

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung zur kantonalen Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Themen der Revision	5
1.3	Ablauf der Revision	5
1.4	Berichtinhalt	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Nationale Planungsgrundlagen	7
2.2	Kantonaler Richtplan	12
2.3	Regionale Grundlagen	14
2.4	Kantonale Inventare	17
2.5	Naturgefahren	23
2.6	Gewässerraum	24
2.7	Fruchtfolgeflächen	24
2.8	Lokalklima	25
2.9	Mehrwertausgleich	26
3	ANALYSE	31
3.1	Siedlungsentwicklung	31
3.2	Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	32
3.3	Bauzonenentwicklung	34
3.4	Strukturanalyse	36
3.5	Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr	38
3.6	Fazit	38
4	ZIELE	39
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	40
5.1	Allgemeines	40
5.2	Kernzonen	40
5.3	Ergänzende Bauvorschriften	47
5.4	Mehrwertausgleich	47
6.	MINDESTABSTAND WINDENERGIEANLAGEN	48
6.1	Einleitung	48
6.2	Übergeordnetes Planungsrecht	50
6.3	Kantonale Einschätzung	51
6.4	Richtplanentwurf Windenergie Kanton Zürich	52
6.5	Änderung Bau- und Zonenordnung	53
6.6	Auswirkungen	53
7	KERNZONENPLÄNE	55
7.1	Grundsatz	55
7.2	Abstimmung mit Denkmalschutz	55
7.3	Abstimmung mit dem kantonalen Orts- bildinventar (KOBI)	56
8	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	67
9	AUSWIRKUNGEN	68
9.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	68
9.2	Ortsbild	68
9.3	Landschaft	68
9.4	Umwelt	68

9.5	Mobilität	69
9.6	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	69
10	MITWIRKUNG	70
10.1	Mitwirkung Teilrevision Windkraftanlagen	70
10.2	Mitwirkung Teilrevision Nutzungsplanung	71
10.3	Kantonale Vorprüfung	71
11	FAZIT	71
	ANHANG 1: INTERESSENABWÄGUNG ISOS	72

Auftraggeber

Gemeinde Kappel am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

Titelbild

maps.zh.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Stand der Ortsplanung

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Kappel am Albis umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenplan Allenwinden vom 3. Dezember 2018
- Öffentlicher Gestaltungsplan Chappelermatten vom 21. September 2012
- Privater Gestaltungsplan Laden Oberamt vom 7. Juni 2007

Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde am 1. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt, am 3. Dezember 2018 von der Baudirektion genehmigt und ist am 27. April 2019 in Kraft getreten. Der Zonenplan wurde ebenfalls gemeinsam mit der letzten Teilrevision festgesetzt und genehmigt. Die Baubegriffe und Messweisen nach IVHB sind bei dieser Teilrevision umgesetzt worden.

Vom 9. Februar bis 9. April 2024 wurde die Teilrevision «Windenergie» öffentlich aufgelegt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Diese Teilrevision wird in die vorliegende Teilrevision integriert.

Berücksichtigung Ortsbildschutzinventare

In der Ortsplanung der Gemeinde Kappel am Albis wird dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, festgesetzt im Jahr 2010) gesamthaft noch nicht Rechnung getragen. Der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, das kantonale Inventar sowie das ISOS in ihrer Nutzungsplanung zu beachten und mit Kernzonen sowie detaillierten Kernzonenplänen den Ortsbildschutz sicherzustellen.

In der Gemeinde Kappel am Albis gibt es folgende Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung:

- Kappel am Albis/Näfenhäuser (kantonale Bedeutung, AREV-Nr. 1072/19)
- Hauptikon (regionale Bedeutung, AREV-Nr. 1072/19)
- Uerzlikon (regionale Bedeutung, AREV-Nr. 1072/19)

Zudem sind die Ortsbilder von Kappel am Albis/Näfenhäuser und Hauptikon im Bundesinventar ISOS eingetragen.

Kernzonenpläne

Die Gemeinde Kappel am Albis hatte bis anhin noch keine detaillierte Kernzonenpläne zu den Kernzonen. In der vorliegenden Teilrevision werden diese neu erstellt. Zudem werden in der BZO neue Bestimmungen für die Kernzonen formuliert.

In Kappel am Albis ist die Kleinsiedlung «Allenwinden» der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeordnet. Für diese existiert ein Kernzonenplan. Die genannte Kleinsiedlung ist nicht Gegenstand der

vorliegenden Teilrevision, da zunächst die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des PBG abgewartet werden muss.

Bestandteile der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision betrifft folgende Planungsinstrumente:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne (neu)

Die übrigen Planungsinstrumente sind nicht Gegenstand der Teilrevision.

1.2 Themen der Revision

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Erarbeitung der Bestimmungen zu den Kernzonen und der Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBI bzw. des ISOS
- Erarbeitung neuer detaillierter Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBI bzw. des ISOS
- Einführung Regelung zum Mehrwertausgleich (MAG/MAV)
- Umsetzung der Windkraft-Initiative

Weitere Themen

Gleichzeitig werden Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis vorgenommen und eine generelle Überprüfung und punktuelle Aktualisierung der BZO durchgeführt.

1.3 Ablauf der Revision

Vier Phasen

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

1.4 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)

- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Zudem werden die angepassten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsgrundlagen

Übergeordnete Inventare

Folgende übergeordneten nationalen Inventare werden als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete
- Flachmoor-Inventar von nationaler Bedeutung
- Hochmoor-Inventar von nationaler Bedeutung

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit generell

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selbst. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz).

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und in diesem Rahmen grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Bedeutung für den Kanton

Der Kanton muss das ISOS in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Unterschied kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) und ISOS

Es gilt zu beachten, dass das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) und das ISOS zwei differenzierte Inventare mit unterschiedlichem Fokus sind. Das kantonale Inventar umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das ISOS hingegen erfasst vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht. Die Erstellung des ISOS basiert auf einer Bewertung nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Die ISOS-Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert sowie aktualisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden.

ISOS in der Gemeinde Kappel am Albis

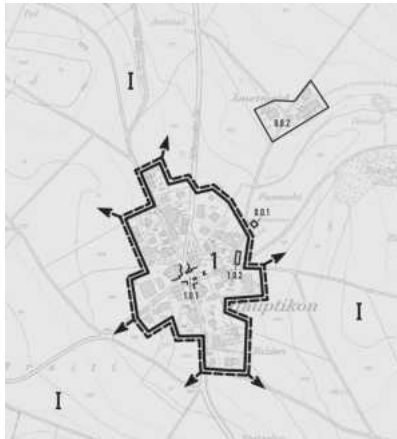
In der Gemeinde Kappel am Albis sind die Ortsteile Kappel am Albis und Näfenhüser sowie Hauptikon im Bundesinventar aufgeführt.

Erhaltungsziele ISOS

Das ISOS teilt den Ortsbildteilen gestützt auf ihre Bewertung Erhaltungsziele zu. Diese formulieren standardisierte Regeln zum Bewahren und zum Gestalten. Sie dienen dazu, die Qualitäten der Ortsbilder bei künftigen Entwicklungen ungeschmälert zu erhalten, jedenfalls aber so weit als möglich zu schonen.

Im Inventar ist der Ort in Ortsbildteile gegliedert (Gebiete und Baugruppen, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen) mit jeweils unterschiedlichen Erhaltungszielen.

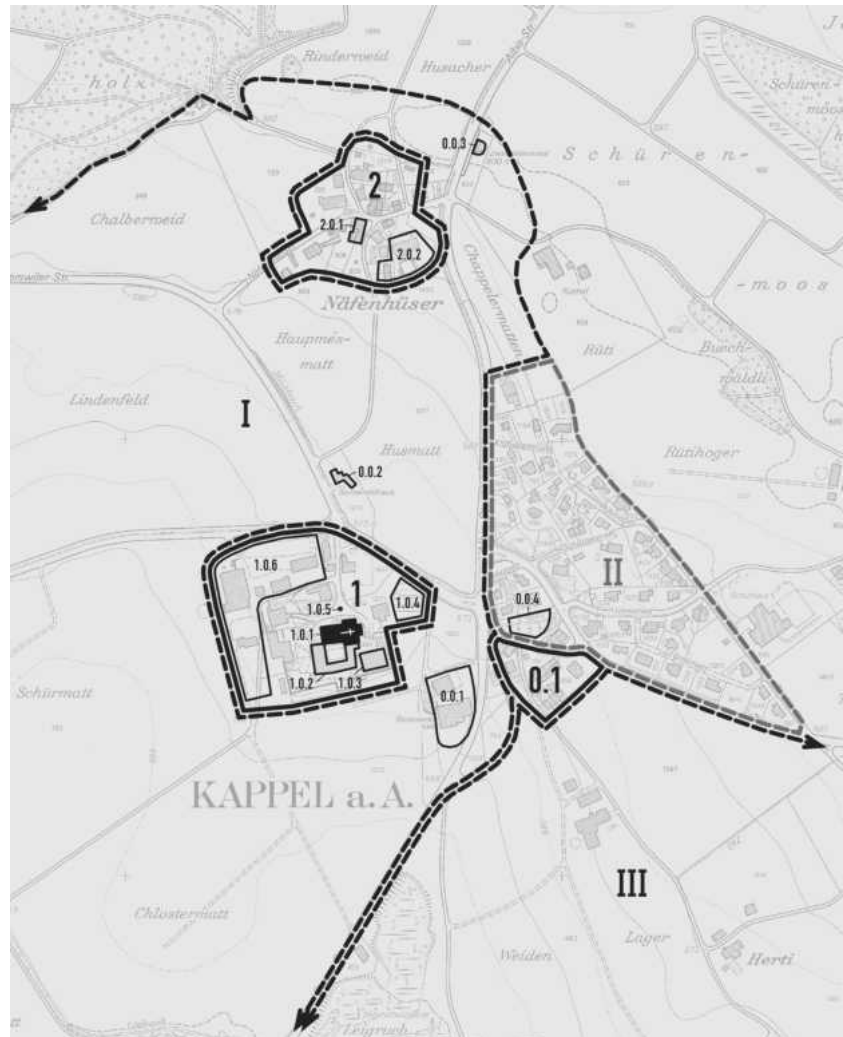
ISOS-Inventarpläne von Kappel/Nafenhüser (rechts, 2010) und Hauptikon (unten, 2010)



Erhaltungsziel A
Gebiete oder Baugruppen

Einzelelemente

Erhaltungsziel a
Umgebungszone oder Umgebungs-
richtungen



Erhaltungsziel B
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe der Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Erhaltungsziel b
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung der Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Berücksichtigung ISOS

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist ein Abgleich der ortsspezifischen Schutzziele des ISOS mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (BZO, Zonenplan, Kernzonenpläne) vorzunehmen. Die Berücksichtigung der Schutzziele ist zu dokumentieren. Wo von den Schutzzielen abgewichen wird, ist eine Interessenabwägung durchzuführen und die Abweichungen sind zu begründen.

Im Anhang 1 «Interessenabwägung zum ISOS» ist die Interessenabwägung detailliert dargelegt und erläutert.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) umfasst Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von denen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

Strassen um Verkehrswege von nationaler und regionaler Bedeutung in Kappel am Albis

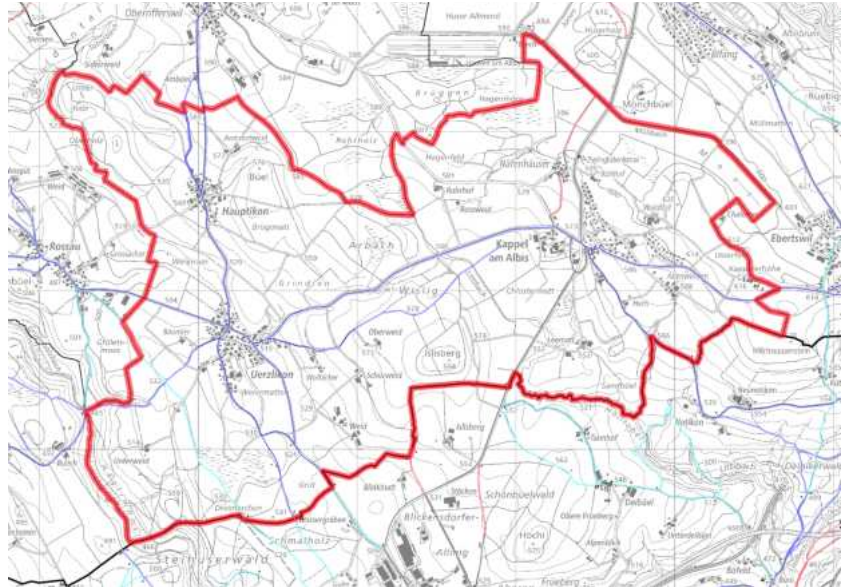
In Kappel am Albis sind, wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, mehrere Wege im IVS eingetragen. Ein Grossteil der Wege sind von regionaler Bedeutung und lediglich der Lindenfeld Weg nach Näfenhüser sowie der Feldweg ab Näfenhüser in nord-nord-östlicher Richtung sind von nationaler Bedeutung.

Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen. Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.

Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist aktuell nicht ersichtlich.

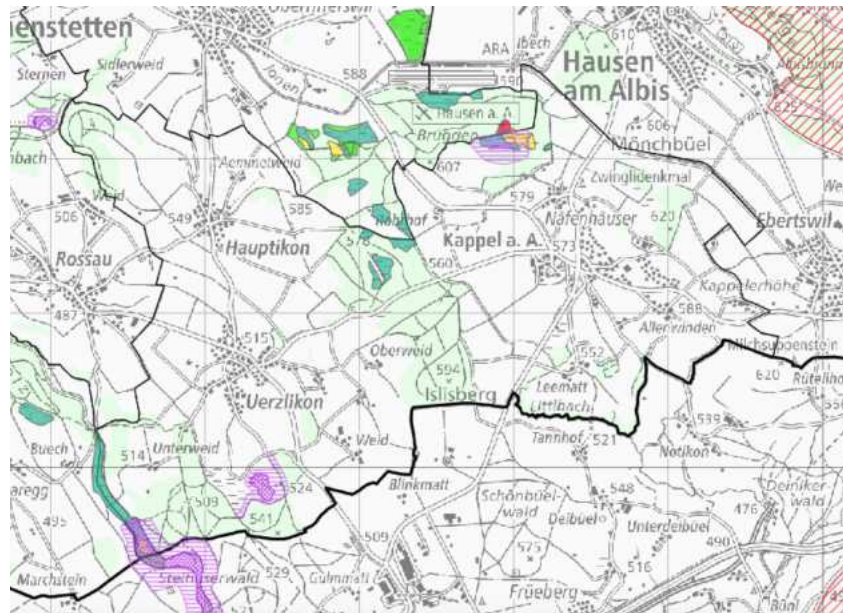
Karte Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Quelle: maps.zh.ch

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung**
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
- Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung**
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung**
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf



Weitere Bundesinventare
Quelle: maps.zh.ch

- Inventar der Amphibienlaichgebiete**
- Amphibienlaichgebiete Bereich A
 - Amphibienlaichgebiete Bereich B
- Flachmoor-Inventar nationaler Bedeutung**
- Flachmoor-Inventar
- Hochmoor-Inventar nationaler Bedeutung**
- Primäre Hochmoorflächen
 - Sekundäre Hochmoorflächen
 - Hochmoorumfeld
 - Offene Wasserflächen
 - Vegetationslose Torffelder



Auf dem Gemeindegebiet von Kappel am Albis sind einige Objekte im Flachmoor-Inventar, sowie einige Amphibienlaichgebiete bezeichnet. Ein Handlungsbedarf für die vorliegende Teilrevision ist aktuell nicht ersichtlich.

ROK-ZH – Kantonales Raumkonzept

2.2 Kantonaler Richtplan

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt ROK-ZH
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 11. März 2024



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Kappel am Albis ist mehrheitlich dem Handlungsraum «Naturlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine geringe bis keine Entwicklungsdynamik erwünscht ist.

Für die Naturlandschaften ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 11. März 2024, bilden die aktuellen Unterlagen.

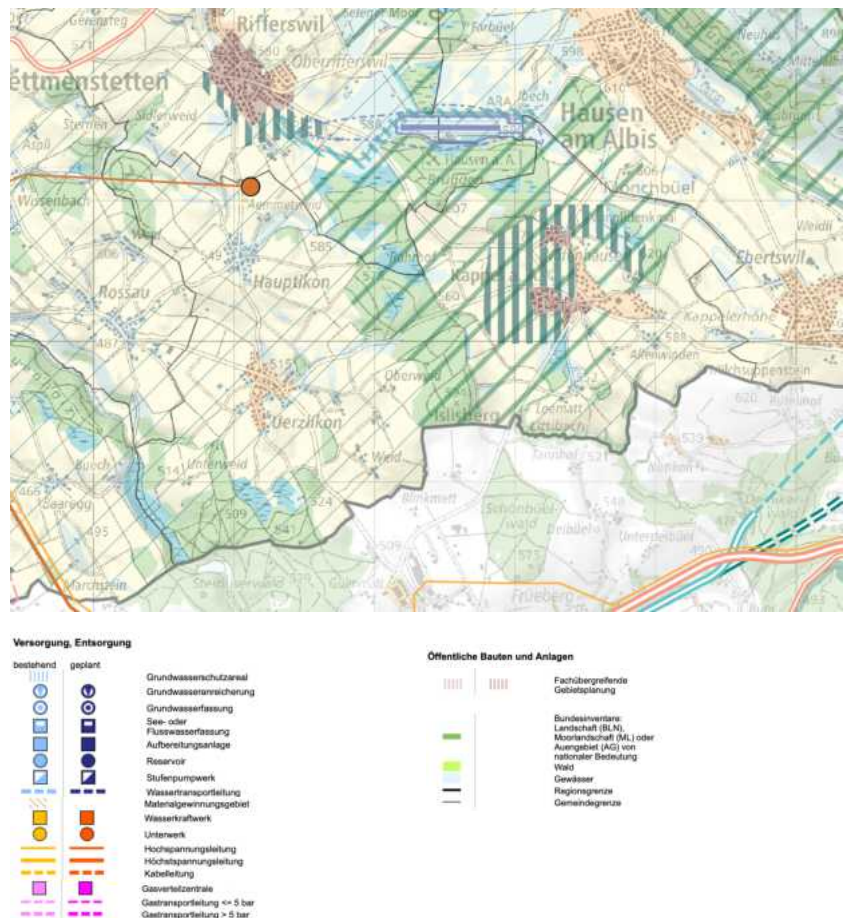
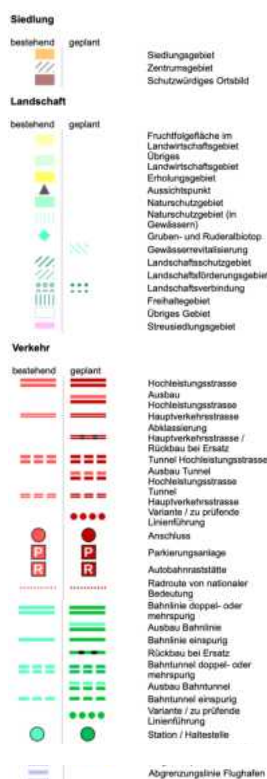
Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

Festlegungen für Kappel am Albis

Für Kappel am Albis sind folgende kantonalen Richtplanfestlegungen relevant:

- Schutzwürdiges Ortsbild Klosteranlage Kappel / Näfenhüser (ISOS)
- Jonen: Revitalisierung, Aufwertung für naturbezogene Erholung
- Landschaftsschutzgebiet: Schutzverordnung (SVO) Kappel am Albis 1997
- Freihaltegebiet: Kappel am Albis, Umgebungsschutz Ortsbilder und Zwingli-Denkmal

Ausschnitt kantonalen Richtplan
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand: 11. März 2024



Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich bestehen heute über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in dieser Form erhalten bleiben.

In der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2015 hielt der Bund fest, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Die Zonierung von Weilern als Bauzone ist somit bundesrechtswidrig.

Vor diesem Hintergrund hat die Baudirektion eine umfassende Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen eingeleitet. Die Baudirektion beabsichtigt dabei die Einführung einer Weilerzone im PBG, die den Nichtbauzonen zugewiesen ist. Zudem soll der kantonale Richtplan im Bereich der Kleinsiedlungen an die übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Schliesslich sollen die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch bereinigt werden.

Für die Phase bis zur Bereinigung der Kleinsiedlungen hat der Kanton am 7. März 2023 als Übergangsregelung eine Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen und eine provisorische Zonenzuteilung vorgenommen.

In Kappel am Albis ist die Kleinsiedlung «Allenwinden» der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeordnet. Die genannte Kleinsiedlung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, da zunächst die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des PBG abgewartet werden muss. Anschliessend ist die Kleinsiedlung nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in der Bau- und Zonenordnung planerisch zu bereinigen.

Die Kleinsiedlung «Hauptikon» hingegen, die sich ebenfalls ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befindet, soll neu der Bauzone zugewiesen werden. Hauptikon ist dementsprechend Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

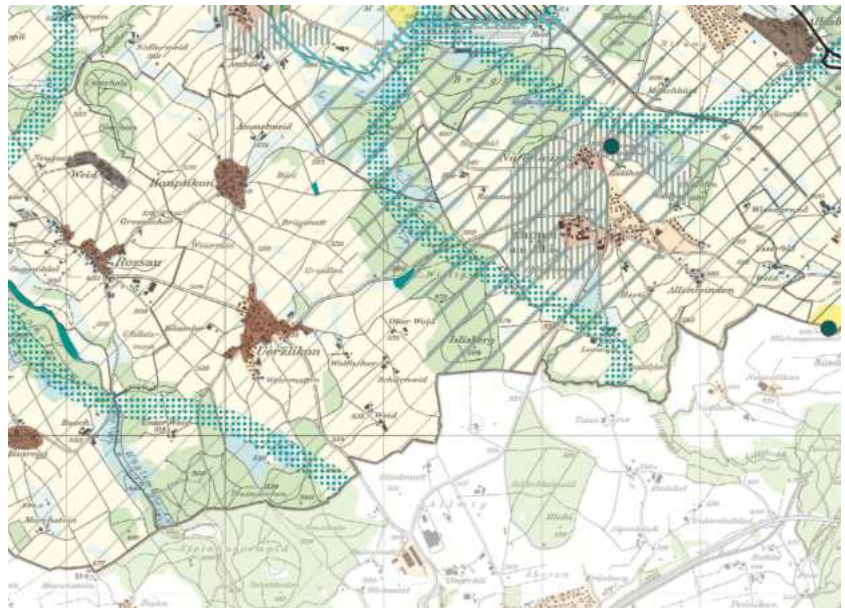
2.3 Regionale Grundlagen

Gesamtbild

Das Gesamtbild Knonaueramt 2030 ist eingebettet in die RegioROKs aller Planungsregionen. Das Knonaueramt soll auch im Jahr 2030 noch ein wenig dicht besiedeltes Gebiet sein im Vergleich zum urbanen Verdichtungsraum (Stadt Zürich, Zug, Limmattal). Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr.

Kappel am Albis liegt umgeben vom Landschaftsraum und soll auch weiterhin lediglich eine sehr geringe Dichte aufweisen. Der Landschaftsraum ist ein grossflächiger, zusammenhängender, landwirtschaftlich ausgerichteter Raum, der die kulturelle Eigenart und Identität des Knonaueramts prägt. Der Siedlungscharakter ist das Wohnen im ländlichen Umfeld sowie in ländlichen-traditionellen Dörfern und Weilern.

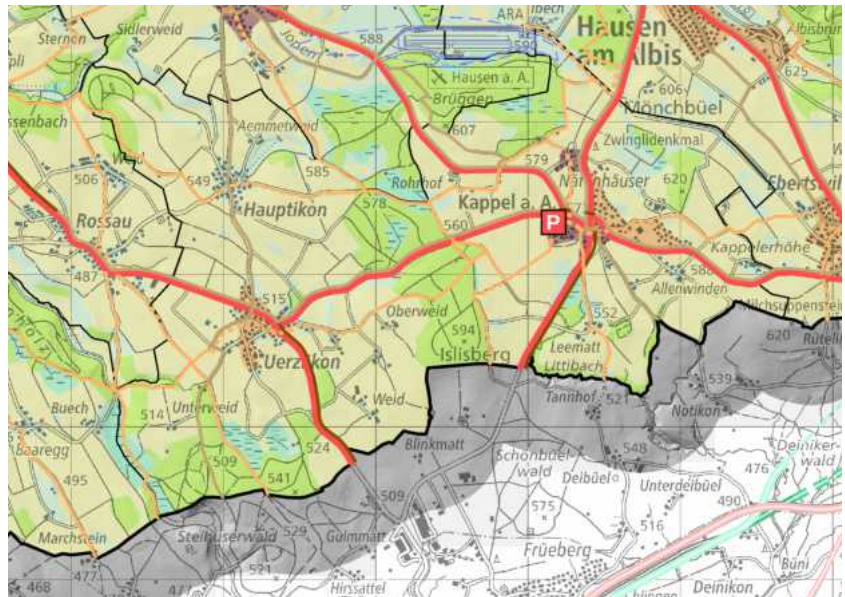
Ausschnitt regionaler Richtplan
Siedlung und Landschaft
Quelle: Regionaler Richtplan Knonaer-
amt, Stand: 2022



Strassenverkehr

Der regionale Richtplan sieht für Kappel am Albis keine Veränderungen im Strassenverkehr vor.

Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr
Quelle: Regionaler Richtplan Knonaer-
amt, Stand: 2022



Weitere Festlegungen des regionalen Richtplans

Im regionalen Richtplan werden noch weitere Festlegungen zum Gemeindegebiet Kappel am Albis gemacht. Dies sind folgende:

- Kloster Kappel: Spezialität der Region, Kulturobjekte mit überregionaler Ausstrahlung
- Schutzwürdige Ortsbilder Kappel am Albis: Klosteranlage und Näfenhäuser (kantonale Bedeutung), Weiler Hauptikon (regionale Bedeutung)
- Jonen: Revitalisierung, Aufwertung für naturbezogene Erholung
- Mehrere Feuchtgebiete / Weiher: SVO dat. 29.12.1997
- Landschaftsschutzgebiet: SVO Kappel am Albis 1997
- Vernetzung Albis mit Mooren bei Kappel a.A./Rifferswil

- Vernetzungskorridor V9: Verbindung der Moor- und Feuchtgebietsschwerpunkte
- Vernetzungskorridor V10: Verbindung Moränenlandschaft östlich, westlich und nördlich von Knonau
- Freihaltegebiet Kappel am Albis: Umgebungsschutz Ortsbilder und Zwingli-Denkmal
- Zwingli-Denkmal: Freihaltegebiet von kantonaler Bedeutung
- Angebotsstandard: 60'-Takt mit eingeschränkten Betriebszeiten
- Hindernisfreie Route: Seleger Moor Route (R2) und Panorama-weg (R3)
- Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung: Alte Landstrasse über den Albispass zum Kloster Kappel, Vollenweid – Heisch – Näfenhüser – Kloster Kappel
- Schwachstellen im kantonalen Velonetzplan: Baarerstrasse Richtung Baar (Priorität tief) und Baarer-/Rossauerstrasse zwischen Mettmenstetten und Baar (Priorität hoch)
- Kloster Kappel a. A.: Parkieranlagen mit 122 Plätzen
- Wassertransportleitung L5: Mettmenstetten, Rifferswil, Kappel a. Albis bestehend

Schlussfolgerungen für die Gemeinde Kappel am Albis

Aus der Richtplanung geht insbesondere hervor, dass der Ortsbildschutz noch nicht ausreichend in die Nutzungsplanung umgesetzt ist. Dieser Mangel wird in der vorliegenden Teilrevision behoben, indem detaillierte Kernzonenpläne erstellt werden. Weitere wesentliche Differenzen zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung, die einen unmittelbaren Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung auslösen würden, sind nicht ersichtlich.

2.4 Kantonale Inventare

Kantonale Inventare

Auf dem Gemeindegebiet Kappel am Albis befinden sich mehrere Einträge in verschiedenen Inventaren des Kantons. In den folgenden Inventaren gibt es Einträge:

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)
- Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Aktualisierung

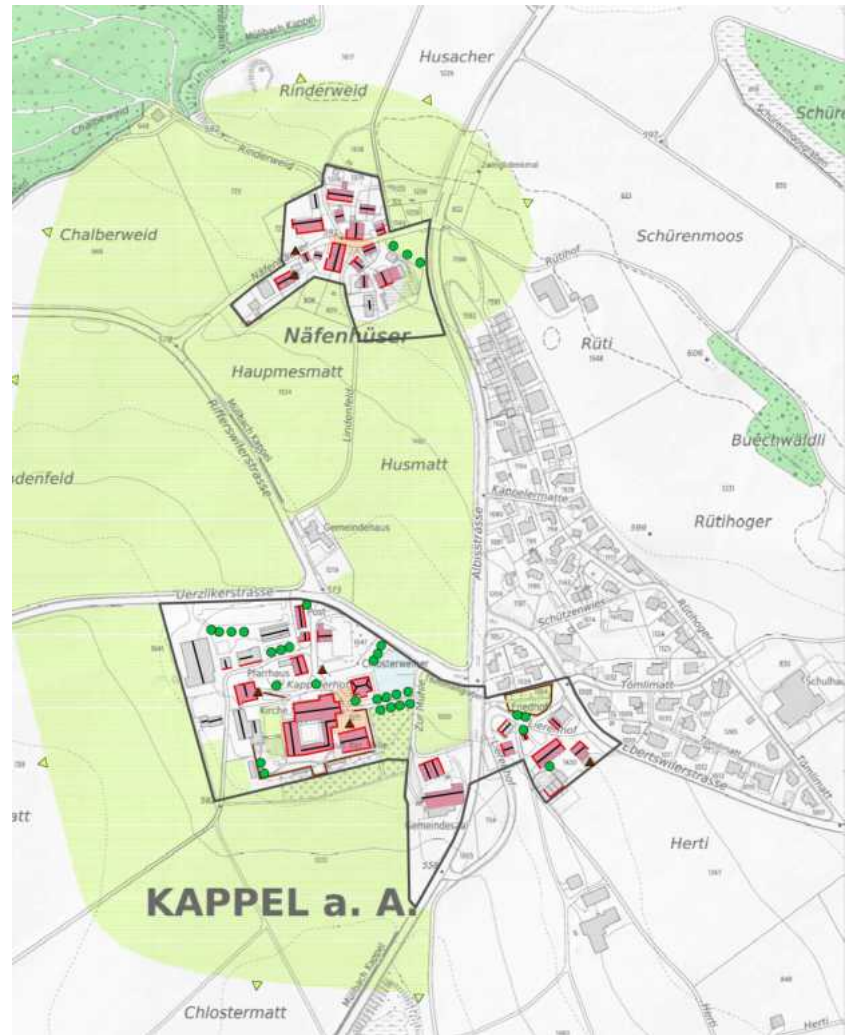
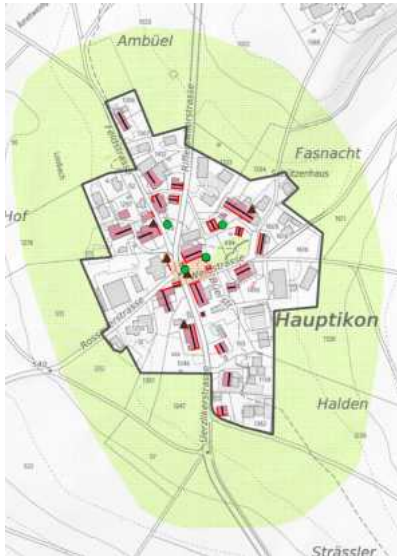
Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder – in speziellen Fällen – durch Freihaltezonen zu sichern.

In den Jahren 2008 bis 2016 wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im ganzen Kanton Zürich aktualisiert. In den Vernehmlassungsantworten der Gemeinden wurde verschiedentlich gefordert, die Ortsbildinventare ISOS und KOBİ zu harmonisieren. Diese Forderung sowie die Bestrebungen zur inneren Verdichtung boten dem ARE Anlass zu einer Aktualisierung des KOBİ.

Die Nachführung beinhaltet einerseits bei Ortsbildern, die im ISOS aufgeführt sind, die Aktualisierung des Ortsbildperimeters sowie andererseits bei sämtlichen Ortsbildern die Aktualisierung der wichtigen Freiräume innerhalb der Bauzonen.

In der Gemeinde Kappel am Albis umfasst die Nachführung die Ortsteile Hauptikon (regionale Bedeutung), die Klosteranlage Kappel und Näfenhäuser (kantonale Bedeutung) sowie der Ortsteil Uerzlikon (regionale Bedeutung). Die überarbeiteten Ortsbildinventare wurden am 15. Dezember 2020 neu festgesetzt. Im KOBİ sind alle im ISOS mit Erhaltungsziel A eingestuften Gebiete und Baugruppen auch im Perimeter des KOBİ enthalten.

Ausschnitte Ortsbildinventarplan
Quelle: maps.zh.ch
Stand: 15. Dezember 2020

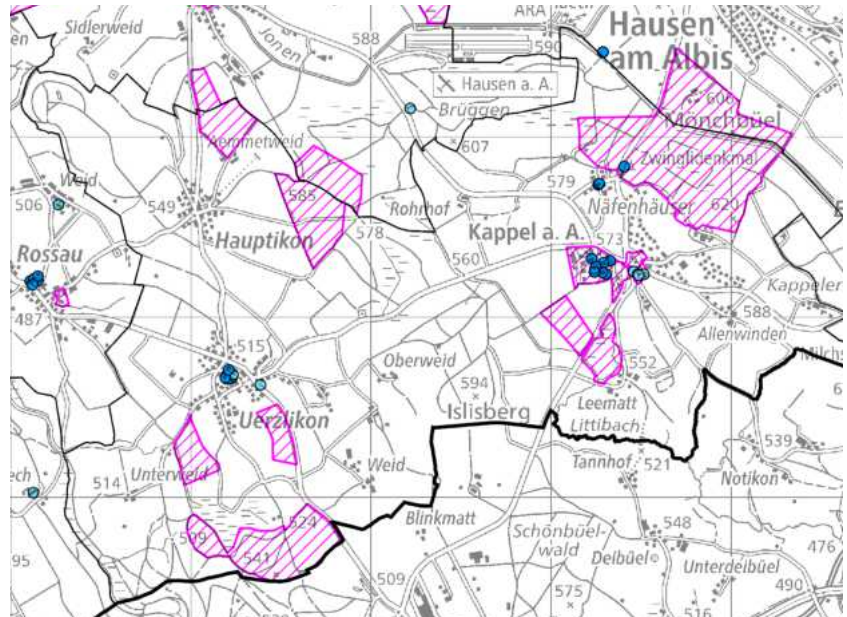


Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte. In der zugehörigen Karte (siehe folgende Seite) sind alle überkommunal, das heisst kantonal (dunkelblau) oder regional (hellblau), eingestufteten Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit roten Buchstaben (Ö = öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, P = privatrechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich) vermerkt.

