



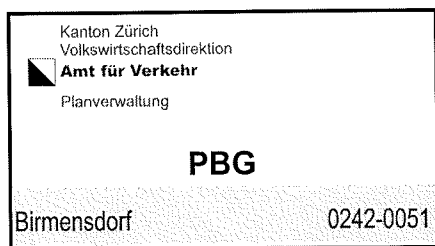
Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1517

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Nr. 139/14

vom 14. Nov. 2014



Birmensdorf. Quartierplan Ämet

Genehmigung (§ 2 lit. b, § 159 Abs. 1 PBG)

Der Gemeinderat Birmensdorf setzte den Quartierplan Ämet am 30. Juni 2014 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 4. Juli 2014 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 18. August 2014 wurde gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2014 ersucht das Bauamt Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Ziel des Quartierplans ist die grundeigentümergebundene Umsetzung des vorgesehenen Erschliessungskonzeptes und die Neuparzellierung, basierend auf dem Bebauungskonzept. Dieses wiederum ist im parallel zum Quartierplan ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO) definiert. Das Bezugsgebiet des Quartierplans umfasst die Wohnzone W1/20% (genehmigt mit BDV Nr. 91/2007) sowie die nördlich anschliessende Reservezone. Der Einbezug der Reservezone erfolgt einzig zwecks Neuparzellierung der über die Bauzonengrenze hinausragenden (Rest-)Grundstücke. Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Ämetstrasse, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle Kat.-Nr. 1103 (Bauzonengrenze), im Süden durch den Flurweg Kat.-Nr. 3782 (oberhalb des Quartiers „Rebhalde“) und die Strasse „Im Ämet“ sowie im Westen durch die Alte Urdorferstrasse (im nördlichen Abschnitt als Sammelstrasse bezeichnet) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Reservezone im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP; genehmigt am 25. Juni 1996) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Birmensdorf.

Die strassenmässige Erschliessung ins Quartier erfolgt über die Alte Urdorferstrasse, die Strasse „Im Ämet“ sowie die im Quartierplangebiet neu festgelegte Zufahrtsstrasse (Stichstrasse mit Wendeplatz). Als Fusswegverbindung entsteht ein Trottoir entlang der neuen Zufahrtsstrasse. In den Siedlungsfreiräumkorridoren (gemäss Gestaltungsplan) werden zusätzlich Fussweg-Querverbindungen festgelegt. Die bestehenden Flurwege bleiben als Anschlusswege bestehen.

Entlang des Weges Kat.-Nr. 3782 (neu Kat.-Nr. 3788) „Im Ämet“ wird eine Baulinie für Versorgungsleitungen festgelegt.

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

Anlässlich der Vorprüfung des Quartierplan-Entwurfs (18. Oktober 2012) hat das Amt für Raumentwicklung die Neigungsverhältnisse der Längsparkierung entlang der Zufahrtsstrasse bemängelt bzw. darin ein Sicherheitsrisiko festgestellt (Empfehlung in VSS-Norm



SN 640 291 a, Pkt. 18.5: < 6 %; vorhanden: teils 9 %). Gemäss Technischem Bericht (Kap. 4.1.1, S. 20) sind in der Gemeinde Birmensdorf Längsparkierungen in steilen Hanglagen üblich. Die Situation wurde gemäss Erläuterungen im Bericht von der Kantonspolizei geprüft und akzeptiert.

Die im Rahmen der Quartierplanung erfolgten hydrogeologischen Untersuchungen haben betreffend das Grundwasser ergeben, dass das Quartierplangebiet statt der Zone B („Schottergrundwasser-Vorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung“) in die Zone F („Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen“) umgeteilt werden müsste. In der Zone F wären somit Erdsondenbohrungen gestattet. Die Darstellungen auf dem GIS-Browser für die Grundwasserkarte sowie für die Gewässerschutzkarte im Perimeter des Quartierplangebietes werden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gemäss dem GEP ist für das Gebiet Ämet die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Dies wurde im Quartierplan entsprechend umgesetzt. Es ist zu beachten, dass gemäss der Norm SN 592 000 (Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung, Ausgabe 2012, Ziffer 2.4.7) auch in einem Gebiet mit Mischsystem das auf den Liegenschaften anfallende, nicht verschmutzte Abwasser in erster Priorität versickern zu lassen ist und erst in zweiter Priorität, nötigenfalls mit Retentionsmassnahmen in einen Regenabwasserkanal oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist. Die Einleitung in die Mischabwasserkanalisation (dritte Priorität) ist nur gestattet, wenn die erste und zweite Priorität nachweislich nicht möglich oder nicht zumutbar sind. Die konzentrierte Versickerung von Dach- und Platzwasser in unterirdischen Versickerungsanlagen ist gemäss dem Bericht „Hydrologie / Baugrunduntersuchung“ vom 26. Juni 2014 grundsätzlich nicht möglich. Die Möglichkeiten der Retention und Versickerung von Regenwasser sind trotzdem, wie bereits im Erläuternden Bericht zum Quartierplan im Kapitel 4.2 empfohlen, soweit möglich und zumutbar auszuschöpfen. (Baubewilligungsverfahren):

- Fusswege, Parkplätze und andere geeignete Flächen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen und/oder über die Schulter zu entwässern.
- Regenwasser von kleinen Dachflächen ist oberflächlich versickern zu lassen (nötigenfalls mit Notüberlauf in die Mischabwasserkanalisation).
- Flachdächer sind zu begrünen und so zu gestalten, dass sie eine Retentionswirkung für Regenwasser aufweisen.

Die bestehende Regenabwasserleitung Ø 300 mm mit Geschiebesammler beim Einlauf ist gemäss Technischem Bericht, Kapitel 4.2, heute schon bei „normalen“ Regenereignissen ausgelastet. Mit Retentionsmassnahmen kann die Leitung möglicherweise entlastet und für die Ableitung von Regenabwasser aus dem Quartierplangebiet genutzt werden (siehe Technischer Bericht Kapitel 4.2 Erörterung zu Geschiebesammler). Gegebenenfalls sind lokale Kapazitätsengpässe in der Leitung zu beseitigen. Gemäss Technischem Bericht, Kapitel 2.6.2, ist die Leitung in baulich schlechtem Zustand und muss demnach zu gegebener Zeit ohnehin saniert werden.

In den gemäss Privatem Gestaltungsplan oberhalb der Regenabwasserleitung vorgesehenen Freiraumkorridoren können zum Beispiel kleine Bachläufe und Retentionsräume als attraktive und ökologisch wertvolle Gestaltungselemente realisiert werden.



Eine Zunahme der Mischabwasserentlastungen beim Regenüberlauf Kaserne in die Reppisch ist mit den unter den oben genannten Massnahmen nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Neuerstellung der Entwässerung des Quartierplangebietes darf nicht dazu führen, dass die Mindestanforderungen gemäss VSA STORM-Richtlinie 2007 nicht eingehalten werden können (keine unzulässigen Mischabwasserentlastungen in die Reppisch).

Im Quartierplangebiet bestehen Drainageleitungen aus der Zeit der Melioration von 1960 bis 1974 (siehe QP-Plan „Erschliessung Abwasser“ wie auch im Meliorationskataster im Kantonalen Web-Browser sowie im GEP Birmensdorf Plan „Kanalzustand, Rückstau- und Belastungsplan, Fremdwasservorkommen“ 1:2500 vom September 1993). Die Drainageleitungen werden heute in die Mischabwasserkanalisation entwässert. Es ist davon auszugehen, dass die Drainageleitungen im Zuge der Überbauung weitgehend aufgehoben oder teilweise angeschnitten werden. Der Neuanschluss von Sicker- und Drainageleitungen an die Mischabwasserkanalisation ist gemäss Art. 12 Abs. 3 GSchG nicht gestattet (nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, sogenanntes Fremdwasser).

Im Quartierplangebiet (Bauzone W1/20) befinden sich sechs Grundstücke, die noch mit einem Eintrag im Grundbuch (Anmerkung) betreffend das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) behaftet sind. Eine Entlassung aus dem BGBB erfolgt nicht automatisch mit der Quartierplanfestsetzung bzw. -Genehmigung. Gemäss Mitteilung vom QP-bearbeitenden Ingenieur- und Planungsbüro (SWR INFRA AG, E-Mail vom 26. September 2014) wurde die Entlassung aus dem BGBB eingeleitet und erfolgt unabhängig von der Quartierplan-Genehmigung mittels Einzelgesuchen an das Amt für Landschaft und Natur (ALN).

In der unmittelbaren Umgebung des Quartierplangebietes befinden sich verschiedene archäologische Fundstellen (z.B. bronzezeitliche Gräber). Da die hier zur Diskussion stehende Kulturlandschaft hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses wissenschaftliches Potential aufweist, ist in den bis heute fundleeren Gebieten mit weiteren, bis heute noch unbekannten archäologischen Überresten zu rechnen. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Sekretariat, Tel. 043 343 45 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Birmensdorf am 30. Juni 2014 festgesetzte Quartierplan Ämet wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Der Gemeinderat Birmensdorf wird eingeladen, die Nachführung der neuen Baulinie für Versorgungsleitungen in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.



- IV. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeinde Birmensdorf, Bauamt, Stallikonerstrasse 9, 8903 Birmensdorf, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'848.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	128.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	384.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+VV	Fr.	256.00	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr.	3'616.00	

- V. Gegen Dispositiv IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht 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.

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Birmensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers)
- AWEL, Abt. Wasserbau / Planung
- ✓ - Amt für Verkehr / Stab / Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Landschaft und Natur, Abt. Landwirtschaft, BGGB
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Dossiers)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: