



## Quartierplan «Zielstrasse» — Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Rheinau**

Lage **Zielstrasse**

- Massgebende - Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:500 vom 19. Dezember 2022  
Unterlagen - Gemeinderatsbeschluss vom 10. Januar 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Am 2. Oktober 2020 wurde von einem Grundeigentümer ein Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens eingereicht. Die Grundstücke an der Zielstrasse sind über die private Zielstrasse erschlossen. Die Zielstrasse ist in sieben Grundstücke aufgeteilt. Da sich einzelne Abschnitte der Zielstrasse auf privaten Grundstücken befinden und im Grundbuch teilweise keine Fuss- und Fahrwegrechte eingetragen sind, ist die Erschliessung der einzelnen Grundstücke rechtlich nicht gesichert. Die erforderliche Infrastruktur für die Wasserversorgung und Abwasserleitung gemäss Genereller Entwässerungsplanung (GEP) und Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) sind entlang der Tugsteinstrasse vorhanden. Es sind keine Ausbauten von Werkleitungen notwendig. Der Wendeplatz innerhalb des Perimeters genügt den Anforderungen gemäss Verkehrserschliessungsverordnung und muss nicht vergrössert werden. Am 6. Januar 2021 wurde mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer ein Gespräch geführt, um die verschiedenen Vorgehensweisen aufzuzeigen und zu besprechen. Am 22. Juni 2021 fand eine Orientierungsveranstaltung statt. Eine Einigung über die private Erschliessung nach OR wurde durch die Grundeigentümerschaften nicht erzielt.

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Rheinau beschloss am 10. Januar 2023 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Einleitung des Quartierplanverfahrens «Zielstrasse».

### 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.
Bezugsgebiet	Das Bezugsgebiet wird im Osten durch die Tugsteinstrasse, im Süden durch die Bauzonengrenze sowie im Westen durch die Ellikonstrasse begrenzt (vgl. Plan Verfahrenseinleitung Mst. 1:500 vom 19. Dezember 2022).
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; Volkswirtschaftsdi- rektion), dem Tiefbauamt (TBA) - Strasseninspektorat und Fachstelle Lärmschutz (FALS), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie dem Amt für Raumentwicklung (ARE) - Abteilung Archäologie und Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren nachfolgende Bemerkungen und Hinweise.

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

### Verkehrerschliessung

Für die Erschliessung im Quartierplanverfahren gilt es § 240 Abs. 3 PBG zu beachten. Neu- erschliessungen auf die Staatsstrasse sind nicht bewilligungsfähig. Generell wird empfohlen, wo nötig die Verkehrssicherheit der Strasseninfrastruktur den gesetzlichen Vorgaben ent- sprechend und dem Stand der Technik anzupassen. Vorliegend sind insbesondere die Sicht- bereiche und die Abstände gemäss Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) zu prüfen und wo nötig anzupassen. Zuständig ist die kommunale Baubehörde (s. Anhang, Schreiben vom 12. Mai 2022).

Aus Sicht des TBA werden folgende Lösungen vorgeschlagen:

1. Erforderliche Wegrechte im Grundbuch ergänzen
2. Die Erschliessungsfläche Zielstrasse in eine Parzelle zusammenfassen und als Gemein- destrasse klassieren.
3. Die Erschliessungsfläche Zielstrasse in eine Parzelle zusammenfassen und als Pri- vatstrasse allen Anstössern mit sämtlichen Rechten und Pflichten zuteilen.

Die rechtskräftige Baulinie VD Nr. 5014 / 2012 ist beizubehalten, insbesondere wegen dem fehlenden Trottoir. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau eines Trottoirs gemäss Stras- sengesetz entsprechende Beiträge erhoben werden müssen.

Eine Bewilligung zur Aufhebung der zusammengefassten Erschliessung kann gemäss § 240 Abs. 3 PBG nicht in Aussicht gestellt werden.

Zuständig beim Strasseninspektorat, Strassenregion III ist der Leiter Strassenregion, Hr. Novica Knezevic (Tel. 043 257 93 01, E-Mail novica.knezevic@bd.zh.ch).



### Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Im Quartierplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Planung der Bauten und Anlagen, insbesondere der Erschliessungsanlagen, zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.

### **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 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 Rheinau am 10. Januar 2023 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Zielstrasse wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'742.10 und wird der Gemeinde Rheinau (Schulstrasse 11, 8462 Rheinau) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 137.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 411.60	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'193.30	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'742.10</b>	

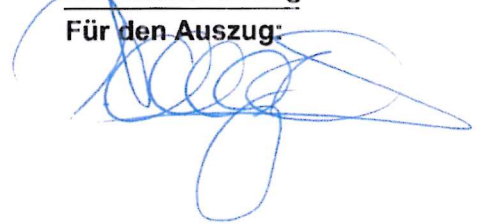
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau 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 Rheinau 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 Rheinau, Schulstrasse 11, 8462 Rheinau
- Gemeindeverwaltung Rheinau, Schulstrasse 11, 8462 Rheinau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Quartierplanverfasser und Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 24. JULI 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Rechtskraftbescheinigung

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

Zürich, **24. Nov. 2023** Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:



**Quartierplan**

Zielstrasse

**Verfahrenseinleitung**

Situation 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 10. Jan. 2023

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

*[Signature]* *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Juli 2023

BDV Nr. VS-0148/23

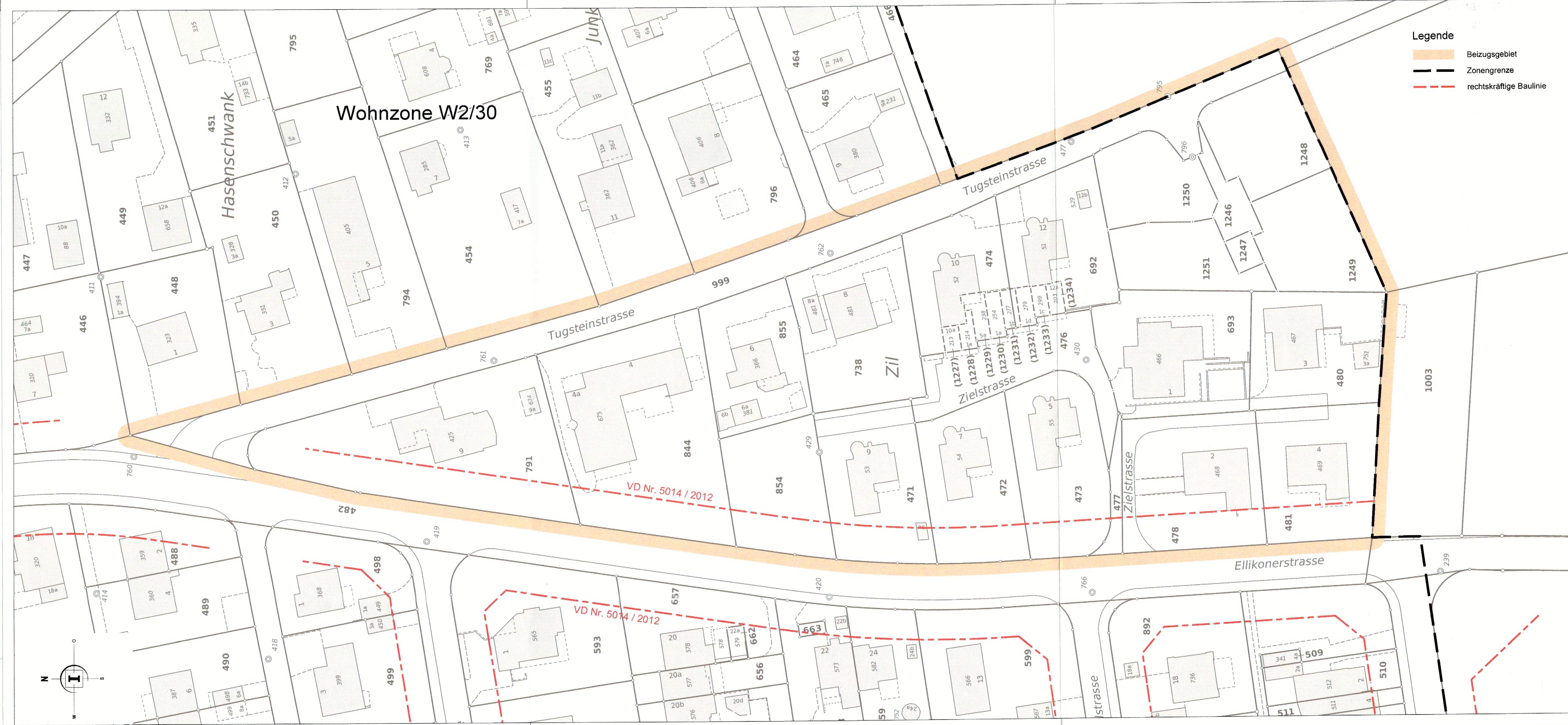
Für die Baudirektion

*[Signature]*

Projektverfasser:

**INGESA AG**  
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.  
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen  
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

Plan Nr.: 1  
Projekt Nr.: 421.116.0011  
Datum: 19.12.2022



**Legende**  
 Beizugsgebiet  
 Zonengrenze  
 rechtskräftige Baulinie