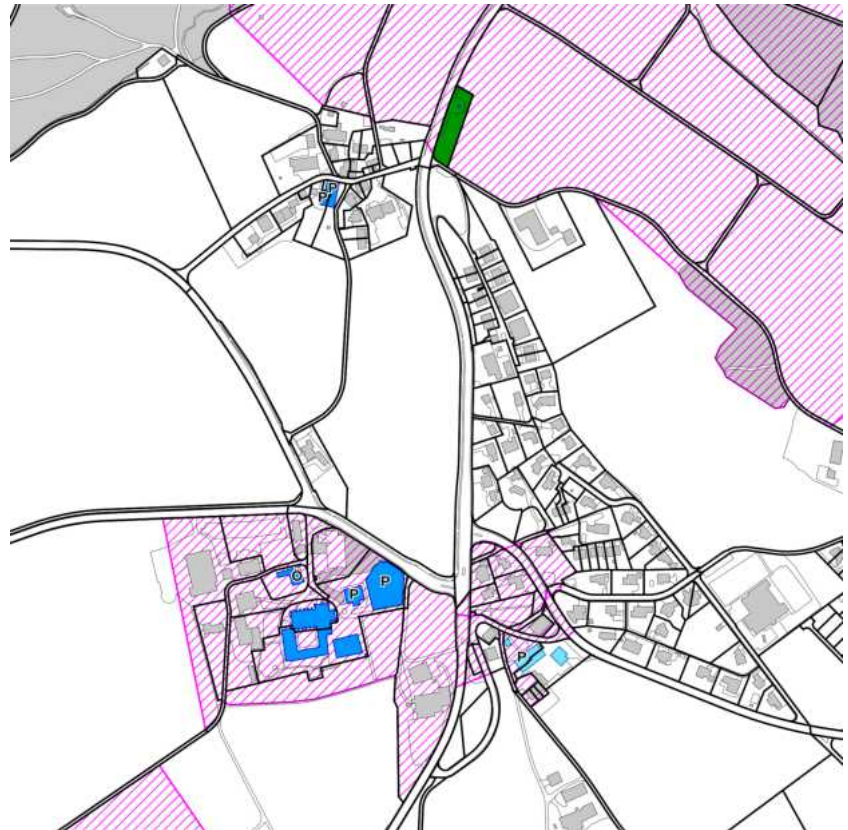
Bauvorhaben bei Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte
Quelle: maps.zh.ch



Inventar der Denkmalschutzobjekte von
überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt
Ortsteile Kloster Kappel und Lierenhof
und Näfenhäuser
Quelle: maps.zh.ch, 13.2.2025

Legende:



Inventar der Denkmalschutzobjekte von
überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt
Ortsteil Uerzlikon
Quelle: maps.zh.ch, 13.2.2025

Legende:

Einstufung

-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

- Ö** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P** Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Archäologische Zonen

-  Archäologische Zonen



Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

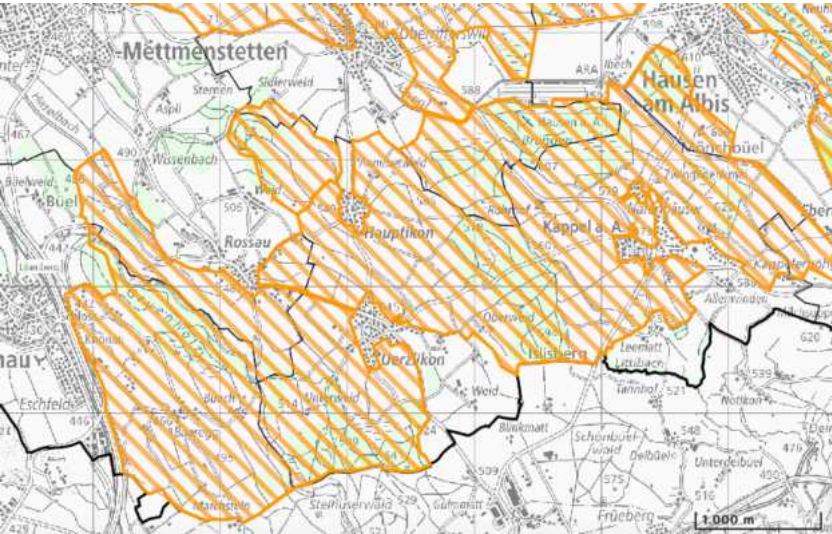
Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Landschaftsschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kappel am Albis sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
1013	Glaziallandschaft von Knonau, Mettmenstetten und Kappel am Albis	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonally
1015	Seitenmoräne und Glazialwanne nordwestlich von Hauptikon	Geomorphologisch geprägte Landschaften	regional
1073	Moorlandschaft und Moränenzug von Kappel am Albis	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonally

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde Kappel am Albis
Quelle: maps.zh.ch



2.5 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

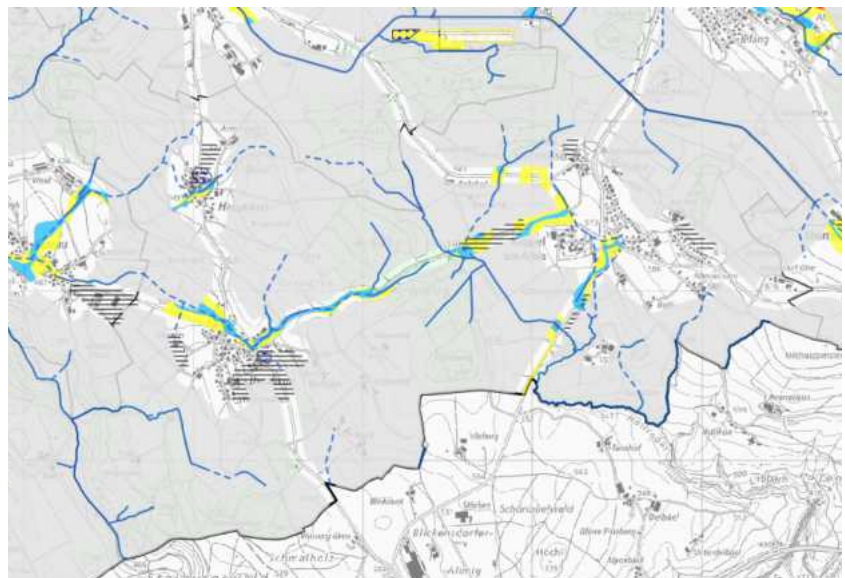
Art. 6 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht insbesondere durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Kappel am Albis

In Kappel am Albis sind einige Gebiete von mittlerer und geringer Gefährdung vorhanden. Im technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind die erforderlichen Massnahmen an den verschiedenen Gewässern aufgelistet.

Ausschnitt Gefahrenkarte Kappel am Albis
Quelle: maps.zh.ch



Handlungsbedarf für die Nutzungsplanungsrevision

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob Massnahmen zu treffen sind. So ist zu prüfen, ob in der BZO ein Artikel aufgenommen werden muss, der das Vorgehen bezüglich Naturgefahren bei der Änderung von Bauten und Anlagen aufzeigt.

2.6 Gewässerraum

Gewässerraumfestlegung

Entlang der Gewässer Loobach, Haselbach, Mülibach Kappel und Tömlimattgraben ist im Bereich der Siedlung der Gewässerraum bereits festgesetzt. Zudem ist der Gewässerraum für den Schürenmoosgraben ebenfalls festgesetzt.

Ausschnitt Öffentliche Oberfläche-
wässer, Gewässerraum, Wasserrechte
und Hochwasserrückhaltebecken
Quelle: maps.zh.ch

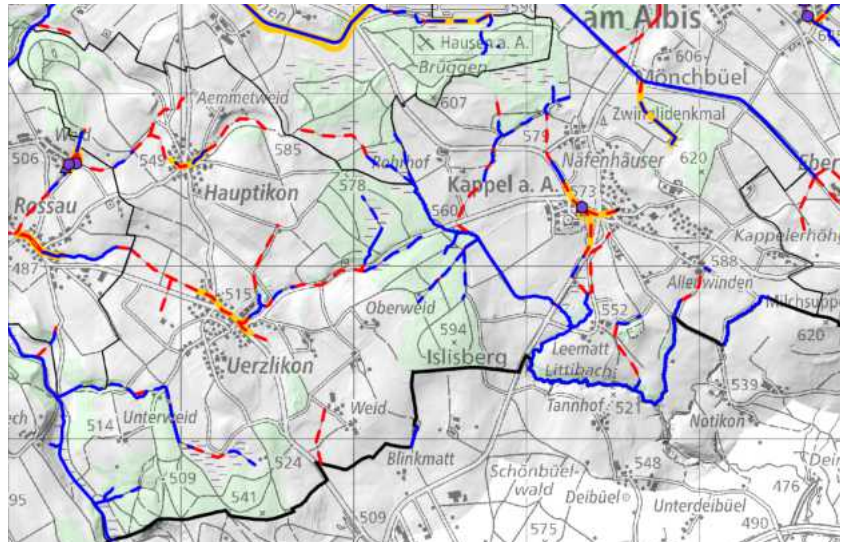
Legende:

Öffentliche Fliessgewässer

-  Fliessgewässer offen mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer offen ohne eigene Parzelle
-  Fliessgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle

Gewässerraum

-  Rechtskräftiger Gewässerraum



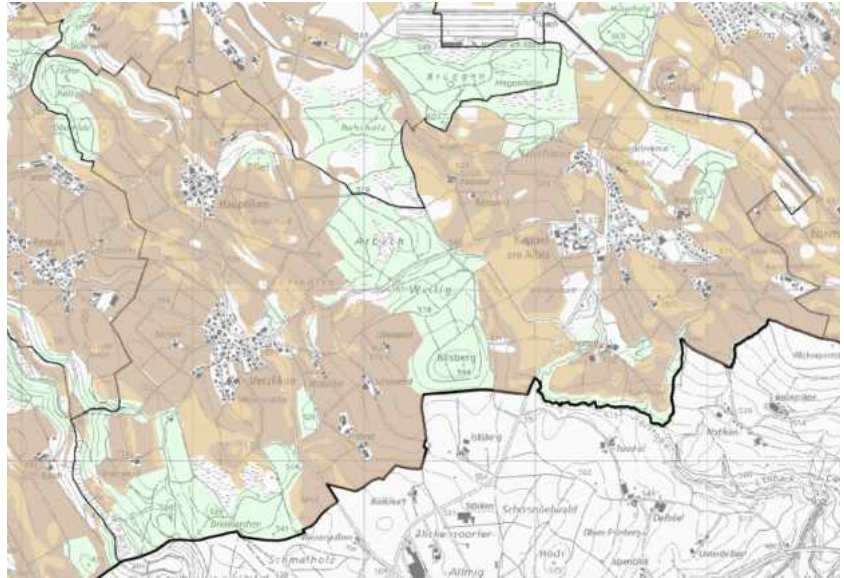
2.7 Fruchtfolgeflächen

Erhalt Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit und klimatische Verhältnisse.

Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern. In Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Fruchtfolgeflächen Gemeinde Kappel am Albis
Quelle: maps.zh.ch



2.8 Lokalklima

Fortschreitender Klimawandel

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Siedlungsplanung vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. In der Nacht wird insbesondere die Erholung durch Schlaf stark beeinträchtigt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Für die Kühlung des Siedlungskörpers sind Grünvolumen und Grünflächen von grosser Bedeutung. Durchlüftungsachsen und Kaltluftströme tragen zur nächtlichen Auskühlung bei.

Auftrag des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass zur Erhöhung der Siedlungsqualität auf die zunehmende Belastung durch den fortschreitenden Klimawandel reagiert werden muss (vgl. Ziff. 2.2.1 d).

Die Gemeinden haben die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung in der kommunalen Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, um ein angenehmes Lokalklima zu fördern (vgl. Ziff. 2.2.3 c).

Ergänzend zum Auftrag im kantonalen Richtplans wurde das Planungs- und Baugesetz revidiert (Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»). Ein Kernelement der PBG-Revision bildet § 238a PBG, der im Baubewilligungsverfahren eine direkte Anwendung findet.

Mit § 238a PBG wird im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst geringgehalten werden. Zudem sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen. Die Gemeinden können bei Bedarf in der Bau- und Zonenordnung ausführende Bestimmungen erlassen.

§ 238a PBG

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstückflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.9 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} - 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch
Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht. Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

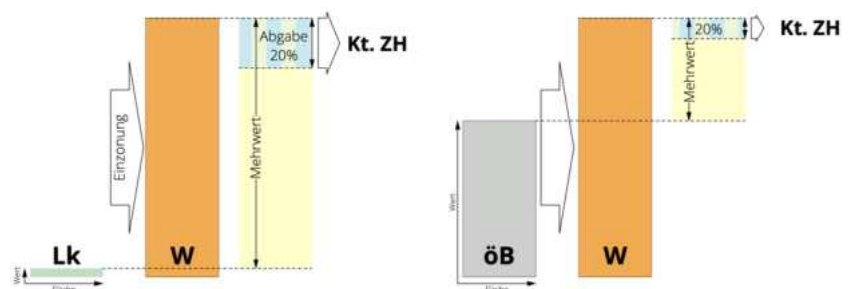
Kommunale Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Beispiel für eine Einzonung (symbolisch)



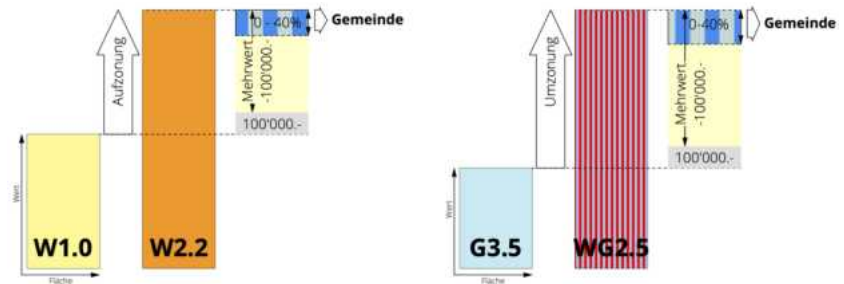
Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans (werden von der kantonalen Baudirektion festgesetzt) verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Beispiel für eine Aufzoning bzw. Umzoning (symbolisch)



Was wird unter dem Begriff Umzoning verstanden?

Als Umzoning wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzoning dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden. Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell. Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Sachbezogene Leistungen

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

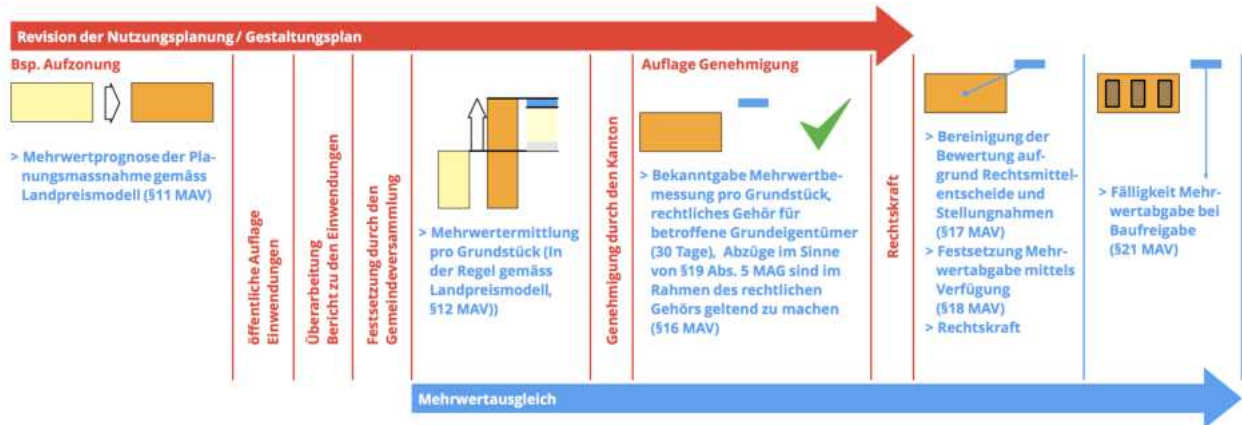
Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG). Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Die Verwendung der Gelder im Fonds ist in einem Fondsreglement zu regeln.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden. Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungs-massnahme in Recht-kraft erwachsen ist.

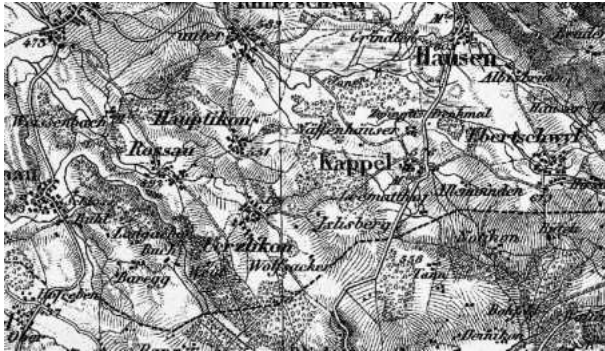
Frist zur Umsetzung des Mehr- wertausgleichs

Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in ihren Bau- und Zo-
nenordnungen bis am 1. März 2025 umzusetzen.

3 ANALYSE

3.1 Siedlungsentwicklung

Der Blick auf die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten zeigt, dass sich die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Kappel am Albis nur geringfügig entwickelt haben. Das vielfältige Landschaftsbild in Kappel am Albis hat sich praktisch ungeschmälert erhalten.



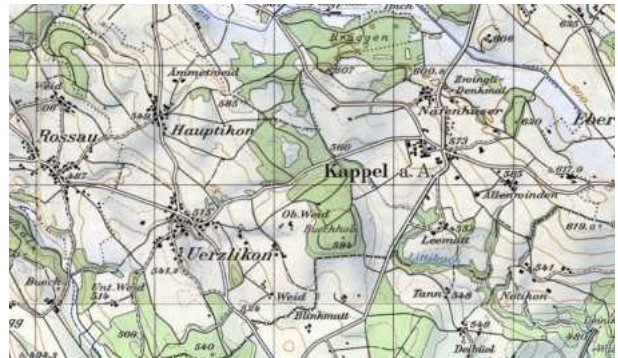
Dufourkarte 1845 – 65



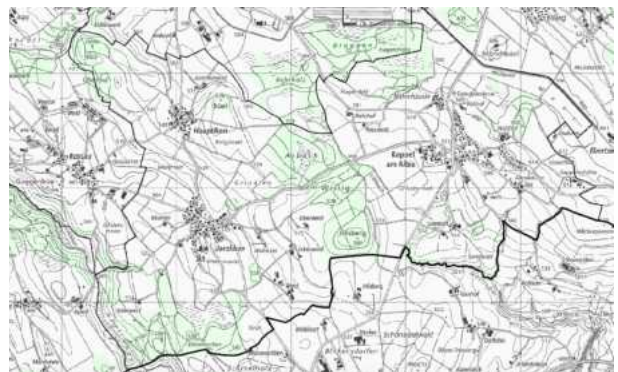
Siegfriedkarte 1880



Siegfriedkarte 1930



Landeskarte 1980



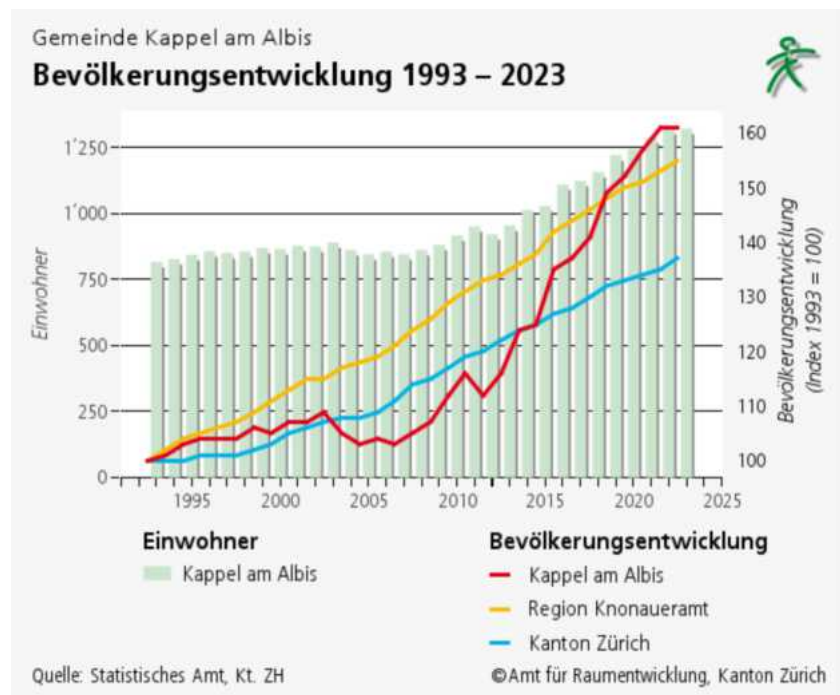
2025

3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Kappel am Albis ist in den letzten dreissig Jahren gestiegen und liegt aktuell bei 1'322 Personen (Stand 2023). Die Bevölkerungsentwicklung war bis zu Beginn des Jahrtausends leicht zunehmend. Im Jahr 2003 war die Bevölkerungsentwicklung für knapp drei Jahre rückläufig, bevor sie anschliessend wieder kontinuierlich zunahm. Seit 2013 ist die Entwicklung über dem kantonalen Schnitt und seit 2018 auch über der regionalen Entwicklung des Knonaueramts.

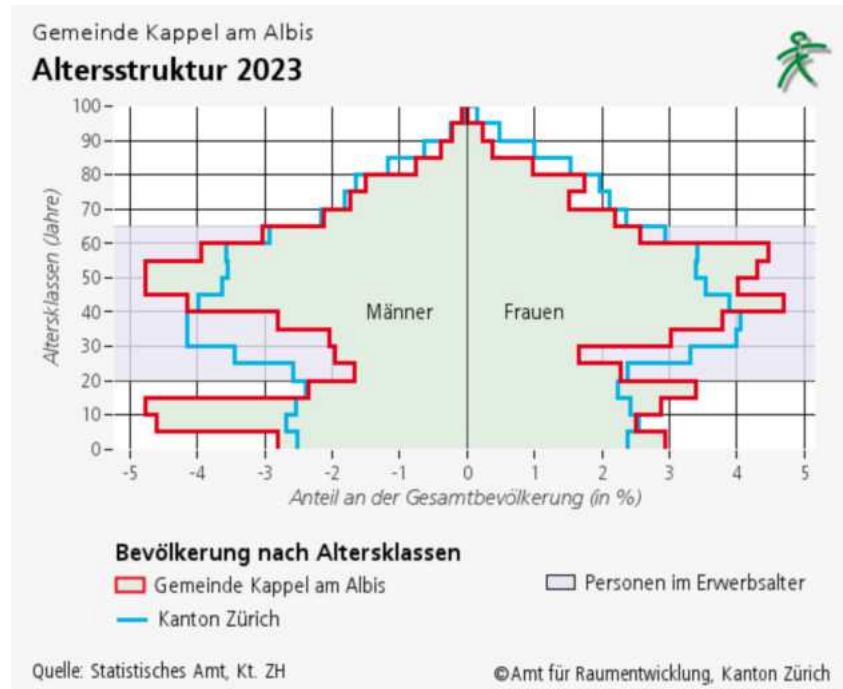
Bevölkerungsentwicklung 1993-2023
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Altersstruktur

Der Anteil der Personen unter 20 Jahren sowie zwischen 40 und 65 Jahren ist im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt grösser. Der Anteil von Personen im Alter zwischen 20 und 40 sowie über 65-jährige liegt unter dem kantonalen Vergleich.

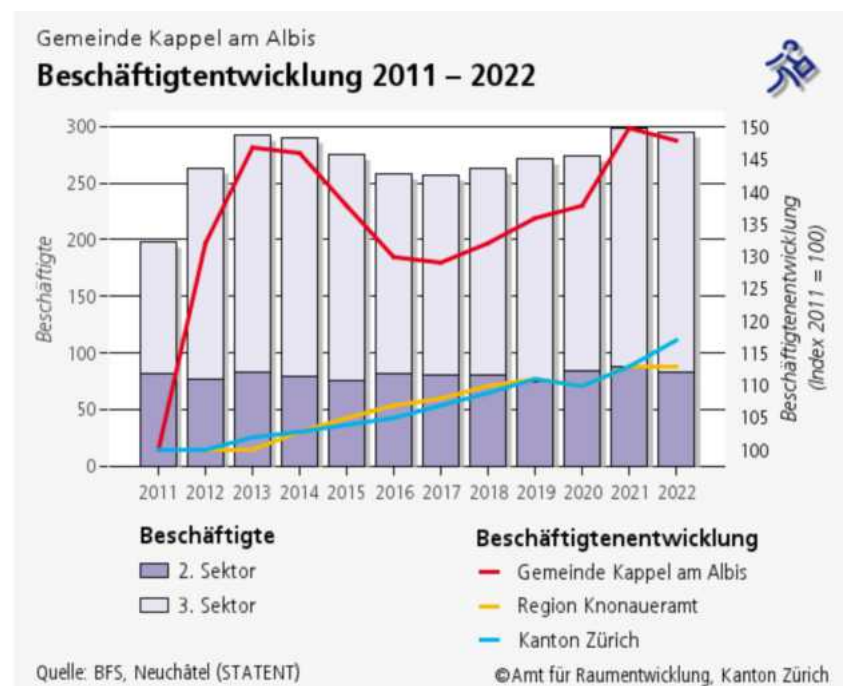
Altersstruktur 2023 von Kappel am Albis
im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt
Quelle: Statistisches Amt des Kantons
Zürich



Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung war in den Jahren 2011, 2012 und 2013 sprunghaft angestiegen, bevor sie anschliessend bis ins Jahr 2017 rückläufig war. Zwischen 2017 und 2021 war die Entwicklung zunehmend. Im Jahr 2022 jedoch wieder leicht rückläufig. Obwohl die Entwicklung seit 2011 nicht konstant zunehmend war, lag sie stets über der regionalen und kantonalen Beschäftigtenentwicklung. Die Schwankungen sind auf die Änderungen im 3. Sektor zurückzuführen. Die Anzahl der Beschäftigten im 2. Sektor ist über die Jahre annähernd konstant geblieben.

Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2022
Quelle: Bundesamt für Statistik



Fazit Bevölkerung und Beschäftigte

In der Gemeinde Kappel am Albis ist der Anteil der schulpflichtigen Kinder grösser als im kantonalen Vergleich. Somit ist auch weiterhin ein hoher Bedarf bezüglich Schulinfrastrukturen zu erwarten. Das Wohnen im Alter (65+) wird die Gemeinde in den kommenden Jahren vor Herausforderungen stellen, da ein grosser Teil der Bevölkerung über 50 Jahre alt ist.

Die Schwankungen der Beschäftigten ist auf Zu- und Wegzüge einzelner Betriebe zurückzuführen. Da Kappel am Albis im kantonalen REK grösstenteils der Naturlandschaft zugeordnet ist, wird keine aktive Förderung der Beschäftigtenentwicklung angestrebt. Das bestehende lokale Gewerbe soll jedoch weiterhin bestehen bleiben und auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten haben.

3.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonen

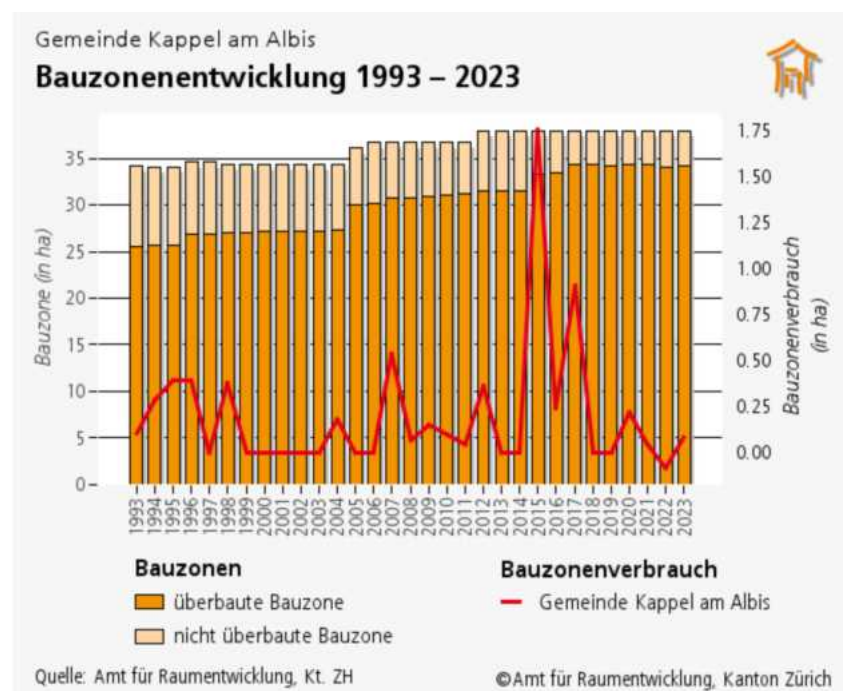
Verbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich im den letzten 10 Jahren von 32 ha (2014) auf 34.3 ha (2023) erhöht. Die Bauzone in der Gemeinde Kappel am Albis beträgt insgesamt 38.0 ha. In den letzten 15 Jahren lag der Bauzonenverbrauch in den Wohn- und Mischzonen durchschnittlich bei rund 0.25 ha pro Jahr.

Bauzonenentwicklung

1993 bis 2023

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Bauzonenreserven

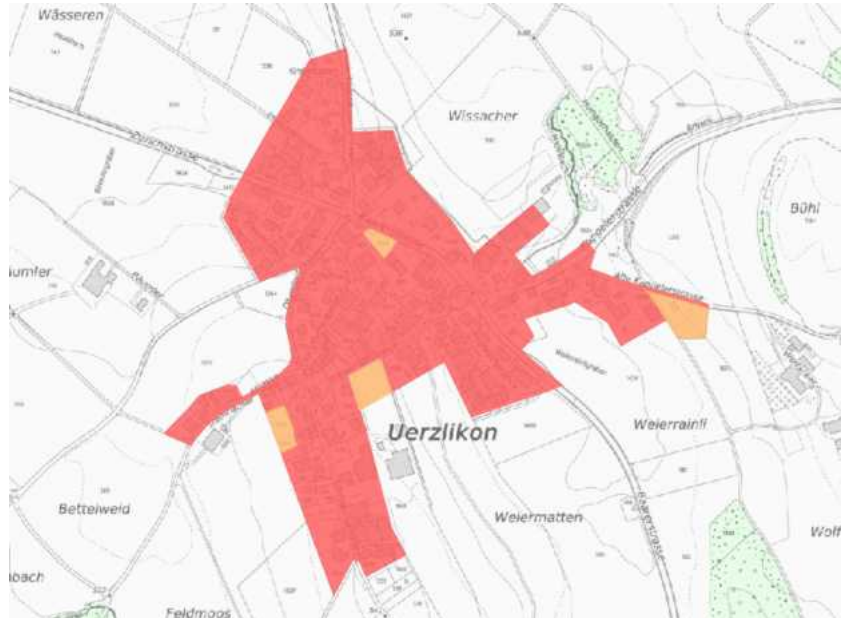
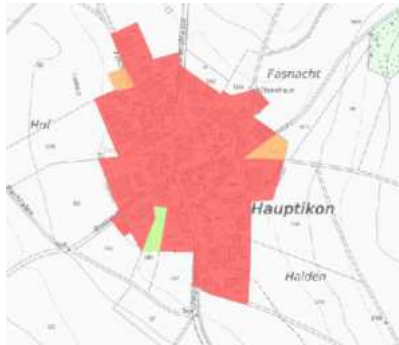
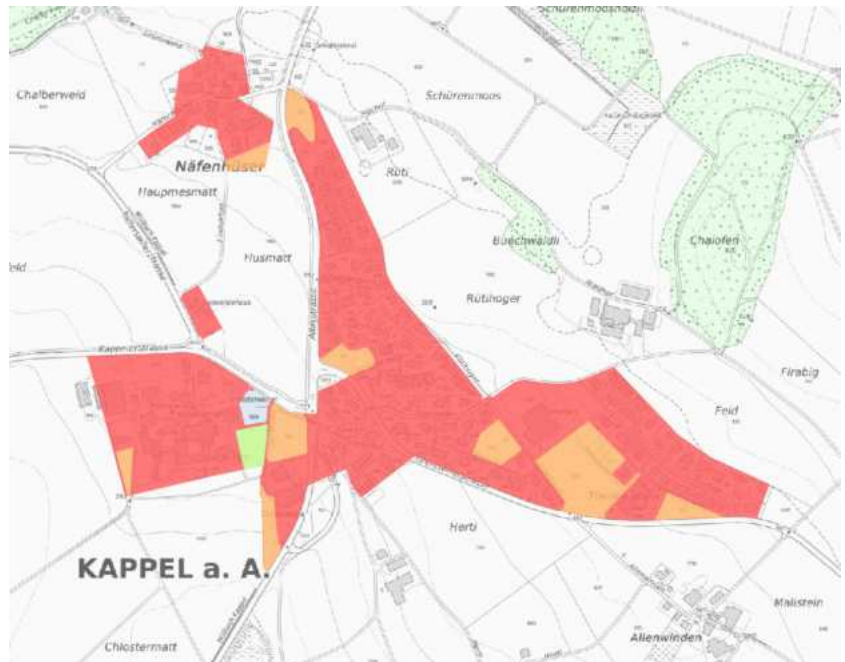
Die Bauzonenstatistik weist für Kappel am Albis insgesamt Baulandre-serven von 3.7 ha aus, dies entspricht 9.7 % der gesamten Bauzonen-fläche. Der Überbauungsgrad der Bauzonen von Kappel am Albis liegt bei 90.3 % (Jahr 2023) und ist damit fast gleich wie für die Region Knonaueramt (91.2 %) insgesamt bzw. liegt geringfügig um ca. 2.7 % unter dem kantonalen Überbauungsgrad.

Die Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen sind gänzlich überbaut. Die Wohnzonen sind noch zu rund 18 % nicht überbaut und in den Mischzonen sind noch ca. 7 % unbebaute Flächen zu verzeichnen.

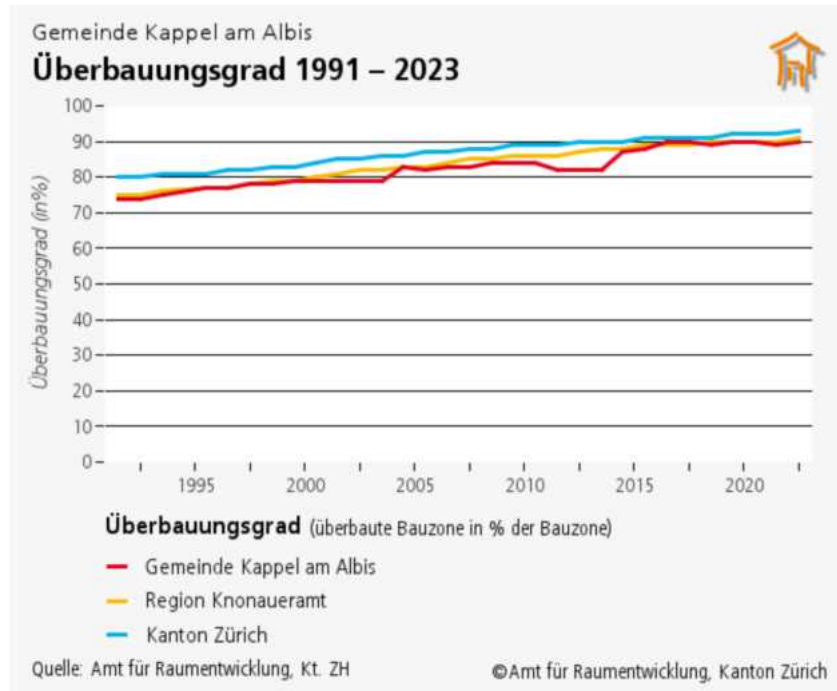
Überbauungs- und Erschliessungsstand,
Stand per 31.12.2023
Quelle: geo.zh.ch

Legende:

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



Überbauungsgrad 1991-2023
Quelle: Statistisches Amt des Kantons
Zürich



Fazit Bauzonenentwicklung

Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Kappel am Albis 3.8 ha. Nimmt man einen durchschnittlichen Bauzonenverbrauch von 0.25 ha (Mittel der letzten 15 Jahre) an, so reichen die Bauzonenreserven noch für rund 15 Jahre. Hinzu kommen ungenutzte Potenziale in den überbauten Wohn- und Mischzonen (siehe Grafik zum Ausbaugrad im folgenden Kapitel).

3.4 Strukturanalyse

Quartierstatistik

Die zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung von Merkmalen der Bebauung und Bevölkerung. Bestimmte Eigenschaften weisen auf eine mögliche strukturelle Veränderung hin.

