



Referenz-Nr.: 20-0908

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

1/6

## Quartierplan Tiefenbrunnen – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Uetikon am See**

Lage Berg- / Schützenhaus- / Stötzlistrasse (im nördlichen Bauzonengebiet)

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung», Mst. 1:500 vom 26. Mai 2020
  - Grundeigentümerverzeichnis vom 26. Mai 2020
  - Bericht «Erschliessung Tiefenbrunnen, Entscheidungsgrundlagen zum Quartierplan» vom 11. Mai 2020
  - Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2020

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens wurde im August 2019 von einer Grundeigentümerschaft an den Gemeinderat Uetikon am See eingereicht. Die Gemeinde beauftragte ein Planungsbüro, die Erschliessungsmängel zu prüfen. Diese sind im Bericht «Erschliessung Tiefenbrunnen, Entscheidungsgrundlagen zum Quartierplan» (11. Mai 2020) dokumentiert.

Bei mehreren Grundstücken fehlt die direkte Erschliessung über eine öffentliche Strasse. Teilweise sind die Strassenquerschnitte oder der Fussgängerschutz ungenügend. Es fehlen Wendemöglichkeiten oder diese sind ungenügend.

Die anzugehende Quartierplanung bezweckt die verbindliche Festlegung einer planungs- und baurechtlich ausreichenden Erschliessung für die in der Wohnzone W/1.1 gelegenen Grundstücke sowie die in diesem Zusammenhang stehenden weiteren Regelungen und allenfalls eine Optimierung der Parzellierung, damit das Gebiet zonenkonform überbaut werden kann.

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Uetikon am See beschloss am 18. Juni 2020 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Tiefenbrunnen, gestützt auf § 147 PBG.

### 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 rechtskräftiger 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 Norden durch die Bergstrasse (Hauptverkehrsstrasse, Route Nr. 716), im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 2940, 4426, 4427, 4428 und 4896 sowie die Bauzonengrenze, im Südosten und Süden durch die Bauzonen- und zugleich Wald- bzw. Grundstücksgrenzen sowie im Westen durch die Wald- und zugleich Zonengrenzen bzw. den Haslen-/Chnollibach (öffentliche Gewässer Nrn. 3.0 und 3.2) begrenzt (vgl. Plan «Verfahrenseinleitung»).

**Hinweise zur Weiterbearbeitung** Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) beim Tiefbauamt, dem Amt für Verkehr bei der Volkswirtschaftsdirektion sowie der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Bemerkungen und Hinweise.

Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 738 und 2453, in Osten des Quartierplangebiets, befinden sich in der Erholungszone E. Die Quartierplan-Massnahmen haben sich wenn immer möglich auf die Bauzonen zu beschränken.

Der Quartierplan grenzt auf einer Länge von ca. 370 m an Wald. Die statischen Waldgrenzen wurden am 28. Mai 1997 durch den Regierungsrat festgelegt. Es sind ebenfalls überall Waldabstandslinien verabschiedet worden. Diese sind korrekt in den Plänen wiedergegeben. Der festgesetzte Quartierplanperimeter verläuft gemäss Situationsplan «Verfahrenseinleitung», Mst. 1:500 vom 26. Mai 2020.

Entlang der Bergstrasse führt eine Velonebenverbindung des kantonalen Velonetzplans sowie eine Freizeitverbindung. Die Verkehrserschliessung des Wohngebiets erfolgt rückwärtig über die Gemeindestrassen.

Der Quartierplanperimeter wird vom Haslenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, sowie vom Schwändibach, öffentliches Gewässer Nr. 5.1, begrenzt. Die öffentlichen Gewässer sind im Perimeterplan neben dem Namen auch mit der Gewässernummer zu versehen.

Im Rahmen der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung zum Thema Gewässer (PNF 2018) ist vorgesehen, den Schwändibach (im Osten des Quartierplan-gebiets) weiter nach Norden bis über die Schützenhausstrasse hinaus, bis Mitte des Grundstücks Kat. Nr. 2939 neu als öffentliches Gewässer auszuweisen. Der bereinigte Entwurf des Gewässerplans liegt der Gemeinde Uetikon am See seit Mai 2020 zur Stellungnahme vor. Die Bereinigung des Gewässerplans ist noch nicht rechtskräftig. Der Entwurf ist aber im Quartierplan zu berücksichtigen.

Der Haslenbach verläuft grösstenteils in einer eigenen Parzelle. Unter der Schützenhausstrasse fliesst der Haslenbach eingedolt und ohne eigene Parzelle.

Gemäss § 3 der Quartierplanverordnung (QPV) ist für die Abgrenzung des Bezugsgebiets bei Gewässern mit eigener Parzelle die Grundstücksgrenze zu wählen, für die Abgrenzung des Bezugsgebiets bei Servitutsgewässern ist der Bachrand massgeblich. Der Quartierplanperimeter reicht bis zur Gewässerparzelle des Haslenbachs bzw. zum Dolenrand (im Abschnitt der Querung der Schützenstrasse, wo der Haslenbach ohne eigene Parzelle und eingedolt fliesst). Das Gewässer liegt somit ausserhalb des Quartierplanperimeters und trägt § 3 QPV Rechnung.

Im Osten wird das Quartierplangebiet durch die Parzellengrenze von Kat. Nr. 2453 begrenzt, die teilweise durch den Schwändibach verläuft. Dies führt dazu, dass das Gewässer teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt. Wie oben dargelegt, ist für die Abgrenzung des Bezugsgebiets bei Servitutsgewässern der Bachrand massgeblich. Vor dem Hintergrund, dass es sich um ein kleines Servitutsgewässer handelt, vom Schwändibach keine Hochwassergefahr ausgeht, bauliche Massnahmen am Bach somit nicht erforderlich sind und mit dem festgelegten Perimeter eine klare und zweckmässige Abgrenzung geschaffen werden kann, wird dem Quartierplanperimeter zugestimmt.

Gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 659 vom 12. April 2010 besteht im Quartierplangebiet eine Hinweisfläche «Ufererosion». Im Bericht «Entscheidungsgrundlagen zum Quartierplan», Kap. 2.8, wird auf die Naturgefahren hingewiesen.

Der erforderliche Raumbedarf des Haslenbachs und des Schwändibachs bemisst sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur Festlegung des Gewässer-raums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für die beiden Bäche beidseitig ein Uferstreifen von ca. 9,0 m Breite (gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Der Uferstreifen ist auch für den neu als öffentliches Gewässer bezeichneten Abschnitt des Schwändibachs einzuhalten.

Gemäss dem Bericht «Entscheidungsgrundlagen zum Quartierplan», Kap. 3.5, ist für die Entwässerung des Grundstücks Kat. Nr. 4210 eine neue Schmutzwasserleitung erforderlich. Die Leitung ist ausserhalb des Uferstreifens des Schwändibachs vorzusehen.

Im Perimeter befinden sich sowohl Gebiete mit Misch- als auch solche mit Trennkanalesation. Auch die neu zu erschliessende Parzelle Kat. Nr. 4210 soll im Trennsystem entwässert werden. Im Quartierplan muss der Umgang mit Regenabwasser aufgezeigt werden. Massgebend dafür sind die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» des Verbands Schweizer Abwasser und Gewässerschutzfachleute (VSA) sowie die sich in Überarbeitung befindliche Praxishilfe «Regenwasserentsorgung – Praxishilfe für Baubehörden und Planer...». Darin wird gefordert, dass möglichst viel Regenabwasser auf dem Grundstück versickert wird und dass mindestens 80% des Regenabwassers auf dem Grundstück verbleiben. Die Überläufe dürfen 2 – 5 Mal pro Jahr anspringen. Da der Flächenbedarf für die Regenwasserentsorgung einen gewissen Flächenbedarf generiert, muss dieser im Quartierplan ausgewiesen werden.

Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen für die Quartierplanausarbeitung keine Auflagen.

### **C. Ergebnis**

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Gemeinderat Uetikon am See am 18. Juni 2020 beschlossene Verfahrenseinleitung Quartierplan Tiefenbrunnen wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung nach 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch spätestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Uetikon am See, Abteilung Bau, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'189.80	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 330.50	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 200.00	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr AWEL, SE	Fr. 264.40	105 329 / 83100.41.283

**Total** **Fr. 1'984.70**

IV. Gegen Dispositiv I und 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 Uetikon am See 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 und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis 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
- nach Inkrafttreten des Quartierplan-Einleitungsbeschlusses den Perimeter im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eintragen zu lassen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Uetikon am See, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gemeindeverwaltung Uetikon am See, Abteilung Bau, Bergstrasse 90, Postfach, 8707 Uetikon am See
- Suter, von Känel, Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle bzw. Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

- AWEL, Wasserbau
- ALN
- AFV, BaS
- FALS
- ARE (unter Beilage von zwei Dossiers)

**VERSENDET AM - 7. OKT. 2020**

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



# VERFAHRENEINLEITUNG

1:500

Vom Gemeinderat eingeleitet am

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

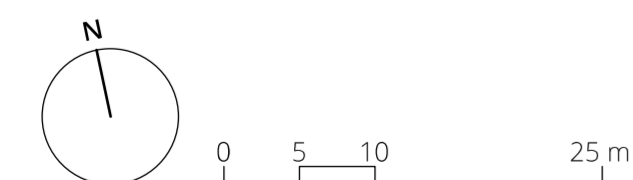
BDV Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekten AG  
Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skvw.ch

32735 - 26.5.2020

## Informationsinhalte

 Bezugsgebiet des Quartierplans



Bearbeitung: Simon Wegmann  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Ämliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 24. September 2019  
Grundlegenerangaben gemäss: Grundbuchamt Männedorf vom 13. Mai 2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der ämlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Erschliessung Tiefenbrunnen

# ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ZUM QUARTIERPLAN

Beurteilung der Erschliessungssituation



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Fragestellungen	4
1.3	Quartierplanzweck	5
1.4	Quartierplanverfahren	5
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.2	Regionaler Richtplan Verkehr	6
2.3	Kommunaler Richtplan Verkehr	7
2.4	Nutzungsplanung	7
2.5	Historische Verkehrswege	8
2.6	Fuss- und Wanderwege	9
2.7	Öffentlicher Verkehr	9
2.8	Naturgefahren	10
2.9	Fruchtfolgeflächen	11
2.10	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	11
2.11	Eigentum	12
2.12	Weitere Rahmenbedingungen	12
2.13	Erschliessungssystem	13
<b>3</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSSITUATION</b>	<b>14</b>
3.1	Kapazitätsberechnung	14
3.2	Hauptstrassen	14
3.3	Erschliessungsstrassen	15
3.4	Grundstücke ohne Anstoss an öffentliche Strasse / Erschliessung mittels Dienstbarkeit	19
3.5	Entwässerungsanlagen	21
3.6	Wasserversorgung	22
3.7	Elektrizitätsversorgung	22
<b>4</b>	<b>BEBAUBARKEIT</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>FAZIT</b>	<b>24</b>
5.1	Zusammenfassung der Überprüfung	24
5.2	Empfehlung	24

**Auftraggeberin**

Gemeinde Uetikon am See  
Oliver Räss

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Simon Wegmann, Lea Humbel

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

### Grundstück Kat. Nr. 4210

Das Grundstück Kat. Nr. 4210 liegt in der Wohnzone W 1.1. Es wird wie folgt begrenzt:

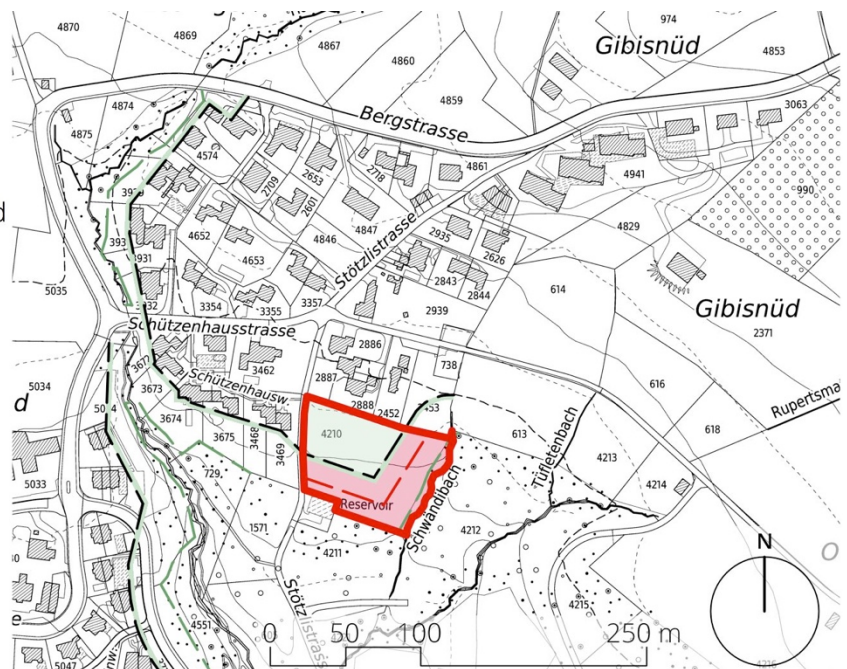
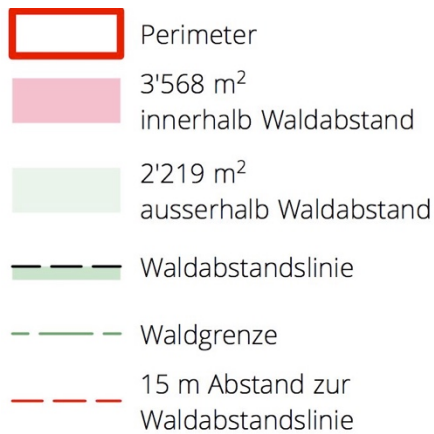
- im Westen: durch die Stötzlistrasse
- im Süden: durch den Wald & die Freihaltezone
- im Osten: vom Schwändibach, öffentliches Gewässer Nr. 5.1
- im Norden: durch die Erholungszone und Baugrundstücke

### Grundstücksgrösse

Das Grundstück Kat. Nr. 4210 umfasst eine Fläche von 5'787 m<sup>2</sup>. Davon liegt jedoch ein grosser Teil (3'568 m<sup>2</sup>) innerhalb von Wald und Waldabstandslinien. Somit resultiert eine Fläche von 2'219 m<sup>2</sup> ausserhalb des Waldabstandes.

### Baureife

Die Stötzlistrasse und die Schützenhausstrasse sind nicht normalien-gerecht (gemäss Zugangsnormen) ausgebaut. Das Grundstück ist wegen der ungenügenden Erschliessung nicht baureif im Sinne von §§ 233 und 234 PBG.



### Gesuch

Mit Schreiben vom 14. August 2019 beantragt die Eigentümerin (UBV Immobilien AG) des Grundstücks Kat. Nr. 4210 die Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff PBG.



## 1.2 Fragestellungen

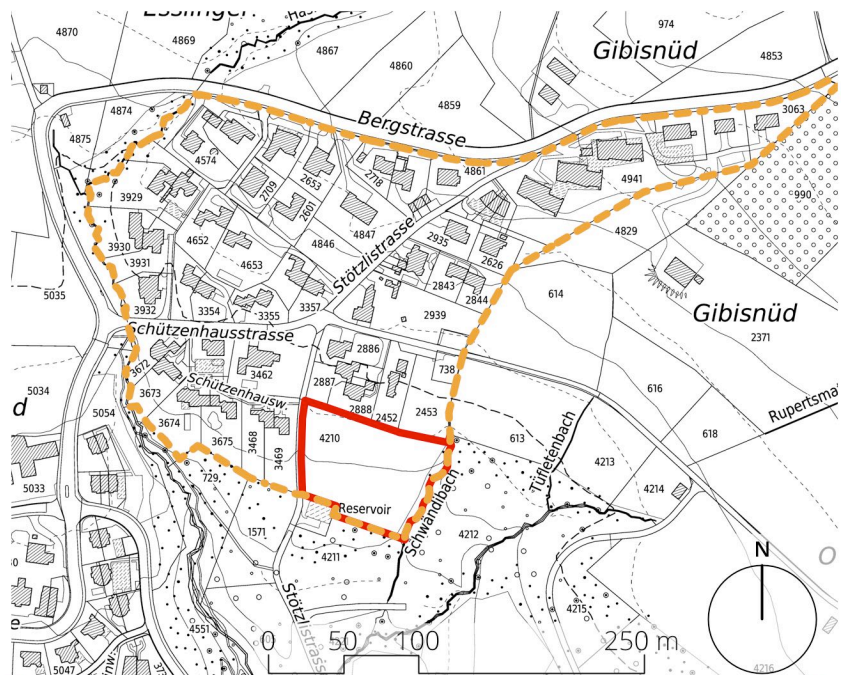
### Erschliessungsdefizite

Für den im nachfolgenden Plan bezeichneten Betrachtungsperimeter sind für sämtliche Anlagen die Erschliessungsdefizite zu ermitteln. Dies beinhaltet:

- Erschliessungsstrassen  
Ermittlung der vorhandenen Strassenbreiten / Prüfung der erforderlichen Breiten nach den heute geltenden Zugangsnormen respektive der künftigen Verkehrserschliessungsverordnung.
- Entwässerungsanlagen  
Klärung des Handlungsbedarfs aufgrund der Festlegungen im GEP (genereller Entwässerungsplan), dem gemeindlichen Leitungsinformationssystem (LIS) und der Angaben des GEP-Ingenieurs
- Wasserversorgung  
Klärung des Handlungsbedarfs aufgrund der Festlegungen im GWP (generelles Wasserversorgungsprojekt), dem gemeindlichen Leitungsinformationssystem (LIS) und der Angaben des GWP-Ingenieurs
- Elektrizitätsversorgung  
Klärung des Handlungsbedarfs aufgrund der Angaben des zuständigen Werkes (Infrastruktur Zürichsee AG)

Die Erschliessungsdefizite werden im vorliegenden Bericht dokumentiert. Dieser bildet die Grundlage für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. Der Perimeter des Quartierplangebiets ist entsprechend der Defizite zu wählen und ergibt sich aus der Quartierplanverordnung.

