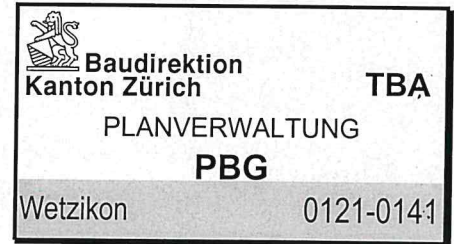




## VERFÜGUNG

vom 13. Februar 2006



Wetzikon. Quartierplan und privater Gestaltungsplan Bergli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Wetzikon hat den Quartierplan Bergli am 9. März 2005 festgesetzt. Dem aufgrund des Lärmschutzes erforderlichen privaten Gestaltungsplan Bergli stimmte der Gemeinderat Wetzikon am 9. März 2005 und am 25. Januar 2006 (Anpassung) zu. Die Quartierplankommission Wetzikon ersucht mit Schreiben vom 27. Juni 2005 um Genehmigung des Quartierplanes Bergli und mit Schreiben vom 31. Januar 2006 um Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Bergli.

### *A. Quartierplan*

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans Bergli wurde im kantonalen Amtsblatt am 29. April 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juni 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Achse der geplanten Westtangente (zugleich Bauzonengrenze) bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Parzelle Kat.-Nr. 7264, im Osten durch die Pfäffikerstrasse S-2, im Süden und Südwesten durch die Berglistrasse und im Nordwesten durch die südwestliche Parzellengrenze von Kat.-Nr. 4945 und die Zonengrenze Bauzonen/Erholungszone begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Das Quartierplangebiet befindet sich in den Gewässerschutzbereichen A + B sowie geringfügig im Randgebiet des Kemptengrundwasserstromes. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt rückwärtig über die Stichstrasse ES A, die über das Trasse der künftigen Westtangente an die Pfäffikerstrasse S-2 angeschlossen wird. Weitere rückwärtige Zufahrten zu den im südöstlichen Quartierplangebiet gelegenen Grundstücken werden mittels Dienstbarkeiten rechtlich gesichert. Der Wendepunkt der Erschliessungsstrasse ES A wird durch einen Fussweg mit der Pfäffikerstrasse verbunden.

Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 6606 (Jules Egli AG) hat vollständig ab der Quartierstrasse ES A zu erfolgen. Aus dem Kostenverlegerplan „Strassen und Wege“ (Plan Nr. 8) kann keine Folgerung gezogen werden, dass von Seite der geplanten Westtangente zum Grundstück zugefahren werden kann.

Plan Nr. 6 der Quartierplanakten enthält projektierte Verkehrsbaulinien für den angrenzenden Abschnitt der geplanten Westtangente. Für die Festsetzung von Baulinien dieser geplanten kantonalen Strasse ist jedoch gemäss § 108 PBG die Baudirektion zuständig. Da mit dem Baulinienplan keine weiteren Festlegungen erfolgen, ist dieser Plan Nr. 6 nicht nötig und kann von der Genehmigung ausgenommen werden.

Der Quartierplan Bergli umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassenbau, Kanalisation) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

### ***B. Gestaltungsplan***

Nach der erstmaligen Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bergli, zusammen mit der Festsetzung des Quartierplans durch den Gemeinderat Wetzikon am 9. März 2005, musste der Gestaltungsplan aufgrund von Anpassungen der Gestaltungsplanvorschriften betreffend die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen überarbeitet werden.

Der Gestaltungsplan regelt den Lärmschutz gegenüber der Pfäffikerstrasse S-2 und der geplanten Weststrasse S-0. Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird sichergestellt, dass für die einzelnen Baubereiche die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die zur Einhaltung der massgebenden PW festgelegten Reduktionen des Immissionspegels für Wohn- und Gewerbenutzungen durch ein Lärmgutachten nachzuweisen sein.

Der private Gestaltungsplan Bergli umfasst den Situationsplan 1:500, die dazugehörigen Vorschriften und den erläuternden Bericht.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 9. März 2005 festgesetzte Quartierplan Bergli wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten, im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Von der Genehmigung ausgenommen werden Plan Nr. 6 „Baulinien“ und die diesbezüglichen Koordinaten im Anhang C des Technischen Berichtes (die in diesem Plan einzige Festlegung, die Baulinien für einen Abschnitt der Westtangente, muss in einem anderen Verfahren erfolgen).
- III. Der private Gestaltungsplan Bergli, dem der Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 25. Januar 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- IV. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Wetzikon separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'276.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	580.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'928.00	Konto 8300.43100000

- V. Gegen Dispositiv IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- VI. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von je drei Dossiers Quartierplan und privater Gestaltungsplan), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan) an das Tiefbauamt, Planverwaltung (ein Dossier Quartierplan), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (ein Dossier Quartierplan und zwei Dossiers privater Gestaltungsplan) sowie an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling).

Zürich, den 13. Februar 2006  
051297/Oki/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

