



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 28. September 2020 verabschiedet zu
Handen der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020

Teilrevision der Nutzungsplanung Waldabstandslinien

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und rechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass für die Teilrevision	6
2.1	Teilrevision 2016	6
2.1.1	Vorliegende Teilrevision	6
2.2	Kernzonenplan Sellenbüren	7
3	Festlegungen	8
4	Ablauf der Planung	10

Anhang: Skizze aus der allgemeinen Bauverordnung zu Waldabstand und anrechenbarer Grundstückfläche

1 Ausgangslage und rechtliche Voraussetzungen

Begriff des Waldes	<p>Das Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) definiert den Wald in Art. 2: Als Wald gilt jede Fläche, welche mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist. § 2 des kantonalen Waldgesetzes (WaG-ZH; LS 921.1) umschreibt den Waldbegriff für den Kanton Zürich näher: Demnach muss eine bestockte Fläche eine Mindestgrösse von 800 m², eine Mindestbreite von 12 m und ein Mindestalter von 20 Jahren aufweisen.</p>
Waldgrenze	<p>Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 WaG). Beim Erlass bzw. der Revision von Nutzungsplänen ist daher in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen, eine Waldfeststellung anzuordnen (Art. 10 WaG). Daraus resultieren Waldgrenzen (Art. 13 WaG).¹</p>
Waldabstand	<p>Waldabstandsvorschriften schützen (als baupolizeiliche Normen) Bauten vor der Gefahr durch umstürzende Bäume, vor Schatten, Feuchtigkeit und Waldbränden. Andererseits schützen sie (als forstpolizeiliche Norm) den Wald, insbesondere den Waldrand, vor schädlichen Einwirkungen (schleichende Entwaldung, Niederhaltung, Bewirtschaftungs- und Zugangerschwerisse usw.) Diesen Aspekten ist bei der Beurteilung neuer oder geänderter Waldabstandslinien Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Waldrand vorzuschreiben. Hierzu setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Diese sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze zu ziehen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden (§ 66 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich; PBG; LS 700.1). Zu den besonderen örtlichen Verhältnissen zählen namentlich topographische Verhältnisse sowie bestehende Gebäude.</p> <p>Der Bund verlangt gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m, im Gebirge und in den Bauzonen werden aber auch 10 m toleriert.² Das Verwaltungsgericht hat einen Waldabstand von weniger als 10 m wiederholt als ungenügend bezeichnet (zuletzt VB.2006.00070).</p> <p>Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten, jedoch dürfen offene nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen (§ 262 PBG).</p> <p>Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt.</p>

¹ Zu den Bauzonen zählen auch die Erholungszonen, nicht aber Freihalte- und Reservezonen.

² Heribert Rausch, Arnold Marti, Alain Griffel: Umweltrecht, Zürich 2004, Randziffer 467, zitiert im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. Juli 2014 (VB.2013.00320).

Waldabstandslinien
beeinflussen die massgebliche
Grundstückfläche für
Nutzungsmaass

Das Mass der zulässigen baulichen Ausnützung eines Grundstücks bezieht sich auf die Fläche des Grundstücks. Hierbei ist jedoch nicht in jedem Fall die gesamte Fläche des Grundstücks massgebend. Vielmehr können Teilflächen des Grundstücks ausser Betracht fallen. Namentlich sind nach § 259 Abs. 2 PBG Waldabstandsflächen von der anrechenbaren Grundstückfläche abzuziehen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.³

Besitzstandgarantie und
Brandstattrecht für
bestehende Gebäude
innerhalb neuer
Waldabstandslinien

Kommen bestehende Gebäude oder Teile davon im Zuge einer Neufestsetzung von Waldabstandslinien innerhalb des Waldabstands zu liegen, so können sie weiterhin genutzt werden (Besitzstandsgarantie). Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 PBG). Werden diese Gebäude durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört, können sie wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Brandstattrecht). Ersatzbauten haben dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird (§ 307 PBG).

³ Der Kantonsrat beschloss am 8. Juni 2015, dem Konkordat über die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beizutreten. Am 1. März 2017 trat eine Änderungsvorlage zum PBG in Kraft, welche faktisch in vielen Bereichen einen Nachvollzug der IVHB darstellt. Demnach werden Waldabstandsflächen bedarf jedoch noch einer entsprechenden Revision der BZO. Die Abbildung im Anhang stimmt daher nur solange, wie die IVHB noch nicht umgesetzt ist.

2 Anlass für die Teilrevision

Bestehende Waldgrenzen und Waldabstandslinien

Die Waldgrenzen in Stallikon wurden mit RRB 2295/1997 festgesetzt. Basis hierfür bilden die Waldgrenzenpläne 6.131.11.01 - .13

Die Waldabstandslinien in Stallikon wurden mit RRB 3963/1986 festgesetzt.

Lücken

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung mehrerer Grundstücke wurden Lücken in den Waldabstandslinien festgestellt. Das PBG enthielt ursprünglich in § 66 Abs. 3 eine Bestimmung, welche den Gemeinden die Kompetenz erteilte, bei kleinen, einzelnen Waldparzellen auf die Festsetzung einer Abstandslinie zu verzichten. Dieser Absatz wurde bei der Revision des PBG 1991 ersatzlos gestrichen.

2.1 Teilrevision 2016

Teilrevision ab 2015

Mit Beschluss Nr. 156 vom 25. August 2015 erteilte der Gemeinderat Stallikon PLANAR AG für Raumentwicklung den Auftrag zur Erarbeitung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die noch fehlenden Waldabstandslinien festzusetzen.

Die Waldgrenzenpläne wurden am 30. Oktober 2015 von der Baudirektion festgesetzt. Sie sind gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Dezember 2015 unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Somit lag die Grundlage für die Festlegung der Waldabstandslinien vor und die Teilrevision konnte durchgeführt werden.

Stand der Teilrevision

Mit Beschluss vom 1. Juni 2016 stimmte die Gemeindeversammlung der Teilrevision zu. Die Baudirektion genehmigte diese am 31. August 2016. Gegen die Festsetzung sind drei Rechtsmittel eingereicht worden. Nachdem zwei Rekurrenten den Rekurs beim Baurekursgericht Kanton Zürich zurückgezogen haben, trat die Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Waldabstandslinien / Aussichtsschutz – mit Ausnahme der Waldabstandslinie In der Weid – am 20. Mai 2017 in Kraft. Nachdem auch der dritte Rekurrent seinen Rekurs zurückgezogen hatte, trat die Waldabstandslinie In der Weid am 17. November 2017 in Kraft.

2.1.1 Vorliegende Teilrevision

Neue Teilrevision nötig

In Zusammenhang mit einem Baugesuch im Gebiet Massholderenstrasse wurde erkannt, dass auf gewissen Parzellen weiterhin noch keine Waldabstandslinien festgesetzt sind. Faktisch erfüllt dadurch dieses Grundstück noch nicht die für neue Bauten und Anlagen notwendige Baureife gemäss § 234 PBG. Die Gemeinde ist in der Pflicht, die notwendigen planungsrechtlichen Festlegungen nachzuholen, was zusammen mit der Teilrevision des Kernzonenplans Sellenbüren nun erfolgen soll.

Anlässlich einer ersten Prüfung stellte der Gemeindeingenieur fest, dass an folgenden weiteren Orten weitere Lücken in den Waldabstandslinien bestehen:

- südlich entlang des Langfurenbachs
- bei der Sportanlage Chilchbreiten

Der Gemeinderat erteilte PLANAR AG für Raumentwicklung mit Beschluss Nr. 185 vom 26. September 2017 den Auftrag zur Erarbeitung einer weiteren Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die oben erwähnten Waldabstandslinien festzusetzen. Grundsätzlich

werden in der aktuellen Teilrevision keine Anpassungen an den bestehenden Waldabstandslinien vorgenommen, sondern nur die fehlenden ergänzt; Eine gesamtheitliche Überprüfung aller bestehenden und die Anpassung der heute zum Teil nicht mehr zweckmässigen Waldabstandslinien soll im Rahmen einer nächsten Revision erfolgen.

2.2 Kernzonenplan Sellenbüren

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision war die Zuteilung der Gebäude in den Kernzonenplänen nicht systematisch überprüft worden. Am 19. Dezember 2017 ging ein Gesuch des Eigentümers der Liegenschaft Vers.-Nr. 81, beim Gemeinderat ein, welches die Anpassung des Kernzonenplans mit Entlassung der Kegelbahn als privilegiertem Gebäude forderte. Der Gemeinderat hat dieses Anliegen geprüft und daraufhin beschlossen, diese Anpassung zusammen mit der anstehenden Revision der Waldabstandslinien vorzunehmen.

Gegen die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren gingen während der öffentlichen Auflage vom 16. September 2019 bis 15. November 2019 sieben weitestgehend gleichlautende Einwände ein. Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den Einwendungen auseinandergesetzt und sieht davon ab, die Kernzonenplanrevision zusammen mit der Festlegung der Waldabstandslinien der Gemeindeversammlung zu beantragen. Damit möchte der Gemeinderat u. a. den Vorwürfen entgegentreten, dass es sich bei der Kernzonenplanrevision um eine Bevorzugung von Partikularinteressen eines einzelnen Grundeigentümers handelt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung im Jahr 2010 festgesetzt (Inkraftsetzung 2012) und hat Rechtssicherheit gegenüber der Öffentlichkeit. Anpassungen von Kernzonenplänen und Wohnzonen sollen im Rahmen von grösseren (Total-)Revisionen von Nutzungsplanungen vollzogen werden. Die Kernzonenplanrevision Sellenbüren soll somit anlässlich einer Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, bei deren die Anpassung von Kernzonenpläne und Bauzonen geplant sind, behandelt werden.

3 Festlegungen

Langfurenbach

Entlang des Langfurenbachs wurden im Jahr 1986 mit RRB Nr. 3963 für die Bauzonen nördlich des Waldes Waldabstandslinien von 15 m definiert, welche unverändert bleiben. Neu werden auch für die südlich angrenzenden Grundstücke Waldabstandslinien in einer Entfernung von 20 m zur Waldgrenze festgelegt. Dieser Abstand orientiert sich an der Baubewilligung von 1985, wo ein Waldabstand von 20 m gemäss § 18 der damals gültigen BZO (von 1971) gefordert wird.

Zwar handelt es sich hierbei um eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen, regelhaften Waldabstands von 30 m. Der zweite Halbsatz von § 66 Abs. 2 PBG hält jedoch fest, dass die Waldabstandslinien bei besonderen örtlichen Verhältnissen näher an die Waldgrenze gezogen werden können. Hier liegen solche besonderen örtlichen Verhältnisse vor, denn es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten. Die drei an den Wald grenzenden Gebäude(-teile) dieser Arealüberbauung halten diesen Mindestabstand von 20 m heute ein. Die entsprechenden Parzellen könnten aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur bei einem grösseren Waldabstand nicht mehr bebaut werden. Dies wäre unverhältnismässig.

Erholungszone Chilchbreiten

Innerhalb der Erholungszone Sport Chilchbreiten (Kat.-Nr. 1526) besteht eine Waldabstandslinie gegenüber dem westlich angrenzenden Wald. Neu wird auch gegenüber dem kleinen Waldstück rund um den Loomattbach ein Waldabstand von 30 m festgelegt. Dabei sind keine Gebäude, sondern lediglich die Kantonsstrasse sowie der Parkplatz der Tennisanlage Chilchbreiten betroffen. Diese Nutzung ist weiterhin zulässig, lediglich der Neubau oberirdischer Gebäude ist nicht erlaubt.

Hüttenrain / Massholderenstrasse

Die Grundstücke Hüttenrain 4, 6, 8 und 12 sowie Massholderenstrasse 7, 9 und 19 grenzen an ein kleines Waldstück, es bestehen aber noch keine Waldabstandslinien.

Die Liegenschaften Hüttenrain 4, 6 und 8 (Kat. Nrn. 367, 370, 371 und 372) sind Teil eines damals als "Quartierplan" bezeichneten Planwerks aus dem Jahre 1978. Für die anderen Gebäude nördlich des Hüttenrains im Perimeter dieses Plans waren die Waldabstandslinien seinerzeit auf die bestehenden Gebädefassaden festgelegt worden. Dementsprechend werden die Waldabstandslinien für diese Parzellen auch auf die bestehenden Fassaden gelegt und weisen einen Abstand von rund 18.5 m auf. Die Bebaubarkeit der Parzellen wird gewahrt, ein näheres Bauen an den an diesem Standort sehr steilen Waldhang wird aber verhindert. Für die unbebauten Parzellen Kat. Nrn. 364, 365 und 366 wird ein Abstand von 15 m gewählt, um zumindest auf gewissen Parzellen noch kleine Bauten wie z.B. eine Garage zu ermöglichen.

Die beiden Parzellen Kat.-Nr. 376 und 377 befinden sich in der Quartiererhaltungszone Massholderen QB, die die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauung bezweckt (Ziff. 4 BZO). Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschoszahl sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume. Die bestehende Gebädefassade (Vers. Nr. 699 und 700) liegt mit einem Abstand von 15 m bis 10 m (ein einziger Punkt) zur Waldgrenze und wurde 1964 so bewilligt.

