

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. November 1996

3325. Nutzungsplanung Laufen-Uhwiesen (Revision)

Am 17. April 1996 hat die Gemeindeversammlung Laufen-Uhwiesen die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurde ein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 9. Juli 1996 ersuchte der Gemeinderat Laufen-Uhwiesen um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie an den vom Kantonsrat am 31. Januar 1995 neu festgesetzten kantonalen Richtplan.

Der beim Regierungsrat hängige Rekurs betrifft die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Unot. Diese Festlegung ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Eine Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Revision ist aufgrund von § 5 Abs. 3 PBG möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass: Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision wurde die Abgrenzung von Wald und Bauzone entsprechend den Vorschriften des Bundesgesetzes über den Wald vorgenommen. Gemäss § 66 PBG sind im Bauzonengebiet Waldabstandslinien im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Längs der Grenzstrasse im Ortsteil Nohl wurden bereits 1984 Waldabstandslinien festgesetzt, die aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse vom Normmass von 30 m abweichen. Neubauten haben danach 20 m, neue besondere Bauten 10 m Waldabstand einzuhalten. Diese Waldabstandslinien wurden mit RRB Nr. 1188/1985 genehmigt.

Auf Antrag eines Stimmberechtigten hat die Gemeindeversammlung Laufen-Uhwiesen die Waldabstandslinie längs der Grenzstrasse für alle Bauten auf 10 m Waldabstand zurückgesetzt und die Festlegung gleichzeitig auf das in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Kat.-Nr. 826 ausgedehnt. Die Baudirektion gelangte bei der Prüfung der Vorlage zur Auffassung, die bestehenden Waldabstandslinien würden die örtlichen Verhältnisse genügend berücksichtigen, weitergehende Reduktionen seien mit § 66 PBG nicht vereinbar. Sie hat ihren Antrag auf Nichtgenehmigung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Waldabstandslinie dem Gemeinderat Laufen-Uhwiesen und dem durch einen Anwalt vertretenen betroffenen Grundeigentümer (Albert

Mändli) zur Anhörung unterbreitet. Der Gemeinderat teilte mit Schreiben vom 22. Oktober 1996 mit, er habe im Wissen um die gesetzlichen Vorschriften der Gemeindeversammlung eine Beibehaltung der bisherigen Waldabstandslinien beantragt; er unterstütze aber in Anbetracht der eingeschränkten Platzverhältnisse im Nohl die von der Gemeindeversammlung vorgenommene Reduktion des Waldabstands. Dass auf der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Kat.-Nr. 826 keine Waldabstandslinien festgesetzt werden könnten, sei klar; ausserdem sei im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 819 eine Anpassung der Waldabstandslinie an die Ergebnisse der Waldfeststellung nötig. Der betroffene Grundeigentümer vertritt die Auffassung, die geltende Regelung mit unterschiedlichen Waldabstandslinien für normale und besondere Gebäude sei kompliziert und unnötig. Die von der Gemeindeversammlung vorgenommene Reduktion der Waldabstandslinie auf einheitlich 10 m sei sinnvoll und den örtlichen Verhältnissen angemessen; der Regierungsrat habe sich nicht in diese Entscheidungsfindung einzumischen. Ausserdem sei der Grundeigentümer dringend auf eine Reduktion auf 10 m Waldabstand angewiesen, weil sonst der westliche Teil seiner Parzelle nicht überbaut werden könne.

An der Festsetzung und Einhaltung von Waldabständen, die durch Bauten nicht überschritten werden dürfen, bestehen gewichtige öffentliche Interessen in gesundheitspolizeilicher, forstpolizeilicher, feuerpolizeilicher und raumplanerischer Hinsicht. § 66 PBG liegt eine Interessenabwägung zugrunde, die der Gesetzgeber selber vorgenommen hat. Das bedeutet, dass die mit der Festlegung eines Waldabstandes verfolgten Ziele normalerweise einen Abstand von 30 m rechtfertigen und der Grundeigentümer sich mit der daraus resultierenden Verringerung seiner Baufläche abfinden muss. Abweichungen sind bloss in Sonderfällen statthaft. Im Interesse einer einheitlichen Praxis zu den Voraussetzungen für Ausnahmen steht dem Regierungsrat als Genehmigungsinstanz eine volle Überprüfung derselben zu, die lediglich insofern eingeschränkt ist, als bei der Würdigung besonderer örtlicher Verhältnisse Zurückhaltung geboten ist. Aufgrund der Vernehmlassungen besteht heute Einigkeit darüber, dass auf der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Kat.-Nr. 826 keine Waldabstandslinien festgesetzt werden können. Nördlich davon ist das Gelände eher flach; hier kommt eine generelle Reduktion des Waldabstands schon aus wohnhygienischen Gründen nicht in Frage. Die vom betroffenen Grundeigentümer gerügte komplizierte Regelung mit einer Privilegierung von besonderen Bauten, die höchstens 5 m hoch sein dürfen und weder Wohn-, Schlaf- noch Arbeitsräume enthalten, wirkt sich zugunsten der Grundeigentümer aus, da aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse

keine einheitliche Reduktion des Waldabstands auf unter 20 m in Frage kommt. Im Einklang mit den vorstehend beschriebenen Grundsätzen hat der Regierungsrat diese Regelung 1985 genehmigt. Südlich des Grundstücks Kat.-Nr. 826 weist einzig das Gebäude Vers.-Nr. 621 weniger als 30 m Waldabstand auf; weitergehende Gründe für eine Abstandsreduktion sind nicht ersichtlich. Das Gelände ist sehr steil und landschaftlich exponiert, es liegt innerhalb einer Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN Nr. 1411 Hochrhein) und im kantonalen Rheinfallschutzgebiet. Für eine Einhaltung des Regelmasses spricht insbesondere das öffentliche Interesse am Landschaftsschutz. Die vom Grundeigentümer dargelegten Gründe vermögen – einschliesslich des Arguments, dass der westliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 819 bei einem Waldabstand über 10 m unüberbaubar sei – keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG zu begründen. Eine Änderung der bisherigen Waldabstandslinie ist aber unumgänglich, da die Waldfeststellung ergeben hat, dass südlich des Polygonpunktes Nr. 1362 kein Wald vorhanden ist. Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen ist deshalb einzuladen, die Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 819 bis 825 entsprechend den Anforderungen von § 66 PBG neu festzusetzen.

Der Bericht nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung liegt vor. Darin wird auf Seite 7 darauf hingewiesen, dass der unumgängliche Ausbau der als Sammelstrasse bezeichneten Chlosterbergstrasse bisher gescheitert ist. Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen wurde mit RRB Nr. 1188/1985 von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden. Alle fehlenden Groberschliessungsanlagen sind damit als innerhalb der ersten Erschliessungsetappe liegend zu betrachten. Aufgrund von Art. 19 RPG und § 93 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen fristgerecht zu erschliessen. Bei Säumigkeit ist entsprechend §§ 93 und 94 PBG vorzugehen.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Laufen-Uhwiesen am 17. April 1996 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

II. Die im Zonenplan rot markierte Neueinzonung im Gebiet Unot ist einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Die Waldabstandslinie längs der Grenzstrasse im Nohl wird von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen wird eingeladen, die Waldabstandslinie längs der Grenzstrasse im Nohl entsprechend den Anforderungen von § 66 PBG neu festzusetzen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Laufen-Uhwiesen, 8248 Uhwiesen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi