



Quartierplan «Kellerrain-Bergacher» – Genehmigung

Gemeinde **Obfelden**

Lage Kellerrain-, Bergacher-, Tellen-, und Alte Schulhausstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 12. Mai 2022 mit Plänen Mst. 1:1'000 (Nr. 1 Alter Bestand, Nr. 2 Abzugspereimeter, Nr. 3 Neuer Bestand, Nr. 4 Kostenperimeter Strassen, Nr. 5 Schmutzabwasserleitung und Kostenperimeter, Nr.6 Kostenperimeter Administrativkosten, Nr. 7 Vorprojekt Strassenausbaue, Vermessungsplan), Tabellensatz und dem Technischen Bericht
 - Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

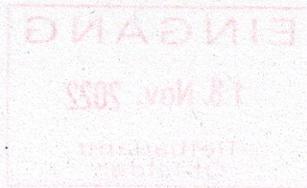
Aufgrund von Bauabsichten und eines eingegangenen Gesuchs um Durchführung des Quartierplanverfahrens leitete der Gemeinderat Obfelden das Quartierplanverfahren mit Beschluss vom 1. September 2015 ein (genehmigt mit Baudirektionsverfügung BDV Nr. 1719/15 vom 18. Januar 2017). Die Grundstücke im Perimeter sind bereits mehrheitlich überbaut, jedoch teilweise noch unternutzt. Mit dem Quartierplan soll im erfassten Baugebiet die genügende Erschliessung für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Wohnzone WG3, W2, W2E) sowie bei Bedarf die Grundstückseinteilung verbessert werden, damit die Grundstücke zonenkonform überbaut und genutzt werden können. Festgestellt wurde vorerst der ungenügende Ausbau der Kellerrain- und Bergacherstrasse sowie der nicht hinreichende Fussgängerschutz an mehreren Strassenabschnitten (Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben).

Festsetzungsbeschluss

Der Gemeinderat Obfelden setzte den Quartierplan «Kellerrain-Bergacher» am 21. Juni 2022 fest.

Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Bauzonengrenze (mit Ausnahme der drei Grundstücke Kat.-Nrn. 1399, 1400 und 1414, welche nicht im QP-Perimeter liegen), im Osten durch den Wolserbach, im Süden durch die Dorfstrasse sowie im Westen durch die Grundstücke, welche über die Kellerrain-, die Stehli- oder die Bergacherstrasse erschlossen werden, begrenzt. Die Tellenstrasse, die Stegstrasse und die alte Schulhausstrasse werden vollständig in das Bezugsgebiet integriert. Massgebend ist die graphische Darstellung des Perimeters auf Plan Nr. 1 bzw. 3 des Quartierplandossiers.



Das Bezugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie (mit Ausnahme von den Grundstücken Kat.-Nrn. 423, 1355 und 1356) innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Obfelden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Kellerrainstrasse ist eine wichtige Schulwegverbindung bzw. ein regionaler Fuss- und Wanderweg und wird mit einem Trottoir ergänzt. Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 4.5 m ausgebaut. Des Weiteren sichert eine 10 m lange Ausweichstelle die Kreuzungsmöglichkeit PW / LKW mit einer Breite von 4.8 m. Zudem soll das Kreuzen mit Lastwagen auch stellenweise unter Inanspruchnahme des Trottoirs zugelassen werden, da Lastwagenverkehr sehr selten vorkommen wird. Im Quartierplanperimeter gilt überwiegend Tempo 30. An der Einmündung zur Dorfstrasse wird eine Trottoirüberfahrt und beidseitig ein Trottoir erstellt.

Entlang der Alten Schulhausstrasse wird ein Trottoir mit Seitenwechsel bezüglich der Fahrbahn am Knoten Kellerrain-/Bergacherstrasse erstellt. Im westlichen Abschnitt wird die Strassenraumgestaltung auf die bestehende Strassenparzellenbreite von 5 m ausgerichtet, mit einer Querschnittsaufteilung von einer 3.2 m breiten Fahrbahn und niveaugleich einem 1.8 m breiten Trottoir. Eine Verbreiterung der Strassenparzellenbreite ist nicht möglich, da sich die angrenzenden Grundstücke ausserhalb des Quartierplanperimeters befinden. Im östlichen Abschnitt wird die Strasse auf den Begegnungsfall PW/PW, 4.0 m ausgebaut. Zudem wird ein 1.8 m bis 2.0 m breites Trottoir angelegt.

Der untere Bereich der Bergacherstrasse funktioniert weiter als Mischverkehrsfläche. Der obere Bereich der Bergacherstrasse wird auf eine Mindestbreite von 3.6 m ausgebaut. Zudem wird eine Ausweichstelle dauerhaft sichergestellt.