Die Festlegung der Waldabstandslinien auf der Gebäudefassade mit einer punktuellen Annäherung an 10 m ist im Sinn der Quartiererhaltungszone gerechtfertigt. Nur so ist es möglich, eine Weiterentwicklung im Sinn der Ziele dieser Zone zu ermöglichen. Zudem bleibt die Parzelle Kat.-Nr. 377 bebaubar. Die vierteilige Parzellenstruktur sowie die Eigentumsverhältnisse zeigen zudem, dass bei einem allfälligen Ersatzneubau eine Verschiebung aufgrund einer grösseren Waldabstandslinie unrealistisch und nicht zweckmässig ist. Die Erstellung eines Ersatzbaus muss gemäss Ziffer 4.5 BZO gesichert sein, um das Erscheinungsbild zu wahren.

Auch hier liegen also besondere örtlichen Verhältnisse vor, wo eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen werden kann. Es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten.

Die Parzelle Kat.-Nr. 384 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 94 steht heute näher als 10 m vom Wald entfernt. Bei der Festlegung des Waldabstandes sollen diese besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt und die Bebaubarkeit der Parzelle weiterhin gewährleistet werden. Mit einem Waldabstand von 15 m wird die Überbaubarkeit der Parzelle zwar eingeschränkt, ist aber aufgrund der Grösse der Parzelle grundsätzlich noch gegeben. Es ist daher vertretbar und zweckmässig, die Waldabstandslinie auf 15 m festzulegen.

4 Ablauf der Planung

Entwurf Waldabstandslinien
und Kernzonenplan
Sellenbüren

PLANAR erarbeitete in Absprache mit der Gemeinde einen Entwurf für die zu ergänzenden Waldabstandslinien (Teilpläne und Planungsbericht) sowie für den Kernzonenplan Sellenbüren. Im ersten Entwurf wurden auch noch Waldabstandslinien rund um den Loomattbach festgelegt. Im Rahmen der Vorprüfung hat sich aber gezeigt, dass hier bereits Waldabstandslinien bestehen, welche im ÖREB aber fälschlicherweise als Gewässerabstandslinien aufgeführt waren (siehe Ausführungen unten).

Beratung Bau- und
Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission (BPK) ist gemäss Art. 61 Abs. 5 der Gemeindeordnung Stallikon vom 5. Juni 2005 beratendes Organ des Gemeinderates in Fragen der Ortsplanung. Die BPK beriet das Geschäft am 4. April 2018. Sie empfiehlt dem Gemeinderat die Revision der Waldabstandslinien Langfurenbach / Loomattbach / Hüttenrain; hingegen lehnt sie die Anpassung des Kernzonenplanes Sellenbüren ab.

Vorprüfung

Der Gemeinderat behandelte die Vorlage an seiner Sitzung vom 8. Mai 2018 und verabschiedete den Entwurf zu Händen der Vorprüfung beim Kanton.

Die Vorlage wurde beim Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht (ARE Nr. 18-0685) datiert vom 22.02.2019.

Die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren wurde als nachvollziehbar beurteilt und gutgeheissen. Betreffend die Waldabstandslinien ergaben sich noch offene Fragen hinsichtlich Abstimmung mit anderen Abstandslinien (Gewässerabstandslinie im Bereich Loomattbach) und der verschiedentlichen Unterschreitungen des in der Regel geforderten Waldabstandes von 30 m gemäss § 66 PBG.

Anpassungen wurden mit dem zuständigen Kreisförster und einem Rechtsvertreter der Sektion Forstrecht und Dienste des Amtes für Landschaft und Natur am 17.04.2019 in einer Arbeitssitzung besprochen. Dem Grundsatz nach, keine bestehenden Waldabstandslinien im Rahmen der aktuellen Teilrevision anzupassen, sondern nur fehlende festzulegen, wurden die Waldabstandslinien im Gebiet Loomattbach aus der Vorlage gelöscht – diese sind in einem Plan mit Wald- und Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1986 nämlich schon rechtskräftig festgesetzt. Die Korrekturen im ÖREB, von Gewässerlinie zur Waldabstandslinie, wurde mit der zuständigen katasterbewirtschaftenden Organisation vorgenommen. Des Weiteren wurde der Forderung nach weniger Unterschreitungen des regulären Waldabstandes von 30 m nachgekommen und die Waldabstände nur soweit reduziert, dass die Bebaubarkeit nicht unverhältnismässig eingeschränkt resp. weiterhin gegeben ist.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage dauerte vom 16. September 2019 bis 15. November 2019. Während dieser Zeit gingen sieben weitestgehend gleichlautende Einwendungen ein, die sich alle auf die Änderung des Kernzonenplans Sellenbüren bezogen. Die Einwendungen wurden berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 2.2 verwiesen.