-  Betrachtungsperimeter  
Erschliessungsdefizite
-  Perimeter,  
Grundstück Kat. Nr. 4210



### **1.3 Quartierplanzweck**

#### **Einleitung Quartierplan**

Nach § 147 PBG wird das Quartierplanverfahren auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo es die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeindevorstand von Amtes wegen eingeleitet.

### **1.4 Quartierplanverfahren**

#### **Ablauf**

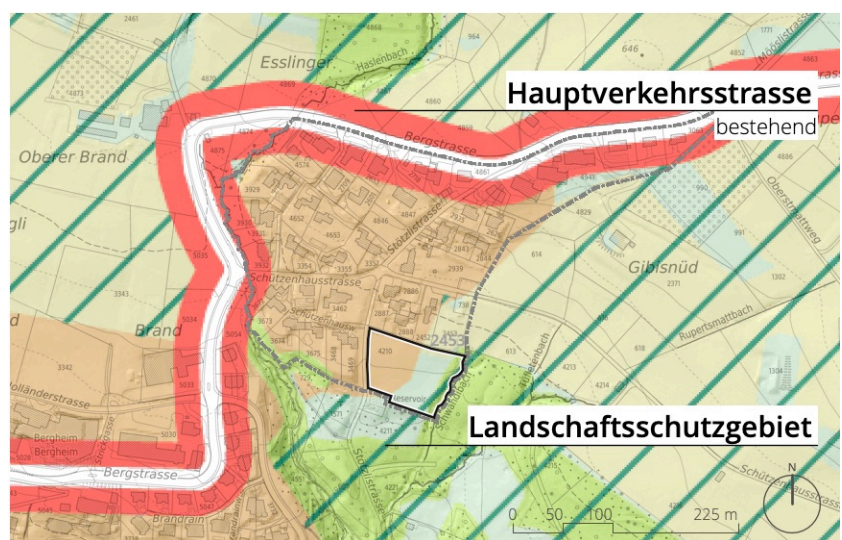
Der Quartierplan ist ein Planungsinstrument, mit dem ein nicht oder erst teilweise erschlossenes Baugebiet der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechend baureif gemacht wird (§ 123 PBG). Dazu werden in einem bestimmten Gebiet die Lage und Dimensionierung von Strassen, Wegen, Werkleitungen sowie die Ausstattung und Ausrüstung mit gemeinschaftlichen Anlagen festgelegt und die Verteilung der Kosten geregelt. Die privaten Grundstücke können in Form und Grösse Änderungen erfahren, damit sie erschlossen und überbaubar werden.

## 2 AUSGANGSLAGE

### 2.1 Kantonaler Richtplan

#### Hauptverkehrsstrasse, Siedlungsgebiet, Landwirtschaftsgebiet

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Bergstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse klassiert. Der Grossteil des Betrachtungsperimeters liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Im Osten des Betrachtungsperimeters bestehen Landwirtschaftsgebiete sowie Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Das Grundstück Kat. Nr. 4210 wird gemäss kantonalem Richtplan im Südosten vom Landschaftsschutzgebiet tangiert und ist teilweise als Siedlungsgebiet sowie als Landwirtschaftsgebiet definiert.

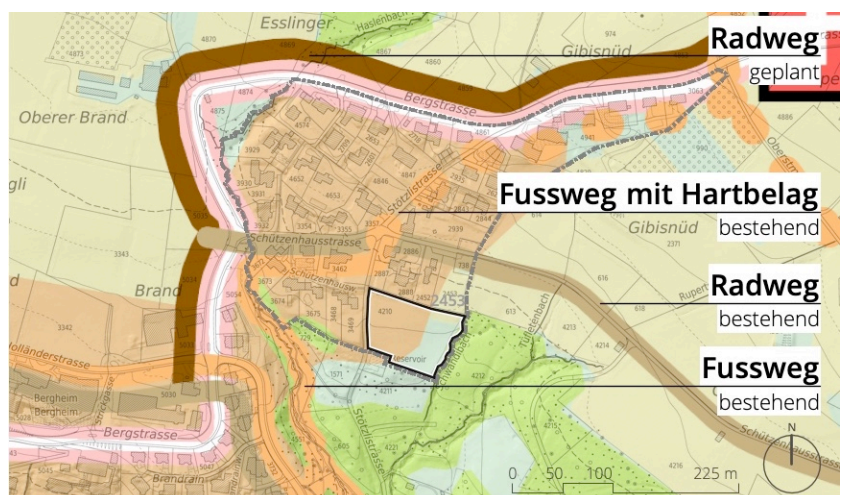


Quelle:  
Kantonaler Richtplan Verkehr  
Festsetzung am 22. Oktober 2018

### 2.2 Regionaler Richtplan Verkehr

#### Fuss- und Radwege

Entlang der Bergstrasse ist gemäss dem regionalen Richtplan Pfanzenstil ein Radweg geplant. Auf der Schützenhausstrasse verläuft ein bestehender Radweg. Der Betrachtungsperimeter wird von einem bestehenden Fussweg, teilweise mit Hartbelag, durchquert.

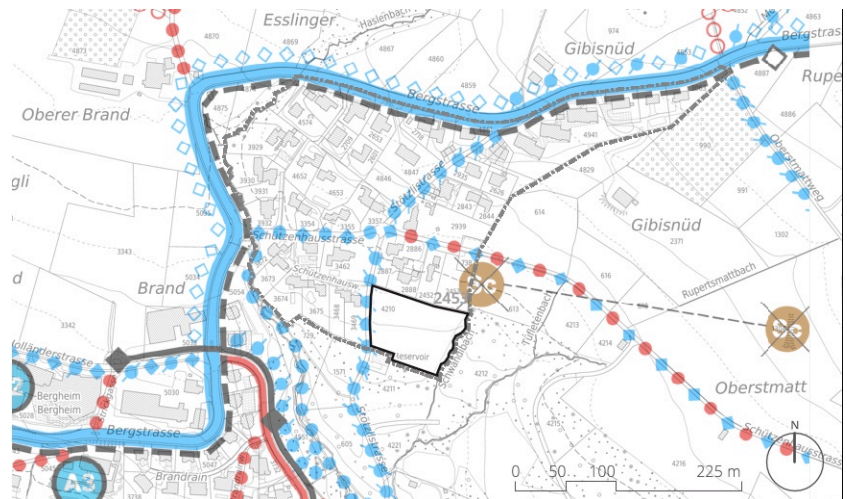


Quelle:  
Regionaler Richtplan Verkehr  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Festsetzung am 19. Dezember 2018

## 2.3 Kommunalen Richtplan Verkehr

### Fussweg Schützenhausstrasse

Der Kommunale Richtplan Verkehr ergänzt das übergeordnete Fusswegnetz mit der Verlängerung des Fusswegs auf der Schützenhausstrasse Richtung Osten. Die früher bestehende Schiessanlage Obermatt wurde aufgehoben und abgebrochen.



Quelle:  
Kommunaler Richtplan Verkehr  
GIS-Browser Gemeinde (web.giszh.ch)  
Festsetzung am 22. März 2010

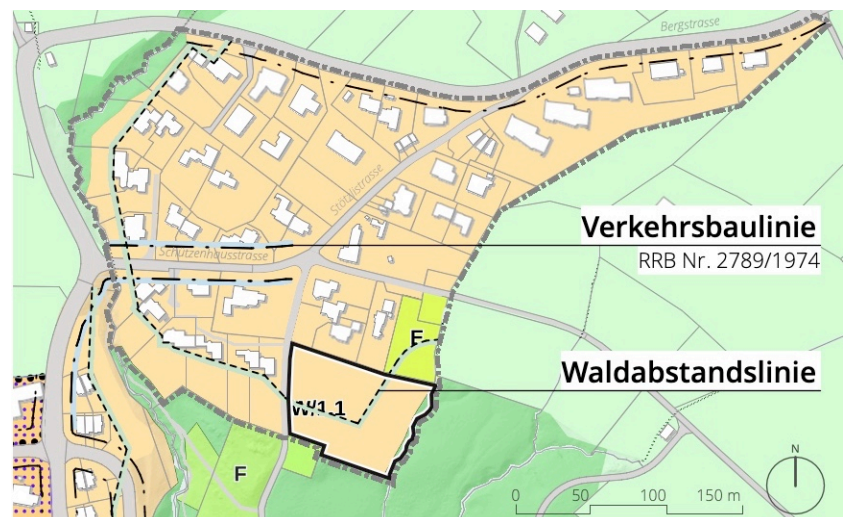
## 2.4 Nutzungsplanung

### Zonierung

Die meisten Grundstücke innerhalb des Betrachtungsperimeters liegen in der Wohnzone 1.1. Die Grundstücke Kat. Nrn. 738 und 2453 befinden sich in der Erholungszone E. Innerhalb des Betrachtungsperimeters bestehen mehrere Grundstücke mit Waldanteil.

### Abstandslinien

An der Schützenhausstrasse sind im Abschnitt zwischen der Bergstrasse und der Stötzlistrasse Verkehrsbaulinien festgelegt (RRB Nr. 2789/1974). Weitere Verkehrsbaulinien bestehen entlang der Bergstrasse (VD Nr. 5313/2010). Zudem werden einige Grundstücke durch Waldabstandslinien tangiert.

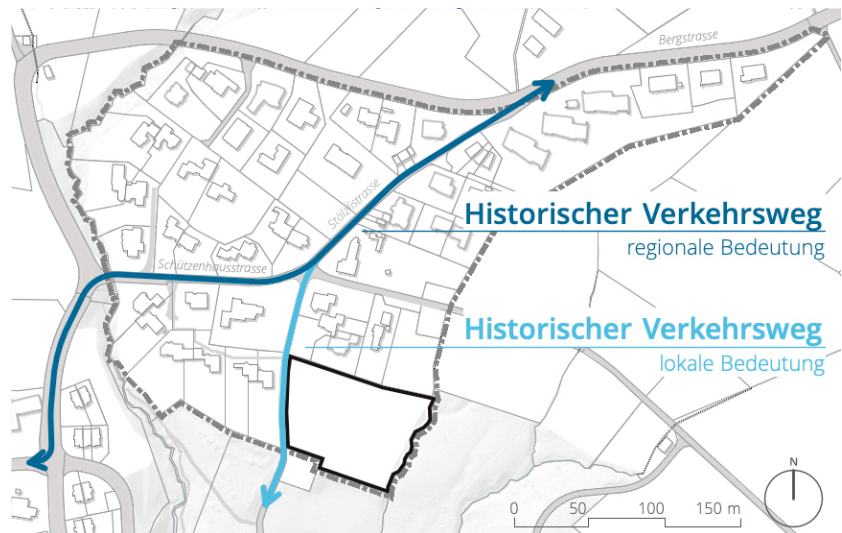


Quelle:  
ÖREB, Nutzungsplanung  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 13. März 2020

## 2.5 Historische Verkehrswege

### Regionale und lokale Bedeutung

Teile der Schützenhausstrasse und Stötzlistrasse sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Entlang der Stötzlistrasse Nord und der Schützenhausstrasse West verläuft ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung. Die Stötzlistrasse Süd ist ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung.



Quelle:  
Historische Verkehrswege:  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020

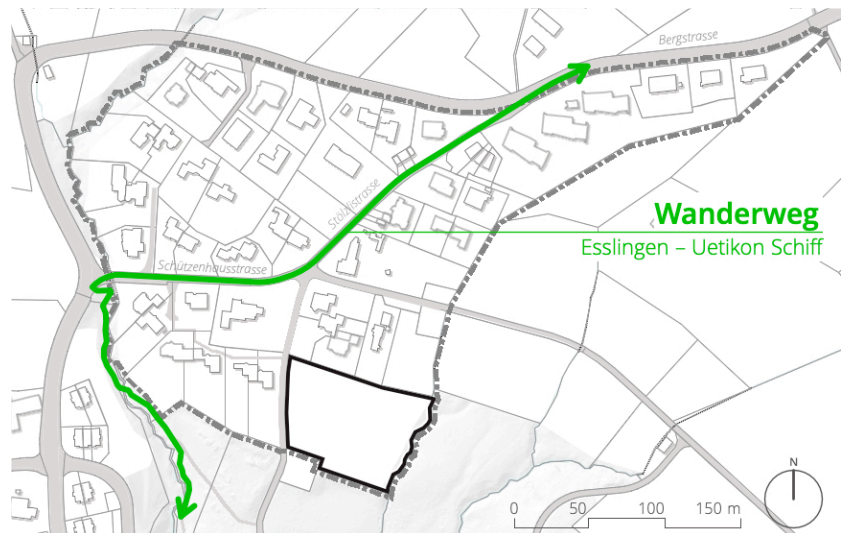
### Fazit

Bei einem Ausbauprojekt der Schützenhausstrasse und Stötzlistrasse sind die denkmalpflegerischen Faktoren (bautechnisch und architektonisch) zu beachten.

## 2.6 Fuss- und Wanderwege

### Wanderwegroute

Entlang der Stözlistrasse, Schützenhausstrasse und dem Haslenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, verläuft die regionale Wanderwegroute Esslingen – Uetikon Schiff.



Quelle:  
Wanderwege: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020

### Fazit

Die Stözlistrasse und Schützenhausstrasse verfügt über kein Trottoir. Ein verbreitertes Bankett als Fussgängerschutz oder ein Trottoir scheint zweckmässig und angemessen.

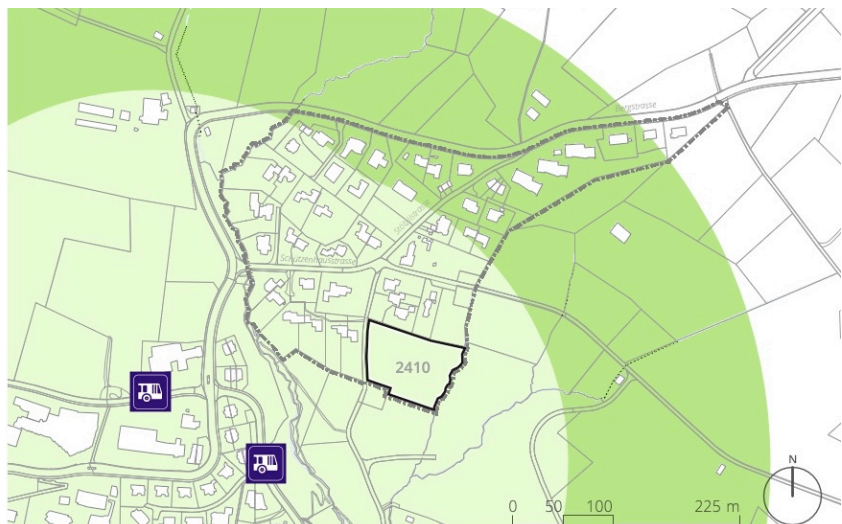
## 2.7 Öffentlicher Verkehr

### Erschliessungsqualität

Das Gebiet Tiefenbrunnen ist im Halbstunden-Takt mit dem Bus erreichbar und der Haltestellenkategorie V zugeordnet (Linie 931, Haltestellen Bergheim und Brandrain). Daraus resultieren für den Betrachtungsperimeter die Güteklassen D (u.a. für das Grundstück Kat. Nr. 4210) und E.

### ÖV-Güteklassen

-  Güteklasse D (<300 m)
-  Güteklasse E (300-500 m)
-  Haltestelle (Kategorie V)



Quelle:  
ÖV-Güteklassen:  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020







## Fazit

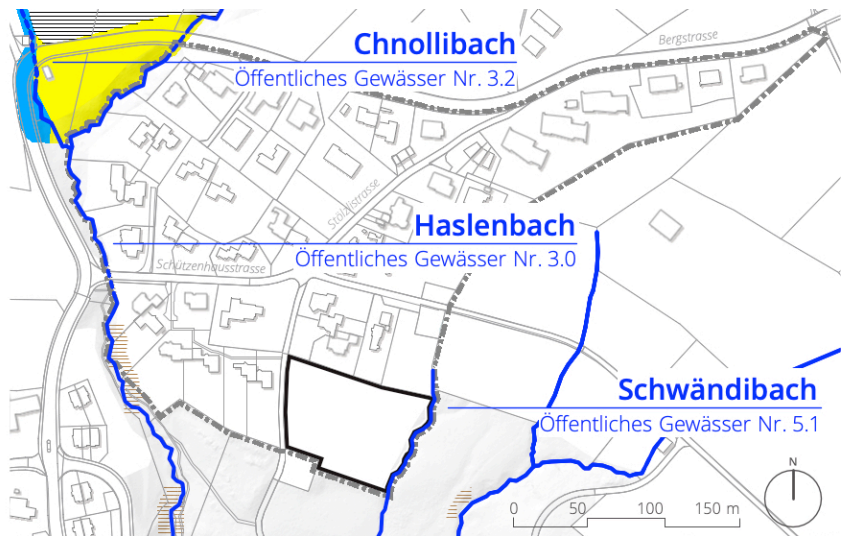
Das Gebiet gilt im Sinn der kantonalen Zugangsnormalien (ZGN) als weniger gut erschlossen. Für die Bemessung der technischen Anforderungen an die Strassen kommen deshalb die tiefer ausgewiesenen Wohneinheitsangaben gemäss Anhang der ZGN zur Anwendung

## 2.8 Naturgefahren

### Öffentliche Gewässer

Entlang des Betrachtungsperimeters verläuft im Westen der Haslenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, und im Osten der Schwändibach, öffentliches Gewässer Nr. 5.1

-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  Oberflächenabfluss
-  Ufererosion
-  Gewässer offen
-  Gewässer eingedolt



Quelle:  
Gefahrenkarte: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020

### Hochwasser

Im Bereich der Bergstrasse besteht beim Chnollibach, öffentliches Gewässer Nr. 3.2, und Haslenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser.

### Ufererosion

Südlich der Schützenhausstrasse erodieren an zwei Stellen die Ufer des Haslenbachs, öffentliches Gewässer Nr. 3.0.

Begehung vom 8. Februar 2020



## Fazit

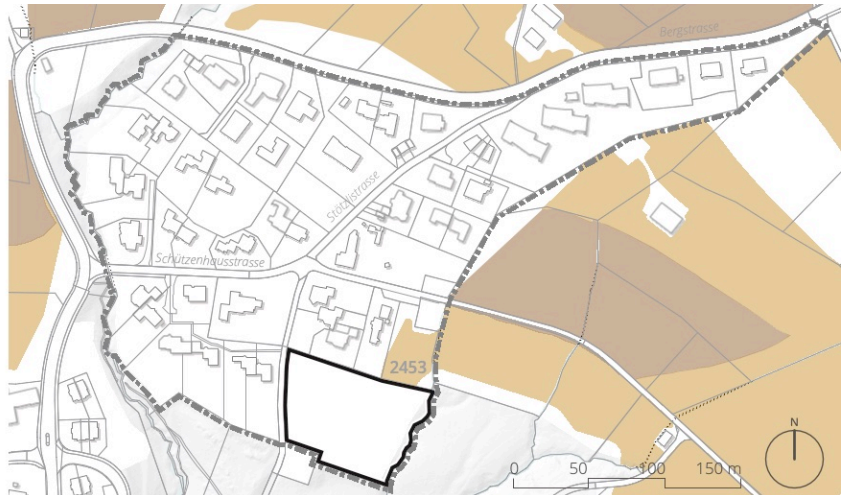
Innerhalb des Betrachtungsperimeter sind keine Grundstücke durch Hochwasser gefährdet. Somit sind keine Massnahmen notwendig.

## 2.9 Fruchtfolgefleichen

### Fruchtfolgefleichen in Erholungszone

Das Grundstück Kat. Nr. 2453 befindet sich in der Erholungszone E. Rund 1'000 m<sup>2</sup> des Grundstücks sind als bedingte Fruchtfolgefleichen klassiert.

- Fruchtfolgefleichen
- bedingte Fruchtfolgefleichen



Quelle:  
Fruchtfolgefleichen:  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020

### Fazit

Bei einer Bebauung des Grundstücks Kat. Nr. 2453 muss eine flächengleiche Kompensation der Fruchtfolgefleichen nachgewiesen werden.

## 2.10 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

### Belastungshinweise

Der ehemalige Rebberg an der Stötzstrasse ist mit dem Belastungshinweis Spezialkulturen aufgeführt. In der Regel wurden hier Pilzkämpfungsmittel oder andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe und Abfalldünger eingesetzt.

- Schiessanlagen
- Spezialkulturen
- Verkehrsträger
- Belastete Standorte



Quelle:  
Prüfperimeter der Bodenverschiebung:  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 30. Januar 2020

### Fazit

Bei Bauvorhaben innerhalb des Prüfperimeters muss vor Bodenverschiebungen die vorhandene Bodenbelastung abgeklärt werden.

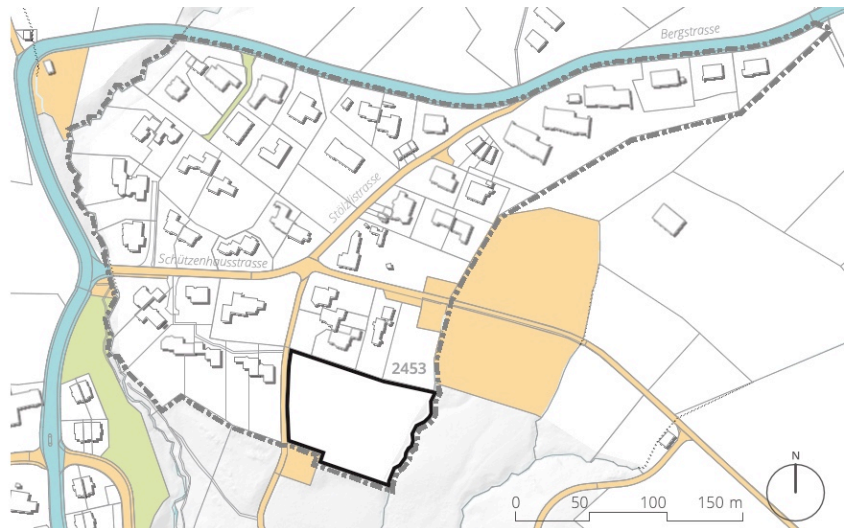
## 2.11 Eigentum

Nachfolgend werden die generellen Eigentumsverhältnisse im Betrachtungsperimeter aufgezeigt.

### Eigentum

-  Kanton Zürich
-  Politische Gemeinde
-  Private
-  Subjektiv dingliches Miteigentum

Quelle:  
GIS-Browser der Gemeinde Uetikon  
Abrufdatum: 13. März 2020



## 2.12 Weitere Rahmenbedingungen

### Denkmalschutzobjekte

Das Wohnhaus an der Schützenhausstrasse 30, Baujahr 1968, ist als regionales Denkmalschutzobjekt eingestuft.

Quelle:  
Denkmalschutzobjekte  
GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 13. März 2020









### Lärm

Die Grundstücke entlang der Bergstrasse sind als "Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich" definiert (Strassenlärm). Dies gilt auch für die Grundstücke, welche im Osten an die Landwirtschaftsgebiete grenzen (Schliesslärm Zivil).

## 2.13 Erschliessungssystem

### Signalisation

Im Betrachtungsperimeter gilt ein Tempo 50 Regime. Auf der Schützenhausstrasse gilt nach 500 m ab dem Siedlungsrand ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze besteht die Möglichkeit zu wenden. Auf der Stötzlistrasse gilt ebenfalls ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge «Zubringerdienst gestattet». Die Stichstrasse «Bergstrasse» ist nur für den Privatverkehr zugelassen.

-  öffentliche Erschliessung
-  Zubringerdienst gestattet
-  private Erschliessung (Miteigentum)
-  private Erschliessung (Dienstbarkeit)
-  Wendemöglichkeit
-  öffentliche Parkplätze



Schützenhausstrasse



West



Ost



Wendemöglichkeit

Stötzlistrasse



Nord



Süd



Wendemöglichkeit

### Fazit

Die bestehenden Wendemöglichkeiten sind bezüglich ihrer Dimensionierung zu überprüfen.

## 3 ERSCHLIESSUNGSSITUATION

### 3.1 Kapazitätsberechnung

#### Übersicht

Anhand der nachfolgenden Kapazitätsberechnung wird festgestellt, welche Nutzflächen theoretisch realisiert werden können. Daraus lässt sich die Anzahl Wohneinheiten respektive die dafür erforderlichen Strassenbreiten (Grundstücksbreite) ableiten.

#### Zonierung

Das Gebiet liegt mehrheitlich in der Wohnzone W 1.1 mit einer entsprechenden Baumassenziffer (BMZ) von  $1.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### Annahme

Angenommen wird zudem, dass eine Wohneinheit ca.  $150 \text{ m}^2$  Geschossfläche (inkl. Aussenwände) hat und die Geschosshöhe  $3.3 \text{ m}$  beträgt.

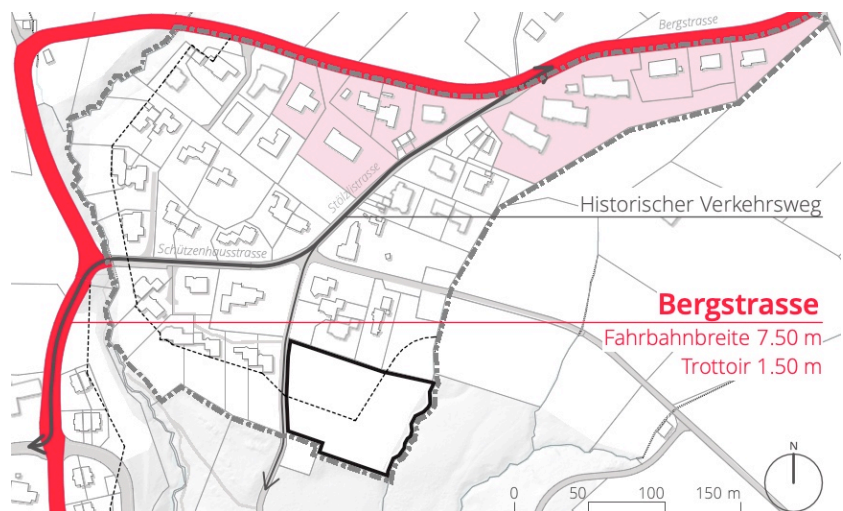
#### Berechnung

Die Annäherungsrechnung ergibt für den ganzen Betrachtungsperimeter eine theoretische Kapazität von rund 140 Wohneinheiten (WE).

