

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00692 vom 24. Mai 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-05-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00692

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00692 du 24 mai 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00692 del 24 maggio 2018

Regeste

baurechtlicher Vorentscheid | Unterschreitung der Waldabstandslinie; Ausnahmebewilligung. Die Auffassung der Vorinstanz, welche im Waldabstandsbereich Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG generell ablehnt, läuft darauf hinaus, dass im Bauzonengebiet festgesetzte Waldabstandslinien ausnahmslos einzuhalten sind. Diese Ansicht steht sachgerechten Lösungen im Einzelfall entgegen. Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen (E. 2.4 f.). Eine Ausnahmebewilligung gestützt auf § 220 PBG kommt nicht infrage. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses lässt sich mit einer zweckentsprechenden Nutzung des Waldabstandsbereichs nicht vereinbaren. Besondere Verhältnisse liegen nicht vor. Das Gebot der baulichen Verdichtung liesse sich in einer Vielzahl von Fällen anführen. Die eher kleine Waldfläche, die anderweitige Überstellung der Waldabstandslinie sowie die Lage des betroffenen Grundstückes am südlichen Waldrand stellen keine Gründe für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung dar (E. 2.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

ist. Die auf dem Baugrundstück festgesetzte Waldabstandslinie hat zur Waldgrenze einen Abstand von 12 m bis 15 m und umfährt das vorbestehende Einfamilienhaus entlang seiner Nord- sowie Ostseite. Der minimale Waldabstand ist an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes zu verzeichnen und beträgt 12 m.

E. 2.1

Die Vorinstanz hat den Rekurs des Beschwerdeführers im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, die Waldabstandslinie sei einer Ausnahmebewilligung im Sinn von § 220 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bereits grundsätzlich nicht zugänglich. Festgesetzte Waldabstandslinien würden stets die konkreten Verhältnisse berücksichtigen. Daher liege keine generell-abstrakte Regel vor, deren Anwendung im Einzelfall zu Ergebnissen führen könnte, welche vom Gesetzgeber als nicht gewollt zu betrachten wären. Es fehle deshalb an einer grundlegenden Voraussetzung für die Anwendung von § 220 PBG. Gegen eine festgesetzte Waldabstandslinie könne der betroffene Grundeigentümer (nur) eine Revision anstreben oder das Bauvorhaben entsprechend anpassen. Der Beschwerdeführer macht zur Hauptsache geltend, dass

Waldabstandslinien einer Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG zugänglich seien.

E. 2.2

Das betroffene Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietikon vom 19. März 1987 in einer zweigeschossigen Wohnzone W2/45. Im Süden stösst die Parzelle an die C-Strasse und im Westen grenzt sie an ein überbautes Grundstück. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes weist eine Waldfläche auf, welche Bestandteil eines Waldes von rund 1'400 m

E. 2.3

Gemäss § 66 PBG 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). Als besondere örtliche Verhältnisse im Sinn von § 66 Abs. 2 PBG können aussergewöhnliche topografische Umstände wie steiles Gelände oder eine grössere Anzahl vorbestandener Gebäude im Abstandsbereich eine Herabsetzung des Regelmasses rechtfertigen. Im Weiteren kommt ein verminderter Waldabstand in Betracht, wenn die betroffenen Grundstücke nur so angemessen überbaut werden können. Allerdings müssen diese Umstände gegenüber den gewichtigen öffentlichen Interessen abgewogen werden, die für das Regelmass sprechen (VGr, 10. Juli 2014, VB.2013.00320, E. 4). Im vorliegenden Fall liegen besondere örtliche Verhältnisse im Sinn von § 66 Abs. 2 PBG vor, welche ein Abweichen bei der Festlegung der Waldabstandslinien vom Regelmass von 30 m rechtfertigen. Diese sind insbesondere im Einfamilienhaus, das sich bereits vor Festsetzung der Waldabstandslinie auf dem betroffenen Grundstück befand, zu sehen. Der Umstand, dass der Waldabstand teilweise "nur" 12 m beträgt und teils das vorbestehende Einfamilienhaus umfährt, zeigt, dass die besonderen örtlichen Verhältnisse bei der damaligen Festsetzung der Waldabstandslinien Berücksichtigung fanden. Dementsprechend genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2497 vom 21. August 1996 die von der Gemeinde festgesetzte Waldabstandslinie, welche den Regelabstand von 30 m zum Waldrand (deutlich) unterschreitet.

E. 2.4

Die Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG schaffen ähnlich wie die Baulinien (§ 96 ff. PBG) oder die Freihaltezonen (§ 61 ff. sowie § 39 ff. PBG) Bauverbotsbereiche, ohne allerdings wie die Baulinien oder die Freihaltezonen in diesen Bereichen gewisse, dem Baulinien- bzw. Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen zuzulassen oder für andere Bauten gesonderte Bestimmungen aufzustellen, wie diese gemäss § 100 Abs. 3 PBG für Baulinien und gemäss § 40 Abs. 1 PBG für Freihaltezonen gelten. Die Auffassung der Vorinstanz, welche im Waldabstandsbereich auch Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG ablehnt, läuft deshalb darauf hinaus, dass im Bauzonengebiet festgesetzte Waldabstandslinien bereits grundsätzlich (so in E. 5.3 am Anfang) und insofern ausnahmslos einzuhalten sind. Diese Ansicht steht sachgerechten Lösungen im Einzelfall entgegen. Der Bedarf für solche Lösungen ist indes nicht ausgeschlossen, ist doch immerhin denkbar, dass beispielsweise zur Bewirtschaftung und zweckentsprechenden Nutzung des Waldabstandsbereichs einzelne Bauten oder Anlagen erforderlich sein können (vgl. VGr, 14. März 2007, VB.2006.00520, E. 2.3 [Frage noch offengelassen]).

E. 2.5

Wie gesehen nahm die Gemeinde im Rahmen der Festsetzung der Waldabstandslinie Rücksicht auf die vorliegend anzutreffenden besonderen örtlichen Verhältnisse (E. 2.3). Diese Rücksichtnahme ist im Hinblick auf eine mögliche Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG durchaus von Relevanz. So sind an deren Erteilung erhöhte Anforderungen zu stellen, dies insbesondere im Vergleich zu Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG von generell-abstrakten Regeln ohne örtliche Bezugnahme (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1125). Gleiches muss auch im Vergleich zu Ausnahmen im Regelabstandsbereich von 30 m zum Waldrand gelten. Jedenfalls ist eine Ausnahme gestützt auf § 220 PBG nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

E. 2.6

Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (§ 220 Abs. 1 PBG). Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien (Abs. 2). Im vorliegenden Fall kommt indessen eine Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 PBG offensichtlich nicht infrage: Die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses lässt sich mit einer zweckentsprechenden Nutzung des Waldabstandsbereichs, etwa zur Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes, nicht vereinbaren. Weiter liegen besondere Verhältnisse offenkundig nicht vor. Das vom Beschwerdeführer vorgebrachte Gebot der baulichen Verdichtung liesse sich in einer Vielzahl von Fällen anführen und liefe in überbaubaren Gebieten auf eine Änderung von § 66 PBG hinaus, welche mit Blick auf § 220 PBG unzulässig ist. Die Hinweise in der Beschwerdeschrift auf die eher kleine Waldfläche, auf die Überstellung der Waldabstandslinie auf der südlichen Seite der C-Strasse sowie auf die Lage des betroffenen Grundstückes am südlichen Waldrand stellen keine Gründe – auch nicht in ihrer Gesamtheit – für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG dar. Schliesslich ist nochmals anzumerken, dass vorliegend im Rahmen der Festsetzung der Waldabstandslinie die besonderen örtlichen Verhältnisse und insofern auch die Zuteilung des Grundstückes zur Wohnzone bereits Berücksichtigung fanden (vgl. E. 2.3).

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm damit nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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