Auf der Stegstrasse wird vor dem Übergang in die Landwirtschaftszone auf Kat.-Nr. 3716 / Neuzuteilungs-Nr. F (vor der Tiefgarageneinfahrt) mittels Dienstbarkeit eine Wendemöglichkeit sichergestellt. Auf der Tellenstrasse sind keine Massnahmen notwendig. Die direkte Einmündung der Stehlistrasse in die Dorfstrasse wird aufgehoben. Stattdessen kann über die Kellerrainstrasse in die Dorfstrasse eingebogen werden. Entlang der heute 3.0 m breiten Morgenhölzlistrasse wird auf Kat.-Nr. 3906 beidseitig ein 0.3 m breites Bankett sichergestellt.

Bis auf die Bereinigung der Erschliessungsanlagen sind keine weiteren Neuzuteilungen vorgesehen. Die Mehr- und Minderzuteilungen können aufgrund der bereits überbauten Grundstücke nicht ausgeglichen werden.

In der Alten Schulhausstrasse wird eine neue Schmutzabwasserleitung vom westlichen Ende von Grundstück Nr. K bis zum Kontrollschacht Nr. 1575 auf der Kreuzung Alte Schulhaus-/Morgenhölzlistrasse erstellt.

Ergebnis
Genehmigungs-
prüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 1. Juli 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Der Antrag aus der Vorprüfung bzgl. den neuen Katasternummern für das gesamte Quartierplangebiet wurde nicht umgesetzt. Weil Grundstücke, welche keine Änderung in der Geometrie erfahren, keine neuen Katasternummern erhalten, können die eingereichten Nummern trotzdem genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss dem technischen Bericht soll das Trottoir der Kellerrainstrasse stellenweise für das Kreuzen mit Lastwagen in Anspruch genommen werden. Die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen muss sichergestellt werden.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Obfelden am 21. Juni 2022 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Kellerrain-Bergacher wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'561.20	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 199.80	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1'761.00	

und wird der Gemeinde Obfelden, Hoch- und Tiefbauamt, Dorfstrasse 66, Postfach, 8912 Obfelden z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Obfelden wird eingeladen
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat Obfelden, Dorfstrasse 66, Postfach, 8912 Obfelden
 - Gemeindeverwaltung Obfelden, Hoch- und Tiefbauamt, Dorfstrasse 66, Postfach, 8912 Obfelden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
 - gpw, Wälter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Quartierplanverfasser und Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 16. NOV. 2022

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Referenz-Nr.: ARE 15-1719

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.aren.zh.ch

Quartierplan Kellerrain-Bergacher – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Obfelden**

Lage Oberlunnern, Stehli-Seiden-Areal sowie Teil des Quartiers Bergacher

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:1000 vom 2. Juli 2015
 - Bericht Verfahrenseinleitung vom 2. Juli 2015, inkl. Grundeigentümergeverzeichnis (rev. 22. November 2016)
 - Gemeinderatsbeschluss vom 1. September 2015

Sachverhalt

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Obfelden beschloss am 1. September 2015 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Kellerrain-Bergacher. Mit Schreiben vom 11. September 2015 ersucht das Tiefbau-Sekretariat Obfelden um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Aufgrund von Bauabsichten und eines Gesuchs um Quartierplaneinleitung der Grundeigentümerschaft Stehli Seiden AG leitete der Gemeinderat Obfelden das Quartierplanverfahren über das betroffene Gebiet ein. Mit dem eingeleiteten Quartierplan soll im erfassten, mehrheitlich bereits überbauten, jedoch teils noch unternutzten Gebiet die genügende Erschliessung für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Wohnzone WG3, W2, W2E) sichergestellt werden. Bei Bedarf soll die Grundstückseinteilung verbessert werden, so dass die Grundstücke zonenkonform überbaut und genutzt werden können. Festgestellt wurde insbesondere der ungenügende Ausbau der Kellerrainstrasse und voraussichtlich auch der Bergacherstrasse.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Mit Begleitschreiben vom 1. Dezember 2016 sendete das Tiefbau-Sekretariat Obfelden die Vollzugsmeldung über die vorgängig erforderliche Landabtretung vom Grundstück ehemals Kat.-Nr. 3200 (neu 4765) an die Bergacherstrasse (Mutations-Nr. 1144; Grundbucheintrag vom 26. September 2016).

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartier-



planperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Bauzonengrenze (Ausnahme: Kat.-Nrn. 3960, 4688 und 2302 mit ganzer Parzelle), im Osten durch den Wolserbach (inkl. der grösstenteils in der Freihaltezone liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 423, 389, 1356 und 1355) und die östliche Parzellengrenze von Kat.-Nr. 1909, im Süden durch die Dorfstrasse (Staatsstrasse) sowie im Westen durch die Fabrikstrasse (exkl. Kat.-Nrn. 4706 sowie 4228 bis 4234) und die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 2546 – 2548, 3938, 2936, 3906 und 1600 (d.h. exkl. Überbauung Morgenhölzlistrasse) begrenzt. Die Kellerrainstrasse wurde mitsamt eines östlich der Strasse angrenzenden Streifens (Kat.-Nrn. 423, 389 1356 und 1355) mit Zonenplanänderung vom 4. Juni 2012 in die Bauzone eingezont (genehmigt mit BDV Nr. 150 vom 29. Oktober 2012). Das Bezugsgebiet liegt, sofern in der Bauzone, im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Obfelden.

Hinweise zur Weiterbearbeitung Die Quartierplanmassnahmen haben sich grundsätzlich auf die Bauzone zu beschränken.

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch das Quartier zu den öffentlichen Einrichtungen wie Einkauf, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrssicherheitsverordnung, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind zu berücksichtigen.

An der Alten Schulhausstrasse fehlt das Trottoir. Auf dieser Strasse verläuft gemäss kommunalem Verkehrsplan eine Fusswegverbindung. Als Alternative zur verkehrsbelasteten Dorfstrasse stellt die Alte Schulhausstrasse für zu Fuss Gehende sowie Schüler und Schülerinnen eine wichtige Wegverbindung zwischen den westlichen und östlichen Ortsteilen von Obfelden dar. Durch den vorgesehenen Ausbau der Kellerrainstrasse kann Mehrverkehr auf der Alten Schulhausstrasse entstehen. Aus diesen Gründen erachten wir die Prüfung und Realisierung eines Trottoirs an der Alten Schulhausstrasse oder einer alternativen Ost-West-Verbindung für Fussgänger (Kap. 1.3.7, Seite 6 im Bericht Verfahrenseinleitung) als notwendig.

Mit der Perimeterfestlegung im Bereich der Alten Schulhausstrasse folgte der Gemeinderat diesbezüglich nicht der Empfehlung gemäss Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 1. Juli 2014 (QP-Einleitung zur Vorprüfung). Effektiv ist heute der Fussgängerbereich auf der Alten Schulhausstrasse im Abschnitt zwischen Fabrik- und Kellerrainstrasse mit einer gelben Markierung gekennzeichnet (provisorische Lösung). Zumindest innerhalb des festgelegten Quartierplan-Perimeters ist eine definitive Lösung festzulegen und umzusetzen.

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 besteht ein erhebliches Baupotenzial (Umstrukturierung). Zudem hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage und Struktur das Potenzial, den Kern des Ortsteils (Ober- und Unter-) Lunnern zu bilden. Wir empfehlen der Gemeinde, gemeinsam mit den Grundeigentümern die Chance wahrzunehmen und



bei der Erarbeitung des Quartierplans zuerst die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bebauungsform (evtl. Varianten) zu entwickeln (Überbauungskonzept, als Teil im Technischen Bericht integrieren), damit die Erschliessung und die Parzellierung möglichst gut darauf ausgerichtet werden können. Der Qualitätsanspruch sollte auch bei den öffentlichen und privaten Aussenräumen möglichst optimal erreicht werden (*Hinweis:* siehe Broschüren „Förderung Siedlungsqualität“ sowie „Quartierplan“ unter www.are.zh.ch → Raumplanung → Formulare und Merkblätter → Ortsbild und Städtebau). Zur Sicherung der Siedlungsstrukturen ist auch die parallele Erarbeitung eines Gestaltungsplans empfehlenswert (§ 129 PBG, § 25 Quartierplanverordnung).

Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Verkehr (AFV), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) und der Archäologie und Denkmalpflege (ARE, A+D) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Hinweise und Auflagen. Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Ergebnis Mitberichte *Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässerernutzung und Gewässerraum*

Das Quartierplangebiet wird im Osten durch den Wolserbach, öffentliches Gewässer Nr. 4, begrenzt. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1242 vom 2. Juli 2013) besteht entlang des Wolserbachs eine geringe bis mittlere Gefährdung bzw. eine Restgefährdung infolge Hochwasser (gelber, blauer Bereich bzw. gelb-weisser Bereich). Die Gefahrenkarte gibt auch Hinweise zu möglichen Hochwasserschutzmassnahmen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Im Bericht zur Verfahrenseinleitung wird auf die Hochwassergefahr aufmerksam gemacht und dargelegt, dass die Gefährdung aufgrund der erhöhten Lage der Bauzone und des ausreichenden Abstands zum Wolserbach nicht zu beachten sei. Zwar verläuft der Bach in der Freihaltezone und die Hochwassergefährdung beschränkt sich auf einen Bereich entlang des Bachs. Dennoch liegen auch Grundstücke in der Bauzone im Hinweisbereich (Restgefährdung). Soweit die Gefahr nicht durch Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung oder mit Schutzmassnahmen ausserhalb des Quartierplans behoben werden kann, sind die Grundeigentümer mit dem Quartierplan zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten. Die Herstellung der Hochwassersicherheit ist als Erschliessungsaufgabe anzusehen. Im technischen Bericht ist über die Lösung Auskunft zu geben.

