



## VERFÜGUNG

vom 19. September 2012

**Rorbas. Quartierplan Nr. 10, Hangstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Rorbas setzte den Quartierplan Nr. 10, Hangstrasse am 3. April 2012 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 20. April 2012 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 31. Mai 2012 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Die im Quartierplan Ebnet West im Jahr 1975 festgelegte und ausparzellerte Hangstrasse (Stichstrasse) wurde nie gebaut. Mit dem nun vorliegenden Quartierplan sollen die noch nicht erschlossenen, in der Bauzone liegenden Parzellen der Baureife gemäss § 234 PBG zugeführt werden. Dabei wurden die bereits ausparzellerte Strasse und der Fussweg hinsichtlich Zweckmässigkeit und Normkonformität überprüft und wo nötig angepasst. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Bütbergstrasse und die Bauzonengrenze, im Osten durch die Grundstrasse, im Süden und Westen durch die Alte Bütbergstrasse und die Ringstrasse bzw. die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Rorbas.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über die neu zu erstellende Hangstrasse. Vom Wendepplatz dieser Stichstrasse zur Alten Bütbergstrasse ist ein 2 m breiter Fussweg vorgesehen.

Die erfolgten Abklärungen haben ergeben, dass der das Quartierplangebiet querende Bütberggraben, öffentliches Gewässer Nr. 2.1, eine genügende Abflusskapazität aufweist. Die Dole befindet sich in einem guten Zustand und aus verschiedenen Gründen ist eine

Ausdolung nicht möglich. Somit ist der Raumbedarf des Gewässers mit einem beidseitigen Streifen von je 5 m Breite im Sinne von Art. 36a Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG) genügend gesichert. Aus wasserbaulicher Sicht ist der Raumbedarf des Gewässers in diesem Abschnitt somit ausreichend und es besteht kein öffentliches Interesse an einem grösseren Gewässerraum. Die Funktionen des Gewässers können durch einen grösseren Gewässerraum nicht besser gewährleistet werden. Der Gewässerraum ist vom Kanton im Sinne von Art. 41a f. Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) bis spätestens Ende 2018 festzulegen. Bis das geschehen ist, gilt die Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011, welche grundsätzlich entlang des Bütberggrabens einen Uferstreifen von je 8 m zuzüglich Dolenbreite mit einem Bauverbot belegt. Da wie dargelegt an so breiten Uferstreifen jedoch kein öffentliches Interesse besteht, lässt sich die Eigentumsbeschränkung infolge der Übergangsbestimmung im vorliegenden Fall nicht durchsetzen. Aus Sicht des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist es daher vertretbar, den Quartierplan mit den ausgeschiedenen beidseitigen 5-m-Streifen zu genehmigen. Im Rahmen der späteren formellen Gewässerraumfestlegung wird voraussichtlich ein Raum mit dieser Breite ausgeschieden. Solange dies nicht geschehen ist, müssen bauliche Veränderungen innerhalb des Uferstreifens gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV von den Wasserbauorganen der Baudirektion beurteilt und allenfalls bewilligt werden. Um dies sicherzustellen, ist die Quartierplangenehmigung mit einem entsprechenden Vorbehalt zu versehen. Die Wasserbauorgane der Baudirektion können Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV bewilligen. Die erforderlichen Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen oder bauliche Veränderungen im Abstand von mehr als 5 m von der Bachdole können mit der Genehmigung des Quartierplans in Aussicht gestellt werden.

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) 2000, genehmigt mit RRB Nr. 1286 vom 21. August 2002, ist das ganze Quartierplangebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Entwässerung des Quartierplangebietes entspricht dieser Vorgabe. Das Quartierplangebiet wird durchquert bzw. tangiert durch die öffentlichen Gewässer Nr. 2.0, Wilerbach, und Nr. 2.1, Bütberggraben. Da es sich um öffentliche Gewässer handelt und nicht um Meteorwasserkanäle, ist die Einleitung von Regenwasser bewilligungspflichtig. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer. Für Leitungen mit einem Durchmesser bis 200 mm ist das Gesuch an die Gemeinde Rorbass zu richten, für grössere Rohrdurchmesser ist die kantonale Fachstelle zuständig.

Das Quartierplangebiet weist hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses wissenschaftliches Potential auf. In den bis heute noch fundleeren Gebieten ist deshalb mit archäologischen Überresten zu rechnen. Bodeneingriffe innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abgesprochen werden, damit eine archäologische Baubegleitung gewährleistet ist. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Kommen archäologische Funde in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Die Alte Bütbergstrasse ist ein historischer Verkehrsweg mit Substanz (Ortsverbindung, Kirchweg und Flurerschliessung Bülach–Nussbaumen–Wiler) mit der Einstufung „lokal“. Die Strasse darf nicht aufgehoben werden und soll ihren Charakter als Hohlweg behalten. Die bestockten Böschungen sind zu schützen. Verbreiterungen oder Eingriffe in den Unterbau dürfen nur nach Rücksprache mit der Kantonsarchäologie erfolgen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strasse und Fussweg, 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 Rorbas mit Beschluss vom 3. April 2012 festgesetzte Quartierplan Nr. 10, Hangstrasse wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gestaltung und Bewirtschaftung der Flächen beidseits des Bütberggrabens, öffentliches Gewässer Nr. 2.1, hat – entgegen dem Eintrag in den Quartierplanakten – auf einer Breite von je 8.5 m (nicht 5.0 m) im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 1 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) zu erfolgen. Die Wasserbauorgane der Baudirektion können Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV bewilligen.

- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Rorbas z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'632.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 2'144.00	

- IV. Gegen Dispositiv III 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.
- V. Die Gemeinde Rorbas wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Gemeinde Rorbas wird eingeladen, die revidierten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Rorbas (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieurbüro Calörtscher Hirner, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 19. September 2012  
121047/KIS/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

