



Referenz-Nr.: ARE 21-1009

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.zh.ch/are

1/4

Quartierplan Buchenegg - Genehmigung

Gemeinde **Stallikon**

Lage Vorderbuchenegg

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 30. Juni 2021 mit Dokument Nr. 6.572.20/30 Technischer Bericht, Plänen 1:500: Nr. 6.572.20/31 «Erschliessung/Neuzuteilung», Nr. 6.572.20/32 «Erschliessung Werkleitungen», Nr. 6.572.20/33 Vermessungsplan
 - Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Aufgrund von Bauabsichten, eines wegen ungenügender Erschliessung abgelehnten Baugesuchs sowie eines Verfahrenseinleitungsgesuchs beschloss der Gemeinderat Stallikon am 10. Mai 2016 die Einleitung des Quartierplanverfahrens über das betroffene Gebiet. Die Genehmigung der Verfahrenseinleitung erfolgte mit BDV Nr. 0837/16 vom 27. Juli 2016. Mit dem eingeleiteten Quartierplan soll im mehrheitlich bereits überbauten Baugebiet die genügende Erschliessung (nach § 236 PBG) für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Kernzone KW) herbeigeführt werden.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Stallikon setzte den Quartierplan Buchenegg mit Beschluss vom 23. August 2021 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten, Norden und Osten durch die Bauzonengrenze, im Südosten zudem durch die östliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 2138 (Alte Bucheneggstrasse), im Süden und Südwesten durch die Bucheneggstrasse (Staatsstrasse, Route 648, regionale Verbindungsstrasse) und die westliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 2139 bzw. die Bauzonengrenze begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt innerhalb der Bauzone (Kernzone KW) gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Stallikon.

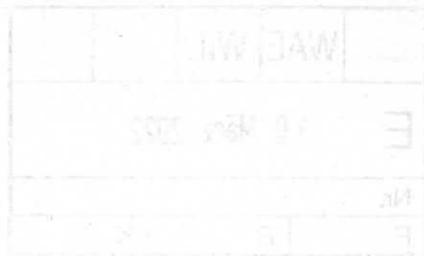
Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Erschliessung der beiden, sich in der Kernzone befindenden Grundstücke erfolgt von Süden ab der Bucheneggstrasse (Staatsstrasse) über die Alte Bucheneggstrasse, die mit den Quartierplanfestlegungen eine geringe Verbreiterung erfährt (Fahrbahn 3.5 m plus beidseitig 0.3 m Bankett). Zum Kreuzen zweier Fahrzeuge wird ungefähr in der Mitte des



rund 80 m langen Strassenabschnitts eine Verbreiterung als Ausweichstelle vorgesehen. Am Ende des Strassenabschnitts wird ein Wendepunkt mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 1939 (neu Kat.-Nr. 2394) rechtlich gesichert.

Prüfung der
Genehmigungsfähigkeit

Die Alte Bucheneggstrasse ist im Verkehrsrichtplan als regionaler Fuss-/ Wanderweg klassiert. Das bedeutet, dass den Aspekten der Bundesgesetzgebung über Fuss- und Wanderwege (FWG) soweit möglich und verhältnismässig Rechnung getragen werden muss. Eine damit verbundene Verbreiterung der Erschliessung stehe gemäss Technischem Bericht (Kap. 3.2, Seite 6) im Widerspruch zur Haltung der betroffenen Grundeigentümer nach einer möglichst schmalen Quartierstrasse. Ebenfalls für eine schmale Erschliessung spreche die Kleinräumlichkeit des Perimeters sowie die geplanten Neuüberbauungen, die gegenüber der heutigen Gastronomienutzung tendenziell eine geringere Verkehrsbelastung auslösen werden. Zugunsten des regionalen Wanderverkehrs habe die Gemeinde mit dem Grundeigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 2139 vereinbart, ein öffentliches Fusswegrecht ausserhalb des Quartierplanes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und mit dem öffentlichen Parkplatz verbunden (bestehender Weg) zu errichten. Der Dienstbarkeitsvertrag wurde am 15. Dezember 2021 unterzeichnet sowie notariell beglaubigt.

Die Dimensionierung der vorgesehenen Neuerschliessung (Fahrbahnbreite) entspricht dem Minimalmass der Zufahrtsart «Zufahrtsweg» gemäss den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV).

Das Vorhaben liegt in der Landschaftsschutzzone IIIB gemäss der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Stallikon. Gemäss Ziffer 5 dieser Verordnung sind in dieser Zone alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder dem Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebietes nicht vermindern. Veränderungen an bestehenden nichtlandwirtschaftlichen Bauten können nach § 358a PBG bewilligt werden, wenn dies mit den Schutzziele vereinbar ist. Das Vorhaben ist aus der Sicht des Landschaftsschutzes von untergeordneter Bedeutung und bringt keine Verletzung der Schutzziele mit sich. Aus der Sicht des Landschaftsschutzes steht dem Vorhaben nichts entgegen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Der Gemeinde sowie den beteiligten und betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Stallikon am 23. August 2021 festgesetzte Quartierplan Buchenegg wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stallikon, Bauamt, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'778.90	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1'910.20	

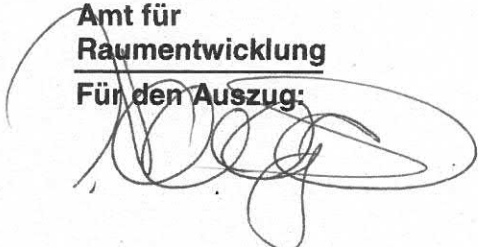
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Stallikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Quartierplan-Beteiligten schriftlich mitzuteilen
 - Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen
 - Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers)
- Frick & Partner, Ingenieurbüro, Feldweg 25, Postfach, 8134 Adliswil
- gpw, Wälter, Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- Amt für Mobilität, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- ARE (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM - 8. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Quartierplan Buchenegg

Erschliessung / Neuzuteilung 1 : 500

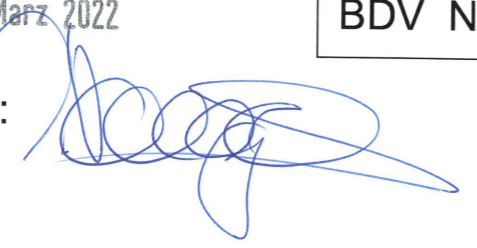
Vom Gemeinderat festgesetzt am: 23. Aug. 2021

Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident:




Von der Baudirektion
 genehmigt am: - 8. März 2022

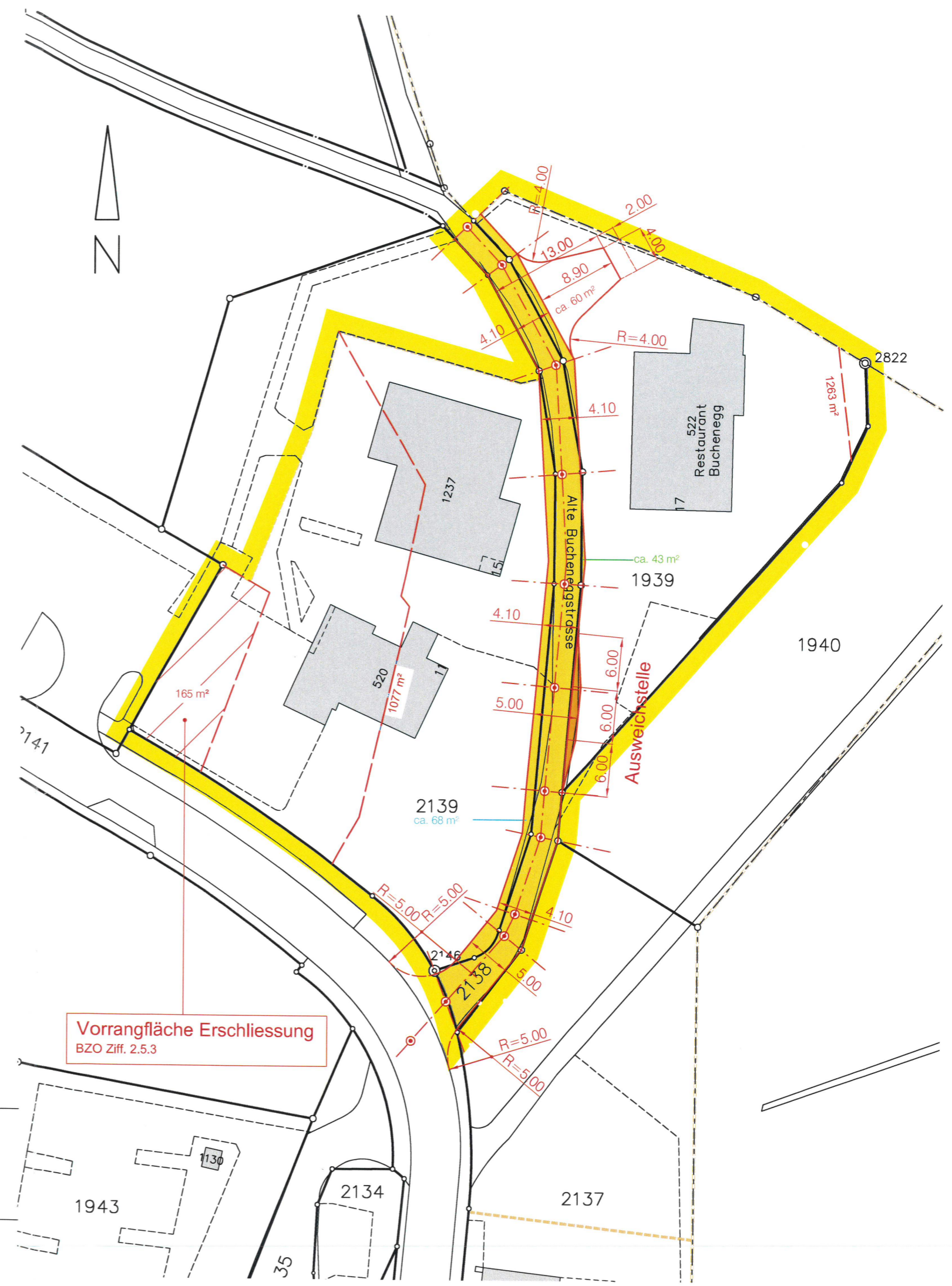
Für die Baudirektion:



