



Referenz-Nr.: eGEKO-Nr.: BDAWEL-2024-8417, d.3-ID: BD01467987, Archiv: Büro W127

Kontakt: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Wasserbau, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 32 24, www.zh.ch/wasserbau

1/9

Gemeinde Langnau am Albis. Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet. Kommunale Gewässer.

Gemeinde Langnau am Albis, Adliswil

Gewässer – Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100

– Gontenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4082

– Hasengartenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4085

– Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 4103

– HWE Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 41031

– Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 4095

– Höflirainbachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 796

– HWE Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 40951

– Langenmoosgraben, öffentliches Gewässer Nr. 4104

– Ränggerbach, öffentliches Gewässer Nr. 4120

– Rinderweidbach, öffentliches Gewässer Nr. 4107

– Schützenmattbach, öffentliches Gewässer Nr. 4086

– Schwerzibach, öffentliches Gewässer Nr. 4101

– Schwerzibachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 730

– Striempelbach, öffentliches Gewässer Nr. 4102

– Winzelenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100

– Waldibach, öffentliches Gewässer Nr. 4082

– Wasserrechtsweiher am Striempelbach, Wasserrecht Nr. d0182

Massgebende Unterlagen – Technischer Bericht vom 30. April 2024 inkl. Anhänge A1-A10 (Detailpläne Gewässerraum Nrn. 1-14, Mst. 1:500 vom 30. April 2024 im Anhang A5)

– Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024

Sachverhalt

Der Gemeinderat Langnau am Albis stimmte am 21. Mai 2024 der Festlegung des Gewässerraums an den kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet zu. Die Gemeinde Langnau a. A. übermittelte dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die zugehörigen Unterlagen zur Beurteilung und Festlegung des Gewässerraums an den kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet.

§ 15 e der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992 (HWSchV; LS 724.112) bestimmt, dass die Gemeinde dem AWEL den Entwurf für die Festlegung des Gewässerraums von Gewässern von lokaler Bedeutung im Sinne von § 13 Abs. 2 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG;

LS 724.11) in Bauzonen, kommunalen Freihaltezonen, Erholungszonen und Reservezonen zur Vorprüfung einreicht.

Der Entwurf der Unterlagen für die Festlegung des Gewässerraums an den kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet wurde vom AWEL im Sinne von § 15 e HWSchV vorgeprüft (Schreiben des AWEL zuhanden der Gemeinde Langnau a. A. vom 2. September 2021).

Die Anträge der kantonalen Fachstellen gemäss dem Vorprüfungsbericht sind in den nun vorliegenden Akten berücksichtigt.

Die Unterlagen der Gewässerraumfestlegung lagen vom 29. September 2023 bis zum 28. November 2023 öffentlich auf. Über den Beginn der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde gestützt auf § 15 g Abs. 2 HWSchV die von der Festlegung betroffenen Grundeigentümer schriftlich informiert, soweit diese Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben oder der Gemeinde schriftlich ein inländisches Zustelldomizil bezeichnet haben. Während dieser Frist sind 7 Einwendungen gegen die Gewässerraumfestlegung erhoben worden.

Im Sinne der Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024 werden die Einwendungen vom 2. Oktober 2023, 15. November 2023 und 26. November 2023 abgewiesen. Die Einwendungen vom 4. Oktober 2023, 13. November 2023, 18. November 2023 und 28. November 2023 werden berücksichtigt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Ausgangslage

Im Siedlungsgebiet von Langnau a. A. wird der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a und 41b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) an folgenden Gewässern festgelegt:

- Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100
- Gontenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4082
- Hasengartenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4085
- Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 4103
- HWE Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 41031
- Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 4095
- Höflirainbachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 796
- HWE Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 40951
- Langenmoosgraben, öffentliches Gewässer Nr. 4104
- Ränggerbach, öffentliches Gewässer Nr. 4120
- Rinderweidbach, öffentliches Gewässer Nr. 4107
- Schützenmattbach, öffentliches Gewässer Nr. 4086

- Schwerzibach, öffentliches Gewässer Nr. 4101
- Schwerzibachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 730
- Striempelbach, öffentliches Gewässer Nr. 4102
- Winzelenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100
- Waldibach, öffentliches Gewässer Nr. 4082
- Wasserrechtsweiher am Striempelbach, Wasserrecht Nr. d0182

Der Gontenbach/Waldibach verläuft entlang der Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Langnau am Albis und der Stadt Adliswil. Es handelt sich dabei um ein Grenzgewässer und der Gewässerraum wird beidseitig festgelegt.

Bildet ein Gewässer die Grenze zwischen dem Siedlungs- und dem Landwirtschaftsgebiet bzw. zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Wald, wird der Gewässerraum beidseitig ausgeschieden, d.h. auch im Landwirtschaftsgebiet und im Wald. Bei kurzen sogenannten Verbindungsabschnitten (max. 300 m Länge) zwischen Siedlungsgebieten wird der Gewässerraum in der Regel durchgezogen, auch wenn dadurch beidseitig Nicht-Siedlungsgebiet (Landwirtschaftszone) betroffen ist.

Dies ist beim Gontenbach/Waldibach, beim Hasengartenbach, beim Ränggerbach und beim Schützenmattbach der Fall, da sie abschnittsweise am Siedlungsrand und/oder durch Nicht-Siedlungsgebiet verlaufen.

Das Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) definiert in Art. 36a den Begriff Gewässerraum als den Raum, den oberirdische Gewässer benötigen, um folgende Funktionen gewährleisten zu können:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. den Schutz vor Hochwasser;
- c. die Gewässernutzung.

Gestützt auf die Ausführungsbestimmungen in Art. 41a ff. GSchV ist zu prüfen, ob der vorliegende Vorschlag für die Festlegung des Gewässerraums in diesem Sinne rechtmässig und zweckmässig ist.

Minimaler Gewässerraum

Der Ränggerbach liegt in einem BLN-Gebiet, weshalb der minimale Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV ermittelt wird. Da sich die anderen Gewässer nicht in einem Schutzgebiet gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV befinden, ist der minimale Gewässerraum gestützt auf Art. 41a Abs. 2 GSchV zu ermitteln.

Bei den eingedolten Gewässerabschnitten wird die rechnerisch ermittelte natürliche Gerinnesohlenbreite (Dolendurchmesser x Korrekturfaktor) anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreiten von ober- und/oder unterhalb angrenzenden, offenen und möglichst naturnahen, natürlichen oder wenig beeinträchtigten Gewässerabschnitten plausibilisiert. Die jeweiligen Gewässerräume werden auf Grundlage der plausibilisierten natürlichen Gerinnesohlenbreiten ermittelt.

Gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums bei stehenden Gewässern gemessen ab der Uferlinie mindestens 15 m betragen. Der Höflirainbachweiher,

der Schwerzibachweiher und der Wasserrechtsweiher d0182 liegen im Hauptschluss zum Höflirainbach, zum Schwerzibach bzw. zum Striempelbach und weisen eine Wasserfläche von je knapp 400 m² auf. Aufgrund der geringen Grösse und der Lage im Hauptschluss werden diese Weiher im Sinne einer Gewässeraufweitung beurteilt. D.h. der Gewässerraum wird für den jeweiligen Weiher nicht separat nach Art. 41b GSchV festgelegt, sondern in die Fliessgewässerabschnitte Hö_3, Sch_3 bzw. St_1 integriert. Dabei wird der Gewässerraum im Bereich der Gewässeraufweitung so festgelegt, dass die Wasserfläche sowie ein gewässerbezogener Uferbereich im Gewässerraum enthalten sind (siehe unten).

Erhöhung Gewässerraum

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, ob der Gewässerraum gestützt auf Art. 41a Abs. 3 GSchV erhöht werden muss, damit er die Funktionen gemäss Art. 36a GSchG erfüllen kann.

Gemäss Gefahrenkarte «Unteres Sihltal» (Baudirektionsverfügung Nr. 1878 vom 6. Oktober 2010) liegt für den Dorfbach, den Hasengartenbach, den Hehlbach, die HWE Hehlbach, den Langenmoosgraben, den Rinderweidbach, den Schützenmattbach, den Schwerzibach, den Striempelbach und den Waldibach abschnittsweise eine geringe bis mittlere Gefährdung (gelber und blauer Bereich) vor. Aus den Hochwasserschutznachweisen, welche für die massgebenden Abschnitte erbracht wurden, geht hervor, dass eine Erhöhung des minimalen Gewässerraums für den Abschnitt Ha_3 des Hasengartenbachs, den Abschnitt Sch_1 des Schwerzibachs sowie die Abschnitte Wa_1 und Wa_2 des Waldibachs, nötig ist.

Die Gewässer im Siedlungsgebiet von Langnau a. A. weisen gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung kein Revitalisierungspotenzial auf (grosser Nutzen für Natur und Landschaft bei einer Revitalisierung im Verhältnis zum Aufwand oder Abschnitt 1. Priorität [Umsetzungszeitraum 2015 bis 2035]). Nach Anforderungen der kantonalen Arbeitshilfe (Informationsplattform Gewässerraum) muss der Gewässerraum für Abschnitte, welche zwar kein Revitalisierungspotenzial, jedoch einen natürlich/naturnahen oder wenig beeinträchtigten ökomorphologischen Zustand aufweisen (Grundlage: Ökomorphologie-Erhebung Kanton Zürich) oder in einem Vorranggebiet für naturnahe und ästhetisch hochwertige Gestaltung der Fliessgewässer gemäss kantonalem Richtplan liegen, ohne weitere Nachweise aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich auf die Biodiversitätskurve erhöht werden. Im massgebenden Perimeter betrifft dies die Abschnitte Go_2 und Go_3 des Gontenbachs, Ha_1, Ha_2 und Ha_4 des Hasengartenbachs, Rā_1 des Ränggerbachs, Sc_2 des Schützenmattbachs, Sch_3 des Schwerzibachs, Wa_2 des Waldibachs sowie Wi_1 und Wi_2 des Winzelenbachs, da sie eine natürlich/naturnahe bis wenig beeinträchtigte Ökomorphologie ausweisen. An diesen Abschnitten, bis auf Ha_4, Sch_3 und Wa_2, wird der minimale Gewässerraum auf die Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV) erhöht. In den Abschnitten Ha_4 und Wa_2 entspricht der Raumbedarf gemäss Biodiversitätskurve dem minimalen Gewässerraum und eine darüber hinaus gehende zusätzliche Erhöhung ist nicht notwendig. Beim Abschnitt Sch_3 entspricht die Biodiversitätskurve ebenfalls dem minimalen Gewässerraum. Aufgrund des Schwerzibachweihers wird der Gewässerraum in diesem Abschnitt im Bereich des Weihers jedoch erhöht.

Aufgrund der Lage des Wasserrechtsweihers Nr. d0182 im Hauptschluss des Striempelbachs, wird der Gewässerraum beim Abschnitt St_1 im Bereich des Weihers erhöht. Bei den übrigen Abschnitten ist aus Sicht Gewässernutzung keine Erhöhung des Gewässerraums angezeigt, weil der Stellenwert der Erholungsnutzung resp. die Gewässernutzung entweder als gering eingestuft wird oder, falls hoch eingestuft, die Funktionen im minimalen bzw. bereits erhöhten Gewässerraum gewährleistet werden können.

Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und Harmonisierung mit bestehenden Vorgaben

Gemäss § 15 k Abs. 1 HWSchV wird der Gewässerraum in der Regel beidseitig gleichmässig zum Gewässer angeordnet. Bei besonderen Verhältnissen kann davon abgewichen werden, insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, zur Förderung der Artenvielfalt oder bei bestehenden Bauten und Anlagen in Bauzonen.

In den Abschnitten Do_2 und Do_3 des Dorfbachs wird der Gewässerraum infolge der einseitigen Reduktion (s. unten) asymmetrisch angeordnet. Beim Abschnitt Ri_1 des Rinderweidbachs und bei den Abschnitten He_5 und He_HWE des Hehlbachs erfolgt eine asymmetrische Anordnung, sodass der Gewässerraum vermehrt auf Grünflächen zu liegen kommt und damit das Vernetzungspotenzial und die Förderung der Artenvielfalt verbessert werden. An den anderen Abschnitten wird der Gewässerraum symmetrisch angeordnet.

Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Für die Abschnitte Do_1, Do_2 und Do_3 des Dorfbachs wird die Lage im dicht überbauten Gebiet beidseitig bzw. einseitig geltend gemacht. Für den eingedolten Abschnitt Do_1 wird der Gewässerraum auf die minimale Eingriffsbreite von 5.1 m reduziert. In den offenen Abschnitten Do_2 und Do_3 wird der Gewässerraum einseitig auf den Raumbedarf zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes reduziert (12 m bzw. 12.7 m, inkl. einseitiger Unterhaltstreifen). Die Abschnitte Hö_1 und Hö_2 des Höflirainbachs liegen nicht im dicht überbauten Gebiet, der Gewässerraum wird hier allerdings aufgrund des fehlenden Öffnungspotenzials (Lage im Strassenraum und Überstellung mit bestehender Bahninfrastruktur) auf die minimale Eingriffsbreite von 3.1 m reduziert. Der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit für den Unterhalt bleiben im reduzierten Gewässerraum gewährleistet.

Am Dorfbach (Abschnitte Do_2 bis Do_4), am Hasengartenbach (Ha_2), am Hehlbach (He_1, He_5 und He_HWE), am Höflirainbach (Hö_3), am Schwerzibach (Sch_3), am Striempelbach (St_1) und am Winzelenbach (Wi_1 und Wi_2) erfolgt eine Harmonisierung des Gewässerraums mit Parzellengrenzen, Weiherufern, Böschungsoberkanten und/oder Waldflächen.

Der Planungsträger hat schliesslich die Gewässerraumlinien jeweils bis zu einem sinnvollen Mass generalisiert.

Schlussprüfung und Interessenabwägung

Aufgrund der vorgesehenen Erhöhung / asymmetrischen Anordnung / Harmonisierung des Gewässerraums wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Diese ist im technischen Bericht (Anhang A3 des technischen Berichts beim Schritt 5 des Faktenblatts der jeweiligen Gewässer) aufgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Durch die Erhöhung in den jeweiligen Abschnitten wird der erforderliche Raum für den Hochwasserschutz und für eine künftige Revitalisierung gesichert und/oder der bestehende ökomorphologische Zustand erhalten und gefördert. Durch die asymmetrischen Anordnungen werden gewässerökologisch wertvolle Lebensräume besser geschützt und der gesicherte Raum für Revitalisierungen erhöht. Durch die Reduktionen wird den baulichen Gegebenheiten bzw. dem fehlenden Öffnungspotenzial an der heutigen Lage Rechnung getragen. Durch die vorgenommenen Harmonisierungen wird eine zweckmässige Vereinfachung der massgebenden Vorgaben erzielt, ohne die Funktionen des Gewässerraums zu schmälern.

Von der Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde Langnau am Albis sind gesamthaft 628 m² FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5) und 6 m² bedingte FFF (Nutzungseignungsklasse 6) betroffen, davon 611 m² entlang des Schützenmattbachs, 17 m² entlang des Höflirainbachs und 6 m² (bedingte FFF) am Hehlbach (s. Anhang A6 des technischen Berichts). An allen drei Gewässern resultiert die Betroffenheit aus der symmetrischen Anordnung des minimalen Gewässerraums. Gemäss Art. 36a Abs. 3 GSchG gilt der Gewässerraum nicht als FFF. Für einen Verlust an FFF ist nach den Vorgaben der Sachplanung des Bundes nach Art. 13 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) Ersatz zu leisten. Mit der vorliegenden Festlegung vom Gewässerraum überlagerte FFF zählen nach wie vor zum kantonalen Mindestumfang an FFF gemäss dem Sachplan FFF des Bundes. Erst wenn FFF im oder ausserhalb des Gewässerraums durch ein Wasserbauprojekt effektiv beansprucht werden, muss Ersatz geleistet werden.

Am Schützenmattbach, am Höflirainbach und am Hehlbach sind Landwirtschaftsflächen betroffen. Am Schützenmattbach sind Wiesen betroffen, welche nach Art. 41c Abs. 4 GSchV weiterhin extensiv bewirtschaftet werden können. Da es sich beim Höflirainbach und beim Hehlbach um den Gewässerraum eines eingedolten Gewässerabschnitts handelt, kommen die Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zum Tragen.

Durch die vorliegende Festlegung werden keine Objekte des Denkmal- oder Ortsbildschutzes tangiert. Es sind einige Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) betroffen (s. Anhang A8 des technischen Berichts), wobei mit der vorliegenden Festlegung der Erhalt der betroffenen IVS-Objekte nicht verhindert wird.

C. Ergebnis

Die Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet von Langnau a. A. wird zusammenfassend als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG bis zu einer allfälligen Anpassung des Wasserwirtschaftsgesetzes weiterhin Gültigkeit behält.

Somit ist für alle Gewässer ein Abstand von 5 m von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Aufgrund des Bundesgesetzes vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (GeolG; SR 510.62) und seinen Ausführungsbestimmungen ist der Gewässerraum Bestandteil des Katasters über die öffentlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Rechtskräftige Gewässerräume und der Verzicht auf eine Festlegung werden für jedermann zugänglich im Geografischen Informationssystem des Kantons eingetragen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a und Art. 41b GSchV wird gestützt auf § 15 h HWSchV an folgenden Gewässern im Siedlungsgebiet der Gemeinde Langnau a. A. festgelegt:

- Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100
- Gontenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4082
- Hasengartenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4085
- Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 4103
- HWE Hehlbach, öffentliches Gewässer Nr. 41031
- Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 4095
- Höflirainbachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 796
- HWE Höflirainbach, öffentliches Gewässer Nr. 40951
- Langenmoosgraben, öffentliches Gewässer Nr. 4104
- Ränggerbach, öffentliches Gewässer Nr. 4120
- Rinderweidbach, öffentliches Gewässer Nr. 4107
- Schützenmattbach, öffentliches Gewässer Nr. 4086
- Schwerzibach, öffentliches Gewässer Nr. 4101
- Schwerzibachweiher, öffentliches Stehgewässer Nr. 730
- Striempelbach, öffentliches Gewässer Nr. 4102
- Winzelenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100
- Waldibach, öffentliches Gewässer Nr. 4082
- Wasserrechtsweiher am Striempelbach, Wasserrecht Nr. d0182

Massgebende Unterlagen:

- Technischer Bericht vom 30. April 2024 inkl. Anhänge A1-A10 (Detailpläne Gewässerraum Nrn. 1-14, Mst. 1:500 vom 30. April 2024 im Anhang A5)
- Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024

II. Im Sinne der Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024 werden die Einwendungen vom 2. Oktober 2023, 15. November 2023 und 26. November 2023

abgewiesen. Die Einwendungen vom 4. Oktober 2023, 13. November 2023, 18. November 2023 und 28. November 2023 werden berücksichtigt.

III. Die Gemeinde Langnau am Albis wird eingeladen,

- diese Verfügung im kantonalen Amtsblatt und im gemeindeüblichen Publikationsorgan öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit der Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024 öffentlich aufzulegen (§ 15 i Abs. 1 HWSchV),
- nach Rechtskraft der Festlegung des Gewässerraums das AWEL durch die Zustellung einer Rechtskraftbescheinigung darüber zu informieren.

IV. Die Stadt Adliswil wird eingeladen,

- diese Verfügung im kantonalen Amtsblatt und im gemeindeüblichen Publikationsorgan öffentlich bekannt zu machen und öffentlich aufzulegen (§ 15 i Abs. 1 HWSchV),
- die öffentliche Bekanntmachung und Auflage mit der Gemeinde Langnau a.A. zeitlich zu koordinieren,
- nach Rechtskraft der Festlegung des Gewässerraums das AWEL durch die Zustellung einer Rechtskraftbescheinigung darüber zu informieren.

V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Mitteilung an

- a) die Gemeinde Langnau am Albis, Hochbau und Planung, Urs Waser, Neue Dorfstrasse 14, 8135 Langnau am Albis, für sich und zur Eröffnung an die Einwender, mit folgender Beilage (einfach): Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024;
- b) die Stadt Adliswil, Stadtschreiber Thomas Winkelmann, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil, mit folgender Beilage (einfach): Stellungnahme zu den Einwendungen vom 3. Juni 2024;
- c) die EBP Schweiz AG, Ursina Liembd (elektronisch an ursina.liembd@ebp.ch);
- d) das Generalsekretariat der Baudirektion (elektronisch an gs-stab@bd.zh.ch);
- e) die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Mobilität, Stab, Ilaria Ghezzi (elektronisch);
- f) das Amt für Landschaft und Natur, Strategie, Koordination & Recht, (elektronisch an aln@bd.zh.ch);
- g) das Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Naturschutz, Nina Dähler (elektronisch);
- h) das Tiefbauamt, Strasseninspektorat, Edwin Bühler (elektronisch);

- i) das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Ute Sakmann (elektronisch);
- j) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Kommunalen Wasserbau, Martin Schönberg (elektronisch);
- k) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Ufer- und Gewässernutzung, Marco Calderoni (elektronisch);
- l) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Geoinformation und Hydrometrie, Dominik Koehler (elektronisch);
- m) das AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Planung, Anita Bianchi (elektronisch).

Im Auftrag der Baudirektion:



Christoph Zemp
Amtschef

14. Juni 2024



Stellungnahme zu den Einwendungen zur Festlegung des Gewässerraums an den kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet der Gemeinde Langnau am Albis gemäss § 15 h HWSchV.

3. Juni 2024
1/10

1. Öffentliche Auflage

Die Gemeinde Langnau am Albis und – aufgrund von Grenzgewässern – die Stadt Adliswil legten den nach der kantonalen Vorprüfung gemäss § 15 e der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV, LS 724.112) überarbeiteten Entwurf der Gewässerraumfestlegung gemäss § 15 g HWSchV vom 29. September 2023 bis zum 28. November 2023 während 60 Tagen öffentlich auf und machten die Planaufgabe öffentlich bekannt. Über den Beginn der öffentlichen Auflage informierten die Gemeinde Langnau am Albis und die Stadt Adliswil die von der Festlegung betroffenen Grundeigentümer schriftlich, soweit diese Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben oder der Gemeinde/Stadt schriftlich ein inländisches Zustelldomizil bezeichnet haben. Während dieser Frist konnte jedermann zum Entwurf Einwendungen erheben (§ 15 g Abs. 4 HWSchV).

2. Einwendungen und Entscheid

Innert der Auflagefrist sind 7 Einwendungen mit insgesamt 8 Anträgen eingegangen. Gleich- oder ähnlich lautende Anträge aus verschiedenen Einwendungen werden nachfolgend zusammengefasst.

Antrag 1: Betreffend die HWE Höflirainbach, Abschnitt Hö_HWE und den Höflirainbach, Abschnitt Hö_3 (Einwendung vom 2. Oktober 2023)

Das Grundstück Kat. Nr. 4992 sei vom Gewässerraum des HWE Höflirainbach sowie des Höflirainbachs tangiert. Bei der HWE Höflirainbach handle es sich nicht um ein Fliessgewässer, sondern um einen künstlich angelegten Regenwasser- / Abwasserkanal, welcher meistens trocken liege. Auch das südlich angrenzende Stehgewässer Höflirainbachweiher sei keineswegs natürlich, sondern ein künstlich ausgebaggerter kleiner Teich. Die Gewässerraumbreite von 11 m für die HWE Höflirainbach sei unverhältnismässig, da keine Erweiterung des Regenwasserkanals geplant oder aus Sicht Hochwasserschutz notwendig sei.

Es werde daher beantragt, dass der Gewässerraum entlang des Regenwassersammlers auf der Nordwestseite und des Weihers auf 1 m seitens Grundstück Kat. Nr. 4992 reduziert werde, oder dass der Gewässerraum asymmetrisch so verschoben werde, dass er vollständig auf dem unverbauten Grundstück Kat. Nr. 5337 des Wildnisparks liege.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Vorbemerkung:

Das Grundstück Kat. Nr. 4992 ist nur vom Gewässerraum der HWE Höflirainbach (Abschnitt Hö_HWE) betroffen. Der Gewässerraum des Höflirainbach Weihers (projektierte Neuaufnahme als Stehgewässer Nr. 796) wird mit der Parzellengrenze des Grundstücks Kat. Nr. 4992 harmonisiert, sodass keine Betroffenheit entsteht.

Betreffend Gewässereigenschaften:

Bei der HWE Höflirainbach handelt es sich um ein öffentliches Fliessgewässer (Nr. 40951), welche als Hochwasserentlastung des Höflirainbachs in den Plan der öffentlichen oberirdischen Gewässer aufgenommen wurde (vgl. Verfügung Nr. 0005 vom 6. Januar 2021). Gemäss Art. 36a GSchG ist folglich ein Gewässerraum für dieses Fliessgewässer festzulegen.

Betreffend Gewässerraumbreite:

Gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV beträgt der minimale Gewässerraum für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite 11 m. Der offene Abschnitt Hö_HWE weist eine aktuelle Gerinnesohlenbreite von 0.7 m auf, folglich beträgt der minimale Gewässerraum 11 m Breite. Der Gewässerraum kann, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Das Grundstück Kat. Nr. 4992 liegt peripher, direkt angrenzend an eine kantonale Freihaltezone (Grundstück Kat. Nr. 5337, Wildnispark). Die Lage in dicht überbautem Gebiet kann somit nicht geltend gemacht werden. Eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite von 11 m ist folglich nicht möglich.

