



VERFÜGUNG

vom 21. September 2012

Kappel a.A. Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Kappel a.A. hat am 11. Juni 2012 den öffentlichen Gestaltungsplan Chappelermatten festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 25. Juli 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. August 2012 ersucht die Gemeinde Kappel a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Ausgangslage

Die Klosteranlage Kappel und der Weiler Näfenhüser haben gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung. Das Ortsbild Näfenhüser entfaltet seine besondere Wirkung durch die kompakte Anordnung der Bebauung und die isolierte Lage in Sichtdistanz zur dominanten Klosteranlage. Mit BDV Nr. 674/2001 ist das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt worden. Danach liegt der überwiegende Teil der Chappelermatten innerhalb des Ortsbildperimeters von Näfenhüser. Er ist als wichtiger Freiraum mit Erweiterungsrichtung ausgewiesen. Gemäss dem Ortsbildbeschreibung ist der Umgebungsbereich dieses sehr gut einsehbaren Weilers Näfenhüser von Hochbauten frei zu halten, damit ein optisches Zusammenwachsen des Weilers mit dem Siedlungsgebiet von Kappel verhindert werden kann. Die Chappelermatten sind ausserdem Bestandteil des Natur- und Landschaftsschutzobjektes Nr. 103, Moränenzug nördlich und westlich von Kappel (RRB Nr. 126/1980).

Mit RRB Nr. 1496/2005 wurde die von der Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 3. Dezember 2004 festgesetzte Revision des Zonenplans unter Vorbehalt genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde unter anderem die Landhauszone in der Chappelermatten. Gleichzeitig wurde die mit RRB Nr. 429/1984 erteilte Genehmigung der Landhauszone widerrufen. Die Gemeinde wurde ersucht, die Vorgaben gemäss dem mit Verfügung der Baudirektion ARV/674/2001 vom 15. Juni 2001 festgesetzten Inventar der

schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln.

Mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2007 (VB.2005.00597) wurde die Beschwerde in dem Sinne teilweise gutgeheissen, als der Genehmigungsvorbehalt gemäss RRB Nr. 1496/2005 betreffend der Landhauszone in der Chappelermatten aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen wurde. Nach den Erwägungen hat der Regierungsrat im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zwischen der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz hinsichtlich des bisherigen planerischen Schicksals der Chappelermatten einerseits und den Interessen am Ortsbildschutz des Weilers Näfenhüser sowie am Grundwasserschutz andererseits eine Neubeurteilung des vorliegenden Falles vorzunehmen.

In der Folge einigten sich Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer auf ein gemeinsames Vorgehen. Als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan wurden eine Überbauungsstudie und ein Konzept für die Umgebungsgestaltung erarbeitet, welche den wichtigen Freiraum und die Kompensation der Ausnützung für den unüberbaubaren Freiraum angemessen berücksichtigen sowie den Nachweis einer hohen ortsbaulichen und landschaftlichen Qualität erbringen.

Gestaltungsplan

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Chappelermatten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung unter Berücksichtigung des wichtigen Freiraumes bezüglich des Weilers Näfenhüser geschaffen.

Die Einordnung der Wohnsiedlung in das schutzwürdige Landschaftsbild wird durch die städtebaulich überzeugende Konzeption von Bauten, Aussenräumen und Erschliessung sichergestellt. Die Kompensation der zonengemässen Ausnützung für den unüberbaubaren Freiraum wurde auf eine aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht maximal verträgliche Ausnützung abgestimmt. Der Übergang zur offenen Landschaft wurde möglichst sanft und mit geringen Geländeänderungen sowie ohne Einfriedungen gestaltet. Die Sichtverbindung zwischen dem Zwingli-Denkmal und der Klosteranlage Kappel a.A. sowie der Lärmschutz gegenüber der Albisstrasse sind gewährleistet.

Die Anliegen des Vereins Kappelerhof in Bezug auf das Quellenrecht und die Quellwasserableitung sowie der Grundeigentümer des südlich angrenzenden mit BDV Nr. 82/2007 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Laden Oberamt wurden mit entsprechenden Massnahmen sichergestellt.

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan Situation 1:500, den Besonderen Bestimmungen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Chappelermatten, welchen die Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 11. Juni 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kappel a.A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Kappel a.A. (unter Beilage von vier Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. September 2012
1201433/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