Der Schreiber:



BDV Nr. 1009/21



Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH / SIA
 8134 Adliswil
 Postfach, Feldweg 25
 Telefon 044 711 87 11
 Telefax 044 711 87 12

Plan Nr. 6.572.20 / 31

www.geoalbis.ch
 info@geoalbis.ch

Datum: 30. Juni 2021

Archiv Nr.

Quartierplan Buchenegg

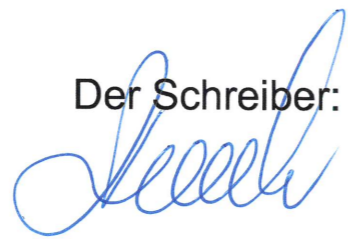
Erschliessung Werkleitungen Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 23. Aug. 2021

Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident:



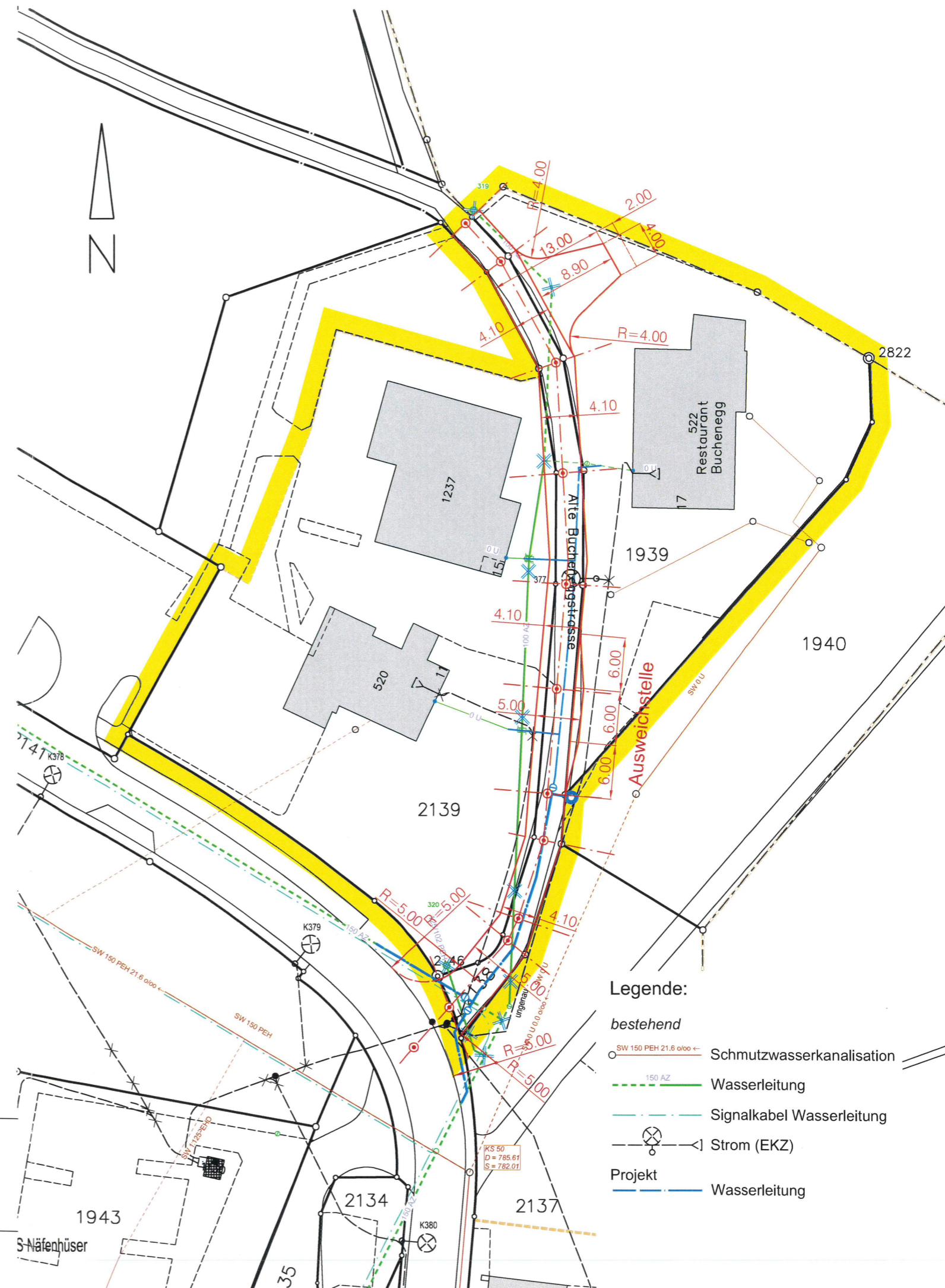
Der Schreiber:



Von der Baudirektion
 genehmigt am: - 8. März 2022

BDV Nr. 1009/21

Für die Baudirektion:

Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH / SIA
 8134 Adliswil
 Postfach, Feldweg 25
 Telefon 044 711 87 11
 Telefax 044 711 87 12

Plan Nr. 6.572.20 / 32

www.geoalbis.ch
 info@geoalbis.ch

Datum: 30. Juni 2021

Archiv Nr.

Kanton Zürich



Quartierplan Buchenegg

Vermessungsplan 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 23. Aug. 2021

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. März 2022

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

BDV Nr. 1009/21

Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH / SIA
8134 Adliswil
Postfach, Feldweg 25
Telefon 044 711 87 11
Telefax 044 711 87 12

www.geoalbis.ch
info@geoalbis.ch

Plan Nr. 6.572.20 / 33

Datum: 30. Juni 2021

Archiv Nr.

