



Referenz-Nr.: ARE 22-1173

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Quartierplan Bossikon West - Genehmigung

Gemeinde **Hinwil**

Lage **Bossikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Quartierplandossier vom 3. Mai 2022 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alter Bestand, Nr. 2 Prozentualer Abzug, Nr. 3 Neuer Bestand, Nr. 4 Werkleitungen, Nr. 5 Kostenverleger Strasse, Nr. 6 Kostenverleger Verfahren, Nr. 7 Servitute, Nr. 8 Vermessungsplan) und dem Technischen Bericht
 - Gemeinderatsbeschluss vom 22. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Auf Gesuch eines Grundeigentümers wurde das Quartierplanverfahren mit Gemeinderatsbeschluss vom 15. Mai 2013 eingeleitet und die Verfahrenseinleitung mit Verfügung ARE/141/2013 am 8. November 2013 genehmigt. Parallel zum Quartierplan wird die kommunale Nutzungsplanung angepasst und ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Alle Vorlagen wurden inhaltlich koordiniert und gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Die Wendemöglichkeit am Forhölzliweg erfordert für den Einlenkradius eine Einzonungsfläche von der Landwirtschaftszone von 10 m². Nördlich der Gebäude Vers.-Nrn. 167 und 732 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7445 und 7446 (Alter Bestand) findet eine damit zusammenhängende Anpassung der Zonengrenze Kernzone K2 zu Landwirtschaftszone statt. Diese Anpassung ist Bestandteil der gleichzeitig laufenden Revision der Nutzungsplanung (Paket 3).

Die erste Grundeigentümerversammlung fand am 28. Juni 2018 statt, die zweite am 17. April 2019. Im Quartierplan ist vorgesehen, den Forhölzliweg den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) entsprechend auszubauen und zu parzellieren. Der Wendehammer kommt auf die bereits bestehende Zufahrt zum Wohngebäude Vers.-Nr. 2759 (versiegelte Fläche) zu liegen.

Festsetzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hinwil setzte den Quartierplan «Bossikon West» am 22. Juni 2022 fest.

s

Beizugsgebiet

Das Beizugsgebiet wird im Norden, Westen und Süden durch die bestehenden und teilweise neuen Bauzonengrenzen, im Osten durch den Pilgerweg begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie nach der

gleichzeitig laufenden Nutzungsplanungsrevision (Paket 3) innerhalb der Bauzonen der Gemeinde Hinwil.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab dem Pilgerweg über den Forhölzliweg, mit neu angeordnetem Wendepunkt am Bauzonenrand. Nach dem Wendepunkt bzw. der Bauzonengrenze führt der Forhölzliweg weiter in die Landwirtschaftszone. Die Dimensionierung des Forhölzliwegs muss deshalb auch den Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs genügen.

Innerhalb des Quartierplangebiets werden die nicht mehr benötigten Flurwegabschnitte aufgehoben und die Flächen den Anstössern gemäss ihrer Anstosslänge im Altbestand gleichmässig verteilt. Der südliche Abschnitt des aufzuhebenden Flurweges Kat.-Nr. 2603 (Zugang zu den rückwärtig gelegenen Aussenflächen der Flarzhäuser) wird durch die Dienstbarkeit B «Weg- und gelegentliches Fahrwegrecht» ersetzt (vgl. Technischer Bericht, S. 80). Als Ersatz für die Flurwegaufhebung wird ein Fusswegrecht vom Forhölzliweg zum Grundstück Kat.-Nr. 8677 gesichert (vgl. Technischer Bericht, S. 81, Servitut C).

Ergebnis der
Genehmigungsprü-
fung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. März 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen. Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen entsprachen in der Vorprüfung noch nicht den Anforderungen der damals gültigen Verkehrssicherheitsverordnung und den Zugangsnormen. Im Zeitpunkt der vorliegenden Genehmigung ist für die Beurteilung die Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) massgebend. Die Dimensionierung des Einmündungsbereichs des Forhölzliweges in den Pilgerweg entspricht bereits heute den Anforderungen der VERV (Anhang 2) und benötigt entsprechend keine Anpassungen an den bestehenden Erschliessungsflächen.

In der Bauzone konnte gemäss Variantenstudium keine zweckmässige Wendemöglichkeit gefunden werden. Für die vorgesehene Wendemöglichkeit wird demzufolge im koordinierten Nutzungsplanverfahren eine Fläche von 10 m² eingezont. Gleichzeitig wird bei einem benachbarten Grundstück dieselbe Fläche ausgezont.

Die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte auf den noch nicht erschlossenen Parzellen Kat.-Nrn. 7445 und 7446 (innerhalb Bauzone) erfolgt mit dem privaten Gestaltungsplan «Bossikon West». Der Quartierplan erfüllt auch die lärmschutzrechtlichen Anforderungen.

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 Hinwil am 22. Juni 2022 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Bossikon West wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeindeverwaltung Hinwil, Abteilung Bau und Planung, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 133.20	105 323 / 83100.41.273
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'017.00	104 103 / 83100.40.200

Total **Fr. 2'150.20**

- 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 Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeforderten 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 Hinwil wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und dem privaten Gestaltungsplan Bossikon West zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten gleichzeitig mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und dem privaten Gestaltungsplan Bossikon West 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 Hinwil, Dürntenerstrasse 8, 8340 Hinwil
- Gemeindeverwaltung Hinwil, Dürntenerstrasse 8, 8340 Hinwil (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)
- Suter, von Känel, Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Quartierplanverfasser)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Koordinatenliste

Punkt Nr.	Y-Koord.	X-Koord.
48529	2703883.360	1240680.444
48530	2703920.699	1240658.035
48531	2703901.354	1240639.010
48532	2703912.569	1240636.115
48533	2703915.315	1240652.741
48534	2703933.041	1240631.378
48535	2703926.276	1240630.416
48536	2703925.436	1240631.004
48537	2703911.907	1240636.204
48538	2703894.059	1240643.004
48539	2703876.179	1240652.912
48540	2703871.265	1240654.577
48541	2703872.671	1240656.237
48543	2703880.509	1240639.691
48544	2703887.060	1240639.168
48545	2703887.961	1240638.446
48546	2703892.524	1240638.616
48547	2703893.070	1240639.454
48548	2703904.469	1240634.191
48549	2703907.138	1240633.492
48550	2703905.280	1240631.252
48551	2703900.700	1240629.653
48552	2703910.378	1240632.881
48553	2703918.891	1240629.483
48554	2703924.508	1240625.550
48555	2703925.910	1240620.744
48557	2703878.164	1240637.298
48558	2703879.323	1240647.585
48559	2703884.179	1240615.141
48560	2703885.558	1240613.694
48561	2703884.932	1240614.352



Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Quartierplan Bossikon West

Vermessungsplan

1:500 / Plan Nr. 8

Vom Gemeinderat festgesetzt am
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Guyer-Zeller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon ZH
044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32640 - 3.5.2022

Vermessungsplan

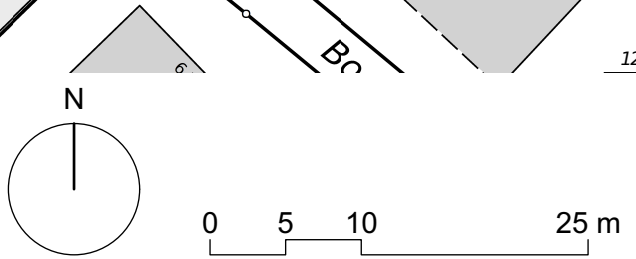
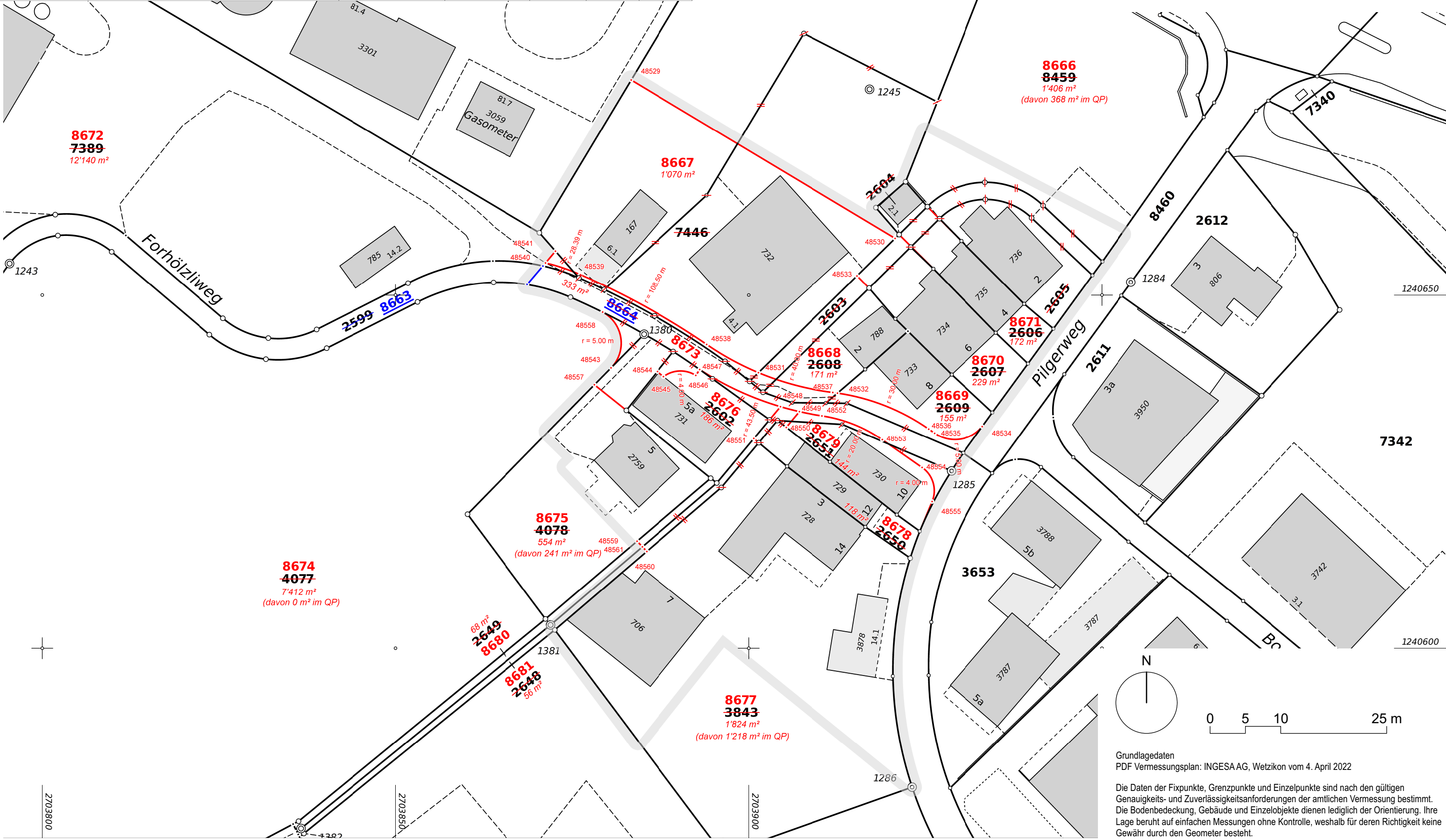
Quartierplan Bossikon West

Situation 1:500

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Guyer-Zeller-Strasse 27 | 8620 Wetzikon ZH
044 934 33 88 | wetzikon@ingesa.ch

Projekt Nr.	Druckdatum	Erstellung	Kontrolle	Visum
114.061.1077	04.04.2022	ingbrs	ingkub	

- Quartierplanperimeter
- Rechtsgültiger Bestand
- Pendenter Bestand
- Aktuelle Mutation



Grundlagedaten
PDF Vermessungsplan: INGESAAG, Wetzikon vom 4. April 2022

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen 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.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 07.06.2024
Öffentlich einsehbar bis: 07.06.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002404

Publizierende Stelle



Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil

Quartierplan und privater Gestaltungsplan Bossikon West, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8340 Hinwil

Angaben zum Inhalt:

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Juni 2022 den Quartierplan und den privaten Gestaltungsplan Bossikon West festgesetzt. Diese Festsetzungen hat die Baudirektion mit den Beschlüssen KSARE 22-1173 Quartierplan Bossikon West und KSARE 22-1174 privater Gestaltungsplan Bossikon West genehmigt. Die Festsetzungen des Gemeinderates wurden den Grundeigentümern zusammen mit den kantonalen Genehmigungen schriftlich mitgeteilt. Die Unterlagen lagen während 30 Tagen vom 15. März bis 29. April 2024 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Abteilung Bau und Planung öffentlich auf.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2024 teilt das Baurekursgericht mit, dass gegen den Quartierplan und den privaten Gestaltungsplan Bossikon-West bis zu diesem Datum kein Rekurs eingelegt wurde. Die Rekursfrist ist nun abgelaufen. Die beiden Pläne, der Quartierplan und der private Gestaltungsplan Bossikon-West, treten somit mit der heutigen Publikation per 07. Juni 2024 in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung
Dürntnerstrasse 8
8340 Hinwil