



VERFÜGUNG

vom - 8. Mai 2007

Knonau. Nutzungsplanung (Zonenplan/Waldabstandslinie, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3119/1994 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Knonau genehmigt. Am 20. Dezember 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Knonau Zonenplanänderungen in den Gebieten Watt, Vorderruttenberg und Eschfeld sowie die Festlegung der Waldabstandslinie Vorderruttenberg. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Februar 2007 und des Bezirsrates Affoltern a.A. vom 18. April 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. April 2007 ersucht die Gemeinde Knonau um Genehmigung der Vorlage.

Zonenplanänderung Watt

Die Schlossanlage Knonau, ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung im Sinne von § 203 PBG, gilt als das älteste erhaltene Landvogteischloss des Kantons Zürich. Sie besteht aus einem Ensemble von verschiedenen Bauten, die alle mit Vertrag formell unter Schutz gestellt worden sind. Ziel der Unterschutzstellung ist, das einmalige barocke Schlossensemble, das nur mit den wichtigsten stadtbürgerlichen Anlagen verglichen werden kann und bei keinem anderen zürcherischen Landvogteischloss in vergleichbarer Form verwirklicht worden ist, ungeschmälert zu erhalten.

Zum Schutz des Umgebungsbereiches wurden im Rahmen der vergangenen Planungen die nördlich und westlich der Schlossanlage angrenzenden unüberbauten Gebiete der Freihaltezone zugewiesen. Das in der Kernzone Dorf gelegene Grundstück Kat.-Nr. 568 ist die einzige noch überbaubare Fläche im Nahbereich des Schutzobjektes.

Die kantonale Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) kommt in ihrem Gutachten vom 29. März 2004 zum Schluss, dass das fragliche Grundstück als sehr empfindliches

Gebiet einzustufen ist. Es bildet den wichtigen Freiraum, der die Schlossanlage mitprägt. Um die historische Bedeutung und die wichtige Zeugenschaft der Schlossanlage zu gewährleisten, muss die nähere Umgebung zwingend freigehalten werden. Eine Überbauung des unüberbauten Teiles des Grundstückes würde dem Schutzziel der integralen Erhaltung der Schlossanlage diametral entgegenstehen. Ein ausreichender Schutz der Schlossanlage werde so verfehlt.

Mit der Zonenplanänderung im Gebiet Watt wird im Sinne einer einvernehmlichen Lösung mit allen Beteiligten (Grundeigentümer, Gemeinde, Kanton) die nötige Planungssicherheit geschaffen und der empfindliche Nahbereich des Schlossensembles freigehalten. Die Grenzziehung zwischen der neu festzulegenden Kernzone Weiler KW und der Freihaltzone F entspricht dem Vorschlag gemäss Schreiben der Baudirektion vom 25. Oktober 2005. Die kantonale Freihaltzone wird gleichzeitig mit der Genehmigung der Zonenplanänderung im Rahmen einer Revision der mit BDV Nr. 2927/1983 festgelegten kantonalen und regionalen Nutzungszonen durch die Baudirektion festgesetzt.

Nach Genehmigung der Zonenplanänderung im Gebiet Watt und erfolgter Festsetzung der kantonalen Freihaltzone wird der Heimschlag durch das Immobilienamt, Abteilung Land-erwerb der Baudirektion veranlasst. Die Heimschlags-Entschädigung entspricht der mit dem Grundeigentümer Bruno Grob, Knonau und Vertretern des Kantons ausgehandelten Kaufsumme (Ausgleichszahlungen gemäss Erbschaftsprozess vor Bezirksgericht Zürich und Abgeltung der aufgelaufenen Projektierungskosten).

Zonenplanänderung Vorderuttenberg

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch in der Kernzone Weiler KW Vorderuttenberg zur Umnutzung der nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Scheune Vers.-Nr. 189 auf Grundstück Kat.-Nr. 1034 muss die Verkehrserschliessung sichergestellt werden. Da die Zufahrt nur über den in der Landwirtschaftzone liegenden Feldweg möglich ist, wird der bestehende Weg eingezont.

Zonenplanänderung Eschfeld

Im Zusammenhang mit der Revision des Quartierplanes Eschfeld müssen die Strassenbreiten den kantonalen Zugangsnormen angepasst werden. Dies führte zur sachgerechten Anpassung der Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2/40 und W2/35.

Waldabstandslinie Vorderuttenberg

Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Vorderuttenberg wurde unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse gemäss § 66 Abs. 2 PBG die alte Kernzonengrenze als neue Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 – 25 m von der Waldgrenze im Ergänzungsplan festgelegt.

Die Abweichung vom Regelabstand ist mit den öffentlichen Interessen gesundheitspolizeilicher, forstwirtschaftlicher und forstpolizeilicher sowie raumplanerischer Natur zu vereinbaren. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldvegetation, die Freihaltung und Zugänglichkeit der Waldränder sowie die Wohnhygiene und die Sicherheit in der Bauzone sind gewährleistet.

Die Vorlage umfasst die Zonenplanänderungen in den Gebieten Watt, Vorderuttenberg und Eschfeld 1:1000 sowie die Festlegung der Waldabstandslinie Vorderuttenberg im Ergänzungsplan 1:1000. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Knonau am 20. Dezember 2006 festgesetzten Zonenplanänderungen in den Gebieten Watt, Vorderuttenberg und Eschfeld sowie die Festlegung der Waldabstandslinie Vorderuttenberg werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Knonau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Knonau (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Immobilienamt, Abteilung Landerwerb, an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 8. Mai 2007
070396/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

I. A. der Baudirektion
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

i.v. D. J. [Signature]