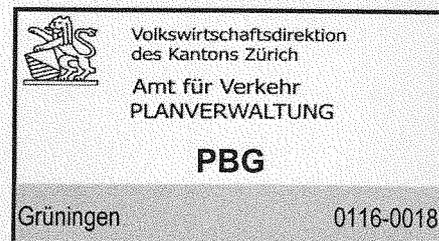


VERFÜGUNG

vom 9. Juli 2009



Grüningen. Quartierplan Binzikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Grüningen setzte den Quartierplan Binzikon am 20. März 2006 erstmals fest. Infolge von mehreren Rekursen, von denen zwei teilweise gutgeheissen wurden (BRK-Entscheid vom 27. Juni 2007), mussten die Quartierplanakten überarbeitet werden. Die Beschwerden an das Verwaltungsgericht wurden mit Entscheid vom 20. Dezember 2007 abgelehnt. Mit Beschluss vom 30. September 2008 setzte der Gemeinderat Grüningen die angepassten Quartierplanakten erneut fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Oktober 2008 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Dezember 2008 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 7. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat Grüningen um Genehmigung der Vorlage.

Das Bezugsgebiet wird im Nordosten durch die Villbergstrasse bzw. die Strasse „In der Gass“, im Südosten und Süden durch die Binzikerstrasse (Staatsstrasse Route Nr. 724) und im Westen durch die Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme von zwei kleinen, bestehenden Strassenflächen im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Grüningen.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Binzikerstrasse über die Zufahrtsstrasse „Im Stüdl“, den südlichsten Abschnitt der Schlüssbergstrasse mit einer neu zu bauenden Fortsetzung (S1) entlang der südlichen Grenze des Schulhausareals in Richtung Osten (mit Ausfahrt (Einrichtungsverkehr) zur Binzikerstrasse, über das bestehende Zufahrtswegsystem südlich des Restaurants Freihof (Zufahrt Freihof) sowie von der Strasse „In der Gass“ über die bereits vorhandenen, jedoch teilweise auszubauenden Stichstrassen Aussergass, Hintergass und „Breitlen“.

Während der Quartierplanüberarbeitung bzw. Rekursbehandlung wurde für den Fussgänger-
schutz an der Binzikerstrasse (Staatsstrasse) ein Projekt ausgearbeitet. Die auf das Projekt
(vier Teilstrecken, datiert vom Oktober 2007 bzw. Oktober 2008) abzustimmende Anpas-
sung der Strassenparzelle ist nicht mehr in den Quartierplan eingeflossen. Der Landerwerb
und die Anstösserbeiträge sind im separaten Verfahren nach StrG (Strassengesetz) bzw.
AbtrG (Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten) abzuwickeln. Die Festlegungen
des Quartierplanes behindern das Projekt für die Sanierung bzw. den Gehwegausbau an der
Binzikerstrasse im Grundsatz nicht. Die Strassenparzellengrenze wird sich stellenweise ver-
ändern. Allenfalls müssen folglich im Strassenprojekt für den Vergütungsbetrag der Landab-
tretungen bzw. deren Entschädigungen die im Quartierplan erhobenen Beitragskosten be-
rücksichtigt werden.

Im Technischen Bericht ist auf Seite 20 erwähnt, dass bei der Schlüssbergstrasse, der Strasse
„In der Gass“ und der „Zufahrt Freihof“ jeweils aufgrund der besonderen Verhältnisse (u.a.
Heimatschutzobjekte) nach § 6 Abs. 2 VSV (Verkehrssicherheitsverordnung) eine Erleichte-
rung bezüglich der Ausgestaltung der Einmündung in die Binzikerstrasse beansprucht wird.
Die neu ausparzellerte Zufahrt Freihof (S4) mündet laut Quartierplan rechtwinklig und ohne
Radien in die Staatsstrasse. Die gemäss VSV erforderlichen Radien sollten jedoch berück-
sichtigt werden, was auf beiden Seiten der Einmündung schätzungsweise weniger als 1 m²
beträgt. Diese geringfügige Korrektur soll mit der vermessungstechnischen Bereinigungs-
mutation erfolgen.

Die erforderliche Breite der Fahrwegrechte A1 und A2 beträgt gemäss Zugangsnormen
3.6 m. Dieses Mass soll in die Formulierung der entsprechenden Dienstbarkeit aufgenom-
men werden.

Für die Liegenschaften entlang der Binzikerstrasse wurden, wo noch nötig, rückwärtige
Erschliessungsmöglichkeiten rechtlich sichergestellt. Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 615,
1345 und 1685 wird mittels Grundbuchanmerkung sichergestellt, dass auf der Parzelle AD
(neu Kat.-Nr. 1851) eine Beteiligungspflicht für Abstellplätze in einer privaten Gemein-
schaftsanlage besteht. Neben den Pflichtabstellplätzen hat dies auch für die erforderlichen
Besucherparkplätze zu gelten.

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 607 haben nachträglich der Quartierplan-
festsetzung, auf Verlangen der prüfenden kantonalen Amtsstelle, Ende April 2009 eine Zu-
stimmungserklärung mit dem belasteten Nachbargrundstück Kat.-Nr. 608 (neu G bzw. Kat.-
Nr. 1861) unterzeichnet, die die Schaffung von rückwärtig erschlossenen Fahrzeugabstell-

plätzen regelt. Diese zusätzliche Vereinbarung ist mit dem grundbuchlichen Vollzug in eine Anmerkung aufzunehmen.

An der neuen Zufahrtsstrasse S1 wurde anlässlich der Vorprüfung ein Fussgängerschutz (Schulweg, Erschliessung für schätzungsweise rund 40 Wohneinheiten) verlangt. Gemäss Technischem Bericht (Seite 22) wird als Verkehrsregime eine Tempo30-Zone mit verkehrsberuhigter Mischfläche vorgesehen. Mit Schreiben vom 18. Januar 2005 bestätigte die Kantonspolizei Zürich, dass die vorgeschlagene Strassenraumgestaltung für eine Langsamverkehrszone ausreichend ist und stellte die Zustimmung dafür in Aussicht.

Der regionale Fussweg auf der ehemals durchgehenden Schlüssbergstrasse wird mit dem Quartierplan streckenweise verlegt. Die Wegverbindung ist sichergestellt und mit einer Breite von 2.0 m ausgewiesen.

An der Zufahrtsstrasse S1 und am Fussweg (S5) südwestlich des Schulhausareals werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Auf den relativ geringen Baulinienabstand an der Strasse S1 wurde bereits im Vorprüfungsbericht hingewiesen.

Zur Sicherung von Erschliessungskorridoren für die rückwärtig liegende Reservezone werden an zwei Stellen (Strasse „Im Stüdli“ und „Breitlen“ [Kat.-Nrn. 1816, 1817]) Verkehrsbaulinien festgelegt. Bei der Zufahrt „Breitlen“ werden die Verbreiterung der Einmündung in die Strasse „In der Gass“ sowie ein Wendeplatz mit Dienstbarkeiten gesichert.

Im Zuge der laufenden Bewirtschaftung der Verkehrsbaulinien an allen Staatsstrassen durch die kantonale Volkswirtschaftsdirektion werden in den Kernzonen keine Verkehrsbaulinien mehr festgelegt. Das Quartierplangebiet wird demzufolge zukünftig einzig im Gebiet der Wohnzone W2G, westlich der Zufahrtsstrasse „Im Stüdli“, von einem derartigen Festsetzungsverfahren betroffen sein. Die geplante Baulinie dürfte in einem Abstand von 8.0 m ab Fahrbahnrand festgelegt werden. Die im Quartierplan gelb dargestellten „projektierten Baulinien einer anderen Vorlage“ haben demzufolge keine Rechtswirkung; diese Information ist überholt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Kanalisation, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Grüningen mit Beschluss vom 30. September 2008 festgesetzte Quartierplan Binzikon wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Grüningen z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'888.00 104 103 / 83120.40.210
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen, die Baulinienfestlegungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen. Für den grundbuchlichen Vollzug sind die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 zu beachten.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Grüningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an das Grundbuchamt Grüningen (Hinweise Seite 2 bis Seite 3 oben), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Corrodi Geomatik AG, Händelistrasse 7, 8712 Stäfa, an das Amt für Verkehr/Baupolizei und Beitragswesen sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 9. Juli 2009
090028/Oki/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

