kat.-Nr. 2457 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone. In Kernzonen wird der Abstand gegenüber Staatsstrassen nicht mehr mit Baulinien geregelt. In Kernzonen bemisst sich der Strassenabstand für oberirdische Gebäude nach § 265 in Verbindung mit § 267 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) oder vorangehenden kommunalen Kernzonenvorschriften in der Bau- und Zonenordnung (BZO). Für das Grundstück Kat.-Nr. 2457 / Neuzuteilungs-Nr. 14.1 ist die Baulinie beim Amt für Verkehr zu erheben.

Mit dem Quartierplan werden keine neuen Baulinien festgelegt.

Aus wasserbaupolizeilicher Sicht ist der Quartierplan ohne Vorbehalte genehmigungsfähig. Die anlässlich des Einleitungsverfahrens dargelegten Bedenken bezüglich der schadlosen Ableitung eines 50-jährlichen Hochwassers durch den eingedolten Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, bleiben bestehen.

Gemäss Technischem Bericht wird das Regenwasser von Dach- und Platzflächen von Liegenschaften entlang der Dorfstrasse vom Dorfplatz bis zur Aadorferstrasse künftig im Rahmen einer Kanalsystem-Umstellung vom Misch- ins Trennsystem direkt in den Dorfbach eingeleitet. Dies führt zu einem zusätzlichen Regenwasseranfall im Dorfbach. Gemäss Empfehlung des Projektverfassers wird eine mögliche Versickerung des Regenwassers erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Der grosse Teil dieses Quartierplangebietes wird künftig weiterhin im Mischsystem entwässert. Die Gemeinde wird eingeladen, bei Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens neben den Versickerungsmöglichkeiten auch Retentionsmassnahmen prüfen zu lassen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten. Dabei ist der Entscheid der BRK vom 27. Juli 2010 berücksichtigt.

Die Genehmigung des Gestaltungsplanes betreffend den Lärmschutz für den östlichen Teil des Quartierplangebietes wird separat, jedoch koordiniert behandelt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Hagenbuch mit Beschlüssen vom 11. Januar 2010 und 3. Oktober 2011 festgesetzte Quartierplan Gassacker wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Baudirektionsverfügung ARE/3/2011 vom 24. Januar 2011 wird aufgehoben und durch die Baudirektionsverfügung ARE/22/2012 vom 14. Februar 2012 ersetzt.
- III. Der Gemeinderat Hagenbuch wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Für die Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeinde Hagenbuch z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'912.00	106 528 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 3'040.00	

- V. Gegen Dispositiv IV 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.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Hagenbuch (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 14. Februar 2012
112158/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

