



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0167

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

1/4

Teilrevision Quartierplan «Nr. 27 Breiti-Gutenswil» — Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Volketswil**

Lage Gebiet Breiti, Gutenwil

- Massgebende - Plan Verfahrenseinleitung Teilrevision Mst. 1:500 vom 7. März 2023
Unterlagen - Grundeigentümerverzeichnis vom 7. März 2023
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. März 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Quartierplan «Nr. 27 Breiti-Gutenswil» wurde am 24. August 1988 durch den Regierungsrat genehmigt. Im damaligen technischen Bericht ist festgehalten, dass die Quartierstrassen an ihrem jeweiligen Ausbauende mit einem den einschlägigen KEZO-Richtlinien entsprechenden Wendeplatz zu versehen seien. Das hierzu erforderliche Land wurde nicht separat ausgeschieden. Der jeweilige Eigentümer habe das Land zur Verfügung zu stellen und die Sicherung sei eine Dienstbarkeit einzuräumen. Die Kosten der Wendeplätze gingen zu Lasten der Strassenbaukosten. Die definitive Lage wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben und somit auch das Eintragen einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Volketswil und zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 5211, 6376, 7157 und 7498.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 6376 wurde am 15. September 2019 ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage eingereicht. Auf den Baueingabeplänen wurde ein Wendeplatz dargestellt, welcher in der Lage und Grösse von der damaligen Quartierplanfestlegungen abweicht, jedoch den heute gültigen Normen entspricht. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5211 und 7498 werden nicht mehr tangiert. Am 11. September 2020 haben die Eigentümer der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 6376 und 7157 einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend dem «Fahrweg- sowie Wenderecht für die Öffentlichkeit» öffentlich beurkundet. Das Baugesuch wurde vom Gemeinderat am 27. Oktober 2020 genehmigt.

Gegen den Beschluss des Gemeinderats wurde Rekurs erhoben, unter anderem auch gegen die Lage des Wendeplatzes. Des Weiteren forderten die Rekurrenten eine Teilrevision des Quartierplans, da von dessen Festlegungen abgewichen würde. Der Rekurs wurde am 2. Juni 2021 vom Baurekursgericht gutgeheissen und damit der Gemeinderatsbeschluss vom 27. Oktober 2020 aufgehoben. Dagegen hat der Gemeinderat und die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 6376 Beschwerde eingereicht. Die Beschwerde wurde mittels

Verwaltungsgerichtsurteil VB.2021.00464/483 vom 13. Januar 2022 abgewiesen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Am 21. April 2022 reichte die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 6376 das Gesuch um Einleitung der Teilrevision des Quartierplans «Nr. 27 Breiti-Gutenswil» ein. Mit der Teilrevision soll der Wendepplatz am Ende des Breitiwegs gesichert werden.

Einleitungsbe- Der Gemeinderat Volketswil beschloss am 7. März 2023 gestützt auf § 147 des Planungs-
schluss und Baugesetzes (PBG) die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Nr. 27 Breiti-Gutenswil».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Pfäffikerstrasse, im Nordosten durch die Dorfstrasse, im Südosten durch die Lendisbühlstrasse sowie im Westen durch die Bauzongrenze begrenzt (vgl. Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:500 vom 7. März 2023).

Hinweise zur Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschafts-
direktion, dem Tiefbauamt (TBA) – Strasseninspektorat und der Fachstelle Lärmschutz (FALS) – sowie dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren keine Bemerkungen und Hinweise.

Der Quartierplan steht erst am Beginn des Planungsprozesses. Bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung; § 151 Abs. 2 PBG) können zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden, die zu berücksichtigen sind.

C. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Verfahrenseinleitung sind erfüllt. Die Verfahrenseinleitung kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

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

Quartierplanentwurf kann dem ARE vor der allfälligen ersten Quartierplanversammlung zur Vorprüfung eingereicht werden (§§ 151 Abs. 2 PBG).

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 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). Mit Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG). Der Gemeinderat entscheidet, ob weitere Massnahmen wie die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

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 7. März 2023 beschlossene Verfahrenseinleitung der Teilrevision des Quartierplans Nr. 27 Breiti-Gutenswil wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'536.60 und wird der Gemeinde Volketswil, Abteilung Hochbau (Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 137.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 205.80	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'193.60	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 1'536.60	

- 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

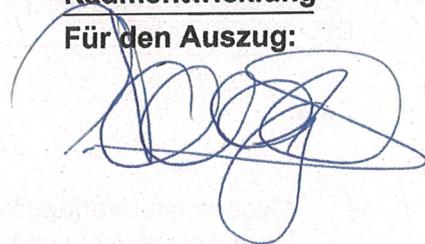
- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
- den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat, Gemeinde Volketswil, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil
- Gemeindeverwaltung Volketswil, Abteilung Hochbau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (Quartierplanverfasser)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. JULI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. August 1988



2552. Privater Quartierplan

Am 15. Juli 1988 ersuchte der Gemeinderat Volketswil um Genehmigung seines Beschlusses vom 5. April 1988 betreffend Genehmigung des privaten Quartierplans Nr. 27 Breiti in Gutenswil.

Gde. Volketswil

Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt vom 15. April 1988 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 21. Juni 1988 der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch die Pfäffikerstrasse S-2, im Osten durch die Dorfstrasse, im Süden durch die Lendisbuelstrasse und im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Volketswil.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebietes dienen vornehmlich die an die Pfäffikerstrasse S-2 angeschlossene Chrattengass mit Abzweigung des Breitiwegs mit Kehrplatz sowie Fusswegverlängerung bis Lendisbuelstrasse.

Den an der Chrattengass auf 17 m, am Breitiweg auf 16,5 m festgelegten Verkehrsbaulinienabständen für Hauptgebäude sind parallel dazu ein zweites Baulinienpaar mit total 3,0 m geringerem Abstand für Gebäude gemäss PBG § 273 beigefügt. Für die Fusswegverlängerung entspricht der Baulinienabstand von 9,00 m der Bedeutung dieses Weges. Im Bereich der Einfahrt der Chrattengass in die Pfäffikerstrasse S-2 müssen die bestehenden Baulinien geöffnet werden. Die entlang der Pfäffikerstrasse S-2 enthaltenen Baulinien sind richtig eingetragen.

Nach der Niveaulinie beträgt die Höchststeigung bei der Chrattengass 9%, beim Breitiweg 2% und bei der Fusswegverlängerung 4%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrizität) sowie die Ordnung des Geldausgleichs.

Der Genehmigung der Vorlage steht – soweit ersichtlich – nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der vom Gemeinderat Volketswil am 5. April 1988 genehmigte private Quartierplan Nr. 27 Breiti in Gutenswil wird gestützt auf § 133 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil, 8604 Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Rücksendung

von einem Quartierplandossier mit Genehmigungsvermerk), sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. August 1988

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi