



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2022-161
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.06 **Quartierplanung, Erschliessungen**
04.06.00 **Quartierpläne in eD alpha (s. Anhang 2)**

BETRIFFT **Quartierplan Bodenacher, Kyburg;**
Einleitungsbeschluss

AUSGANGSLAGE

Die Grundeigentümerin der Liegenschaft Allmendstrasse 24 in Kyburg, Kat. KY185, hat das Grundstück kürzlich erworben und beabsichtigt, einen Neubau auf ihrer Parzelle zu erstellen. Sie stellt mit Schreiben vom 11. Januar 2022 das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1).

Da auch weitere Parzellen im Gebiet «Bodenacher» in Kyburg nicht über eine ausreichende Erschliessung verfügen, muss ein Quartierplan für das gesamte Gebiet erarbeitet werden.

Mit dem Quartierplan wird sichergestellt, dass alle Grundstücke im Gebiet «Bodenacher» gemäss der Regelbauweise und ohne Ausnahmegewilligungen oder nachbarliche Zustimmungen in einer der örtlichen Verhältnisse angepassten und der Bauzone entsprechenden Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (§ 126 PBG).

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind am 29. August 2022 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und werden von der Abteilung Tiefbau über das anstehende Quartierplanverfahren informiert werden.

ZWECK UND ZULÄSSIGKEIT DES QUARTIERPLANVERFAHRENS

Das Gebiet «Bodenacher» liegt innerhalb der Bauzone, ist jedoch nicht ausreichend erschlossen. Damit die heute noch unbebauten Parzellen in diesem Gebiet überbaut bzw. auf den bereits überbauten Grundstücken weitere Bauvorhaben realisiert werden können, ist die Erschliessung neu zu konzipieren. Neben der Festlegung der erforderlichen Erschliessungsanlagen ist im Hinblick auf die zonenkonforme Überbauung eine teilweise Neuordnung der Parzellen durch möglichst einfache Grenzveränderungen zu prüfen.

Die Erschliessung eines Grundstücks erfordert, dass sämtliche Infrastrukturen, die zu einer zonenkonformen Nutzung der Liegenschaft gehören, vorhanden sind. Neben der verkehrsmässigen Erschliessung muss auch die Erschliessung mit Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen gesichert sein.

Mit dem Quartierplan wird die erst teilweise erschlossene Bauzone baureif gemacht, eine gewisse bauliche Verdichtung in der Kernzone KII ermöglicht und damit die bestimmungsgemässe Nutzung der Bauzone gefördert.



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2022-161

PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Der rechtskräftige Zonenplan wird derzeit revidiert. Das Stadtparlament hat die Ortsplanungsrevision am 7. April 2022 beschlossen. Die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion steht noch aus. Das Gebiet liegt sowohl gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan als auch gemäss dem revidierten Zonenplan in der Kernzone KII.

Die Kernzone KII umfasst die vorwiegend noch nicht bebauten Teile der Kernzonen, in denen Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild und zu ihrer Umgebung aufweisen sollen. In der Kernzone KII sind gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden, die Erstellung neuer Klein- und Anbauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden zulässig.

PERIMETER

Der Quartierplanperimeter umfasst die folgenden Parzellen(-teile):

- KY177 (nur Teil ausserhalb des Waldes)
- KY180
- KY183
- KY185
- KY186 (Bodenacherweg)
- KY511
- KY521
- KY522
- KY549
- KY550
- KY680 (Bodenacherweg)
- KY7837
- KY7838

Die Stadt Illnau-Effretikon besitzt im Quartierplanperimeter die Parzellen KY183 (Hertensteinhaus), KY186 und KY680 (beide Bodenacherweg).

Die Abgrenzung des Perimeters erfolgte in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und ist dem Perimeterplan zu entnehmen. Die Quartierplanmassnahmen haben sich auf die Bauzonen zu beschränken.

GROBERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Das Gebiet Bodenacher muss aufgrund von Erschliessungsdefiziten (Strasse und Werkleitungen) derzeit als nur teilweise erschlossen beurteilt werden. Für Details wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2022-161

KOSTEN

Die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanverfahrens sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die Erstellungskosten tragen ebenfalls die Grundeigentümer, wobei für die Bemessung deren jeweiliges Interesse an der Anlage massgebend ist (§ 146 PBG).

Für die Abwicklung des Quartierplanverfahrens wird die Abteilung Finanzen ein Übergangskonto zur Vorfinanzierung der anfallenden Kosten einrichten. Der Stadtrat kann eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen (§ 177 PBG).

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Über das Gebiet «Bodenacher», Kyburg, gemäss Perimeterplan 1:1'000, datiert 25. August 2022, wird das amtliche Quartierplanverfahren gemäss § 123 ff PBG eingeleitet.
2. Den Erläuterungsbericht «Quartierplan Bodenacher – Unterlagen zur Verfahrenseinleitung gemäss § 19 QPV», datiert 16. August 2022, gilt als integrierender Bestandteil der Verfahrenseinleitung.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 149 PBG zu genehmigen.
4. Nach dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann gegen diesen Beschluss innert 30 Tagen, von der Mitteilung bzw. Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig, die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

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

5. Die Abteilung Tiefbau wird mit der Begleitung des Quartierplanverfahrens und insbesondere der Publikation dieses Beschlusses sowie der schriftlichen Information der Verfahrensbeteiligten nach Vorliegen des kantonalen Genehmigungsentscheids beauftragt.
6. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, ein Übergangskonto für die Vorfinanzierung einzurichten.
7. Das Notariat und Grundbuchamt Illnau wird ersucht, nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung den Quartierplanbann gemäss § 150 Abs. 3 PBG im Grundbuch anzumerken.



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2022-161

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Franz Kistler, Raumplaner Quartierpläne, Stampfenbachstrasse, 12, 8090 Zürich
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Längstrasse 9, Postfach, 8308 Illnau
 - c. die beteiligten Grundeigentümer/innen (12), unter Beilage des Erläuterungsberichtes, durch Leiter Tiefbau
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Baubehörde
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - h. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.08.2022