

Teilrevision Nutzungsplanung

INTERESSENABWÄGUNG ZUM ISOS

Beilage 1 zum Erläuternden Bericht

Fassung für die kantonale Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

0	VORBEMERKUNGEN	3
1	ORTSTEIL KAPPEL/NÄFENHÜSER: GEBIETE UND BAUGRUPPEN	5
1.1	G1 – Klosterbereich	5
1.2	B0.1 – Lierenhof	9
1.3	G2 – Näfenhüser	11
2	ORTSTEIL KAPPEL/NÄFENHÜSER: UMGEBUNGSZONEN UND UMGEBUNGSRICHTUNGEN	15
2.1	U-Ri I – Leicht gegen Norden ansteigendes unverbautes Wiesland	15
2.2	U-Zo II – Wohnquartier am gegen Südwesten abfallenden Hang	17
2.3	U-Ri III – Wies- und Ackerland mit Obstbäumen und Gehöften	19
3	ORTSTEIL HAUPTIKON	21
3.1	G1 – Bäuerliche Haufenbebauung	21
3.2	U-Ri I – Unverbautes Wies- und Ackerland	24

Auftraggeber

Gemeinde Kappel am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

Titelbild

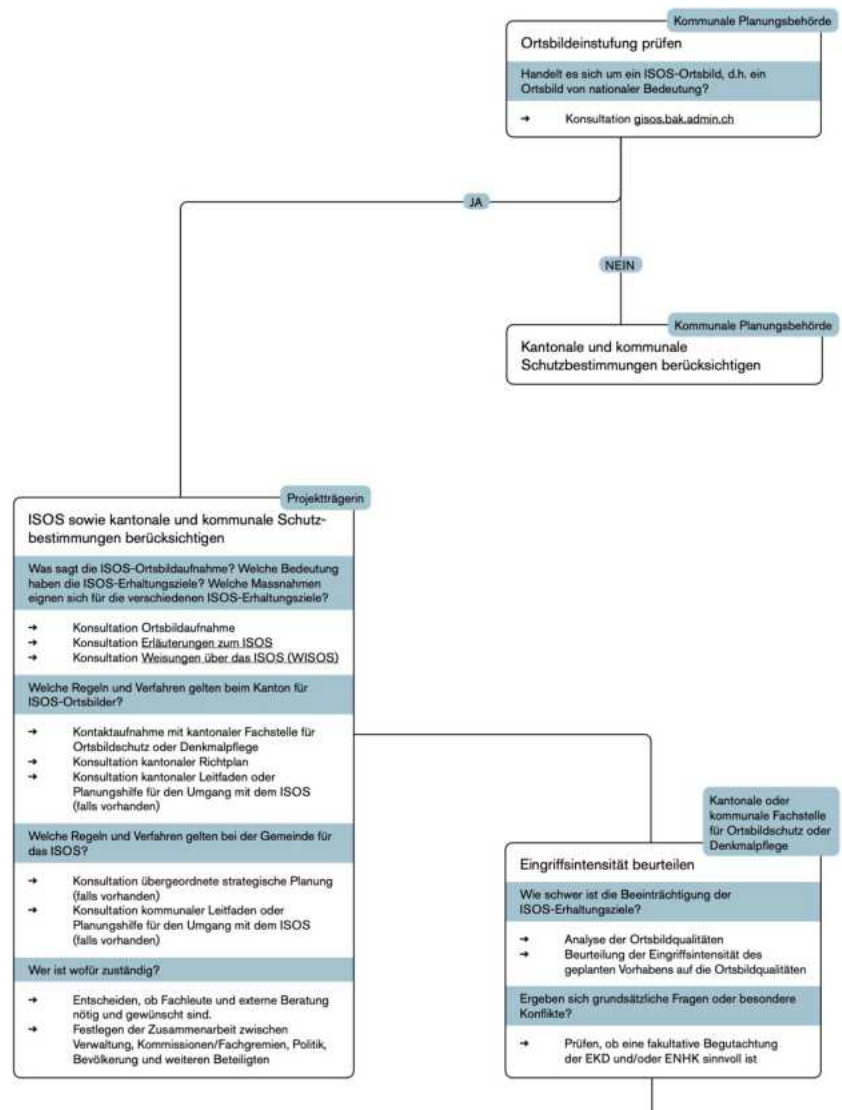
Kloster Kappel (Quelle: Eigene Aufnahme)

0 VORBEMERKUNGEN

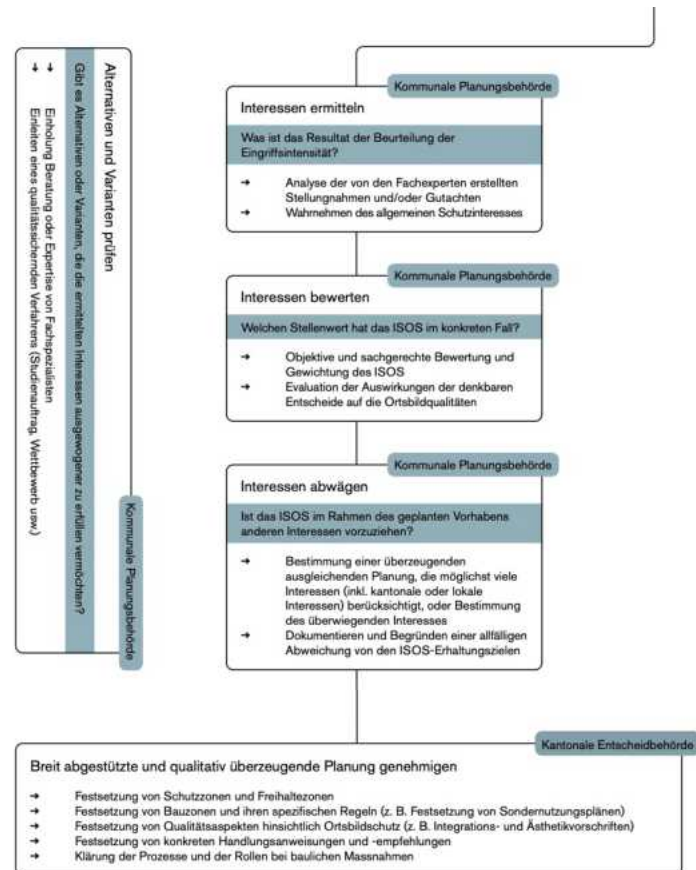
Das vorliegende Dokument folgt bezüglich Methodik der Interessenabwägung dem ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung (ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV 2022).

Bei der Revision der Nutzungsplanung handelt es sich um eine kommunale Planung. Es gelangt demnach der auf Seite 9 des Leitfadens abgebildete Ablauf für die Interessenabwägung zur Anwendung.

Schritt 1: Vorbereitung



Schritt 2: Interessenabwägung

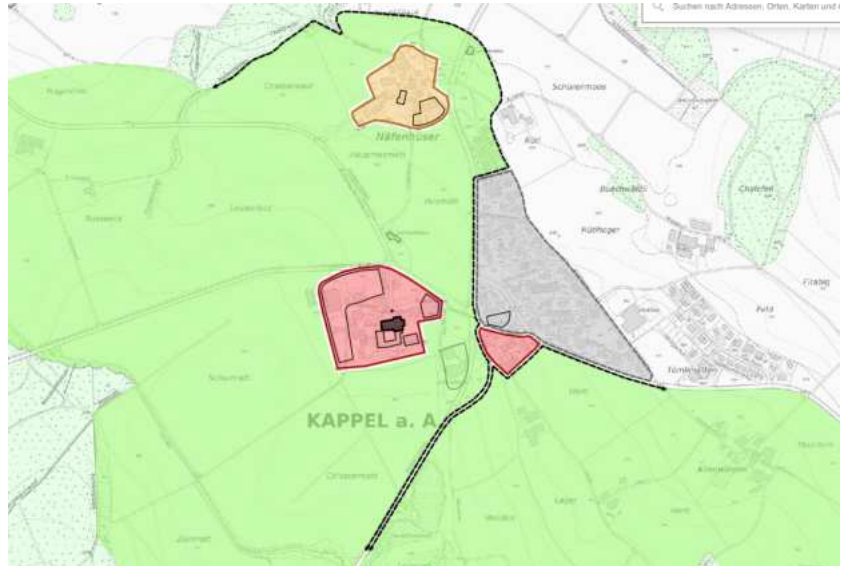


Schritt 3: Entscheid

1 ORTSTEIL KAPPEL/NÄFENHÜSER: GEBIETE UND BAUGRUPPEN

ISOS Ortsteile Kappel/Näfenhüser

Quelle: geo.zh.ch



1.1 G1 – Klosterbereich

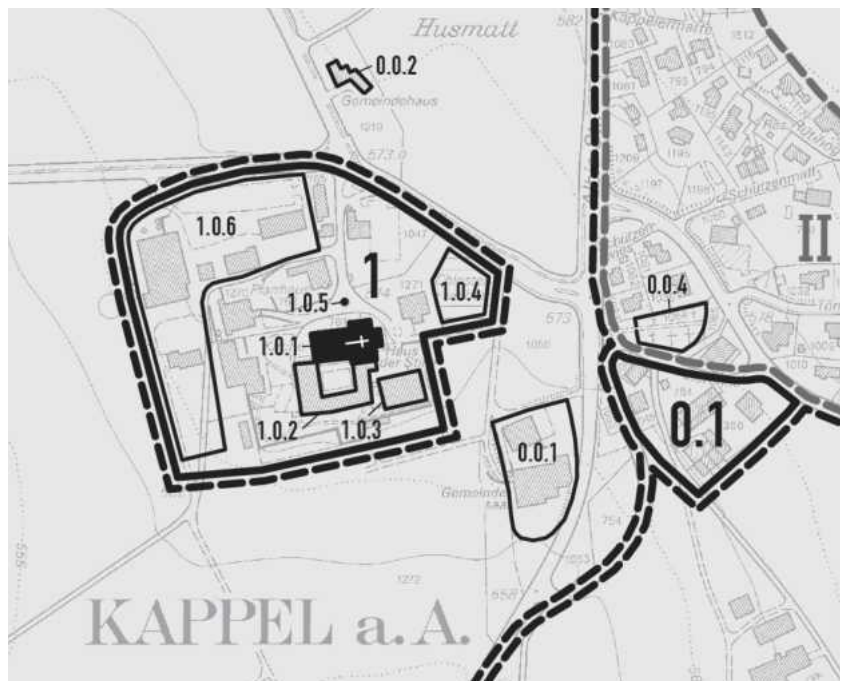
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

G1 - Klosterbereich auf Hangterrasse, locker um Kirche angeordnete Bauten unterschiedlicher ehemaliger Nutzung, Gärten, Hofplätze und kleine Wiesenflächen in den Zwischenbereichen, im Süden durch Mauer gestützte Terrasse, 13.-20. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz und ursprüngliche Struktur)
- Besondere räumliche Qualität
- Besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: *Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlage- teile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kern- zonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inven- tar.

Nutzungsinteressen öffentlich

- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und umweltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen privat

- Innere Reserven nutzen, keine Zersiedlung
- Siedlungsentwicklung und -erneuerung, da im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten.

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Klosteranlage auf einer nach Süden abfallenden Hangterrasse, auf drei Seiten von einer Stützmauer umgeben. Die Klosterkirche mit hohem, steilem Satteldach und Dachreiter ist von allen Seiten gut einsehbar und dominiert das Orts- und Landschaftsbild. Die Umgebung ist unverbaut und weist einen schönen Obstbaumbestand auf (ISOS).
- Schutzinteressen KOBI (Zusammenfassung):
 - *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Ziel der Schutzbestrebungen ist die Erhaltung der Ortsbildanlage in ihrem Gesamterscheinungsbild. Dazu zählen neben den Hauptgebäuden auch alle freistehenden Nebengebäude, alle Nutzgärten, Wiesen, markanten Einzelbäume und Baumbestände in den Zwischenbereichen sowie der Weiher mit dem baumgesäumten Zugangsweg.*
 - *Der von allen Seiten sehr gut einsehbare Ortsbildrand ist vor allem auch im Bereich des Lierenhofes, der sich ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, von Überbauungen freizuhalten. Besondere Beachtung muss auch dem Fortbestand der das Landschaftsbild mitprägenden schönen Obstbaumbestände in der Nahumgebung geschenkt werden.*
 - *Während an der Klosteranlage und den Hauptbauten kaum bauliche Veränderungen möglich sind, ist bei eventueller Umgestaltung der landwirtschaftlichen Bauten mit grosser Sorgfalt vorzugehen.*
 - *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*
 - *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.*
 - *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*
 - *Durch die Freifläche zwischen der Kantonsstrasse und dem Weiher tritt die Klosteranlage von dieser Seite silhouettenwirksam in*

Erscheinung. Bei einer Neugestaltung dieses sehr empfindlichen Nahbereiches ist auf das Erscheinungsbild der Altbausubstanz Rücksicht zu nehmen.

Nutzungsinteressen

- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren und zu erhalten.
- Das Gebiet G1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone A zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften ist sicherzustellen.
- Die im KOBI festgehaltenen wichtigen Freiräume südlich des Klosterweiher und westlich der Klosterkirche stellen bisher Bauland dar. Werden Grundstücke, welche von der Festlegung als wichtiger Freiraum betroffen sind, infolge der Festlegungen der Nutzungsplanung komplett unüberbaubar, können Entschädigungen infolge materieller Enteignung fällig werden.

Interessenabwägung

Der historische Klosterbezirk von Kappel am Albis hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung mit besonderen Lagequalitäten.

Geschichtlich und architekturhistorisch interessante Klosteranlage des 12.-19. Jh. mit dazugehörigem Wirtschaftsteil und schön ausgebildeten Platz- und Strassenräumen, welche von der Klosterkirche dominiert wird und durch ihre Lage auf einer Hangterrasse in unverbauter Umgebung mit grossem Obstbaumbestand auch besondere Lagequalitäten besitzt. Durch die lockere Anordnung der Bebauung um die dominante Klosteranlage sind Zwischenbereiche mit schönen Zier- und Nutzgärten, Wiesen und Baumbestand vorhanden, welche allerdings durch die Anlage von Parkplätzen in den letzten Jahrzehnten flächenmässig reduziert wurden. Neben den Bauten der Klosteranlage ist eine Anzahl wertvoller, regionaltypischer Einzelobjekte aus verschiedenen Zeitepochen vorhanden.

