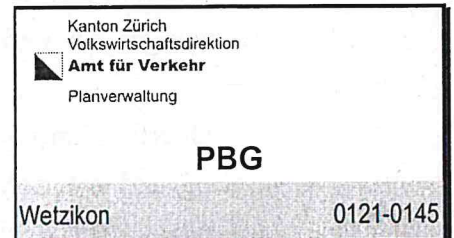


## VERFÜGUNG

vom 4. Januar 2012

### Wetzikon. Quartierplan Robenhausen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Quartierplan Robenhausen wurde am 9. März 2011 vom Gemeinderat Wetzikon festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 8. April 2011 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 19. Mai 2011 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 9. Juni 2011 ersucht die Quartierplankommission Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Quartierplan wurde bereits am 3. Dezember 1986 eingeleitet und am 2. Mai 1990 vom Gemeinderat festgesetzt, jedoch nie genehmigt. Der Quartierplan wurde wegen Differenzen um die Zonenabgrenzungen und Pufferzonen zwischen der Bauzone und der Moorlandschaft sistiert. Heute bestehen darüber keine Unklarheiten mehr; die Bearbeitung des Quartierplans konnte wieder aufgenommen werden. Das Bezugsgebiet wird im Norden und Osten durch die Bauzonengrenze, im Süden durch die Motorenstrasse und im Westen durch die Dorfstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der südöstlichen Eckfläche von Parzelle Kat.-Nr. 77 (Freihaltezone) im Einzugsbereich des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wetzikon.

Das Erschliessungskonzept aus dem Jahr 1990 sah eine Stichstrasse ab der Motorenstrasse in Richtung Norden vor. Dieses Konzept ging zu wenig auf die orts- und landschaftstypischen Aspekte ein, weshalb verschiedene neue Varianten geprüft und der Quartierplan anschliessend umfassend überarbeitet wurde. Gemäss vorliegendem Plan erschliesst neu eine Stichstrasse von der Dorfstrasse in Richtung Osten, entlang des Trassees des heute bereits bestehenden Fussweges Kat.-Nr. 73, die Grundstücke im nördlichen Planungsgebiet. Das Erschliessungssystem im gewachsenen, überbauten südwestlichen Teilgebiet

bleibt bestehen. Das unüberbaute südöstliche Teilgebiet wird über einen Zufahrtsweg ab der Motorenstrasse erschlossen.

Die Einmündung des Zufahrtsweges neu Kat.-Nr. 6163 in die Motorenstrasse hat die Bestimmungen der Verkehrssicherungsverordnung einzuhalten.

Der Quartierplan und somit die darin geplante Erschliessung liegt in einem moorhydrologisch und naturschutzrechtlich heiklen Gebiet. Der für Bauten und Anlagen innerhalb der hydrologischen Pufferzone geforderte Nachweis, dass deren Bau und Betrieb keine Beeinträchtigung des Moorwasserhaushaltes zur Folge hat, kann laut Bericht eines Moorhydrologen vom 12. Oktober 2011 ohne genauere Kenntnisse über den Bau (Koten) und das bauliche Vorgehen (Wasserhaltung, Baugrubensicherung) einerseits, sowie aufgrund fehlender Informationen über den Baugrund und die Wasserspiegelschwankungen andererseits, nicht mit hinreichender Sicherheit erbracht werden. Aufgrund der vom beauftragten Hydrologen ausgewerteten Grundlagen und Projektpläne sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben ist sichergestellt, dass die geplanten Bauten und insbesondere die Werkleitungen ohne Beeinträchtigung des Moorwasserhaushalts realisiert werden können, wenn dafür geeignete Bauhilfsmassnahmen ergriffen werden. Das Erfordernis, die Art und das Ausmass von moorhydrologisch begründeten Bauhilfsmassnahmen können bezeichnet werden, wenn die aktuell noch fehlenden genaueren Angaben über den Bau, den Baugrund und den Gebietswasserhaushalt vorliegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Bauten und Anlagen (Erschliessungsanlagen) eine Bewilligung nach Schutzverordnung nötig und dazu der Fachstelle Naturschutz der moorhydrologische Nachweis einzureichen ist. Die Stadt Wetzikon will die Baugrunduntersuchungen für den Strassen- und Leitungsbau so koordinieren, dass die entsprechenden Aussagen zum Gebietswasserhaushalt möglich sind. Es ist eine Fachperson beizuziehen.

Im Bereich des Grundstücks neu Kat.-Nr. 6164 (alt Kat.-Nr. 77) tangiert der Werkleitungskorridor die Umgebungsschutzzone IIA. Die Werkleitungen sollen im Bereich dieses Grundstücks entlang der Zonengrenze innerhalb der Bauzone (nicht entlang der östlichen Parzellengrenze, wie am 9. März 2011 festgesetzt) angelegt werden. Der Gemeinderat hat diese Änderung mit Präsidialverfügung vom 6. Dezember 2011 verfügt. Von der Änderung ist einzig das Grundstück Kat.-Nr. 6164 betroffen. Die Grundeigentümerschaft hat der Verschiebung des Leitungstrassees auf ihrem Grundstück am 28. November 2011 zugestimmt und gleichzeitig auf das Erheben eines Rekurses verzichtet. Weitere Grund-

stücke sind von der Änderung nicht betroffen. Es ergibt sich lediglich eine Anpassung beim Werkleitungsplan (Plan Nr. 4) und beim Servitutenplan (Plan Nr. 8). Die Änderungen sind im Zusatzdokument „Ergänzungen zum Technischen Bericht“, dat. 8. November 2011 (vom Gemeinderat festgesetzt am 6. Dezember 2011), dokumentiert.

Die Stadt Wetzikon verfügt seit dem 6. Mai 2009 über einen GEP. Dieser GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Gemäss GEP wird das Quartierplangebiet zum grössten Teil im Trennsystem entwässert. Im Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000, 2002) massgebend.

Die Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage kann wie geplant ausgebaut werden. Grundsätzlich müssen diese Anlagen dem Generellen Wasserversorgungsprojekt entsprechen sowie einen minimalen Innendurchmesser von 125 mm aufweisen.

Die im Quartierplangebiet liegenden Grundstücke befinden sich mehrheitlich in der archäologischen Zone Nr. 14. Im Sommer 2010 wurden Sondierungen durchgeführt. Die Feststellungen und Resultate sind in den Technischen Bericht eingeflossen (Kap. 1.7 Seiten 23 – 26). Die Auflagen der Kantonsarchäologie (Seiten 25 – 26) sind einzuhalten.

Im Quartierplangebiet werden keine neuen Verkehrsbaulinien festgelegt.

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.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschlüssen vom 9. März 2011 und 6. Dezember 2011 (Ergänzung) festgesetzte Quartierplan Robenhausen wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

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

|                                     |              |                        |
|-------------------------------------|--------------|------------------------|
| Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE | Fr. 1'632.00 | 106 528 / 83100.40.200 |
| Staatsgebühr AWEL/PG                | Fr. 256.00   | 105 323 / 83100.41.273 |
| Staatsgebühr AWEL/SE                | Fr. 128.00   | 105 329 / 83100.41.283 |
| <hr/>                               |              |                        |
| Total                               | Fr. 2'016.00 |                        |

- III. Gegen Dispositiv II 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.
- IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Diebold AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Fachstelle Naturschutz beim Amt für Landschaft und Natur, 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 4. Januar 2012  
111025/KIS/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

