



Referenz-Nr.: ARE 21-0119

Kontakt: Max Altherr, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 94, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Waldabstandslinien – Genehmigung

Gemeinde Stallikon

- Massgebende - Zonenplan (Waldabstandslinien) Mst. 1:1'000 vom 17. Dezember 2020  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. Januar 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Waldgrenzen in Stallikon wurden mit RRB 2295/1997 festgesetzt. Basis hierfür bilden die Waldgrenzenpläne 6.131.11.01 - 13. Die Waldabstandslinien in Stallikon wurden mit RRB 3963/1986 festgesetzt. Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung mehrerer Grundstücke wurden Lücken in den Waldabstandslinien festgestellt. Das PBG enthielt ursprünglich in § 66 Abs. 3 eine Bestimmung, welche den Gemeinden die Kompetenz erteilte, bei kleinen, einzelnen Waldparzellen auf die Festsetzung einer Abstandslinie zu verzichten. Dieser Absatz wurde bei der PBG-Revision von 1991 ersatzlos gestrichen. Demnach sollen mit der vorliegenden Teilrevision die festgestellten Lücken geschlossen werden. Gegenüber der Vorprüfung (ARE, 22. Februar 2019) werden lediglich die Lücken geschlossen und nicht zusätzlich die Waldabstandslinien im Gebiet Loomattbach neu festgelegt. Grund dafür ist, dass diese bereits in einem Plan mit Wald- und Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1986 rechtskräftig festgesetzt wurden. Auf eine gleichzeitige Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren wird ebenfalls verzichtet.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stallikon setzte mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Waldabstandslinien» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 19. Januar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die Schliessung der Lücken in den Waldabstandslinien betreffen ein Stück entlang des Langfurenbachs und das Gebiet Chilchbreiten. Da die Grundstücke entlang des Lanfurenbachs bereits überbaut sind, wird eine reduzierte Waldabstandslinie von 20 m festgelegt um die bestehenden Gebäude nicht ins Widerrecht zu setzen. In der Erholungszone Chilchbreiten (Sportanlage) wird eine reguläre Waldabstandslinie von 30 m gegenüber

dem Waldstück am Loomattbach festgelegt. Betroffen ist davon der Parkplatz der Tennisanlage und die Kantonsstrasse.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften      Somit sind die wesentlichen Festlegungen in der vorliegenden Teilrevision zum einen die Schliessung der Lücke südlich des Lanfurenbachs mit einer Waldabstandslinie von 20 m und zum anderen die ergänzende Waldabstandslinie im Gebiet Chilchbreiten mit 30 m.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung      Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Februar 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Dem Verzicht auf das Anpassen der Waldabstandslinien im Gebiet Loomattbach kann zugestimmt werden. Da jedoch auch die Anpassung der Waldabstandslinien in den Gebieten Massholderenstrasse und Hüttenrain sistiert wurde, weist das Amt für Raumentwicklung darauf hin, dass diese Inhalte spätestens mit der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung nachgeführt werden müssen. Diesbezüglich erfolgen die nachfolgenden Hinweise:

Die Parzelle Kat.-Nr. 384 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 94 steht heute näher als 10 m vom Wald entfernt. Bei der Bestockung auf der Parzelle Kat.-Nr. 384 handelt es sich um einen kleinen Ausläufer des Waldareals. Eine gewünschte Überprüfung der Waldfeststellung hat ergeben, dass diese im Jahre 1999 korrekt und gemäss den bereits damals geltenden Richtlinien erfolgt ist. Es liegt kein Fehler vor, der eine Korrektur der Waldgrenze zur Folge hätte. Vorliegend ist geplant, die Waldabstandslinie auf der ganzen Parzelle bei 15 m festzusetzen. Aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse und im Sinne der Gleichbehandlung mit der Nachbarparzelle wird empfohlen, eine punktuelle Reduktion der Waldabstandslinie ebenfalls bis auf 10 m zu prüfen. D.h. die Waldabstandslinie ist grundsätzlich auf 15 m zu legen. Sie kann allerdings das Haus entlang der Fassade umfahren, jedoch nicht näher als 10 m zur forstrechtlichen Waldgrenze. Aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse, der Exposition sowie der bestehenden Quartiererhaltungszone, kann einer Reduktion des Waldabstandes wie hier beschrieben zugestimmt werden.

Für die Linienführung der Waldabstandslinie auf Parzelle Kat.-Nr. 384 ist eine neue Variante im Sinne der obenstehenden Erläuterungen zu prüfen. Kommt die neue Variante zur Anwendung, ist der Planungsbericht entsprechend anzupassen.

