

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0083/2018 vom 21. August 2018**

ZH Baurekursgericht, 2018-08-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE II Nr. 0083\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nr.%200083_2018)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0083/2018 du 21 août 2018

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0083/2018 del 21 agosto 2018

## **Regeste**

Gegen die Einleitung eines Quartierplans in Obfelden, der ein ziemlich grosses und komplexes Beizugsgebiet mit zahlreichen Grundstücken in zwei angrenzenden Dorfquartieren erfasst, rekurierten mehrere Grundeigentümer in einem der beiden Quartiere. Sie stellten im Wesentlichen die Notwendigkeit eines Quartierplans sowie die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung in Frage. Ihr Dorfquartier sei bereits vollständig erschlossen und dürfe nicht zusammen in einen gemeinsamen Quartierplan mit dem teilweise nicht rechtsgenügend erschlossenen Nachbarquartier einbezogen werden. Das Baurekursgericht wies den Rekurs ab und präziserte u.a. seine Praxis bezüglich der Kriterien einer zweckmässigen Gebietsabgrenzung. In diesem Zusammenhang wurde etwa festgehalten, im Rahmen der Verfahrenseinleitung sei das Beizugsgebiet grundsätzlich eher weit zu fassen, damit für die nachfolgende Detailplanung im Festsetzungsverfahren genügend planerischer Spielraum bleibe. Bei dieser Rechtspraxis müssten im Festsetzungsverfahren die zur Erreichung des Quartierplanzwecks nicht zwingend benötigten Grundstücke dafür konsequent und ohne Kostenfolgen aus dem Quartierplan entlassen werden.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 1. September 2015; Einleitung Quartierplan "Kellerrain-Bergacher", Obfelden; Genehmigungsverfügung Nr. 1719/15 der Baudirektion Kanton Zürich vom 18. Januar 2017

---

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 1. September 2015 leitete der Gemeinderat Obfelden den Quartierplan "Kellerrain-Bergacher" ein. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte die Verfahrenseinleitung mit Verfügung Nr. 1719/15 vom 18. Januar 2017. Dies wurde den Grundeigentümern im Beizugsgebiet am

### **E. 3**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzügl. MwSt.) zu Lasten der Rekursgegner." C. Mit Verfügung vom 3. März 2017 wurde der Eingang des Rekurses vorge- merkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. In ihren Rekursantworten vom 28. bzw. 31. März 2017 beantragten der Gemeinderat Obfelden sowie die Baudirektion Kanton Zürich die Abwei- sung des Rekurses. R2.2017.00036 Seite 2

E. Die rekurrentische Replik datiert vom 20. April 2017; die Duplik des Gemeinderates Obfelden vom 13. Juni 2017. F. Am 23. November 2017 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. G. In der Folge stellte der Gemeinderat Obfelden dem Baurekursgericht zusätzlich Unterlagen einer Verkehrszählung im Bereich der Kellerrain- und der Bergacherstrasse zu. Dazu nahmen die Rekurrierenden mit Eingabe vom 28. November 2017 Stellung. Am 1. Dezember 2017 erstatteten die Rekurrierenden noch eine Email-Eingabe. H. Auf die Ausführungen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrierenden sind als Eigentümer von Grundstücken im Bezugsgebiet des Quartierplans "Kellerrain-Bergacher" vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendeine Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen betroffen und aufgrund ihrer Rügen gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) rechtsmittellegitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

R2.2017.00036 Seite 3

2. Das ziemlich grosse Bezugsgebiet mit einer Fläche von insgesamt 61'788 m<sup>2</sup> und aufgeteilt auf 38 Grundstücke umfasst, wie der nachfolgende Planausschnitt zeigt, zwei unterschiedliche und grösstenteils überbaute Bereiche, nämlich die benachbarten Quartiere Kellerrain und Bergacher, welche nur durch die Alte Schulhausstrasse voneinander getrennt sind. Dabei wurde lediglich ein Teil des Bergacher-Quartiers in den Quartierplanperimeter einbezogen, nämlich rund 60 % der Fläche dieses Quartiers. Zum relativ komplexen Bezugsgebiet (vgl. die rot schraffierte Abgrenzungslinie im Planausschnitt) gehören zudem grössere Flächen ausserhalb der Bauzonen.

### **E. 3.1**

Der Quartierplan soll im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck hat er zwei zentrale Aufgaben zu erfüllen: Einerseits muss er im notwendigen Umfang mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Überbauung eignen. Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und ohne nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (§ 126 Abs. 1 PBG). R2.2017.00036 Seite 4

Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke im Bezugsgebiet feinerschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG). Hingegen ist die Groberschliessung Sache des Gemeinwesens. Die Anlagen der Feinerschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen genügen (§ 128 Abs. 2 PBG). Die genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Der Regierungsrat erliess zu diesem Zweck – gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG – Normalien im Sinne von § 360 PBG über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien; [ZN]), welche die technischen Anforderungen an die verschiedenen

Zugangsarten regeln. Die Zugangsnormen legen unter anderem die minimalen Querprofile des Strassenkörpers fest, die unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit noch verantwortet werden können.

### **E. 3.2**

Der Quartierplan dient folglich sowohl den privaten Interessen der beteiligten Grundeigentümer als auch dem massgebenden raumplanerischen Interesse an der Erschliessung und zweckmässigen Überbauung des Baugebiets. Im Quartierplanverfahren werden die Interessen der einzelnen Grundeigentümer gegeneinander abgewogen, in einem möglichst hohen Grad ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht. Insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Erschliessung müssen sich die Interessen der einzelnen Grundeigentümer jedoch den Gesamtinteressen unterordnen. Sonderwünsche der Beteiligten kommt daher in der Regel kein entscheidendes Gewicht zu; die Lösung der Erschliessungsfrage muss vielmehr in objektiver Hinsicht norm- und sachgerecht sein. R2.2017.00036 Seite 5

### **E. 4**

Die Rekursinstanz hat sich, so Lehre und Rechtsprechung, bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere bei der Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Zudem ist das den Gemeindebehörden in planerischen Fragen zustehende prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen (BGr 1C\_562/2010 vom 23. März 2011, E. 2.2). Folglich darf das Ermessen der Rekursinstanz nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere ebenso vertretbare Lösung ersetzen (BGr 1C\_130/2014 vom 6. Januar 2015, E. 2.2; BGr 1C\_629/2013 vom 5. Mai 2014, E. 7.1). Die Rekursinstanz hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist (BGr 1P\_270/2005 vom 26. September 2005, E. 2.2; BGr 1P\_464/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.2; BGr 1P\_465/2002 vom 23. Dezember 2002, E. 3.2). Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung der massgebenden Verhältnisse zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C\_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2). 5.1. Der Gemeinderat Obfelden leitete das Quartierplanverfahren "Kellerrain-Bergacher" auf Gesuch einer Grundeigentümerschaft, welche auf der im Bezugsgebiet liegenden Parzelle Kat.-Nr. 4722 ein Mehrfamilienhaus plante, im Sinne von § 147 PBG von Amtes wegen ein. Dass die damalige Grundeigentümerschaft diese Parzelle mittlerweile an eine Pensionskasse R2.2017.00036 Seite 6

weiterverkauft hat, ist entgegen rekurrentischer Auffassung für die vorliegend strittige Einleitung des Quartierplanverfahrens ohne Bedeutung. 5.2. Mit dem Rekurs gegen einen Einleitungsbeschluss kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur

Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlen. Voraussetzung für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens ist, dass das Verfahren notwendig und zulässig ist und die Abgrenzung des Gebiets im Hinblick auf die Erreichung des Quartierplanzwecks, baureife und überbaubare Parzellen zu schaffen, zweckmässig gewählt wurde (vgl. § 23 der Quartierplanverordnung [QPV]). Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG).

6.1. Die Rekurrierenden, deren Liegenschaften allesamt nördlich der Alten Schulhausstrasse im Bergacher-Quartier situiert sind, halten ihr Quartier bereits für hinreichend erschlossen. Sie argumentieren kurz zusammengefasst im Wesentlichen, die den Quartierplan auslösende Kellerrainstrasse sei gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan nicht für die Erschliessung des Bergacher-Quartiers vorgesehen und diene einzig als Zugang zum Kellerrain-Quartier. Das gesamte Bergacher-Quartier, welches grossmehrheitlich bereits überbaut sei, werde vielmehr von der Dorfstrasse her über die Fabrikstrasse erschlossen. Anschliessend an die Fabrikstrasse erfolge die Verkehrserschliessung entweder über die Morgenhölzlistrasse oder die Alte Schulhausstrasse und letztlich über die Bergacherstrasse. Es sei folglich unnötig und unsinnig, für das Bergacher-Quartier quasi eine Parallelerschliessung über die Kellerrainstrasse zu planen. Ohnehin sei es nicht sachgerecht, die beiden eigenständigen Quartiere nur wegen ihrer geografischen Nähe in einen gemeinsamen Quartierplan aufzunehmen. Zudem sei auch deshalb eine unzweckmässige Perimeterabgrenzung vorgenommen worden, weil der von der Morgenhölzlistrasse erschlossene Teil des Bergacher-Quartiers nicht in den Quartierplan integriert worden sei. Der Umstand, dass jene Eigentümer beim Bau der Morgenhölzlistrasse seinerzeit kostenpflichtig gewesen seien, sei kein schlüssiges Argument. Im Weiteren könne der bestehende private Abschnitt der Bergacherstrasse keine Quartierplanbedürftigkeit begründen. Die allfällige Problematik der Benutzung einer solchen Privatstrasse durch die öffentlichen Dienste wie der Kehrrich-

R2.2017.00036 Seite 7

tabfuhr könne viel weniger aufwendiger behoben werden, zum Beispiel mittels einer Dienstbarkeit.

6.2. Für die Rekursgegnerschaft ist die Quartierplanbedürftigkeit der einbezogenen Flächen offensichtlich und die Gebietsabgrenzung aufgrund der konkreten Verhältnisse zweckmässig. So seien etwa nicht die Einträge im kommunalen Verkehrsplan entscheidend, sondern die tatsächlichen Verkehrsbeziehungen mit den beiden bestehenden Erschliessungsachsen (Kellerrainstrasse/Bergacherstrasse sowie Fabrikstrasse/Morgenhölzlistrasse), die von der Dorfstrasse (Staatsstrasse) parallel in die beiden Quartiere hineinführten. Der normalienwidrige Ausbaustandard der Kellerrainstrasse sei klar ersichtlich. Beim Bergacher-Quartier seien zudem eine Vielzahl von kleineren Erschliessungsmängeln weiter verantwortlich für die Quartierplanbedürftigkeit. Die über die Morgenhölzlistrasse erschlossenen Grundeigentümer seien ihrer Feinerschliessungspflicht hingegen bereits 1997 vollumfänglich nachgekommen, weshalb sie nicht in den Quartierplanperimeter aufgenommen worden seien. Gemäss dem Bericht zur Verfahrenseinleitung bezweckt der Quartierplan Folgendes (act. 10.1, S. 12): ■ Den normalienkonformen Ausbau der Kellerrainstrasse in ihrer gesamten Länge inkl. Beleuchtung und Entwässerung. Dabei soll die Ausbaubreite der Kellerrainstrasse unter Berücksichtigung der Ansprüche der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer im Rahmen einer Tempo-30-Zone so gering wie möglich sein. ■ Die Sicherung der Benutzbarkeit des bisherigen privaten Teils der Bergacherstrasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 2936, 2937, 3906, 3907, 3909 und 3910 als Feinerschliessungsanlage mittels eines Wegrechts zugunsten der Öffentlichkeit samt Regelung der Unterhaltungspflicht oder die Umwandlung

in eine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse). ■ Die Asphaltierung des genannten privaten Teils der Bergacherstrasse im Falle einer Übernahme durch die Politische Gemeinde. ■ Den Bau einer normalienkonformen gemeinsamen Einmündung von Stehli- und Kellerrainstrasse in die Dorfstrasse. ■ Entlang der Bergacherstrasse die Sicherung der Bankette, die Ergänzung der Strassenbeleuchtung und die Bereinigung der Grundstücksgrenze bzw. des Strassenrandes zur Parzelle Kat.-Nr. 3716. R2.2017.00036 Seite 8

■ Die Sicherung einer Fusswegverbindung durch das Stehli Seiden Areal zwischen Fabrik- und Kellerrainstrasse. ■ Den Bau von allfällig noch notwendigen Feinerschliessungsleitungen für Wasser und Abwasser. 7.1. Grundsätzlich ist das Bezugsgebiet eines Quartierplans bei der Verfahrenseinleitung im Zweifelsfall eher weit zu fassen, damit für die nachfolgende Planung genügend Spielraum besteht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass oftmals verschiedene Erschliessungslösungen zum angestrebten Ziel führen können, deren einzelne Qualitäten im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung aber noch nicht definitiv erkannt bzw. in den Sachzusammenhang eingeordnet werden können. In der Regel ist es erheblich einfacher, im Nachhinein Grundstücke aus dem Verfahren zu entlassen als mit vernünftigen Aufwand solche nachträglich neu ins Quartierplanverfahren einzubeziehen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 1, S. 179 f.; BGr 1P\_246/2002 vom 18. Februar 2003, E. 2.5). Diese Sichtweise muss konsequenterweise aber auch dazu führen, dass die Entlassung von Parzellen bei der eigentlichen Planausarbeitung im nachfolgenden Bereinigungsverfahren nicht übermässig einschränkend gehandhabt werden darf. Gerade bei bereits überbauten Grundstücken müssen bestimmte sachliche und rechtliche Kriterien erfüllt sein, damit sich deren weiterer Verbleib im Quartierplanverfahren rechtfertigt. Die frühere zürcherische Praxis, einmal einbezogene Flächen zumeist im Quartierplan zu belassen, ist mittlerweile überholt und widerspricht vorab der Eigentums-garantie der betroffenen Grundeigentümerschaft. Denn die mit einem Quartierplanverfahren verbundenen Belastungen der Quartierplanbeteiligten lassen sich in der Regel nur dann rechtfertigen, wenn der Plan quasi als Kompensation ebenfalls den privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer dient (BGr 1P\_721/1999 vom 14. März 2000, E. 3a). 7.2. Das öffentliche Interesse an einem Quartierplanverfahren liegt, wie bereits aufgezeigt, in der raumplanerisch geordneten Überbauung des einbezogenen Landes. Dies bedingt im Wesentlichen eine rechtskonforme Erschlies-

R2.2017.00036 Seite 9

sung sowie eine geeignete Parzellarordnung. Zugleich dient der Quartierplan aber auch den privaten Interessen der beteiligten Eigentümer, indem er ihnen eine in technischer und rechtlicher Hinsicht genügende Erschliessung verschafft und deswegen die Überbauung ihrer Grundstücke und damit die Erzielung eines Mehrwerts ermöglicht. Ist somit ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfährt es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so ist sein Einbezug nicht gerechtfertigt (BGE 117 Ia 412, E. 2c und d). In welchen Fällen ein Quartierplan bei einem Grundstück keinen Vorteil mehr generiert, kann allerdings nicht das Resultat einer subjektiven Einschätzung des betreffenden Eigentümers sein. Diese Beurteilung hat vielmehr ausschliesslich nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Eine Parzelle verfügt etwa nicht bereits über eine konforme Erschliessung, wenn letztere aufgrund des aktuellen Überbauungsstandes genügt und/oder die Eigentümerschaft mit dem status quo zufrieden ist, sondern erst dann, wenn sie den gesetzlichen Erfordernissen entspricht. Selbst voll erschlossene, überbaute Grundstücke

sind ins Verfahren einzu- beziehen, wenn die bestehenden Erschliessungswerke sanierungsbedürftig sind und diese Sanierung zweckmässigerweise im Rahmen des vorgese- henen Quartierplans vorgenommen wird. Sanierungsbedürftig ist ein Werk nicht nur, wenn es rein technisch reparaturbedürftig ist, sondern auch dann, wenn es den geltenden Normen nicht (mehr) entspricht (Fritz- sche/Bösch/Wipf, S. 184; VB.2003.00331, E. 3.1, in BEZ 2004 Nr. 23). Ein Grundstück, welches per se die Voraussetzungen für den Einbezug in einen Quartierplan nach den soeben dargelegten Kriterien zwar nicht erfüllt, jedoch zwingend für die Gesamterschliessung benötigt wird, kann auf dem Weg der Enteignung gegen volle Entschädigung für die Erstellung von Er- schliessungsanlagen herangezogen, nicht aber – mit den geschilderten nachteiligen Folgen – in den betreffenden Quartierplan einbezogen werden (BGr 1P\_721/1999 vom 14. März 2000, E. 3a, mit Verweis auf BGE 100 Ia 223, E. 3c). 7.3. Auslösender Faktor für die strittige Verfahrenseinleitung war, wie bereits erwähnt, ein geplantes Mehrfamilienhaus auf dem noch unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. 4722 (Fläche 2'212 m<sup>2</sup>), welches unmittelbar an die R2.2017.00036 Seite 10

Kellerrainstrasse grenzt. Es ist daher naheliegend, ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück verkehrsmässig über die Kellerrainstrasse, entweder in südlicher (direkt in die Dorfstrasse [Staatsstrasse]) oder in nördlicher Rich- tung (etwas verwinkelter über die Alte Schulhausstrasse und die Fab- rikstrasse in die Dorfstrasse) verkehrsmässig zu erschliessen. 7.4.1. Die Kellerrainstrasse mit einer Länge von rund 230 m weist eine Fahrbahn- breite von teilweise deutlich weniger als 4 m auf (anlässlich des Augen- scheins wurde beispielweise auf der Höhe der Parzelle Kat.-Nr. 4722 eine Breite von 3,6 m gemessen; Prot. S. 4) und ist baulich in einem eher deso- laten Zustand. Zudem ist weder ein Fussgängerschutz noch ein Bankett oder ein baulicher Strassenabschluss (Randstein) vorhanden. Der ausge- franste Teerbelag geht an vielen Orten direkt in die Wiese über (vgl. Fotos Prot. S. 7-9). Die Einmündung in die Dorfstrasse widerspricht überdies den Vorgaben der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV). Insgesamt würde die Strasse bezüglich ihres bestehenden Querschnitts und unbesehen ihres baulichen Zustands gemäss den Zugangsnormen noch als Zufahrtsweg für bis zu 10 Wohneinheiten (WE) genügen. Die Frage, ob hier von einer dichten Überbauung in einem ÖV-mässig gut erschlossenen Gebiet im Sin- ne des Anhangs der ZN ausgegangen werden kann, wofür eine Fahrbahn- breite von bis zu 3,5 m für die Erschliessung von bis 30 WE ausreicht, braucht vorliegend nicht beantwortet zu werden. Denn nachfolgend wird sich zeigen, dass diese Strasse bereits jetzt erheblich mehr als 30 WE er- schliesst. 7.4.2. Die Kellerrainstrasse dient, das zeigen sowohl die Verfahrensakten als auch die vom Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins vorgefundene örtliche Situation, als hauptsächlicher Strassenzugang für die Liegenschaf- ten im Bereich der Steg- und Tellenstrasse sowie zumindest für den östli- chen Teil der Bergacherstrasse bis zur Liegenschaft Nr. 9 (Grundstück Kat.-Nr. 3939). Die Zu- und Wegfahrt in Richtung Autobahnanschluss A4 ist von diesem Quartiergebiet aus über die Kellerrainstrasse deutlich kürzer und bequemer als über die Route Alte Schulhausstrasse/Fabrikstrasse. Die Feststellung der Gemeinde Obfelden, die Kellerrainstrasse erschliesse ge- genwärtig ca. 60 WE in diesem Teil des Bergacher-Quartiers (act. 10.1, S. 4), ist also eine durchaus realistische Annahme. Jedenfalls werden deut- R2.2017.00036 Seite 11

lich mehr als 10 bzw. 30 WE erschlossen. Dazu kommt künftig noch die Er- schliessung für das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4722 geplante Mehrfami- lienhaus. Die gegenteilige,

