

Regensdorf, 6. April 2021  
20075\_Planungsbericht nach Art. 47 RPV.docx

## Kommunale Nutzungsplanung

# Festsetzung Waldabstandslinien Gebiet Chisi

## Antrag an Gemeindeversammlung

### Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Auftraggeber	Gemeinde Dällikon
Auftrag	20075
Autor	Robert Meier
Stand	Antrag an Gemeindeversammlung

## Inhaltsverzeichnis

1. Begriffe und rechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Wald	3
1.2 Waldgrenze	3
1.3 Waldabstand	3
1.4 Waldabstandslinien und massgebliche Grundfläche	3
1.5 Besitzstandsgarantie für bestehende Gebäude	4
2. Anlass für die Festsetzung	4
3. Festlegungen	4
4. Raumplanerische Rahmenbedingungen	5
4.1 Kanton	5
4.2 Region	6
4.3 Gemeinde	6
4.4 Übereinstimmung mit Zielen der Raumplanung	7
5. Ablauf der Planung	7
5.1 Verfahrensablauf und Zeitplan	7
5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	8
5.3 Kantonale Vorprüfung	8
5.4 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	8
5.5 Genehmigung durch die Baudirektion	8

# 1. Begriffe und rechtliche Voraussetzungen

## 1.1 Wald

Als Wald gilt nach dem Bundesgesetz über den Wald (WaG) jede Fläche, welche mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist. Das kantonale Waldgesetz (WaG-ZH) umschreibt den Waldbegriff für den Kanton Zürich in § 2 näher. Demnach muss eine bestockte Fläche eine Mindestgrösse von 800 m<sup>2</sup>, eine Mindestbreite von 12 m und ein Mindestalter von 20 Jahren aufweisen.

## 1.2 Waldgrenze

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).

## 1.3 Waldabstand

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, Brandgefahr, Bewirtschaftungs- und Zugangerschwerisse usw.) Diesen Aspekten ist bei der Beurteilung neuer oder geänderter Waldabstandslinien Rechnung zu tragen.

Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Waldrand vorzuschreiben. Hierzu setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Diese sind nach § 66 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Zu den besonderen örtlichen Verhältnissen zählen namentlich topographische Verhältnisse sowie bestehende Gebäude. Ohne festgesetzte Waldabstandslinie gilt ein Waldabstand von 30 m.

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).

Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt.

## 1.4 Waldabstandslinien und massgebliche Grundfläche

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 Be-

tracht fallen. Namentlich sind nach § 259 Abs. 2 PBG Waldabstandsflächen von der anrechenbaren Grundstücksfläche abzuziehen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.

Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der damit verbundenen Umsetzung der Bestimmungen über die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entfällt diese Einschränkung.

## 1.5 Besitzstandsgarantie für bestehende Gebäude

Kommen bestehende Gebäude oder Teile davon im Zuge einer Neufestsetzung von Waldabstandslinien innerhalb des Waldabstands zu liegen, so können sie weiterhin genutzt werden (Besitzstandsgarantie).

Gemäss den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung liegen bei dieser Neufestsetzung keine bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstandsbereichs.

## 2. Anlass für die Festsetzung

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2767 und 2771 im Gebiet Chisi an der Buchserstrasse, Dällikon, befindet sich innerhalb der Bauzone (Industrie- und Gewerbezone I6) ein rund 1'460 m<sup>2</sup> grosses Waldstück, welches nicht abparzelliert ist. Aufgrund eines Waldfeststellungsverfahrens hat der Regierungsrat des Kantons Zürich am 21. Februar 1996 die Waldgrenzen festgesetzt.

In der Folge wurde es unterlassen, gestützt auf § 66 PBG die Waldabstandslinien festzusetzen. Das PBG enthielt ursprünglich in § 66 Abs. 3 eine Bestimmung, welche den Gemeinden die Kompetenz erteilte, bei kleinen, einzelnen Waldparzellen wie die vorliegende im Gebiet Chisi auf die Festsetzung einer Abstandslinie zu verzichten. Dieser Absatz wurde bei der Revision des PBG 1991 ersatzlos gestrichen.

Eine Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 2767 soll in nächster Zeit überbaut werden. Aufgrund der Parzellenform ist eine zweckmässige Überbauung nur möglich, wenn den örtlichen Verhältnissen angepasste Waldabstandslinien festgesetzt werden.

Mit Beschluss Nr. 258 vom 17. November 2020 erteilte der Gemeinderat Dällikon dem Gemeindeingenieurbüro EFP AG den Auftrag zur Erarbeitung einer Vorlage für die Festsetzung der noch fehlenden Waldabstandslinien und die Verfahrensbegleitung.

## 3. Festlegungen

Die Waldabstandslinien-Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 Waldabstandslinie Gebiet Chisi vom 6. April 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. April 2021.

Aufgrund von Vorabklärungen beim Kreisforstmeister Stefan Studhalter, Abteilung Wald im Amt für Landschaft und Natur (ALN) der Baudirektion des Kantons Zürich, wurde die

Waldabstandslinie mit einem durchgehenden Waldabstand von 15 m vorgesehen. Massgebend ist dabei die im Zonenplan bzw. in den Daten der Amtlichen Vermessung und im ÖREB-Kataster festgehaltene Waldgrenze und Waldfläche. Dass die heutige Situation nicht mehr vollumfänglich der 1996 genehmigten und immer noch rechtskräftigen Waldgrenze entspricht, ist für die Festsetzung der Waldabstandslinien nicht relevant.

Im Situationsplan 1:500 vom 6. April 2021 ist die projektierte Waldabstandslinie mit einem durchgehenden Waldabstand von 15 m eingezeichnet. Damit ist gewährleistet, dass die massgeblichen Grundstücksflächen der betroffenen Parzellen bereits vor der Anpassung der BZO an die IVHB-Begriffe der gesamten, in den Industrie- und Gewerbezone befindlichen Grundstücksfläche (ohne Waldfläche) entsprechen.

Da heute keine Gebäude mehr innerhalb des Waldabstands von 15 m liegen, spielen Überlegungen zur Besitzstandsgarantie bei der Festsetzung keine Rolle.

## 4. Raumplanerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Kanton

Am 29. April 2015 wurde der Richtplan vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 22. Oktober 2018 neu festgesetzt.



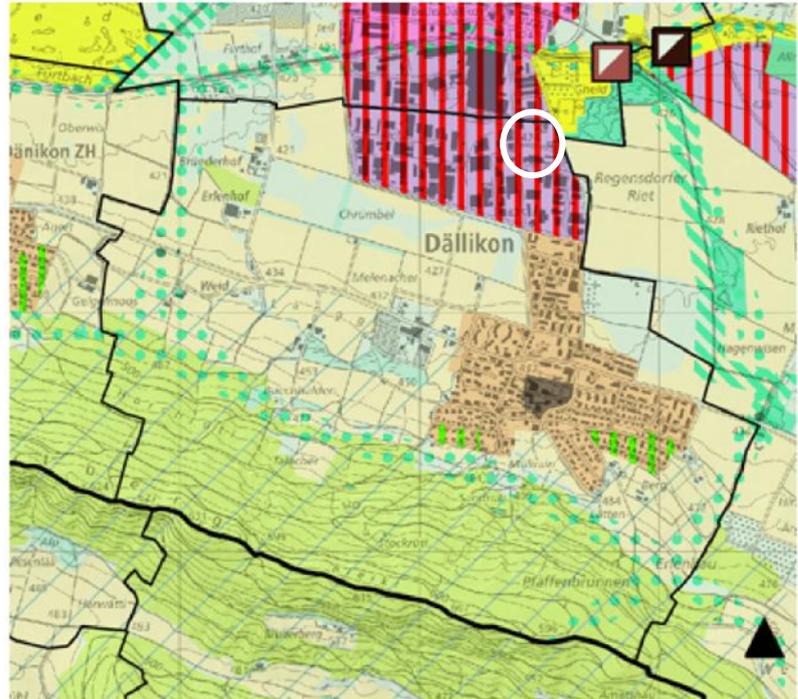
Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Stand 22.10.2018

Gemäss dem kantonalen Richtplan befinden sich die betroffenen Grundstücke im Siedlungsgebiet. Weitere Festlegungen des kantonalen Richtplans sind nicht tangiert, womit keine Konflikte zum kantonalen Richtplan zu verzeichnen sind.

## 4.2 Region

Der regionale Richtplan Furttal, welcher am 16. Mai 2018 vom Regierungsrat beschlossen wurde, übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher.

Kantonal	Regional	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Arbeitsplatzgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
<b>Landschaft</b>		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung



Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand 16.05.2018

Im Teil Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans wird das Industrie- und Gewerbegebiet, in welchem sich das Gebiet „Chisi“ befindet, als Arbeitsplatzgebiet von regionalem Interesse mit einer hohen baulichen Dichte festgelegt. Es sind industrielle und gewerbliche Nutzungen, sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ansonsten sind keine weiteren Festlegungen betroffen, womit auch zum regionalen Richtplan keine Konflikte bestehen.

## 4.3 Gemeinde

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dällikon sind die betroffenen Grundstücke der Industrie- und Gewerbezone I6 zugeteilt. Mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung soll mit der Aufzoning in Industrie- und Gewerbezone I8 mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden.

