



VERFÜGUNG

vom 11. Dezember 2003



Wangen-Brüttisellen. Quartierplan Geren (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen hat die auf privater Basis (im Sinne von § 160 a PBG) revidierten Bestandteile des Quartierplans Geren am 16. September 2002 genehmigt, nachdem alle Quartierplanbeteiligten ihre schriftliche Zustimmung bekundeten. Dieser Beschluss wurde den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt und im kantonalen Amtsblatt am 31. Juli 2003 veröffentlicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. September 2003 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 24. September 2003 ersucht das Bausekretariat Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Im Revisionsverfahren des mit RRB Nr. 4026/1983 genehmigten Quartierplans Geren wird die Strassenerschliessung im westlichen Teilgebiet geändert. Die vorgesehene Stichstrasse „Vogelweid“ wird aufgehoben und die Erschliessungsstrasse „Im Obstgarten“ bei ihrem ursprünglichen Ende weiter in Richtung Süden fortgesetzt. Die Quartierplanrevision beinhaltet alle durch diese Änderung verursachten Anpassungen. Der südliche Abschnitt des Weidliweges wird aufgehoben, da die zu erschliessenden Ziele für Fussgänger (Wohngebiet, Schule, Bushaltestelle, Friedhof, Brüttisellenstrasse) über andere Verbindungen sicher und komfortabel erreichbar sind. Von der Revision betroffen sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 5502, 5503, 5505, 5508, 5509, 5511 und 5608 sowie die Strassen- und Weggrundstücke Kat.-Nrn. 5501, 5504 und 5494. Das Quartierplan-Revisionsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die Aufhebung des südlichen Abschnittes des Weidliweges hat eine Anpassung des kommunalen Verkehrsplanes zur Folge, da dieser Weg als geplanter Fussweg enthalten ist. Die Anpassung hat bei der nächsten Richtplanrevision zu erfolgen.

Das Quartierplangebiet Geren liegt im Gewässerschutzbereich A, im Bereich des Grundwasserbeckens von Wangen. Das Grundwasserbecken wird von einer geringmächtigen Moränenschicht abgedichtet, welche natürliche Schwachstellen (Quellaustritte) aufweist. Durch frühere Bauvorhaben wurde die Abdichtung des Grundwasserbeckens bereits an verschiedenen Stellen irreparabel verletzt. Weitere Verletzungen der Moränenschicht müssen unbedingt vermieden werden, da sie zu einem vermehrten „Auslaufen“ von Grundwasser führen und somit Speichervolumen und Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens in unzulässiger Weise schmälern würden.

Die Erstellung der Schmutz- und Meteorwasserkanalisation in der Gerenstrasse wurde in wasserrechtlicher Hinsicht mit Baudirektionsverfügung Nr. 0403/2003 und den Schreiben des AWEL vom 11. und 26. März 2003 sowie vom 6. Juni 2003 bewilligt. Am ursprünglichen Projekt vom Juni 2002 mussten während der Bauausführung aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse diverse Projektanpassungen getroffen werden.

Bezüglich der langjährigen kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 (siehe Beilage oder unter www.wasserwirtschaft.zh.ch/Formulare/GWFlyer.pdf). Vorbehalten bleiben weitere Einschränkungen aufgrund der erwähnten lokalen hydrogeologischen Verhältnisse.

Gemäss Dispositiv III der Baudirektionsverfügung Nr. 0403/2003 sind sämtliche Bauvorhaben, welche den Grundwasserträger bzw. die Quelfassungen tangieren könnten oder im kritischen Hangabschnitt bezüglich dem Grundwasserbecken von Wangen liegen, von der örtlichen Baubehörde dem AWEL zur Beurteilung zuzustellen. Aufgrund der neuesten hydrogeologischen Erkenntnisse sind die Darstellungen im Bericht „Hydrogeologische Untersuchungen zum Schutz des Grundwasserbeckens von Wangen, Quartierplan Geren, Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Ergänzungsbericht“, Bericht Nr. 84-80 vom 16. Dezember 1984 des Büros Dr. Lorenz Wyssling, Geologe ETH, Pfaffhausen sowie die im Zonenplan 1:5000 der Gemeinde Wangen-Brüttisellen dargestellte Grundwassergefahrenzzone im Quartierplangebiet Geren teilweise überholt. Die Grundwassergefahrenzzone (gemäss Zonenplan) bzw. der Abschnitt B₂ (gemäss Bericht Büro Dr. Lorenz Wyssling) sind in einer ersten Annäherung auf die heute unüberbauten Grundstücke mit den Kat.-Nrn. 5512, 6867, 5510, 6865, 5514, 5516, 5517 sowie 5518 zu vergrössern.

Bauvorhaben, in denen Rechte Dritter oder das nutzbare Grundwasservorkommen (inkl. schützende Deckschicht) nachteilig tangiert werden könnten, sind durch das Geologische

Büro Dr. Lorenz Wyssling AG, Pfaffhausen, hinsichtlich der Gefährdung des „Auslaufens“ von Grundwasser zu beurteilen. Diese Bauvorhaben sind möglichst frühzeitig mit dem AWEL, Abteilung Wasserwirtschaft, vorzubesprechen. Das grundwasserrechtliche Gesuch (Gesuchsformular, Projektpläne, hydrogeologische Beurteilung, Wasserhaltungs- und Überwachungskonzepte [Quellen]) ist im Einvernehmen mit dem Hydrogeologen zu erarbeiten. Die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung erfolgt im Rahmen des koordinierten Bewilligungsverfahrens gemäss Bauverfahrensverordnung (Anhang Ziffer 1.5.3 BVV, in der Regel mit öffentlicher Bekanntmachung gemäss § 38 des Wasserwirtschaftsgesetzes).

Für die Ausführung von Sondierbohrungen ist eine wasserrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Anhang Ziffer 5.8 Bauverfahrensverordnung) einzuholen.

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

Im ursprünglichen Quartierplan Geren (RRB Nr. 4026/1983) wurden für die Erschliessungsstrassen „Vogelweid“ und „Im Obstgarten“ (Quartierstrassen B und C) Bau- und Niveaulinien festgesetzt. Mit der vorliegenden Quartierplanrevision werden diese Bau- und Niveaulinien nicht revidiert; gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2002 und dem Beschrieb im Technischen Bericht wird die Aufhebung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (ohne Begründung). Demzufolge bleiben die Bau- und Niveaulinien mit RRB Nr. 4026/1983 rechtskräftig. Es wäre zweckmässig gewesen, die Bau- und Niveaulinien in demselben Verfahren der neuen Situation anzupassen, denn eine Anpassung bzw. Neufestlegung von Bau- und Niveaulinien bedingt wiederum ein Quartierplanverfahren.

Mit Ausnahme der nicht erfolgten Anpassung der Bau- und Niveaulinien ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Wangen-Brüttsellen mit Beschluss vom 16. September 2003 festgesetzte Quartierplanrevision Geren 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 Wangen-Brüttisellen 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)

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer; unter Beilage von drei 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 11. Dezember 2003
032072/Oki/Zwe

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