Die wesentlichen Merkmale sind:

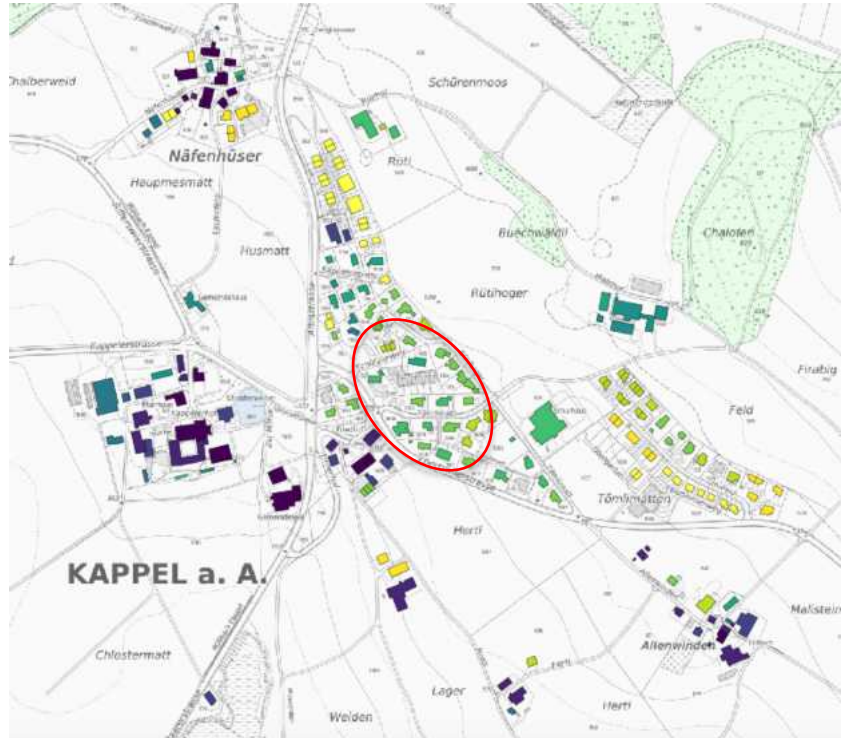
- Indikator Altersstruktur: Umbrüche zeichnen sich bei Haushalten in einer späten Familienphase oder späten Pensionierungsphase ab, Haushalte mit Schulkindern sind dagegen tendenziell stabil.
- Indikator Gebäudealter: Bei Bauten, die nach 1945 und vor 1980 erstellt wurden, stehen Erneuerungen an.
- Indikator bauliche Dichte: Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Mass die zulässige Dichte ausgeschöpft wird. In deutlich unternutzten Gebieten ist eine Erhöhung der Dichte ökonomisch attraktiv.

Es ist zu beachten, dass die statistisch ermittelten Potenziale immer im Zusammenhang mit den übergeordneten und kommunalen räumlichen Entwicklungsvorstellungen beurteilt werden müssen.

Gebäudealter

In Kappel am Albis gibt es im Ortsteil Kappel ein grösseres Gebiet, welches mehrere Gebäude aus der Bauperiode 1945-1980 aufweist. Auf dem restlichen Gemeindegebiet gibt es jedoch keine grössere zusammenhängende Quartiere, welche Eigenschaften aufweisen, die auf mögliche strukturelle Veränderungen hinweisen könnten.

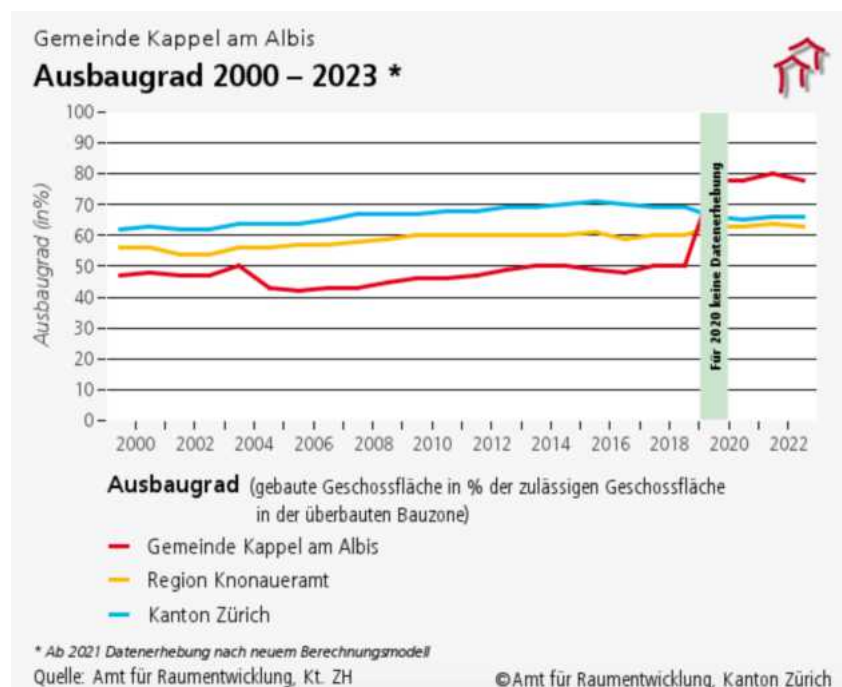
Gebäudealter 1880 bis 2020
Quelle: geo.zh.ch



Ausbaugrad

Der Ausbaugrad in Kappel am Albis liegt im Jahr 2023 bei rund 78 % und liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen Ausbaugrad der Region (ca. 61 %).

Ausbaugrad 2000 bis 2023
Quelle: Amt für Raumentwicklung, ZH



Zusammenfassung Strukturanalyse

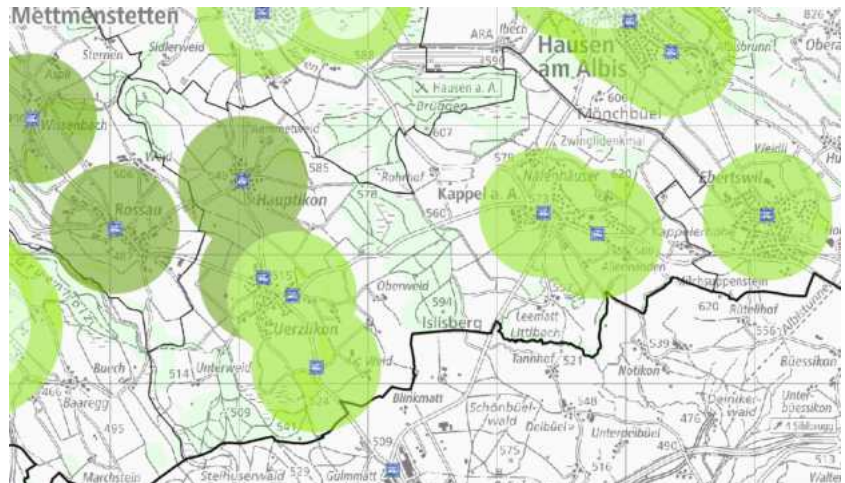
In Kappel am Albis lassen sich keine Gebiete identifizieren, in welchen in den nächsten Jahren grössere strukturelle Veränderungen zu erwarten sind. Das Statistische Amt des Kantons Zürich berechnet, dass Geschossflächenreserven in überbauten und unüberbauten Bauzonen im Umfang von rund 52'000 m² (Stand 2023, Faktenblatt raumbeobachtung.zh.ch) vorhanden sind. Somit sind in der bestehenden Zonierung erhebliche Reserven vorhanden.

ÖV-Erschliessung

3.5 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In der Gemeinde Kappel am Albis weisen die verschiedenen Ortsteile lediglich eine Erschliessungsgüte der Klassen E resp. F auf und ist dementsprechend nur gering bis marginal mit dem ÖV erschlossen.

ÖV-Güteklassen
Quelle: maps.zh.ch, Fahrplanjahr
2023/24



3.6 Fazit

Fokus auf Fortführung der moderaten Entwicklung

Aufgrund der Lage in der Naturlandschaft bzw. Kulturlandschaft gemäss kantonalen Raumentwicklungskonzept wird keine überdurchschnittliche Siedlungsentwicklung angestrebt. Das moderate Wachstum der letzten Jahre soll fortgeführt werden.

4 ZIELE

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstandes umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Regelung des Mehrwertausgleichs gemäss den Vorgaben von MAG/MAV
- Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis
- Abstimmung der BZO auf das revidierte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)
- Erstellung neuer Kernzonenpläne entsprechend den Vorgaben des KOB
- Interessenabwägung mit dem ISOS
- Generelle Überprüfung und punktuelle Aktualisierung der BZO, z.B. aufgrund von geänderten übergeordneten Gesetzgebungen.
- Umsetzung der Windkraft-Initiative

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN-ORDNUNG

5.1 Allgemeines

Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO sind im Sinne der Nachvollziehbarkeit in rot dargestellt. Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

5.2 Kernzonen

Grundhaltung

Die bestehende BZO unterteilt die Kernzonen in die drei Typen Kernzone A, Kernzone B und Kernzone W. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zuordnung und setzt diese in Bezug zu den Inventareinträgen (ISOS und KOBI). Dabei zeigt sich, dass die bestehende Differenzierung in Kernzonen A und B nicht mit den Inventareinträgen korrespondiert.

Ortsteil	Kernzonentyp	Eintrag ISOS	Eintrag KOBI
Kloster Kappel am Albis	Kernzone A	Ja	Ja
Lierenhof	Kernzone B	Ja	Ja (teilweise, Gebiet nördlich Friedhof ausserhalb)
Näfenhüser	Kernzone A	Ja	Ja
Hauptikon	Kernzone B	Ja	Ja
Uerzlikon	Kernzone B	Nein	Ja (teilweise, Mythenblick und Oberdorfstrasse ausserhalb)
Allenwinden	Kernzone W	Nein	Nein

Zwei neue Kernzonentypen

Bauvorhaben in den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bedürfen neben einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch einer Bewilligung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung. Das Amt für Raumentwicklung prüft dabei, ob sich das Bauvorhaben mit den Zielen und Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes vereinbaren lässt. Demgegenüber untersucht die lokale Baubehörde, ob das Bauvorhaben allen übrigen gestalterischen Anforderungen, insbesondere den Kernzonenbestimmungen, genügt.

Dementsprechend werden diejenigen Teilgebiete der Kernzone, die sich innerhalb des Ortsbildschutzperimeters befinden, neu der Kernzone K («Kanton») zugeordnet, so dass für Bauherrschaften von Beginn weg klar ersichtlich ist, dass bei Bauvorhaben in dieser Zone zusätzlich eine kantonale Bewilligung erforderlich ist. Überdies sind in dieser Zone die Schutzziele des KOBI zu beachten.

Die übrigen Teil der Kernzone werden neu als Kernzone G («Gemeinde») bezeichnet. Hier ist im Regelfall die Gemeinde abschliessend für Baubewilligungen zuständig.

Substanz- und Strukturerhaltung

In diesem Zusammenhang sind in den Kernzonen zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturerhaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.

Zweck

Art. 3 nBZO

Für jeden neuen Zonentyp wird ein eigener Zonenzweck formuliert:

- Der Zonenzweck der neuen Kernzone K, welche die im KOBI bezeichneten Ortsteile umfasst, orientiert sich an den Schutzzielen des KOBI-Beschriebs. Zweck ist der Schutz und die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung der Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung.
- Die neue Kernzone G hingegen bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K und weiteren Zonen. Hier besteht ein grösserer Gestaltungsspielraum, der für gute zeitgemässe architektonische Lösungen genutzt werden kann.
- Der Zonenzweck der Kernzone W (Weilerzone) kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des KRP bzw. des PBG festgelegt werden und wird daher vorläufig unverändert belassen.

Gestaltung, Einordnung

Art. 4 nBZO

Neu wird eine Bestimmung zur Gestaltung und Einordnung in die BZO aufgenommen. In den Kernzonen gilt die generelle Anforderung, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds beitragen sollen. Absatz 2 konkretisiert die in Kernzonen geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

Rückbau

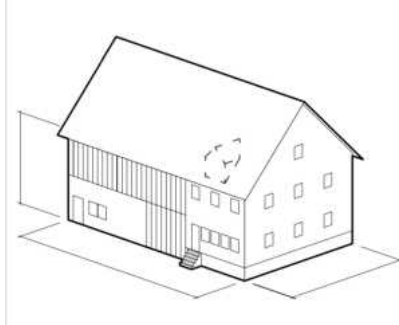
Art. 5 nBZO

Die Bestimmung zur Bewilligungspflicht des Rückbaus von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie zu baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung wird präziser formuliert.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds entsteht insbesondere bei oder im Bereich von Einträgen im Kernzonenplan (z.B. rot bezeichnete Gebäude) bzw. im Umfeld von Denkmalschutzobjekten.

Um- und Ersatzbauten

Rot bezeichnete Bauten
Art. 6 Abs. 1 nBZO



In den Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert. Diese entsprechen in der Regel denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind (vgl. Kap. 6.3). Die Kernzonenpläne sichern dabei lediglich die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage, die Stellung und die wesentlichen Fassadenelemente der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Rot bezeichnete Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Volumetrie, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Dabei geht es darum, die Ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren. Zu den wesentlichen Fassadenelementen gehört insbesondere die Aufteilung in verputzte und in Holz gehaltene Gebäudeteile.

In einigen Fällen entsprechen die rot bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle prägenden Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den rot bezeichneten Bauten geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es hingegen um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

Untergeordnete Abweichungen
Art. 6 Abs. 2 nBZO

In gewissen Fällen können untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Art. 6 Abs. 2 nBZO umfasst daher eine Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

Übrige bestehende Gebäude
Art. 6 Abs. 4 nBZO

Für übrige bestehende Gebäude in den Kernzonen besteht Wahlfreiheit: Entweder erfolgt ein Umbau bzw. Ersatz nach den Vorgaben von Abs. 1 oder ein Neubau nach den Grundmassen für Neubauten in Art. 7 nBZO.

Grundmasse für Neubauten

Art. 7 nBZO

Ein Untergeschoss gilt als anrechenbar, sobald dort Flächen zur Wohnnutzung angeordnet werden. Wohnräume im Untergeschoss sind in der Kernzone untypisch und entsprechen nicht dem Charakter der Kernzonen. Sie führen zudem in der Regel nicht zu gestalterisch guten Lösungen, da regelmässig Abgrabungen zur Belichtung der Wohnräume erforderlich sind. Daher wird die Festlegung zu den anrechenbaren Untergeschosse gestrichen.

Nutzweise

Art. 8 nBZO

Die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 5 und Art. 3 Abs. 5 aBZO werden in diesem Artikel zusammengefasst.

Stellung

Art. 9 nBZO

Verhältnis der Gebäudefläche zur Grundstücksfläche (Abs. 3)

Im KOBI sind wichtige Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen definiert. Es handelt sich dabei um raumwirksame Fassaden. Diese sind in der bisherigen Lage beizubehalten. Untergeordnete Abweichungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 nBZO sind zulässig.

In den Kernzonen wird auf eine Dichtezeitel verzichtet, die Dichte muss situationsbezogen festgelegt werden und richtet sich nach dem umliegenden Bestand. Die Bestimmung in Abs. 3 erlaubt es, Neubauten in ihrem Volumen zu beschränken. Sie entspricht in ihrer Definition sinngemäss der Überbauungsziffer gemäss IVHB, wobei auch der Kubus berücksichtigt werden muss. Auf die Einführung einer fixen Überbauungsziffer wird indes verzichtet, um einen gewissen Spielraum für ortsbezogene Lösungen zu bewahren.

Dachgestaltung

Art. 10 nBZO

Dachneigung (Abs. 2)

Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden grundlegend überarbeitet. In Abs. 1 wird als Grundsatz festgehalten, dass Dachform und -neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen soll.

Eine Dachneigung von 55° ist für Neubauten sehr steil, üblich sind maximal 45°. Bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatzbauten kann eine allfällig steilere Dachneigung beibehalten werden (Art. 6 Abs. 1 und Abs. 4 nBZO). Bei Dächern steiler als 45° stimmen die Proportionen in der Regel nicht. Zudem gilt, dass sich gemäss §280 Abs. 1 PBG die Fassadenhöhe für die Dachgeschosse giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m erhöhen darf.

Ortsübliche Aufschieblinge mit reduzierter Dachneigung sind bei historischen Bauten häufig anzutreffen und sollen explizit zugelassen werden.

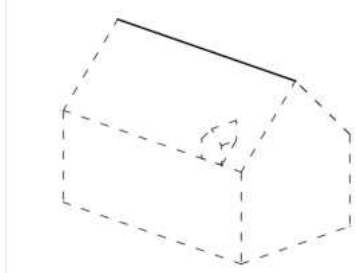
Beispiel eines Satteldachs mit Aufschiebling (Uerzlikonerstrasse 7, Hauptikon)



Dachneigung bei Klein- und Anbauten (Abs. 3)

Bei Klein- und Anbauten (z.B. Gartenhäuser, Carports etc.) werden neu auch andere Dachformen (auch Flachdächer) zugelassen. Die Anforderungen gemäss Art. 4 nBZO müssen dabei eingehalten werden.

Hauptfirstrichtungen (Abs. 4)



Dachaufbauten (Abs. 7)

Im KOBI sind für die Dachlandschaft prägende Hauptfirstrichtungen aufgeführt. Diese werden entsprechend in den Kernzonenplänen eingetragen.

Dachaufbauten sind gemäss PBG neu auf der Hälfte der Fassadenlänge erlaubt. Die Gemeinde Kappel möchte jedoch aus ortsbaulichen Überlegungen die bestehenden Regelung von 1/3 der Fassadenlänge beibehalten. Ebenfalls wird präzisiert, dass aus gestalterischen Überlegungen Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind. Im zweiten Dachgeschoss sind einzig Dachflächenfenster zulässig.

Dachflächenfenster (Abs. 9)

Dachflächenfenster sind neu in die Dachflächen einzulassen. Dies ist konstruktiv zwar etwas aufwendiger, führt aber zu einer ruhigeren Dachfläche. Sie haben sich zudem in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel und schmale Dachabsätze (Abs. 10)



Beispiel eines schmalen Dachabsatzes
(alte Kappelerstrasse 2, Uerzlikon)

Zur besseren Belichtung von Dachgeschossen werden neu schmale, horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel und schmale Dachabsätze bis zu 50 cm Höhe zugelassen. Diese dürfen breiter als ein Drittel bzw. auch breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie erlauben eine bessere Belichtung des Dachgeschosses und lassen sich oftmals besser in die Dachfläche einpassen als eine vergleichbare Anzahl Dachflächenfenster.

Grossflächige Solaranlagen (Abs. 11)



Beispiel eines Solardachs mit eingefügten
Dachfenstern (Quelle: Wenger Fenster)

Bei grossflächigen Solaranlagen können neu Dachfenster in der Grösse der einzelnen Solarmodule eingefügt werden. Sie treten bei einer flächenbündiger Integration weniger auffällig in Erscheinung und führen insgesamt zu einer ruhigeren Dachlandschaft.

Materialien und Fassaden

Art. 11 nBZO

In Ergänzung zum generellen Einordnungsartikel wird festgehalten, dass bei Neubauten, Ersatzbauten Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden im Sinne eines angemessenen Gestaltungsspielraums andere Fensterformen als die bei Altbauten anzutreffenden Formate zulässig sind. Auf Sprossen kann in diesen Fällen verzichtet werden (Abs. 3).

