

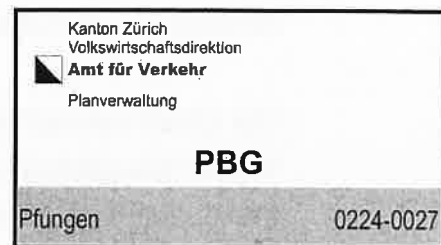


VERFÜGUNG

vom 11. Januar 2012

Pfungen. Quartierplan Tösspünt

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Quartierplan Tösspünt wurde am 31. Januar 2011 vom Gemeinderat Pfungen festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 25. Februar 2011 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 30. März 2011 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. April 2011 ersucht das Bauamt Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Töss (öffentliches Gewässer Nr. 1.0), im Osten durch den Mülibach (öffentliches Gewässer Nr. 4.0), im Süden durch die Weiacherstrasse (Staatsstrasse) und den Rietlibach (öffentliches Gewässer Nr. 2.0) sowie im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Pfungen.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt ab der Weiacherstrasse über die neue, in Richtung Norden verlaufende Erschliessungsstrasse (Industriestrasse, S1) mit Wendeschleife für Lastwagen und Anhänger beim ehemaligen Fabrikkanal. Die vom quartierinternen Knoten nach Westen und nach Osten verlaufenden Erschliessungsstrassen S2 und S3 sind nur beschränkt befahrbar (von und zur Parzelle D nur im Umfang des heutigen Umfanges sowie Bestandesgarantie für die Parzellen E und H). Über diese West-Ost-Verbindung (Weiherstrasse, S2, S3, Konradstrasse) ist im kommunalen Verkehrsplan eine Fusswegverbindung festgelegt. Die Strasse S2 stellt zudem die Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge zum Landwirtschaftsgebiet westlich des Quartierplangebietes her. Mit dem Ausbauprojekt des Mülibaches, das im Quartierplan berücksichtigt ist, entsteht zudem ein Fussweg entlang diesem Bach.

Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Weiacherstrasse) ist mit der vorgesehenen Aufweitung für eine Linksabbiegespur zweckmässig. Sollte sich jedoch zeigen, dass durch die Mehrbelastung aus dem Quartierplangebiet der Knoten Weiacherstrasse / Erschliessungsstrasse überlastet würde, wäre für eine nachträglich erforderliche Nachrüstung (z.B. mit Lichtsignalanlage) der Verursacher zahlungspflichtig.

Das Quartierplangebiet grenzt an das kantonale Naturschutzgebiet Cholschwärziweiher / Weiher Tössallmend an. Für die Weiher ist eine naturnahe Umgestaltung vorgesehen. Eine Verbindung besteht einerseits über die Wasserspeisung des Cholschwärziweihers aus dem Mülibach, die neu in einer Leitung durch das Quartierplangebiet verläuft und andererseits durch die im GEP vorgesehene Einleitung von Meteorwasser in den Cholschwärziweiher. Insbesondere die beabsichtigte Einleitung von Meteorwasser in den Weiher führte zu Zielkonflikten mit dem Schutzziel. Das separate Projekt „Wasserspeisung Cholschwärziweiher“ des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurde mit dem Quartierplan koordiniert. Die Meteorwasserleitung wird sowohl für die Ableitung des Meteorwassers als auch für die Zuführung von Bachwasser in den Cholschwärziweiher genutzt. Das Fassungsbauwerk im Mülibach und die Zuleitung zur Meteorwasserleitung wurden auf die Meteorwasserleitung abgestimmt und können zeitgleich erstellt werden. Im Quartierplan sind die entsprechenden Durchleitungs- und Leitungsbaurechte vorgesehen.

Betreffend Meteorwasserableitung besteht die Bedingung, dass unverschmutztes Abwasser nach Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) primär einer Versickerungsmöglichkeit zugeführt werden muss. Andererseits ist die Gefahr der Gefährdung des Grundwassers beim Ab- und Verladen von riskanten Gütern am grössten. Aus diesem Grund ist an diesen Stellen ein dichter Bodenbelag notwendig und die Entwässerung muss über das Schmutzwassersystem erfolgen. Diese Verladeplätze müssen überdacht werden, damit die Abwassermenge klein gehalten werden kann (vgl. Protokolle der Sitzungen vom 12. April 2011 und 23. Mai 2011). Die nachgelieferten Unterlagen, im Dokument „Entwässerungskonzept“ verfasst, haben Klarheit gebracht bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten im Quartierplangebiet und in den angrenzenden Flächen. Die Auflage einer weitestmöglichen Versickerung vor Ort wurde in die Vorschriften integriert. Das Dokument „Entwässerungskonzept“ mit Datum vom 8. September 2011 mit Situationsplan 1:2000, dat. 31. August 2011 (Ingenieurbüro Bachmann, Stegemann und Partner), wurde vom Gemeinderat am 19. Dezember 2011 festgesetzt. Dieses bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen und für die Beurteilung der Bauvorhaben (Baubewilligungsverfahren) in diesem Gebiet.

Das Entwässerungskonzept hat in zwei möglichen Varianten aufgezeigt, wie das anfallende Meteorwasser abgeleitet werden kann. Der Variantenentscheid und die Bauausführung, die in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL sowie mit der Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur sowie (ALN) zu erfolgen haben, sind im Rahmen eines konkreten Bauprojekts umzusetzen. Die Kosten sind dem Verursacherprinzip entsprechend dem Bauprojekt anzulasten.

