

## VERFÜGUNG

vom 10. Dezember 2004

### **Ottenbach. Nutzungsplanung (Zonenplan/Waldabstandslinie, Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 936/1996 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Ottenbach genehmigt. Am 16. Dezember 2003 beschloss die Gemeindeversammlung Ottenbach eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Dabei wurden unter anderem Teile der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke alt Kat.-Nrn. 360 und 361 im Gebiet Bachdolen der Wohnzone W2a und der Freihaltezone zugewiesen sowie die Waldabstandslinie im Gebiet Tobelbach neu festgesetzt.

Mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 24. August 2004 (BRKE II Nr. 0170/2004) wurde der dagegen erhobene Rekurs teilweise gutgeheissen. Die Baurekurskommission II wies den Rekurs gegen die Umzonung im Gebiet Bachdolen ab, hiess jedoch den Rekurs gegen die Neufestsetzung der Waldabstandslinie im Gebiet Tobelbach gut. Vom Eingang der Beschwerden an das Verwaltungsgericht der Gemeinde Ottenbach (VB.2004.00430) sowie der privaten Rekurrenten (VB.2004.00431) wurde Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Ottenbach vom 16. Dezember 2003 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Die aufgrund der „Agenda Läubigs Ottenbach“ und des Siedlungsentwicklungskonzeptes beabsichtigte Um- und Einzonung im Gebiet Bachdolen ist sachlich gerechtfertigt und aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der heute unzweckmässig gezogenen Zonen- grenze von untergeordneter Bedeutung. Die Abweichung vom richtplanerischen Siedlungs- gebiet ist im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG gerechtfertigt.

Die mit RRB Nr. 1421/1985 entlang des Tobelbaches in einem Abstand von 30 m fest- gelegte Waldabstandslinie soll auf 20 m herabgesetzt werden. Nach § 66 PBG sind die

Waldabstandslinien grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzulegen. Nur bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Tobelbach wurde mit RRB Nr. 609/1997 eine Verringerung der Waldabstandslinien entlang des Tobelbaches genehmigt. Für die vorliegend zu beurteilende kleine anschliessende Fläche kann der geringfügigen Unterschreitung des kantonalrechtlichen Waldabstands im Sinne der Gleichbehandlung und des Verhältnismässigkeitsprinzips zugestimmt werden, ohne die wichtigen öffentlichen Interessen an der Freihaltung des gesetzlichen Waldabstands grundsätzlich in Frage zu stellen. Der Waldabstandsunterschreitung steht auch aus forstrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Umzonung im Gebiet Bachdolen und die Neufestsetzung der Waldabstandslinie im Gebiet Tobelbach derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Ottenbach am 16. Dezember 2003 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend der Umzonung von Teilen der Grundstücke alt Kat.-Nrn. 360 und 361 im Gebiet Bachdolen von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2a und in die Freihaltezone sowie die Neufestsetzung der Waldabstandslinie im Gebiet Tobelbach werden genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2004.00430 und VB.2004.00431) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 10. Dezember 2004  
042064/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