Balkone entsprechen heute einem ausgewiesenen Bedürfnis. Die Regelung der Balkone wird daher in zeitgemässer Weise ergänzt, indem herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggias gestattet werden (Abs. 4).

Beispiel eines herkömmlichen Laubengangs unter dem Dachvorsprung aus Uerzlikon



Umgebungsgestaltung

Art. 12 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Die herkömmliche, traditionelle Gestaltung ist beizubehalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Zur Umgebungsgestaltung gehört gemäss § 238a PBG auch eine angemessene Begrünung.

Wichtige Platz- und Strassenräume (Abs. 2)

Als wichtige Platz- und Strassenräume sind im Kernzonenplan diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Ortsbildinventar als «ausgeprägte Platz- und Strassenräume» beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Gärten, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Wichtige Freiräume (Abs. 3)

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss Ortsbildinventar. Um den Zusammenhang der Freiräume zu zeigen, werden nebst den Flächen innerhalb der Kernzonen auch jene ausserhalb dargestellt. Die Freiräume sind in den Kernzonenplänen bewusst als Schraffierung und nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden. Massgebend ist dabei der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist. Einzelne kleinere Bauten und Anlagen (Kleinbauten, wie z.B. Gartenhäuser und Schöpfe mit maximal 10 m² Gebäudegrundfläche, Pergolen,

Änderungen am massgebenden Terrain
(Abs. 4)

Gartensitzplätze etc.), welche den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

Begrünung

Änderungen am massgebenden Terrain sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

In den Kernzonen steht der Erhalt der Bauerngärten oder anderer wertvoller Grünräume im Vordergrund. Dabei ist neben der Quantität auch die Qualität der Grünräume entscheidend. Gemäss dem neuen § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Diese Bestimmung ist unmittelbar anwendbar. Auf eine zusätzliche Bestimmung in der BZO kann daher verzichtet werden.

Technische Bauteile
Art. 13 nBZO

Die neue Bestimmung regelt die Anordnung und Gestaltung von technischen Bauteilen (z.B. Klimaanlage, Lüftungsgeräte etc.). Darunter fallen auch freistehende technische Bauten (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen). Diese sind möglichst unauffällig zu gestalten.

Erleichterung für zeitgemässe Projekte
Art. 14 nBZO

Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Abweichungen können bezüglich Dachgestaltung, Materialien, Fassaden und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Damit soll gezielt ein grösserer Spielraum für solche Projekte geschaffen werden.

Der Artikel definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen. So ist eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz erforderlich, wobei im Ortsbildschutzgebiet KOBI die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz diese Fachinstanz darstellt.

Ergänzungen zur Kernzone W
Art. 15 bis 18 nBZO

Die Kernzone W wird entsprechend den Erläuterungen in Kap. 2.2 von der Teilrevision ausgenommen, weil die entsprechenden Grundlagen noch nicht vorliegen (Revision des kantonalen Richtplans und PBG-Teilrevision). Vorübergehend gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB).

Die entsprechenden Bestimmungen in der BZO werden daher bis auf die Streichung der Ausnahme im zweiten Satz von Art. 13 aBZO unverändert belassen.

**Abstand unterirdischer Bauten,
Unterniveaubauten und Klein-
/Anbauten an Strassen, Wegen
und Plätzen ohne Baulinien**

Art. 25 nBZO

Abstellplätze für Personenwagen

Art. 26 nBZO

5.3 Ergänzende Bauvorschriften

Die Neuregelung ermöglicht eine Reduktion des Strassenabstands für Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit gemäss VErV müssen in jedem Fall eingehalten werden.

Die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze für Wohnnutzungen bleibt im Vergleich zur rechtsgültigen BZO unverändert. Bis anhin bestanden für andere Nutzungsarten als Wohnen keine Regelungen. Im Sinne einer grösseren Transparenz werden die erforderlichen Abstellplätze neu auch für die wichtigsten anderen Nutzungen abgebildet. Ebenso werden Pflichtabstellplätze für Besucher und Kunden festgelegt. Alle Werte orientieren sich dabei an den Richtwerten der aktuellen Norm (VSS 40 281, 2019).

5.4 Mehrwertausgleich

**Verankerung Mehrwertausgleich
in der BZO**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in der BZO verankert.

**Verzicht auf einen kommunalen
Mehrwertausgleich**

Art. 29 nBZO

Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs für Kappel am Albis wäre als kleine Gemeinde sehr kompliziert. Zudem sind kaum Anwendungsfälle (Umzonungen, Gestaltungspläne, etc.) zu erwarten. Somit wurde entschieden, dass keine Abgabe über den entstandenen Mehrwert im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

6. MINDESTABSTAND WINDENERGIE-ANLAGEN

6.1 Einleitung

Einzelinitiative

Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 reichten Kurt Bär, Hauptikon, David Vogelsanger, Uerzlikon und Viktor Häberling, Uerzlikon eine Einzelinitiative mit folgendem Text ein:

Ergänzung BZO

Die Bauordnung der Gemeinde Kappel am Albis vom 1. Juni 2018 wird mit einem neuen Artikel 23 ergänzt. Der bisherige Artikel 23 «Inkrafttreten» wird zum Artikel 24:

Der Mindestabstand zwischen industriellen Windenergieanlagen (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss mindestens 700 Meter betragen.

Begründung

Die Initianten begründen die Initiative wie folgt:

«Baudirektor Neukom (Grüne Partei) plant im ganzen Kantonsgebiet, unter anderem auch in Uerzlikon im Bereich Steinhauser Wald, die Errichtung von bis zu 120 Windrädern von bis zu 220 m Höhe. Der Uetlibergturm ist 72 m hoch, das höchste Gebäude im Kanton 126 m, die Uetliberg-Fernsehnadel 186 m, der Eiffelturm 300 m.

Derart gigantische Windkraftanlagen machen im Schweizer Mittelland mit wenig Wind absolut keinen Sinn. Ihr Wirkungsgrad ist äusserst tief. Selbst für die in den Alpen und im Jura bereits bestehenden Windturbinen sind die Prognosen über die zu erwartende Stromproduktion in keiner Weise erreicht worden. Das Beispiel Deutschland zeigt, dass nur gerade ganz im Norden in Meernähe die Produktivität befriedigend ist. Solche Anlagen bringen aber massive Schäden für Mensch und Umwelt mit sich:

- *Verschandelung unserer intakten Landschaft*
- *riesige Fundamente von 1500 m³ und mehr unter enormem CO₂-Ausstoss produziertem Eisenbeton, deshalb Bodenverdichtung und Verhinderung der Wasseraufnahme durch den Waldboden und eine massive Altlast für zukünftige Generationen. Die Lebensdauer einer solchen Anlage beträgt 20 bis 25 Jahre.*
- *Bau von geteerten sattelschleppergängigen Zufahrtsstrassen durch Landwirtschaftsland und Wald*
- *Tötung von Vögeln (sogar ein Steinadler im Jura!)*
- *Gefahren für Menschen (Eiswurf, Lärm, Infraschall, oszillierende Beschattung, Unfälle)*
- *Schattenwurf bis zu 1000 m*
- *Lichtverschmutzung durch Blinklichter*
- *Entwertung von Liegenschaften*

Gegen nur gerade eine dieser Gefahren schützt bis jetzt die 37-jährige Eidg. Lärmschutzverordnung mit einer Abstandsregel von 300 m für Landwirtschafts- und Mischzonen sowie 500 m für Wohnzonen.

Andere Kantone und Gemeinden haben diesen Nachteilen bereits durch Abstandsregeln Rechnung getragen, so zum Beispiel der Kanton Baselland mit 700 m. Die Distanz von 500 m der Gemeinde Tramelan BE wurde 2022 vom Bundesgericht gegen den Willen des Kantons geschützt. Die Gemeinde Hagenbuch hat als erste im Kanton Zürich eine Abstandsregel von 1000 m erlassen. Die Gemeindeversammlung von Dägerlen hat auf dessen eigenen Antrag den Gemeinderat einstimmig beauftragt, sich mit aller Kraft gegen Windturbinen auf Gemeindegebiet einzusetzen.

Auch im internationalen Vergleich würde der Kanton Zürich mit einem Abstand von nur 300 m allein dastehen. In Nachbarländern oder auch in Dänemark und Polen gelten weit höhere Mindestdistanzen von 750 m bis zu 2500 m.

Die grosse Mehrheit der Ämtler Gemeinden ist vom Vorhaben des Baudirektors betroffen. Im Zeitpunkt der Einreichung dieser Initiative haben sich weder Regierungsrat noch Kantonsrat dazu geäussert. Der Baudirektor behauptet, die Gemeinden hätten gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz keine Kompetenz, Mindestabstände festzulegen. Diese Behauptung ist umstritten. Die Frage wird von Kantonsrat, Zürcher Volk und unter Umständen auch Gerichten entschieden werden müssen.»

Beurteilung durch den Gemeinderat

Mit Beschluss Nr. 2023-160 vom 5. Oktober 2023 hat der Gemeinderat die Einzelinitiative «Mindestabstand für Windturbinen zu bewohnten Gebäuden», eingereicht am 14. Juli 2023 von Kurt Bär, Hauptikon, David Vogelsanger, Uerzlikon und Viktor Häberling, Uerzlikon für gültig erklärt.

In seinem Beschluss vom 5. Oktober 2023 hielt der Gemeinderat fest, dass der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 die Einzelinitiative als ausgearbeiteter Entwurf vorgelegt wird. Im selben Beschluss hielt er in den Erwägungen fest, dass er das planungsrechtliche Anhörungsverfahren im Rahmen der bevorstehenden BZO-Revision durchführen wird und folglich für die Einzelinitiative kein separates Anhörungsverfahren durchgeführt wird. Interne Abklärungen haben nun ergeben, dass dies aus verfahrenstechnischen bzw. zeitlichen Gründen nicht möglich ist. Die notwendigen Verfahrensschritte werden demnach als eigenständige BZO-Teilrevision durchgeführt.

Inhaltliche Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterstützt die Initiative grundsätzlich. Er wird im Rahmen der Verabschiedung des Beleuchtenden Berichtes zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 den abschliessenden Wortlaut im Sinne seines Schreibens an die Kantonale Baudirektion vom 22. Mai 2023 festlegen. Weiter verzichtet er auf einen Gegenvorschlag.

Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 hat der abgeänderten Initiative, die einen maximalen Abstand von 1000 m fordert, zugestimmt. Diese wird in die vorliegende Teilrevision integriert.

6.2 Übergeordnetes Planungsrecht

Energiegesetz (EnG)

Gemäss Art. 10 Abs. 1 des eidgenössischen Energiegesetzes müssen die Kantone dafür sorgen, dass insbesondere die für die Nutzung der Windkraft geeigneten Gebiete im Richtplan festgelegt werden. Dies ist auch unter Art. 8b des Raumplanungsgesetzes (RPG) festgehalten.

Konzept Windenergie

Bundesamt für Raumentwicklung,
25.9.2020

Das Konzept Windenergie ist ein Konzept nach Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Wie im Konzept festgehalten wird, dient das Konzept den Windenergieplanungen auf kantonaler Ebene als Basis, um die massgeblichen Bundesinteressen rechtzeitig und adäquat berücksichtigen zu können. Mit dem Konzept sollen Konflikte mit Bundesinteressen, die in einer späteren Projektierungsphase zu einem Planungsstopp führen könnten, rechtzeitig erkannt und nach Möglichkeit vermieden werden.

Es wird darin auch festgehalten, dass Windenergieanlagen ab 30 Meter Gesamthöhe der Planungspflicht nach Art. 2 RPG unterliegen und mit ihrer Realisierung gewichtige Auswirkungen auf Raum und Umwelt verbunden sind.

Weiter wird definiert, welche Verpflichtungen die einzelnen Behörden bei der Anwendung des Konzepts haben. Es wird ausgeführt, dass auch die Gemeinden das Konzept anzuwenden haben, wenn sie Entscheide im Bereich Windenergieanlagen treffen, beispielsweise wenn sie Nutzungspläne für Windenergieanlagen erarbeiten und entsprechende Baubewilligungsgesuche bearbeiten. Im Konzept wird weiter Folgendes aufgeführt: «Sie berücksichtigen dabei die materiellen Aussagen des Konzepts und klären allenfalls die Vereinbarkeit mit den Bundesinteressen ab.»

Lärmschutzverordnung (LSV)

Der Bund hält im Konzept Windenergie fest, dass Windenergieanlagen Geräusche erzeugen. Es wird beschrieben, dass die Lärmimmissionen abhängig sind von Anzahl und Typ der Windturbinen, deren Betrieb, der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen und der Temperaturschichtung der Luft sowie dem Abstand und der Topographie zwischen Turbine und Ort der Ermittlung. Basierend auf Art. 7 und Anhang 6 Lärmschutz-Verordnung LSV ist die Lärmschutz-Verordnung massgebend für die Bestimmung der Abstände, die zu bewohnten Gebäuden und weiteren lärmempfindlichen Nutzungen einzuhalten sind.

6.3 Kantonale Einschätzung

Einschätzung des ARE

Keine kommunale Kompetenz für zonenübergreifende Abstandsvorschriften und Abstandsvorschriften ausserhalb der Bauzonen

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) erachtet kommunale Abstandsvorschriften von Windkraftanlagen zum Siedlungsgebiet aus nachstehenden Gründen als nicht genehmigungsfähig:

Im Kanton Zürich erlassen die Gemeinden eine Bau- und Zonenordnung, in welcher sie die Überbaubarkeit und Nutzweise von Grundstücken regeln. Dabei sind sie an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweise sowie die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (§ 45 Abs. 2 PBG). Die kommunalen Regelungen müssen zonenspezifisch erfolgen, sie gelten also nur innerhalb der jeweiligen Nutzungszone. Das kantonale Recht erlaubt den Gemeinden nur für bestimmte Themen zonenübergreifende Regelungen festzulegen (vgl. insbesondere §§ 66 ff. PBG). Für Windkraftanlagen enthält das kantonale Recht keine solche Kompetenzregelung. Deshalb ist es den Gemeinden nicht gestattet, Abstandsvorschriften zwischen Windkraftanlagen und anderen Bauten und Anlagen zu erlassen, wenn sie in verschiedenen Nutzungszonen liegen.

Windkraftanlagen erfordern in der Regel einen Standort ausserhalb der Bauzonen. Bestimmungen über die Bau- und Nutzungsweise von Grundstücken können die Gemeinden in Bauzonen erlassen (§§ 47 ff. PBG). Die Gemeinden haben aber keine Kompetenz, Abstandsvorschriften für Nutzungszonen ausserhalb von Bauzonen festzulegen.

Keine vorgezogene Interessenabwägung auf kommunaler Stufe zulässig

Windkraftanlagen haben in der Regel gewichtige Auswirkungen auf Raum und Umwelt, weshalb sie einen Eintrag im kantonalen Richtplan benötigen. Für die Festlegung von geeigneten Windenergiegebieten im Richtplan sind die Nutzungs- und Schutzinteressen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde in eine umfassende Interessenabwägung einzubeziehen. Mit einer überkommunalen (Sonder-) Nutzungsplanung (z. B. kantonaler Gestaltungsplan) ist der Richtplaneintrag zu konkretisieren und es sind für die geplante Anlage spezifische Bauvorschriften zu formulieren. Dazu gehören auch die Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Dafür muss eine umfassende Interessenabwägung für ein konkretes Projekt und einen genauen Standort gemacht werden. Diese Abwägung kann offensichtlich nicht auf kommunaler Stufe in Unkenntnis des geplanten Projekts und des Standorts mit einer generellen Abstandsregelung gemacht werden. Anzu merken ist dabei noch, dass die Gemeinden beim Erlass ihrer BZO die übergeordnete Richtplanung und die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und kantonalen Rechts berücksichtigen müssen (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Eine BZO-Vorschrift, die pauschal für alle Windkraftanlagentypen einen fixen Mindestabstand zu bewohnten Liegenschaften vorsieht, steht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und zur Förderung der Windenergienutzung entgegen.

6.4 Richtplanentwurf Windenergie Kanton Zürich

Eignungsgebiete Windenergie

Basierend auf einer Modellierung der Windverhältnisse auf einer Höhe von 100 Metern über Grund sowie verschiedenen Ausschlusskriterien hat der Kanton Zürich eine Karte mit Potenzialgebieten erstellt. Die Ausschlusskriterien waren folgende: ungenügendes Windpotenzial, Nähe zu bewohnten Gebäuden (Lärm), Flugverkehr, und Infrastrukturanlagen, schützenswerte Fauna und Flora, Landschafts- und Kulturgüterschutz, Gewässer und weitere. In den Potenzialgebieten könnte es gemäss Kanton möglich sein und sich lohnen, Windenergie zu nutzen.

Im Austausch mit den Gemeinden, den Natur- und Landschaftsschutzverbänden, der Energiebranche und dem Bund hat der Kanton deren Eignung überprüft. Dabei kamen auch sechs weitere, möglicherweise geeignete Gebiete hinzu. Der Regierungsrat hat das Energiepotenzial und die Schutzaspekte dieser insgesamt 52 Potenzialgebiete gegeneinander abgewogen. 20 davon beurteilt er als geeignete Gebiete und schlägt sie zum Eintrag in den kantonalen Richtplan vor. 15 weitere, ebenfalls gut geeignete Gebiete werden als sogenannte Zwischenergebnisse eingetragen. In diesen Gebieten sind noch nicht alle Voraussetzungen für einen definitiven Richtplaneintrag erfüllt.

Richtplanentwurf

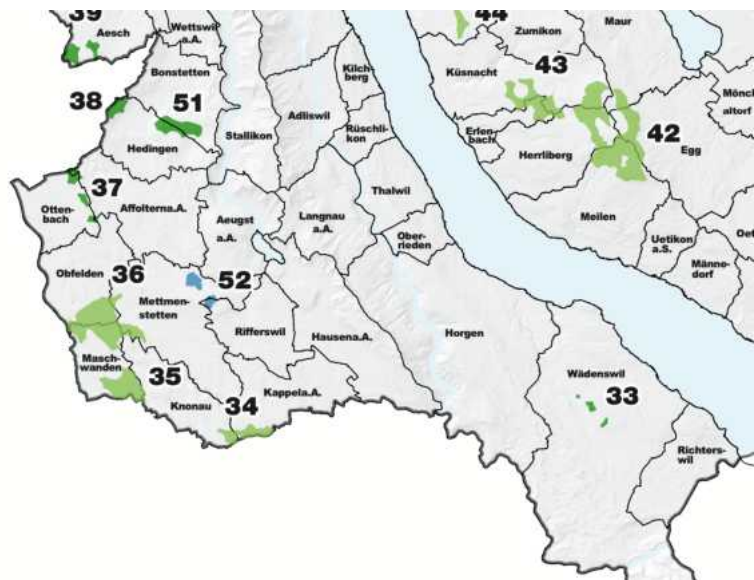
Der entsprechende Richtplanentwurf lag vom 2. Juli bis 31. Oktober 2024 öffentlich auf. Privatpersonen, aber auch Gemeinden, Organisationen, politische Akteure etc. konnten sich zur Gesamtüberarbeitung des Richtplankapitels Energie äussern.

Ausschnitt aus der Karte der Potenzialgebiete Windenergie, Öffentliche Auflage Richtplankapitel Energie 2024

Das Potenzialgebiet Nr. 34 Uerzlikon ist als Zwischenergebnis bezeichnet (Konflikt mit Aviatik) und befindet sich mehrheitlich im Gemeindegebiet von Kappel am Albis.

Legende:

- Festsetzung
- Zwischenergebnis
- Ausschluss



Weitere Vorgehensschritte

Wie der Kanton auf der Informationswebsite zur Windenergie festhält, wertet die Baudirektion momentan die eingegangenen Rückmeldungen aus und erstellt einen Mitwirkungsbericht. Er bildet die Grundlage für einen anschliessenden Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat. Der Kantonsrat entscheidet abschliessend über den Eintrag von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung im kantonalen Richtplan. Grosse Windenergieanlagen können nur in rechtskräftig im Richtplan eingetragenen Eignungsgebieten entstehen. Entsprechende Projekte müssen ein Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren inklusive Umweltverträglichkeitsprüfung durchlaufen.

Abbildung zum Planungsverfahren Windenergie (Quelle: kantonale Website zur Windenergie, <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/energie/energieplanung/windenergie.html>)



6.5 Änderung Bau- und Zonenordnung

Art. 28 Mindestabstand von industriellen Windenergieanlagen

Gestützt auf die Einzelinitiative wird das Kapitel 5 «Ergänzende Bauvorschriften» um einen neuen Artikel 28 «Mindestabstand von industriellen Windenergieanlagen» ergänzt.

6.6 Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

Da die Flächen, in welchen Windenergieanlagen erstellt werden könnten, neu beschränkt werden, sind grundsätzlich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Umwelt

Durch die Teilrevision kann eine Verminderung der Immissionen von Windrädern auf die Bevölkerung sowie auch die Flora und Fauna erzielt werden. Anzumerken ist, dass diesen Aspekten auch bei der Evaluation von möglichen Standorten Rechnung getragen und mit der Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung auch der Schutz der menschlichen Gesundheit sichergestellt wird.

Infrastruktur / Versorgungssicherheit

Aufgrund des neuen Artikels würden in der Gemeinde Kappel am Albis nur noch vernachlässigbare Flächen bestehen, welche theoretisch für den Bau von Windenergieanlagen genutzt werden könnten. Von den verbleibenden Gebieten befinden sich nur ein kleines Gebiet (Waldgebiet Dreimarchen südlich von Uerzlikon) in einem Eignungsgebiet gemäss kantonaler Planung.

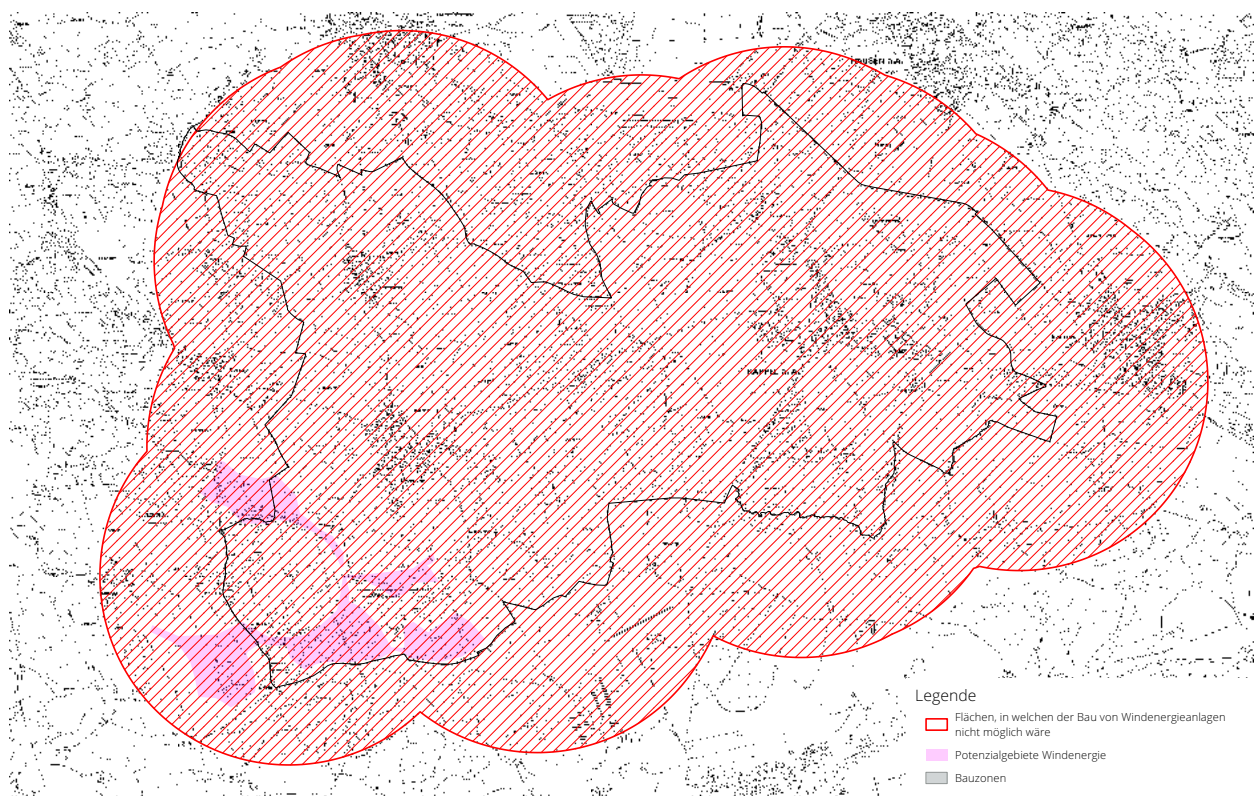
Die Teilrevision führt daher faktisch zu einem generellen Erstellungs-
verbot für Windenergieanlagen innerhalb des Gemeindegebietes von
Kappel am Albis.

Analyse der Auswirkungen des neuen
BZO-Artikels

Im nachfolgenden Plan sind die Flächen, in welchen der Bau von
Windenergieanlagen gemäss dem neuen Artikel 28 nicht möglich ist,
rot schraffiert dargestellt. Dies gilt für bewohnte Bauten in Bau- wie
auch in Nichtbauzonen. Es ist dabei festzuhalten, dass sich die zeit-
weise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaften nicht auf die Bauzo-
nen beschränken, sondern auch in den Nichtbauzonen solche Ge-
bäude bestehen.

WINDENERGIE

Analyseplan – Mindestabstand 1000m



7 KERNZONENPLÄNE

7.1 Grundsatz

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

«Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen.»

Für die Kernzonen soll ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen der Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Der Kernzonenplan ergänzt und präzisiert somit die Bestimmungen zu den Kernzonen aus der Bau- und Zonenordnung. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Kernzonenpläne der Ortsteile Kloster Kappel und Lierenhof, Näfenhüser, Hauptikon und Uerzikon neu erstellt. Der Kernzonenplan für den Weiler Allenwinden bleibt unverändert in Kraft.

7.2 Abstimmung mit Denkmalschutz

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Kernzonenpläne regeln den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz schützt. Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte sind nicht Bestandteil der Kernzonenpläne und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Generell gilt gemäss Art. 3 Abs. 5 nBZO, dass Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, den Kernzonenvorschriften vorgehen.

7.3 Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI)

Stufengerechte Umsetzung

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonaalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern und deren Freihaltung zu gewährleisten (siehe Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans).

Abweichungen zwischen dem kantonalen Ortsbildinventar und der Kernzonenplanung sind laut ARE möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und eine Konkretisierung der Inventarinhalte wird seitens ARE begrüsst.

Das Ziel der Bearbeitung der Kernzonenpläne ist eine stufengerechte Umsetzung des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI), unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation, der lokalen Begebenheiten und der baugeschichtlichen Entwicklung. Mit Rechtskraft des Kernzonenplans geht dieser in seinem Geltungsbereich dem KOBI vor.

Legende KOBI und Umsetzung im Kernzonenplan

Legende Kernzonenplan:

Festlegungen

	Kernzongrenze Kernzone K / Kernzone G	
	Rot bezeichnetes Gebäude	Art. 6 / Abs. 1
	Prägende Fassade	Art. 9 / Abs. 1
	Hauptfirstrichtung	Art. 10 / Abs. 4
	Wichtiger Freiraum	Art. 12 / Abs. 3
	Wichtiger Strassen- und Platzraum	Art. 12 / Abs. 3

Informationsinhalte

	Ortsbildperimeter	
	Freiraum ausserhalb Kernzone	
	Bestehende Bauten	
	Gewässer	
	Bestockte Fläche	
	Markanter Baum	
	Ortstypisches Element	
	Raumwirksame Mauern	
	Inventarisiertes Gebäude (kommunal)	
	Inventarisiertes Gebäude (überkommunal)	

Die Legendenelemente des KOBI werden in folgende Festlegungen des Kernzonenplans überführt:

- Prägende oder strukturbildende Gebäude
> *Rot bezeichnetes Gebäude*
- Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
> *Prägende Fassade*
- Prägende Firstrichtung
> *Hauptfirstrichtung*
- Wichtige Freiräume
> *Wichtiger Freiraum*

Generell werden die im KOBI verzeichneten Einzelbäume, raumwirksame Mauern und ortstypischen Elemente 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.

Berücksichtigung KOBİ-Ortsbildschutzperimeter

Grundsätzlich wurde die Abgrenzung des KOBİ-Perimeters bei der Abgrenzung der Kernzonenpläne unverändert übernommen. In einigen Bereichen wurden geringfügige Anpassungen an die Grundstücksgrenzen vorgenommen:

- Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 1461 an der Oberdorfstrasse in Uerzlikon wurde der Kernzonenperimeter um das inventarisierte Gebäude Oberdorfstrasse 8.1 erweitert.
- Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse in Hauptikon umfasst der Kernzonenperimeter auch den eingezonten Teil dieses Grundstücks.

Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Die im KOBİ aufgeführten ausgeprägten Platz- und Strassenräume werden in die Kernzonenpläne übernommen.

Umsetzung wichtige Freiräume

Die im KOBİ bezeichneten wichtigen Freiräume werden im Wesentlichen unverändert in die Kernzonenpläne überführt, mit folgender Ausnahme:

- Der im Bereich des eingezonten Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 50 westlich der Feldstrasse in Hauptikon bezeichnete wichtige Freiraum (heute ein Güllenbecken) 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.

Nr. 10: Abweichende Festlegung des wichtigen Freiraums auf Kat.-Nr. 50



Ortophoto (Swissimage)



Abgleich Kernzonenpläne mit dem KOBİ

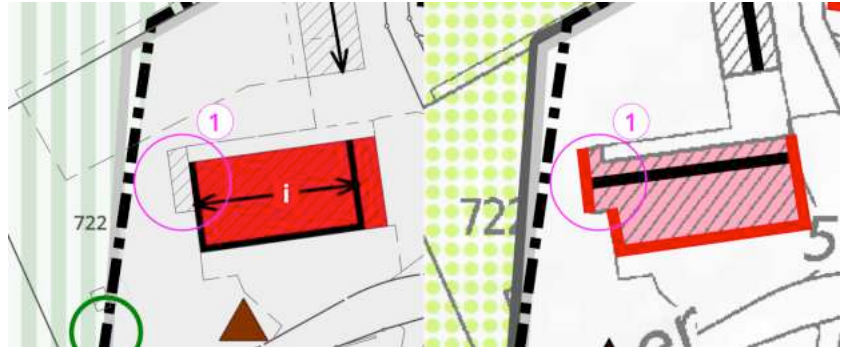
Bei der Erarbeitung der Kernzonenpläne Kloster Kappel und Lierenhof, Näfenhäuser, Hauptikon und Uerzlikon erfolgte ein detaillierter Abgleich mit den Einträgen des KOBİ. Die Einträge des KOBİ wurden bis auf wenige nachfolgend beschriebene Ausnahmen übernommen:

Ortsteil Näfenhüser

Nr. 1: Näfenhüser 20 (Kat.-Nr. 722)



Ansicht von Westen (Bild: SKW)



Der eingeschossige Anbau auf der Westseite des Gebäudes (siehe Photo, verdeckt hinter der Pergola) ist nicht Teil des ortsbaulich bedeutenden Hauptbaukörpers und wurde neu erstellt. Dieser Gebäudeteil soll nicht den Vorgaben von Art. 6 Abs. 1 nBZO unterliegen und wird daher nicht rot bezeichnet.

Nr. 2: Näfenhüser 14 (Kat.-Nr. 1358)



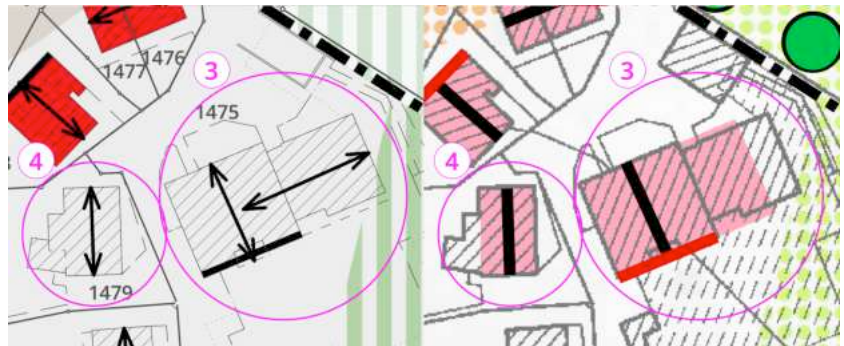
Bild: Google Maps



Es handelt sich um einen Ökonomie- bzw. Gewerbebau ohne besonderen Wert für das Ortsbild. Das Gebäude soll nicht den Vorgaben von Art. 6 Abs. 1 nBZO unterliegen und wird daher nicht rot bezeichnet. Einzig der Verlauf der Firstlinie wird im Kernzonenplan festgelegt.

Nr. 3: Näfenhüser 5a/5b (Kat.-Nr. 1475)

Nr. 4: Näfenhüser 7a (Kat.-Nr. 1479),





Näfenhüser 7a, Ansicht von Nordost (Bild SKW)



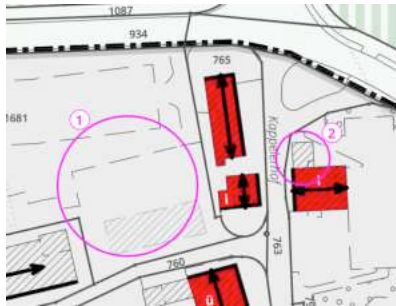
Näfenhüser 5a/b (Bild: Google Maps)

Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um Neubauten aus dem Jahr 2010 (gemäss GVZ). Die Übernahme der Hauptfirstrichtungen sowie der prägenden Fassadenlinie aus dem KOBI in den Kernzonenplan ist für die Erhaltung des Ortsbils ausreichend. Weitere Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds sind nicht erhaltungswürdig.

Ortsteil Kappel - Lierenhof

Nr. 1: Kappelerhof 4a (Kat.-Nr. 1681)

Nr. 2: Kappelerhof 1 (Kat.-Nr. 1047)



Nr. 1: Das Gebäude besteht nicht mehr und wurde im Zuge des Bauprojekts «Erneuerung Domäne Kloster Kappel» durch einen weiter südlich gelegenen Neubau ersetzt.

Nr. 2: Beim nördlichen Gebäudeteil handelt es sich um einen Garagenanbau aus dem Jahr 1950, der nicht Teil des ortsbaulich bedeutenden Hauptbaukörpers bildet. Der Gebäudeteil soll nicht den Vorgaben von Art. 6 Abs. 1 nBZO unterliegen und wird daher nicht rot bezeichnet.



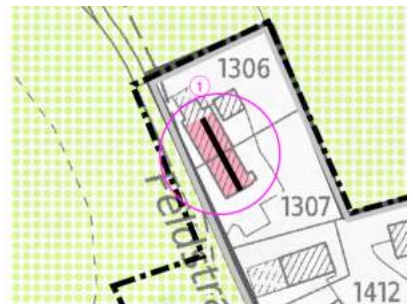
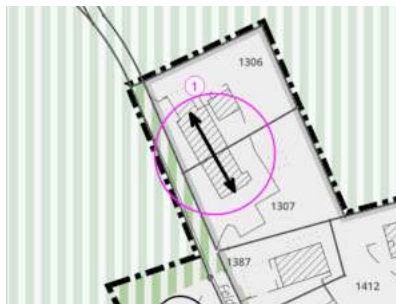
Ansicht von Westen (Bild: SKW)

Ortsteil Hauptikon

Nr. 1: Feldstrasse 6/8



Ansicht von Südwesten (Bild SKW)



Das Gebäude mit Baujahr 1870 wurde mehrfach umgebaut und in seinem Erscheinungsbild stark verändert. Das bisherige Erscheinungsbild ist nicht erhaltungswürdig, so dass auf einen Eintrag als rot bezeichnetes Gebäude im Kernzonenplan verzichtet wird. Einzig die Hauptfirstrichtung wird in den Kernzonenplan übernommen.

- Nr. 2: Feldstrasse 2
- Nr. 3: Rifferswilerstrasse 3
- Nr. 4: Rifferswilerstrasse 1 (Ökonomiebaute)
- Nr. 5: Feldstrasse 11



Nr. 3: Anbau Rifferswilerstrasse 3 (Bild: Google Maps)



Nr. 4: Südseitiger Anbau zur Ökonomiebaute Rifferswilerstrasse 1 (Bild: SKW)

Nr. 2: Der südliche Gebäudeteil bildet einen später hinzugefügten Anbau und ist nicht Teil des ortsbaulich bedeutenden Hauptbaukörpers.

Nr. 3: Der nördliche Gebäudeteil bildet einen eigenständigen Anbau und ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 4: Der südseitige Anbau mit Schleppdach zum Ökonomiegebäude ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 5: Dieses rückwärtig gelegene Wohnhaus ist vom öffentlichen Raum aus kaum sichtbar und ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

- Nr. 6: Weidstrasse 7
- Nr. 7: Weidstrasse 9.2



Nr. 6: Weidstrasse 7 (Orthofoto Swiss-image)





Nr. 7: Schopf Weidstrasse 9.2 (Bild: SKW)

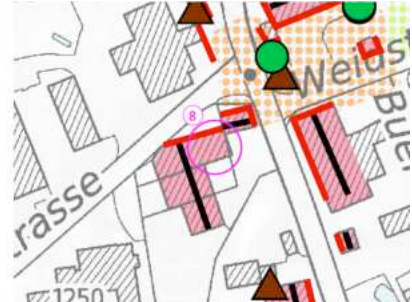
Nr. 6: Im Kernzonenplan wird das rot bezeichnete Gebäude auf den Kernbau, ohne später additiv hinzugefügte Anbauten zum Hauptbaukörper, beschränkt. Der Schleppdachanbau auf der Westseite ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 7: Die Kleinbaute (Schopf) ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 8: Uerzlikerstrasse 2b



Bild: Google Maps

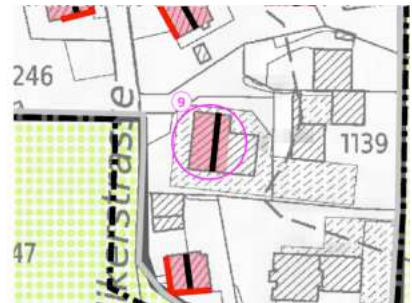
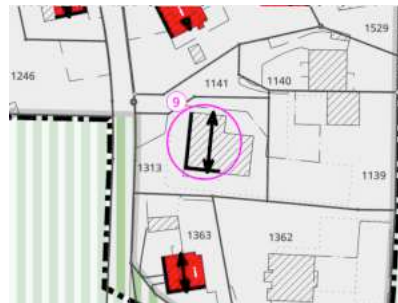


Nr. 8: Es handelt sich beim bezeichneten Gebäudeteil um einen später hinzugefügten Verbindungsbau zwischen den beiden angrenzenden Hauptbaukörpern. Dieser ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 9: Uerzlikerstrasse 13



Bild: Google Maps



Nr. 9: Es handelt sich bei dem im KOB rot bezeichneten Gebäude um einen Neubau mit Baujahr 1995. Die ortsbauliche Stellung ist wichtig, nicht aber das Erscheinungsbild. Daher wird das Gebäude im Kernzonenplan nicht rot bezeichnet.

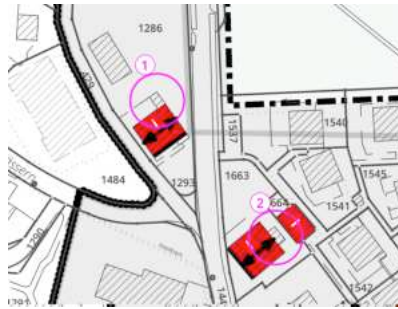
Ortsteil Uerzlikon

Nr. 1: Hauptikonerstrasse 3

Nr. 2: Hauptikonerstrasse 4



Nr. 1: Ansicht von Nordosten (Bild SKW)



Nr. 1: Es handelt sich beim bezeichneten Gebäudeteil um einen untergeordneten Anbau ohne Bedeutung für das Ortsbild.

Nr. 2: Es handelt sich beim bezeichneten Gebäudeteil um einen beim Umbau im Jahr 2019 neu hinzugefügten Anbau für die Gebäudeerschliessung.



Nr. 2: Ansicht von Nordwesten

Nr. 3: Baum nordwestlich der Liegenschaft Baarerstrasse 1

Nr. 4: Baarerstrasse 1a.1 (Ökonomiebaute)

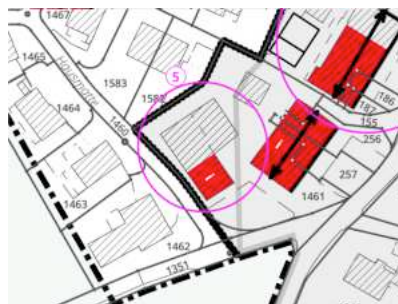


Nr. 4: Ansicht von Westen (Bild SKW)

Nr. 3: Der im KOBİ bezeichnete Baum besteht nicht mehr.

Nr. 4: Es handelt sich beim bezeichneten Gebäude um ein langgestrecktes, höhengestaffeltes Ökonomiegebäude. Beim nördlichsten Gebäudeteil handelt es sich um einen Schleppdachanbau ohne besondere Bedeutung für das Ortsbild. Der südlich daran anschliessende Gebäudeteil ist bezüglich Stellung und Firstrichtung wichtig für das Ortsbild, bezüglich Erscheinungsbild soll ein grösserer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Der Gebäudeteil soll nicht den Vorgaben von Art. 6 Abs. 1 nBZO unterliegen und wird daher nicht rot bezeichnet.

Nr. 5: Erweiterung Kernzone K im Bereich der Liegenschaft Oberdorfstrasse 8.1





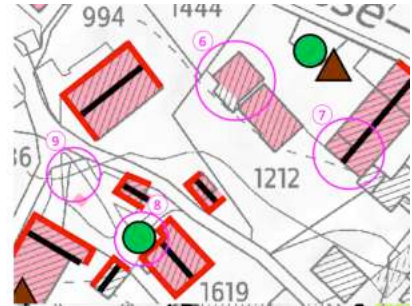
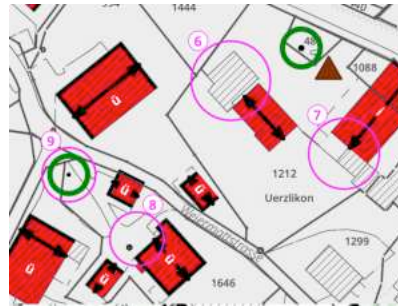
Nr. 5: Ansicht von Süden (Bild SKW)

Bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 8.1 handelt es sich um ein inventarisiertes Gebäude, das zusammen mit der angrenzenden Häuserzeile Oberdorfstrasse 2, 6, 8 eine hohe ortsbauliche Bedeutung aufweist. Die Kernzone K wird daher in diesem Bereich über die Abgrenzung des KOBI hinaus erweitert und der südliche Teil der Liegenschaft Oberdorfstrasse 8.1 im Kernzonenplan rot bezeichnet..

Nr. 6: Baarerstrasse 4.1 (Verkaufsgebäude)

Nr. 7: Baarerstrasse 4a

Nr. 8, Nr. 9: Baum Weiermattstrasse 8/10



Nr. 6: Ansicht von Norden (Bild SKW)

Nr. 6: Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Verkaufsgebäude. Es ist eingeschossig mit Satteldach und deutlich niedriger als das angrenzende Wohngebäude Baarerstrasse 4. Die Gesamterscheinung ist jedoch beeinträchtigt und das Gebäude ortsbaulich ohne besondere Bedeutung. Beim Gebäude Baarerstrasse 4 wird ergänzend auch die Firstrichtung im Kernzonenplan festgelegt.



Nr. 7: Blick von Süden (Bild SKW)

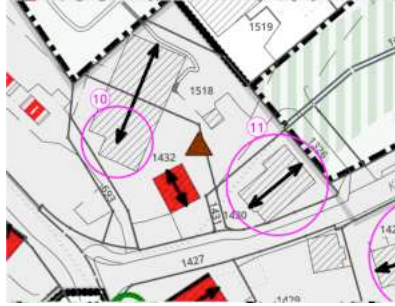
Nr. 7: Der Schleppdachanbau auf der Südseite ist von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild.



Nr. 8, 9: Situation Weiermattstrasse 8/10 (Orthophoto Swissimage)

Nr. 8, 9: Der Baum ist im KOBI nicht am richtigen Ort eingetragen.

Nr. 10: Kappelerstrasse 1b
Nr. 11: Kappelerstrasse 1c



Nr. 10: Ansicht von Süden (Bild SKW)

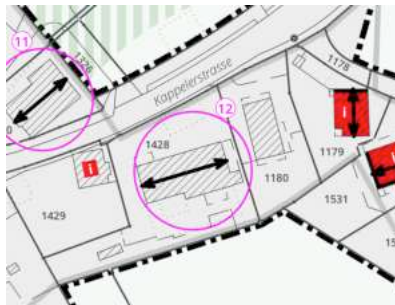
Nr. 10: Dem Ökonomiegebäude Kappelerstrasse 1b ist auf der Südseite ein Schleppdachanbau vorgelagert. Die Südfassade weist keinen besonderen Wert für das Ortsbild auf und wird daher nicht als prägende Fassade im Kernzonenplan bezeichnet.



Nr. 11: Ansicht von Südosten (Google Maps)

Nr. 11: Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1937. Das Gebäude wirkt infolge fehlender Befensterung im Strassenraum abweisend. Das Erscheinungsbild ist für das Ortsbild ohne Bedeutung, daher wird das Gebäude im Kernzonenplan nicht rot bezeichnet.

Nr. 12: Kappelerstrasse 10



Nr. 12: Ansicht von Norden (Google Maps)

Nr. 12: Es handelt sich um einen Ersatzneubau aus dem Jahr 1990. Das neuzeitliche Erscheinungsbild ist für das Ortsbild ohne besondere Bedeutung, daher wird das Gebäude im Kernzonenplan nicht rot bezeichnet.

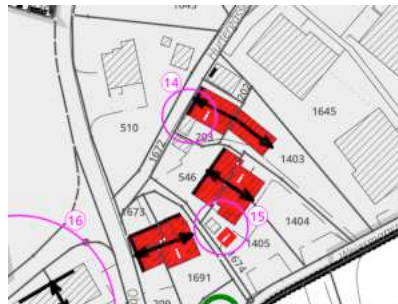
Nr. 13: Weiermattstrasse 27



Nr. 13: Ansicht von Westen (Bild SKW)

Nr. 13: Für das Ortsbild von Bedeutung ist einzig das traufständig zur Weiermattstrasse stehenden ortsbildprägende Hauptgebäude. Der südliche Quergiebelanbau mit Annexbauten ist im Ortsbild ohne Bedeutung.

Nr. 14: Hurtergasse 7.1
Nr. 15: Hurtergasse 13.1



Nr. 14: Ansicht von Südwesten (Google Maps)

Nr. 14: Es handelt sich um eine Scheune mit Baujahr 1763. Die südliche angebauten Gebäude sind neueren Datums und für das Ortsbild nicht von Bedeutung.



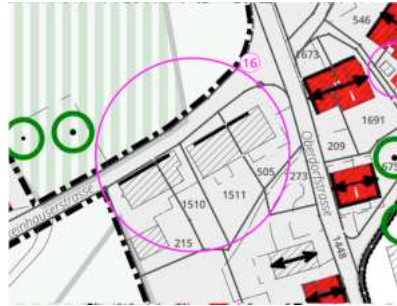
Nr. 15: Schopf, Ansicht von Nordwesten (Bild SKW)

Nr. 15: Der Schopf ist im kommunalen Inventar verzeichnet und verfügt über einen Substanzwert. Die Bedeutung im Ortsbild ist hingegen untergeordnet.

Nr. 16: Steinhauserstrasse 1, 3, 5, 7



Ansicht von Nordost (Bild SKW)

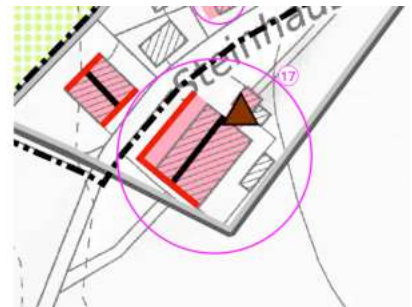
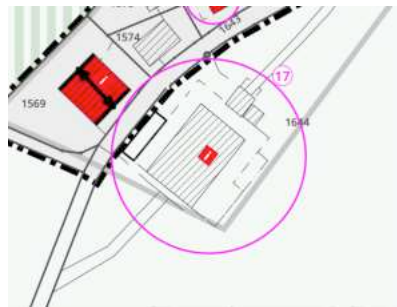


Nr. 16: Die Gebäude weisen einen historischen Gebäudekern aus den 19. Jahrhundert auf. Die aktuelle Ausstrahlung der Gebäude und ihrer Fassaden ist jedoch infolge der zahlreichen Veränderungen wenig ansprechend und die Authentizität beeinträchtigt. Für das Ortsbild sind einzig die Stellung direkt an der Strasse von Bedeutung. Bezüglich Erscheinungsbild soll ein grösserer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Auch bezüglich Firstrichtung soll ein grösserer Gestaltungsspielraum gewährt werden. Die Gebäude sollen daher nicht den Gestaltungsvorgaben von Art. 6 Abs. 1 nBZO unterliegen und werden nicht rot bezeichnet.

Nr. 17: Steinhauserstrasse 9: Scheune mit Hocheinfahrt



Ansicht von Norden (Bild SKW)



Das Gebäude befindet sich ausserhalb der Bauzone und wird im Kernzonenplan daher nicht aufgeführt.

8 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Allgemeines

Der Zonenplan wurde überprüft und punktuell angepasst. Die Änderungen beschränken sich auf die Einführung der neuen Kernzonentypen (Kernzone G und Kernzone K). Die Abgrenzung der Kernzonen K richtet sich grundsätzlich nach den Abgrenzungen des Ortsbildschutzperimeters, siehe Kap. 7.3.

9 AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen Teilrevision Windkraftanlagen

Die Auswirkungen der Teilrevision Windkraftanlagen sind in Kap. 6.6 dargelegt.

Keine Änderung der Kapazität

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Es finden keine Auf- oder Einzonungen statt. Die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität wird gegenüber dem bestehenden Zonenplan somit nicht verändert.

Umsetzung kantonaes Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung

9.2 Ortsbild

Die relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich auch die Freiräume.

Die Kernzonenbestimmungen werden neu verfasst und die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG präzisiert.

Umsetzung kantonaes Inventar der Landschaftsschutzgebiete

9.3 Landschaft

Mit den überarbeiteten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Art. 36 nBZO, in Verbindung mit dem neuen § 238a PBG zur Umgebungsgestaltung, wird dem geforderten sensiblen Übergang von der Siedlung zur Landschaft in ausreichendem Masse Rechnung getragen.

Klima und Siedlungsökologie

9.4 Umwelt

Mit den neu formulierten Vorgaben zur Begrünung werden die Anliegen der Siedlungsökologie unterstützt und der Überhitzung im Siedlungsraum entgegengewirkt.

Siedlungsfläche

Die Grösse des Baugebiets wird nicht verändert.

Lufthygiene/Lärm

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Kappel am Albis sind an verschiedenen Stellen Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision jedoch nicht beeinflusst.

Störfallvorsorge

Es werden keine relevanten Anpassungen in den Konsultationsbereichen vorgenommen.

Fruchtfolgeflächen

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.

Hochwasserschutz

Die Revision hat keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz. Nutzungserhöhungen, die Einfluss auf das Schadenpotenzial haben könnten, finden keine statt.

9.5 Mobilität

Parkierung

Die Ermittlung der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird genauer geregelt. Da Kappel am Albis nur über eine marginale ÖV-Erschliessung verfügt, sind Reduktionen der Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze nicht zweckmässig.

9.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Nachbargemeinden

Die Teilrevision hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

10 MITWIRKUNG

10.1 Mitwirkung Teilrevision Windkraftanlagen

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Kappel am Albis hat am 5. Februar 2024 die Teilrevision der BZO zur Umsetzung der Einzelinitiative "Abstandsvorschriften von Windenergieanlagen" zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 9. Februar 2024 bis 9. April 2024. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt

Die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) hat mit Schreiben vom 12. März 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

Der Vorstand der ZPK ist der Ansicht, dass Windenergieanlagen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Raum und Umwelt (insbesondere Erschliessung, Sichtbarkeit, Lärm, Auswirkungen auf Ortsbilder und Landschaften) einer überkommunalen Koordination bedürfen. Daher erachtet der Vorstand der ZPK eine Regelung hierzu auf kommunaler Ebene als nicht sachgerecht. Der Vorstand der ZPK ist der Ansicht, dass der vom Kantonsrat festgesetzte kantonale Richtplan das richtige Planungsinstrument für die Festsetzung von Vorhaben mit derartigen Auswirkungen ist.

Der Gemeinderat Kappel am Albis wird daher ersucht, der Stimmbürgerschaft die Ablehnung der Initiative bzw. der Einführung einer entsprechenden Bestimmung in der BZO zu beantragen.

Nachbargemeinden

- Die Gemeinden Rifferswil (Nachricht vom 8. März 2024) und Mettmenstetten (Nachricht vom 12. März 2024) nehmen Kenntnis von der öffentlichen Auflage und verzichten auf eine Stellungnahme
- Die Gemeinde Baar (Nachricht vom 9. April 2024) bittet die Gemeinde Kappel am Albis um Information, falls in Zukunft ein Standort für Windkraftanlagen im Zonenplan ausgeschieden würde. In diesem Fall bittet die Gemeinde Baar um eine frühzeitige Absprache. Hinsichtlich der Abstandsregelungen in Art. 23 BZO hat die Gemeinde Baar keine Vorbehalte oder Hinweise anzubringen

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen gegen die Teilrevision Windkraftanlagen keine Einwendungen ein

10.2 Mitwirkung Teilrevision Nutzungsplanung

Informelle Mitwirkung	Zu ergänzen.
Öffentliche Auflage	Zu ergänzen.
Anhörung	Zu ergänzen.
Nicht berücksichtigte Einwendungen	Zu ergänzen.

10.3 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE	Zu ergänzen.
Ergebnisse der Vorprüfung	Zu ergänzen.

11 FAZIT

Zielerfüllung	Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert wird. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nur am Rande tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.
----------------------	--

ANHANG 1:

INTERESSENABWÄGUNG ISOS