Bestehende Waldabstandslinien, die aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig sind:

In der Gemeinde Stallikon bestehen an mehreren Orten Waldabstandslinien, die den Sinn und Zweck einer Waldabstandslinie nicht erfüllen. Sie verlaufen teilweise auf der Waldgrenze oder nur in wenigen Metern Entfernung. Eine gesamtheitliche Überprüfung und Anpassung der heute zum Teil nicht mehr zweckmässigen Waldabstandslinien hat im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Stallikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stallikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - im Rahmen der nächsten (Gesamt-)Revision der Nutzungsplanung, die Lücken in den Waldabstandslinien zu schliessen, bzw. die sistierten Waldabstandslinien gemäss Vorprüfung und Hinweis aus dieser Genehmigung umzusetzen.
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Stallikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil  
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. MAI 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





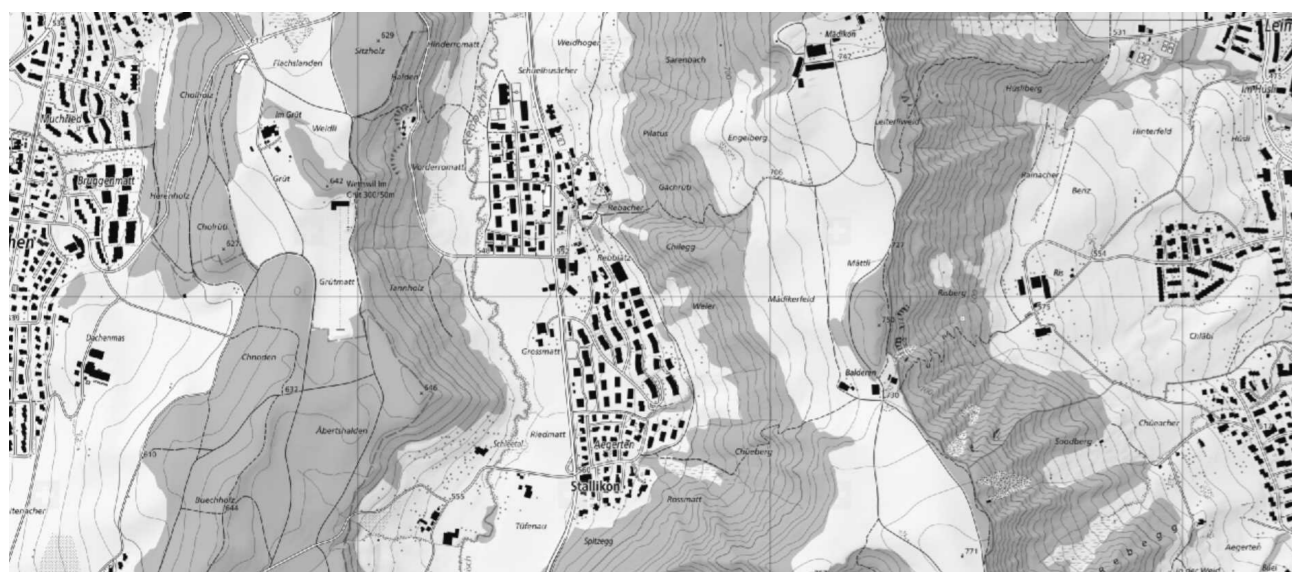
Gemeinde Stallikon  
Kanton Zürich

# Teilrevision der Nutzungsplanung

## Waldabstandslinien

1:1'000

Entwurf | Vorprüfung/Mitwirkung | Öffentliche Auflage | **FESTSETZUNG** | GENEHMIGUNG



Bildquelle: www.map.geo.admin.ch


Öffentliche Auflage von: 16. September bis 15. November 2019

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
Namens der Gemeindeversammlung: 2. Dezember 2020

  
Der Gemeindepräsident

  
Der Gemeindevorsteher

Von der Baudirektion genehmigt am: 10. Mai 2021

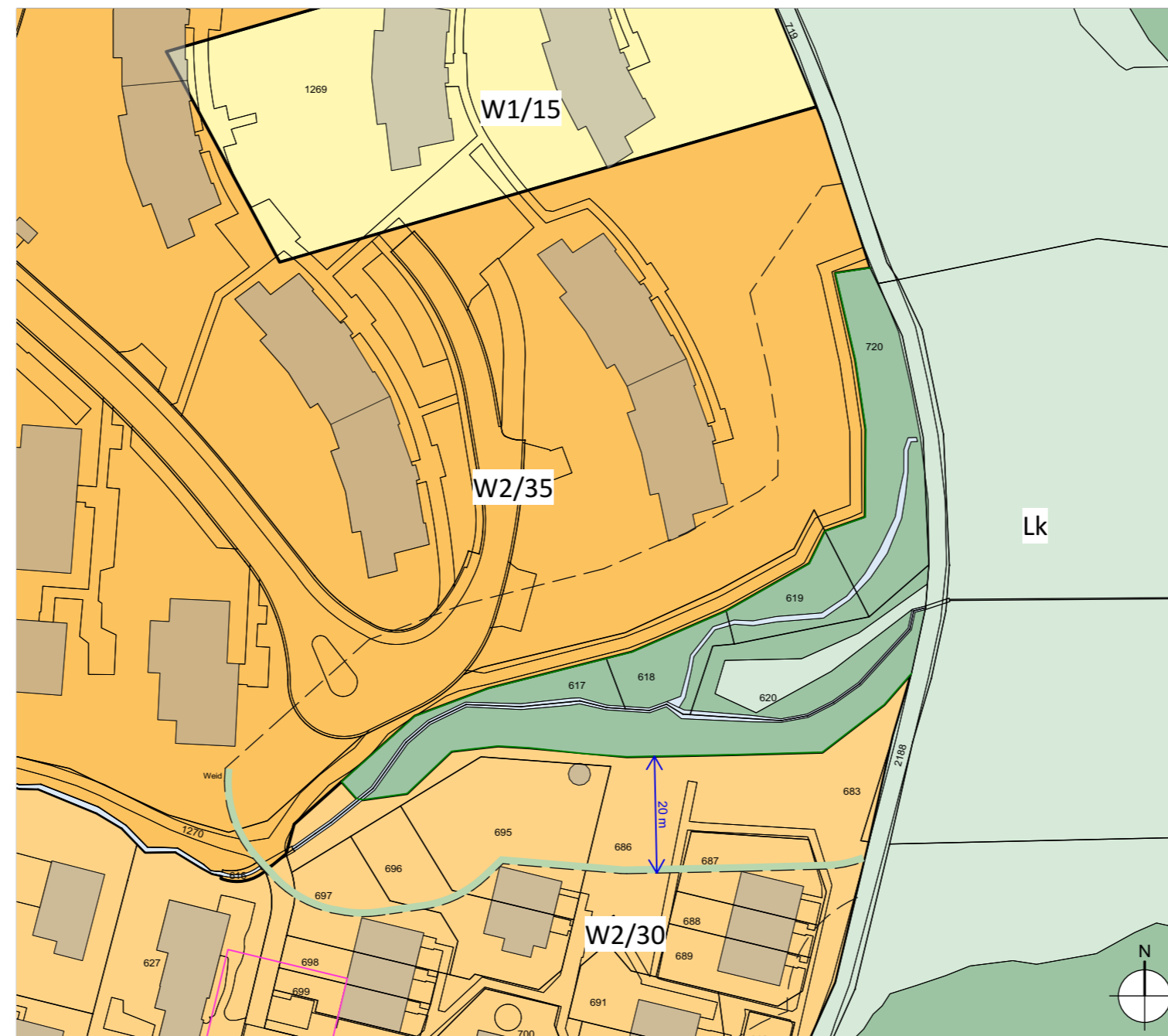
ARE Nr. 0119/21  


Für die Baudirektion

Projekt: STA.06  
Erstellungsdatum: 17.12.2020  
Druckdatum: 17.12.2020  
Erstellt / Geprüft: YZ, NL / MP  
Format: 297 \* 840  
Grundlage: AV-Daten: 2014  
Datei: STA06\_Teilrevision\_NUPLA\_Wald\_200916.vwx


**PLANAR**  
RAUMENTWICKLUNG

### Ausschnitt Langfurenbach











#### Legende

##### Festlegungen

 Waldabstandslinien neu

##### Informationsinhalte

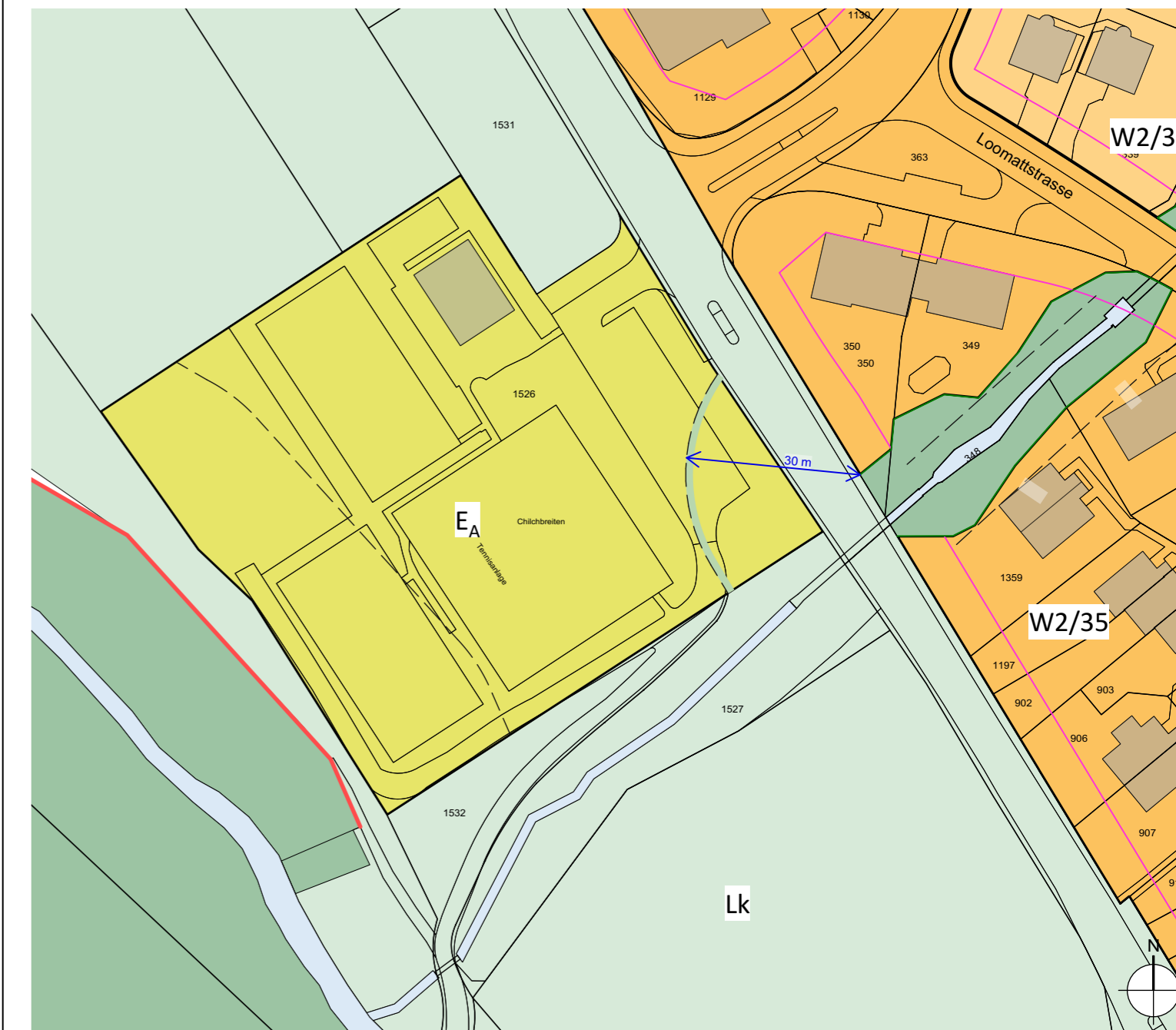
-  Waldgrenzen 1997 (RRB 2295 / 1997)
-  Waldabstandslinien bestehend (RRB 3963 / 1986b; BD 0984 / 2016)
-  Strassenabstandslinien (RRB 3948 / 1981)