Die vorgesehene, den örtlichen Verhältnissen angepasste Waldabstandslinie gewährleistet einerseits die Erfüllung der Waldfunktion, und ermöglicht andererseits die zweckmässige Überbauung mit der angestrebten hohen Dichte.

## 4.4 Übereinstimmung mit Zielen der Raumplanung

Die Festlegung dieser Waldabstandslinie dient der Siedlungsentwicklung nach Innen. Mit der Festlegung sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung der betroffenen Parzellen Kat.-Nrn. 2767, 2771 und 2849 geschaffen werden. Das Grundstück Kat.-Nr. 2767 wird über die auf Gemeindegebiet von Buchs ZH liegende Grenzstrasse erschlossen. Diese wurde durch die Gemeinde Buchs mit Kostenbeteiligung der Gemeinde Dällikon kürzlich saniert. In diesem Gebiet findet somit bereits eine überkommunale Zusammenarbeit statt.

Die Grundstücke, welche östlich der Buchserstrasse von der Waldabstandslinie tangiert werden, weisen aktuell eine sehr geringe bauliche Dichte auf. Mit der Festsetzung von Abstandslinien wird eine Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen, was eine wichtige Voraussetzung für bauliche Investitionen und die angestrebte hohe bauliche Dichte ist.

## 5. Ablauf der Planung

### 5.1 Verfahrensablauf und Zeitplan

Nach der gesetzlichen Systematik des PBG zählen die Waldabstandslinien zur Nutzungsplanung. Die Festsetzung von Waldabstandslinien liegt in Dällikon deshalb in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach dem Verfahren bei Nutzungsplanungen und erfordert daher mit den vorgeschriebenen Mitwirkungen und Publikationen einen recht grossen Zeitbedarf.

Aus zeitlichen Überlegungen wird die Festsetzung der Waldabstandslinie im Gebiet Chisi in einem von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelösten Verfahren durchgeführt. Gestützt auf den nachfolgenden Terminplan wird damit gerechnet, dass die neuen Waldabstandslinien mindestens ein halbes Jahr vor der revidierten BZO rechtskräftig sein werden.

Ablauf und ungefähre Zeitplan bis zur Rechtskraft der Waldabstandslinien:

Arbeitsschritt	Zuständig	Termin
<b>Freigabe für Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage</b>	GR	12.01.2021
<b>Publikation, Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung, Vorprüfung Kanton</b>	Gemeinde/Kanton	22.01. – 23.03. 2021
<b>Bereinigung Vorlage aufgrund Stellungnahmen und Einwendungen; Bericht nicht berücksichtigte Einwendungen</b>	EFP	06.04.2021
<b>Beschluss GR zur Freigabe an GV, Ausarbeitung Weisung GV</b>	GR	13.04.2021
<b>Beschluss GV</b>	GV	08.06.2021
<b>Publikation, Beschwerdefrist, Einholung Rechtskraftbescheinigung</b>	Gemeinde	Mitte Juli 2021

<b>Genehmigungsverfahren Baudirektion</b>	ARE	Ende September 2020
<b>Publikation Festsetzung und Genehmigung; Rekursfrist 30 Tage</b>	Gemeinde	Anfang Oktober 2021
<b>Einholung Rechtskraftbescheinigung, Publikation Inkrafttreten</b>	Gemeinde	Mitte November 2021

## 5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Publikation der Waldabstandslinien-Vorlage erfolgte am 22. Januar 2021. Die 60-tägige öffentliche Auflage nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dauerte bis zum 23. März 2021. In diesem Zeitraum fanden auch die Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion statt.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen zur Festsetzung der Waldabstandslinie eingegangen. Zudem haben die Nachbargemeinden wie auch die Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) im Rahmen der Anhörung auf eine materielle Stellungnahme verzichtet.

## 5.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Rahmen der Vorprüfung zur Festsetzung der Waldabstandslinie mit Schreiben vom 25. März 2021 unter Einbezug des ALN Stellung genommen. Die Vorprüfung kommt zum Schluss, dass mit dem vorgesehenen Waldabstand die Erfüllung der Waldfunktion am vorliegenden Ort gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der erwähnten Auflagen wird die Festsetzung der Waldabstandslinie als rechtmässig, zweckmässig, angemessen und damit als genehmigungsfähig eingestuft. Die Auflagen betreffen darstellerische Anpassungen am Plan sowie die Ergänzung des Planungsberichts mit den überkommunalen und kommunalen raumplanerischen Rahmenbedingungen.

Die verlangten Anpassungen sind vollumfänglich umgesetzt worden.

Die weiteren Planungsschritte sind noch pendent. Die nachfolgenden Kapitelüberschriften stellen somit lediglich Platzhalter dar.

## 5.4 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

## 5.5 Genehmigung durch die Baudirektion