



VERFÜGUNG

vom 29. Mai 2002



Wangen-Brüttisellen. Quartierplan Steinacher (Teilgenehmigung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. Dezember 2001 ersuchte der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen um Teilgenehmigung seines Beschlusses vom 20. August 2001 betreffend Festsetzung des Quartierplans Steinacher. Der Festsetzungsbeschluss vom 20. August 2001 wurde am 31. August 2001 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Dezember 2001 ein Rekurs erhoben worden. Gemäss Verfügung der Baurekurskommission III vom 7. November 2001 wird die aufschiebende Wirkung dieses Rekurses auf das Teilgebiet 2 des Quartierplanes Steinacher begrenzt.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Zürichstrasse S-1, im Osten durch die Obere Wangenstrasse, im Südosten durch die Nationalstrasse A1, im Südwesten durch den Chileweg, die Bauzonengrenzen Kernzone B/Reservezone und Landwirtschafts-/Reservezone (einschliesslich der Parzellen Kat.-Nrn. 6736 und Teil 6737) sowie im Westen durch die Bauzonengrenze Kernzone A/Landwirtschaftszone und die Sennhüttenstrasse begrenzt.

Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 6736 und Teil 6737, innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

Das Quartierplangebiet ist zu einem grossen Teil überbaut; die strassenmässige Erschliessung erfolgt deshalb weitgehend über das bestehende Strassennetz, d.h. hauptsächlich über die Schulhaus- und die Dorfstrasse. Weitere bestehende Stichstrassen sind der Geisserweg, Im Bungert und Im Wygarte. An der Dorfstrasse wird ein Gehweg erstellt

und es sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen vorgesehen. Die Zufahrt zur einzigen grösseren, noch unüberbauten Fläche südlich der Dorfstrasse wird über diese Strasse vorgesehen, sodass der Chileweg nur wenige Wohneinheiten erschliesst. Der Chileweg und die bestehende Erschliessungsstrasse Im Wygarte werden durch einen Zufahrtsweg miteinander verbunden. Mittels Servituten werden am Chileweg mehrere Wendemöglichkeiten sowie der südliche, noch zu erstellende Abschnitt des Schulweges gesichert.

Am Chileweg und am Verbindungsweg vom Chileweg zur Erschliessungsstrasse Im Wygarte werden Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 3.5 m ab Weggrenze festgesetzt. Die in der Kernzone liegenden Verkehrsbaulinien an der Dorfstrasse (Abschnitt Sennhüttestrasse bis Schulweg) werden aufgehoben. Die Überprüfung der Vorlage hat ergeben, dass gleichenorts auch eine rechtskräftige Niveaulinie besteht. Dies ist dem Gemeinderat Wangen-Brüttisellen offensichtlich entgangen. Nach der Aufhebung der Verkehrsbaulinien kann diese Niveaulinie keine rechtliche bzw. planerische Wirkung mehr entfalten. Die mit RRB Nr. 1371/1978 erfolgte Genehmigung der Niveaulinie an der Dorfstrasse ist deshalb für den Abschnitt Sennhüttestrasse bis Schulweg zu widerrufen.

Für den Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ist gegenwärtig erst das Pflichtenheft in Genehmigung. Unter Vorbehalt des GEP kann der geplanten Entwässerung des Quartiers zugestimmt werden. Die noch in Privatbesitz stehenden Sammelkanäle (Geisserweg und Schulhausstrasse) sollten nach der erfolgten Sanierung wenn immer möglich an die Politische Gemeinde abgetreten werden.

Das Gebiet Steinacher (Gewässerschutzbereich A) liegt teilweise im Bereich der weiteren und engeren Schutzzonen der Grundwasserfassungen Büel und Brüttisellen. Die Nutzungsbeschränkungen gemäss rechtskräftigem Schutzzonenreglement sind strikte einzuhalten. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist eine Bewilligung gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Ziffer 1.5.3 des Anhanges der Bauverfahrensverordnung erforderlich. Allfällige Versickerungsbauwerke haben einen Abstand von 1.0 m zum natürlichen Höchsthochwasserspiegel einzuhalten. Im hydrologischen Bericht vom 4. Juni 1999 der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich (nicht Bestandteil der Genehmigungsakten) waren die Grundwasserisohypsen für den natürlichen Hochwasserstand nicht richtig dargestellt und müssen angepasst werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte für die einzelnen Bauvorhaben muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

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

Um den Vollzug des Quartierplanes in den Teilgebieten 1 sowie 3 bis 6 nicht unnötig zu verzögern und weil vom Ausgang des im Teilgebiet 2 noch ausstehenden Rekursentscheidens keine planerische und bauliche Quartierplanfestlegungen in den anderen Teilgebieten berührt werden, steht der Teilgenehmigung des Quartierplanes, ausgenommen aller Festlegungen für das Teilgebiet 2 (auch der Vermessungsplan wird bezüglich dem Teilgebiet 2 von der Genehmigung ausgenommen), nichts entgegen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 20. August 2001 festgesetzte Quartierplan Steinacher wird im Sinne der Erwägungen, mit Ausnahme aller Festlegungen für das Teilgebiet 2, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Die mit RRB Nr. 1371/1978 erteilte Genehmigung für die Niveaulinie an der Dorfstrasse wird für den Abschnitt Sennhüttestrasse bis Schulweg infolge Aufhebung der Verkehrsbaulinien im Sinne der Erwägungen widerrufen.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Wangen-Brüttisellen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'792.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'880.00	(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 Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), die Baurekurskommission III, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum 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 29. Mai 2002
020020/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

