

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0034/2013 vom 12. März 2013

ZH Baurekursgericht, 2013-03-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE II Nr. 0034_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nr.%200034_2013)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0034/2013 du 12 mars 2013

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0034/2013 del 12 marzo 2013

Regeste

Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Waldabstandslinie im Regelabstand von 30 Metern verhinderte jegliche Überbauung des privaten Grundstücks. Die Gemeindeversammlung folgte damit einem Initiativbegehren, welches die Erhaltung eines Ruhe- und Aussichtspunkts mit Sitzbank anstrebte. Das Baurekursgericht hob den Beschluss auf und die Gemeinde wurde eingeladen, die Waldabstandslinie auf 10 m festzusetzen.

Erwägungen

E. 2

[...]

E. 3

[...]

E. 4

[...] betreffend Gemeindeversammlungsbeschluss vom 20. September 2012; Festsetzung fehlender Waldabstandslinien

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 20. September 2012 setzte die Gemeindeversammlung X auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4620 an der S.-Strasse eine Waldabstands- linie auf 30 Meter fest. B. Gegen diesen Beschluss erhoben V. und U. Z. mit Eingabe vom 12. Okto- ber 2012 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten in teilweiser Aufhebung des Beschlusses die Festsetzung der Waldabstandslinie in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde X. C. Mit Präsidialverfügung vom 17. Oktober 2012 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Mit Eingabe vom 12. November 2012 verzichtete der Gemeinderat auf eine Stellungnahme und verwies auf die eingereichten Akten. E. Mit Präsidialverfügung vom 16. November 2012 wurde S. N. auf sein Ersu- chen hin in das Rekursverfahren beigeladen und es wurde ihm Frist zur Vernehmlassung angesetzt. F. Mit Präsidialverfügung vom 26. November 2012 wurde den weiteren, von der angefochtenen Festsetzung potentiell betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit gegeben, ein Beiladungsgesuch zu stellen. Mit Präsidialverfü- gung vom 10. Dezember 2012 wurden L. Z.und M. H.auf ihr Ersuchen hin R2.2012.00147 Seite 2

in das Rekursverfahren beigeladen und es wurde ihnen Frist zur Vernehm- lassung angesetzt. Auf das Beiladungsgesuch von T. O. wurde mit Präside- alverfügung vom 23.

Januar 2013 nicht eingetreten. G. Mit Eingaben vom 6. Dezember 2012, 7. Januar 2013 und 8. Januar 2013 reichten die Beigeladenen ihre Stellungnahmen ein und beantragten die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. H. Am 22. Januar 2013 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien und der Beigeladenen 2 und 3 einen Augenschein auf dem Lokal durch. I. Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrierenden sind Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 4620 an der S.-Strasse in X und als solche aufgrund der mit dem angefochtenen Beschluss auf ihrem Grundstück festgesetzten Waldabstandslinie ohne Weiteres im Sinne von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. R2.2012.00147 Seite 3

2. Der nördliche Teil des unüberbauten Grundstücks Kat.-Nr. 4620 besteht aus einer 530 m² grossen, im Zonenplan entsprechend ausgeschiedenen Waldfläche, die im Norden an die dem M.-bach entlang verlaufende Gemeindegrenze von Y angrenzt. Der südliche Grundstücksteil liegt in der Wohnzone W1 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Dieser Teil umfasst eine Fläche von 620 m² und wird im Norden durch das besagte Waldstück und im Übrigen durch die S.-Strasse begrenzt, die an dieser Hanglage in einer Kurve um das Grundstück herum führt. Das schmale Waldstück auf der rekurrentischen Parzelle setzt sich bergwärts beidseits des M.-bachs auf einer Länge von ca. 60 m fort. Das gesamte überbaute Gebiet um das 1'431 m² grosse Wäldchen herum gehört der Bauzone der Gemeinden X bzw. Y an. Die Bebauung rund um das Wäldchen reicht bis auf 10 bis 12 m an die Waldgrenze heran. 3. Der angefochtenen Festsetzung liegt folgende Vorgeschichte zugrunde: Anders als auf dem Gemeindegebiet von Y (s. act. 6.2) war auf dem Gebiet der Gemeinde X bislang keine Waldabstandslinie festgelegt. Im Jahre 2011 arbeitete der Gemeinderat im Rahmen der Überarbeitung der BZO eine Vorlage zur Festsetzung der fehlenden Waldabstandslinien aus. Der ergänzte Waldabstandslinienplan sah auf dem streitbetroffenen Grundstück eine Waldabstandslinie in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze vor, er wurde jedoch am 18. Januar 2012 mit der Gesamtvorlage (BZO-Teilrevision) von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. In der Folge stellte das "Überparteiliche Komitee zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli A" ein Initiativbegehren an den Gemeinderat (act. 10.10). Die Initianten verlangten, es sei "im Teilbereich A hinsichtlich des bisher unüberbauten und einzigen direkt an den Wald angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4620 die Waldabstandslinie auf 30 Meter (gesetzlicher Waldabstand) festzusetzen. Hinsichtlich der übrigen, auf der südlichen Seite der S.-Strasse liegenden Grundstücke, sei die Waldabstandslinie entlang der südlichen Verkehrsbaulinie der S.-Strasse festzusetzen (Bestandesschutz)" (s. Weisung für die Gemeindeversammlung vom 20. September 2012, S. 2, act. 10.3). Im Übrigen sei die BZO um die gesetzlich verlangten und bisher fehlenden Waldabstandslinien zu ergänzen. Die Initianten begründeten ihr Begehren wie folgt: Das heute unüberbaute und angesichts der fehlenden R2.2012.00147 Seite 4

Waldabstandslinie nicht baureife Grundstück Kat.-Nr. 4620 liege am Waldrand an einer der schönsten Aussichtslagen von X. Die heutige Nutzung als Ruhe- und Aussichtspunkt und wertvoller Erholungsraum in der Nähe und auf dem Weg zum Park V soll den künftigen Generationen erhalten bleiben. Die Festsetzung der Waldabstandslinie auf dem

gesetzlich vorge- sehenen Mass erlaube zudem die spätere Eintragung eines geschützten Aussichtspunkts. Der Gemeinderat beantragte der Gemeindeversammlung im Sinne eines Gegenvorschlags, dass die Waldabstandslinie durchgehend, auch im Be- reich des Grundstücks Kat.-Nr. 4620, in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze festgesetzt werde (s. Ergänzung Waldabstandslinienplan, act. 10.6). Die Gemeindeversammlung folgte diesem Gegenvorschlag nicht und setzte die Waldabstandslinie entsprechend der Initiative bei 30 m fest (s. Ergänzung Waldabstandslinienplan, act. 10.5). Damit kommt bis auf wenige Quadratmeter der gesamte in der Bauzone gelegene Grundstücks- teil in den Waldabstandsbereich zu liegen.

E. 4.1

Die Rekurrierenden machen zunächst geltend, nur mit einem reduzierten Waldabstand von 10 m sei eine angemessene Überbauung möglich. Die nun bei 30 m festgelegte Waldabstandslinie verhindere jede Form der Be- bauung und sei deshalb unverhältnismässig. Es würden besondere örtliche Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 Halbsatz 2 PBG vorliegen, bei dem eine Abweichung vom Regelmass von 30 m gerechtfertigt sei. Beim betref- fenen Wald handle es sich um eine kleine Waldparzelle im Sinne der ge- nannten Bestimmung. Das Grundstück Kat.-Nr. 4620 sei das einzige zwi- schen S.-Strasse und Wald. Dessen Anstossbereich an den Wald betrage lediglich rund 40 m. Die Bebaubarkeit sei bereits wegen seiner speziellen Form und der Topographie erheblich erschwert und werde ohne verminder- ten Waldabstand gänzlich verunmöglicht. Das Grundstück grenze mit sei- ner Nordseite an den Wald an, weshalb ein reduzierter Waldabstand nicht mit wohnhygienischen Nachteilen verbunden sei. Aufgrund der Gelände- ausrichtung müsse auch nicht mit einer Gefährdung der Bauten durch Windwurf gerechnet werden. Ebenso wenig würden die mit dem Waldab- stand verfolgten Ziele, insbesondere die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes, in einer nicht vertretbaren Weise beeinträchtigt. Die Rekurrie- renden halten fest, dass auf ihrem Grundstück kein in der BZO festgeleg-

R2.2012.00147 Seite 5

ter, kommunaler Aussichtspunkt bestehe und die Öffentlichkeit keine Nut- zungsansprüche habe, obgleich sie die Nutzung des Grundstücks als Aus- sichts- und Verweilort geduldet hätten. Die Initianten würden ausschliess- lich subjektive und eigennützige Interessen verfolgen, indem sie eine Überbauung verhindern wollen, um sich ihre Seesicht oder eine unüber- baute Nachbarschaft zu sichern. Es entbehre der planerischen Notwendig- keit und sei sachlich nicht gerechtfertigt, einzig auf dem rekurrentischen Grundstück einen Waldabstand von 30 m festzusetzen, während auf allen übrigen Grundstücken, einschliesslich denjenigen auf der Seite der Ge- meinde Y, die Waldabstandslinie in einem Abstand von nur 10 m zur Waldgrenze verlaufe. Die gemeinderätlichen Argumente in der Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. September 2012 würden klar für einen reduzierten Waldabstand von 10 m sprechen.

E. 4.2

Der Gemeinderat verzichtete auf eine Stellungnahme. Wie erwähnt, hatte er das Initiativbegehren zur Ablehnung empfohlen. In der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 20. September 2012 führte er aus, das kleine Wäldchen diene insbesondere dem Erosionsschutz an der Böschung des M.-bachs. Ferner komme ihm eine gewisse Umwelt- und Erholungsfunktion im Sinne einer kleinen ökologischen Oase im Siedlungsgebiet zu. Innerhalb des Regelabstands von 30 m würden sich verschiedene Wohngebäude entlang der

S.-Strasse mit einem Waldabstand von 11 m befinden. Betreffend Wohnhygiene respektive Schattenwurf und der damit einhergehenden Feuchtigkeit sei der Wald für Bauten auf der Xer Seite wegen der Südlage als unproblematisch anzusehen. Mit einer Gefährdung der Bauten durch Windwurf müsse nicht gerechnet werden. Die Nutzung des privaten, öffentlich nicht frei zugänglichen Grundstücks als Aussichts- und Verweilort mit Sitzbank sei von den Eigentümern lediglich geduldet worden. Die Waldabstandslinie bei 30 m verunmögliche zwar die Bebauung, nicht aber die Errichtung eines Sichtschutzes in Form von Einfriedungen, Hecken und Büschen. Die Festsetzung von Waldabstandslinien habe sachlich nichts mit den Anliegen des Aussichts- und Verweilortschutzes zu tun. Auf die von der Initiative angestrebte öffentliche Nutzung des Grundstücks habe die Waldabstandslinie keinen Einfluss. Damit ziele die Massnahme am eigentlichen Sinn und Zweck der Initiative vorbei und es sei kein gesicherter öffentlicher Nutzen erkennbar. R2.2012.00147 Seite 6

Seinen Gegenantrag zur Initiative (Waldabstandslinie bei 10 m) begründete der Gemeinderat damit, dass das Grundstück Kat.-Nr. 4620 überbaut werden könne, die bestehenden Gebäude nicht rechtswidrig würden und dabei insbesondere die Funktion und der Schutz des Waldes in zweckmässiger Weise erhalten blieben. Das Interesse der Überbaubarkeit der Grundstücke sei gegenüber den Funktionen des Waldes abzuwägen. Mit der Überbaubarkeit würden die Funktionen des Wäldchens nicht wesentlich eingeschränkt und der Schutz von Menschen und Sachwerten gewährleistet. Durch den verringerten Waldabstand verliere das Grundstück Kat.-Nr. 4620 wegen des schrofferen Überganges vom Baugebiet zum Wald jedoch etwas von seinem ökologischen Potenzial. Ein durchgehender Waldabstand bei 10 m werde den verschiedenen Interessen am besten gerecht und sei auch im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung der verschiedenen Grundstücke zweckmässig.

E. 4.3

Der Beigeladene 2 beantragt die Abweisung des Rekurses und führt aus, die Bevölkerung habe sich in einer breiten, öffentlichen Diskussion eingehend mit der Festsetzung der Waldabstandslinie und den rechtlich relevanten Kriterien auseinandergesetzt und sich mit eindeutigem Mehr gegen eine Abweichung vom Regelabstand ausgesprochen. Es würden keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG vorliegen. Vielmehr bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes und des Waldabstandsbereiches als Ruhe-, Erholungs- und Aussichtspunkt. Es habe seit längerer Zeit ein mündliches Übereinkommen zwischen der Gemeinde und dem vormaligen Grundeigentümer bestanden, wonach die Gemeinde eine öffentliche Sitzbank auf dem Grundstück aufstellen dürfe (s. act. 23.3, S. 1). Das A.-wäldchen sei massiv gerodet worden. Eine Überbauung würde den Wald zusätzlich zerstören und schliesslich obsolet machen. Die Waldabstandslinie im Regelabstand ermögliche den Erhalt der für das Zürichseeufer typischen Unterteilung von Siedlungsgebieten und Seitentobel. Zu diesem Landschaftselement gehöre das M.-bachtobel als natürliche Gemeindegrenze. Aufgrund seiner Grösse, Form, Neigung, Lage und Strassenbaulinien habe das streitbetreffende Grundstück bislang als unüberbaubar gegolten. Die Rekurrierenden hätten es im Wissen um die fehlende Baureife und den fehlenden Anspruch auf einen reduzierten Waldabstand erworben. Die Ermöglichung der Überbaubarkeit würde zwar für eine Reduktion des Waldabstandes sprechen, doch seien die anderen R2.2012.00147 Seite 7

Gesichtspunkte wie Wald-, Landschafts-, Natur- und Aussichtsschutz höher zu gewichten. Zur Waldabstandslinie auf dem Gemeindegebiet von Y führt der Beigeladene 2 aus, diese

sei nach der 1996/98 erteilten Baubewil- ligung für 10 Einfamilienhäuser und unter Umfahrung der bestehenden Gebäude festgesetzt worden. Auf der Seite der Gemeinde X seien die Par- zellen südlich der S.-Strasse bereits in den 1930er und 1940er Jahren erstmals überbaut worden. Der Umstand, dass das streitbetroffene Grund- stück als einziges noch nicht überbaut sei, rechtfertige es nicht, dort eben- falls vom Regelabstand abzuweichen, zumal dieses direkt an den Wald angrenze und von diesem nicht durch die Strasse getrennt sei. Die Beigeladenen 3 und 4 beantragen ebenfalls die Abweisung des Rekur- ses und verweisen zunächst auf die Eingabe des Beigeladenen 2. Die Bei- geladene 3 bringt vor, durch die Verringerung des gesetzlichen Waldab- standes würde die Aussicht von ihrem Grundstück auf den A.-wald und die natürliche Waldrandzone verstellt und der Erholungswert ihres Grundstü- ckes beeinträchtigt. Die Beigeladene 4 erklärt, das streitbetroffene Grund- stück verfüge über einen hohen Erholungswert aufgrund der sehr ruhigen Lage und seiner einmaligen Aussicht. Überdies würde die Bebauung im Waldabstandsbereich die Besonnung ihrer Liegenschaft einschränken.

4.4.1. Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone ha- ben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzuschreiben; dabei sind die Lage und die zu erwartende Hö- he des Bestandes zu berücksichtigen (Abs. 2). Die Bestimmung von § 66 PBG schreibt vor, dass der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstands- linien festsetzt (Abs. 1). Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie aber auch näher an der Waldgrenze oder weiter davon entfernt gezogen werden (Abs. 2). Was unter "besonde- ren örtlichen Verhältnissen" zu verstehen ist, bestimmt das kantonale Recht. Die Rechtswirkungen der Waldabstandslinien ergeben sich aus § 262 PBG; danach ist im Waldabstandsbereich die Erstellung oberirdi- scher Gebäude verboten. Mithin werden mit der Festlegung von Waldab- standslinien die Nutzungsrechte der Grundeigentümer erheblich einge-

R2.2012.00147 Seite 8

schränkt. Der Eingriff bedarf daher nicht nur einer klaren gesetzlichen Grundlage, sondern muss überdies zweckmässig und angemessen sein. Besondere örtliche Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG, die bei der Festsetzung von Waldabstandslinien eine Abweichung vom Regelabstand rechtfertigen, können bei aussergewöhnlichen topographischen Gegeben- heiten vorliegen, insbesondere bei steilem Gelände. Eine Abweichung kann sodann gerechtfertigt sein, wenn bereits bestehende Bauten in mehr als nur geringfügiger Zahl den Waldabstand von 30 m unterschreiten, fer- ner allenfalls auch dann, wenn die Einhaltung des Regelabstandes die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke verunmöglichen oder über- mässig erschweren würde. Dabei ist jedoch zu beachten, dass an der Ein- haltung angemessener Waldabstände gewichtige öffentliche Interessen forstwirtschaftlicher, forstpolizeilicher, raumplanerischer sowie gesund- heitspolizeilicher Natur bestehen. Eine Abweichung vom Regelabstand setzt somit eine umfassende Interessenabwägung voraus.

4.4.2. Den Gemeinden kommt bei ihren Planungsentscheiden ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen zu. Jedoch müssen sie das Ermessen nach sachlichen Kriterien ausüben und insbesondere die verschiedenen öf- fentlichen und privaten Interessen sachgerecht gewichten (VB.2011.00083 vom 25. August 2011, E. 2.2, mit Hinweisen). Nach § 20 Abs. 1 des Ver- waltungsrechtspflegegesetzes (VRG) können mit Rekurs gerügt werden: Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessens- überschreitung oder Ermessensunterschreitung (lit. a),

unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung (lit. c). Dem Baurekursgericht kommt damit grundsätzlich volle Kognition in der Rechts-, der Sachverhalts- und der Ermessenskontrolle zu. Im Gegensatz zum Verwaltungsgericht kann das Baurekursgericht somit auch die Ermessensausübung durch die unteren Instanzen in vollem Umfange überprüfen. Indes bestehen Einschränkungen auf Grund der Gemeindeautonomie. Diese gelten unter anderem bei der Überprüfung von kommunalen Nutzungsplänen samt den zugehörigen Bauvorschriften sowie von Quartierplänen. Bei der Beurteilung solcher Entscheidungen darf das Baurekursgericht nur dann korrigierend eingreifen, wenn die kommunale Planfestsetzung übergeordnetem Recht einschliesslich der Grundsätze und Ziele der Raumplanung widerspricht oder die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit der Planfestsetzung offensichtlich ist. R2.2012.00147 Seite 9

lich ist. Hingegen sieht das Baurekursgericht regelmässig davon ab, an die Stelle von nachvollziehbaren Planungsentscheidungen, die mit dem übergeordneten Recht in Einklang stehen, eigene planerische Vorstellungen zu setzen (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 20 Rz. 17 ff.). Die Festlegung von Waldabstandslinien richtet sich nach kantonalem Recht. Bei der Überprüfung der Ermessensausübung hat sich das Baurekursgericht höchstens insofern Zurückhaltung aufzuerlegen, als es um die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse durch die kommunalen Behörden geht. 4.4.3. Ganz offensichtlich liess sich eine Mehrheit der Gemeindeversammlung von den Überlegungen der Initianten leiten, die die Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli "A" anstreben. Die Festlegung der umstrittenen Waldabstandslinie ist zu diesem Zweck aber in doppelter Hinsicht verfehlt. Zunächst ist festzuhalten, dass sich der besagte Aussichtspunkt auf privatem Grund befindet. Ein öffentliches Interesse eines wie auch immer ausgestalteten Aussichtsschutzes besteht hier nicht, denn es liegt ganz im Belieben der Grundeigentümer, ob und inwieweit sie das Betreten ihres Grundstücks durch die Allgemeinheit zulassen wollen. Bereits aus diesem Grund erweist sich die Festlegung als unverhältnismässig, da der mit ihr beabsichtigte Zweck nicht erreicht wird. Sodann liegt der Zweck von Waldabstandslinien nicht darin, Aussichtsflächen vor der Verbauung zu bewahren. Der Waldabstand soll sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe beeinträchtigt wird (Art. 17 Abs. 1 WaG). Der Wald soll vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wertes als auch angesichts ihrer vermehrten Gefährdung besonders zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes, wofür der Waldrand wesentlich ist. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum R2.2012.00147 Seite 10

Wald beeinträchtigt wären (BGr 1C_476/2008 vom 6. Juli 2009, E. 5.4.1., mit Hinweisen). Weiter dient der Waldabstand dem Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie vor Schatten und Feuchtigkeit (vgl. BGE 119 Ia 113, E. 5, mit Hinweis). Die Festlegung des Waldabstandes hat sich einzig an diesen Zielen zu

orientieren. Die von einem Standort am Waldrand aus gegebene Aussicht ist hingegen für keine der mit Waldabstandslinien bezweckten Schutzfunktionen massgeblich und daher kein sachgerechtes Kriterium. 4.4.4. Wie nachfolgend zu zeigen ist, besteht vorliegend kein überwiegendes öffentliches Interesse an einem Waldabstand von 30 m. Vielmehr fällt das private wie auch das öffentliche Interesse an der Überbaubarkeit des Grundstückes weitaus stärker ins Gewicht. Das Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG, welches ein Abweichen vom Regelmass von 30 m rechtfertigt, kann zweifellos bejaht werden. Vorab fällt ins Gewicht, dass das betroffene Grundstück mit der festgesetzten Waldabstandslinie im Abstand von 30 m nicht überbaut werden kann und eine zonengemässe Wohnnutzung dieser Parzelle verhindert wird. Eine konkrete Möglichkeit zur Nutzungsübertragung besteht nicht. Demgegenüber liesse ein reduzierter Waldabstand eine angemessene Überbauung noch zu und bedeutete für die betroffenen Grundeigentümer eine ungleich geringere Beeinträchtigung als das Beharren auf dem Regelmass. Zudem dient die Herstellung der Überbaubarkeit einem zentralen Anliegen der Raumplanung, nämlich der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Im Weiteren handelt es sich um einen sehr kleinen Waldbestand im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG, dessen Waldrand zu einem grossen Teil durch die S.-Strasse gebildet wird und an den die bestehende Überbauung rundherum bis auf 10 bis 12 m heranreicht. Mit der angefochtenen Festsetzung würde eine Waldabstandsfläche geschaffen, die die Fläche des zu schonenden Waldes im betreffenden Abschnitt deutlich übersteigt und die nebst dem rekurrentischen Grundstück im Wesentlichen aus befestigter Strassenfläche und einer Grundstückszufahrt besteht, die ungeachtet der Waldabstandslinie weiterhin befahren werden. Unter diesen Umständen ist nicht nachvollziehbar, weshalb ausgerechnet auf dem noch unüberbauten rekurrentischen Grundstück, mithin in einem ca. 35 m langen Teilabschnitt des R2.2012.00147 Seite 11

Waldes, ein Waldabstandsbereich von 30 m notwendig sein soll, jedenfalls soweit mit der Waldabstandslinie sachgerechte Ziele verfolgt werden. Die Zugänglichkeit und die Bewirtschaftung des Wäldchens sind unabhängig vom Waldabstand auf dem rekurrentischen Grundstück über die S.-Strasse und den durch das M.-bachtobel führenden Weg sichergestellt. Dass von einem auf dem rekurrentischen Grundstück denkbaren, ohnehin eher kleinvolumigen Wohnhaus nebst den bestehenden umliegenden Gebäuden eine massgebliche, zusätzliche Beeinträchtigung des Waldes ausgehen könnte, ist nicht erkennbar, zumal der Wald gegen Norden steil abfällt, während der nicht bewaldete Grundstücksteil gegen Süden geneigt ist. Jedenfalls hält sich die mit der Verkürzung des Waldabstands grundsätzlich verbundene Beeinträchtigung von Anliegen des Natur- und Heimatschutzes in vertretbaren Grenzen. Dies gilt insbesondere für den Erosionsschutz entlang des M.-bachs. Umgekehrt wird ein künftiges Gebäude durch den nördlich davon gelegenen Wald nicht verschattet. Die mit stürzenden Bäumen verbundenen Gefahren bestehen überall dort, wo Wohnhäuser von Bäumen umgeben sind, namentlich auch in Gartenanlagen. Dieser Umstand spricht somit ebenfalls nicht gegen einen reduzierten Waldabstand (vgl. VB.2010.00147, E. 3.3.). Sodann gilt eine grössere Anzahl vorbestandener Gebäude im Abstandsbereich – wie sie vorliegend besteht – ebenfalls als Grund für eine Herabsetzung des Regelmasses (vgl. VB.2010.00147 vom 15.07.2010, E. 2.2). Damit erweist sich die angefochtene Festsetzung als offensichtlich unangemessen, was in Gutheissung des Rekurses zu deren Aufhebung führt.

Die Rekurrierenden verlangen über die teilweise Aufhebung des angefochtenen Beschlusses hinaus, dass die Rekursinstanz die Waldabstandslinie selbst festsetze. Indes kommt die Festsetzung von Waldabstandslinien grundsätzlich den Gemeinden zu und es fällt nicht in die Kompetenz des Baurekursgerichts, derartige planerische Festsetzungen selbst vorzunehmen (§ 88 PBG). Der Gemeinderat hatte nach öffentlicher Auflage der Pläne (§ 7 PBG) an den Gemeindeversammlungen vom 18. Januar 2012 und vom 20. September 2012 die von den Rekurrierenden angebehrte Waldabstandslinie im Abstand von 10 m zur Annahme empfohlen. Die Baudirektion Kanton Zürich stimmte dieser Festsetzung im Rahmen der Vorprüfung R2.2012.00147 Seite 12

explizit zu (s. Weisung zur Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012, S. 58, act. 10.2). Der bis auf 10 m reduzierte Waldabstand ist nicht zu beanstanden. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung hält ein Waldabstand von nicht weniger als 10 m bei zureichenden Gründen im Einzelfall vor § 66 Abs. 2 PBG stand und es wird damit auch dem Bundesrecht Genüge getan (vgl. VB.2010.00147 vom 15. Juli 2010, E. 3.2). Mit der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Lösung wird den gegeneinander abzuwägenden privaten und öffentlichen Interessen in angemessener Weise Rechnung getragen. Ein Ermessensspielraum seitens der Gemeinde, nach Aufhebung der festgesetzten Waldabstandslinie aus den vorstehend genannten Gründen den Abstand anders als auf 10 m festzusetzen, ist nicht zu erkennen. Die Gemeinde X ist somit einzuladen, die Waldabstandslinie im Abstand von 10 m festzusetzen.

E. 6

Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen. Demzufolge ist der angefochtene Beschluss insoweit aufzuheben, als damit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4620 eine Waldabstandslinie festgesetzt wurde. Die Gemeinde X ist einzuladen, die Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4620 im Abstand von 10 m festzusetzen, wie vom Gemeinderat in der Gemeindeversammlung vom 20. September 2012 beantragt (vgl. Ergänzungen Waldabstandslinienplan, Teilbereich A, öffentliche Auflage vom 25. März 2011 bis 23. Mai 2011, act. 10.6). Bemerkungsweise ist festzuhalten, dass die Baudirektion als Aufsichtsbehörde (vgl. § 2 lit. b PBG) bei Nichtbefolgung dieses Entscheids durch die Gemeindeversammlung aufsichtsrechtliche Massnahmen zu prüfen hätte, namentlich die ersatzvornahmeweise Festlegung der Waldabstandslinie.
R2.2012.00147 Seite 13

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.