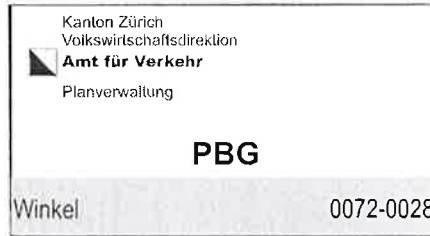




Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-1990



Nr. 1990 / 15

vom 16. Februar 2016

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

## Teilquartierplan Buechenweg/Buechenstrasse – Genehmigung

Gemeinde **Winkel**

Lage Buechenweg / Buechenstrasse, Ortsteil Rüti

- Massgebende  
Unterlagen
- Quartierplandossier vom 10. Dezember 2014 mit Plänen 1:500 (Altbestand/ Landbewertung, Neuzuteilung/Verkehrsanlagen/Baulinien, Wasserleitungen/Werke, Belastungen Verkehrsanlagen, Belastungen Verfahren, Vermessungsplan), Technischer Bericht, Bericht zu Anmerkungen und Dienstbarkeiten
  - Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2014

### Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Winkel setzte den Teilquartierplan Buechenweg / Buechenstrasse am 15. Dezember 2014 fest. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 ersucht die Gemeindeverwaltung Winkel (Bauabteilung) um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Das Teilquartierplanverfahren bezweckt, in der locker überbauten Wohnzone die Buechenstrasse und den Buechenweg normaliengerecht auszubauen, sodass für ein anstehendes und allfällige weitere Baugesuche keine Erschliessungsdefizite bestehen und die Gesuche aufgrund dieser Voraussetzung bewilligungsfähig sind. Die Strassenparzelle des Buechenweges lag bis anhin teilweise in der Landwirtschaftszone, wird jedoch durch die zeitlich parallel laufende Nutzungsplanungsrevision in die Wohnzone eingezont (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015). Die beiden Planungsverfahren werden koordiniert.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet des vorgesehenen Quartierplans wird im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 3324, 3325, 701, 702, 678, 1338, 1339, 3374, 717, 3359, 3360, 3361, 3114 und 2296, im Westen durch die Bauzonengrenze bzw. den Waldrand, im Norden den Buechenweg (inkl.), im Nordosten die Bauzonengrenze sowie im Osten die Büelhofstrasse (Sammelstrasse) begrenzt. Mit Ausnahme des Buechenweges (Teil) liegt das Quartierplangebiet innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Winkel.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Mit dem Teilquartierplan werden die Sanierung der Buechenstrasse, der Ausbau des Buechenweges und die Erneuerung der Wasserleitung geregelt. Dabei wird auf die bestehende Situation Rücksicht genommen (moderater Ausbau, da keine Strassenverbreite-



rung in die Landwirtschaftszone möglich ist). Für die Fahrzeug-Begegnungsfälle werden Ausweichbuchten im Strassengrundstück vorgesehen oder diese mittels Dienstbarkeit gesichert. An den drei Enden der Stichstrassen werden die nötigen Wendemöglichkeiten ebenfalls mit Dienstbarkeiten gesichert. An der Buechenstrasse und im Einmündungsbereich zur Hungerbüel-/Büelhofstrasse werden die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 540/1965) aufgehoben und an sämtlichen Strassenabschnitten der Buechenstrasse und des Buechenweges, soweit in der Bauzone, neue Verkehrsbaulinien mit einem Strassenabstand von 5.0 m bzw. Wegabstand von 3.5 m festgelegt.

Ergebnis der Prüfung Die mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 23. August 2013 sowie in den zwischenzeitlich zusätzlich erfolgten Abklärungen gestellten Anträge und Anregungen wurden bei der Überarbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt, sodass der Quartierplan genehmigungsfähig ist.

Der Teilquartierplan sieht einen Wendehammer am Ende des Buechenwegs vor, der auf Grundstück Kat.-Nr. 3324 innerhalb der Waldabstandslinie liegt. Der geplante Wendehammer hält einen Abstand von 2 m von der Waldgrenze ein. Bereits heute besteht am Ende des Buechenwegs nordseitig ein Wendepplatz. Mit dem neuen Wendehammer wird die Situation für den Wald nicht verschlechtert; die Walderhaltung ist nicht gefährdet. Die notwendige forstrechtliche Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands kann in Aussicht gestellt werden.

Mit der Anpassung der Lärmschutzverordnung (LSV) am 1. Februar 2015 stellt die Planungswertüberschreitung kein Hindernis mehr für die Erschliessung dar.

### **C. Hinweise zur Umsetzung**

*Siedlungsentswässerung:* Für Einleitungen in öffentliche Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich. Entsprechende Kanalisationsprojekte sind dem AWEL frühzeitig zur Bewilligung einzureichen. Geplante Einleitungen sind auf die Notwendigkeit von Retentionsmassnahmen zu prüfen.

Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentswässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Für das geplante Strassenbauprojekt bzw. den Wendehammer am Ende des Buechenweges ist rechtzeitig eine forstrechtliche Bewilligung zu beantragen (Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald).

### **D. Ergebnis**

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

Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid vom Gemeinderat zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

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



**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der vom Gemeinderat Winkel am 15. Dezember 2014 festgesetzte Teilquartierplan Buechenweg / Buechenstrasse wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Winkel (Bauabteilung), Dorfstrasse 2, 8185 Winkel, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'362.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	129.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	129.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>			
Total	Fr.	1'620.00	

- III. Gegen Dispositiv II 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.
- IV. Der Gemeinderat Winkel wird eingeladen:
  - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen und diese Verfügung den 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.
  - Nach Rechtskraft des Quartierplans die Nachführung der Verkehrsbaulinien in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinderat Winkel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers)
  - AWEL (Wasserbau, Planung)
  - ✓ - Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
  - Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

