

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich **PLAN-ARCHIV**

Sitzung vom 14. Januar 1976

B.N.P. Nr.

6

198. Quartierplan. Am 19. November 1975 ersuchte der Gemeinderat Aeugst a. A. um Genehmigung seines Beschlusses vom 2. September 1975 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Stümmel. Dieser Beschluss wurde am 9. September 1975 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Affoltern vom 11. November 1975 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse eingegangen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden und Nordosten durch die Meliorationsstrasse Nr. 105 und den Flurweg Kat.-Nr. 6574 sowie einen teilweise in das Quartierplangebiet vorspringenden Waldzipfel, im Südosten durch eine Waldfläche und einen anschliessenden Zufahrtsweg zu einem Kiesgrubenareal sowie der geplanten Oberdorfstrasse III. Kl., im Süden durch die Sonnenbergstrasse III. Kl., im Südwesten durch ein Teilstück des auszubauenden Höchwegs, im Nordwesten durch den auszubauenden Steinerstückliweg begrenzt. Das ganze Gebiet liegt innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Aeugst a. A. und auch innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan.

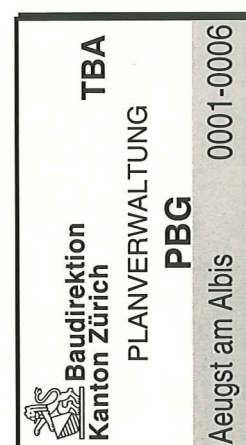
Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dient die von der geplanten Oberdorfstrasse abzweigende Breitenstrasse sowie die von der Breitenstrasse abzweigenden, mit Wendeplätzen ausgestatteten Stichstrassen Buechbodenstrasse, Stümmelweg, Ruchackerweg und ein kurzes Teilstück des Forchliwegs. Als geplante Fusswege führen der Steinerstückliweg vom Höchweg zur Breitenstrasse, der Langhauweg von der Ruchackerstrasse zur Meliorationsstrasse Nr. 105 sowie das nicht als Zufahrtsstrasse ausgebaute Teilstück des Forchliwegs zwischen der Buechbodenstrasse und der Flurstrasse Kat.-Nr. 6574.

Die mit 22 m an der Breitenstrasse und 20 m an der Buechbodenstrasse festgelegten Baulinienabstände entsprechen der Bedeutung dieser Erschliessungsstrassen. Der Gebäudeabstand an den übrigen Strassen bemisst sich gemäss Art. 2.4 der von der Gemeindeversammlung Aeugst a. A. erlassenen Teilbauordnung Stümmel.

Die Niveaulinien weisen Maximalsteigungen von 9,2 % bei der Breitenstrasse, von 11 % bei der Buechbodenstrasse, von 10 % bei der Ruchackerstrasse und von 11 % am Stümmelweg auf.

Entlang der Meliorationsstrasse Nr. 105, die die nördliche und nordöstliche Quartierplanabgrenzung bildet, erstreckt sich ausserhalb des Quartierplangebiets eine Waldfläche, wovon eine Teilfläche über die genannte Flurstrasse

Aeugst a./A



hinaus gegen das Quartierplanareal vorspringt. Die an die Meliorationsstrasse Nr. 105 angrenzenden Bauparzellen Nrn. 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13 und 14 sowie die unmittelbar an die vorspringende Waldfläche angrenzenden Bauparzellen Nrn. 4 und 5 liegen flächenmässig zum Teil innerhalb des 30-m-Waldabstandes. Entlang der Flurstrasse Kat.-Nr. 6574, die ebenfalls einen Teil der nordöstlichen Quartierplanabgrenzung bildet, befindet sich ausserhalb des Quartierplangebiets auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6569 eine kleinere, mit Wald bestockte Fläche. Angrenzend an das östlich und südöstlich gelegene Teilgebiet des Quartierplanareals findet sich eine weitere Waldfläche, die gleichzeitig einen Abschnitt der südöstlich verlaufenden Quartierplanabgrenzung darstellt. Dadurch liegen auch die Bauparzellen Nrn. 20, 21, 22, 25, 26 und 27 flächenmässig zum Teil innerhalb des 30-m-Waldabstandes, welcher mit der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung für den ganzen Kanton Zürich festgelegt wurde. Damit werden ganz allgemein jene Gebiete bezeichnet, deren Besiedlung oder Ueberbauung aus Gründen des Allgemeininteresses am Wald als Erholungsraum und der Wahrung von Interessen des Landschaftsschutzes und allenfalls der Ortsplanung vorläufig einzuschränken oder zu verhindern ist. Eine jedem Einzelfall gerecht werdende spezielle Gebietsausscheidung war in der zur Verfügung gestandenen Zeit unmöglich. Bauten können zugelassen werden, sofern die im dringlichen Bundesbeschluss für die einzelnen Massnahmen umschriebenen Rechtswirkungen nicht entgegenstehen (siehe Art. 2 und 4 BB).

Mit dem ersten Genehmigungsgesuch für das Quartierplangebiet Stümmel haben seinerzeit der Gemeinderat Aeugst a. A. und die betroffenen Grundeigentümer eine Reduktion des Waldabstandes von 30 m auf 20 bzw. 12 m beantragt. Da die kantonale Baudirektion auf der Einhaltung des Waldabstandes bestehen musste, ergab sich, dass durch diese Massnahme verschiedene Bauparzellen unüberbaubar blieben, worauf in der Folge der Quartierplan Stümmel überarbeitet wurde. In der Zwischenzeit verabschiedete die Gemeindeversammlung Aeugst a. A. am 3. Juli 1975 die Teilbauordnung Stümmel, worin in Art. 2.9 festgelegt ist, dass entlang dem Waldrand im fraglichen Quartierplangebiet Stümmel nur freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden dürfen, wobei die Durchsicht vom Waldrand zwischen den Häusern zu wahren ist. Mit dieser Bestimmung wird die Erhaltung der einmaligen Aussichtslage gewährleistet. Aufgrund der im Baulinienplan zum Quartierplan Stümmel festgelegten Waldabstandslinien wird zudem den Interessen an der Freihaltung des Waldrandes Rechnung getragen. Einer Reduktion des Waldabstandes auf den Bauparzellen Neuzuteilung Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 25, 26 und 27 gemäss Eintragung im Baulinienplan Stümmel, Nr. 188-15 vom 2. Juni 1975, kann aus den vorerwähnten Gründen gestützt auf Art. 4 BB in Verbindung mit § 7 der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss vom 29. November 1972 zugestimmt werden.

Der Genehmigung der Vorlage steht nichts entgegen.

Der Gemeinderat wird gemäss den §§ 16 und 19 des Baugesetzes den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Aeugst a. A. vom 2. September 1975 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Stümmel mit Bau- und Niveaulinien an der Breitenstrasse und Buechbodenstrasse, mit Niveaulinien an der Ruchackerstrasse und am Stümmelweg, wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Gestützt auf Art. 4 BB in Verbindung mit § 7 der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss vom 29. November 1972 werden, gemäss den Erwägungen, die im Baulinienplan Nr. 188-15 vom 2. Juni 1975 zum Quartierplan Stümmel eingetragenen Reduktionen des Waldabstandes bewilligt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a. A. für sich und zuhanden der von der Reduktion des Waldabstandes betroffenen Grundeigentümer, den Bezirksrat Affoltern sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 14. Januar 1976

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller