**Gemeinde Lindau**

04. Bauplanung  
04.06 Quartierpläne, Überbauungspläne

Amtliches Quartierplanverfahren   
Einleitung des Verfahrens "Dorfzentrum Grafstal"

*Befristet geheim (bis zum Genehmigungsentscheid der Baudirektion)*

**Ausgangslage**

Am 1. Februar 2016 haben Grundeigentümer aus Grafstal ein Begehren um Einleitung eines Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. Planungs- und Baugesetz PBG gestellt. Die Durchführung des Quartierplanverfahrens obliegt gemäss § 130 PBG dem Gemeinderat.

Das Quartierplangebiet liegt im Dorfzentrum von Grafstal und befindet sich in der Kernzone K sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öB). Die bebauten Grundstücke in der Kernzone sind auf die Dorf- und die Rikonerstrasse ausgerichtet. Die Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten (u. a. mit Schulhaus, Mehrzweckhalle, Sporthalle und Kindergarten) liegen im südwestlichen Bereich des Quartierplangebiets. Die weiteren Flächen entlang des Schulwegs sowie in der zweiten Bautiefe der Dorf- und Rikonerstrasse sind noch weitgehend unüberbaut und gelten als noch nicht baureif im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Mit den durch die Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten stösst die vorhandene Erschliessung an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Erschliessung ist aufgrund der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet entsprechend den Anforderungen gemäss § 237 PBG zu dimensionieren.

**Quartierplanverfahren**

Ziel des Quartierplans ist es, alle Grundstücke innerhalb des betroffenen Gebietes gemäss § 128 PBG hinreichend zu erschliessen. Die Erschliessungsanlagen sind dabei so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Der Ausbau der Verkehrsanlagen basiert auf den §§ 236 ff. PBG, den Zugangsnormalien (ZN) sowie der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV).

**Perimeter**

Das Quartierplangebiet ist gemäss den Grundsätzen von § 124 PBG und den   
§§ 1 - 5 der Quartierplanverordnung (QPV) abzugrenzen. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Dorfstrasse, im Osten durch die Rikonerstrasse, im Süden durch den Schulweg beziehungsweise durch die Grundstücke Kat. Nrn. 1518 und 3067 und im Westen durch die Rütelistrasse begrenzt.

Die Rikonerstrasse wird bewusst nicht in den Quartierplanperimeter einbezogen. Diese ist weitgehend genügend ausgebaut und spielt für das Quartierplangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Optimierungspotenzial würde zwar im Abschnitt zwischen der Kolonie- und der Dorfstrasse bestehen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse, der bestehenden Bebauung sowie der Möglichkeit, eine Fussgängerführung im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke zu realisieren, wird jedoch bewusst darauf verzichtet. Die Gemeinde Lindau erachtet dieses Vorgehen als zweck- und verhältnismässig.

**Planerische Rahmenbedingungen**

Im Quartierplangebiet gilt die Kernzone K sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Entlang der Dorfstrasse erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Die übrigen Flächen sind im Trennsystem zu entwässern.

**Verfahrensablauf**

Aufgrund der seit 1. Juli 2014 gültigen Gesetze und Verordnungen ist der Einleitungsbeschluss der Baudirektion Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung [ARE]) zur Genehmigung einzureichen. Anschliessend sind Festsetzungsbeschluss und Genehmigungsverfügung gleichzeitig zu eröffnen und öffentlich bekannt zu machen. Sofern kein Rechtsmittel dagegen eingelegt wird, kann nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung mit den Arbeiten begonnen werden.

Im Grundbuch ist bei den Grundstücken innerhalb des Quartierplanperimeters der Quartierplan anmerken zu lassen.

**Beschluss**

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

**beschliesst**

1. Über das Gebiet gemäss Perimeterplan 1:500 "Verfahrenseinleitung" vom 21.12.2016 der Gossweiler Ingenieure AG (Bülach) wird gestützt auf § 147 PBG das amtliche Verfahren für den Quartierplan "Dorfzentrum Grafstal" eingeleitet.
2. Das Beizugsgebiet des Quartierplans "Dorfzentrum Grafstal" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Dorfstrasse  
- im Osten durch die Rikonerstrasse   
- im Süden durch den Schulweg beziehungsweise durch die   
 Grundstücke Nrn. 1518 und 3067  
- im Westen durch die Rütelistrasse

1. Gemäss § 148 Abs. 1 und § 5 Abs. 3 PBG ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen. Die 30-tägige Auflage erfolgt nach Vorliegen der kantonalen Genehmigung während der ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Lindau (Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau).
2. Gegen diesen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kanton Zürich (Postfach, 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 Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mit einem allfälligen Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlten. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

1. Der Baudirektion Kanton Zürich wird die Genehmigung der Einleitung des Quartierplanverfahrens "Dorfzentrum Grafstal" beantragt.
2. Die Disp.-Ziffern 1. bis 4. dieses Beschlusses sind zusammen mit der kantonalen Genehmigung in auf der Homepage von Lindau und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
3. Die Durchführung des Quartierplanverfahrens obliegt gemäss § 130 PBG dem Gemeinderat.
4. Die Abteilung Bau + Werke organisiert die Orientierungsversammlung der betroffenen Grundeigentümer auf den 21.2.2016
5. Die Abteilung Bau + Werke wird beauftragt, der Baudirektion Kanton Zürich die Unterlagen zur Genehmigung einzureichen (§ 149 Abs. 1 PBG).
6. Die Abteilung Bau + Werke wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich in den kommunalen Publikationsorganen und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
7. Die Abteilung Bau + Werke wird beauftragt, den Grundeigentümern die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung schriftlich mitzuteilen (§ 149 Abs. 2 PBG).
8. Das Notariat, Grundbuch und Konkursamt Illnau wird ermächtigt, nach Rechtskraft der Einleitung gemäss § 150 Abs. 3 PBG bei sämtlichen Grundstücken innerhalb des Beizugsgebiets den Quartierplanbann im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten des Grundbuchamtes für die Anmerkung des Quartierplanbannes sind gemäss § 177 PBG von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen und werden dem Quartierplanverfahren belastet.

Quartierplanbann:  
"Am Grundstück Nr. ....... dürfen infolge Einleitung des Verfahrens für den Quartierplan "Dorfzentrum Grafstal" ohne Bewilligung des Gemeinderates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Bewilligung muss jedoch erteilt werden, wenn die Änderung, die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplanes weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert.“

1. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion Kanton Zürich, ARE, Postfach, 8090 Zürich, zur Genehmigung

- Grundeigentümer im Quartierplangebiet gemäss Grundeigentümerverzeichnis vom 21.12.2016, unter Beilage der Genehmigungsverfügung, eingeschrieben

- Notariat, Grundbuch und Konkursamt Illnau, unter Hinweis auf Dispositiv Ziffer 11. (mit Perimeterplan inkl. Grundeigentümerverzeichnis und Rechtskraftbescheinigung)

- Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Quartierplaner)

- Gemeinderat Lindau

- Abteilung Bau + Werke

- Abteilung Finanzen + Liegenschaften

- Homepage (erst mit Genehmigungsentscheid der Baudirektion)

- Akten

Beilagen:

* Perimeterplan 1:500 "Verfahrenseinleitung" 21.12.2016
* Grundeigentümerverzeichnis vom 21.12.2016

Gemeinderat Lindau

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Bernhard Hosang Viktor Ledermann

versandt: