



Quartierplan «Oetenbüel West» – Genehmigung

Gemeinde Volketswil

Lage Im Bereich Oetenbüelweg, Kat.-Nrn. 1131, 1171, 4192, 4193, 4211, 5265, 5266, 8158 und 8159

Massgebende Unterlagen

- Quartierplandossier vom 20. Mai 2025 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alt- / Neubestand, Erschliessung, Baulinien, Nr. 2.1 Werkleitungen Abwasserentsorgung, Nr. 2.2 Werkleitungen Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Nr. 3 Vermessungsplan und dem Technischen Bericht
- Gemeinderatsbeschluss vom 27. Mai 2025

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplangebiet liegt im Ortsteil Hegnau und umfasst eine Fläche von rund 2.6 ha in der Industriezone. Mit den durch die Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten vermag die bestehende Erschliessung der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) nicht zu genügen. Im Rahmen des Quartierplans ist somit die Baureife und in diesem Zusammenhang die ausreichende Erschliessung für alle Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters sicherzustellen.

Mit Beschluss vom 4. Mai 2021 leitete der Gemeinderat das Verfahren für den amtlichen Quartierplan «Oetenbüel West» ein. Mit Verfügung Nr. 0589/21 vom 9. August 2021 genehmigte die Baudirektion die Verfahrenseinleitung.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Volketswil setzte den Quartierplan «Oetenbüel West» am 27. Mai 2025 fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 8159, im Osten durch den Oetenbüelweg und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 1131 im Süden durch die Zürcherstrasse sowie im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 8158 und 8159 begrenzt.

Das Bezugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Volketswil.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Erschliessung des Grundstücks Ordnungsnummer (Ord.-Nr.) 1 erfolgt über die ausreichend dimensionierte, private Büelstrasse mittels einem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Büelstrasse (Kat.-Nr. 2403). Um die einwandfreie Befahrbarkeit mit einem 10m-Lastwagen innerhalb der Bauzone sicherzustellen, muss die bestehende Trottoirnase zurückgebaut werden. Eine Erweiterung des Trottoirs wird im Rahmen einer Neuüberbauung/Nutzungsänderung im Baubewilligungsverfahren verfügt.

Durch das Quartierplangebiet führt eine rechtskräftige kantonale Verkehrsbaulinie für eine Umfahrungsstrasse. Dadurch kann der östliche Teil des Grundstücks Ord.-Nr. 1 (Kat.-Nr. 8158) nicht mehr über die Büelstrasse erschlossen werden. Alle Grundstücke östlich der rechtskräftigen Baulinien werden über den Oetenbüelweg erschlossen. Dazu wird der Oetenbüelweg verbreitert, mit einem Trottoir ergänzt und die Zufahrtsneigung in die Zürcherstrasse optimiert. Zusätzlich wird mittels Dienstbarkeit ein Wendepplatz auf dem Grundstück Ord.-Nr. 5 (Kat.-Nr. 8483) gesichert.

Die bestehende direkte Erschliessung der Grundstücke Ord.-Nrn. 3 und 4 auf die Zürcherstrasse ist spätestens bei einer Neuüberbauung der Grundstücke aufzuheben. Zukünftig sind die Grundstücke rückwärtig über den ausgebauten Oetenbüelweg zu erschliessen. Im Quartierplan werden die dazu notwendigen Dienstbarkeiten gesichert.

Für die Wasserversorgung wird eine neue Versorgungsleitung für den Ringschluss Büelstrasse-Oetenbüelweg gesichert. Weiter werden je zwei Bereiche mittels Dienstbarkeit für neue Transformatorenstationen bzw. für neue Kabelverteilkabinen sichergestellt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. Oktober 2024 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden 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. Die vom Gemeinderat Volketswil am 27. Mai 2025 beschlossene Festsetzung des Quartierplans «Oetenbüel West» wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'619.60 und wird der Gemeinde Volketswil, Bausekretariat, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- 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. Die Gemeinde Volketswil 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 Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat, Gemeinde Volketswil, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil
 - Gemeindeverwaltung Volketswil, Bausekretariat, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (Quartierplanverfasser)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. AUG. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'Für den Auszug:'.

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich, 06. Okt. 2025

**Baurekursgericht
des Kantons Zürich**
Die Kanzlei:

T. Saland

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.10.2025
Öffentlich einsehbar bis: 10.10.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003095

Publizierende Stelle
Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil

Quartierplan Oetenbüel West, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Volketswil

Angaben zum Inhalt:

Am 27. Mai 2025 setzte der Gemeinderat Volketswil gemäss § 158 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes den Quartierplan Oetenbüel West fest. Mit der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung Nr. 0160/25 vom 11. August 2025 hat die Baudirektion Kanton Zürich den festgesetzten Quartierplan genehmigt.

Gegen diese Beschlüsse wurden keine Rekurse erhoben. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 6. Oktober 2025 ist der Entscheid rechtskräftig. Der Quartierplan tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau
Zentralstrasse 21
8604 Volketswil