Anhörung

Zudem haben sich die folgenden Nachbargemeinden zur Vorlage geäussert:

Die Stadt Adliswil, die Gemeinden Aeugst am Albis, Affoltern am Albis, Birmensdorf, Bonstetten, Hedingen, Langnau am Albis und Wettswil am Albis sowie die Stadt Zürich halten fest, dass die Vorlage keine Ihrer Interessen tangieren und erheben keine Einwendungen bzw. erklären den Verzicht auf eine Stellungnahme.

Ebenso hält der übergeordnete Planungsträger, die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt fest, dass die Vorlage keine ihrer Interessen tangiert und stellt keine Änderungsanträge.

Die überarbeitete Vorlage wurde vom Gemeinderat am 28. September 2020 zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

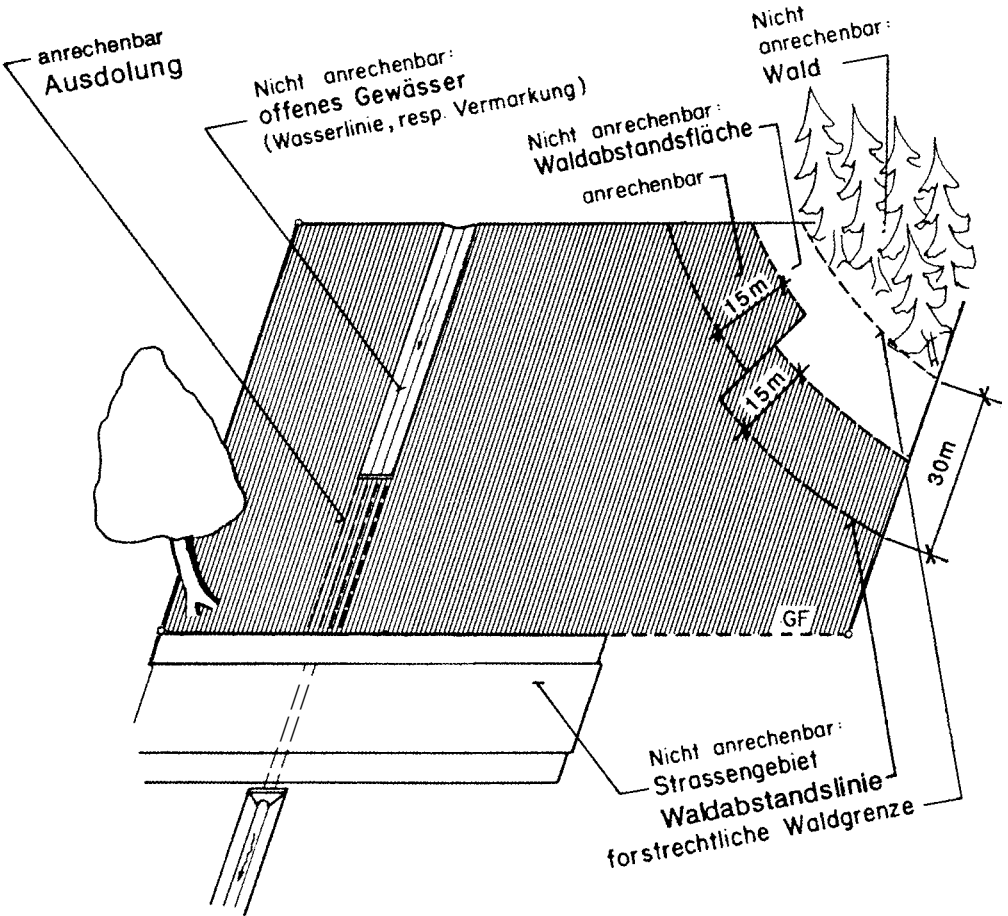
Die weiteren Planungsschritte sind derzeit noch pendent. Die nachfolgenden, kursiven Textabschnitte stellen somit lediglich Platzhalter dar.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Genehmigung durch die Baudirektion

Die Grundfläche

Massgebliche Grundfläche



GF = massgebliche Grundfläche 