Zonenfläche	BMZ	Nutzvolumen	Ø Raumhöhe	Nutzfläche	Ausbaugrad	Ø Wohnungsgrösse	Anzahl Wohneinheiten à $150 \text{ m}^2$
Zonenfläche x BMZ		Nutzvolumen / Raumhöhe		Nutzfläche x Ausbaugrad / Wohnungsgrösse			
$63'000 \text{ m}^2$	1.1	$69'600 \text{ m}^3$	$3.3 \text{ m}$	$21'000 \text{ m}^2$	100 %	$150 \text{ m}^2$	140 WE

### 3.2 Hauptstrassen

#### Bergstrasse



#### Erschliessungsfunktion

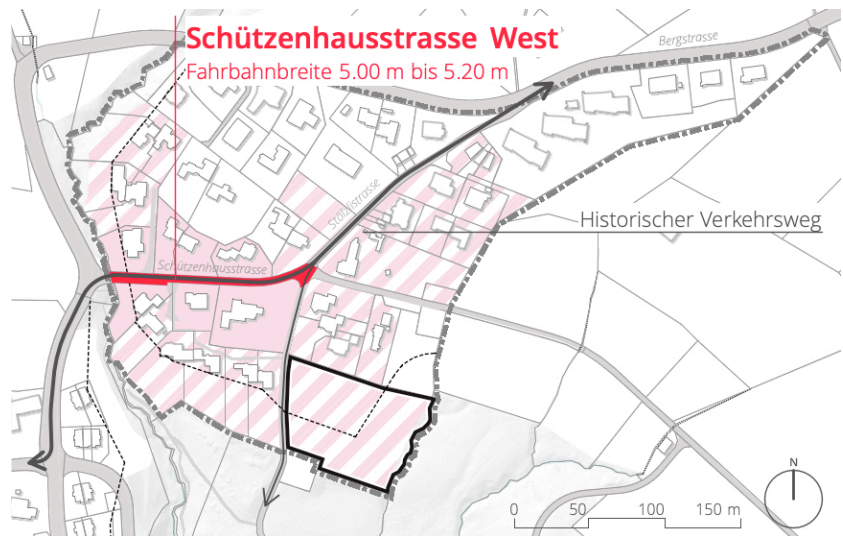
Die Bergstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (Route 716). Innerhalb des Betrachtungsperimeter werden 9 Grundstücke mit rund  $15'800 \text{ m}^2$  Bauland direkt über die Bergstrasse erschlossen.

#### Fazit

Die nordöstlich gelegenen Grundstücke werden direkt ab der Bergstrasse erschlossen. Es ist zu prüfen, ob die Zugänge die Anforderungen an die Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) erfüllen und ob allenfalls ein Quartierplanrevers im Grundbuch angemerkt ist.

### 3.3 Erschliessungsstrassen

#### Schützenhausstrasse West



Eigentümerin

Politische Gemeinde Uetikon

Erschliessungsfunktion

Die Schützenhausstrasse West erschliesst rund 35'400 m<sup>2</sup> Bauland. Davon stossen ca. 7'200 m<sup>2</sup> direkt an die Schützenhausstrasse West.

Anzahl Wohneinheiten

Auf dieser Fläche lassen sich ca. 79 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Schützenhausstrasse West ist ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung.

Bemerkungen

- teilweise besteht ein einseitiges Trottoir von 2 m Breite
- Wanderwegroute

#### Dimensionierung

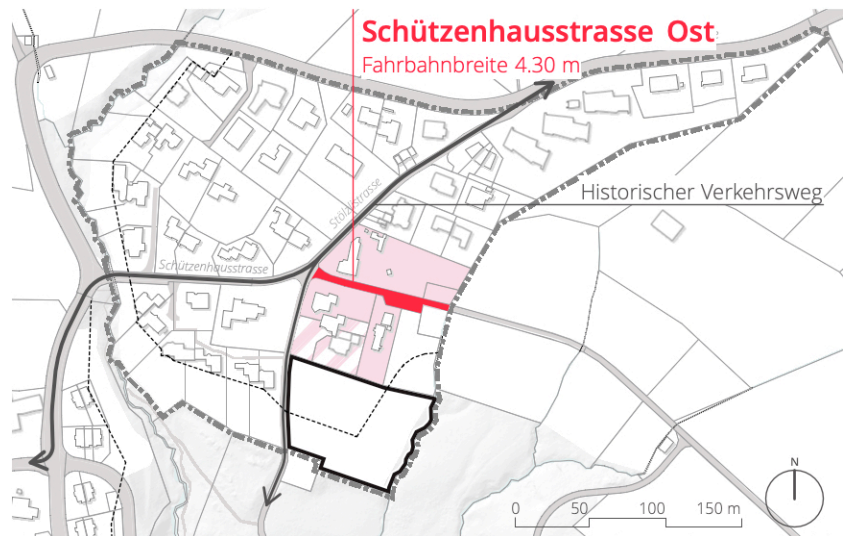
	Zufahrtsart	Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite	Fussgänger-schutz	Wendemöglichkeit
Querschnitt Bestand			5.00 – 5.20 m	2.00 m (nur teilweise vorhanden)	nicht vorhanden
Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse	bis 150 WE	4.50 – 5.00 m	notwendig	nicht notwendig
Verkehrerschliessungsverordnung	Zufahrtsstrasse 1	bis 150 WE	4.50 – 5.70 m	notwendig	nicht notwendig



#### Fazit

Die bestehende Dimensionierung entspricht den Ausbauanforderungen der Zugangsnormalien (ZN) und der Verkehrerschliessungsverordnung (VErV). Da jedoch eine Wanderoute darauf verläuft, erscheint ein durchgehendes breites Bankett oder Trottoir als zweckmässig und angemessen.

## Schützenhausstrasse Ost



Eigentümer

Politische Gemeinde Uetikon

Erschliessungsfunktion

Die Schützenhausstrasse Ost erschliesst rund 6'400 m<sup>2</sup> Bauland. Davon stossen etwa 4'900 m<sup>2</sup> direkt an die Schützenhausstrasse Ost.

Anzahl Wohneinheiten

Auf dieser Fläche lassen sich ca. 14 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Bemerkungen

- 9 öffentliche Parkplätze
- Fahrverbot für Motoverkehr nach 500 m
- Wendemöglichkeit auf Kat. Nr. 1845
- Gemessene Fahrbahnbreite vor Ort 5.00 m

## Dimensionierung

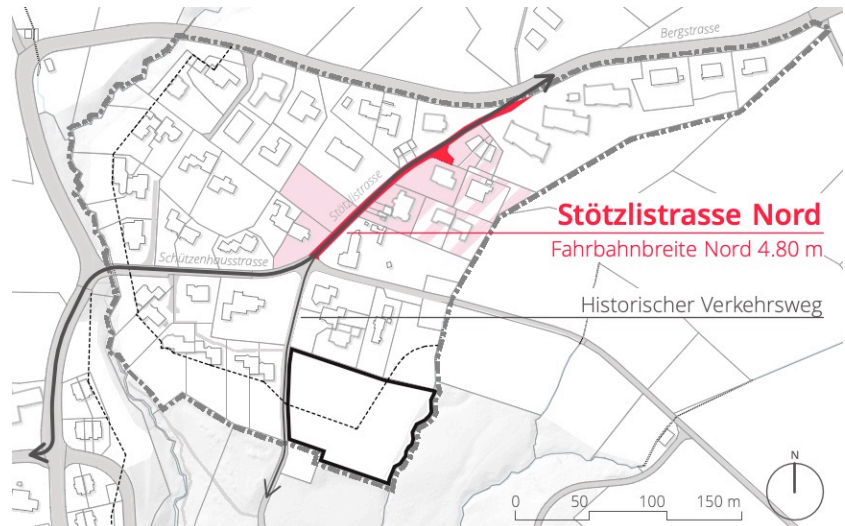
	Zufahrtsart	Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite	Fussgänger-schutz	Wendemöglichkeit
Querschnitt Bestand			4.30 m	nicht vorhanden	vorhanden
Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse	bis 30 WE	4.00 – 4.75 m	nicht notwendig	notwendig
Verkehrerschliessungsverordnung	Zufahrtsweg	bis 50 WE	3.00 – 4.00 m	nicht notwendig	notwendig



## Fazit

Die bestehende Dimensionierung entspricht den Ausbauanforderungen der Zugangsnormalien (ZN) und der Verkehrerschliessungsverordnung (VERV).

## Stötzlistrasse Nord



Eigentümer

Politische Gemeinde Uetikon

Erschliessungsfunktion

Die Stötzlistrasse Nord erschliesst rund 6'700 m<sup>2</sup> Bauland. Davon stossen ca. 3'900 m<sup>2</sup> direkt an die Strasse.

Anzahl Wohneinheiten

Auf dieser Fläche lassen sich ca. 15 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Historischer Verkehrsweg

Die Stötzlistrasse West ist ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung.

Bemerkungen

- Fahrverbot für Motorverkehr «Zubringerdienst gestattet»
- Gefälle von 15 %
- Wendemöglichkeit auf Kat. Nr. 2934
- Wanderwegroute

### Dimensionierung

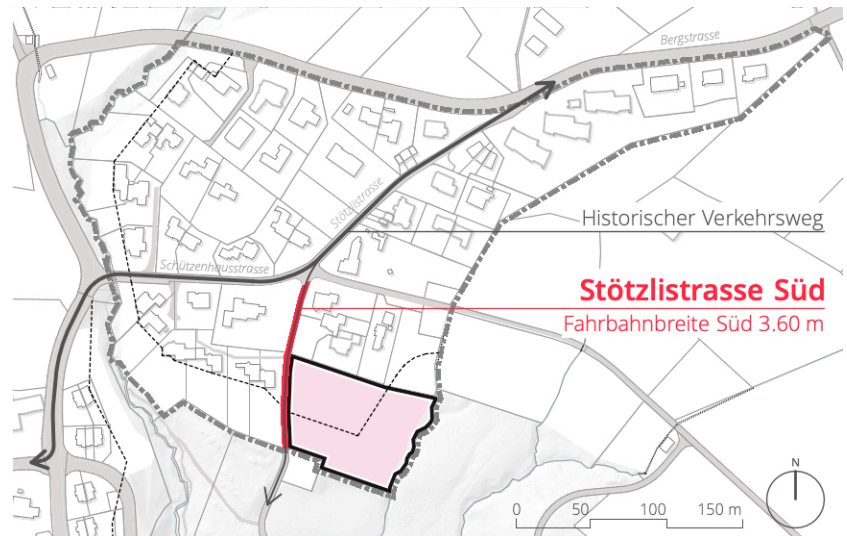
	Zufahrtsart	Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite	Fussgängerschutz	Wendemöglichkeit
Querschnitt Bestand			4.80 m (bis Wendepplatz)	nicht vorhanden	vorhanden
Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse	bis 30 WE	4.00 – 4.75 m	eventuell	notwendig
Verkehrerschliessungsverordnung	Zufahrtsweg	bis 50 WE	3.00 – 4.00 m	eventuell	notwendig



### Fazit

Die bestehende Dimensionierung entspricht den Ausbauanforderungen der Zugangsnormalien (ZN) und der Verkehrerschliessungsverordnung (VERV). Da jedoch eine Wanderroute darauf verläuft, erscheint ein breites Bankett oder Trottoir als zweckmässig und angemessen. Aufgrund des starken Gefälles ist die Stötzlistrasse als eine Stichstrasse zu betrachten, die eine Wendemöglichkeit erfordert. Die Dimensionierung der vorhandenen Wendemöglichkeit ist zu überprüfen.

## Stötzlistrasse Süd



Eigentümer

Politische Gemeinde Uetikon

Erschliessungsfunktion

Die Stötzlistrasse Süd erschliesst rund 5'400 m<sup>2</sup> Bauland.

Anzahl Wohneinheiten

Auf dieser Fläche lassen sich ca. 12 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Historischer Verkehrsweg

Die Stötzlistrasse Süd ist ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung.

Bemerkungen

- Fahrverbot für Motoverkehr «Zubringerdienst gestattet»
- Gefälle von 15 %
- Neuer Strassenbelag mit offener Strassenrinne
- Gemessene Fahrbahnbreite vor Ort 3.00 m

### Dimensionierung

	Zufahrtsart	Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite	Fussgängerschutz	Wendemöglichkeit
Querschnitt Bestand			3.00 m	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse	bis 30 WE	4.00 – 4.75 m	nicht notwendig	notwendig
Verkehrerschliessungsverordnung	Zufahrtsweg	bis 50 WE	3.00 – 4.00 m	nicht notwendig	notwendig

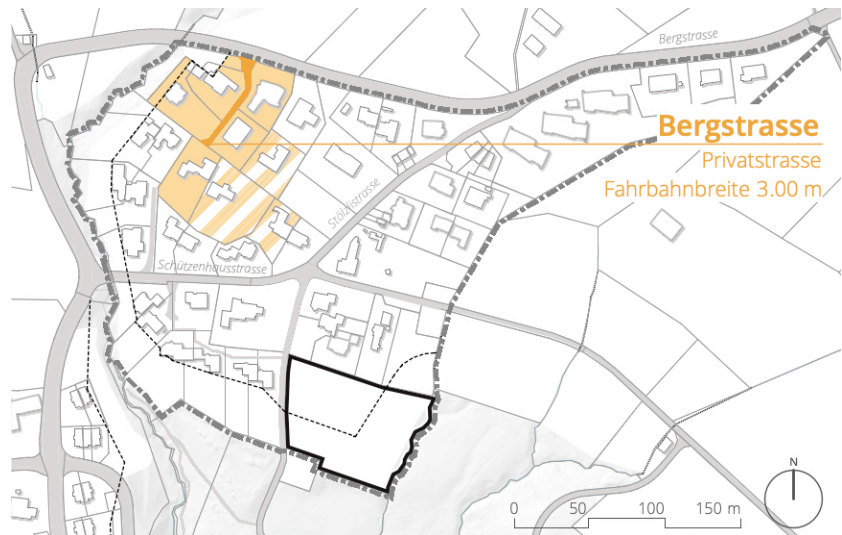


### Fazit

Die bestehende Dimensionierung entspricht nicht den Anforderungen der Zugangsnormalien (ZN) und der Verkehrerschliessungsverordnung (VErV). Zudem fehlt eine Wendemöglichkeit am Ende der Bauzone.

### 3.4 Grundstücke ohne Anstoss an öffentliche Strasse / Erschliessung mittels Dienstbarkeit

#### Privatstrassen



Eigentümer

Subjektiv-dingliches Miteigentum

Erschliessungsfunktion

Der Stich ab Bergstrasse ist eine Privatstrasse und erschliesst rund 8'900 m<sup>2</sup> Bauland. Davon sind 3'600 m<sup>2</sup> nicht direkt an die Bergstrasse angeschlossen.

Anzahl Wohneinheiten

Auf dieser Fläche lassen sich ca. 20 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Bemerkungen

- Private Stichstrasse

#### Dimensionierung

	Zufahrtsart	Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite	Fussgänger-schutz	Wende-möglichkeit
Querschnitt Bestand			3.00 m	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse	bis 30 WE	4.00 – 4.75 m	nicht notwendig	notwendig
Verkehrerschliessungsverordnung	Zufahrtsweg	bis 50 WE	3.00 – 4.00 m	nicht notwendig	notwendig



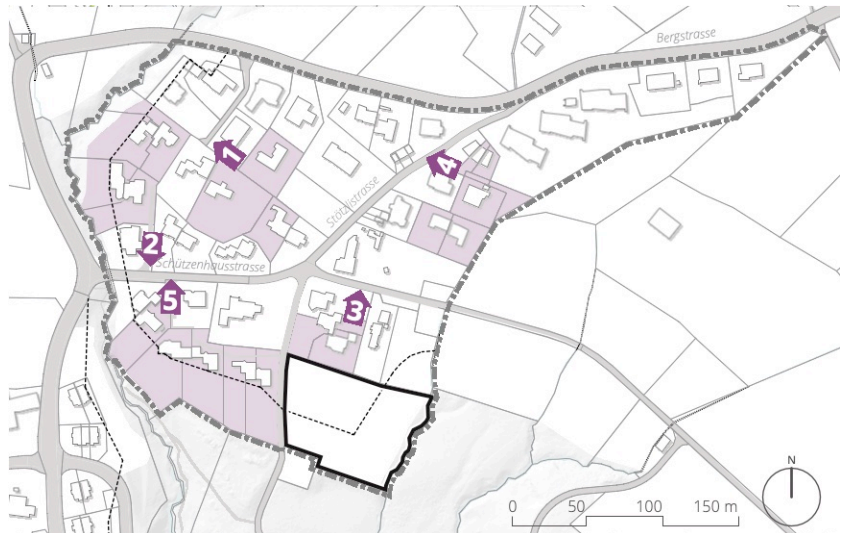
#### Fazit

Die bestehende Dimensionierung der Bergstrasse entspricht nicht den Ausbauanforderungen der Zugangsnormalien (ZN). Zudem fehlt eine Wendemöglichkeit.

## Dienstbarkeiten

Folgende Grundstücke sind nicht direkt über eine öffentliche Strasse erschlossen.

Nr.	Strasse	Kat. Nr.
1	Bergstrasse	2601, 3356, 4653
2	Schützenhausstrasse West	3928, 3929, 3930, 3931
3	Schützenhausstrasse Ost	2887, 2888
4	Stötzlistrasse Nord	2626, 2843, 2844, 4427, 4428, 4431, 4896
5	Schützenhausweg	3468, 3469, 3673, 3674, 3675,



## Fazit

Es ist abzuklären, wo Dienstbarkeiten wie Fahrwegrecht und Fusswegrecht auf den betroffenen Grundstücken bestehen.

## Strassenzustand

Der Zustand der Strassen (Ober-/Unterbau, Randabschlüsse) wurde nicht erhoben.

### 3.5 Entwässerungsanlagen

#### Grundlage GEP

Entwässerungssystem

Das Gebiet Tiefenbrunnen wird im Nordosten im Mischwassersystem und im Südwesten im Trennsystem entwässert. Weitere Grundstücke sind im Trennsystem projektiert.

Kapazität

Der Abflussbeiwert innerhalb der Einzugsgebiete beträgt 0.2. In der Strasse liegt der Abflussbeiwert bei 0.8

#### Bestehende Leitungen




Die vorhandenen Mischwasserleitungen sind aus Beton und verlaufen hauptsächlich in bestehenden Strassentrassees (Schützenhausstrasse und Stötzlistrasse). Sie liegen im Eigentum der Gemeinde.

Trennsystem





Das nordöstliche Gebiet (Grundstücke Kat. Nrn. 3063, 4139, 4941 und 4942) wird im Trennsystem entwässert. Als Vorfluter dient der Tüfletenbach, öffentliches Gewässer Nr. 5.2).