Zum Entwässerungskonzept gibt es aus wasserbaulicher Sicht in der Umsetzung Folgendes zu berücksichtigen: Mit der neuen Leitung KS 1120 bis KS 1025 muss bei der Leitungskreuzung auf die neue Entnahmeleitung aus dem Mülibach Rücksicht genommen werden. Die neue Meteorwasserleitung ab dem Wendepunkt bis zum offenen Kanal, KS 8415 bis Auslauf, DN 1000 mm, muss auf das Projekt „Wasserentnahme aus dem Mülibach / Speisung Cholschwärziweiher“ abgestimmt werden. Die Höhenlage und das Gefälle der neuen Meteorwasserleitung sind auf die neue Leitung und das Entnahmebauwerk der Wasserentnahme abzustimmen. Dies ist mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, zu koordinieren. Der westlich des Quartierplanperimeters verlaufende Rietlibach und der Mülibach können zukünftig als Vorfluter genutzt werden. Eine allfällige Einleitung in die Vorfluter benötigt u.a. den Nachweis der Hochwassersicherheit für das Quartierplangebiet (z.B. wegen Rückstaus aus den Vorflutern). Das AWEL, Abteilung Wasserbau, übernimmt die Kosten für die Erstellung des Fassungsbauwerks Mülibach mit Zuleitung bis zum KS 8415. Die spätere Unterhaltsregelung für die neue Meteorwasserleitung vom KS 8415 bis zum offenen Kanal ist Sache der Gemeinde Pfungen und des ALN, Fachstelle Naturschutz.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im Gebiet des Tössgrundwasserstroms. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt am nordwestlichen Rand des Quartierplangebietes der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 377.7 m ü.M., der Höchste auf ca. 380.0 m ü.M. Am südöstlichen Rand des Quartierplangebietes liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 380.0 m ü.M., der Höchste auf ca. 381.0 m ü.M. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Quartierplangebiet sind deshalb allfällige Tiefbauten (Untergeschosse) über dem mittleren Grundwasserspiegel anzuordnen (siehe Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzonen“). Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kanto-

nen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verwiesen (Download unter www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser).

Im Technischen Bericht (Kapitel 1.5, Seite 18) wird auf die Altlastensituation verwiesen. Der erwähnte Betriebsstandort Nr. 0224/I.0013 wurde im Herbst 2008 bei der Überführung des Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) aus dem VFK entlassen. Die Angaben zu den Standorten Nrn. 0224/I.0007, 0224/D.0003 und 0224/D.0007 sind korrekt.

Der Fuss- und Unterhaltsweg entlang des Mülibaches befindet sich gemäss Plan Nr. 3 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1808 oder westlich davon und tangiert den Wald insofern, dass er hart auf der Waldgrenze verläuft. Für Terrainveränderungen verlangt die gängige Praxis einen Minimalabstand von 2 bis 5 m, um den Wurzelbereich der Bäume zu schützen. Damit die Waldabstandsunterschreitung für den Fuss- und Unterhaltsweg bewilligt werden kann, ist sicherzustellen, dass dieser nicht weiter östlich der Parzelle Kat.-Nr. 1808 realisiert wird und damit die festgesetzte Waldgrenze nicht überschritten und der Wurzelbereich der Bäume nicht tangiert wird. Für allfällige mit dem Projekt „Hochwassersicherheit Mülibach“ zusammenhängende erforderliche Waldrodungen (gemäss Art. 4 ff. des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 [WaG] ist das entsprechende Bewilligungsverfahren rechtzeitig einzuleiten. Das Waldareal darf nicht zum Aufstellen von Baubaracken oder zur Deponierung von Material, Aushub und dergleichen beansprucht werden. Im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens sind für die Massnahmen innerhalb der Waldabstandslinie Bewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes einzuholen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung, gestützt auf Art. 17 WaG, § 3 der Kantonalen Waldverordnung vom 28. Oktober 1998 sowie Anhang Ziffer 1.3 BVV sind mit dem vorliegenden Quartierplan grundsätzlich gegeben, sofern die oben erwähnten Bemerkungen berücksichtigt werden.

An den Erschliessungsstrassen S1, S2 und S3 werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 5 m ab der Strassenparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Es werden keine Niveaulinien festgelegt. Für den südlichen Abschnitt der Industriestrasse S1 (Anschluss an die Weiacherstrasse) wird ein Strassenbauprojekt ausgearbeitet, das ein Längsprofil beinhaltet. Dieses soll den Vorgaben der Verkehrssicherheitsverordnung entsprechen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Entwässerung, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Über ein Teilgebiet wurde ein privater Gestaltungsplan „Tösspünt“ aufgestellt. Die Gemeindeversammlung hat diesem am 24. November 2011 zugestimmt. Dieser Gestaltungsplan ist Gegenstand eines getrennt, jedoch zeitlich parallel ablaufenden Verfahrens und wird separat genehmigt.

Die Quartierplan-Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Pfungen mit Beschluss vom 31. Januar 2011 festgesetzte Quartierplan Tösspünt wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Das vom Gemeinderat am 19. Dezember 2011 festgesetzte Entwässerungskonzept bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen und für die Beurteilung der Bauvorhaben (Baubewilligungsverfahren) in diesem Gebiet.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Pfungen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 3'168.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 256.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	384.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>		
Total	Fr. 4'192.00	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist

beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- V. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, ewp AG, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur (ALN), an das Amt für Verkehr (AFV), Baupolizei und Beitragswesen sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 11. Januar 2012
110758/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

