



VERFÜGUNG

vom 25. April 2012

Zell. Quartierplan Püntacher

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Zell setzte den Quartierplan Püntacher am 10. Februar 2011 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 18. Februar 2011 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Mit Verfügung vom 9. Februar 2012 bestätigte das Baurekursgericht (4. Abteilung) dass das hängige Rechtsmittelverfahren durch Rückzug des Rekurses als erledigt abgeschrieben wurde. Mit Schreiben vom 7. März 2012 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Quartierplan sollen die Vervollständigung der Erschliessung für die noch nicht oder erst teilüberbauten Grundstücke sowie die Parzellierung geregelt werden, dass diese zonenkonform überbaut und genutzt werden können. Das Beizugsgebiet wird im Westen durch die Stationsstrasse, im Norden durch die Lettenbergstrasse (beides Sammelstrassen) sowie im Osten und Süden durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Zell.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt von der Stationsstrasse über zwei neue Stichstrassen sowie von der Lettenbergstrasse über die bestehende Alte Dorfstrasse, an deren südlichen Ende ein Wendeplatz erstellt wird. Der nördliche Abschnitt der Alten Dorfstrasse wird von 7 m auf 5 m Breite reduziert. Vom Wendeplatz der Alten Dorfstrasse zur Stationsstrasse wird ein öffentlicher Fussweg von 2.5 m Breite rechtlich gesichert. Der Anschluss vom Wendeplatz zu dem in östlicher Richtung führenden Genossenschaftsweg ist gewährleistet.

Der nördliche Teil des Quartierplangebietes befindet sich im schutzwürdigen Ortsbild von überkommunaler (regionaler) Bedeutung. Der Umbau des Strassenraums erfordert deshalb

eine entsprechende Rücksichtnahme. Bei der Ausführungsplanung (Materialwahl etc.) auf der gesamten Strassenlänge ist mit der für das Ortsbild zuständigen Fachperson beim Amt für Raumentwicklung (Tel. 043 259 30 22) Kontakt aufzunehmen.

Eingriffe in die Alte Dorfstrasse sind auch der Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen (Kontaktstelle: Markus Stromer, Fachbereich historische Verkehrswege, Tel.: 043 / 343 45 42, E-Mail: markus.stromer@bd.zh.ch).

Im „Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung“ der Gemeinde Zell (festgesetzt mit BDV Nr. 110 vom 20. Februar 2003) ist südlich des Bauernhauses W. Pfister Erben AG (Assk.-Nr. 61, Kat.-Nr. 6463), im Grundstück Kat.-Nr. 6537 (Neuzuteilung-Nr. 19.3) ein sogenannter „Wichtiger Freiraum“ bezeichnet. Bei der folgenden Planung (u.a. Gestaltungsplan) ist diese Festlegung zu berücksichtigen.

Über die Grundstücke im mittleren Teil des Quartierplangebietes ist gemäss Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll gemäss „Bericht zur Revision der Ortsplanung 95“ erreicht werden, dass sich die neu entstehende Überbauung unter Rücksichtnahme auf den Charakter des Dorfes harmonisch an den bestehenden Ortskern angliedert.

Unter der reformierten Kirche Zell konnten bei archäologischen Untersuchungen Teile eines römischen Gutshofs nachgewiesen werden. Grösse und Ausrichtung der Anlage sind noch nicht bekannt. Im 8./9. Jh. n. Chr. erscheint Zell ("Cella") bereits in mehreren Urkunden, teils sogar als sogenannter „Ausstellungsort“, was auf eine gewisse Bedeutung des Ortes hinweist. Bislang sind ausser in der Kirche keine archäologischen Überreste aus jener Zeit bekannt. Zell ist hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte von grosser wissenschaftlicher Bedeutung. In den bis heute noch fundleeren Gebieten ist mit archäologischen Überresten zu rechnen. Die Kantonsarchäologie ist frühzeitig in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen, damit die nötigen archäologischen Untersuchungen (Prospektion, Sondierungen, Ausgrabungen, Aushubbegleitungen) rechtzeitig eingeplant und durchgeführt werden können. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Kommen nicht im Beisein von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen (Kontaktstelle: Patrick Nagy, Fachbereich Prospektion, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf, Tel.: 043 / 343 45 11, E-Mail: patrick.nagy@bd.zh.ch). Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich grösstenteils im Bereich des Tössgrundwasserstromes (vgl. GIS-Browser, www.gis.zh.ch). Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel (vgl. Grundwasserkarte des Kantons Zürich) sind im Gewässerschutzbereich A_u in der Regel nicht zulässig. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Juni 2003 (Download unter www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) verwiesen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Der mit RRB Nr. 439/2005 genehmigte Generelle Entwässerungsplan Zell (GEP 2004) sieht für das Quartierplangebiet die Entwässerung im Trennsystem vor, mit Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers. Die Versickerungskarte (2003) weist auf mässig gute Versickerungsmöglichkeiten hin. Die Versickerung ist im Baubewilligungsverfahren genauer zu prüfen.

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

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Zell mit Beschluss vom 10. Februar 2011 festgesetzte Quartierplan Püntacher 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 Zell z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'112.00 104 103 / 83100.40.200

- 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 Zell wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 25. April 2012
120460/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

