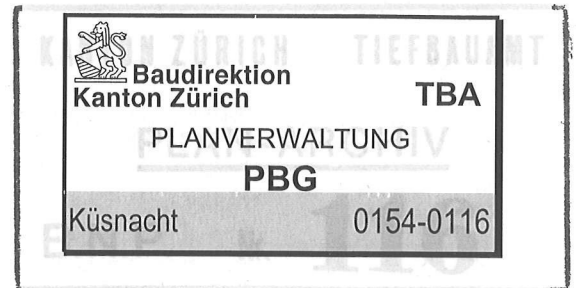


Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Februar 1995



327. Quartierplan Neue Forch Ost, Küsnacht

Am 3. Oktober 1994 ersuchte der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung seines Beschlusses Nr. 173 vom 10. Mai 1994 betreffend Festsetzung des Quartierplans Neue Forch Ost. Gde. Küsnacht

Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt vom 20. Mai 1994 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekurskommissionen vom 21. Juni 1994 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Quartierplangebiet wird im Süden durch die Forchstrasse HS-347, S-16, im Norden und Osten durch die Alte Forchstrasse und die Kaltensteinstrasse sowie im Westen durch den Grossächerbach begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des Einzugsbereiches des in Überarbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes der Gemeinde Küsnacht. Gleichzeitig wurde auch ein Gestaltungsplan über ein Teilgebiet des Quartierplans Neue Forch ausgearbeitet. Dieser von der Gemeindeversammlung Küsnacht verabschiedete Erlass liegt zurzeit ebenfalls zur Genehmigung durch den Regierungsrat vor.

Der östliche Teil des Quartierplangebietes ist gemäss provisorischem Grundwasserschutzzonereglement Kaltenstein der weiteren Grundwasserschutzzone S III zugeteilt. In diesem Bereich sind bestimmte Nutzungsbeschränkungen hinzunehmen, die von der Gemeinde im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen überprüft werden.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebietes dient neben der Kaltensteinstrasse eine von dieser abzweigende Stichstrasse. Vom Kehrplatz dieser Strasse aus führt noch ein rund 75 m langer Zufahrtsweg in westlicher Richtung. Zwischen dem Kehrplatz der Quartierstrasse und der im Westen des Quartierplangebietes liegenden Strasse Kat.-Nr. 9908 wird ein allgemeines Fuss- und Fahrradwegrecht zu Lasten des Neuzuteilungsgrundstückes Kat.-Nr. 700 mittels Dienstbarkeit gesichert.

Die mit Baudirektionsverfügung (BDV) Nr. 1611/1970 an der Alten Forchstrasse und an der Kaltensteinstrasse festgesetzten Verkehrsbaulinien werden teilweise aufgehoben und unter Berücksichtigung der neuen Stichstrasse gleichzeitig neu festgesetzt. Die neue Verkehrsbaulinie auf der Talseite der Alten Forchstrasse dient gleichzeitig der Sicherung des im kantonalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen Doppelspurausbaues der Forchbahn. Die mit BDV Nr. 1611/1970 festgesetzten Niveaulinien werden gleichzeitig aufgehoben. Für die neue Stichstrasse wurde eine Niveaulinie mit einer Höchststeigung von 12% festgesetzt.

Längs der Forchstrasse HS-347, S-16 ist das Land für die Erstellung eines 8 m hohen Lärmschutzdammes ausgeschieden, und der Bau dieser Anlage wird rechtlich und finanziell gesichert. Damit ist im Quartierplangebiet Neue Forch Ost die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für dieses, mit dem Erlass des Gestaltungsplans, der Empfindlichkeitsstufen II bzw. III zugeteilten Neubaugebietes gesichert. Im östlichen Teil, zwischen der Kaltensteinstrasse und der Forchstrasse, ist, bedingt durch die geringe Bautiefe, der Lärm-

schutz mittels Damm nicht möglich. Der Schutz soll hier, gemäss Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates Küssnacht, mit lärmunempfindlichen Gewerbebauten oder mit der Anordnung der lärmunempfindlichen Räume auf die Seite der Forchstrasse bewerkstelligt werden. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Der Quartierplan umfasst ferner den Kostenverleger für die Verfahrens- und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser und die Erstellung des Lärmschutzdammes) sowie die Ordnung des Geldausgleichs.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der mit Beschluss Nr. 173 des Gemeinderates Küssnacht vom 10. Mai 1994 festgesetzte Quartierplan Neue Forch Ost wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Küssnacht, 8700 Küssnacht (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Rücksendung von vier Quartierplandossiers mit Genehmigungsvermerk), sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

VERFÜGUNG**DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH**

vom 3. September 1993

Küsnacht und Zumikon. Quartierplan Neue Forch Ost und West

Einleitung des Verfahrens - Genehmigung

Am 24. Juni bzw. 5. Juli 1993 haben die Gemeinderäte Küsnacht und Zumikon die Einleitung der Quartierplanverfahren Neue Forch Ost und West beschlossen. Diese Beschlüsse ertzen das bereits erfolgte Einleitungsverfahren des Quartierplans Neue Forch (BDV Nr. 369/1987). Die Bearbeitung des Quartierplans wurde abgebrochen, weil gemäss Entwurf zum kantonalen Richtplan im Siedlungs- und Landschaftsplan das Gebiet westlich des Grossächerbaches nicht mehr als Siedlungsgebiet sondern als Landwirtschaftsgebiet bezeichnet wurde. Der Gemeinderat Küsnacht hat deshalb dem Vorschlag der Grundeigentümer zugestimmt, das Quartierplanverfahren Neue Forch in zwei Teile, in die Quartierplanverfahren Neue Forch Ost und Neue Forch West aufzuteilen. Der Quartierplan Neue Forch West soll dabei erst weiterbearbeitet werden wenn definitiv feststeht, dass das Quartierplangebiet in der Bauzone verbleiben kann. Darüber wird der Kantonsrat im Rahmen der Festsetzung des kantonalen Richtplanes zu beschliessen haben. Der Aufteilung in zwei Verfahren stimmte auch der Gemeinderat Zumikon zu. Diese Beschlüsse wurde im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 18. August 1993 der Kanzlei der Baurekurskommissionen ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen.

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 hat der Gemeinderat 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 den eingeleiteten Quartierplanverfahren sollen vorerst im Gebiet Neue Forch Ost, nach Festsetzung des kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat allenfalls auch im Gebiet Neue Forch West baureife Grundstücke geschaffen werden.

Das ursprünglich im Süden durch die Forchstrasse HS-347, S-1 bzw. S-16, im Westen durch die Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 623 und 3214 und die Chalberweidstrasse, im Norden durch die Grundstücksgrenze des Forchbahnareals sowie im Osten durch die Kaltensteinstrasse begrenzte Quartierplanverfahren Neue Forch (BDV Nr. 369/1987) wird durch die Bachmitte des Grössächerbaches in die Quartierplanverfahren Neue Forch Ost und Neue Forch West aufgeteilt. An der Forchstrasse S-1 bzw. S-16, an der Kaltensteinstrasse und an der Chalberweidstrasse bestehen rechtskräftige Verkehrsbaulinien.

Das ganze zu erschliessende Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Küsnacht und mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 623, 3214 und teilweise 3215, die der Reservezone zugeteilt sind, innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan. Diese in der Reservezone befindlichen Grundstücke werden allein zum Zweck eines durchgehenden Lärmschutzes in den Quartierplanperimeter aufgenommen.

Durch das Quartierplangebiet fliessen die teilweise eingedolten öffentlichen Gewässer Nr. 2d von der neuen Forch mit Seitenarm vom Länglenbrunnen und Nr. 2c Grössächerbach. Es ist nicht bekannt, ob diese öffentlichen Gewässer die massgebende Hochwassermenge abzuleiten vermögen. Vor der Ausarbeitung des Quartierplanentwurfes sind daher die Gewässer durch die Gemeinde hydraulisch zu überprüfen. Das Ergebnis ist dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau vorzulegen. Die Anordnung von Hochwasserschutzmassnahmen bleibt vorbehalten. Die Möglichkeit einer direkten Versickerung oder Retention des Regenwassers ist zu prüfen. Eine Einleitung von unverschmutzten Meteorwässern in die Kanalisation kann nur in Frage kommen, wenn die Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung ist die Lärmimmissionssituation im Einflussbereich der Forchstrasse und der Forchbahn zu überprüfen. Allfällig notwendige quartierplanrechtliche Massnahmen (z.B. Landausscheidungen für Dämme) sind vorzusehen.

Der im Entwurf zum kantonalen Richtplan (Verkehrsplan) vorgesehene Ausbau der Forchbahn zwischen den Haltestellen Neue Forch und Forch ist zu berücksichtigen.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans anzusetzen; eine Ausarbeitungszeit für den Quartierplan Neue Forch West bis Ende September 1994 scheint angemessen, nötigenfalls wird das Amt für Raumplanung aufgrund eines Zwischenberichts eine Fristerstreckung gewähren.


Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen. Gegen Verfügungen der Baudirektion kann grundsätzlich innert 20 Tagen nach Zustellung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Der Regierungsrat tritt allerdings auf Rekurse gegen vorbehaltlose Genehmigungen von Quartierplaneinleitungen in fester Praxis nicht ein.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Beschlüsse der Gemeinderäte Küsnacht und Zumikon vom 24. Juni bzw. 5. Juli 1993 betreffend die Aufteilung der mit BDV Nr. 369/1969 genehmigten Einleitung des Quartierplans Neue Forch in die, durch die Bachmitte des Grossächerbaches getrennten Verfahren Neue Forch Ost und Neue Forch West werden genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf für den Quartierplan Forch West soll dem Amt für Raumplanung vor der ersten Quartierplanversammlung, und zwar bis Ende September 1994, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Mitteilung an die Gemeinderäte Küsnacht und Zumikon, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer sowie - nach Eintritt der Rechtskraft - zur Anmerkung im Grundbuch (unter Beilage je der eingereichten Akten), das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, das kantonale Tiefbauamt (Kreisingenieur II), das Amt für Raumplanung sowie an das Direktionssekretariat.

Zürich, den 3. September 1993
5546/VL/K2

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung



VERFÜGUNG

DER DIREKTION DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN DES KANTONS ZÜRICH

vom 18. September 1987

Gestützt auf § 149 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975

Küsnacht und Zumikon. Amtlicher Quartierplan Neue Forch; Einleitung des Verfahrens

Genehmigung

Gemäss den Protokollen vom 20. Februar 1986 bzw. 24. Februar 1986 haben die Gemeinderäte von Küsnacht und Zumikon die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens Neue Forch beschlossen. Diese Beschlüsse wurden im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Gegen die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens ist ein Rekurs erhoben worden, der mit Entscheid der Baurekurskommission II des Kantons Zürich vom 21. April 1987 abgewiesen wurde. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichtes vom 28. Mai 1987 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

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 hat der Gemeinderat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplanes, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren sollen im Gebiet Neue Forch baureife Grundstücke geschaffen werden.

Das Bezugsgebiet wird im Süden durch die Forchstrasse HS-347, S-1 bzw. S-16, im Westen durch die Grundstücksgrenze von Kat.-Nrn. 623 und 3214 und die Chalberweidstrasse, im Norden durch die Grundstücksgrenze des Forchbahnareals und die Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 3214 sowie im Osten durch

die Kaltensteinstrasse begrenzt. An der Forchstrasse S-16, der Kaltensteinstrasse und der Chalberweidstrasse bestehen bereits rechtskräftige Verkehrsbaulinien.

Das ganze zu erschliessende Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Küsnacht und mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 623, 3214 und teilweise 3215, die der Reservezone zugeteilt sind, innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die in der Reservezone befindlichen Grundstücke werden allein zum Zweck der Erstellung eines durchgehenden Lärmschutzes in den Quartierplanperimeter aufgenommen. Gegen den Umfang des Einzugsgebietes ist somit - soweit ersichtlich - nichts einzuwenden.

Durch das Quartierplangebiet fliessen die teilweise eingedolten öffentlichen Gewässer Nr. 2d von der neuen Forch mit Seitenarm vom Länglenbrunnen und Nr. 2c von Grossäcker. Es ist nicht bekannt, ob diese öffentlichen Gewässer die massgebende Hochwassermenge abzuleiten vermögen. Vor der Ausarbeitung des Quartierplanentwurfes sind daher die Gewässer durch die Gemeinde bezüglich der genauen Lage aufzunehmen und im Plan einzutragen sowie hydraulisch zu überprüfen. Das Ergebnis ist dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau vorzulegen. Die Anordnung von Hochwasserschutzmassnahmen bleibt vorbehalten. Die Möglichkeit einer direkten Versickerung oder Retention des Regenwassers ist zu prüfen. Eine Einleitung von unverschmutzten Meteorwässern in eine Kanalisation oder in ein öffentliches Gewässer kann nur in Frage kommen, wenn die Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

Die im Einflussbereich der Forchstrasse S-16 zu treffenden Lärmschutzmassnahmen sind im Einvernehmen mit dem kant. Tiefbauamt, Ingenieurkreis II, zu projektieren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen. Gegen Verfügungen der Baudirektion kann grundsätzlich innert 20 Tagen nach Zustellung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Der Regierungsrat tritt allerdings auf Rekurse gegen vorbehaltlose Genehmigungen von Quartierplaneinleitungen in fester Praxis nicht ein.

Gestützt auf § 149 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

v e r f ü g t die Direktion der öffentlichen Bauten:

- I. Die mit Beschlüssen der Gemeinderäte von Küsnacht und Zumikon vom 20. Februar 1986 bzw. 24. Februar 1986 erfolgte Einleitung des amtlichen Quartierplans Neue Forch, begrenzt im Süden durch die Forchstrasse HS-347, S-1 bzw. S-16, im Westen durch die Grundstücksgrenze von Kat.-Nrn. 623 und 3214 und die Chalberweidstrasse, im Norden durch die Grundstücksgrenze des Forchbahnareals und die Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 3214 sowie im Osten durch die Kaltensteinstrasse, wird genehmigt.
- II. Es wird empfohlen, den ersten Entwurf dem Amt für Raumplanung vor der ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung einzureichen.
- III. Mitteilung an die Gemeinderäte Küsnacht und Zumikon, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer sowie - nach Eintritt der Rechtskraft - zur Anmerkung im Grundbuch (je unter Beilage der eingereichten Akten im Doppel), das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, das kantonale Tiefbauamt (Kreisingenieur II), das Amt für Raumplanung sowie an das Direktionssekretariat.

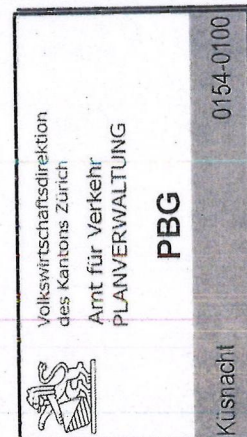
Zürich, den 18. September 1987
3533/V1/K1

**Für den Auszug:
Amt für Raumplanung**

Ch. Zimmerhalk

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 18. April 1973



2044. Quartierplan (Verweigerung der Genehmigung). A. Mit Eingabe vom 19. Dezember 1972 ersuchte der Gemeinderat Küssnacht um Genehmigung seines Beschlusses vom 18. März 1971 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Neue Forch. Dieser Beschluss wurde am 4. Mai 1971 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Meilen vom 6. September 1971 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse mehr anhängig.

B. Gegenstand der Quartierplanvorlage bildet das grösstenteils noch unüberbaute Gebiet, das im Süden durch die neue Umfahrungsstrasse (Forchstrasse, HVS N, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 16), im Südwesten und Westen durch die Chalberweidstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 7, im Norden durch das Trasse der Forchbahn bzw. durch die alte Forchstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 7, im Norden durch das Trasse der Forchbahn bzw. durch die alte Forchstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 2 und im Nordosten durch die Kaltensteinstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 17, begrenzt wird. Das ganze Gebiet liegt innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Küssnacht wie auch innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan.

C. Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplanbereichs dienen die Weidstrasse, die parallel zwischen der neuen Umfahrungsstrasse, HVS N, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 16, und dem Trasse der Forchbahn von der Chalberweidstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 7, bis zur Kaltensteinstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 17, verläuft sowie im östlichen Teil die Kaltensteinstrasse.

Gemäss § 21 des kantonalen Baugesetzes ist bei der Einteilung eines Quartiers darauf zu achten, dass eine den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechende Ueberbauung möglich wird. Die Prüfung des vorliegenden Quartierplans Neue Forch aus der Sicht der Wohnhygiene hat ergeben, dass Lärmimmissionen auf das Quartierplangebiet einerseits wegen der Forchstrasse, die die Funktion einer reinen Autostrasse aufweist, und andererseits wegen der Forchbahn erwartet werden müssen. Beide Lärmquellen sind bereits heute vorhanden. In der Quartierplanvorlage sind keine Massnahmen vorgesehen, um diese Immissionen auf ein für den Menschen tragbares Mass zu reduzieren. Der Quartierplan Neue Forch entspricht daher den im § 21 Baugesetz gestellten Forderungen nicht, weshalb die Genehmigung der Quartierplanvorlage zu verweigern ist.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Beschluss des Gemeinderates Küssnacht vom 18. März 1971 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Neue Forch wird nicht genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (unter Rück-
sendung der Gesuchsunterlagen), den Bezirksrat Meilen sowie
an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. April 1973.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatschreiber:

Roggwiller