

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Oktober 2011

1279. Quartierplan Chrummbächli in Richterswil (teilweise Nichtgenehmigung)

Der Gemeinderat Richterswil setzte den Quartierplan Chrummbächli am 8. Februar 2010 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 12. März 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurden mehrere Rekurse erhoben, die von der Baurekurskommission II des Kantons Zürich mit Entscheiden vom 9. November und 21. Dezember 2010 (BRKE II Nr. 0265, 0302, 0303–0305/2010) teilweise gutgeheissen wurden. Die Quartierplanakten wurden der Vorinstanz zur entsprechenden Bereinigung und Neufestsetzung zurückgewiesen. Ein Entscheid ist mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten worden.

Aufgrund der vom Bundesgericht festgehaltenen Praxis, dass es auf Beschwerden gegen Rechtsmittelentscheide über die Festsetzung von Nutzungsplänen grundsätzlich nur eintritt, wenn ein Genehmigungsentscheid spätestens im Rahmen des Verfahrens vor der letzten kantonalen Rechtsmittelinstanz vorliegt, wird in sinngemässer Weise ein solcher auch in Rechtsmittelverfahren betreffend Quartierpläne eingeholt. Das Verwaltungsgericht hat deshalb die Baudirektion mit Verfügung vom 10. Februar 2011 (VB.2011.00104) eingeladen, baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen.

Das Quartierplanverfahren bezweckt die Herbeiführung der Baureife der einbezogenen Grundstücke, hauptsächlich der grossen, unüberbauten Parzelle Kat.-Nr. 7366. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Zugerstrasse S-3, im Osten durch das Neuhusbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.1, im Süden durch die Bauzonengrenze und im Westen durch die Gemeindestrasse «Chrummbächliweg» begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Richterswil.

Durch das Quartierplangebiet fliessen im Nordwesten das eingedolte Chrummbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.0, und im Westen (parallel zum Chrummbächliweg) das eingedolte Schönrainbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.2. Im Osten wird das Quartierplangebiet durch das teilweise eingedolte Neuhusbächli, öffentliches Gewässer Nr. 5.1, begrenzt.

Bereits bei der Verfahrenseinleitung (BDV Nr. 1296/2005) und im Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2008 wurde darauf hingewiesen, dass das Chrummbächli und das Schönrainbächli die massgebende Hochwassermenge nicht abzuleiten vermögen und ein Ausbau der beiden Gewässer daher unerlässlich ist. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2218/2009) liegt das Quartierplangebiet in einer Zone geringer bis mittlerer Gefährdung (gelbe und blaue Zone). Die Hochwassersicherheit und die Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer seien Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartierplans. Ein in einem separaten Verfahren festzusetzendes Projekt für einen Entlastungskanal mit Teilumleitung des Chrummbächli, des Neuhusbächli und des Schönrainbächli ist am 21. Juni 2011 beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Prüfung eingereicht worden. Der Quartierplan kann nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass auch das Projekt betreffend den Entlastungskanal durch die Baudirektion (AWEL) genehmigt und rechtskräftig sowie der Bau des Kanals rechtlich und finanziell gesichert sind.

Die im Technischen Bericht erwähnte neu zu erstellende Wasserleitung ist Bestandteil des genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojektes 2009. Wie im Bericht erwähnt, ist diese neue Leitung im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung mit einem Innendurchmesser von mindestens 200 mm als Ringleitung zu der bestehenden Leitung Neuhus zu erstellen.

Gemäss GEP wird das Quartierplangebiet teils im Misch- und teils im Trennsystem entwässert. Die neue Trennsystemerschliessung für das Grundstück Kat.-Nr. 7366 ist so auszuführen, wie im Quartierplan festgelegt. Im Weiteren sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Liegenschaftsentwässerung» (SN 592000, 2002) massgebend.

Der Ausbau der Zufahrtsstrasse «Im Chrummbächli» wurde unter Berücksichtigung der Anträge des Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission (Nr. 12-2009 vom 10. Dezember 2009) optimiert. Die beiden Schutzobjekte (Wohnhaus Vers.-Nr. 0608 und Waschhaus Vers.-Nr. 0609) werden dadurch nicht beeinträchtigt. An der gewählten Erschliessungslösung ist nichts zu beanstanden.

Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Befunde/Funde zum Vorschein, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Sekretariat, Tel. 043 259 69 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger über die Verfahrenskosten und die Baukosten (Verkehrerschliessung, Kanalisation, Wasserversorgung, Stromversorgung) sowie den Geldausgleich und die Ordnung der Rechtsverhältnisse.

Die Baurekurskommission II hat mit Entscheiden vom 9. November und 21. Dezember 2010 (BRKE II Nr. 0265, 0302, 0303–0305/2010) Rekurse teilweise gutgeheissen und demgemäss die Vorinstanz eingeladen, die Festlegungen betreffend die Landzuteilung der Zufahrtsfläche in der Verlängerung der Bachtelstrasse, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7086, inkl. Festlegungen betreffend Deckbelagseinbau, die Regelung einer genügend grossen Wendemöglichkeit an der Zufahrt Kat.-Nr. 3036 (Stichstrasse ab Bergstrasse) sowie die Entschädigung für die Minderzuteilungsfläche Kat.-Nr. 2874 (Geldausgleich) und die Anordnung der Grundstückszufahrt derselben Parzelle (BRKE II 303–305/2010, Seite 11) zu überarbeiten und neu festzusetzen.

Die Baudirektion kommt nach Prüfung der gesamten Quartierplanunterlagen zum Schluss, dass der Argumentation der Baurekurskommission II in allen Punkten gefolgt werden kann. Deshalb können nur die nicht streitbetroffenen Festlegungen genehmigt werden. Im Übrigen ist die Gemeinde Richterswil einzuladen, den Quartierplan Chrummbächli im Sinne des Entscheides der Baurekurskommission II zu überarbeiten.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann auch der genehmigungsfähige Teil des Quartierplans derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht ist einzuladen, der Baudirektion den rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation sowie die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazu gehörenden Akten gesorgt werden kann.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat Richterswil mit Beschluss vom 8. Februar 2010 festgesetzte Quartierplan Chrummbächli wird gestützt auf § 159 des Planungs- und Baugesetzes unter Vorbehalt von Dispositiv II und unter der Bedingung genehmigt, dass das Projekt betreffend den Entlastungskanal mit Teillumleitung des Chrummbächli, des Neuhusbächli und des Schönrainbächli durch die Baudirektion (AWEL) rechtskräftig genehmigt sowie der Bau des Kanals rechtlich und finanziell gesichert ist.

II. Die Festlegungen betreffend die Landabtretung und Deckbelags-einbau der Zufahrtsfläche Kat.-Nr. 7086, die Dienstbarkeit Ordn.-Nr. 1.06 (Wendeplatzfläche zulasten der Kat.-Nrn. 3031 und 3032) sowie die Festlegungen betreffend den Geldausgleich infolge Minderzuteilung beim Grundstück Kat.-Nr. 2874 werden nicht genehmigt.

III. Die Gemeinde Richterswil wird eingeladen, die Quartierplan-akten im Sinne der Entscheide vom 9. November und 21. Dezember 2010 (BRKE II Nrn. 0265, 0302, 0303–0305/2010) zu überarbeiten und neu festzusetzen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militär-strasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Richterswil, Seestrasse 19, 8805 Richterswil (zur formellen Eröffnung an die betroffenen Grundeigen-tümerinnen und Grundeigentümer), das Verwaltungsgericht (VB.2011.00104, vierfach) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi