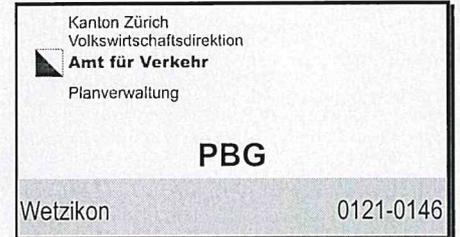




## VERFÜGUNG

vom 8. Mai 2012



### **Wetzikon. Quartierplan Bodenstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wetzikon setzte den Quartierplan Bodenstrasse am 5. Oktober 2011 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 13. Januar 2012 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. Februar 2012 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 21. Februar 2012 ersucht die Quartierplankommission Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gemeinderat Wetzikon hatte mit Beschluss vom 25. März 1981 die Flurwege Nrn. 131 und 133 (Bodenstrasse) sowie Nrn. 256, 258 und 259 (Zentralstrasse und Verbindungssträsschen) im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Zürich rechtskräftig aufgehoben, da sich diese im Baugebiet befinden. Die Strassenparzellen befinden sich auch heute noch im Gesamteigentum der damaligen Grundeigentümer. Da diese Gesamteigentums-Strassenparzellen jedoch nicht subjektiv-dinglich mit ihren Stammparzellen verbunden wurden und einige Stammparzellen in der Zwischenzeit ihren Besitzer gewechselt haben (z.T. Stockwerkeigentum), sind die Zuordnungen und Rechte heute schwierig nachvollziehbar. Die Stadt Wetzikon hat in mehreren Anläufen versucht, die ungenügende rechtliche Regelung mit den Grundeigentümern vertraglich neu zu regeln, was jeweils scheiterte. Deshalb wurde im Interesse der Stadt Wetzikon und der beteiligten Grundeigentümer, mittels eines auf die Klärung der Eigentumsverhältnisse und Erschliessungssituation fokussierten Quartierplanes eine dem Baurecht genügende Situation hergestellt. Das Bezugsgebiet beschränkt sich auf die betroffenen Grundstücke innerhalb einer bis maximal zwei Bautiefen entlang der Boden- und der Zentralstrasse. Die Abgrenzung erstreckt sich somit im Norden entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 2617, 4646, 4642, 4671 und 7690, im Osten entlang der Hinwiler- und Spitalstrasse, im Süden und Südwesten entlang den südwestlichen Grundstücksgrenzen der

Parzellen Kat.-Nrn. 4576, 7088, 7089, 6587, 6698, 2598, 4473, 4469, 2593 und 2592 und im Nordwesten entlang der Bahnhofstrasse. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wetzikon.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Strassen und Zufahrtswege, wie die Boden-, Zentral-, Langfurrenstrasse und Pfandacher, die – wo nötig – ausgebaut werden. An der Langfurren- und Bodenstrasse (nordwestlicher, mit Motorfahrzeugen befahrbarer Abschnitt) werden mit Dienstbarkeiten Wendeplätze rechtlich gesichert.

Die Zufahrten der Liegenschaften Kat.-Nrn. 2656 und 2657 ab der Hinwilerstrasse werden zusammengelegt und rechtlich gesichert. Die übrigen Grundstücke entlang dieser Strasse werden rückwärtig über die Zufahrtsstrassen erschlossen.

Im westlichen Gebiet werden an der Boden- und an der Zentralstrasse Verkehrsbaulinien festgelegt. Die festgelegten Abstände von 3.0 – 6.0 m ab Strassenparzellengrenze entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Es werden keine Niveaulinien festgelegt.

Für das gesamte Quartierplangebiet besteht eine Restgefährdung bei Hochwasser (siehe Gefahrenkarte, BDV Nr. 2302 vom 20. Dezember 2011). Die betroffenen Grundeigentümer sind auf die Gefahr aufmerksam zu machen und zu eigenverantwortlichen Schutzmassnahmen zu verpflichten. Die Gefahrenkarte gibt Hinweise zu möglichen Hochwasserschutzmassnahmen.

Grundsätzlich hat der Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erfolgen. Die weiteren Bedürfnisse für den Brandschutz, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, sind mit dem Feuerwehrkommando abzuklären. Alle Ausbauten sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken Wetzikon zu planen und zu realisieren.

Die Entwässerungsanlagen sind gemäss dem genehmigten GEP zu planen. Neue Kanäle und Versickerungsanlagen sind in den Leitungs- bzw. Versickerungskataster aufzunehmen. Im Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu

beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000, 2002) massgebend.

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

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 5. Oktober 2011 festgesetzte Quartierplan Bodenstrasse wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für die Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Quartierplankommission Wetzikon (Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	984.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>			
Total	Fr.	1'368.00	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Diebold AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 8. Mai 2012  
120355/KIS/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

