



## VERFÜGUNG

vom 9. Juli 2004



**Buchs. Quartierplan Wüeri-West**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Buchs hat den von den Grundeigentümern im Sinne von § 160 a PBG, mit einem reduzierten Perimeter aufgestellten Quartierplan Wüeri-West am 24. November 2003 genehmigt. Gleichzeitig wurde die am 6. Oktober 1986 mit einem grösseren Perimeter (östliche Abgrenzung Bahnhofstrasse) beschlossene Quartierplan-Einleitung aufgehoben. Diese Beschlüsse wurden im kantonalen Amtsblatt am 5. Dezember 2003 bzw. am 23. Januar 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 25. März 2004 ersucht die Bauabteilung der Gemeinde Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Gleisanlagen der SBB, im Osten durch den Mülibach, öffentliches Gewässer Nr. 5.0, im Süden durch den Furtbach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0 und im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in der Bauzone sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich in Bearbeitung befindenden generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Buchs.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt einerseits mit der Erschliessungsstrasse A, die mit einer Brücke über den Furtbach an die Furtbachstrasse bzw. an das südlich gelegene Industriegebiet angeschlossen wird. Die Erschliessungsstrasse B, die in Ost-West-Richtung quer durch das ganze Quartierplangebiet verläuft, wird mit einer Brücke über den Mülibach an die Sammelstrasse angeschlossen. Die von Westen her, entlang der Bahnlinie verlaufende Dänikerstrasse, wird im Quartierplangebiet aufgehoben, auf den bestehenden, entlang der westlichen Bauzonengrenze verlaufenden Flurweg geführt und an die Wendeschleife der Erschliessungsstrasse B angeschlossen. Im Quartierplan wird das Land für

den Doppelspurausbau der SBB-Bahnlinie gesichert. Weiter werden die Eigentumsverhältnisse für den neu erstellten Gleisbogen des Industriegleises Buchs - Dällikon geregelt. Zudem wird das Land für den Ausbau des Furtbaches ausgeschieden.

Das Entwässerungskonzept des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und das mit Verfügung BDV Nr. 2764/2003 genehmigte Projekt für den Hauptsammelkanal sind in den Quartierplan eingeflossen. Für das Gebiet Wüeri-West ist ein Trennsystem mit anzustrebender Muldenversickerung vorgesehen. Bei der Erteilung von Baubewilligungen sind für Versickerungen oder Einleitungen in öffentliche Gewässer die Bestimmungen der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002 und für die Grundstückentwässerung die SN Norm 592 000 „Liegenschaftsentwässerung“ zu beachten. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A.

Als Folge des Entwässerungskonzeptes (Versickerung von sauberem Oberflächenwasser) werden im Rahmen des Quartierplans Minimal-Terrainkoten festgelegt. Folglich muss das Terrain im mittleren Teil um durchschnittlich 0.70 m und gegen Westen bis maximal 1.30 m angehoben werden. Die Ausgleichsböschungen gegenüber dem bestehenden Terrain am westlichen Quartierplanrand müssen möglichst sanft und innerhalb der Bauzone bzw. des Quartierplangebietes realisiert werden.

Das Quartierplangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Furttalgrundwasserstromes. Die Grundwassermächtigkeit liegt hier meistens unter 2 m. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Bülach, liegt der mittlere Grundwasserspiegel zwischen ca. 419.1 m ü. M. (im Südwesten) bis ca. 422.2 m ü. M. (im Nordosten). Im Südwesten liegt der Höchstgrundwasserspiegel bis 0.5 m höher, womit der Flurabstand zur neuen Terrainoberfläche (mit Aufschüttung) ca. 2.3 m beträgt. Gemäss Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Bezüglich der langjährigen kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) herausgegebene Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verwiesen. Für das gewachsene Terrain sind die Höhenlinien des neuen "gewachsenen" Terrains (Plan Nr. 3, Neuer Bestand) massgebend. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Gemäss Anhang, Ziffer 2.2 der Bauverfahrensverordnung (BVV) sind die Unterlagen einer Versickerungsanlage zusammen mit dem Baugesuch beim örtlichen Bauamt zur Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bzw. zur Prüfung einzureichen. Oberflächliche Versickerungen sind nicht bewilligungspflichtig. Trotzdem sind die gewässerschutzrechtlichen Aspekte von der zuständigen Behörde zu überprüfen. Für die Projektierung von Versickerungsanlagen ist als hydrogeologische Randbedingung gemäss der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" der 10-jährliche Hochwasserspiegel des Grundwassers massgebend.

Die Hydrantenstandorte sind im Einvernehmen mit dem Feuerwehrkommandanten zu bestimmen.

An den Quartierstrassen A und B werden Verkehrsbaulinien sowie für die entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Parzelle Nr. 8 verlaufenden Wasserleitung Baulinien für Versorgungsleitungen festgesetzt. Die festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand von 22.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen; auch der Abstand der Versorgungsbaulinien (5.0 m) ist angemessen. Die Höchststeigungen der Niveaulinien betragen an der Quartierstrasse A 3.0 % und an der Quartierstrasse B 4.0 %.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation, Gas), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Der Aufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 6. Oktober 1986 (östliche Abgrenzung Bahnhofstrasse) kann zugestimmt werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der von den Grundeigentümern im Sinne von § 160 a PBG aufgestellte, am 24. November 2003 vom Gemeinderat Buchs genehmigte Quartierplan Wüeri-West 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 Buchs z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'568.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'664.00	(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 Buchs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Buchs wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers, davon eines nicht unterzeichnet), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Eggenschwiler, Frick + Partner AG, Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen, 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 9. Juli 2004  
040694/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