Erforderlich: Ausgehend von der erlassenen Gefahrenkarte ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu prüfen, wie die Hochwassergefahr beseitigt werden kann. Über das Resultat ist im Technischen Bericht Auskunft zu geben. Quartierplanrelevante Massnahmen wären mit der Planung grundeigentümergebunden festzulegen. Werden mit dem Quartierplan keine besonderen Schutzmassnahmen festgelegt, sind die Grundeigentümer zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten.

Der erforderliche Raumbedarf des Wolserbachs bemisst sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der



vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Wolserbach beidseitig ein Uferstreifen von 9.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Uferstreifen befindet sich vollständig in der Freihaltezone.

Altlasten

In den vorliegenden Unterlagen (Bericht zur Verfahrenseinleitung, Kap. 1.7) wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Kellerrain- und Bergacherstrasse keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden sind. Der Quartierplanperimeter tangiert jedoch die im KbS eingetragenen belasteten Standorte Nrn. 0010/I.0015-001 (ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter) und 0010/I.0016-001, -002 (untersuchungsbedürftiger belasteter Standort). Die Quartierplanunterlagen sind hinsichtlich der Einträge im KbS zu ergänzen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ein Bericht zur Voruntersuchung für den belasteten Standort Nr. 0010/I.0016-001, -002 wurde bereits eingefordert.

Strassenanschluss an die Dorfstrasse (Kellerrainstrasse)

Der Anschluss der Kellerrain- an die Dorfstrasse (Staatsstrasse) ist gemäss den kantonalen Standards und Normalien auszubauen: Gemeinsame Einmündung Stehli- und Kellerrainstrasse. Hierzu besteht bereits ein Projekt des Ingenieurbüros GPW Affoltern a.A. (Plan Nr. 12. OBF 204-1), welches im Quartierplan zu berücksichtigen ist.

Denkmalpflege

Innerhalb des Quartierplanperimeters befinden sich die Schutzobjekte Vers.-Nrn. 0250, 0251, 0255, 0256, 0258 und 0260, auf die besonders Rücksicht zu nehmen ist. Dies gilt insbesondere für das unmittelbar an der Kellerrainstrasse liegende Objekt Vers.-Nr. 0250.

Lärmschutz

Das Quartierplangebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone, der Wohnzone sowie in der Freihaltezone. Der Quartierplan liegt im Einflussbereich der Dorfstrasse. Für die an die Dorfstrasse anstossende Wohn- und Gewerbezone WG3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III). Für die Beurteilung aus Sicht des Lärmschutzes gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III. Entlang der Dorfstrasse werden die IGW der ES III (Wohnnutzung = 65/55 dB) gemäss Grobbeurteilung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) in der ersten Bautiefe überschritten. Die erste Bautiefe ist jedoch bereits überbaut. In der zweiten Bautiefe können die Grenzwerte eingehalten werden.

C. Ergebnis

Die Quartierplaneinleitung kann im Sinne der Erwägungen (Auflagen und Hinweise für die Weiterbearbeitung) genehmigt werden.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von einem Jahr ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raum-



entwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

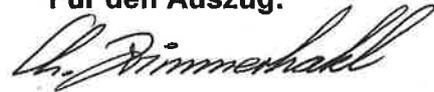
- I. Die vom Gemeinderat Obfelden am 1. September 2015 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Kellerrain-Bergacher wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert Jahresfrist ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Obfelden, Tiefbausekretariat, Dorfstrasse 66, Postfach 138, 8912 Obfelden, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'169.60	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	129.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	193.00	105 319 / 83100.41.122
<hr/>			
Total	Fr.	2'491.60	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Gemeinderat Obfelden wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen

- VI. Mitteilung an
- ✓ - Gemeinderat Obfelden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers [Situationsplan 1:1000, Bericht zur Verfahrenseinleitung])
 - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
 - Amt für Verkehr (Bauen an Staatsstrassen)
 - Tiefbauamt (Fachstelle Lärmschutz)
 - Amt für Raumentwicklung (Archäologie und Denkmalpflege)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan 1:1000, Bericht zur Verfahrenseinleitung])

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERSENDET AM 18. JAN. 2017