ausführlich begründete rekurrentische Auffassung, die Kellerrainstrasse sei für die verkehrsmässige Erschliessung dieses östlichen Teils des Bergacher-Quartiers nahezu unbedeutend, ist somit unzutreffend und blendet die tatsächlichen Verhältnisse aus. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass während des Augenscheins des Baurekursgerichts wenig motorisierter Verkehr auf der Kellerrainstrasse zu beobachten war. Auf den übrigen Strassen des Quartierplangebiets zirkulierte zu dieser Tageszeit (zwischen 14:00 und 15:15 Uhr) ebenfalls kaum Verkehr. Das ist typisch für solche Wohngebiete, wo sich das Verkehrsaufkommen analog der üblichen Arbeitszeiten der Bevölkerung bekanntermassen auf die Morgenstunden und den späteren Nachmittag bzw. frühen Abend konzentriert. In diesem Zusammenhang muss ausserdem Folgendes festgehalten werden: Würde die verkehrsmässige Erschliessung des gesamten Bergacher-Quartiers – wie rekurrentischerseits behauptet – hauptsächlich nur über die Achse Fabrikstrasse – Morgenhölzlistrasse – Bergacherstrasse erfolgen, müsste der Zufahrtsweg zwischen dem nördlichen Ende der Morgenhölzlistrasse und dem westlichen privaten Teil der Bergacherstrasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 3906 und 3908 auf einer Länge von rund 50 m von einem Zufahrtsweg (jetzige Breite rund 3 m; vgl. Prot. S. 14) auf die Dimensionen einer Zufahrtsstrasse ausgebaut werden (u.a. act. 13, S. 3, Ziffer 9). Solches wäre unzweckmässig und würde den Quartierplan überdies unnötigerweise ausweiten bzw. verteuern (vgl. auch die nachfolgenden Erwägungen unter Ziffer 7.6). 7.4.3. Damit ist die Kellerrainstrasse im Rahmen dieses Quartierplans auch für das östliche Bergacher-Quartier als Zufahrtsstrasse im Sinne der Zugangsnormen auszubauen, womit die Quartierplanbedürftigkeit in diesem Bereich klar ausgewiesen ist. Gemäss Anhang ZN ist für diesen Strassentyp eine Fahrbahnbreite von zwischen 4,00 m - 5,00 m sowie ein Fussgängerschutz erforderlich. Welche Fahrbahnbreite und welcher Fussgängerschutz schliesslich realisiert werden, ist Sache der nachfolgenden Planausarbeitung. Dabei wird u.a. bezüglich des Fussgängerschutzes zu berücksichtigen. R2.2017.00036 Seite 12

gen sein, dass im Verkehrsrichtplan entlang dieser Strasse ein regionaler Fuss- und Wanderweg eingetragen ist. Schliesslich bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass die für die Verbreiterung der Kellerrainstrasse benötigte Landfläche bereits anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2012 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone WG3 eingezont wurde. 7.5.1. Auch im Übrigen erweist sich das von den Rekurrierenden in Frage gestellte Bezugsgebiet und damit der Einbezug des östlichen Teils des Bergacher-Quartiers als sachgerecht und rechtskonform. Insbesondere ist objektiv nicht nachvollziehbar, weshalb die Abgrenzung des Quartierplangebiets richtplanwidrig sein sollte. Zudem ist die von den Rekurrierenden monierte langjährige uneinheitliche Erschliessungspraxis der Gemeinde bei der Bewilligung von Bauten entlang der Alten Schulhausstrasse in diesem Zusammenhang nicht relevant. Die Quartierplanbedürftigkeit und der notwendige Einbezug des strittigen Teils des Bergacher-Quartiers ergeben sich sodann aus den nachfolgenden Gründen. 7.5.2. Die Bergacherstrasse führt im Bereich der Liegenschaften Nrn. 11 - 21 auf einer Länge von knapp 100 m über die entsprechenden Privatgrundstücke Kat.-Nrn. 2936, 2937, 3906, 3907, 3909 und 3910 und ist dort mit keinem festen Belag versehen, sondern nur chaussiert (Prot. S. 13). Dieser Abschnitt der Bergacherstrasse wird als einziger Zugang u.a. für die öffentlichen Dienste (Kehrichtabfuhr, Feuerwehr, Ambulanz etc.) benutzt, ist aber rechtlich nicht als öffentliche Strasse gesichert. Der Strassenunterhalt ist zudem nicht verbindlich geregelt, auch wenn dieser bis anhin offenbar ohne weiteres funktionierte. Solche Erschliessungsstrassen sind,

wie auch die übrigen Erschliessungs- anlagen, grundsätzlich in das Eigentum der Gemeinde zu überführen (§ 171 PBG; BRKE III Nrn. 0083-0085/1998 in BEZ 1998 Nr. 26 sowie BRGE I Nr. 0184/2013 vom 13. Dezember 2013, E. 4.2; www.baurekursgericht-zh.ch). Ob darauf hier aufgrund der konkreten Verhältnisse zugunsten eines öffentli- chen Wegrechts samt der entsprechenden Unterhaltsregelung verzichtet wer- den kann, ist im Übrigen erst im Rahmen der nachfolgenden Planausarbeitung bzw. der Festsetzung des Quartierplans zu entscheiden. R2.2017.00036 Seite 13

7.6. Die über die Morgenhölzistrasse erschlossenen Grundstücke im westlichen Teil des Bergacher-Quartiers wurden nicht in den Quartierplanperimeter einbezogen, was die Rekurrierenden beanstanden. Den Akten ist zu ent- nehmen, dass die dortigen Eigentümer diese Strasse (inkl. Werkleitungen) seinerzeit auf eigene Kosten normalienkonform ausgebaut und im Jah- re 1997 unentgeltlich der Gemeinde übertragen haben (u.a. act. 9, S. 3, Zif- fer 4, act. 10.1, S. 11, und act. 10.5). Es ist folglich davon auszugehen, dass diese ihre Feinerschliessungspflicht vollumfänglich erfüllt haben. Ein Einbezug dieses Quartierbereichs ist entgegen rekurrentischer Auffassung also weder aufgrund der erschliessungsmässigen Ausgangslage zwingend noch quartierplanrechtlich geboten. Die monierten geografischen Aspekte oder ein Vergleich mit den Gegebenheiten im Bereich der Stegstrasse sind ebenfalls keine objektiven Gründe, den Quartierplanperimeter im rekurren- tischen Sinne zu erweitern. Zu guter Letzt lag es ohne weiteres im Ermessen der Quartierplanbehörde, die Parzelle Kat.-Nr. 4765 (frühere Bezeichnung Kat.-Nr. 3200) aus den im Bericht zur Quartierplaneinleitung ausführlich dargelegten sachlichen Gründen nicht in den Perimeter aufzunehmen (act. 10.1, S. 11, Ziffer 2.4). Auch die weiteren rekurrentischen Einwände sind nicht geeignet, den Ein- leitungsbeschluss objektiv in Frage zu stellen. Schliesslich sind zahlreiche Ausführungen der Rekurrierenden und des Gemeinderats Obfelden für das vorliegende Einleitungsverfahren gar nicht relevant. Diese können allenfalls später im Rahmen der Planausarbeitung oder der Festsetzung des Quar- tierplans vorgebracht werden. 7.7. Als Fazit ist abschliessend festzuhalten, dass die mit dem Quartierplan Kel- lerrain-Bergacher verfolgten Ziele insgesamt sachgerecht, angemessen und gesetzeskonform sind. Zur Erreichung dieser Ziele hat der Gemeinde- rat Obfelden in korrekter Weise ein korrelierendes Beizugsgebiet festge- setzt, welches ihm in der nachfolgenden Planausarbeitung den notwendi- gen Handlungsspielraum lässt sowie die Möglichkeit gibt, die verschiede- nen fachtechnischen Hinweise in der Genehmigungsverfügung der Baudi- rektion zu berücksichtigen. R2.2017.00036 Seite 14

Sollte sich dabei herausstellen, dass bestimmte Parzellen im jetzigen Peri- meter für die normalienkonforme Erschliessung des Gebiets Kellerrain- Bergacher nicht zwingend benötigt werden, sind diese gestützt auf die gel- tende Rechtspraxis konsequent und ohne Kostenfolgen aus dem Quartier- plan zu entlassen.

## **E. 8**

Insgesamt ist der Rekurs vollumfänglich abzuweisen. [...] R2.2017.00036 Seite 15