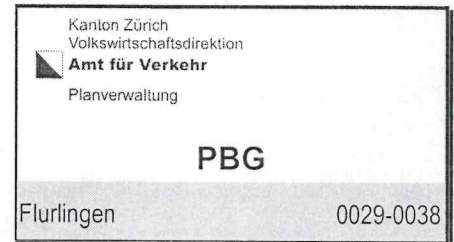




VERFÜGUNG

vom 31. März 2011



Flurlingen. Quartierplan Lächen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Flurlingen setzte den Quartierplan Lächen am 18. Februar 2009 erstmals fest. Gegen diese Festsetzung sind zwei Rekurse eingegangen. Mit Entscheid vom 3. Dezember 2009 wies die Baurekurskommission IV einen Rekurs ab, der andere wurde teilweise gutgeheissen. Gegen diesen Entscheid ging keine Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Der Gemeinderat setzte den Quartierplan am 12. Mai 2010 erneut fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 21. Mai 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Juli 2010 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 9. September 2010 bittet die Gemeindekanzlei Flurlingen um Genehmigung des Quartierplans.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Neuhauserstrasse, im Osten durch die Uhwiesenstrasse und die Bauzonengrenze, im Süden durch die Bauzonengrenze und im Westen durch die Bauzonengrenze bzw. den Rhein begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Flurlingen.

Mit Verfügung der Baudirektion ARE/18/2011 vom 15. Februar 2011 wurde die Flächenabtausch-Umzonung im südöstlichen Gebiet des Quartierplans genehmigt. Damit ist die für die Quartierplangenehmigung erforderliche Grundlage auf Nutzungsplanungsebene erfolgt und rechtskräftig geworden. Mit dieser Änderung kann der Abschnitt des historischen Verkehrsweges Uhwiesenstrasse im Gebiet Lächen/Offenburger erhalten werden.

Betreffend die Richtplanung wurde mit derselben Verfügung (ARE/18/2011) als Ergänzung im kommunalen Fusswegnetz die Festsetzung einer geplanten Fusswegverbindung

entlang der südlichen Bauzonengrenze (in der Landwirtschaftszone) im Verkehrsplan genehmigt.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über das bereits bestehende Strassennetz, wobei die Uhwiesenstrasse mit einer Fortsetzung in Richtung Süden (S6, Rietstrasse Nord) und der Rappenweg (S3) ausgebaut werden. Die südlichen Abschnitte dieser beiden Strassen werden mit einem Fussweg verbunden.

Die Fahrbahnbreiten der Zufahrtsstrassen werden minim gehalten. Von den im Vorprüfungsbericht vom 29. November 2006 bekundeten Empfehlungen über Kreuzungsmöglichkeiten Lastwagen (der öffentlichen Dienste) mit Personenwagen (v.a. Uhwiesenstrasse, S6) sowie über den Fussgängerschutz wurden wenige berücksichtigt. Da die Minimalanforderungen nach Zugangsnormen noch knapp erfüllt werden, sind das Erschliessungskonzept und die Dimensionierungen genehmigungsfähig.

Anlässlich der Vorprüfung des Quartierplans vom 29. November 2006 wurde die Gemeinde eingeladen, im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans (GEP Flurlingen 2005) das Einleitkonzept zu ergänzen, mittels Überfallmessungen für die Sonderbauwerke im Quartierplangebiet den Handlungsbedarf aufzuzeigen und dazu ein Detailprojekt auszuarbeiten. Dieses liegt vor und wurde mit Verfügung AWEL Nr. 2154 vom 3. November 2008 genehmigt. Dessen Umsetzung ist durch die Gemeinde in den nächsten Jahren vorzunehmen.

Die bestehende Leitung im Kirchweg (DN 100 mm) muss bei Belagserneuerungen oder allgemeinen Werkleitungs-Ersatzbauten durch eine Leitung mit einem Innendurchmesser von mindestens DN 125 mm ersetzt werden.

Innerhalb des Quartierplanperimeters liegt das Wasserrecht Nr. 116, Bezirk Andelfingen. Ohne Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers dürfen keine Veränderungen an den Anlagen vorgenommen werden.

Die nördliche Hälfte des Quartierplangebietes liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (www.gis.zh.ch/gws.asp) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Im Quartierplangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch handelt es sich potentiell um archäologisch interessantes Gelände, denn der Rhein verliert bei Flurlingen wegen seines Falls stromabwärts bis Laufen seine Schiffbarkeit. Im Zusammenhang mit dem Güterverlad auf den Landweg könnte in Flurlingen bereits prähistorisch bisher unentdeckte Infrastruktur entstanden sein. Die Kantonsarchäologie bekundet deshalb Interesse, Quartiererschliessungen und allfällige Neubauprojekte zu begleiten. Über entsprechende Vorhaben ist sie mindestens ein Monat vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Kommen in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Auskünfte erteilt die Kontaktperson bei der Kantonsarchäologie Zürich: Patrick Nagy, Fachbereich Prospektion, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf, Tel. 043 343 45 11.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz: Vor dem Bau der vorgesehenen Werkleitungen in der Uhwiesenstrasse und im Kirchweg ist die Kantonsarchäologie rechtzeitig zu informieren; es ist genügend Zeit für eine Sondierung einzuräumen.

Das Quartierplangebiet grenzt direkt an den Ortsbildschutzperimeter von Flurlingen. Bei Bauvorhaben im Übergangsbereich wird deshalb empfohlen, die Meinung der Ortsbildschutz-Spezialisten des Amts für Raumentwicklung einzuholen.

An der Uhwiesenstrasse, an deren südlichen Verlängerung - S6 - Rietstrasse Nord, am Kirchweg S2, am Rappenweg S3, am Zufahrts- und Verbindungsweg S7 sowie am südlichen Ende der Lächenstrasse S1 werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Auf dem Grundstück G6 (in Richtung G8) wird das Werkleitungs-Trasse mittels Baulinien für Versorgungsleitungen freigehalten. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von 5.0 m bzw. 3.5 m ab Strassen- bzw. Wegparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Für die Strassenachse der auszubauenden Uhwiesenstrasse - S6 - Rietstrasse Nord wird eine Niveaulinie festgelegt, mit einer Höchststeigung von 12.0% (13.6% im südlichsten Anpassungsbereich).

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 v e r f ü g t :

I. Der vom Gemeinderat Flurlingen mit Beschlüssen vom 18. Februar 2009 und 12. Mai 2010 festgesetzte Quartierplan Lächen 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 Flurlingen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'888.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 2'016.00	

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 Flurlingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Flurlingen wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Bachmann, Stegemann + Partner, Ingenieure für Vermessung Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Kantonsarchäologie beim Amt für Raumentwicklung sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 31. März 2011
101450/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

