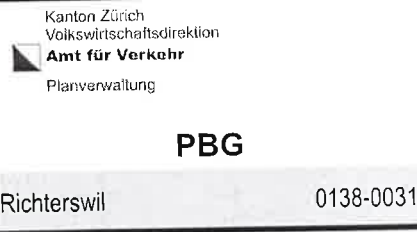




Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 16-0035

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch



Nr. 0035 / 16

vom 19. Januar 2016

Quartierplan Chrummbächli – Genehmigung

Gemeinde **Richterswil**

Lage Chrummbächli

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 22. April 2013 mit Plänen 1:500 (Beizugsgebiet, Landumlegung, Verkehrserschliessung, Kanalisation, Wasser- und Elektroversorgung, Bau-, Niveaulinien, Strassen-, Kanalisationsperimeter, Perimeter Wasser+Elektrisch, Vermessungsplan, Neue Servitute), Technischer Bericht, Ergänzungsbericht (rev. 26. Oktober 2015)
 - Gemeinderatsbeschlüsse vom 8. Februar 2010, 8. Juli 2013, 9. September 2013
 - Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1279 vom 26. Oktober 2011 (teilweise Nichtgenehmigung)

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss
und Teilgenehmigung

Der Gemeinderat Richterswil setzte den Quartierplan Chrummbächli am 8. Februar 2010 erstmals fest. Gegen die Festsetzung gingen mehrere Rekurse ein, die von der Baurekurskommission (heute Baurekursgericht) teilweise gutgeheissen wurden, weshalb der Quartierplan in diesen Punkten zu überarbeiten war (BRKE II Nr. 0265, 0302, 0303 – 0305/2010). Gegen einen Rekursentscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Diese wurde mit Urteil vom 8. Februar 2012 abgewiesen (VB.2011.00104; Bestätigung der Rechtskraft durch die Kanzlei des Verwaltungsgerichts am 7. September 2015). Vor dem Entscheid des Verwaltungsgerichts wurde das Quartierplandossier bei der Baudirektion geprüft; der Regierungsrat fällte mit Beschluss Nr. 1279 vom 26. Oktober 2011 den Entscheid einer teilweisen Nichtgenehmigung. Es wurden nur die nicht streitbetroffenen Festlegungen genehmigt. Der Ergänzungsbericht im Quartierplandossier behandelt die Überarbeitung der Quartierplanakten im Sinne der Entscheide der Baurekurskommission und war Bestandteil der Neufestsetzung durch den Gemeinderat, die am 8. Juli 2013 erfolgte (Publikation im kantonalen Amtsblatt am 19. Juli 2013). Da nachträglich in der Kostenberechnungstabelle (Tab. 9.8, Technischer Bericht) ein offensichtlich noch vorhandener Fehler festgestellt wurde, hat der Gemeinderat diesen Beschluss am 9. September 2013 in Wiedererwägung gezogen und damit den Fehler korrigiert (Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 4. Dezember 2013). Mit Schreiben vom 4. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Richterswil, Abteilung Planung und Bau, um vollständige Genehmigung des Quartierplans.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im erfassten Baugebiet sollen die bestehenden Erschliessungsanlagen (Zufahrten, Leitungen) normgerecht ausgebaut und verbessert werden, so dass dieses zonenkonform überbaut und genutzt werden kann. Der Schwerpunkt der Erschliessungsplanung liegt bei der noch nicht erschlossenen und noch nicht überbauten, grossen Parzelle Kat.-Nr. 7366.

Projektzusammenhang Quartierplan-Genehmigungsvoraussetzung war zudem die Projektfestsetzung des Entlastungskanals „Chrumbächli, Schönrainbächli und Neuhusbächli“. Die Projektfestsetzung erfolgte mit Baudirektionsverfügung Nr. 1044 am 18. August 2015. Die Kanzlei des Baurekursgerichts bestätigte am 13. Oktober 2015, dass gegen diese Festsetzung kein Rechtsmittel eingelegt worden ist.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Zugerstrasse (Staatsstrasse), im Osten durch das Neuhusbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.1, im Süden durch die Bauzonengrenze und im Westen durch die Gemeindestrasse „Chrumbächliweg“ begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Richterswil.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Quartierplan wird für die Verkehrserschliessung zum Grundstück Kat.-Nr. 7366 eine Stichstrasse „Im Chrumbächli“ ab dem Chrumbächliweg festgelegt. Vom Wendepunkt dieser Stichstrasse wird durch das Grundstück Kat.-Nr. 7366 bis zum Wendepunkt der bestehenden Stichstrasse „Am Bächli“ eine Fusswegverbindung rechtlich gesichert. Weiter werden Anpassungen an Grundstücksgrenzen vorgenommen (Ausgleich des Landbedarfs für die Stichstrasse „Im Chrumbächli“), die Wasser- und Elektroversorgung sowie die Entwässerung geregelt und die Ordnung der Rechtsverhältnisse aktualisiert.

Bau- / Niveaulinien An den Zufahrtsstrassen „Im Chrumbächli“ und „Am Bächli“ sowie entlang des neuen Fussweges werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die Abstände mit einem Mass von 4.0 m bzw. 5.4 m ab Parzellengrenze der Verkehrsfläche entsprechen der Bedeutung dieser Strassen- und Wegabschnitte. Entlang der südlichen Parzellengrenze von Kat.-Nr. 7366 bzw. dem Grundstück Neuzuteilungs-Nr. 3 wird ein Korridor für Versorgungsleitungen mit Baulinien gesichert. Ein weiterer, vom Grundstück Kat.-Nr. 7366 zur Zugerstrasse verlaufender Leitungskorridor, wird ebenfalls mit Baulinien freigehalten. Die Höhenlage der neuen Stichstrasse „Im Chrumbächli“ wird mit einer Niveaulinie bestimmt.

Ergebnis der Prüfung Die infolge Rechtsmittelentscheiden erforderlichen Anpassungen sind im Ergänzungsbericht vom 22. April 2013 / rev. 26. Oktober 2015 (Bestandteil des Quartierplandossiers) dargestellt.

Schutzobjekte Der Ausbau der Zufahrtsstrasse „Im Chrumbächli“ wurde unter Berücksichtigung der Anträge des Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission (Nr. 12-2009 vom 10. Dezember 2009) optimiert. Die beiden Schutzobjekte (Wohnhaus Vers.-Nr. 0608 und Waschhaus Vers.-Nr. 0609) werden dadurch nicht beeinträchtigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden. Der Genehmigungsentscheid ist von der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen (§ 5 und § 159 PBG).

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Hinweise zur Umsetzung

Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Befunde/Funde zum Vorschein, dann sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Sekretariat, Tel. 043 259 69 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Richterswil mit Beschlüssen vom 8. Februar 2010 und vom 8. Juli / 9. September 2013 festgesetzten und mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1279 vom 26. Oktober 2011 noch nicht genehmigten Festlegungen betreffend Quartierplan Chrummbächli werden gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Richterswil (Planung und Bau), Chüngengass 6, 8805 Richterswil z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 4'474.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 449.00	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 4'923.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Richterswil wird eingeladen:
 - Dispositiv I gemäss § 6 und § 159 (Fassung vor 1.7.2014) PBG öffentlich bekannt zu machen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Richterswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers)
- AWEL (Wasserbau, Planung)
- ✓- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

A. Zimmerhald