Stallikon

1:500

Mutationsplan Nr. 620

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

Legende: www.vermessung.zh.ch/legende

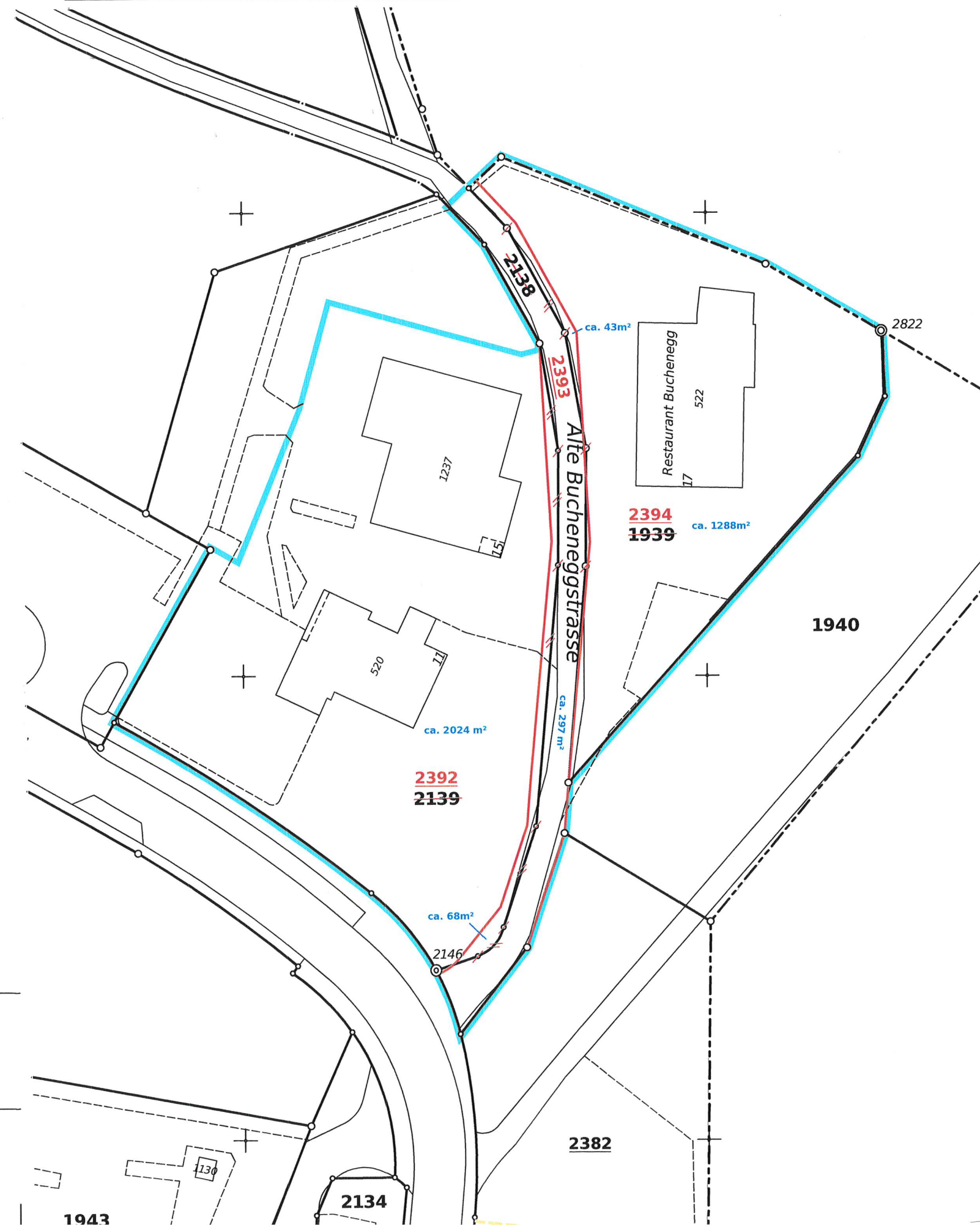
Unterstrichene Katastrummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Frick & Partner
Feldweg 25
8134 Adliswil

Tel. 044 711 87 11



Erstellt: 30.06.2021 / RH
Nachführungsgeometer: T. Frick
Patentierter Ingenieur-Geometer:





Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0837 / 16

vom 27. Juli 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-0837

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Buchenegg – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Stallikon**

Lage Vorder-Buchenegg

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 28. April 2016 (Plan Nr. 6.572.20 / 01)
 - Gemeinderatsbeschluss vom 10. Mai 2016

Sachverhalt

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Stallikon beschloss am 10. Mai 2016 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Buchenegg. Die Unterlagen gingen am 13. Mai 2016 beim Amt für Raumentwicklung ein.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Ein Bauprojekt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2139 wurde von der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Stallikon aufgrund der ungenügenden Erschliessung abgelehnt. Aufgrund des Gesuchs eines Grundeigentümers (Kat.-Nr. 1939; ebenfalls mit Bauabsichten) beschloss der Gemeinderat Stallikon die Einleitung des Quartierplanverfahrens über das betroffene Gebiet. Mit dem eingeleiteten Quartierplan soll im erfassten, mehrheitlich bereits überbauten Baugebiet die genügende Erschliessung für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Kernzone KW) herbeigeführt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).



Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Nordwesten, Norden und Osten durch die Bauzonengrenze, im Südosten zudem durch die östliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 2138, im Süden und Südwesten durch die Bucheneggstrasse (Staatsstrasse, Route 648, regionale Verbindungsstrasse) und die westliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 2139 begrenzt. Das Bezugsgebiet liegt innerhalb der Bauzone (Kernzone KW) gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Stallikon.

Hinweise zur Weiterbearbeitung Über die bestehende Wegparzelle Kat.-Nr. 2138 verläuft gemäss regionalem Richtplan Verkehr ein Wanderweg (mehrere Wanderrouten). Der Wanderweg ist stark frequentiert, deshalb ist dem Fussgängerschutz die nötige Beachtung zu schenken.

Über das an die Bauzone bzw. an das Quartierplangebiet angrenzende Landwirtschaftsgebiet ist eine Landschaftsschutzzone III B festgelegt.

Ergebnis Mitberichte *Anschluss an Staatsstrasse*

Der Quartierplan bezweckt die Sicherstellung einer planungs- und baurechtlich angemessenen Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nr. 1939 und Kat.-Nr. 2139 via Kat.-Nr. 2138. Bei der geplanten Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstrasse handelt es sich um eine Ausfahrt von einem Zufahrtsweg auf eine übergeordnete Strasse. Die Vorgaben der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) sind hierfür massgebend.

Die Erschliessung erfolgt via Grundstück Kat.-Nr. 2138 in die Bucheneggstrasse. Die Sichtweiten müssen zwingend eingehalten werden. Die Sichtweiten auf die Fahrbahn betragen nach links und nach rechts 50 m bei einem Beobachtungspunkt von 2.5 m, gemessen ab Fahrbahnrand. Die Sichtweiten auf den Gehweg nach links und nach rechts betragen 15 m, bei einem Beobachtungspunkt von 2.5 m, gemessen ab Gehwegrand. Bei dieser Ausfahrt handelt es sich um eine neue Anlage. Sie ist so anzuordnen, dass die Sicht ohne Hilfsmittel wie Verkehrsspiegel o.ä. gewährleistet ist.

Siedlungsentwässerung

Die abwassertechnische Erschliessung der Gebäude im Quartierplanperimeter ist gegeben. Die Kanalisation verläuft via Graftschaft, Stallikon zur ARA Birmensdorf. Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP), der am 14. April 1998 genehmigt wurde, ist das Gebiet im Trennsystem zu entwässern.

C. Ergebnis

Die Quartierplaneinleitung kann im Sinne der Erwägungen (Weisungen und Hinweise für die Weiterbearbeitung) genehmigt werden.

Sämtliche oben erwähnten Weisungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von einem Jahr ab Rechts-

kraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Stallikon am 10. Mai 2016 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Buchenegg wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert Jahresfrist ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stallikon, Reppischtalstrasse 53, Postfach 72, 8143 Stallikon, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	995.20	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	259.20	
<hr/>			
Total	Fr.	1'254.40	

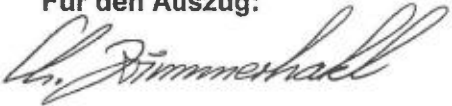
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Gemeinderat Stallikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Stallikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Perimeterplan 1:500)
- AWEL, Wasserbau, Planung
- Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Perimeterplänen 1:500)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Quartierplan Buchenegg

Technischer Bericht

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 23. Aug. 2021

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:



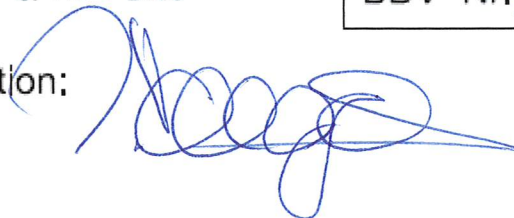
Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. März 2022

Der Schreiber:



BDV Nr. 1009/21

Für die Baudirektion:



Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH / SIA
8134 Adliswil
Postfach, Feldweg 25
Telefon 044 711 87 11
Telefax 044 711 87 12

Plan Nr. 6.572.20 / 30

www.geobls.ch
info@geobls.ch Datum: 30. Juni 2021

Archiv Nr.

