



Quartierplan Dorfzentrum Grafstal Genehmigung

Gemeinde **Lindau**

Lage Grafstal

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 5. November 2019 mit Technischem Bericht, Bericht «Ordnung der Rechtsverhältnisse», Pläne (1:500) Nr. 1 «Alt-/Neubestand, Erschliessung», Nr. 2.1 «Werkleitungen, Abwasserentsorgung», Nr. 2.2 «Werkleitungen, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Erdgasversorgung», Nr. 3 «Vermessungsplan»
 - Gemeinderatsbeschluss vom 20. November 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Aufgrund von Begehren einiger Grundeigentümerschaften beschloss der Gemeinderat Lindau am 21. Dezember 2016 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Dorfzentrum Grafstal. Die Parzellierung und Erschliessung im nur an der Peripherie überbauten Bezugsgebiets ist zu verbessern bzw. zu ergänzen, um die noch freien Flächen gemäss den nach Bau- und Zonenordnung (BZO) erlaubten Nutzungsmöglichkeiten überbauen zu können. Mit dem Quartierplan soll die Baureife herbeigeführt werden.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Lindau setzte den erarbeiteten Quartierplan Dorfzentrum Grafstal mit Beschluss vom 20. November 2019 fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Dorfstrasse (Sammelstrasse), im Osten durch die Rikonerstrasse, im Süden durch den Schulweg sowie die südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1518 und 3067 und im Westen durch die Rütelistrasse begrenzt. Das Bezugsgebiet liegt in der Bauzone (Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) gemäss Zonenplan (Nutzungsplanung) der Gemeinde Lindau.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Von der bestehenden Feinerschliessungsstrasse «Schulweg» wird eine neue Stichstrasse in östlicher Richtung in das unüberbaute Teilgebiet hineingeführt. Vom Wendeplatz am Ende dieser Stichstrasse ausgehend verlaufen je ein Fussweg in nördlicher (zur Dorfstrasse), wie auch in südlicher Richtung (zum ost-west-verlaufenden Schulweg). Der südliche Abschnitt der nord-süd-verlaufenden Feinerschliessungsstrasse «Schulweg» (entlang der öffentlichen Bauten verlaufend) wird bei der Einmündung der neuen Stichstrasse mit Poller-Einrichtung unterbrochen, sodass dieser Abschnitt verkehrsfrei wird.



Zum Schutz der Fussgänger (v.a. Schüler) wird entlang des nördlichen Abschnitts des Schulweges (Feinerschliessungsstrasse) ein Trottoirbereich auf dem Grundstück der Gemeinde (Sporthalle) zur Benützung durch Fussgänger servitutarisch gesichert (Fusswegrecht). Wo ergänzend notwendig, werden weitere Grundstückszufahrten mit den Minimalbreiten gemäss Zugangsnormalien rechtlich gesichert.

Prüfung der
Genehmigungsfähigkeit
und Hinweise für die
nachfolgenden
Planungsschritte

Der Quartierplan ist genehmigungsfähig, mit folgenden Hinweisen für die anschliessenden Planungsschritte.

Das Planungsgebiet ist vom Fluglärm (Flughafen Zürich-Kloten) betroffen. Im nicht überbauten und zum Zeitpunkt der Quartierplan-Verfahrenseinleitung als nicht erschlossen beurteilten Teilgebiet werden die massgebenden Grenzwerte (Planungswerte) in der Nacht um bis zu 6 dB überschritten. Mit den Quartierplanbestimmungen (vgl. Technischer Bericht, Kapitel 5, Seiten 52 -54) wird die Anwendung von Art. 31 a der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt; d.h. im Rahmen der zukünftigen Baubewilligungsverfahren haben die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilen (Abb. 32 S. 54 im Technischer Bericht) die Anforderungen gemäss Art. 31 a LSV zu erfüllen. Die Baubehörde hat zu überprüfen, ob die Anforderungen erfüllt sind.

Gemäss Energieplanung der Gemeinde Lindau (2000-Watt-Konzept) ist der Ausbau des bestehenden Abwasserwärmeverbundes in Grafstal vorgesehen. Das Wärmepotential der ARA Mannenberg soll weiter ausgeschöpft werden. Ein allfälliger Ausbau oder einzelne Anschlüsse sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren abzuklären und zu koordinieren (vgl. Kapitel 4.5.3, Seite 50 im Technischen Bericht).

Auf die Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie der Auflagen der Kantonsarchäologie wird in den entsprechenden Kapiteln im Technischen Bericht hingewiesen (Kap. 2.3.1 Seite 19 und 2.6 Seite 27).

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 Lindau am 20. November 2019 festgesetzte Quartierplan Dorfzentrum Grafstal wird genehmigt.



- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'396.00 104 103 / 83100.40.200

- 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 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.

- IV. Der Gemeinderat Lindau 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 Lindau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (FALS)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 30. JAN. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 08.05.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000633

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Lindau, Tagelwangerstrasse 2, 8315 Lindau

Quartierplan «Dorfzentrum Grafstal», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8315 Lindau

Der Gemeinderat Lindau hat am 20. November 2019 den Quartierplan "Dorfzentrum Grafstal" festgesetzt. Die Baudirektion des Kanton Zürich hat die Festsetzung mit Verfügung Nr. 1701/19 vom 30. Januar 2020 genehmigt.

Die Entscheide wurden am 28. Februar 2020 samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 16. April 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 140

Beschluss-/Verfügungsdatum: 20.11.2019

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Lindau

Tagelwangerstrasse 2

8315 Lindau