

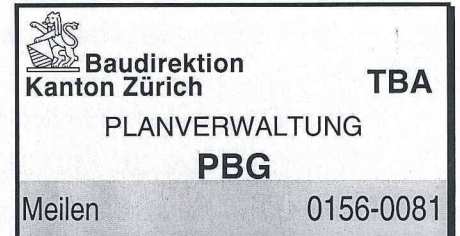


## VERFÜGUNG

vom 3. Februar 2004

**Meilen. Quartierplan Rorguet (Teilgenehmigung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Meilen setzte den Quartierplan Rorguet am 25. Februar 2003 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 7. März 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss ist ein Rekurs eingegangen; er ist zur Zeit noch hängig. Gemäss Verfügung der Baurekurskommission vom 17. September 2003 wird die aufschiebende Wirkung dieses Rekurses auf die Festlegung eines Servitutsweges beschränkt. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2003 ersucht die Baubehörde Meilen um Teilgenehmigung der Vorlage. Einer Teilgenehmigung dieses Quartierplans steht nichts entgegen, weil vom Ausgang des Rekursentscheidendes keine weiteren planerischen und baulichen Quartierplanfestlegungen berührt werden.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Gleisachse der Bahnlinie Meilen - Uetikon am See, im Osten durch den Inneren Dollikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 14.0 sowie das Strassengrundstück Kat.-Nr. 10897, im Süden durch die Seestrasse S-1 und im Westen durch die Seidengasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Meilen.

Die strassenmässige Erschliessung des westlichen Quartierplangebietes erfolgt von der Seidengasse mittels einer Stichstrasse (Parzelle 25 A), die am Schulweg endet. Der bestehende Schulweg wird leicht ausgebaut und dient als rückwärtige Zufahrtsstrasse für die anliegenden Grundstücke. Von der Seestrasse her ist westlich des Restaurants Schiffli eine kurze Stichstrasse (Strasse 25 D) zur Erschliessung einer neuen Überbauung auf dem anschliessenden grösseren Grundstück vorgesehen. Der östliche Teil des Quartierplangebietes wird durch die Alte Landstrasse und die Verlängerung der heutigen Zufahrt zur Kläranlage (Strasse 25 F) erschlossen. Das Ende der Strasse 25 F wird durch einen Fussweg (Weg 25 E) mit dem Schulweg verbunden.

Potentielle Neubauten entlang der Seestrasse sind unter Ausschöpfung der Kriterien nach Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) zu realisieren. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist mit entsprechendem Lärmgutachten, im Rahmen der Baubewilligung, nachzuweisen. Es kann kein überwiegendes Interesse im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.

Entlang der östlichen Grenze des Quartierplans fliesst der Innere Dollikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 14.0. Wie im Technischen Bericht zum Quartierplan (Kapitel 6.1) dargelegt, weist das Bachprofil im Abschnitt zwischen dem SBB-Trasse und der Alten Landstrasse an einzelnen Stellen Engpässe auf. Der hochwassersichere Ausbau ist noch nicht genügend. Da es sich um eine Groberschliessungsanlage handelt, wird in diesem Verfahren lediglich quartierplanseitig das nötige Land ausgeschieden und der Gemeinde Meilen zugeteilt. Dieses Land ist dem Staat Zürich (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, AWEL) unentgeltlich als öffentliches Gewässergebiet abzutreten. Der Zeithorizont für den hochwassersicheren Ausbau des Inneren Dollikerbaches ist noch nicht bekannt und der Ausbau weder rechtlich noch finanziell gesichert. Trotz Quartierplan ist wegen der ungenügenden Hochwassersicherheit die erforderliche planungsrechtliche Baureife noch nicht vollständig gegeben. Für Grundstücke im Quartierplangebiet, die sich im Einflussbereich des Inneren Dollikerbaches befinden, dürfen keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, solange kein Bachausbauprojekt vorliegt, welches sowohl in rechtlicher wie auch in finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen der Projektfestsetzung nach § 18 Abs. 4 WWG und Vorliegen des Kreditbeschlusses). Ferner sind baurechtliche Bewilligungen mit der Nebenbestimmung zu verknüpfen, dass die Baufreigabe erst erteilt werden kann, wenn das Bachprojekt realisiert und abgenommen ist.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A und teilweise im Grundwassergebiet von Obermeilen. Die Koten der Grundwasserspiegel (Hangwasser) sind nicht bekannt. 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.

In wasserrechtlicher Hinsicht ist zu beachten, dass im Quartierplanperimeter die Anlage des Wasserrechts Nr. 132, Bezirk Meilen besteht (Inhaberin: Schweizer Getränke AG, Alte Landstrasse 139, 8706 Obermeilen). Jede bauliche Veränderung an der konzessionierten Anlage bedarf einer Zustimmung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie der Wasserrechtsinhaberin.

Die Bedürfnisse für den Brandschutz, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, sind mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.

Die Finanzierung der Werkleitungsbauten für die Groberschliessung (in den Kostenverlegern im Technischen Bericht als Anteil Gemeinde bezeichnet) ist nur für die erste Etappe gemäss Erschliessungsplan (BDV Nr. 767/2001) gesichert. Die finanzielle Sicherstellung fehlt noch für die Realisierung der Leitungsbauten in der zweiten Etappe (Schmutz- und Reinabwasserkanal sowie Wasserleitung beim Verbindungsstrang Seestrasse bis Alte Landstrasse).

Im Quartierplangebiet soll das Abwärmepotenzial der Kläranlage genutzt werden, wie im vom Regierungsrat im Jahre 2001 genehmigten kommunalen Teil-Energieplan festgelegt. Dieser Plan stellt eine zweckmässige Grundlage dar, um gegebenenfalls Grundeigentümer zum Anschluss zu verpflichten (§ 295 Abs. 2 PBG). Ein zusätzlicher Teil-Energierichtplan, wie im Technischen Bericht (Kap. 11.5) erwähnt, ist nicht nötig. Im Quartierplan sind keine Fernwärmeleitungen festgelegt. Dieses Vorgehen ist angemessen, falls die Feinverteilung, wie vorgesehen, durch den Contractor realisiert werden soll.

Im Quartierplangebiet befinden sich zwei archäologische Zonen (Zonen Nrn. 10 und 11). Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit dem Hochbauamt, Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

An den neuen Erschliessungsstrassen (25 A, Schulweg, 25 D, 25 F und Alte Landstrasse) und am Verbindungsweg 25 E werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die rechtskräftigen Baulinien, die das ganze Quartierplangebiet in Ostwest-Richtung durchqueren (früher vorgesehene, durchgehende Strasse; RRB Nrn. 3061/1966 und 3973/1967), werden aufgehoben. Gleichzeitig werden auch die dazugehörenden Niveaulinien aufgehoben. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 10.0 m und 20.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Auf die Neufestsetzung von Niveaulinien wird verzichtet.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung), 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 Meilen mit Beschluss vom 25. Februar 2003 festgesetzte Quartierplan Rorguet wird im Sinne der Erwägungen vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Infolge eines hängigen Rekurses werden die Festlegungen betreffend den Servitutsweg A-A von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Meilen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'792.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'888.00	(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 Meilen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI Die Gemeinde Meilen wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Meilen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Vermessungsamt Meilen, 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 3. Februar 2004  
032258/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

