

Sitzung vom 11. Juli 2018

84	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung
		Quartierplan Grafstal Dorfzentrum / Genehmigung 1. Entwurf Zwischenentscheide gemäss § 25 QPV, 1. Quartierplanentwurf, kantonale Vorprüfung, Durchführung 1. Grundeigentümersversammlung

öffentlich

Ausgangslage

Der Gemeinderat Lindau hat mit Beschluss vom 21. Dezember 2016 das Verfahren zum Quartierplan "Dorfzentrum" eingeleitet. Die Genehmigung der Verfahrenseinleitung erfolgte mit Verfügung Nr. 0058/17 vom 8. März 2017 der Baudirektion des Kantons Zürich. Mit der Bescheinigung vom 9. Mai 2017 durch das Baurekursgericht erwuchs die Verfahrenseinleitung in Rechtskraft.

Zwischenentscheide

Gemäss § 25 Quartierplanverordnung (QPV) hat der Gemeinderat vor der ersten gesetzlich vorgeschriebenen Grundeigentümersammlung zu entscheiden, ob im Rahmen des Quartierplanverfahrens

- a) Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden sollen;
- b) eine Umlegung nach Werten geboten ist,
- c) Mindestgrössen für die Neuzuteilung vorgeschrieben werden.

Das nichtüberbaute Gebiet liegt in der Kernzone, für die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits strengere Bauvorschriften gelten. Dadurch wird eine angepasste Bebauung bereits gewährleistet. Deshalb ist auf Sonderbauvorschriften oder einen Gestaltungsplan zu verzichten, da keine weiteren planerischen Festlegungen notwendig sind.

Eine Umlegung nach Werten ist nicht notwendig, da die Grundstücke mehrheitlich im Schwerpunkt ihrer bisherigen Lage angeordnet werden können. Im Wesentlichen ist Land für den normgerechten Ausbau der Quartierstrasse bzw. der Fusswege zu beschaffen. Es werden keine Umlegungen über die Bauzonengrenzen hinweg vorgenommen, weshalb wie üblich eine Umlegung nach Flächen erfolgen kann.

Im Quartierplanperimeter gibt es keine kleinen, nicht zuteilbaren Parzellen. Alle Grundstücke können mit den entsprechenden Quartierplanmassnahmen und den Vorschriften der BZO selbständig überbaut werden. Somit bleiben die Grundstücke gemäss Entwurf der Neuzuteilung im bisherigen Eigentum. Auf eine Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung kann deswegen verzichtet werden.

Erster Quartierplanentwurf

Der Projektverfasser hat verschiedene Varianten bezüglich der Bebauung und der Verkehrerschliessung geprüft und mit einzelnen Grundeigentümern von stark betroffenen Grundstücken Gespräche geführt. Zudem fanden Projektsitzungen mit der Quartierplankommission sowie Gespräche mit den für die Werkleitungen zuständigen Instanzen statt.

Unter Würdigung der Diskussionsergebnisse und Berücksichtigung der Abklärungen wurde der 1. Quartierplan-Entwurf gemäss § 151 PBG ausgearbeitet. Der Entwurf, datiert vom 26. Juni 2018,

besteht aus dem Technischen Bericht inkl. Anhänge, Ordnung der Rechtsverhältnisse sowie drei Pläne.

Kantonale Vorprüfung und Verabschiedung zuhanden der 1. Grundeigentümersversammlung

Der Quartierplan-Entwurf ist dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen. Diese dauert in der Regel rund zwei Monate. Anschliessend ist die 1. Grundeigentümersversammlung gemäss § 152 PBG durchzuführen. Damit das Resultat der kantonalen Vorprüfung den Grundeigentümern bekannt gegeben werden kann, wird die 1. Versammlung auf den 2. Oktober 2018 terminiert. Die Grundeigentümer werden hierzu mit separatem Schreiben eingeladen.

Der 1. Quartierplan-Entwurf ist im Gemeindehaus Lindau für die Beteiligten bis zur 1. Grundeigentümersammlung aufzulegen. Die Grundeigentümer bekommen zudem die Unterlagen auf einem Stick, den Gemeinderatsbeschluss sowie die Einladung zur 1. Versammlung eingeschrieben zugestellt.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. In Anwendung von § 25 QPV werden für den Quartierplan "Dorfzentrum Grafstal" folgende Zwischenentscheide gefällt:
 - Es wird auf die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans verzichtet.
 - Die Landumlegung erfolgt nach Flächen.
 - Für die Neuzuteilung wird keine Mindestgrösse vorgeschrieben.
2. Der 1. Entwurf des Quartierplans „Dorfzentrum Grafstal“, datiert vom 26. Juni 2018, wird zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der 1. Grundeigentümersversammlung gemäss § 152 PBG verabschiedet. Massgeblich sind folgende Unterlagen:
 - Technischer Bericht inkl. Anhänge
 - Ordnung der Rechtsverhältnisse
 - Plan 1: Alt-/Neubestand, Erschliessung Situation 1:500
 - Plan 2.1: Werkleitungen: Abwasserentsorgung 1:500
 - Plan 2.2: Werkleitungen: Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Erdgasversorgung 1:500
3. Die Abteilung Bau + Werke wird beauftragt, die Grundeigentümer und berechtigten Dritten mit separatem Schreiben zur 1. Grundeigentümersammlung vom 2. Oktober 2018 einzuladen, sowie den Protokollauszug inkl. alle Unterlagen (auf einem Stick) eingeschrieben zuzustellen.
4. Gegen Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Grundeigentümer und berechtigte Dritte im Quartierplangebiet gemäss Grundeigentü-
merverzeichnis vom 16. Januar 2018 unter Beilage aller Unterlagen auf einem Stick (1.
Quartierplan-Entwurf, dat. 26. Juni 2018), sowie der Einladung zur 1. Grundeigentümerversam-
mlung, eingeschrieben
 - Baudirektion Kanton Zürich, ARE, Postfach, 8090 Zürich, unter Beilage des 1. QP-Entwurfs,
2-fach, und auf dem Stick, eingeschrieben
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Quartierplaner)
 - Abteilung Bau + Werke
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Webseite
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Hanspeter Frey
Vizepräsident

Erwin Kuilema
Gemeindeschreiber

versandt am: