



Referenz-Nr.: ARE 21-1426

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

1/4

Teilquartierplan «Schwerzimat» – Genehmigung

Gemeinde **Obfelden**

Lage Schwerzimatstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 29.11.2021 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alter Bestand, Nr. 4 Neuer Bestand, Nr. 5 Kostenverleger Strassen, Nr. 6 Kostenverleger Verfahren, Nr. 9 Vermessungsplan / Mutationsabsicht) und dem Grundeigentümerverzeichnis (Nr. 1), den Bestimmungen mit Neuzuteilungstabelle und Kostenverlegertabelle (Nr. 3), Technischen Bericht (Nr. 7), Bereinigung der Rechtsverhältnisse (Nr. 8), Handänderung (Nr. 10)
 - Gemeinderatsbeschluss (GRB-Nr. 313) vom 14. Dezember 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Teilquartierplan «Schwerzimat» wurde vom Gemeinderat Obfelden am 13. November 2012 eingeleitet und die Einleitung mit Baudirektionsverfügung Nr. 52 vom 4. April 2013 genehmigt.

Die Schwerzimatstrasse erschliesst das gesamte Quartierplangebiet und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Strasse liegt im Eigentum von fünf verschiedenen privaten Eigentümern und der politischen Gemeinde Obfelden. Im Rahmen eines Teilquartierplanverfahrens soll die Strasse saniert und als ein zusammenhängendes Grundstück ins Eigentum der Gemeinde überführt werden.

Die Vorprüfung des Quartierplanentwurfs des Amtes für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) erfolgte am 11. März 2014.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Obfelden setzte den Teilquartierplan «Schwerzimat» am 14. Dezember 2021 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet umfasst alle über die Schwerzimatstrasse erschlossenen Grundstücke und wird im Norden durch die Dorfstrasse (regionale Verbindungsstrasse, Staatsstrasse), im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2063, 2786, 2787, 2790, 2791, 2794, 2795, 2798, 2799, 2802, 2803, 2806, 2807, 2810, 2811 und 2814, im Südosten durch den Flurweg Kat.-Nr. 1614 (exklusive) sowie im Westen durch die Winkelstrasse (Kat.-Nrn. 3834 sowie 4762, exklusive) und die nordwestliche bzw. westliche Parzellengrenze von Kat.-Nrn. 3826 und 3615 begrenzt.

Das Bezugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Obfelden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem Teilquartierplan wird der Schwerzimattstrasse durchgehend ausparzelliert und einem eigenen Grundstück zugeteilt. Die weiteren Grundstückmutationen stehen im Zusammenhang mit der Ausparzellierung der Schwerzimattstrasse. Im Übrigen sind keine weiteren Ausbauten geplant.

Ergebnis der
Genehmigungsprü-
fung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. März 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Hinweise zur
Umsetzung

Strasseneinmündung Schwerzimattstrasse

Es erfolgt der Hinweis, dass die Zuständigkeit für die Absprache bzgl. der Strasseneinmündung der Schwerzimattstrasse in die Dorfstrasse mittlerweile zum kantonalen Tiefbauamt gewechselt hat.

Gewässerraum

Die Ausführungen zum Gewässerraum im Technischen Bericht, Kap. 2.7.2, entsprechen nicht dem aktuellen Stand. Mit Verfügung Nr. 264 vom 27. September 2021 wurde der Gewässerraum festgelegt. Derzeit läuft ein Rekursverfahren gegen die Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet. Die Festlegung des Gewässerraums steht der Genehmigung des Quartierplans nicht entgegen.

Gefährdung durch Oberflächenabfluss

Da die wasserbaulichen Massnahmen am Lunnernbach noch nicht umgesetzt sind, ist derzeit die Gefährdung durch Oberflächenabfluss im Quartierplangebiet noch nicht gelöst. Im Technischen Bericht ist deshalb festgehalten, dass im Rahmen der Sanierung der Schwerzimattstrasse Objektschutzmassnahmen zu prüfen sind sowie die Bauherrschaft bei Bauvorhaben verpflichtet ist, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen hat (vgl. Technischer Bericht, Kap. 2.7.1, S. 10/11).

C. Ergebnis

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

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Teilquartierplan 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 den betroffenen Privaten und Verbänden nach Massgabe von §§ 338a f. PBG der Rekurs offen. Das Baurekursgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen.

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 14. Dezember 2021 beschlossene Festsetzung des Teilquartierplans «Schwerzimmatt» wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeinde Obfelden, Abteilung Hochbau, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden z.Hd. des Teilquartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'028.40	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 264.50	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 199.80	110 854 / 83100.43.101
Total	Fr. 1'492.70	

- III. Gegen Dispositiv II 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.

IV. Die Gemeinde Obfelden wird eingeladen

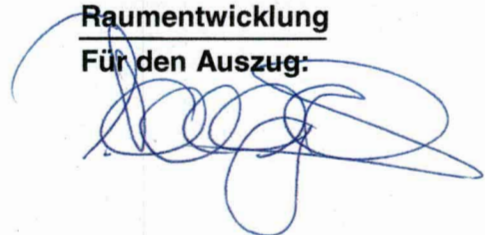
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft des Teilquartierplans 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 nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat, Gemeinde Obfelden, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden
- Gemeindeverwaltung Obfelden, Abteilung Hochbau, Dorfstrasse 66, 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)
- ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Quartierplanverfasser)
- gpw, Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. APR. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Zürich, 13. Dez. 2018

Staatskanzlei, Rechtsdienst

ARE/ 52 /2013

B. Frey

VERFÜGUNG

vom 4. April 2013

Gemeindekanzlei Obfelden						
E - 5. April 2013						
Am	He	Ko	Ma	Mü	Po	Sch
BA	FV	GS	GW	KA	SA	STA

TR A

A

Obfelden. Teilquartierplan Schwerzimattstrasse

KOPIE

Einleitung des Verfahrens – Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 13. November 2012 beschloss der Gemeinderat Obfelden die Verfahrenseinleitung des Teilquartierplans Schwerzimattstrasse. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. November 2012 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat, vom 22. Januar 2013 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 18. Januar 2013 ersucht das Tiefbausekretariat der Gemeinde Obfelden um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

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. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob allenfalls 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]).

Bemühungen, die Eigentumsübernahme der heute auf privaten Grundstücken liegenden Schwerzimattstrasse durch die Gemeinde (Gemeinderatsbeschluss vom 13. März 1990) in einem freihändigen Vorgehen abzuwickeln, sind gescheitert. Dies soll nun über das Teilquartierplanverfahren erfolgen. Bedingung der Gemeinde für die Übernahme ist die vorangehende Sanierung von Strasse und Werkleitungen. Die Strasse soll eine eigene Parzelle erhalten. Das Bezugsgebiet umfasst alle über die Schwerzimattstrasse erschlossenen Grundstücke und wird im Norden durch die Dorfstrasse (regionale Verbindungsstrasse, Staatsstrasse), im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2063, 2786, 2787, 2790, 2791, 2794, 2795, 2798, 2799, 2802, 2803, 2806, 2807,

2810, 2811 und 2814, im Südosten durch den Flurweg Kat.-Nr. 1614 (exklusive) sowie im Westen durch die Winkelstrasse und die nordwestliche bzw. westliche Parzellengrenze von Kat.-Nrn. 3826 und 3615 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Obfelden.

Durch das Quartierplangebiet fliesst der eingedolte Lunnernbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.2. Dieser ist auf den Plänen darzustellen sowie mit Namen und Gewässernummer zu beschriften.

Die Gefahrenkarte für das Knonaueramt wurde noch nicht erlassen. Gemäss dem vorliegenden Vernehmlassungsdossier vom 27. Juni 2012 liegt innerhalb des Quartierplanperimeters keine Gefährdung infolge Hochwasser vor. Der Perimeter liegt jedoch in einem Bereich mit Oberflächenabfluss und Grundwasseraufstoss. Im Rahmen des Quartierplans ist auf diese Gefahr hinzuweisen und zu prüfen, ob entsprechende Massnahmen zu ergreifen sind. Über das Ergebnis ist im Technischen Bericht Auskunft zu geben.

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Der erforderliche Raumbedarf bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung der GSchV zur Anwendung. Gemäss dieser Übergangsbestimmung ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Lunnernbach beidseitig ein Uferstreifen von je 8.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die bauliche Nutzung und Gestaltung dieses Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Bezüglich Grundwasser liegt das Quartierplangebiet im Gewässerschutzbereich A_{II} im östlichen Randgebiet des Reussgrundwasserstroms. Bei früheren Baugrundsondierungen, rund 50 m westlich der Schwerzimatstrasse, wurde ein Grundwasserspiegel in rund 2.5 m unter der Terrainoberfläche gemessen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers (z.B. Kanalisationsleitungen) ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich.

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch und aus dem 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. Zugangsnormalien, Verkehrssicherheitsverordnung) sind zu berücksichtigen.

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 und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Eine Ausarbeitungszeit bis Ende April 2014 scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

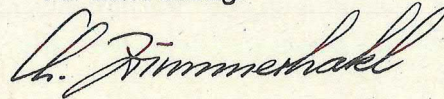
- I. Die vom Gemeinderat Obfelden am 13. November 2012 beschlossene Verfahrenseinleitung des Teilquartierplans Schwerzimatstrasse wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, spätestens aber bis Ende April 2014, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Obfelden 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/GW + WV	Fr.	128.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>			
Total	Fr.	1'368.00	

- IV. Gegen Dispositiv III 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.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Obfelden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Perimeterplänen), an das Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 4. April 2013
130105/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 08.07.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 08.07.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001457

Publizierende Stelle
Gemeinde Obfelden, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden

Teilquartierplan Schwerzimatt - Bekanntmachung des Inkrafttretens , Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8912 Obfelden

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Gemeinderat Obfelden hat mit Beschluss Nr. 313 vom 14. Dezember 2021 den Quartierplan "Schwerzimatt" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Festsetzung mit Verfügung Nr. 1426 vom 28. April 2022 genehmigt. Die Entscheide wurden am 13. Mai 2022 samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 30. Juni 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Quartierplan "Schwerzimatt" tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

08. Juli 2022

Gemeinderat Obfelden

Kontaktstelle:

Gemeinde Obfelden Dorfstrasse 66 8912 Obfelden