-  W1/15 Wohnzone eingeschossig
-  W2/30 Wohnzone zweigeschossig
-  W2/35 Wohnzone zweigeschossig
-  E<sub>A</sub> Erholungszone Sport
-  Lk Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer

##### Lärmempfindlichkeitsstufe

- II
- II
- II
- 
- 
- 
- 

### Ausschnitt Chilchbreiten





Kanton Zürich  
Gemeinde Stallikon

# Teilrevision der Nutzungsplanung Waldabstandslinien

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und rechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass für die Teilrevision</b>	<b>6</b>
2.1	Teilrevision 2016	6
2.1.1	Vorliegende Teilrevision	6
2.2	Kernzonenplan Sellenbüren	7
<b>3</b>	<b>Festlegungen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>10</b>

**Anhang: Skizze aus der allgemeinen Bauverordnung zu Waldabstand und anrechenbarer Grundstückfläche**

## 1 Ausgangslage und rechtliche Voraussetzungen

Begriff des Waldes	<p>Das Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) definiert den Wald in Art. 2: Als Wald gilt jede Fläche, welche mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist. § 2 des kantonalen Waldgesetzes (WaG-ZH; LS 921.1) umschreibt den Waldbegriff für den Kanton Zürich näher: Demnach muss eine bestockte Fläche eine Mindestgrösse von 800 m<sup>2</sup>, eine Mindestbreite von 12 m und ein Mindestalter von 20 Jahren aufweisen.</p>
Waldgrenze	<p>Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 WaG). Beim Erlass bzw. der Revision von Nutzungsplänen ist daher in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen, eine Waldfeststellung anzuordnen (Art. 10 WaG). Daraus resultieren Waldgrenzen (Art. 13 WaG).<sup>1</sup></p>
Waldabstand	<p>Waldabstandsvorschriften schützen (als baupolizeiliche Normen) Bauten vor der Gefahr durch umstürzende Bäume, vor Schatten, Feuchtigkeit und Waldbränden. Andererseits schützen sie (als forstpolizeiliche Norm) den Wald, insbesondere den Waldrand, vor schädlichen Einwirkungen (schleichende Entwaldung, Niederhaltung, Bewirtschaftungs- und Zugangerschwerisse usw.) Diesen Aspekten ist bei der Beurteilung neuer oder geänderter Waldabstandslinien Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Waldrand vorzuschreiben. Hierzu setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Diese sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze zu ziehen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden (§ 66 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich; PBG; LS 700.1). Zu den besonderen örtlichen Verhältnissen zählen namentlich topographische Verhältnisse sowie bestehende Gebäude.</p> <p>Der Bund verlangt gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m, im Gebirge und in den Bauzonen werden aber auch 10 m toleriert.<sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht hat einen Waldabstand von weniger als 10 m wiederholt als ungenügend bezeichnet (zuletzt VB.2006.00070).</p> <p>Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten, jedoch dürfen offene nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen (§ 262 PBG).</p> <p>Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt.</p>

---

<sup>1</sup> Zu den Bauzonen zählen auch die Erholungszonen, nicht aber Freihalte- und Reservezonen.

<sup>2</sup> Heribert Rausch, Arnold Marti, Alain Griffel: Umweltrecht, Zürich 2004, Randziffer 467, zitiert im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. Juli 2014 (VB.2013.00320).

Waldabstandslinien  
beeinflussen die massgebliche  
Grundstückfläche für  
Nutzungsmaass

Das Mass der zulässigen baulichen Ausnützung eines Grundstücks bezieht sich auf die Fläche des Grundstücks. Hierbei ist jedoch nicht in jedem Fall die gesamte Fläche des Grundstücks massgebend. Vielmehr können Teilflächen des Grundstücks ausser Betracht fallen. Namentlich sind nach § 259 Abs. 2 PBG Waldabstandsflächen von der anrechenbaren Grundstückfläche abzuziehen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.<sup>3</sup>

Besitzstandgarantie und  
Brandstattrecht für  
bestehende Gebäude  
innerhalb neuer  
Waldabstandslinien

Kommen bestehende Gebäude oder Teile davon im Zuge einer Neufestsetzung von Waldabstandslinien innerhalb des Waldabstands zu liegen, so können sie weiterhin genutzt werden (Besitzstandsgarantie). Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 PBG). Werden diese Gebäude durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört, können sie wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Brandstattrecht). Ersatzbauten haben dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird (§ 307 PBG).

---

<sup>3</sup> Der Kantonsrat beschloss am 8. Juni 2015, dem Konkordat über die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beizutreten. Am 1. März 2017 trat eine Änderungsvorlage zum PBG in Kraft, welche faktisch in vielen Bereichen einen Nachvollzug der IVHB darstellt. Demnach werden Waldabstandsflächen bedarf jedoch noch einer entsprechenden Revision der BZO. Die Abbildung im Anhang stimmt daher nur solange, wie die IVHB noch nicht umgesetzt ist.

## 2 Anlass für die Teilrevision

Bestehende Waldgrenzen und Waldabstandslinien

Die Waldgrenzen in Stallikon wurden mit RRB 2295/1997 festgesetzt. Basis hierfür bilden die Waldgrenzenpläne 6.131.11.01 - .13

Die Waldabstandslinien in Stallikon wurden mit RRB 3963/1986 festgesetzt.

Lücken

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung mehrerer Grundstücke wurden Lücken in den Waldabstandslinien festgestellt. Das PBG enthielt ursprünglich in § 66 Abs. 3 eine Bestimmung, welche den Gemeinden die Kompetenz erteilte, bei kleinen, einzelnen Waldparzellen auf die Festsetzung einer Abstandslinie zu verzichten. Dieser Absatz wurde bei der Revision des PBG 1991 ersatzlos gestrichen.

### 2.1 Teilrevision 2016

Teilrevision ab 2015

Mit Beschluss Nr. 156 vom 25. August 2015 erteilte der Gemeinderat Stallikon PLANAR AG für Raumentwicklung den Auftrag zur Erarbeitung einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die noch fehlenden Waldabstandslinien festzusetzen.

Die Waldgrenzenpläne wurden am 30. Oktober 2015 von der Baudirektion festgesetzt. Sie sind gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Dezember 2015 unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Somit lag die Grundlage für die Festlegung der Waldabstandslinien vor und die Teilrevision konnte durchgeführt werden.

Stand der Teilrevision

Mit Beschluss vom 1. Juni 2016 stimmte die Gemeindeversammlung der Teilrevision zu. Die Baudirektion genehmigte diese am 31. August 2016. Gegen die Festsetzung sind drei Rechtsmittel eingereicht worden. Nachdem zwei Rekurrenten den Rekurs beim Baurekursgericht Kanton Zürich zurückgezogen haben, trat die Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Waldabstandslinien / Aussichtsschutz – mit Ausnahme der Waldabstandslinie In der Weid – am 20. Mai 2017 in Kraft. Nachdem auch der dritte Rekurrent seinen Rekurs zurückgezogen hatte, trat die Waldabstandslinie In der Weid am 17. November 2017 in Kraft.

### 2.2 Vorliegende Teilrevision

Neue Teilrevision nötig

In Zusammenhang mit einem Baugesuch im Gebiet Massholderenstrasse wurde erkannt, dass auf gewissen Parzellen weiterhin noch keine Waldabstandslinien festgesetzt sind. Faktisch erfüllt dadurch dieses Grundstück noch nicht die für neue Bauten und Anlagen notwendige Baureife gemäss § 234 PBG. Die Gemeinde ist in der Pflicht, die notwendigen planungsrechtlichen Festlegungen nachzuholen, was zusammen mit der Teilrevision des Kernzonenplans Sellenbüren nun erfolgen soll.

Anlässlich einer ersten Prüfung stellte der Gemeindeingenieur fest, dass an folgenden weiteren Orten weitere Lücken in den Waldabstandslinien bestehen:

- südlich entlang des Langfurenbachs
- bei der Sportanlage Chilchbreiten

Der Gemeinderat erteilte PLANAR AG für Raumentwicklung mit Beschluss Nr. 185 vom 26. September 2017 den Auftrag zur Erarbeitung einer weiteren Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Zweck, die oben erwähnten Waldabstandslinien festzusetzen. Grundsätzlich

werden in der aktuellen Teilrevision keine Anpassungen an den bestehenden Waldabstandslinien vorgenommen, sondern nur die fehlenden ergänzt; Eine gesamtheitliche Überprüfung aller bestehenden und die Anpassung der heute zum Teil nicht mehr zweckmässigen Waldabstandslinien soll im Rahmen einer nächsten Revision erfolgen.

### **2.3 Kernzonenplan Sellenbüren**

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision war die Zuteilung der Gebäude in den Kernzonenplänen nicht systematisch überprüft worden. Am 19. Dezember 2017 ging ein Gesuch des Eigentümers der Liegenschaft Vers.-Nr. 81, beim Gemeinderat ein, welches die Anpassung des Kernzonenplans mit Entlassung der Kegelbahn als privilegiertem Gebäude forderte. Der Gemeinderat hat dieses Anliegen geprüft und daraufhin beschlossen, diese Anpassung zusammen mit der anstehenden Revision der Waldabstandslinien vorzunehmen.

Gegen die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren gingen während der öffentlichen Auflage vom 16. September 2019 bis 15. November 2019 sieben weitestgehend gleichlautende Einwände ein. Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den Einwendungen auseinandergesetzt und sieht davon ab, die Kernzonenplanrevision zusammen mit der Festlegung der Waldabstandslinien der Gemeindeversammlung zu beantragen. Damit möchte der Gemeinderat u. a. den Vorwürfen entgegentreten, dass es sich bei der Kernzonenplanrevision um eine Bevorzugung von Partikularinteressen eines einzelnen Grundeigentümers handelt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung im Jahr 2010 festgesetzt (Inkraftsetzung 2012) und hat Rechtssicherheit gegenüber der Öffentlichkeit. Anpassungen von Kernzonenplänen und Wohnzonen sollen im Rahmen von grösseren (Total-)Revisionen von Nutzungsplanungen vollzogen werden. Die Kernzonenplanrevision Sellenbüren soll somit anlässlich einer Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, bei deren die Anpassung von Kernzonenpläne und Bauzonen geplant sind, behandelt werden.

### 3 Festlegungen

#### Langfurenbach

Entlang des Langfurenbachs wurden im Jahr 1986 mit RRB Nr. 3963 für die Bauzonen nördlich des Waldes Waldabstandslinien von 15 m definiert, welche unverändert bleiben. Neu werden auch für die südlich angrenzenden Grundstücke Waldabstandslinien in einer Entfernung von 20 m zur Waldgrenze festgelegt. Dieser Abstand orientiert sich an der Baubewilligung von 1985, wo ein Waldabstand von 20 m gemäss § 18 der damals gültigen BZO (von 1971) gefordert wird.

Zwar handelt es sich hierbei um eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen, regelhaften Waldabstands von 30 m. Der zweite Halbsatz von § 66 Abs. 2 PBG hält jedoch fest, dass die Waldabstandslinien bei besonderen örtlichen Verhältnissen näher an die Waldgrenze gezogen werden können. Hier liegen solche besonderen örtlichen Verhältnisse vor, denn es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten. Die drei an den Wald grenzenden Gebäude(-teile) dieser Arealüberbauung halten diesen Mindestabstand von 20 m heute ein. Die entsprechenden Parzellen könnten aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur bei einem grösseren Waldabstand nicht mehr bebaut werden. Dies wäre unverhältnismässig.

#### Erholungszone Chilchbreiten

Innerhalb der Erholungszone Sport Chilchbreiten (Kat.-Nr. 1526) besteht eine Waldabstandslinie gegenüber dem westlich angrenzenden Wald. Neu wird auch gegenüber dem kleinen Waldstück rund um den Loomattbach ein Waldabstand von 30 m festgelegt. Dabei sind keine Gebäude, sondern lediglich die Kantonsstrasse sowie der Parkplatz der Tennisanlage Chilchbreiten betroffen. Diese Nutzung ist weiterhin zulässig, lediglich der Neubau oberirdischer Gebäude ist nicht erlaubt.

#### Hüttenrain / Massholderenstrasse

Die Grundstücke Hüttenrain 4, 6, 8 und 12 sowie Massholderenstrasse 7, 9 und 19 grenzen an ein kleines Waldstück, es bestehen aber noch keine Waldabstandslinien.

Die Liegenschaften Hüttenrain 4, 6 und 8 (Kat. Nrn. 367, 370, 371 und 372) sind Teil eines damals als "Quartierplan" bezeichneten Planwerks aus dem Jahre 1978. Für die anderen Gebäude nördlich des Hüttenrains im Perimeter dieses Plans waren die Waldabstandslinien seinerzeit auf die bestehenden Gebäudefassaden festgelegt worden. Dementsprechend werden die Waldabstandslinien für diese Parzellen auch auf die bestehenden Fassaden gelegt und weisen einen Abstand von rund 18.5 m auf. Die Bebaubarkeit der Parzellen wird gewahrt, ein näheres Bauen an den an diesem Standort sehr steilen Waldhang wird aber verhindert. Für die unbebauten Parzellen Kat. Nrn. 364, 365 und 366 wird ein Abstand von 15 m gewählt, um zumindest auf gewissen Parzellen noch kleine Bauten wie z.B. eine Garage zu ermöglichen.

Die beiden Parzellen Kat.-Nr. 376 und 377 befinden sich in der Quartiererhaltungszone Massholderen QB, die die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauung bezweckt (Ziff. 4 BZO). Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschosszahl sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume. Die bestehende Gebäudefassade (Vers. Nr. 699 und 700) liegt mit einem Abstand von 15 m bis 10 m (ein einziger Punkt) zur Waldgrenze und wurde 1964 so bewilligt.

Die Festlegung der Waldabstandslinien auf der Gebäudefassade mit einer punktuellen Annäherung an 10 m ist im Sinn der Quartiererhaltungszone gerechtfertigt. Nur so ist es möglich, eine Weiterentwicklung im Sinn der Ziele dieser Zone zu ermöglichen. Zudem bleibt die Parzelle Kat.-Nr. 377 bebaubar. Die vierteilige Parzellenstruktur sowie die Eigentumsverhältnisse zeigen zudem, dass bei einem allfälligen Ersatzneubau eine Verschiebung aufgrund einer grösseren Waldabstandslinie unrealistisch und nicht zweckmässig ist. Die Erstellung eines Ersatzbaus muss gemäss Ziffer 4.5 BZO gesichert sein, um das Erscheinungsbild zu wahren.

Auch hier liegen also besondere örtlichen Verhältnisse vor, wo eine Reduktion des gemäss § 66 Abs. 2 PBG, erster Halbsatz vorgesehenen werden kann. Es ist im öffentlichen Interesse, heutige Bebauung nicht ins Widerrecht zu setzen und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten.

Die Parzelle Kat.-Nr. 384 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 94 steht heute näher als 10 m vom Wald entfernt. Bei der Festlegung des Waldabstandes sollen diese besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt und die Bebaubarkeit der Parzelle weiterhin gewährleistet werden. Mit einem Waldabstand von 15 m wird die Überbaubarkeit der Parzelle zwar eingeschränkt, ist aber aufgrund der Grösse der Parzelle grundsätzlich noch gegeben. Es ist daher vertretbar und zweckmässig, die Waldabstandslinie auf 15 m festzulegen.

## 4 Ablauf der Planung

Entwurf Waldabstandslinien und Kernzonenplan Sellenbüren	PLANAR erarbeitete in Absprache mit der Gemeinde einen Entwurf für die zu ergänzenden Waldabstandslinien (Teilpläne und Planungsbericht) sowie für den Kernzonenplan Sellenbüren. Im ersten Entwurf wurden auch noch Waldabstandslinien rund um den Loomattbach festgelegt. Im Rahmen der Vorprüfung hat sich aber gezeigt, dass hier bereits Waldabstandslinien bestehen, welche im ÖREB aber fälschlicherweise als Gewässerabstandslinien aufgeführt waren (siehe Ausführungen unten).
Beratung Bau- und Planungskommission	Die Bau- und Planungskommission (BPK) ist gemäss Art. 61 Abs. 5 der Gemeindeordnung Stallikon vom 5. Juni 2005 beratendes Organ des Gemeinderates in Fragen der Ortsplanung. Die BPK beriet das Geschäft am 4. April 2018. Sie empfiehlt dem Gemeinderat die Revision der Waldabstandslinien Langfurenbach / Loomattbach / Hüttenrain; hingegen lehnt sie die Anpassung des Kernzonenplanes Sellenbüren ab.
Vorprüfung	<p>Der Gemeinderat behandelte die Vorlage an seiner Sitzung vom 8. Mai 2018 und verabschiedete den Entwurf zu Händen der Vorprüfung beim Kanton.</p> <p>Die Vorlage wurde beim Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht (ARE Nr. 18-0685) datiert vom 22.02.2019.</p> <p>Die Anpassung des Kernzonenplans Sellenbüren wurde als nachvollziehbar beurteilt und gutgeheissen. Betreffend die Waldabstandslinien ergaben sich noch offene Fragen hinsichtlich Abstimmung mit anderen Abstandslinien (Gewässerabstandslinie im Bereich Loomattbach) und der verschiedentlichen Unterschreitungen des in der Regel geforderten Waldabstandes von 30 m gemäss § 66 PBG.</p> <p>Anpassungen wurden mit dem zuständigen Kreisförster und einem Rechtsvertreter der Sektion Forstrecht und Dienste des Amtes für Landschaft und Natur am 17.04.2019 in einer Arbeitssitzung besprochen. Dem Grundsatz nach, keine bestehenden Waldabstandslinien im Rahmen der aktuellen Teilrevision anzupassen, sondern nur fehlende festzulegen, wurden die Waldabstandslinien im Gebiet Loomattbach aus der Vorlage gelöscht – diese sind in einem Plan mit Wald- und Gewässerabstandslinien aus dem Jahr 1986 nämlich schon rechtskräftig festgesetzt. Die Korrekturen im ÖREB, von Gewässerlinie zur Waldabstandslinie, wurde mit der zuständigen katasterbewirtschaftenden Organisation vorgenommen. Des Weiteren wurde der Forderung nach weniger Unterschreitungen des regulären Waldabstandes von 30 m nachgekommen und die Waldabstände nur soweit reduziert, dass die Bebaubarkeit nicht unverhältnismässig eingeschränkt resp. weiterhin gegeben ist.</p>
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage dauerte vom 16. September 2019 bis 15. November 2019. Während dieser Zeit gingen sieben weitestgehend gleichlautende Einwendungen ein, die sich alle auf die Änderung des Kernzonenplans Sellenbüren bezogen. Die Einwendungen wurden berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 2.2 verwiesen.
Anhörung	<p>Zudem haben sich die folgenden Nachbargemeinden zur Vorlage geäussert:</p> <p>Die Stadt Adliswil, die Gemeinden Aeugst am Albis, Affoltern am Albis, Birmensdorf, Bonstetten, Hedingen, Langnau am Albis und Wettswil am Albis sowie die Stadt Zürich halten fest, dass die Vorlage keine Ihrer Interessen tangieren und erheben keine Einwendungen bzw. erklären den Verzicht auf eine Stellungnahme.</p>

Ebenso hält der übergeordnete Planungsträger, die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt fest, dass die Vorlage keine ihrer Interessen tangiert und stellt keine Änderungsanträge.

Die überarbeitete Vorlage wurde vom Gemeinderat am 28. September 2020 zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

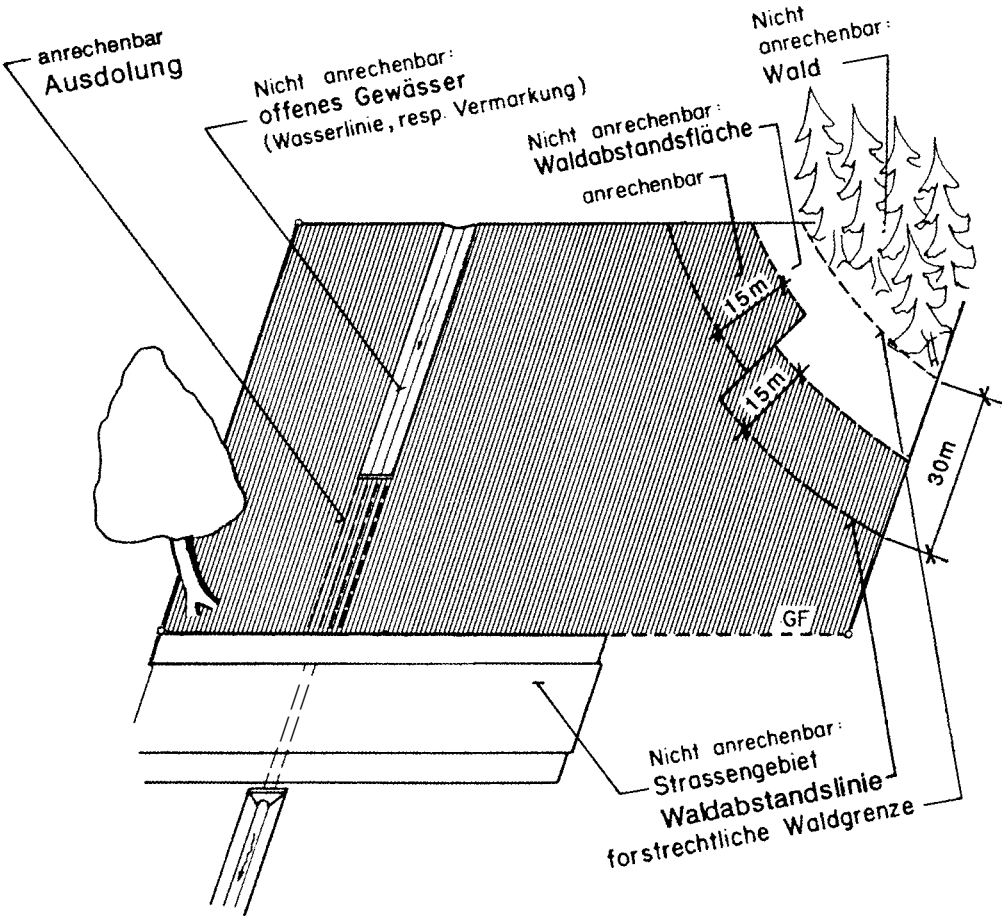
Gemeindeversammlung  
sistiert Waldabstandslinien  
Massholderenstrasse /  
Hüttenrain


Die Gemeindeversammlung hat die Waldabstandslinien in den Gebieten Langfurenbach und Chilchbreiten am 2. Dezember 2020 festgesetzt. Gegen die Festsetzung der Waldabstandslinien im Gebiet Massholderenstrasse / Hüttenrain wurde ein Sistierungsantrag vorgebracht, welcher von der Gemeindeversammlung gutgeheissen wurde. Somit wurden die Waldabstandslinien im Gebiet Massholderenstrasse / Hüttenrain nicht festgesetzt.

*Die Genehmigung durch die Baudirektion ist derzeit noch pendent.*

# Die Grundfläche

## Massgebliche Grundfläche



GF = massgebliche Grundfläche 

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 17.05.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 17.05.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001395

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) - Waldabstandslinien "Langfurenbach" und "Chilchbreiten", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8143 Stallikon

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Stallikon haben an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 die revidierten Waldabstandslinien "Langfurenbach" und "Chilchbreiten" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 119/21 vom 10. Mai 2021 die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) - Waldabstandslinien "Langfurenbach" und "Chilchbreiten" genehmigt. Die Entscheide wurden am 28. Mai 2021 samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 16. Juli 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Waldabstandslinien "Langfurenbach" und "Chilchbreiten" treten somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Hinweis: Aufgrund einer Nachkontrolle wurde festgestellt, dass diese Publikation nicht aufgeschaltet wurde. Dies wird nun hiermit nachgeholt.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Stallikon  
Reppischtalstrasse 53  
8143 Stallikon