Betreffend asymmetrische Anordnung:

Es ist jeweils vom Grundsatz der symmetrischen Festlegung gemäss § 15 k Abs. 1 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) vom 14. Oktober 1992 auszugehen. Bei besonderen Verhältnissen kann von der symmetrischen Festlegung abgewichen werden, insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, zur Förderung der Artenvielfalt oder bei bestehenden Bauten und Anlagen in Bauzonen. Voraussetzung ist, dass in der Gesamtbilanz aller Interessen eine insgesamt bessere Lösung erzielt werden kann und die Funktionen des Gewässerraums nicht geschmälert werden. Es reicht also nicht aus, wenn sich infolge der asymmetrischen Anordnung die Bedingungen nicht verschlechtern. Vorliegend kann nicht nachgewiesen werden, dass durch eine Asymmetrie eine bessere Lösung resultiert: eine Verschiebung des Gewässerraums des Abschnitts Hö_HWE in Richtung des Wildnisparks und weg vom Grundstück Kat. Nr. 4992 hätte vorliegend zur Folge, dass der Gewässerraum stärker mit dem bestehenden, angrenzenden Weg überlagert wird.

Betreffend Einschränkungen:

Das bestehende Gebäude Assek Nr. 1923 auf dem Grundstück Kat. Nr. 4992 ist vom Gewässerraum des Abschnitts Hö_HWE angeschnitten. Bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum, welche rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Aufgrund der Lage in der Bauzone gilt die (erweiterte) Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG: gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben somit möglich. Der Gewässerraum hat zudem keine Auswirkung auf die bauliche Ausnützung einer Parzelle (§ 15 I HWSchV). Die bauliche Nutzung des Grundstücks Kat. Nr. 4992 bleibt somit weiterhin möglich. Durch die vorliegende Gewässerraumfestlegung kommt es zu keinen neuen, unverhältnismässigen Einschränkungen. Bereits heute ist gemäss § 21 WWG ein Abstand von 5 m gegenüber Gewässern einzuhalten. Dieser Abstand entspricht ungefähr dem minimalen Gewässerraum von 11 m. Ausserdem gilt es die bestehenden Abstandsregelungen gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO Langnau am Albis, 1. September 2005) zu beachten.

Die Gewässerraumfestlegung am Abschnitt Hö_HWE wird vor diesem Hintergrund als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

Antrag 2: Betreffend den Schwerzibach, Abschnitt Sch_3 (Einwendung vom 4. Oktober 2023)

Der Gewässerraum des Schwerzibachs werde parallel zum Bachlauf festgelegt, im Bereich des Schwerzibachweihers folge er jedoch dem Weiherufer. Aus diesem Grund werde die Zufahrt nördlich des Mehrzweckgebäudes Schwerzi vom Gewässerraum des Abschnitts Sch_3 angeschnitten. Es sei die einzige Zufahrt, welche vom unteren Niveau «In der Schwerzi» zum Eingangsniveau des Gemeindesaals führe. Diese sei wichtig für eine hindernisfreie Erschliessung. Eine Verschiebung der Zufahrt würde zu unverhältnismässigem Mehraufwand führen, zumal auf der Seite des Weihers eine Freihaltezone angrenze.

Es wird somit beantragt, dass der Gewässerraum so festzulegen sei, dass die Zufahrt zum Gemeindesaal nicht vom Gewässerraum angeschnitten werde. Der Gewässerraum solle der heutigen Belagsgrenze der Zufahrt folgen.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Abschnitt Sch_3 des Schwerzibachs ist auch der Schwerzibachweiher (projektierte Neuaufnahme als Stehgewässer Nr. 730), welcher im Hauptschluss des Schwerzibachs liegt, enthalten.

Aufgrund der Einwendung wurde geprüft, ob eine Harmonisierung des Gewässerraums im Abschnitt Sch_3 mit der rechtsufrigen Belagsfläche der Zufahrt möglich ist. Die Prüfung ergab, dass eine Harmonisierung möglich ist. Aufgrund der ökologischen Bedeutung wird der Gewässerraum zugunsten des Gewässers mit der bestockten Fläche gemäss AV-Bodenbedeckung, dem Wegrand sowie dem gewässerbezogenen Weiherufer harmonisiert. Durch die Harmonisierung wird der Gewässerraum leicht erhöht und dadurch das Vernetzungspotenzial sowie die Förderung der Artenvielfalt verbessert. Die Zufahrt wird durch diese Harmonisierung nicht mehr vom Gewässerraum tangiert.

Antrag 3: Betreffend den Winzelenbach, Abschnitt Wi_1 (Einwendung vom 4. Oktober 2023)

Im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 305, 308 und 3564 sei der Gewässerraum des Winzelenbachs (Abschnitt Wi_1) punktuell stark ausgeweitet, während in den übrigen Bereichen der Gewässerraum mehr oder weniger dem Waldverlauf bzw. dem Bachverlauf folge. Diese punktuellen Ausweitungen seien nicht nachvollziehbar. Eine Reduktion auf ähnliche Abstände zur Minimallinie wie entlang des restlichen Bachabschnitts erscheine logischer und würde die Überbauung und Nutzungsbedürfnisse der betroffenen kommunalen Grundstücke weniger einschränken.

Es wird somit beantragt, den Gewässerraum des Winzelenbachs auf dem ganzen Abschnitt Wi_1 in ähnlicher Breite auszuscheiden und auf die nicht nachvollziehbaren Ausweitungen im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 305, 308, 3564 zu verzichten.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gewässerraum des Abschnitts Wi_2 des Winzelenbachs wurde im Auflagedossier teilweise mit den vorhandenen Gewässer-, und Waldabstandslinien sowie mit der Waldfläche gemäss den AV-Daten harmonisiert. Durch die vorgenommene Harmonisierung kam es vereinzelt zu starken Erhöhungen.

Aufgrund der Einwendung wurde geprüft, ob eine Harmonisierung tatsächlich angezeigt ist. Die Prüfung ergab, dass auf die Harmonisierung mit den bestehenden Abstandslinien verzichtet werden kann und lediglich an der Harmonisierung mit den Waldflächen gemäss AV-Daten festgehalten wird. In den übrigen Bereichen wird der Gewässerraum symmetrisch zur Gewässerachse festgelegt. Dadurch kommt es im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 305, 308 und 3564 zu keinen vereinzelt starken Erhöhungen mehr. Im Festlegungsossier wurden der technische Bericht sowie die massegebenden Detailpläne entsprechend angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorhandenen Wald- und Strassenabstandslinien bereits heute gewisse Einschränkungen in Bezug auf die bauliche Nutzung der Grundstücke Kat. Nrn. 305, 308, 3564 vorliegen und dass diese Vorgaben auch weiterhin gültig sind.

