



Stadt Kloten

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV Anpassung Waldabstandslinie Schluefweg 3 und 5



STADT KLOTEN

Verfahren nach Art. 66 PBG
Altdorf, 6. Februar 2023

Nicole Schaffner
nicole.schaffner@achtgradost.ch

Martin Imholz
martin.imholz@achtgradost.ch

Inhalt

1	Anlass und Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Planungsgegenstand	4
1.3	Ziel der Änderung.....	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	6
2.1	Zweck Waldabstandslinien	6
2.2	Bestehende Waldabstandslinie.....	6
2.3	Situation	7
3	Verfahren und Zuständigkeit	8
3.1	Rechtsgrundlage	8
3.2	Zuständigkeit.....	8
3.3	Verfahren	8
3.4	Vorprüfung	8
3.5	Öffentliche Auflage.....	8
4	Neufestlegung Waldabstandslinie	9

Versionskontrolle

Version	Datum	Autor(en)	Änderungen
1.0	30. Mai 2022	Nicole Schaffner Martin Imholz	Kantonale Vorprüfung
2.0	26. September 2022	Nicole Schaffner	Bereinigung Vorprüfung
3.0	6. Februar 2023	Nicole Schaffner	Aktualisierung Auflage

Abkürzungen

Abkürzung	Definition
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ARV	Amt für Raumordnung und Vermessung

1 Anlass und Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Die Waldabstandslinie, welche entlang des Schluefwegs verläuft, wurde 2001 vom ARV mittels Verfügung Nr. 839 festgelegt. Im Bereich der Parzellen Kat.-Nr. 1853, 3365 (Strassengrundstück) und 4108 (Armbrustschützenstand) am Schluefweg 3 und 5 soll die Waldabstandslinie auf 20 m reduziert werden. Gemäss Art. 66 Abs. 2 PBG liegen besondere örtliche Verhältnisse vor, da sich der 8m breite Schluefweg zwischen dem Wald und der Parzelle Kat.-Nr. 1853 befindet und somit das Interesse des Waldes ausreichend sichergestellt werden kann. Zudem ist die Bebaubarkeit der Parzelle Kat.-Nr. 1853 zurzeit unverhältnismässig eingeschränkt.



Abbildung 1: Skizze Waldabstandslinie, grün markiert (Quelle: www.maps.zh.ch, am 10.05.2022)

1.2 Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die Neufestlegung der Waldabstandslinie entlang des Schluefwegs 3 und 5 im Bereich der Parzellen Kat.-Nr. 1853, 3365 (Strassengrundstück) und 4108 (Armbrustschützenstand).

1.3 Ziel der Änderung

Die besagte Waldabstandslinie weist südlich der Parzelle Kat.-Nr. 1853 (entlang des Schluefwegs) einen Abstand von rund 20m zum Wald auf. Nördlich der Liegenschaft, im Bereich des Armbrustschützenhauses ist die Waldabstandslinie mit 5m Abstand zum Wald festgelegt.

Zudem liegen besondere örtliche Verhältnisse gemäss Art. 66 Abs. 2 PBG vor, da zwischen der Parzelle Kat.-Nr. 1853 und dem Wald der ca. 8m breite Schluefweg (Parzelle Kat.-Nr. 3365) verläuft. Die Interessen des Waldes werden somit ausreichend sichergestellt.

Mit der Anpassung der Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Kat.-Nr. 1853, 3365 und 4108 soll der Rechtsgleichheit Rechnung getragen werden, sprich die besonderen örtlichen Verhältnisse sollen auch für den Bereich der benannten Parzellen gelten und eine bessere Bebaubarkeit der Parzelle Kat.-Nr. 1853 ermöglichen.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Zweck Waldabstandslinien

Waldabstandslinien dienen grundsätzlich der Sicherung eines angemessenen Mindestabstandes von Bauten und Anlagen gegenüber der Waldgrenze. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, sofern sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Im Weiteren verfolgt der Waldabstand gesundheits-, forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und raumplanerische Ziele. Zum einen schützt der Waldabstand die Bauten vor Windwurf, Schatten und Feuchtigkeit und zum anderen wird der Wald selbst geschützt.

Gemäss § 66 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan dargestellt und grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze entfernt festgesetzt. Bei kleinen Waldparzellen oder besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher oder weiter von der Waldgrenze entfernt festgelegt werden.

2.2 Bestehende Waldabstandslinie

Im Jahr 2001 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich die vom Gemeinderat Kloten ersuchte Festsetzung der Waldabstandslinie beim Schluefweg.

Die Waldabstandslinie entlang des Schluefwegs wurde grösstenteils auf 20 m festgelegt. Nur im Bereich der Parzellen Kat 1853, 3365 und 4108 wurde die Waldabstandslinie auf 30 m bzw. 5 m beim Armbrustschützenstand aufgrund des Bestandesschutzes festgesetzt. Somit übernimmt die bestehende Waldabstandslinie den Verlauf der effektiven Waldgrenze nur in rudimentärer Weise.

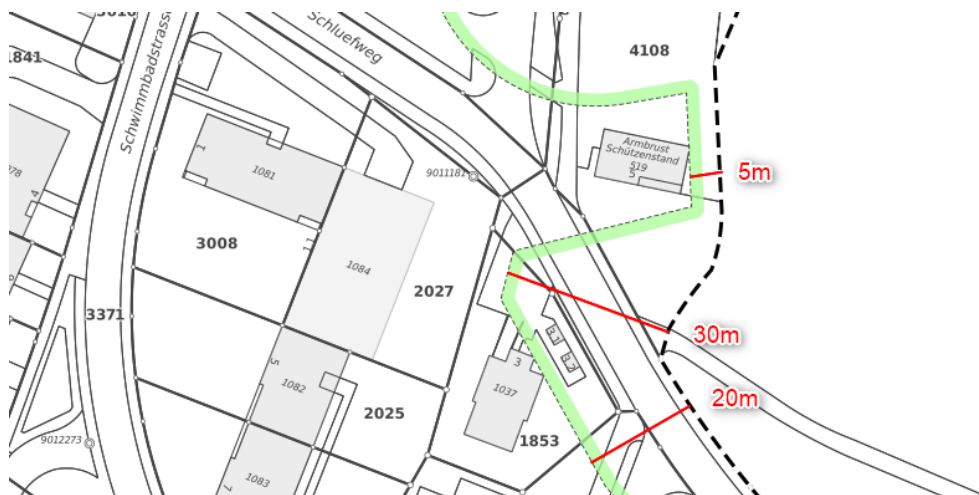


Abbildung 2: Situation bestehende Waldabstandslinie Parzellen Kat. 1853, 3365 und 4108

2.3 Situation

Die Bebaubarkeit der Parzelle Kat. 1853 ist aufgrund der Waldabstandslinie unverhältnismässig eingeschränkt. Im Vergleich dazu profitieren die Nachbargrundstücke von einer Verkehrsbaulinie von 3 - 4 m anstelle der ordentlichen 6 m, was die Bebaubarkeit der Grundstücke begünstigt.

Die Parzelle Kat. 1853 befindet sich in der Wohnzone W5 (5 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 18 m). Aus städtebaulicher Sicht werden zukünftige Neubauten in dieser Zone wahrscheinlich möglichst nahe oder direkt an die Waldabstandslinie gebaut, damit für sonnenzugewandten Gebäudeteile wie Balkone oder Vorgärten, welche idealerweise in Richtung Südwesten orientiert sind, möglichst viel Platz zur Verfügung steht. Mit einer Waldabstandslinie von 20 m werden die öffentlichen Interessen (gesundheits-, forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und raumplanerische Ziele) genügend gewahrt.

Der Armbrustschützenstand auf der Parzelle Kat. 4108 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG5 (5 Vollgeschosse, Gebäudehöhe 18 m, Wohnanteil max. 33 %).



Abbildung 3: Situation Parzellen Kat. 1853, 3365 und 4108 (Quelle: www.maps.zh.ch, am 10.05.2022)

3 Verfahren und Zuständigkeit

3.1 Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage für die Bestimmung von Waldabstandslinien bildet das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975. Waldabstandslinien werden gemäss § 66 PBG im Zonenplan festgelegt.

3.2 Zuständigkeit

Bei der Festlegung von Waldabstandslinien liegt die Zuständigkeit bei der jeweiligen Gemeinde. Die Festlegung von Waldabstandslinien erfolgt mit dem Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 28 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung der Stadt Kloten ist somit für die Festsetzung und Aufhebung von Waldabstandslinien der Stadtrat zuständig. Die teilweise Neufestlegung der Waldabstandslinie erfolgt im ordentlichen Verfahren der Zonenplanung gemäss § 87a - 89 PBG.

3.3 Verfahren

Die Festlegung der Waldabstandslinien muss durch die Baudirektion Zürich (Amt für Raumentwicklung) genehmigt werden. Der Waldabstandslinienplan sowie die nötigen erläuternden Unterlagen sind während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer sind schriftlich (per Einschreiben) über die Auflage zu informieren.

3.4 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 12. Juli 2022 reichte die Stadt Kloten die Unterlagen zur Anpassung der Waldabstandslinie Schluefweg 3 und 5 zur Vorprüfung ein. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich übergab der Stadt Kloten den Vorprüfungsbericht am 16. September 2022 und stellte unter Berücksichtigung der darin erwähnten Auflagen eine Genehmigung in Aussicht.

Die Auflagen wurden allesamt im Plan als auch im Bericht umgesetzt.

3.5 Öffentliche Auflage

Die Anpassung der Waldabstandslinie Schluefweg 3 und 5 lag ab dem 2. Dezember 2022 bis zum 1. Februar 2023 gemäss § 7 PBG öffentlich auf. Mit Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens sind beim Stadtrat keine Einwendungen eingegangen.

4 Neufestlegung Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie ARV 839 / 2001 wird teilweise aufgehoben und neu festgelegt.

Die Waldabstandslinie wird im Bereich der Parzellen Kat. 1853, 3365 und 4108 auf 20 m reduziert. Die Reduktion ist aus Gründen der Rechtsgleichheit gegenüber der Situation der umliegenden Parzellen gerechtfertigt und aus städtebaulicher Sicht zu begrüssen. Die Ziele des Waldabstandes werden in diesem Bereich auch mit einem Waldabstand vom 20 m erreicht. Die Erfüllung der öffentlichen Interessen des Waldabstandes erfordert keinen Abstand von 30 m im Bereich der betroffenen Liegenschaften.

Der Übergang zur bestehenden Waldabstandslinie beim Armbrustschützenstand, welcher 5 m beträgt, wird fließend gestaltet.



Abbildung 4: Neufestlegung Waldabstandslinie Kat. 1853, 3365 und 4108

-- Ende des Dokuments --