Quartierplan Buchenegg

Verfahrenseinleitung

Perimeterplan 1 : 500

Vom Gemeinderat eingeleitet am:

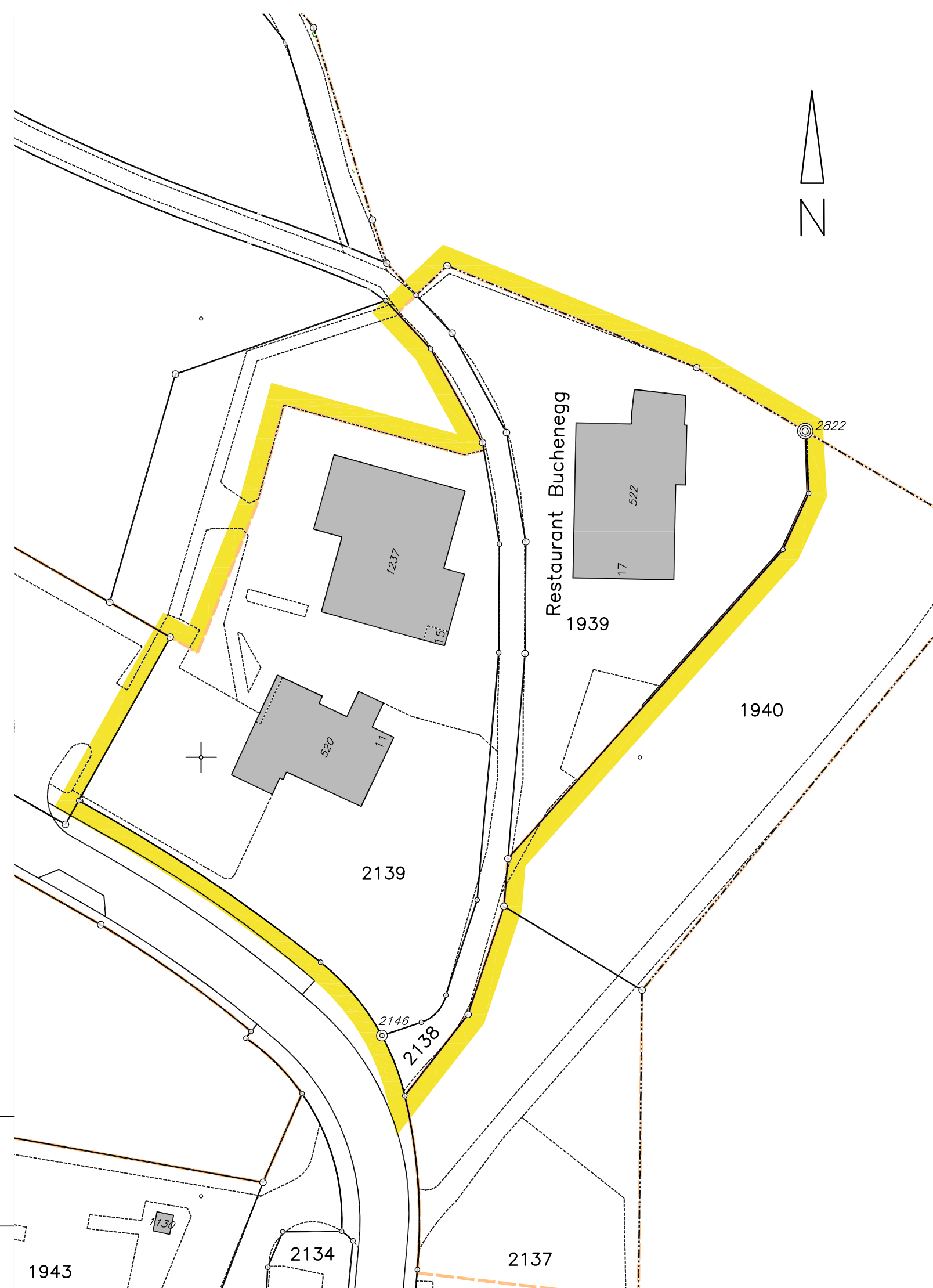
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

BDV Nr.



Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH / SIA
8134 Adliswil
Postfach, Feldweg 25
Telefon 044 711 87 11
Telefax 044 711 87 12

www.geoalbis.ch
info@geoalbis.ch

Plan Nr. 6.572.20 / 01

Datum: 28. April 2016

Archiv Nr.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 17.05.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 17.05.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001313

Publizierende Stelle
Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon

Quartierplan "Buchenegg", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8143 Stallikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Gemeinderat Stallikon hat mit Beschluss Nr. 173 vom 23. August 2021 den Quartierplan "Buchenegg" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Festsetzung mit Verfügung Nr. 1009 vom 8. März 2022 genehmigt. Die Entscheide wurden am 25. März 2022 samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11. Mai 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Quartierplan "Buchenegg" tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon