

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00282 vom 25. Januar 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2000.00282](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00282)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00282 du 25 janvier 2001

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00282 del 25 gennaio 2001

## Regeste

Baubewilligung | . Die Festsetzung einer Freihalte- oder einer anderen Nichtbauzone erübrigt das Festlegen von Waldabstandslinien nur dann, wenn die Nichtbauzone so ausgedehnt ist, dass sich im Regelabstandsbereich von 30 m am Waldgrenze kein Bauzonengebiet mehr befindet (E 2c).

## Erwägungen

### E. 1

Das Baugrundstück altKat.Nr. 1 in Zürich stösst im Norden an den Waldrand des V-tobels. Laut Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 26. Oktober 1999 (E. c) grenzt das Grundstück an das überkommunale Landschaftsschutzobjekt Nr. 5 (Regierungsratsbeschluss Nr. XXX vom Januar 1980). Im Inventar der naturkundlich bedeutenden Waldobjekte des Kantons Zürich (Entwurf 1/1988) ist das V-tobel als kantonal bedeutendes Objekt Nr. XXX ausgeschieden worden. Im kantonalen Schutzverordnungsentwurf vom Mai 1994 wurden u.a. die in der Freihaltezone liegenden Gebiete des V-tobels in den Schutzperimeter aufgenommen. Die nördlichen Bereiche des vorliegenden Bauprojekts grenzen direkt an die Landschaftsschutzzone III A, welche der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart des Gebietes dient. Der südliche Teil des Bauareals (altKat.Nr. 1) ist nach der aufsichtsrechtlich festgesetzten Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO-BD 1995) der Wohnzone W2 zugeteilt, der nördliche Teil einer Freihaltezone. Zwischenzeitlich sind am 2. September 2000 die Teile I und II der Bauordnung 1992/1999 der Stadt Zürich (BZO 1999) in Kraft getreten. Diese Teile beinhalten u.a. die Wohnzonen und Freihaltezonen, wobei die Grenze zwischen Wohn- und Freihaltezone auf dem Baugrundstück nicht verschoben wurde. Die Freihaltezone war bereits im Zonenplan 1962 als 15 m breiter Streifen entlang des (damaligen) Waldrands enthalten. Das Bauvorhaben soll nordseits auf die Bauzonengrenze gestellt werden.

### E. 2

a) Die Kantone sind von Bundesrechts wegen zur Festsetzung von Waldabständen verpflichtet (Art. 17 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG); dazu Botschaft des Bundesrats vom 29. Juni 1988, BBl 1988 III, S. 198). Gemäss § 66 PBG (in der Fassung vom 1. September 1991) setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest (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 näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden (Abs. 2). Nach der ursprünglichen Fassung (§ 66 Abs. 3 PBG) konnte bei kleinen, einzelnen Waldparzellen auf eine Abstandslinie verzichtet werden. Oberirdische Gebäude dürfen laut § 262

Abs. 1 PBG die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m. b) Mit Abstimmung vom 17. Mai 1992 hatten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Vorlage für eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO 1992) angenommen. Hierzu gehörten als Ergänzungspläne auch Waldabstandslinienpläne 1:1000. Die BZO 1992 ist nie in Rechtskraft erwachsen. Die BZO-BD 1995 enthält bezüglich der Ergänzungspläne und damit der Waldabstandslinien keine aufsichtsrechtlichen Anordnungen (Art. 2 Abs. 2 BZO-BD 1995). Die Revisionsvorlage 1999, Teil III, Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juni 2000, beinhaltet auch die Waldabstandslinienpläne 1:1000. Diese Vorlage ist aber nicht rechtskräftig und setzt für das Baugrundstück altKat.Nr. 1 auch keine Waldabstandslinien fest; diese enden je westlich und östlich des Bauareals. Für das Baugrundstück bestehen daher keine rechtskräftigen Waldabstandslinien und solche wurden vom Stadtrat auch nicht beantragt. c) Der Erlass von Waldabstandslinien ist - wie die Baurekurskommission I zu Recht ausgeführt hat - zwingend. § 66 Abs. 1 PBG sah bereits in der ursprünglichen Fassung vom 7. September 1975 vor, dass der Zonenplan im Baugebiet Waldabstandslinien festsetzt; nur bei "kleinen, einzelnen Waldparzellen" konnte laut § 66 Abs. 3 in der ursprünglichen Fassung auf eine (Wald-)Abstandslinie verzichtet werden. Diese Ausnahme wurde mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 fallengelassen. Mit der Festsetzung der Waldabstandslinien kommt der Kanton Zürich der bundesrechtlich statuierten Pflicht nach, wonach die Kantone einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzuschreiben haben (Art. 17 Abs. 2 WaG). Die Festlegung einer Freihaltezone vermag die zwingend vorgeschriebene Festlegung von Waldabstandslinien in der Regel nicht zu ersetzen (vgl. hierzu E. 7a des Rekursentscheids). Die Ausscheidung von Freihaltezonen zwischen Bauzonen und Wald war bei Erlass des Zonenplans 1962 das geeignete und zweckmässige Mittel zur Sicherung eines Mindestabstands von Bauten und Anlagen vom Waldrand, da zu jenem Zeitpunkt das "Instrument" der Waldabstandslinien nicht zur Verfügung stand. Nach Erlass des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 sind in den diesem Gesetz angepassten Zonenplänen die Mindestabstände (für oberirdische Gebäude) zwingend mit einer Waldabstandslinie festzusetzen. Vorliegend ist daher davon auszugehen, dass für das Baugrundstück altKat.Nr. 1 Waldabstandslinien fehlen. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerschaft kann bei Fehlen von Waldabstandslinien nicht einfach in analoger Anwendung von § 66 Abs. 2 PBG ein Waldabstand von 30 m verlangt werden, sondern ist zu prüfen, ob und wieweit die gesetzlichen Vorschriften von § 233 ff. PBG über die (planungsrechtliche) Baureife eingreifen (RB 1987 Nr. 70 = ZBl 89/1988, S. 321 ff.). Auch ändert nichts, dass der Gesetzgeber, offenbar in Verkennung der Rechtslage, auf dem Baugrundstück bei Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung durch Erlass der Bau- und Zonenordnung 1999 (Teil III) keine Waldabstandslinie festgesetzt hat.

### **E. 3**

a) Bauten und Anlagen dürfen entsprechend § 233 Abs. 1 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Baureif ist laut § 234 (in der Fassung vom 1. September 1991) ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Zu den planungsrechtlichen Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben im Sinn von § 234 PBG entgegengehalten werden kann, gehören auch die Waldabstandslinien (vgl. RB 1987 Nr. 70 = ZBl 89/1988,

S. 321 ff.). Es ist mithin zu prüfen, ob das Bauvorhaben die noch festzulegenden Waldabstandslinien nachteilig beeinflussen kann. § 234 PBG will verhindern, dass die für die Planfestsetzung zuständigen Behörden bei ihrer Entscheid vor vollendete Tatsachen gestellt werden, wenn noch während der Planungsphase Bauwerke entstehen, welche die vorgesehene künftige Planung beeinträchtigen (RB 1998 Nr. 113). b) Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind die Waldabstandslinien 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. Unbestrittenermassen liegen hier grundsätzlich besondere Verhältnisse vor, welche ein Abweichen bei der Festlegung der Waldabstandslinien vom Regelmass von 30 m rechtfertigen (vgl. hierzu RB 1996 Nr. 67 = BEZ 1996 Nr. 18). Hierzu gehört insbesondere der Umstand, dass südwestlich des Baugrundstücks entlang der X-strasse bereits mehrere Bauten bestehen, welche zum Wald einen kleineren Abstand als 30 m einhalten. Die auf diesen überbauten Grundstücken festgesetzte Waldabstandslinie hält eine Distanz von 15 m gegenüber der Waldgrenze ein. Auch südöstlich der Bauparzelle befinden sich Bauten mit einem das Regelmass unterschreitenden Waldabstand. Weiter kann auch eine relativ steile Lage eines Grundstückes unter "besondere(n) örtliche(n) Verhältnisse(n)" im Sinn von § 66 Abs. 2 PBG subsumiert werden, welche in konkreten Einzelfällen ein Abweichen vom Regelmass von 30 m bei der Festsetzung von Waldabstandslinien rechtfertigen. Indessen ist hier zu beachten, dass das Bauprojekt auf altKat.Nr. 1 zum tatsächlichen Waldrand einen Abstand einhält, der sogar 10 m unterschreitet. Gemäss "Aktennotiz/Beschlussprotokoll" des Kreisforstmeisters vom 30. März 1999 (act. --) wie auch gemäss dem Baueingabeplan "Umgebung/Erdgeschoss/Fassaden/Schnitt", 1:100, 18.8.2000 (= act. --) ist die nordwestliche Gebäudeecke des geplanten Doppelwohnhauses weniger als 10 m vom Wald entfernt. Nach den Angaben der Beschwerdeführenden beträgt die Distanz dieser Gebäudeecke zu den "nächsten, hochragenden Waldbäumen 8,50 m". Durch die Erstellung des umstrittenen Bauprojekts mit einem Waldabstand, der weniger als 1/3 des Regelmasses beträgt, würde die dem zuständigen Gesetzgeber obliegende Festlegung der Waldabstandslinie klarerweise präjudiziert und dessen Planungsfreiheit geschmälert (vgl. RB 1987 Nr. 70 = ZBl 89/ 1988, S. 323 E. 2c/bb). Unter diesen Umständen gilt es, die Planungsfreiheit des Gesetzgebers zu wahren und darf der künftige Verlauf der Waldabstandslinie nicht durch die Bewilligung des Bauprojekts im Sinn von § 234 PBG nachteilig beeinflusst werden. c) Auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführenden vermögen an dieser Rechtslage nichts zu ändern. Die Festsetzung von Waldabstandslinien dient - wie gesehen - auch der Umsetzung des Bundesrechts, welche die Kantone gemäss Art. 17 Abs. 2 WaG zur Festsetzung von Waldabständen verpflichtet. Die Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundsätzen des Raumplanungsrechts und des übrigen raumrelevanten Bundesrechts entsprechenden Planung hat aber auf jeden Fall Vorrang vor dem Gebot der Planbeständigkeit (vgl. hierzu Felix Jost, Grösse und Lage von Bauzonen nach Art. 15 RPG und dem weiteren raumrelevanten Recht, Zürich 2000, S. 348 mit Hinweisen). Die Abwägung der Interessen des Grundeigentümers an der möglichst uneingeschränkten Überbaubarkeit seines Grundstücks gegenüber den öffentlichen Interessen ist in erster Linie bei der Festsetzung von Waldabstandslinien vorzunehmen (RB 1999 Nr. 102) und nicht im Rahmen der Anwendung von § 234 PBG. Schliesslich ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Beschwerdegegnerschaft gegen die BZO 1992 hätten "antreten" und für das Baugrundstück Waldabstandslinien beantragen müssen. Dieser Einwand ist nur schon deshalb unbegründet, weil die BZO 1992 gar nie rechtskräftig wurde. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als

unbegründet und ist abzuweisen.

**E. 4**

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2.

...

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