



Referenz-Nr.: ARE 16-0500

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

Quartierplan Brüel Nord – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Otelfingen**

Lage Brüel

- Massgebende - Perimeterplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 14. Juli 2016
Unterlagen - Grundeigentümerverzeichnis (Stand 4. Dezember 2012 und 26. Oktober 2015)
- Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2013

Sachverhalt

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Otelfingen beschloss am 16. Dezember 2013 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Brüel Nord. Der Einleitungsbeschluss wurde am 10. Januar 2014 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 15. März 2016 sowie Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat vom 30. März 2016 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Unterlagen gingen mit Schreiben der Gemeindeverwaltung vom 21. März 2016 beim Amt für Raumentwicklung ein.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gemeinderat leitete das Quartierplanverfahren aufgrund eines Gesuchs von mehreren Grundeigentümern ein. Mit dem eingeleiteten Quartierplan soll im grösstenteils noch unüberbauten Beizugsgebiet die genügende Erschliessung für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Kernzone K2, Wohnzone W2B) festgelegt werden. Weiter ist die Grundstückseinteilung zu verbessern, so dass die Grundstücke zonenkonform überbaut und genutzt werden können.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Beizugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht entlang der Würenloserstrasse), die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).



Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Landstrasse (Staatsstrasse, Hauptverkehrsstrasse, Route 297), im Osten durch die Bahnhofstrasse (inklusive Strassenparzelle), im Süden durch die Strasse „Im Brühl“ und im Westen durch die Würenloserstrasse (Staatsstrasse, regionale Verbindungsstrasse, Route 610) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Otelfingen.

Hinweise zur Ausarbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Quartierplaninhalt erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Verkehr (AFV), der Fachstelle Lärmschutz beim Tiefbauamt (FALS) und der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege beim Amt für Raumentwicklung zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Hinweise und Auflagen. Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Ergebnis Mitberichte *Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum*
Das Quartierplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen. Östlich des Quartierplanperimeters fliesst der teilweise eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0.

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Otelfingen befindet sich derzeit noch in Erarbeitung; sie wird voraussichtlich im Sommer 2016 vorliegen. Gemäss Vernehmlassungsdossier vom 20. August 2015 besteht im Quartierplangebiet eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser (gelber Bereich). Die Gefahrenkarte gibt auch Hinweise zu möglichen Hochwasserschutzmassnahmen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (vgl. § 12 Wasserwirtschaftsgesetz, WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Im Rahmen der Quartierplanung ist auf die Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, wie die Gefährdung beseitigt werden kann. Soweit die Gefahr nicht durch Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung oder mit Schutzmassnahmen ausserhalb des Quartierplans behoben werden kann, sind die Grundeigentümer mit dem Quartierplan zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten. Die Herstellung der Hochwassersicherheit ist als Erschliessungsaufgabe anzusehen. Im Technischen Bericht ist über die Lösung Auskunft zu geben.

Der erforderliche Raumbedarf der Gewässer bemisst sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite bzw. des Dohlendurchmessers für den Dorfbach beidseitig ein Uferstreifen von ca. 9.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

erforderlich:

Gestützt auf § 149a PBG ist zu prüfen, ob quartierplanrelevante Massnahmen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit ergriffen werden müssen. Werden mit dem Quartierplan keine besonderen Schutzmassnahmen festgelegt, sind die Grundeigentümer zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten.



Grundwasser

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Randbereich des Furttalgrundwasserstroms.

Die kantonale Bewilligungspraxis für Bauvorhaben im Grundwasser ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (Download unter www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Ziffer 1.5.3 Anhang Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Die geplanten Abklärungen zur Versickerungsmöglichkeit werden begrüsst, da diese auch erste Informationen betreffend allfällig erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung der Grundwasserdurchflusskapazität geben können.

Siedlungsentwässerung

Die Vorgabe im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Otelfingen (Richtplan 1:2500 vom 29. Dezember 2003 / rev. 29. April 2005), im Gebiet Brüel die Versickerung des Dach- und Platzwassers anzustreben, wird im Bericht zur Studie Erschliessung Brüel (Müller Ingenieure AG, Entwurf vom 4. Dezember 2012) berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die Versickerungsmöglichkeiten differenzierter abzuklären.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der zum GEP gehörenden Versickerungskarte 1:5000 vom 8. Januar 2008 (Ingenieurbüro Gujer AG) das ganze Gebiet Brüel als für die Meteorwasserversickerung gut geeignet ausgewiesen wird. Entsprechende hydrogeologische Untersuchungen liegen vor.

Weiter ist zu beachten, dass die Versickerungsmöglichkeiten in Kombination mit Retentionsmassnahmen auch bei allenfalls geringem Platzangebot für die (oberflächliche) Versickerung verbessert werden können. Dass die „Versickerung nicht möglich ist“ (vgl. Bericht Erschliessung Brüel, Kapitel 3.3 Seite 5), kann in diesem Gebiet praktisch ausgeschlossen werden. Die Ableitung des Regenabwassers in die westlich liegende Regenabwasserleitung oder in den Dorfbach kann nötigenfalls nur für Notüberläufe bei sehr starken Regenereignissen vorgesehen werden.

erforderlich:

Mit Blick auf die Versickerungskarte vom 8. Januar 2008, welche das Gebiet als für die Meteorwasserversickerung gut geeignet ausweist, ist die Vorgabe, das Regenwasser möglichst weitgehend versickern zu lassen, verbindlich zu formulieren.

Strassenerschliessung, Fusswege

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch und aus dem Quartier zu den öffentlichen Einrichtungen, Dorfzentrum, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrssicherungsverordnung, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind einzuhalten.



Die bestehende Bahnhofstrasse im Osten des Quartierplangebiets weist eine Fahrbahnbreite von rund 6.0 m auf (Breite der Strassenparzelle ca. 6.9 bis 7.0 m). Im Technischen Bericht ist eine Aussage über die künftige Funktion dieser Strasse (zugelassene Fahrzeugarten, erlaubte Fahrrichtungen, mögliche Zufahrtsfunktion, für welche Grundstücke, Fussgängerachse) zu machen.

Die Grundstücke entlang der Landstrasse sind rückwärtig zu erschliessen (keine Einmündung einer Zufahrtsstrasse und keine Einzelausfahrten). Betreffend allfälligen Strassenanschlüssen an die Würenloserstrasse ist frühzeitig mit dem Amt für Verkehr, Herr Werner Toggenburger, Entwicklungsingenieur Gebiet West (Tel. 043 259 30 81) Kontakt aufzunehmen (falls im kantonalen Ortsbild liegend, zusätzlich auch mit dem Amt für Raumentwicklung).

Siedlungsgestaltung, Ortsbildschutz, ISOS

Das gesamte Quartierplangebiet befindet sich im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS), wobei der überwiegende Teil der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zugeordnet ist. Der nordöstliche Bereich des Quartierplangebiets (überwiegender Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2085) wird im ISOS als historischen Kern (Gebiet 1) mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) qualifiziert. Des Weiteren befindet sich der nördliche Bereich des Quartierplangebiets, welcher der rechtskräftigen Kernzone K11 zugeordnet ist, im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder überkommunaler Bedeutung (KOBI). Aufgrund dieser Ausgangslage sind die Interessen des Ortsbildschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

Die Führung der Erschliessungsstrasse, wie sie in der „Studie Erschliessung Brüel“ (Müller Ingenieure AG, Dez. 2012) aufgezeigt wird, vermag den Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht gerecht zu werden und ist demzufolge zwingend zu überarbeiten.

Vorgängig zur Erarbeitung des Quartierplans ist die anzustrebende Quartierstruktur sowie eine mögliche künftige Bebauungsform (Variantenstudium) zu entwickeln (→ Überbauungskonzept – als Zielvorstellung im Technischen Bericht integrieren), damit die Erschliessung und Parzellierung möglichst darauf ausgerichtet werden können (vgl. § 123 Abs. 3 PBG). Der Qualitätsanspruch einer ISOS- und ortsbildgerechten Überbauung ist auch beim öffentlichen wie privaten Aussenraum optimal zu erreichen (*Hinweis:* siehe Broschüren „Förderung Siedlungsqualität“ sowie „Quartierplan“ unter www.are.zh.ch → Raumplanung → Formulare und Merkblätter → Ortsbild und Städtebau). Zur Sicherung der Siedlungsstrukturen wird die parallele Ausarbeitung eines Gestaltungsplans nicht nur über die Gestaltungsplanpflicht-Fläche, sondern über das gesamte Quartierplangebiet empfohlen (§ 129 PBG, § 25 QPV).

Im Übrigen ist auf eine gute Einordnung der Bauten und der Erschliessungsanlagen zu achten.

Lärmschutz

Das Quartierplangebiet liegt in der Wohnzone W2B und in der Kernzone K2. Für die Wohnzone gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) und für die Kernzone die ES III.

Die Wohnzone ist nicht erschlossen und es gelten die Planungswerte (PW) der ES II (55/45 dB). Die Kernzone ist teilweise überbaut. Die unüberbauten Parzellen sind jedoch nicht erschlossen und es gelten die PW der ES III (60/50 dB).



Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich der Landstrasse und der Würenloserstrasse. Gemäss Grobbeurteilung der FALS sind die Planungswerte der ES III gegenüber der Landstrasse und die Planungswerte der ES II gegenüber der Würenloserstrasse deutlich, um ca. 11 dB überschritten.

erforderlich:

Die Lärmsituation ist im Rahmen der Quartierplanbearbeitung zu analysieren. Die Einhaltung der Planungswerte ist mit einem Gestaltungsplan sicherzustellen.

Archäologie

Gemäss § 127 Abs. 1 PBG ist bei der Ausgestaltung eines Quartierplans auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen. Der Quartierplanperimeter wurde hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen auf Schutzobjekte der Archäologie geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der gesamte Perimeter die Archäologischen Zonen Nr. 3 (römische Strasse) und Nr. 5 (frühmittelalterliche Gräber) tangiert. In der westlich an das Quartierplangebiet angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 2106 konnten im Jahr 2014 Überreste von bronze- und eisenzeitlichen Siedlungen, ein möglicherweise in römische Zeit zu datierender Graben und mehrere Körpergräber aus dem Frühmittelalter freigelegt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass vorgängig zu Bauarbeiten im gesamten Areal archäologische Abklärungen (Sondierungen, Aushubüberwachung) notwendig sein werden. Zudem ist im ganzen Areal mit grossflächigen Rettungsgrabungen zu rechnen.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 2099, welches sich im Eigentum der Gemeinde Otelfingen befindet, ist auf § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hinzuweisen. Gemäss § 204 PBG haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Diese Verpflichtung umfasst auch die Sicherung des archäologischen Befunds, zumal dieser durch die Aushubarbeiten zerstört wird. Die Bestimmung findet auch dann Anwendung, wenn das Land an eine andere Bauherrschaft abgegeben oder verkauft wird, ohne dass im Baurechts- oder Kaufvertrag die Kosten für die archäologische Untersuchung dem Baurechtsnehmer oder dem Käufer überbunden worden sind.

C. Ergebnis

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Aufgrund der erhöhten ortbaulichen Anforderungen (ISOS, KOBI), der dafür notwendigen Abklärungen und der Abstimmung zwischen den Planungsverfahren (QP, GP, BZO), ist die Ausarbeitungszeit des Quartierplans derzeit noch schwierig abschätzbar; dennoch haben die Grundeigentümer Anspruch auf die Erschliessung. Durch die Gemeinde ist demzufolge ein Terminplan über die Koordination der verschiedenen Planungsverfahren aufzustellen und dieser dem Amt für Raumentwicklung und den Grundeigentümern mitzuteilen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Otelfingen am 16. Dezember 2013 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Brüel Nord wird genehmigt.
- II. Die Quartierplanung ist mit der vorgängig zu erfolgenden Überbauungs- und Gestaltungsplanung abzustimmen. Durch die Gemeinde ist ein Terminplan über die Koordination der verschiedenen Planungsverfahren aufzustellen. Der Terminplan ist dem Amt für Raumentwicklung und den Grundeigentümern mit der Mitteilung der Rechtskraft der Quartierplaneinleitung zuzustellen. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Otelfingen, Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'521.60	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	259.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	64.80	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	64.80	105 325 / 83100.41.284
<hr/>			
Total	Fr.	1'910.40	

- IV. Gegen Dispositiv III 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.
- V. Der Gemeinderat Otelfingen wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis (gegen Dispositiv III) den Beteiligten schriftlich mitzuteilen

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Otelfingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers: Situationsplan 1:500 „Verfahrenseinleitung“, Grundeigentümerverzeichnis)
- AWEL, Wasserbau, Planung
- Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen
- Amt für Verkehr, Infrastrukturplanung, W. Toggenburger
- Tiefbauamt, FALS
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers: Situationsplan 1:500 „Verfahrenseinleitung“, Grundeigentümerverzeichnis)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:





Legende

Quartierplanperimeter

Quartierplan Brüel Nord
Verfahrenseinleitung

Perimeterplan Mst. 1:500

Vom Gemeinderat eingeleitet am: 16. Dez. 2013
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 10. Jan. 2014

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: Der Schreiber:

[Signature] *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: -9. Sep. 2016 BDV Nr. 0500/16

Für die Baudirektion:
[Signature]



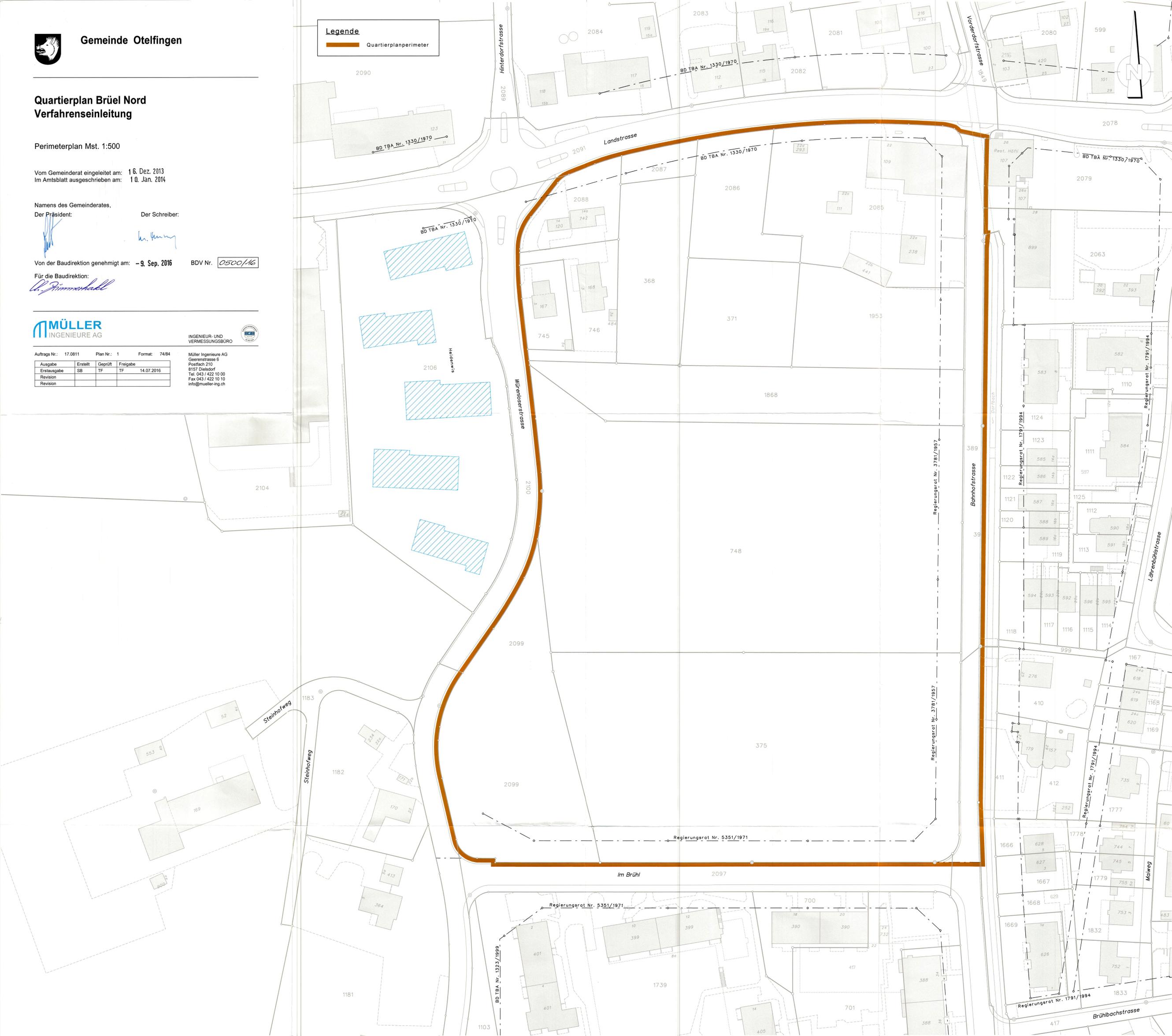
INGENIEUR-UND
VERMESSUNGSBÜRO



Auftrags Nr.: 17.0811 Plan Nr.: 1 Format: 74/84

Müller Ingenieure AG
Goerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Diefeldorf
Tel. 043 / 422 10 00
Fax 043 / 422 10 10
info@muller-ing.ch

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe
Erstausgabe	SB	TF	14.07.2016
Revision			
Revision			



Bauten und baurechtliche Planungen

Quartierplanung

■ Amtlicher Quartierplan Brüel Nord Genehmigung

Otelfingen. Die Baudirektion hat am 09.09.2016 gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2013 folgenden Beschluss 0500/16 gefasst:

Die vom Gemeinderat Otelfingen am 16. Dezember 2013 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Brüel Nord wird genehmigt.

Gegen die mit der kantonalen Verfügung erhobenen Gebühren kann innert 30 Tagen von der persönlichen Zustellung resp. der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtenen Entscheide sind beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Die kantonale Verfügung liegt zusammen mit dem kommunalen Einleitungsbeschluss und den dazugehörenden Akten während der Rekursfrist in der Gemeindeverwaltung Otelfingen auf und können zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

Gemeinderat Otelfingen

00170091