Zu den wichtigen Freiräumen innerhalb des Ortsbildes zählt neben der baumbestandenen Weiheranlage auch die heute unverbaute Wiese westlich der Kantonsstrasse, welche den Blick auf die Klosteranlage und die umgebenden Bauten ermöglicht.

Der Siedlungsrand ist durch die Bauten der Klosteranlage geprägt und von allen Seiten gut einsehbar. Der östliche Ortsbildrand mit dem Lierenhof tritt von Süden her silhouettenwirksam in Erscheinung (siehe Wertung im Ortsbildbeschrieb des KOBI).

Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine Anpassung an veränderte Nutzungsmöglichkeiten soll weiterhin möglich bleiben. Mit der Zuordnung des Ortsbildteils zur Kernzone K, den neu formulierten Schutzziele, welche sich an den Schutzziele des KOBI-Beschriebs orientieren (Art. 3 Abs. 1 nBZO), den neuen

zielerorientierten Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 4 nBZO) sowie den neuen Vorschriften der revidierten BZO zu den Kernzonen (Art. 5 bis 14 nBZO), in Verbindung mit den neuen Kernzonenplänen, erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen, mit Vorrang für die Schutzinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, mit der Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie der Aufstellung eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Nutzung der Liegenschaften gewährleistet.

Die im KOBI als wichtiger Freiraum bezeichneten Flächen werden im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet, der nicht überbaut werden darf.

Die im KOBI verzeichneten Einzelbäume, raumwirksamen Mauern und ortstypischen Elemente werden nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 12 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Mauern, Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von besonders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

1.2 B0.1 – Lierenhof

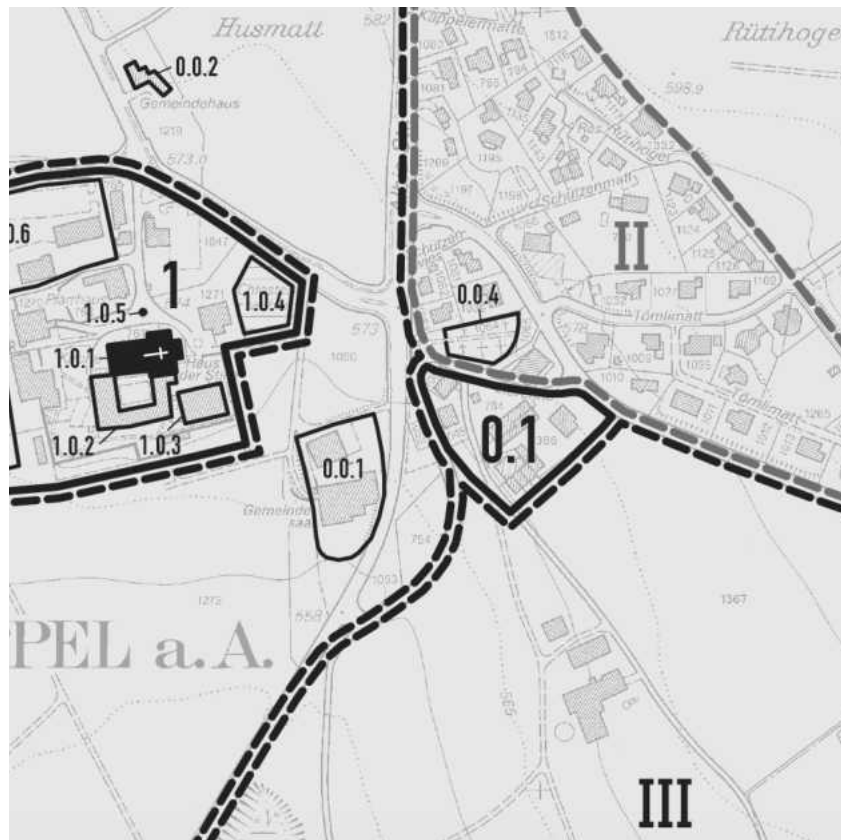
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

B0.1 - Lierenhof, mächtiges Dreisässenhaus umringt von Ökonomiegebäuden, Kleinbauten, Wohnhäusern und Gasthof, 17.-20. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz und ursprüngliche Struktur)
- Gewisse räumliche Qualität
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: *Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlage- teile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kern- zonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inven- tar.
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und um- weltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen, keine Zersiedlung
- Siedlungsentwicklung und -erneuerung, da im kantonalen Richt- plan als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Der Lierenhof bildet den östlichen Ortsbildrand des Klosterbezirks und tritt von Süden her silhouettenwirksam in Erscheinung (KOB).¹
- Starke optische Verbindung des Lierenhof-Ensembles mit dem Kloster, qualitätvolle regionaltypische Bauernhäuser im Lierenhof (ISOS).
- Schutzinteressen KOB (Zusammenfassung):
 - *Der von allen Seiten sehr gut einsehbare Ortsbildrand ist vor allem auch im Bereich des Lierenhofes, der sich ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, von Überbauungen freizuhalten. Besondere Beachtung muss auch dem Fortbestand der das Landschaftsbild mitprägenden schönen Obstbaumbestände in der Nahumgebung geschenkt werden.*
 - *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.*
 - *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*
 - *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren*
 - *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOB festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren und zu erhalten.

Nutzungsinteressen

- Die Baugruppe B0.1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone B zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Das bäuerliche Ensemble des Lierenhofs hat eine nachgewiesene hohe Ortsbauliche Bedeutung mit besonderer silhouettenwirksamer Erscheinung im Umfeld der Klosteranlage (siehe Wertung im Ortsbildbeschrieb des KOB).

Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine Anpassung an veränderte Nutzungsmöglichkeiten soll weiterhin möglich bleiben. Mit der Zuordnung des Ortsbildteils zur Kernzone K, den neu formulierten Schutzzielen, welche sich an den Schutzzielen des KOB-Beschriebs orientieren (Art. 3 Abs. 1 nBZO), den neuen

zielorientierten Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 4 nBZO) sowie den neuen Vorschriften der revidierten BZO zu den Kernzonen (Art. 5 bis 14 nBZO), in Verbindung mit den neuen Kernzonenplänen, erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, mit der Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie der Aufstellung eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Nutzung der Liegenschaften gewährleistet.

Die im KOBI verzeichneten Einzelbäume, raumwirksamen Mauern und ortstypischen Elemente werden nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 12 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Mauern, Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von besonders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

1.3 G2 - Näfenhüser

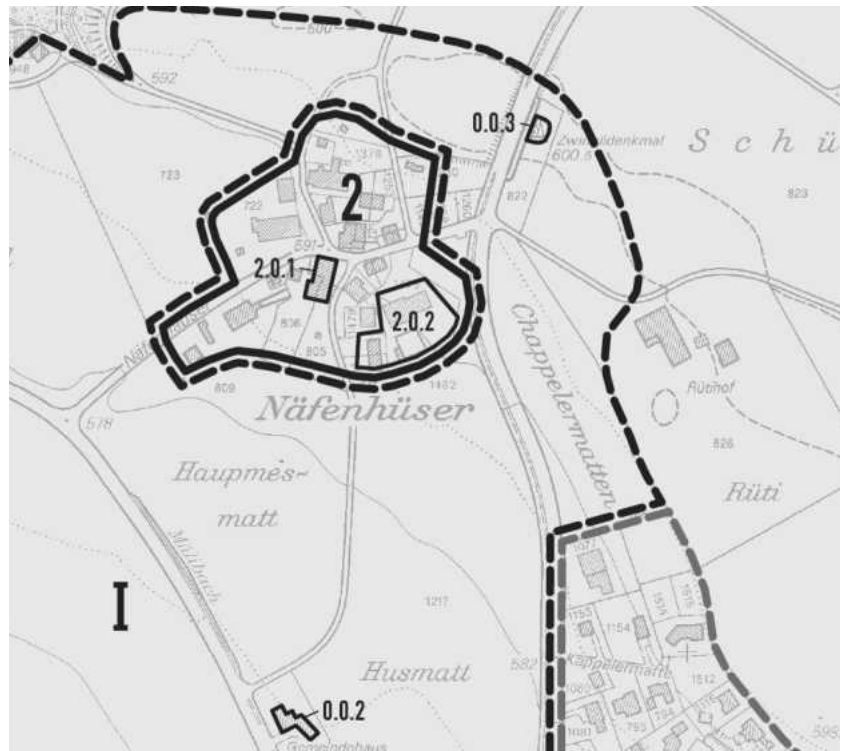
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

G2 - haufenförmig um Wegkreuzung angeordnete bäuerliche Bauten, eindruckliche Vielzweckbauernhäuser, reizvolle Hofplätze und Gärten, 16.–19. Jh., vereinzelte Neubauten

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: B (Ortsbildteil hat ursprüngliche Struktur)
- Besondere räumliche Qualität
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel B: *Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.*
- KOB Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und umweltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen, keine Zersiedlung
- Siedlungsentwicklung und -erneuerung, da im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Siedlung am flachen Wieshang nördlich des Klosterbezirks in leicht erhöhter Lage. Der um eine Wegkreuzung angeordnete bäuerliche Haufenweiler bildet einen interessanten Gegenpol zur Klosteranlage. Dominiert wird der Ort vom sogenannten Näfenhaus. Weitere teils giebel-, teils traufständige bäuerliche Bauten säumen das schmale Hauptsträsschen, von welchem beidseitig Nebensträsschen abzweigen. Zwischen den Gebäuden öffnen sich stichartige Hofplatzeröffnungen zu den Bauten im zweiten Glied (ISOS).
- Nördlich der Klosteranlage situierter, intakter bäuerlicher Haufenweiler mit wertvoller, regionaltypischer Bausubstanz. Der Weiler ist in seinem geschlossenen Erscheinungsbild mit den vielfältig gestalteten Zwischenbereichen, Platzräumen und der intakten Dachlandschaft zu erhalten. Die unverbauete Umgebung mit den für diesen Landschaftsteil typischen Obstbaumbeständen und Einzelbäumen bildet den wichtigen Vordergrund für das Ortsbild (KOB).
- Schutzinteressen KOB (Zusammenfassung):
 - *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.*
 - *Die unbebaute Grünfläche zwischen dem Weiler und dem Siedlungsgebiet von Kappel soll zur Sicherstellung des ablesbaren Siedlungsrandes im nördlichen Bereich der Chappelermatten beibehalten werden.*
 - *Das Ortsbild weist einen eindrucklichen, ausgeprägten Strassenraum mit schönen Hofplätzen und Gartenbereichen auf. Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*

Nutzungsinteressen

- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.*
- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren.
- Das Gebiet G2 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone A zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften ist sicherzustellen.
- Die im KOBI festgehaltenen wichtigen Freiräume im südöstlichen Bereich der Siedlung Näfenhüser stellen bisher Bauland dar. Werden Grundstücke, welche von der Festlegung als wichtiger Freiraum betroffen sind, infolge der Festlegungen der Nutzungsplanung komplett unüberbaubar, können Entschädigungen infolge materieller Enteignung fällig werden.

Interessenabwägung

Die bäuerliche Siedlung am flachen Wieshang nördlich des Klosterbezirks mit wertvoller, regionaltypischer Bausubstanz hat eine hohe ortsbauliche Bedeutung.

Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine Anpassung an veränderte Nutzungsmöglichkeiten soll weiterhin möglich bleiben. Mit der Zuordnung des Ortsbildteils zur Kernzone K, den neu formulierten Schutzzielen, welche sich an den Schutzzielen des KOBI-Beschriebs orientieren (Art. 3 Abs. 1 nBZO), den neuen zielorientierten Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 4 nBZO) sowie den neuen Vorschriften der revidierten BZO zu den Kernzonen (Art. 5 bis 14 nBZO), in Verbindung mit den neuen Kernzonenplänen, erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, mit der Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie der Aufstellung eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Nutzung der Liegenschaften gewährleistet.

Die im KOBI bezeichneten wichtigen Freiräume im südöstlichen Bereich der Siedlung werden im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet, der nicht überbaut werden darf.

Die im KOBI verzeichneten Einzelbäume, raumwirksamen Mauern und ortstypischen Elemente werden nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 12 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Mauern, Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von besonders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

2 ORTSTEIL KAPPEL/NÄFENHÜSER: UMGEBUNGSZONEN UND UMGE- BUNGSRICHTUNGEN

2.1 U-Ri I – Leicht gegen Norden ansteigendes unverbautes Wiesland

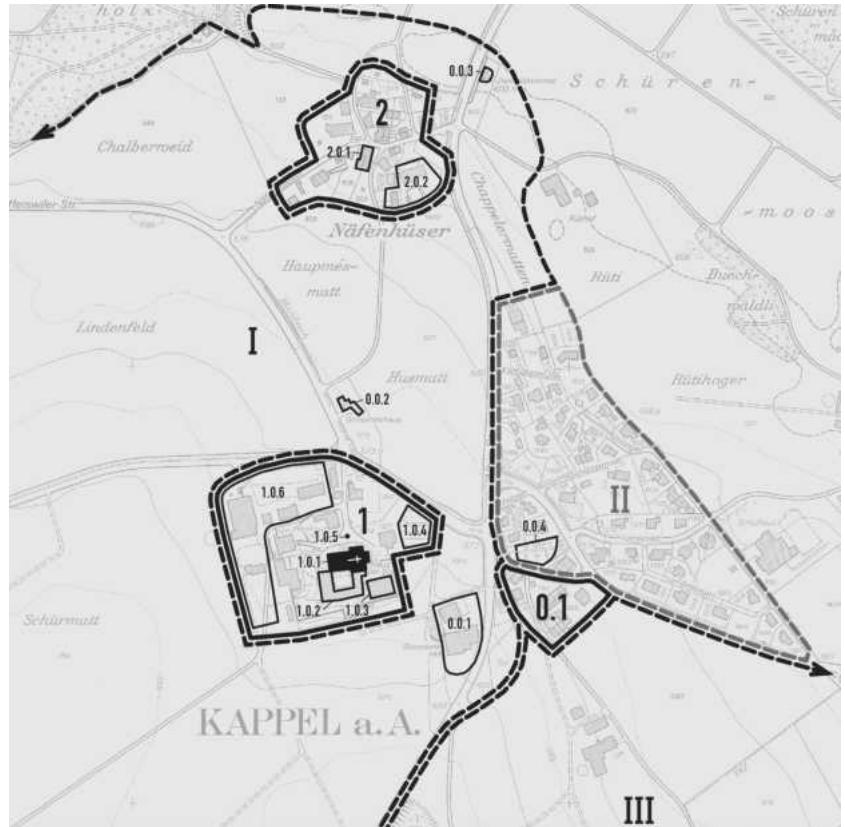
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

*U-Ri I – Leicht gegen Norden ansteigendes
unverbautes Wiesland mit Obstbäumen*

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes)
- Ohne besondere räumliche Qualität
- Ohne besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: *Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.*
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und umweltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Keine Zersiedlung
- Erhalt der Fruchtfolgeflächen
- Ungeschmälerter Erhalt des Kulturlandes
- Siedlungsentwicklung (für das Grundstück Kat.-Nr. 1050 mit Gemeindesaal), da im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet und im Zonenplan als Bauzone bezeichnet.

Nutzungsinteressen privat

- Wirtschaftlicher Betrieb, Erhalt und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälerert erhalten (für Teilfläche im Baugebiet)

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Weitgehend unverbautes Wies- und Ackerland (ISOS).
- Die Umgebung mit schönem Obstbaumbestand ist unverbaut. Die unverbaute Umgebung mit den für diesen Landschaftsteil typischen Obstbaumbeständen und Einzelbäumen bildet den wichtigen Vordergrund für das Ortsbild (KOBI).
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten (für das Grundstück Kat.-Nr. 1050). Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren und zu erhalten.

Nutzungsinteressen

- Die Umgebungsrichtung I ist im rechtsgültigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeordnet. Eine Teilfläche (Grundstück Kat.-Nr. 1050) ist der Kernzone A zugewiesen.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Siedlungsgebiet ist sicherzustellen.
- Der im KOBI festgehaltene wichtige Freiraum im nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1050 stellt bisher Bauland dar. Werden Grundstücke, welche von der Festlegung als wichtiger Freiraum betroffen sind, infolge der Festlegungen der Nutzungsplanung komplett unüberbaubar, können Entschädigungen infolge materieller Enteignung fällig werden.

Interessenabwägung

Das Wies- und Ackerland um das Kloster Kappel und die Siedlung Näfenhäuser bildet eine nachgewiesene Umgebung von besonderer Bedeutung. Das Gebiet ist bis auf einzelne Randbereiche der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Zuordnung zur Landwirtschaftszone sichert die landwirtschaftliche Nutzung und verhindert eine landwirtschaftsfremde Nutzung. Eine zeitgemässe landwirtschaftliche Bewirtschaftung sollte weiterhin möglich bleiben.

Die Umgebungsrichtung I reicht im Bereich östlich des Klosterweihers in das Siedlungsgebiet hinein und umfasst ein Teilgebiet in der Kernzone A. Der nördliche Bereich des Teilgebiets ist nicht überbaut. Da es eine wichtige Funktion als Freifläche im Umfeld der Klosteranlage erfüllt, soll eine Freihaltung im Rahmen des Kernzonenplans erfolgen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Landwirtschaftszone liegt die Umgebungsrichtung I überwiegend in der Nichtbauzone. Bauliche Änderungen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft. Verbunden mit der Festlegung als Fruchtfolgeflächen im kantonalen Richtplan wird dem Schutzinteresse gemäss Erhaltungsziel b des ISOS ausreichend Rechnung getragen.

Die in der Bauzone gelegene Teilfläche im nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1050 ist nicht überbaut. Die Schutzinteressen überwiegen in diesem Fall grundsätzlich die Nutzungsinteressen. Die Teilfläche wird im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum festgelegt.

2.2 U-Zo II – Wohnquartier am gegen Südwesten abfallenden Hang

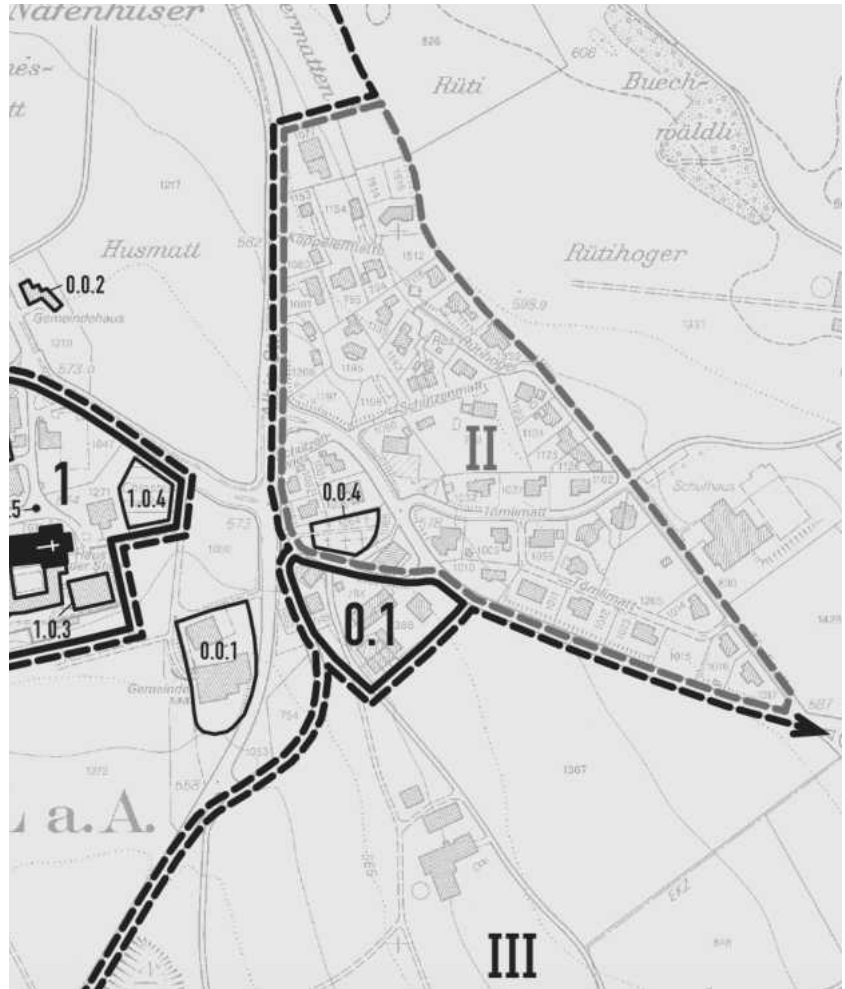
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

U-Zo II - Wohnquartier am gegen Südwesten abfallenden Hang, 2. Hälfte 20. Jh / anfangs 21. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: b (empfindlicher Teil des Ortsbildes)
- Ohne besondere räumliche Qualität
- Ohne besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen öffentlich

Nutzungsinteressen privat

- ISOS Erhaltungsziel b: *Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.*
- Innere Reserven nutzen, keine Zersiedlung
- Siedlungsentwicklung und -erneuerung, da im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet.
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- In der Zeit des rasanten Bevölkerungswachstums Ende des 20. Jahrhunderts entstandenes Wohnquartier oberhalb des Lierenhofs (ISOS).
- Das Gebiet ist mehrheitlich der Wohnzone W2 zugeordnet. Das Teilgebiet südlich der Ebertswilerstrasse ist der Kernzone B zugeordnet. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen ungeschmälert erhalten bleiben.

- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften im Siedlungsgebiet ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Der grösstenteils überbaute Hanglage nordöstlich der Klosteranlage bildet einen Ortsbildhintergrund von besonderer Bedeutung.

Das Gebiet ist bisher grösstenteils der Wohnzone 2 zugeordnet. Die Zonenvorschriften der Wohnzone 2 werden nicht verändert.

Das Teilgebiet südlich der Ebertswilerstrasse wird neu der Kernzone G zugeordnet. Mit der Zuordnung des Ortsbildteils zur Kernzone G, den neu formulierten Schutzziele, welche sich an den Schutzziele des KOBI-Beschriebs orientieren (Art. 3 Abs. 2 nBZO), den neuen zielorientierten Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 4 nBZO) sowie den neuen Vorschriften der revidierten BZO zu den Kernzonen (Art. 5 bis 14 nBZO), in Verbindung mit den neuen Kernzonenplänen, erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen und der Umgebungsschutz zum Lierenhof und zum Friedhof ist gewährleistet.

Eine zeitgemässe Nutzung soll weiterhin möglich sein. Insbesondere auch unter der raumplanerischen Prämisse der Siedlungsentwicklung nach Innen ist eine angemessene bauliche Entwicklung des im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichneten Gebiets von hoher Bedeutung.

Entscheid

Die Umgebungszone II befindet sich überwiegend in der Wohnzone 2. Die Nutzungsinteressen überwiegen hier und erhalten dementsprechend Vorrang. Die Zuordnung zur Wohnzone 2 ist angemessen und zeitgemäss. Den Schutzinteressen wird dank Festlegung einer geringen Baudichte in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Mit der Zuordnung des Teilgebiets südlich der Ebertswilerstrasse zur Kernzone G, mit der Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie der Aufstellung eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Nutzung der Liegenschaften gewährleistet.

Insgesamt können die massgeblichen Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, weitgehend erhalten werden und dem Erhaltungsziel wird in geeigneter Weise Rechnung getragen.

2.3 U-Ri III – Wies- und Ackerland mit Obstbäumen und Gehöften

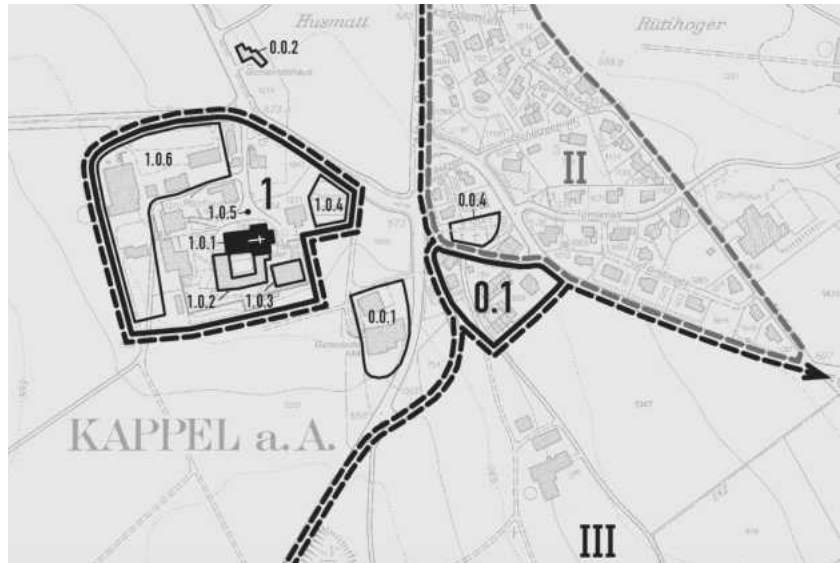
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

U-Ri III - Wies- und Ackerland mit Obstbäumen und Gehöften, Naturschutz-gebiet Leigrueb

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes)
- Ohne besondere räumliche Qualität
- Ohne besondere architekturhistorische Qualitäten
- Gewisse Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: *Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.*
- Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung «Leigrueb»: Umfassende und ungeschmälerter Erhaltungs des Schutzobjekts als Lebensraum seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften sowie als wesentliches Element der Landschaft und als Zeuge früherer Bewirtschaftungsformen.
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und umweltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Keine Zersiedlung
- Erhalt der Fruchtfolgeflächen
- Ungeschmälerter Erhalt des Kulturlandes

Nutzungsinteressen privat

- Wirtschaftlicher Betrieb, Erhalt und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Wies- und Ackerland mit Obstbäumen und Gehöften, wichtiger Ortsbildvordergrund (ISOS)
- Hohe Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzgebiets mit überkommunaler Bedeutung «Leigrueb»:

Nutzungsinteressen

- Die Umgebungsrichtung III ist im rechtsgültigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Interessenabwägung

Das Wies- und Ackerland bildet eine Umgebung von gewisser Bedeutung. Das Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Zu-

ordnung zur Landwirtschaftszone sichert die landwirtschaftliche Nutzung und verhindert eine landwirtschaftsfremde Nutzung. Eine zeitgemässe landwirtschaftliche Bewirtschaftung sollte weiterhin möglich bleiben.

Entscheid

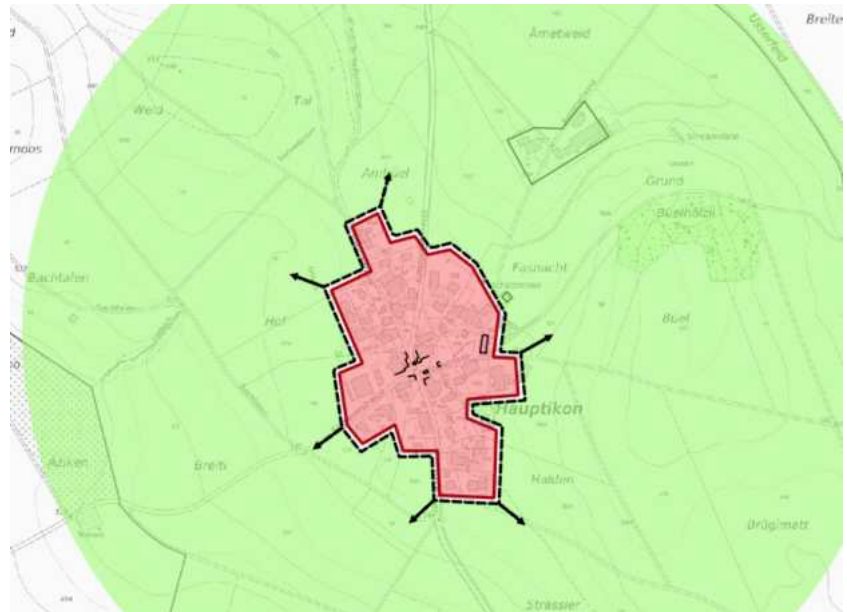
Mit der Zuordnung zur Landwirtschaftszone liegt die Umgebungsrichtung III in der Nichtbauzone. Bauliche Änderungen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft. Verbunden mit der Festlegung als Fruchtfolgeflächen im kantonalen Richtplan wird dem Schutzinteresse gemäss Erhaltungsziel a des ISOS ausreichend Rechnung getragen.

Das im ISOS formulierte Erhaltungsziel (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) kann ungeschmälert umgesetzt werden.

3 ORTSTEIL HAUPTIKON

ISOS Ortsteil Hauptikon

Quelle: geo.zh.ch



3.1 G1 – Bäuerliche Haufenbebauung

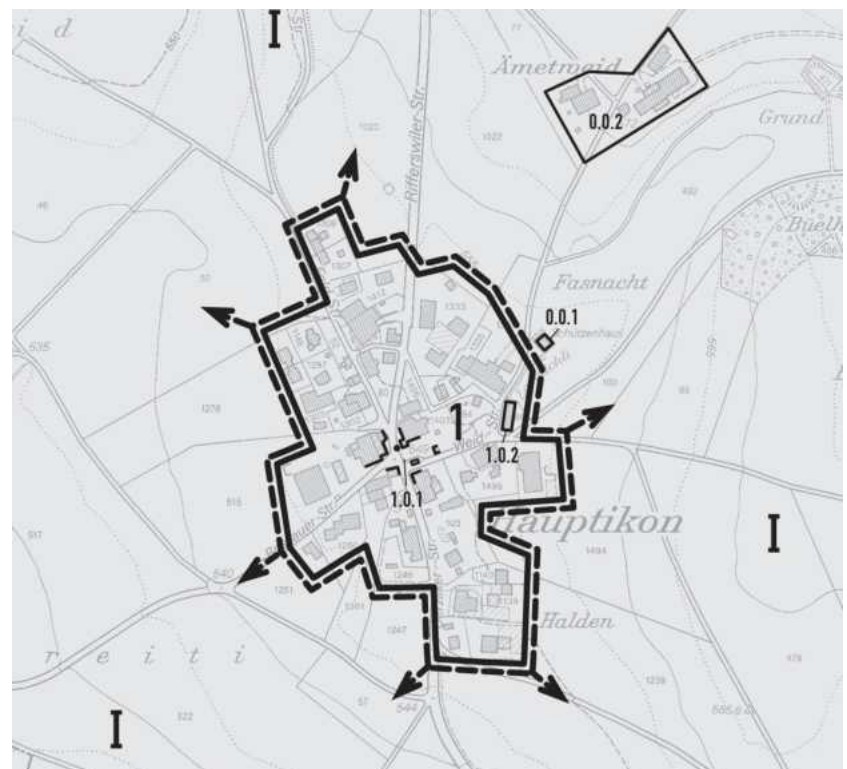
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

G1 - Bäuerliche Haufenbebauung um Strassenkreuzung, zahlreiche Fachwerkkonstruktionen, reizvolle Baum- und Nutzgärten in den Zwischenbereichen, v. a. 18./19. Jh.

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: AB (Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz und ursprüngliche Struktur)
- Besondere räumliche Qualität
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: *Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlage- teile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Festlegung von detaillierten Kern- zonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inven- tar.
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und um- weltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Innere Reserven nutzen, keine Zersiedlung
- Siedlungsentwicklung und -erneuerung, da im kantonalen Richt- plan als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Nutzungsinteressen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten.

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Unverbaute Lage inmitten von Wies- und Ackerland auf einer ge- gen Südwesten leicht abfallenden Hangterrasse mit Aussicht über die Drumlin- und Moränenlandschaft bis zum Zugersee. Gut einsehbare, stark gegliederte Dachlandschaft. Durch eine mäch- tige Kastanie akzentuierter Hauptgassenzugsmit platzartiger Er- weiterung in der Ortsmitte. Gut erhaltene ländliche Strassen- räume mit ursprünglichen Hofplätzen und Gärten (ISOS).
- Erhaltung der Siedlungsanlage mit ihrer wertvollen, regionaltypi- schen Bausubstanz und der intakten Zwischenbereiche mit der noch ursprünglichen Nutzung. Die Umgebung mit dem teilweise dichten Obstbaumbestand bis an den Ortsbildrand ist als wichti- ger Freiraum und als landschaftliche Ergänzung des Ortsbildes unverbaut zu belassen.
- Schutzinteressen KOBİ (Zusammenfassung):
 - *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturie- renden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigen- art zu erhalten.*
 - *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpas- sung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Ma- terialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berück- sichtigen.*
 - *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren*
 - *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt wer- den; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert wer- den.*
 - *Die Umgebung mit dem teilweise dichten, bis an den Ortsbild- rand reichenden Obstbaumbestand ist als wichtiger Freiraum und als landschaftliche Ergänzung des Ortsbildes unverbaut zu belassen.*

Nutzungsinteressen

- *Der schöne Grünbereich mit Wiesland, Obstbäumen und dem in diesem Bereich offen geführten Bach in Ortsmitte ist als wichtiges, siedlungsstrukturierendes Element in seiner traditionellen Nutzung, unüberbaut zu erhalten. Eine Freilegung des anschliessenden eingedolten Bereiches ist zu prüfen.*
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBI festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren.
- Das Gebiet G1 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone B zugeordnet.
- Eine weiterhin angemessene Nutzung der Liegenschaften ist sicherzustellen.

Interessenabwägung

Die Siedlungsanlage mit ihrer wertvollen, regionaltypischen Bausubstanz und der intakten Zwischenbereiche mit der noch ursprünglichen Nutzung hat eine hohe ortsbauliche Bedeutung.

Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Die Einschränkungen können für Private weitreichende Folgen haben und sollen auf ein tragbares Mass beschränkt werden. Eine Anpassung an veränderte Nutzungsmöglichkeiten soll weiterhin möglich bleiben. Mit der Zuordnung des Ortsbildteils zur Kernzone K, den neu formulierten Schutzzielen, welche sich an den Schutzzielen des KOBI-Beschriebs orientieren (Art. 3 Abs. 1 nBZO), den neuen zielorientierten Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 4 nBZO) sowie den neuen Vorschriften der revidierten BZO zu den Kernzonen (Art. 5 bis 14 nBZO), in Verbindung mit den neuen Kernzonenplänen, erfolgt ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone K, mit der Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie der Aufstellung eines detaillierten Kernzonenplans wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Nutzung der Liegenschaften gewährleistet.

Der im KOBI bezeichnete wichtige Freiraum im Bereich des Loobachs im Ortszentrum wird im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

Die im KOBI verzeichneten Einzelbäume, raumwirksamen Mauern und ortstypischen Elemente werden nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 12 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Mauern, Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von beson-

ders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

3.2 U-Ri I – Unverbautes Wies- und Ackerland

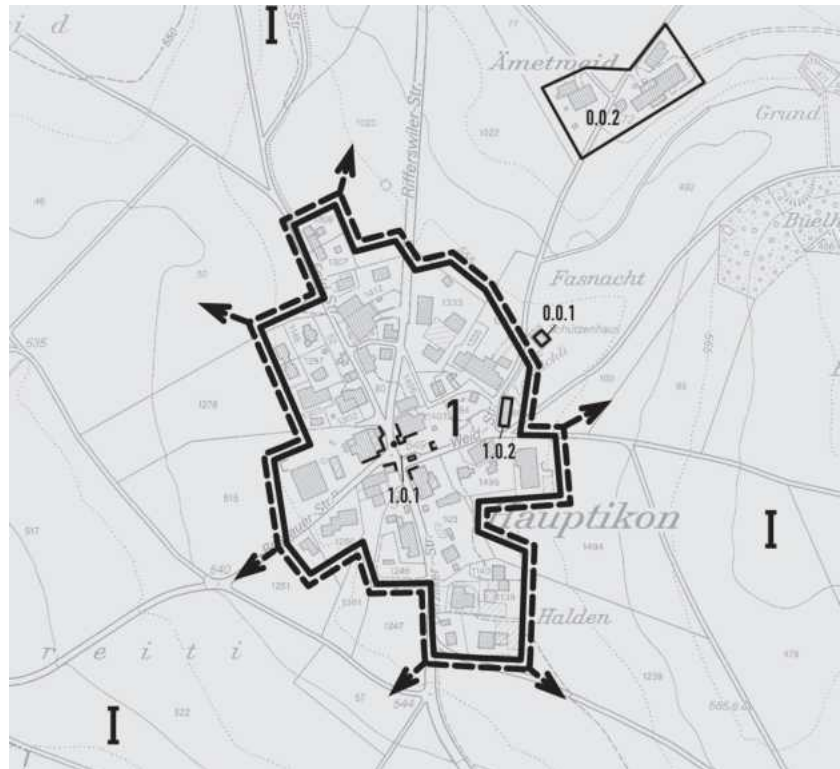
Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS

U-Ri I – Unverbautes, gegen Südwesten leicht abfallendes Wies- und Ackerland, dichter Obstbaumbestand am Ortsrand

Bewertung des Ortsbildteils

- Aufnahmekategorie: a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes)
- Ohne besondere räumliche Qualität
- Ohne besondere architekturhistorische Qualitäten
- Besondere Bedeutung



Interessenermittlung

Schutzinteressen

- Erhaltungsziel a: *Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.*
- KOB Ortsbildschutzperimeter (Teilgebiet in der Kernzone): Festlegung von detaillierten Kernzonenplänen, Sicherung der wichtigen Freiräume gemäss Inventar.
- Gemeinde Kappel am Albis: Wir setzen uns nachhaltig und umweltbewusst für die Erhaltung des Lebensraums von Mensch und Tier ein (Leitbild 2018).

Nutzungsinteressen öffentlich

- Keine Zersiedlung
- Erhalt der Fruchtfolgeflächen
- Ungeschmälerter Erhalt des Kulturlandes
- Siedlungsentwicklung (für eingezonten Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse), da im Zonenplan als Bauzone bezeichnet.

Nutzungsinteressen privat

- Wirtschaftlicher Betrieb, Erhalt und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälerter erhalten (für Teilfläche im Baugebiet)

Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Weitgehend unverbaute Wies- und Ackerlandschaft (ISOS).
- Schutzinteressen KOBİ (Zusammenfassung):
 - *Die Umgebung mit dem teilweise dichten, bis an den Ortsbildrand reichenden Obstbaumbestand ist als wichtiger Freiraum und als landschaftliche Ergänzung des Ortsbildes unverbaut zu belassen.*
- Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und sind von der Gemeinde zu beachten. Sie entsprechen grundsätzlich auch den kommunalen Interessen, das Ortsbild zu bewahren.

Nutzungsinteressen

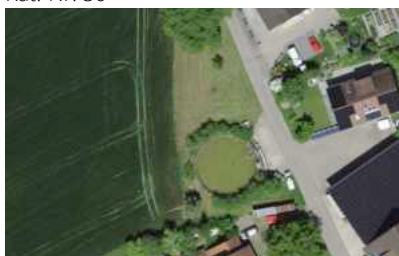
- Die Umgebungsrichtung I ist im rechtsgültigen Zonenplan überwiegend der Landwirtschaftszone zugeordnet.
- Der im KOBİ festgehaltene wichtige Freiraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse in Hauptikon stellt bisher Bauland dar. Werden Grundstücke, welche von der Festlegung als wichtiger Freiraum betroffen sind, infolge der Festlegungen der Nutzungsplanung komplett unüberbaubar, können Entschädigungen infolge materieller Enteignung fällig werden.

Interessenabwägung

Die Wies- und Ackerlandschaft bildet eine Umgebung von besonderer Bedeutung. Das Gebiet ist überwiegend der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Zuordnung zur Landwirtschaftszone sichert die landwirtschaftliche Nutzung und verhindert eine landwirtschaftsfremde Nutzung. Eine zeitgemässe landwirtschaftliche Bewirtschaftung sollte weiterhin möglich bleiben.

Der im Bereich des eingezonten Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse in Hauptikon bezeichnete wichtige Freiraum im KOBİ (im ISOS Teil der Umgebungsrichtung I) würde eine Überbauung dieses Baugrundstücks komplett verunmöglichen. Daher wird hier ein Bereich für die Erstellung eines kleineren Einfamilienhauses aus dem Freiraum ausgespart. Zur Bauzonengrenze verbleibt ein grösserer Bereich im Freiraum. Die Errichtung eines Einfamilienhauses an dieser Stelle wird ortsbaulich als unproblematisch angesehen. Als Teil der Kernzone K gelten die entsprechenden hohen Einordnungsanforderungen

Vom KOBİ und vom ISOS abweichende Festlegung des wichtigen Freiraums auf Kat.-Nr. 50



Ortophoto (Swissimage)



Entscheid

Mit der Zuordnung zur Landwirtschaftszone liegt die Umgebungsrichtung I überwiegend in der Nichtbauzone. Bauliche Änderungen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft. Verbunden mit der Festlegung als Fruchtfolgeflächen im kantonalen Richtplan wird dem Schutzinteresse gemäss Erhaltungsziel des ISOS ausreichend Rechnung getragen.

Das im ISOS formulierte Erhaltungsziel (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) kann überwiegend umgesetzt werden.

Der im Bereich des eingezonten Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse in Hauptikon bezeichnete wichtige Freiraum verbleibt teilweise in der Bauzone. Eine Überbauung muss indes den hohen Einordnungsanforderungen der Kernzone entsprechen.