

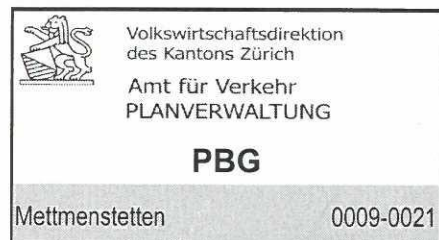


VERFÜGUNG

vom 19. Juli 2010

Mettmenstetten. Quartierplan Pfruendmatt

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Gemeinderat Mettmenstetten setzte den Quartierplan Pfruendmatt am 23. Februar 2010 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 26. Februar 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. April 2010 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten durch die Albisstrasse (Staatsstrasse Route Nr. 383), im Nordosten durch die nordöstlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 3506, 3138, 3139, und 3141 sowie die Friedhofstrasse, im Süden durch die Ottenloo- und die Rossauerstrasse (Staatsstrasse Route Nr. 660) und im Westen durch die Zürichstrasse (Staatsstrasse Route Nr. 382) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Mettmenstetten.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die Friedhofstrasse, die neue Stichstrasse von der Ottenloostrasse her sowie die Zufahrt beim Gemeindehaus.

Im Zusammenhang mit den übergeordneten flankierenden Massnahmen an der Staatsstrasse (Technischer Bericht Seite 4, Abschnitt 1) ist zu präzisieren, dass der Radstreifen entlang der Albisstrasse auf der östlichen Seite (d.h. quartierplanseitig) vorgesehen ist.

Bezüglich der Grundstücke an der Albisstrasse hält der Technische Bericht Folgendes fest: Das Grundstück Kat.-Nr. 1901 wird rückwärtig erschlossen und die Parkplätze an der Albisstrasse werden im Rahmen eines Neubaus verkehrssicher angeordnet.

Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1905, 1906 und 1907 wird im Quartierplan keine verbindliche Regelung für die Parkierung getroffen. Die Chance für eine Erschliessungsverbesserung wird damit vergeben. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Kat.-Nrn. 1906 und 1907 nicht vollständig erschlossen sind, da Autoabstellplätze fehlen. Spätestens im Rahmen eines künftigen Baubewilligungsverfahrens wird dies wieder zu einem zu behandelnden Thema werden.

Die Forderung, dass die Parkplätze vor der Liegenschaft auf Kat.-Nr. 3569 bei einer Nutzungsänderung oder Nutzungserweiterung konzeptionell so anzuordnen sind, dass vorwärts auf die Staatsstrasse ausgefahren werden kann, wurde in den technischen Bericht aufgenommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschliessung der zweiten Bautiefe von Kat.-Nr. 3569 nicht über die rückwärtige Stichstrasse erfolgt.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 3256 sind im Vorgartengebiet bzw. längs der Staatsstrasse keine Fahrzeugabstellplätze möglich, auch keine Besucherparkplätze. Im Sichtbereich von Ein- und Ausfahrten können keine Parkplätze bewilligt werden. Im technischen Bericht ist dies missverständlich formuliert.

Die unüberbauten Flächen des Quartierplans befinden sich angrenzend an den alten Ortskern in der Kernzone. Die Neubauten sind deshalb im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG bezüglich ihrer Stellung, Kubatur, Fassaden- und Dachgestaltung besonders gut an den alten Ortskern anzugliedern. Dieser Anforderung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren besondere Beachtung zu schenken. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes wird empfohlen. Auch der Gewässerraum (Dorfbach) ist gut zu gestalten.

Um die Hochwassersicherheit des Dorfbaches, öffentliches Gewässer Nr. 2.0, zu gewährleisten, hat die Gemeinde ursprünglich ein Vorprojekt zum Ausbau des Dorfbaches erarbeiten lassen. Dies hätte jedoch eine Gerinneverbreiterung zur Folge gehabt, was wiederum eine starke Beeinträchtigung des historisch bedeutsamen Dorfbaches mit begleitendem Chileweg bedeutet hätte. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Dorfbach mit dem Chileweg unverändert zu belassen und stattdessen für den betreffenden Abschnitt ein Vorprojekt für eine Hochwasser-Entlastungsleitung unter dem Chileweg ausarbeiten zu lassen. Der Raum für die Entlastungsleitung ist mit der Festlegung des Chilewegs im Quartierplan gesichert.

Zurzeit sind Überlegungen im Gange, die gesamte Gemeinde Mettmenstetten durch eine grossräumige Entlastungsleitung vom Freudenberg bis zum Haselbach vor Hochwasser zu schützen. Als Grundlage für eine solche Planung müsste jedoch die Gefahrenkarte vorliegen. Die Erarbeitung der Gefahrenkarten ist im Kanton Zürich zurzeit aber sistiert. Falls eine grossräumige Hochwasserentlastung realisiert würde, wäre eine Entlastungsleitung entlang dem Dorfbach nicht mehr notwendig.

Der Quartierplan ist aus wasserbaulicher Sicht im Prinzip nicht genehmigungsfähig, da die Hochwassersicherheit im Beizugsgebiet zurzeit nicht überall gewährleistet ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aber aufgrund der fehlenden Grundlagen der Gefahrenkarte kein definitives Hochwasserschutzprojekt ausgearbeitet bzw. rechtlich und finanziell gesichert werden. Aus diesem Grund ist der Vorbehalt anzubringen, dass Baubewilligungen im Quartierplangebiet nur erteilt werden dürfen, wenn mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht wird, dass die Hochwassersicherheit der betreffenden Liegenschaft gewährleistet ist.

Bei Bauvorhaben mit Tiefbauten im Zuströmbereich der Grundwasserfassung GWR c 1246 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1904 müssen die Rechte der Quellanutzer gewahrt und hydrogeologische Gutachten zum Schutz der Quelfassung erstellt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf Kat.-Nr. 1759 in der Grundwasserkarte verzeichnete Grundwasserfassung nicht auf diesem Grundstück vorhanden ist. Ebenfalls existiert auch kein Brunnen. Für das Erstellen von Tiefbauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1759 ist daher kein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

Das Grundstück der reformierten Kirche (Kat.-Nr. 1760) befindet sich in der archäologischen Zone Nr. 19. Nach § 28 der Natur- und Heimatschutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie (Amt für Raumordnung und Vermessung) rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

Entlang der Friedhofstrasse und der neuen Stichstrasse werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand von grundsätzlich 5.0 m ab Strassenparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Zur Trasseesiche-

zung der Werkleitungen längs dem Chileweg wird eine Baulinie für Versorgungsleitungen festgelegt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassenbau inkl. Beleuchtung, Entwässerung), 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 Mettmenstetten mit Beschluss vom 23. Februar 2010 festgesetzte Quartierplan Pfruendmatt wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (u.a. gute Einordnung der Neubauten angrenzend an den alten Ortskern, Gestaltung des Bachraums, keine Bewilligung von Neubauten ohne Nachweis der Hochwassersicherheit) genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Mettmenstetten z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr.	2'144.00	104 103 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	104 181 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	128.00	104 181 / 85284.75.000
<hr/>			
Total	Fr.	2'656.00	
- 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 Mettmenstetten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Mettmenstetten wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Geiger, Rösch, Wälter (gpw) Ingenieure, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis, an das Amt für Verkehr (AFV), Baupolizei und Beitragswesen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an die Kantonsarchäologie beim Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 19. Juli 2010
100734/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

M. Stehler