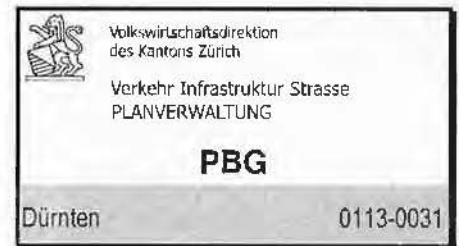


## VERFÜGUNG

vom 17. September 2007



**Dürnten. Quartierplan Nauen (Tann)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Dürnten setzte den Quartierplan Nauen (Tann) am 16. August 2005 erstmals fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 2. September 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurden drei Rekurse erhoben, die von der Baurekurskommission III mit Entscheid vom 26. April 2006 vereinigt und einer davon teilweise gutgeheissen wurde (BRKE III Nrn. 0055 bis 0057/2006). Ein Rekurs wurde mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Diese Beschwerde wurde mit Entscheid vom 24. August 2006 vollumfänglich abgewiesen. Die aufgrund des BRK-Entscheidung erforderlichen Änderungen (Kostenverleger Strassenbau und Verfahren) wurden in den Quartierplanakten angebracht und diese vom Gemeinderat Dürnten mit Beschluss vom 4. Dezember 2006 neu festgesetzt; mit Publikation im kantonalen Amtsblatt am 15. Dezember 2006. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Januar 2007 ist gegen diese Neufestsetzung kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Bauzonengrenze (südliche Grenze des Flurweges Kat.-Nr. 2486), im Osten durch die Hauptstrasse (Staatsstrasse), im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 1179, 2365 und 2714 (bzw. das SBB-Areal) und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 1301, 2143, 12621 (vorgängig 2228) und 2289 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der westlichen Grundstücksteile der Parzellen 2180, 2181, 2143, 12621 (ganze Parzelle), 12622 und 2289 im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Vorbehalt angemeldet, dass bei Genehmigung des Quartierplans ein festgesetztes Projekt für den Ausbau des Possengrabens (öffentliches

Gewässer Nr. 2.0) vorliegen muss, das auf die Freiraumplanung abgestimmt ist und den Gewässerabstand von mindestens 5 m einhält (vgl. § 21 des Wasserwirtschaftsgesetzes WWG und die Richtlinien der Baudirektion für die Festlegung des Abstandes von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Gewässern vom 23. November 1993). Das Projekt „Durchlass Hauptstrasse und Offenlegung Possengraben“ vom 20. Juni 2005 liegt dem AWEL unterdessen vor, die Festsetzung ist jedoch noch ausstehend. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgt somit mit der Auflage, dass innerhalb des Quartierplangebietes keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden dürfen, solange für den Possengraben in diesem Abschnitt kein Ausbauprojekt vorliegt, das sowohl in rechtlicher wie auch in finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen eines rechtskräftig festgesetzten Projekts gemäss § 18 Abs. 4 WWG und Vorliegen des zugehörigen Kreditbewilligungsbeschlusses).

Das Plangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und liegt im nördlichen Teil über dem nutzbaren Grundwasserstrom des Dürntner Riedes. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)) variiert der mittlere Grundwasserspiegel am nördlichen Rand des Quartierplangebietes von Osten nach Westen von ca. 508.8 m ü. M. bis ca. 507.0 m ü. M. Angaben zum Hochwasserspiegel liegen keine vor. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Für Bauvorhaben im Grundwasserschwankungsbereich ist das Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ (AWEL, 2003, Download: [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) → Bauen im Grundwasser) zu beachten.

Gemäss Technischem Bericht (Kapitel 4.2.2 und 4.2.5) und Plan Nr. 3 wird im westlichen Gebietsteil anstelle des bestehenden baufälligen Regenwasserkanals ein neuer Kanal erstellt. Der neue Kanal wird an gleicher Stelle wie der bestehende an den Possengraben (Nauenbach, öffentliches Gewässer 2.0) angeschlossen. Zur Verbesserung der Abflussverhältnisse in der bestehenden Mischwasserkanalisation der Alten Tannerstrasse, die gemäss Zustands- und Belastungsplan (GEP 1994) bei Vollausbau hydraulisch überlastet ist, soll zusätzliches Regenwasser von der Alten Tannerstrasse neu in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Technischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Abflusskapazität des eingedolten Possengrabens nicht den Anforderungen entspricht. Das vorliegende Entwässerungskonzept, welches eine Entlastung der Kanalisation der Alten Tannerstrasse beinhaltet, birgt die Gefahr des Rückstaus in den neuen Meteorwasserkanal, was überprüft werden muss. Gestützt auf die geplante Nutzung im Perimeter des Quar-

tierplans ist ein Entwässerungsprojekt (Kanalisationspläne, Technischer Bericht), unter Einbezug der bestehenden Abwasseranlagen, auszuarbeiten und dem AWEL vor Baubeginn zur Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung einzureichen.

