

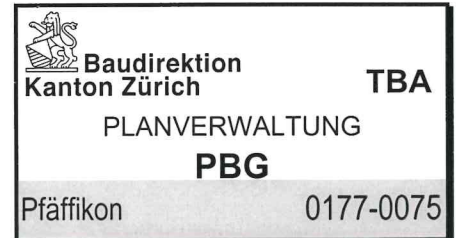


VERFÜGUNG

vom 16. Februar 2005

Pfäffikon. Quartierplan Auslikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Pfäffikon setzte den Quartierplan Auslikon erstmals am 3. Juni 1997 fest. Aufgrund von Rekursentscheiden (Anschluss an die Pfäffikerstrasse) wurden die Quartierplanakten angepasst und im Spätsommer 2002 nochmals aufgelegt. Daraufhin gelangten einige Grundeigentümer mit dem Begehren an den Gemeinderat, wiedererwägungsweise auf die festgelegten Massnahmen für den Fussgängerschutz im weitgehend überbauten Gebiet zu verzichten. Nach einem ablehnenden Entscheid des Gemeinderates am 11. März 2003 richtete ein Grossteil der Grundeigentümer eine Aufsichtsbeschwerde an die Baudirektion. Im Antwortschreiben vom 27. November 2003 wurde auf das mögliche Rechtsmittel beim bevorstehenden, ergänzenden Festsetzungsbeschluss des Quartierplans verwiesen. An einer Informationsveranstaltung des Gemeinderates mit allen Grundeigentümern, unter Mitwirkung des kantonalen Ombudsmannes, wurden Lösungsmöglichkeiten mit Einführung einer Tempo-30-Zone diskutiert. Am 10. August 2004 setzte der Gemeinderat Pfäffikon den überarbeiteten Quartierplan Auslikon erneut fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 20. August 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Oktober 2004 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2004 ersucht das Bauamt Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden und Westen durch die Bauzonengrenze, im Süden durch die Strandbadstrasse und im Osten durch die Pfäffikerstrasse S-1 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Pfäffikon.

Die strassenmässige Erschliessung für das noch unüberbaute Teilgebiet erfolgt durch eine Zufahrtsstrasse (Stichstrasse mit Wendeplatz), direkt ab der Pfäffikerstrasse. Bei Vollaussnutzung der Grundstücke ist der Fussgängerschutz an der Dorf- und der Seewadelstrasse nach Anforderungen der Zugangsnormen ungenügend. Auf Grund von wiederholten Einwendungen seitens der Grundeigentümer, haben diese mit dem Gemeinderat abgesprochen, den Fussgängerschutz bzw. die Realisierung von verkehrsberuhigenden Massnahmen im Quartierplangebiet mit der Schaffung einer „Tempo-30-Zone“ umzusetzen. Da die Realisierung der „Tempo-30-Zone“ ein separates Verfahren durchlaufen muss, das noch nicht abgeschlossen ist, werden im Quartierplan die ursprünglich vorgesehenen Fussgängerschutz-Massnahmen an der Dorf- und Seewadelstrasse als Variante beibehalten. Die übrigen, bestehenden Strassen und Wege erfahren keine Veränderungen.

Der Quartierplan umfasst folglich die Kostenverleger für die Verfahrenskosten, die Baukosten (Strassen inkl. Landerwerb, Kanalisation, Wasserversorgung) sowie die Ordnung des Geldausgleichs und die Bereinigung der Dienstbarkeiten. Für die Kostenverleger der Verfahrens- und Baukosten wurden im entsprechenden Bericht die beiden Varianten „Realisierung nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen“ (Kap. 3.1) und „Realisierung im Zusammenhang mit einer Tempo-30-Zone“ (Kap. 3.2) festgelegt. Letztere Variante wird bevorzugt; Voraussetzung für die Anwendbarkeit sind jedoch das zu Stande kommen und die Realisierung der „Tempo-30-Zone“.

Durch das Quartierplangebiet führen der Auslikerbach und der Sacktobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 21 respektive 21a. Der Rohrdurchmesser des Auslikerbaches ist deutlich zu klein, um das massgebende 50-jährliche Hochwasser abzuleiten. Ein Ausbau mit gleichzeitiger Offenlegung sowie Verlegung an den Rand der nördlichen Bauzone ist möglich und das notwendige Land mittels Gewässerbaulinien gesichert (gem. Kapitel 3.3.1.3. der Erläuterungen besonderer Massnahmen). Aus wasserbaulicher Sicht ist der Quartierplan genehmigungsfähig.

Das Quartierplangebiet Auslikon liegt im Gewässerschutzbereich A, im für Trinkwasserzwecke genutzten Grundwassergebiet von Auslikon. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Uster, liegt der mittlere Grundwasserspiegel in der südlichen Hälfte des Perimeters auf Kote ca. 552 m ü.M. und am nördlichen Perimeterrand (Bereich Dorfstrasse) auf Kote ca. 551 m ü.M. Der Hochwasserspiegel liegt ca. 1 m höher. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasser-

wirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Am mittleren Abschnitt der neuen Zufahrtsstrasse (Stichstrasse ab Pfäffikerstrasse) werden Verkehrsbaulinien im Abstand von 11.5 m festgesetzt. Die Höchststeigung der festgesetzten Niveaulinie an dieser Strasse beträgt 7.0%. Zur Trassesicherung werden für die entlang privater Grundstücksgrenzen verlaufenden neuen Kanalisationsleitungen Baulinien für Versorgungsleitungen festgesetzt.

Zur Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes an der Pfäffikerstrasse S-1 wurde für die unüberbauten Parzellen, parallel zum Quartierplan der private Gestaltungsplan „Auslikon West“ erlassen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Pfäffikon mit Beschluss vom 10. August 2004 festgesetzte Quartierplan Auslikon wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Fussgängerschutz) genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Pfäffikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'680.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00	
Total	Fr.	1'768.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Ingenieurbüro Widmer + Rutz, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 16. Februar 2005
042440/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

