

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 26. Oktober 2005

### **1496. Nutzungsplanung Kappel a. A. (Revision Zonenplan, teilweise Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 429/1984 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Kappel a. A. genehmigt. Am 3. Dezember 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Kappel a. A. eine Revision der Nutzungsplanung, die verschiedene Änderungen des Zonenplanes in den Dörfern Hauptikon und Uerzlikon umfasst. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. April 2005 und des Bezirksrates Affoltern vom 18. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Februar 2005 ersucht die Gemeinde Kappel a. A. um Genehmigung der Vorlage. Die Revision des Zonenplanes gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

#### **Landhauszone in der Chappelermatten**

Die im Gesetz verankerte Planungspflicht verlangt, dass die Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen sind (§ 9 Abs. 2 PBG). Die Überprüfung der Nutzungsplanung auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung ergab, dass hinsichtlich der Landhauszone in der Chappelermatten die überkommunalen Interessen an der Freihaltung eines ausreichenden Umgebungsbereiches zum Schutz des Weilers Näfenhüser gegenüber den Interessen der betroffenen Grundeigentümer überwiegen.

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 freizuhalten, 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).

Eine vollständige Überbauung der unüberbauten Flächen der Landhaushauszone würde das an dieser Stelle sehr empfindliche Orts- und Landschaftsbild nachhaltig stören. An eine mögliche Bebauung und Gestaltung der Chappelermatten sind deshalb hohe Ansprüche zu stellen. Damit die Inventarvorhaben umgesetzt werden können, ist das ortsbaulich und landschaftlich wichtige Anliegen der Freihaltung eines optisch ausreichenden Freiraumes als deutliche Zäsur zwischen dem Weiler Näfenhäuser und einer Neubebauung der Chappelermatten mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln. Zu prüfen sind insbesondere eine Kompensation der Ausnützung der nicht überbaubaren Flächen sowie der Erwerb oder die Abgeltung eines allfälligen Minderwertes durch den Kanton.

Die im Rahmen der Anhörung von der Gemeinde dargelegten Argumente vermögen die planerische Notwendigkeit der Freihaltung eines ausreichenden Umgebungsbereiches zum Schutz des schutzwürdigen Ortsbildes Näfenhäuser von nationaler Bedeutung nicht zu widerlegen. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. September 2004 des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) wurden die planerischen Möglichkeiten ausführlich aufgezeigt, die für die Umsetzung der Vorgaben gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 674/2001) nötig sind. Im Zeitpunkt der Baueingabe für die Erschliessung der Chappelermatten, Kat.-Nrn. 788 und 826, lagen sowohl das Ortsbildinventar als auch der kantonale Vorprüfungsbericht vor. Da bezüglich der Chappelermatten grundlegende Fragen offen sind und deshalb das Erschliessungsprojekt erst nach Inkrafttreten der Zonenplanrevision abschliessend beurteilt werden kann, wurde ein entsprechendes Baugesuch sistiert.

#### **Kernzone Uerzlikon**

Im Zusammenhang mit der Einzonung des heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Schweinestalles auf Grundstück Kat.-Nr. 1190 am westlichen Siedlungsrand von Uerzlikon wurde auch ein Teil des unmittelbar angrenzenden in der Landwirtschaftszone gelegenen unüberbauten Grundstückes Kat.-Nr. 1364 der Kernzone B zugewiesen.

Gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 674/2001) ist der exponierte und gut einsehbare westliche Siedlungsrand von Uerzlikon als wichtiger Freiraum bezeichnet. Zusammen mit dem von der Kernzone B in die Landwirtschaftszone umgezonten Grundstückteil Kat.-Nr. 1279 bildet der unüberbaute Grundstückteil Kat.-Nr. 1364 einen wichtigen Bestandteil des empfindlichen Ortsbildrandes von Uerzlikon. Aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist dieser strukturierende Freiraum in seiner Eigenart zu erhalten. Einer Einzonung des Grundstückteils Kat.-Nr. 1364 stehen somit wichtige Anliegen des Ortsbildschutzes entgegen.

Das im Rahmen der Anhörung von der Gemeinde dargelegte Argument der Abrundung der Bauzone im Zusammenhang mit der Zuweisung des ehemaligen Schweinestalles auf Kat.-Nr. 1190 zur Bauzone vermögen die planerische Notwendigkeit dieser Einzonung nicht zu begründen. Vielmehr muss ein allfälliger Ersatzbau auf Kat.-Nr. 1190 den Anliegen des Ortsbildschutzes, insbesondere hinsichtlich des Übergangs der Siedlung zur offenen Landschaft, Rechnung tragen.

#### **Lärmschutz entlang Baarerstrasse in Uerzlikon**

Die am südlichen Dorfeingang von Uerzlikon gelegenen neu eingezonten Grundstücke und Grundstückteile Kat.-Nrn. 1206, 1205, 593, 579 und 578 liegen teilweise im Einflussbereich der Baarerstrasse S-3. Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind durch die Einzonung von einer Landwirtschaftszone in eine Bauzone die Planungswerte (PW) massgebend. Nach den Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes werden auf den neu eingezonten Grundstücken und Grundstückteilen die massgebenden PW teilweise überschritten. Die LSV verlangt, dass die Einhaltung der PW bereits auf der Ebene Nutzungsplanung mit einer entsprechenden Formulierung in der Bau- und Zonenordnung sicherzustellen ist.

Der im Rahmen der Anhörung von der Gemeinde geäusserte Auffassung, dass der Kanton das erforderliche Lärmgutachten zu erstellen hat, kann nicht gefolgt werden. Vielmehr hat der für die Einzonung verantwortliche Planungsträger dafür zu sorgen, dass als Voraussetzung für die Einzonung die lärmschutztechnische Situation so weit abgeklärt wird, damit die Einhaltung der PW gemäss LSV sichergestellt werden kann.

Die übrigen Teile der Zonenplanvorlage sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 3. Dezember 2004 festgesetzte Revision des Zonenplanes wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis IV genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Die Landhauszone in der Chappelermatten, Grundstück Kat.-Nr. 788 und Grundstückteil Kat.-Nr. 826;
- b) Die Einzonung des Grundstückteils Kat.-Nr. 1364 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B am westlichen Siedlungsrand von Uerzlikon;
- c) Die Einzonung der Grundstücke und Grundstückteile Kat.-Nrn. 1206, 1205, 593, 579 und 578 entlang der Baarerstrasse von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B in Uerzlikon.

III. Die mit RRB Nr. 429/1984 erteilte Genehmigung der Landhauszone in der Chappelermatten wird widerrufen. Die Vorgaben gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (BDV Nr. 674/2001) sind mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln.

IV. Für die Grundstücke und Grundstückteile Kat.-Nrn. 1206, 1205, 593, 579 und 578 entlang der Baarerstrasse in Uerzlikon ist die Einhaltung der Planungswerte (PW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) durch ein Lärmgutachten nachzuweisen und nötigenfalls mit einer entsprechenden Formulierung in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift 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.

VI. Die Gemeinde Kappel a.A. wird eingeladen, Dispositiv I bis V gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Kappel a. A., die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**