Antrag 4: Betreffend den Winzelenbach, Abschnitt Wi_2 (Einwendung vom 13. November 2023)

Der Gewässerraum des Winzelenbachs (Abschnitt Wi_2) gehe quer durch das Gebäude Assek. Nr. 369 auf Grundstück Kat. Nr. 5028 und eliminiere dieses fast ganz. Das Gebäude liege viel höher als der Bach und die neuen, bachabwärts stehenden Gebäude, weshalb der Gewässerraum unlogisch sei. Zudem sei ausser dem Gebäude Assek. Nr. 369 kein anderes Gebäude betroffen. Der Gewässerraum sei im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 5028 gerade zu ziehen und so anzupassen, dass das Gebäude Assek. Nr. 369 nicht mehr angeschnitten werde.

Es sei zudem zu prüfen, ob es sich bei der Gewässerraumfestlegung um eine Enteignung handle.

Die Unterstützung am Bach werde des Weiteren vermisst: Überall werde gerodet und verbaut, im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 5028 hingegen passiere nichts.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Betreffend Gewässerraum:

Der Gewässerraum des Abschnitts Wi_2 des Winzelenbachs im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 5028 wurde im Auflagedossier aufgrund der wenig beeinträchtigten Gewässer-Ökomorphologie auf die Biodiversitätsbreite gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV erhöht und teilweise mit den vorhandenen Gewässerabstandslinie (RRB Nr. 4999 vom 28. Dezember 1983) harmonisiert. Durch die vorgenommene Harmonisierung kam es zu einer starken Betroffenheit des Grundstücks Kat. Nr. 5028.

Aufgrund der Einwendung wurde geprüft, ob auf die Harmonisierung mit der Gewässerabstandslinie verzichtet werden kann. Die Prüfung ergab, dass eine Harmonisierung mit der Waldfläche gemäss AV statt mit der Gewässerabstandslinie ausreichend ist. Der Gewässerraum wird im Festlegungsossier entsprechend angepasst.

Betreffend Enteignung:

Grundstücke, Bauten und Anlagen im Gewässerraum bleiben im Eigentum ihrer Inhaberinnen und Inhaber. Es kommt deshalb nicht zu einer formellen Enteignung. Der Gewässerraum stellt jedoch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (ÖREB) dar. Innerhalb des Gewässerraums gelten verschiedene Nutzungseinschränkungen. Wird dadurch die Nutzung des Grundstücks in schwerwiegender Weise eingeschränkt (wenn das Grundstück z.B. unüberbaubar wird), kann dies einer materiellen Enteignung gleichkommen. Dies kommt vorliegend beim Grundstück Kat. Nr. 5028 jedoch nicht zum Tragen. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 369 ist vom angepassten Gewässerraum nicht mehr betroffen. Der Gewässerraum führt hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstücks Kat. Nr. 5028 zu keiner neuen Einschränkung in Bezug auf die bauliche Nutzung, da diese durch die Gewässerabstandslinie und den Grenzabstand gem. Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) bereits eingeschränkt ist.

Betreffend Gewässerunterhalt:

Der Winzelenbach, öffentliches Gewässer Nr. 4100, ist ein kommunales Gewässer. Die Gemeinde Langnau am Albis ist für den Gewässerunterhalt zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zuständig (§ 13 Abs. 2 WWG).

Antrag 5: Betreffend den Hehlbach und die HWE Hehlbach, Abschnitt He_5 bzw. He_HWE (Einwendung vom 15. November 2023)

Der Gewässerraum des eingedolten Hehlbachs tangiere das Grundstück Kat. Nr. 4694 und das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1685 (Teil der Familiensiedlung «Im Unterrengg») so stark, dass die Nutzung deutlich eingeschränkt sei.

Der Hehlbach sei seit ungefähr 1930 eingedolt, liege rund 3 Meter unter der Oberfläche und seine Lage entspreche nicht dem natürlichen Verlauf. Eine Renaturierung sei nicht vorgesehen und auch nicht ökologisch nutzbringend. Die Risikokarte «Naturgefahren» des Kantons Zürich würde das Gebiet um das Grundstück Kat. Nr. 4694 als nicht gefährdet ausweisen.

Die Familiensiedlung sei dicht bebaut, es verbleibe lediglich eine Parzelle Bauland. Der Gewässerraum würde dem bereits recht schmalen, länglichen Grundstück Kat. Nr. 4694 einen grossen, breiten Streifen abschneiden, so dass der verbleibende Teil nicht mehr baulich sinnvoll genutzt werden könne. Für das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1685 sei ein allfällig zeitgemässer Neubau nicht mehr möglich. Selbst im Falle der Zerstörung des Hauses aufgrund höherer Gewalt wäre unklar, ob das Brandstattrecht einen Neuaufbau innerhalb des Gewässerraums erlauben würde. Diese materielle Enteignung würde sich bereits in einer heutigen Bewertung der Parzelle niederschlagen.

Es wird somit beantragt, den Gewässerraum so zu reduzieren, dass er die Ostfassade des Gebäudes nicht überragt und den heutigen Gebäudegrundriss respektiere.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Betreffend Gewässerraum:

Gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Ausnahmen kann die Behörde gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. e GSchG für den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen bewilligen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt. Die vorliegende Festlegung dient daher dazu, spätestens für den Zeitpunkt, an dem die Dole des Hehlbachs (Abschnitt He_5) bzw. die Dole der HWE Hehlbach (Abschnitt He_HWE) das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und ein Ersatz fällig wird, genügend Raum für eine allfällige Bachöffnung zu sichern und das Gewässer vor Überstellung zu schützen. Gemäss historischen Gewässerkarten des Kantons Zürich verlief der Hehlbach im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 4694 offen. Aufgrund der räumlichen und baulichen Gegebenheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorweggenommen werden, dass eine Offenlegung des Hehlbachs nicht möglich ist oder eine solche für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt. Dies kann erst zum Zeitpunkt der Planung eines konkreten Wasserbauprojekts abschliessend beantwortet werden.

Das Grundstück Kat. Nr. 4694 befindet sich am Siedlungsrand in einer Wohnzone mit geringer Ausnützung (W2.0), die angrenzende Bauparzelle (Grundstück Kat. Nr. 4846) und Landwirtschaftsland (Grundstücke Kat. Nrn. 4491 und 4847) sind unbebaut. Die Lage in dicht überbautem Gebiet kann daher vorliegend nicht geltend gemacht werden. Eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite von 11 m ist somit aufgrund der Lage im nicht dicht überbauten Gebiet sowie aufgrund des theoretische Öffnungspotenzials nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Dolen parallel verlaufen, weshalb die beiden Gewässerräume verschmolzen werden und eine gemeinsame Breite von 11 m aufweisen.

Betreffend Einschränkungen:

Gegenüber den heutigen Bestimmungen wird die Nutzung des betroffenen Grundstücks Kat. Nr. 4694 nicht weiter eingeschränkt. Bereits heute gilt gemäss § 21 WWG gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern ein Abstand von 5 m, welcher für ober- und unterirdische Bauten sowie Anlagen einzuhalten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum, welche rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Da das Grundstück Kat. Nr. 4694 in der Bauzone liegt, gilt die (erweiterte) Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG: Gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben somit möglich. Der Gewässerraum hat ausserdem keine Auswirkung auf die bauliche Ausnützung einer Parzelle (§ 15 I HWSchV). Gemäss § 15 m Abs. 2 HWSchV besteht das Brandstattrecht gemäss § 307 PBG auch im Gewässerraum innerhalb der Bauzonen, wenn ein Wiederaufbau ausserhalb des Gewässerraums nicht möglich ist.

Antrag 6: Betreffend den Hehlbach und die HWE Hehlbach, Abschnitte He_5 bzw. He_HWE (Einwendung vom 18. November 2023)

Der Hehlbach verlaufe eingedolt durch die Siedlung im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 4691 und 4692, unterhalb der Zugangswege zu den Stockwerkeinheiten sowie unterhalb der Strasse. Durch das absolute Bauverbot im minimalen Gewässerraum werde

vor allem die Handlungsfreiheit für bauliche Veränderungen unverhältnismässig eingeschränkt. Es sei nicht davon auszugehen, dass der Zugangsweg oder gar die Strasse in den nächsten 20 Jahren aufgehoben würden und der Bach somit freigelegt werden könne. Es werde zudem auch nicht eingesehen, wie Pestizide dem unterirdisch verlaufenden, eingedolten Bach etwas anhaben könnten. Die Festlegung des Gewässerraums würde die Bohrung und Erstellung einer Erdsonde und somit die Bemühungen, ökologisch zu heizen, erschweren.

Es wird somit beantragt, den Gewässerraum aufzuheben.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Betreffend Verzicht auf den Gewässerraum:

Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Ausnahmen kann die Behörde gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. e GSchG für den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen bewilligen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt. Die vorliegende Gewässerraumfestlegung dient dazu, spätestens für den Zeitpunkt, an dem die Dole das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und ein Ersatz fällig wird, genügend Raum für die Unterhaltsarbeiten und ggf. eine allfällige Bachöffnung zu sichern und das Gewässer vor Überstellung zu schützen.

Dem Antrag eines Verzichts auf den Gewässerraum kann somit nicht stattgegeben werden, da ein langfristiger Schutz vor Überstellung nicht gegeben ist und ein (theoretisches) Öffnungspotential besteht bzw. der Hehlbach im Abschnitt HE_5 abschnittsweise bereits heute offen verläuft.

Betreffend Anpassung des Gewässerraums:

Gemäss dem Auflagedossier vom 15. Februar 2023 wurde der Gewässerabschnitt He_5, welcher teilweise offen verläuft, auf die minimale Eingriffsbreite reduziert. Eine solche Reduktion ist nur für eingedolte Abschnitte ohne Offenlegungspotenzial möglich, nicht aber für offen verlaufende Gewässer. Im Vorprüfungsbericht vom 2. September 2021 (Stellungnahme des Kantons zum Gewässerraumentwurf) wurde auch entsprechend gefordert, dass für den offenen Teilabschnitt HE_5 des Hehlbachs der minimale Gewässerraum zu sichern sei. Der Abschnitt He_HWE hingegen wurde gemäss Auflagedossier nicht reduziert festgelegt. Beim Abschnitt He_HWE handelt es sich um eine Hochwasserentlastung, welche mehrheitlich im Strassenraum verläuft und eine Offenlegung dieses Abschnitts erscheint ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird im Festlegungsossier der Gewässerraum der Hochwasserentlastung (He_HWE) auf die minimale Eingriffsbreite reduziert. Für den teilweise offen verlaufenden Abschnitt He_5 hingegen muss der minimale Gewässerraum von 11 m Breite festgelegt werden. Die beiden Gewässerräume werden dabei nach wie vor miteinander verschmolzen festgelegt, weil die beiden Gewässerachsen parallel verlaufen und sich kreuzen. Angeordnet wird der Gewässerraum des offenen Abschnitts He_5 grundsätzlich beidseitig gleichmässig zur Gerinneachse (§ 15 k Abs. 1 HWSchV), wobei der Gewässerraum des Abschnitts He_HWE vollständig in den Gewässerraum des Abschnitts He_5 zu liegen kommt. Entlang der Strasse «Im Unterrenngg» wird der Gewässerraum so angeordnet,

dass mindestens der 3 m Pufferstreifen gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005 eingehalten wird. Im Sinne einer teilweisen Berücksichtigung der Einwendung wird im unteren Bereich des Abschnitts He_5 auf die Harmonisierung des Gewässerraums mit der Parzellengrenze zum Grundstück Kat. Nr. 4691 verzichtet. Es wird der minimale, symmetrisch angeordnete Gewässerraum festgelegt, wobei die bestehende Aufweitung des Gerinnes weiterhin im Gewässerraum zu liegen kommt. Dadurch werden einerseits die privaten, resp. die baulichen Interessen ausreichend berücksichtigt und andererseits wird ausreichend Raum für das Gewässer sowie für den Unterhalt des Gewässers gesichert.

Diese Anpassungen sind im vorliegenden Festlegungsossier berücksichtigt worden.

Betreffend Einschränkungen:

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Gewässerraum zu liegen kommen. Sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, besteht für sie eine (erweiterte) Bestandesgarantie (§ 15 m Abs. 1 HWSchV i.V.m. § 357 PBG). Das bedeutet, der Umbau, die Erweiterung oder die Umnutzung von Gebäuden im Gewässerraum bleiben möglich. Sollte es sich tatsächlich um dicht überbautes Gebiet handeln, kann die Behörde, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, zudem die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen (Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV). Es besteht somit, entgegen den Ausführungen in der Einwendung, kein absolutes Bauverbot. Es wird ausserdem darauf hingewiesen, dass bereits heute gewisse Einschränkungen vorliegen. Entlang von oberirdischen Gewässern (offene und eingedolte) gelten bis zur Festlegung des Gewässerraums die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV. Der Bereich, der bereits heute aufgrund der Übergangsbestimmungen freizuhalten ist, fällt breiter aus als der festzulegende minimale Gewässerraum von 11 m Breite. Somit kommt es mit der Festlegung des Gewässerraums zu einer Minimierung der bestehenden Einschränkung. Zusätzlich gilt es bereits heute einen Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG einzuhalten. Der Hehlbach verläuft ausserdem im, resp. entlang einer Strasse. Gemäss der Bau- und Zonenordnung von Langnau am Albis (BZO Langnau am Albis, vom 1. September 2005) ist gegenüber Strassen ein Abstand von 6.0 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und 2.5 m für unterirdische Bauten einzuhalten. Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass sich durch die Gewässerraumfestlegung keine unverhältnismässigen Einschränkungen auf die Eigentumsrechte ergeben.