#### Übersicht

Einzugsgebiete

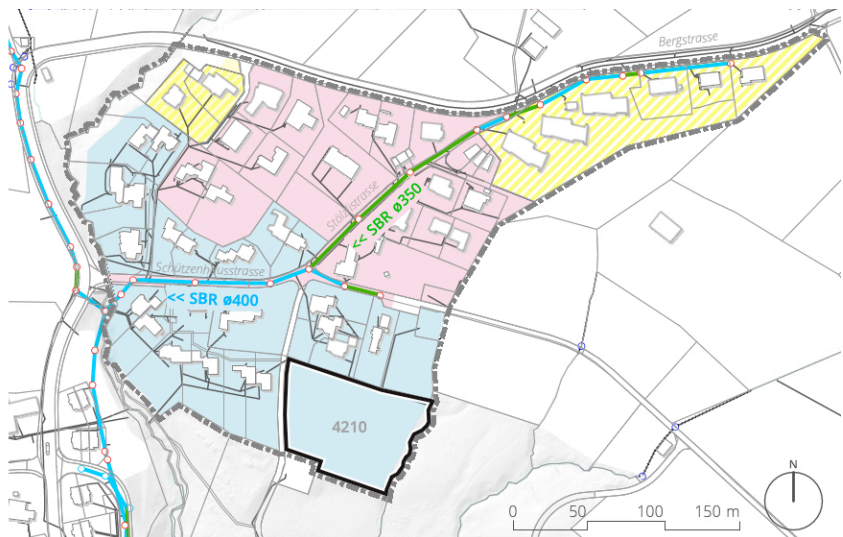
-  Trennsystem
-  Mischsystem
-  Einführung Trennsystem

Leitungszustand

-  Z3 leichte Mängel
-  Z4 keine Mängel
-  nicht untersucht oder privat
-  Schacht Schmutz-/Mischwasser

Quelle:

Siedlungsentwässerung, GEP 2017  
Massnahmenplan und Einzugsgebiete



#### Mängel

Mehrheitlich sind die Leitungen in gutem Zustand. Die Mischwasserleitung (SBR ø 350 mm) weist leichte Mängel auf. Gemäss dem Massnahmenplan aus dem Jahr 2017 soll die Leitung innert 5 - 7 Jahren saniert werden.

#### Fazit

Zur Entwässerung des Grundstücks Kat. Nr. 4210 ist eine neue Schmutzwasserleitung erforderlich.

### 3.6 Wasserversorgung

#### Bestehende Leitungen

Alle überbauten Grundstücke verfügen über eine Wasserversorgung. Die nicht überbauten Grundstücke an der Stötzlistrasse Nord und der Schützenhausstrasse Ost können voraussichtlich an die bestehenden Wasserzuleitungen angeschlossen werden. Auch das Grundstück Kat. Nr. 4210 an der Stötzlistrasse Süd ist mit einer genügenden Wasserzuleitung erschlossen.

#### Handlungsbedarf

Auf eine detaillierte Überprüfung der Werkleitungen für die Wasserversorgung wird vorerst verzichtet. Die Klärung des Handlungsbedarfs erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der Festlegungen im GWP, dem gemeindlichen Leitungsinformationssystem (LIS) und den Angaben des GWP-Ingenieurs.

#### Fazit

Der detaillierte Handlungsbedarf ist nach Einleitung des Quartierplanverfahrens mit der Infrastruktur Zürichsee AG zu klären.

### 3.7 Elektrizitätsversorgung

#### Bestehende Leitungen

Alle überbauten Grundstücke sind mit Strom erschlossen. Die nicht überbauten Grundstücke an der Stötzlistrasse Nord und der Schützenhausstrasse Ost können voraussichtlich an die bestehende Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden. Auch das Grundstück Kat.-Nr. 4210 an der Stötzlistrasse Süd verfügt über eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Stromleitung.

#### Handlungsbedarf



Auf eine detaillierte Überprüfung der Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung wird vorerst verzichtet. Die Klärung des Handlungsbedarfs erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der Angaben des zuständigen Werkes.

#### Fazit

Der detaillierte Handlungsbedarf ist nach Einleitung des Quartierplanverfahrens mit der Infrastruktur Zürichsee AG zu klären.

## 4 BEBAUBARKEIT

### Unbebaute Grundstücke

-  nicht überbaut
-  teilweise überbaut

Im Betrachtungsperimeter sind sechs Grundstücke respektive eine Fläche von rund 10'000 m<sup>2</sup> nicht oder nur teilweise überbaut.



### Bebaubarkeit

Die unbebauten Grundstücke Kat. Nrn. 738 und 2453 liegen in der Erholungszone. Gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sind sie dem Siedlungsgebiet niedriger Dichte zugewiesen. Damit besteht eine planerische Grundlage für eine längerfristige Umzonung in eine Wohnzone 1.1 (falls dazu ein Bedürfnis besteht) und die Grundstücke sind in den Bebauungsnachweis einzubeziehen.

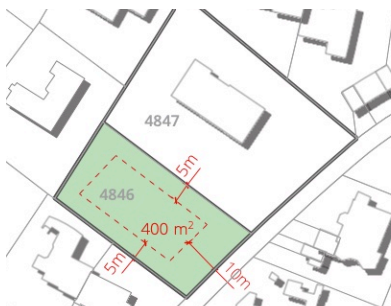
### Nicht bebaubare Grundstücke

Die Grundstücke Kat. Nr. 738 mit rund 323 m<sup>2</sup> und Kat. Nr. 1845 mit 215 m<sup>2</sup> sind im Eigentum der Gemeinde Uetikon. Aufgrund ihrer Grösse sind diese beiden Grundstücke nicht bebaubar.

### Bebaubare Grundstücke

Der östliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 2939 ist bebaubar.

Das Grundstück Kat. Nr. 4210 ist unter Berücksichtigung der minimalen Grenzabstände (gemäss BZO) und der Waldabstandslinien bebaubar.



Die Grundstücke Kat. Nrn. 4846 und 4847 gehören (aktuell) demselben Grundeigentümer. Das Grundstück Kat. Nr. 4846 ist unter Berücksichtigung der minimalen Grenzabstände (gemäss BZO) bebaubar.

### Fazit

Die Grundstücke Kat. Nrn. 738 und 1845 können nicht bebaut werden. Eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse (z.B. im Quartierplanverfahren) scheint zweckmässig und angemessen.

## 5 FAZIT

### 5.1 Zusammenfassung der Überprüfung

#### Fehlende Verkehrserschliessung

Bei mehreren Grundstücken fehlt die direkte Erschliessung über eine öffentliche Strasse. Es gilt noch abzuklären, ob und wie jene Grundstücke über Dienstbarkeiten erschlossen sind.

#### Defizite Verkehrserschliessung

Folgende Defizite bestehen innerhalb des Betrachtungsperimeters:

- Teilweise ungenügende Strassenquerschnitte
- Fehlende oder unzureichende Wendemöglichkeiten
- Teilweise fehlender Fussgängerschutz/Trottoir

Unterscheidung unter Anwendung  
Zugangsnormalien und Verkehrs-  
erschliessungsverordnung

Die Defizite bleiben bei Anwendung der Zugangsnormalien (ZN) und bei Anwendung der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) praktisch identisch. Einzig der Ausbau der Sticherschliessung ab Bergstrasse (Privatstrasse) ist mit der VErV nicht erforderlich.

#### Defizite Bebaubarkeit

Die beiden Grundstücke Kat. Nr. 738 und 1845 können aufgrund der zu geringen Ausdehnung nicht bebaut werden. Eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist zweckmässig.

#### Defizite Werkleitungen

Zur Entwässerung des Grundstücks Kat. Nr. 4210 ist eine neue Schmutzwasserleitung erforderlich.

Auf eine detaillierte Überprüfung der Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung wurde verzichtet. Mit den Defiziten bei der Verkehrserschliessung und der Bebaubarkeit bestehen bereits genügend Gründe für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens.

### 5.2 Empfehlung

#### Quartierplanverfahren

Mit dem Quartierplanverfahren gemäss § 123 PBG können die bestehenden verkehrstechnischen und werkleitungsmässigen Defizite behoben werden.

#### Perimeter

Unter Berücksichtigung von § 2 QPV (Quartierplanverordnung) wird der Betrachtungsperimeter als sinnvoller Quartierplanperimeter angesehen. Der Quartierplanperimeter über das gesamte Gebiet ermöglicht nebst der Behebung der Defizite und Mängel auch eine gesamtheitliche Planung, welche auf die ortsspezifischen Gegebenheiten eingehen kann.

Empfohlener Quartierplan-Perimeter



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 23.09.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 23.03.2024  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001538

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Uetikon am See - Bereich Infrastruktur, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See

## **Quartierplan Tiefenbrunnen / Stötzli- und Schützenhausstrasse, Uetikon am See Bekanntmachung der Einleitung, Öffentliche Auflage**

**Betrifft:** 8707 Uetikon am See

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 7. Oktober 2020 mit Beschluss Nr. 0908/20 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Tiefenbrunnen, welche der Gemeinderat Uetikon am See mit Beschluss vom 18. Juni 2020 festgesetzt hat, genehmigt. Auf die Publikation vom 19. März 2021 des Festsetzungsbeschlusses vom 18. Juni 2020 und der von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0908/20 genehmigten Quartierplaneinleitung ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Einleitung des Quartierplans Tiefenbrunnen, Uetikon am See tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Im Namen des Gemeinderates; Abteilung Bau + Planung

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 0908/20

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 18.06.2020

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 23.10.2022

**Kontaktstelle:**

Gemeinderat Uetikon am See  
Bergstrasse 90  
8707 Uetikon am See