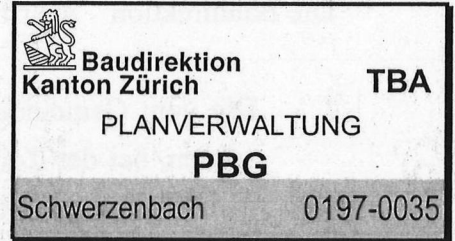




**VERFÜGUNG**

**vom 2. März 2005**



**Schwerzenbach. Quartierplan Widacher (Restgenehmigung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 14. Januar 2005 ersuchte der Gemeinderat Schwerzenbach um Restgenehmigung des mit Beschluss vom 13. Januar 2003 festgesetzten Quartierplans Widacher.

Mit Verfügung BDV Nr. 607 vom 12. Juni 2003 genehmigte die Baudirektion den Quartierplan Widacher mit Ausnahme der östlichen Neuzuteilungs-Teilfläche von Kat.-Nr. 1974 und teilweise Kap. 7.3 im Technischen Bericht (Teilgenehmigung), da noch ein Rekurs betreffend den Trottoirbau an der Grabenstrasse bei der Baurekurskommission hängig war. Mit Entscheid der 3. Kammer des Verwaltungsgerichtes vom 30. September 2004 wurde die vom Grundeigentümer eingereichte Beschwerde abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichtes vom 21. Januar 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Restgenehmigung des Quartierplans steht deshalb nichts mehr entgegen.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch das Bahnareal der SBB, im Süden durch den Chimlibach, öffentliches Gewässer Nr. 3, im Westen durch die Dorfstrasse und im Nordwesten durch die Bahnhofstrasse S-1 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und mit Ausnahme der im südwestlichen Quartierplangebiet in der kommunalen Landwirtschaftszone (KLW) gelegenen Parzellen(teile), in den Bauzonen, gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Schwerzenbach.

Mit dieser Restgenehmigung werden die noch nicht genehmigten Teile des Quartierplandossiers, d.h. die östliche Neuzuteilungs-Teilfläche von Kat.-Nr. 1974 und die Neuzuteilungstabelle C in Kap. 7.3 des Technischen Berichtes genehmigt. Die Erwägungen und Dispositiv II der Teilgenehmigung (BDV Nr. 607 vom 12. Juni 2003) gelten weiterhin.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die vom Gemeinderat Schwerzenbach mit Beschluss vom 13. Januar 2003 festgesetzten, bei der Teilgenehmigung (Verfügung BDV Nr. 607/2003) ausgenommenen Planinhalte und Berichtsteile des Quartierplans Widacher werden gestützt auf § 159 PBG genehmigt (Restgenehmigung).

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

Staatsgebühr	Fr.	464.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	512.00	(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.

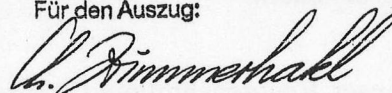
IV. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 2. März 2005  
050204/Oki/Zwe

ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



## **VERFÜGUNG**

vom 12. Juni 2003



### **Schwerzenbach. Quartierplan Widacher (Teilgenehmigung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Schwerzenbach setzte den Quartierplan Widacher am 13. November 2000 erstmals fest. Aufgrund eines Entscheids des Verwaltungsgerichts vom 22. August 2002 mussten die Quartierplanakten überarbeitet werden (v.a. soll der Trottoirbau an der Grabenstrasse aus dem Quartierplan gestrichen werden, da die Grabenstrasse als Sammelstrasse anzusehen ist). Nach der Überarbeitung hat der Gemeinderat Schwerzenbach den Quartierplan am 13. Januar 2003 erneut festgesetzt. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 24. Januar 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diesen Beschluss erhobener Rekurs ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. März 2003 als einziger eingegangen und ist noch hängig. Mit Schreiben vom 24. März 2003 (Gemeinderatsbeschluss vom 10. März 2003) ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach um Teilgenehmigung der Vorlage, damit die nicht betroffenen Grundeigentümer keine weitere Verfahrensverzögerung hinnehmen müssen. Der Bau sämtlicher im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen werde durch den hängigen Rekurs nicht negativ präjudiziert. Gerügt wird im hängigen Rekurs, die Erschliessung des östlichen Parzellenteils von Kat.-Nr. 1974 über die Grabenstrasse (Funktion Sammelstrasse) sei nicht sichergestellt, da der Trottoirbau aus dem Quartierplan gestrichen wurde. Der Ausbau der Grabenstrasse (separates Verfahren nach Strassengesetz) sei mit dem Quartierplanverfahren zu koordinieren.

Mit dem Quartierplan werden die Erschliessungsanlagen (Strassen und Leitungen), Landumlegung, Ordnung der Rechtsverhältnisse, Kostenverleger usw. v.a. im westlichen Teilgebiet geregelt. Alle diese Quartierplanregelungen sind nicht mehr angefochten und werden durch die Entscheide und Massnahmen bezüglich der Grabenstrasse nicht beeinflusst, sodass einer Teilgenehmigung nichts entgegensteht.

Das Bezugsgebiet wird im Nordosten durch das Bahnareal der SBB, im Süden durch den Chimlibach, öffentliches Gewässer Nr. 3, im Westen durch die Dorfstrasse und im Nordwesten durch die Bahnhofstrasse S-1 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und mit Ausnahme der im südwestlichen Quartierplangebiet in der kommunalen Landwirtschaftszone (KLW) gelegenen Parzellen(teile), in den Bauzonen, gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Schwerzenbach.

Die strassenmässige Erschliessung des nordöstlichen Quartierplangebietes erfolgt über die Grabenstrasse. Der südwestliche Teil wird über die bestehende, leicht auszubauende Schossackerstrasse und eine neue Zufahrtsstrasse (Stichstrasse), die westlich des Gemeindehauses in die Bahnhofstrasse einmündet, erschlossen. Ein Wendeplatz an der Schossackerstrasse sowie die im Verkehrsplan festgelegte Fusswegverbindung vom Gemeindehaus zur Schossackerstrasse werden mittels Dienstbarkeiten gesichert.

Es werden keine neuen Bau- und Niveaulinien festgelegt.

Zur Entwässerung eines Teils des Quartierplangebietes wird neben einer neuen Schmutzwasserkanalisation auch eine neue Meteorwasserkanalisation mit einer Einleitung in den Chimlibach erstellt. Die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer bedarf immer einer gewässerschutz- und fischereirechtlichen Bewilligung. Bei einer Kanalisation mit einem Durchmesser grösser als 200 mm ist zusätzlich eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung erforderlich. Vor Baubeginn müssen durch die Gemeinde die notwendigen Bewilligungen beim AWEL eingeholt werden.

Das ganze Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich B; zwischen der Graben- und der Riedwiesenstrasse im Randbereich des Grundwassergebietes von Schwerzenbach. Gemäss Grundwasserkarte 1:25'000 des Kantons Zürich liegt in diesem Randbereich der mittlere Grundwasserspiegel auf Kote rund 439.50 m ü.M. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Der Quartierplan Widacher grenzt an den Chimlibach, öffentliches Gewässer Nr. 3. Wie im Bericht zum Quartierplan, Seite 70, richtig festgestellt, ist die Hochwassersicherheit des Quartierplangebietes zur Zeit nicht gegeben. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Massnahmen müssen deshalb im baurechtlichen Verfahren festgelegt werden. Es empfiehlt sich, Bauvorhaben im Quartierplangebiet im engen Einvernehmen mit der Gemeinde und

dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Wasserbau zu planen. Bei der Ausarbeitung eines Bauprojektes ist in Bezug auf die Höhenlage der angrenzenden Bauten und Anlagen insbesondere die Gewässerbaulinie (DV Nr. 1217/1993) und das Ausbau- und Revitalisierungsprojekt des AWEL vom 18. März 1998 zu berücksichtigen.

Die Situationspläne entsprechen im Knotenbereich Bahnhof-/Graben-/Alte Bahnhofstrasse nicht mehr dem aktuellen Stand (kein Einfluss auf den Quartierplan). Der Knoten wurde zu einem Kreisel umgebaut.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrisch), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Schwerzenbach mit Beschluss vom 13. Januar 2003 festgesetzte Quartierplan Widacher wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der östlichen Neuzuteilungs-Teilfläche von Kat.-Nr. 1974 (Plan Nr. 1, „Alt-/Neubestand“) und teilweise Kap. 7.3 im Bericht, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Die örtliche Baubehörde hat im Einzelfall die für den Hochwasserschutz notwendigen Massnahmen im baurechtlichen Verfahren anzuordnen. Diese Massnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion, AWEL (§22 Abs. 4 WWG).
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Schwerzenbach z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'456.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'544.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage zwei Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Tiefbauamt, Planverwaltung und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Ab-teilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 12. Juni 2003  
030691/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