Betreffend Pestiziden:

Die Bewirtschaftungseinschränkung (Dünger- und Pestizidverbot) gilt gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV nicht für den Gewässerraum eines eingedolten Gewässers. Da im Bereich der Siedlung auf Grundstück Kat. Nr. 4691 der Hehlbach abschnittsweise offen verläuft, dürfen gemäss Art. 41c Abs. 3 GSchV im Gewässerraum des offenen Bereichs keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Betreffend Erdsonden:

Aufgrund der teilweisen Berücksichtigung der Einwendung bleibt die Erstellung einer Erdsonde nach wie vor möglich. Sollte die Erdsonde im Gewässerraum geplant sein, wäre die Bewilligungsfähigkeit abzuklären. Die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen oder anderer Nutzungen im Gewässerraum wird jedoch in einem separaten

Verfahren (Baubewilligungsverfahren) geprüft und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gewässerraumfestlegung.

Antrag 7: Betreffend den Striempelbach, Abschnitte St_2 und St_3 (Einwendung vom 26. November 2023)

Das Grundstück Kat. Nr. 4781 sei vom Gewässerraum des Striempelbachs betroffen und werde dabei an der Südecke um ca. 30 cm und an der Ostecke um ca. 50 cm angeschnitten. Die betroffene Fläche dürfte weniger als 1 m² betragen. Die Betroffenheit würde dazu führen, dass die Gemeinde die Eigentümer wegen der marginalen Betroffenheit jeweils anschreiben müssen und dies zu unnötigem bürokratischem Aufwand führe. Es werde deshalb angeregt, im Interesse der Vermeidung unnötigen bürokratischen Aufwands die Grenzen des Gewässerraums wo möglich mit bestehenden Grundstücksgrenzen zusammenzulegen und dabei den Spielraum zur Anpassung in dicht überbautem Gebiet voll auszuschöpfen.

Entscheid der Baudirektion

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Betreffend Gewässerraum:

Vorliegend ist das Grundstück Kat.-Nr. 4781 durch den minimalen, symmetrisch angeordneten Gewässerraum der Abschnitte St_2 und St_3 des Striempelbachs sehr leicht betroffen.

Bei der Anordnung des Gewässerraums ist vom Grundsatz der symmetrischen Festlegung gemäss § 15k Abs. 1 HWSchV auszugehen. Eine Harmonisierung mit der Parzellengrenze würde zu einer Reduktion des minimalen Gewässerraums von 11 m Breite führen. Vorliegend ist aber keine Reduktion möglich, weil die Lage im dicht überbauten Gebiet nicht geltend gemacht werden kann (Grund: das Grundstück Kat. Nr. 4781 liegt in einer Wohnzone mit geringer Ausnutzung (W1.7) und grenzt an eine Freihaltezone). Eine Reduktion der Gewässerraumbreite im Zusammenhang mit einer Harmonisierung ist somit nicht möglich. Die Information der betroffenen Grundeigentümer ist zur Wahrung des rechtlichen Gehörs erforderlich und nicht zu beanstanden.

Antrag 8: Betreffend den Höflirainbach, Abschnitt Hö_2 (Einwendung vom 28. November 2023)

Die Überbauung Höflistrasse 75 und 75A auf dem Grundstück Kat. Nr. 5001 sei vom Gewässerraum des Höflirainbachs betroffen. Die Gewässerraumfestlegung habe massive Folgen, sowohl für den Einwender als auch für die gesamte Überbauung. Nicht alle Folgen seien unmittelbar, einige würden sich erst in Zukunft zeigen, wie z.B. Ersatz der Heizung, Reparaturen, Sanierungen usw. Weiter stelle der Gewässerraum einen Wertverlust dar und das Risiko, dass die Bank zukünftige Finanzierungen ablehne oder diese massiv verteuere. Die Liegenschaft Höflistrasse 75 und 75A sei ein Renditeobjekt und könne mit diesen Einschränkungen nicht mehr verkauft werden. Höhere Finanzierungskosten würden die Mieten in die Höhe treiben, was auch zu Lasten der Mieter gehe. Falls es nicht mehr vermietbar wäre, würde dies dann auch zu Lasten der

Besitzer gehen. Im schlimmsten Falle könne dies bei einer Zwangsversteigerung und Überschuldung enden.

Es werde beantragt, dass von der Gewässerraumfestlegung abgesehen werde oder diese so zu verändern sei, dass die gleichen Grenzabstände gelten wie zuvor.

Entscheidung der Baudirektion

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der Einwendung wurde geprüft, ob eine Reduktion des Gewässerraums im Abschnitt Hö_2 des Höflirainbachs möglich ist. Die Prüfung ergab, dass aufgrund der Lage mehrheitlich im Strassenraum (Höflistrasse, Zelgweg und Sihltalstrasse) vorliegend kein Öffnungspotenzial besteht. Aus diesem Grund kann der Gewässerraum für den Abschnitt Hö_2 auf die minimale Eingriffsbreite von 3 m reduziert werden.

Diese Anpassung ist im vorliegenden Festlegungsossier berücksichtigt.

Bezüglich Einschränkungen:

Mit dem Gewässerraum von 3 m Breite ist die Betroffenheit des Grundstücks Kat. Nr. 5001 auf das Minimum beschränkt. Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1852 wird durch den reduzierten Gewässerraum entlang der nördlichen Gebäudefassade leicht angeschnitten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandesgarantie (§ 357 PBG). Damit bleiben gewisse Um- und Ausbauten/Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen möglich.

Bis zur rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV. Der übergangsrechtliche Uferstreifen fällt heute breiter aus als der reduzierte Gewässerraum von 3 m Breite. Die vorliegende Gewässerraumfestlegung führt somit zu einer Erleichterung der heutigen Einschränkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen bereits heute einen Abstand von 5 m gemäss § 21 WWG gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einhalten müssen. Der Gewässerabstand nach § 21 WWG behält auch nach der Festlegung des Gewässerraums seine Gültigkeit.

Da es sich vorliegend um den Gewässerraum eines eingedolten Gewässers handelt, kommen die Bewirtschaftungseinschränkungen nicht zur Anwendung (Art. 41c Abs. 6 GSchV).