Die Altlastensituation wird im Technischen Bericht Kap. 2.4 (Seite 8) dargestellt. Sie ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abklärungen zur Altlastensituation werden spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren notwendig.

Mit separater Mutation (Nr. 3031 vom 12.9.2005, Genehmigung durch Gemeinderat am 18.10.2005) wurde das SBB-Grundstück (ausserhalb des Quartierplanperimeters liegend; BDV Nr. 268/2001) in drei neue Parzellen unterteilt, Kat.-Nrn. 12760, 12761 und Teil von 12762. Kat.-Nr. 12760 umfasst das Gleisareal. Kat.-Nr. 12761 ist ein Grundstück mit dem ehemaligen Bahnhofgebäude und ist planungsrechtlich über das mittels GRB verfügte uneingeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht rückwärtig ab der Alten Tannerstrasse erschlossen. Kat.-Nr. 12762 wird aus der Restfläche, nördlich des Bahnhofgebäudes und der Parzelle Kat.-Nr. 1179 gebildet. Der Gemeinderat hat das ehemalige Grundstück Kat.-Nr. 1179 und die Landantretung gemäss Mutation 3031 aus dem Quartierplanverfahren entlassen und darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für diese Liegenschaft die bauliche Anpassung der Zu- und Wegfahrt vorzusehen sei. Das Grundstück Kat.-Nr. 12762 (alt Kat.-Nr. 1179) ist heute verkehrsmässig ab der Hauptstrasse erschlossen. Die zugekaufte Landfläche ist verkehrsmässig richtigerweise über das bestehende Betriebsareal zu erschliessen. Die direkte Erschliessung ab der Hauptstrasse ist bei der ersten sich bietenden Gelegenheit (z.B. wesentliches Baugesuch oder Nutzungsänderung) durch den jeweiligen Eigentümer von Kat.-Nr. 12762 im Sinne der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung (gemäss Anhang, Typ B) baulich anzupassen (vgl. Dispositiv Ziffer 5 der Mutationsgenehmigung des Gemeinderates vom 18. Oktober 2005). Die Verkehrserschliessungen der Parzellen Kat.-Nrn. 12761 und 12760 haben über die Alte Tannerstrasse zu erfolgen.

Der Ausbau der gemeinschaftlichen Ein-/Ausfahrt von den Grundstücken Kat.-Nrn. 1064, 12695 und 2490 zur Hauptstrasse ist bei der ersten sich bietenden Gelegenheit (z.B. wesentliches Baugesuch oder Nutzungsänderung auf einem der beteiligten Grundstücke) vorzunehmen. Allfällig bestehende Einzelzufahrten sind bei erster sich bietender Gelegenheit zu schliessen.

Entlang der Alten Tannerstrasse und dem Strassenstück entlang dem Bahngleis werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 5.0 m ab der Strassenparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Am erwähnten Strassenzug (von der Hauptstrasse bis zum neuen Wendeplatz) wird eine Niveaulinie festgelegt. Die Höchststeigung beträgt an der Alten Tannerstrasse 0.7% und am Strassenstück entlang dem Bahngleis 7.0%.

Bei der Vorprüfung wurde verlangt, entlang der Hauptstrasse eine Verkehrsbaulinie, welche Gegenstand einer anderen, noch nicht rechtskräftigen Baulinienvorlage ist, mit einem Abstand von generell 6.0 m ab Staatsstrassengebietsgrenze einzutragen. Beim Grundstück Kat.-Nr. 2488 wurde dies nicht korrekt umgesetzt. Es gilt der Strassenabstand von 6.0 m gemäss § 265 PBG.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassenbau), 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 Dürnten mit Beschlüssen vom 16. August 2005 und vom 4. Dezember 2006 festgesetzte Quartierplan Nauen (Tann) wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Innerhalb des Quartierplangebietes dürfen noch keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden, solange für den Possengraben in diesem Abschnitt kein Ausbauprojekt vorliegt, das sowohl in rechtlicher wie auch in finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen eines rechtskräftig festgesetzten Projekts und des zugehörigen Kreditbewilligungsbeschlusses).

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

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr. 1'720.00	Konto 8300.43100000 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 360.00	Konto 8000 0010 01 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 120.00	Konto 8000 0010 01 / 85284.75.000
<hr/>		
Total	Fr. 2'200.00	

- 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 Dürnten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Dürnten (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die zuständige Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieur- und Vermessungsbüro U. Hürlimann AG, Sennweidstrasse 9, 8608 Bubikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Fachstelle Lärmschutz (FALS) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das VIS/Dienste/Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 17. September 2007  
070154/OkI/Zst

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

