



Referenz-Nr.: ARE 15-1615

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision Waldabstandslinien – Genehmigung

Gemeinde **Hüttikon**

- Massgebende - Übersichtsplan (Plan-Nr. 14028.711) 1:500 vom 14. April 2015  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. April 2015

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hüttikon setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2015 eine Teilrevision der Waldabstandslinien fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 4. November 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. August 2015 ersucht die Gemeinde Hüttikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Damit das Grundstück Kat.-Nr. 421 an der Oetwilerstrasse in Hüttikon überbaut werden kann, ist eine Anpassung der Waldabstandslinie notwendig. Die Überbauung soll mit dem privaten Gestaltungsplan «Allenwinden» geregelt werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die nordwestliche Ecke des Grundstückes Kat.-Nr. 421 ist aufgrund des Verlaufes der Waldabstandslinie nicht bebaubar. Um dem entgegenzuwirken, soll nun der Waldabstand reduziert werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit einer Reduktion des kleinsten Waldabstandes auf 25 m wird die Bebaubarkeit des Grundstückes gewährleistet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. April 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Der in der Vorprüfung als genehmigungsfähig erachtete, kleinste Waldabstand von 18 m wurde aufgrund einer Einwendung in den vorliegenden Genehmigungsakten auf 25 m vergrössert, was aus forstlicher Sicht einer Verbesserung entspricht.

#### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmi-

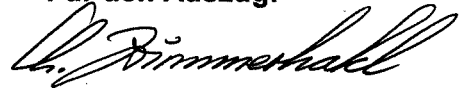
gungentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Hüttikon mit Beschluss vom 9. Juni 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hüttikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Hüttikon (unter Beilage von sieben Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - EFP AG, Watterstrasse 41, 8105 Regensdorf (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**





Kanton Zürich  
Gemeinde Hüttikon

### Kommunale Nutzungsplanung

# Teilrevision Waldabstandslinien Gebiet Allenwinden

Übersichtsplan 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 9. Juni 2015

Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 18. Nov. 2015

BDV Nr. 1615/15

Für die Baudirektion

**efp** Ingenieure Planer Geometer

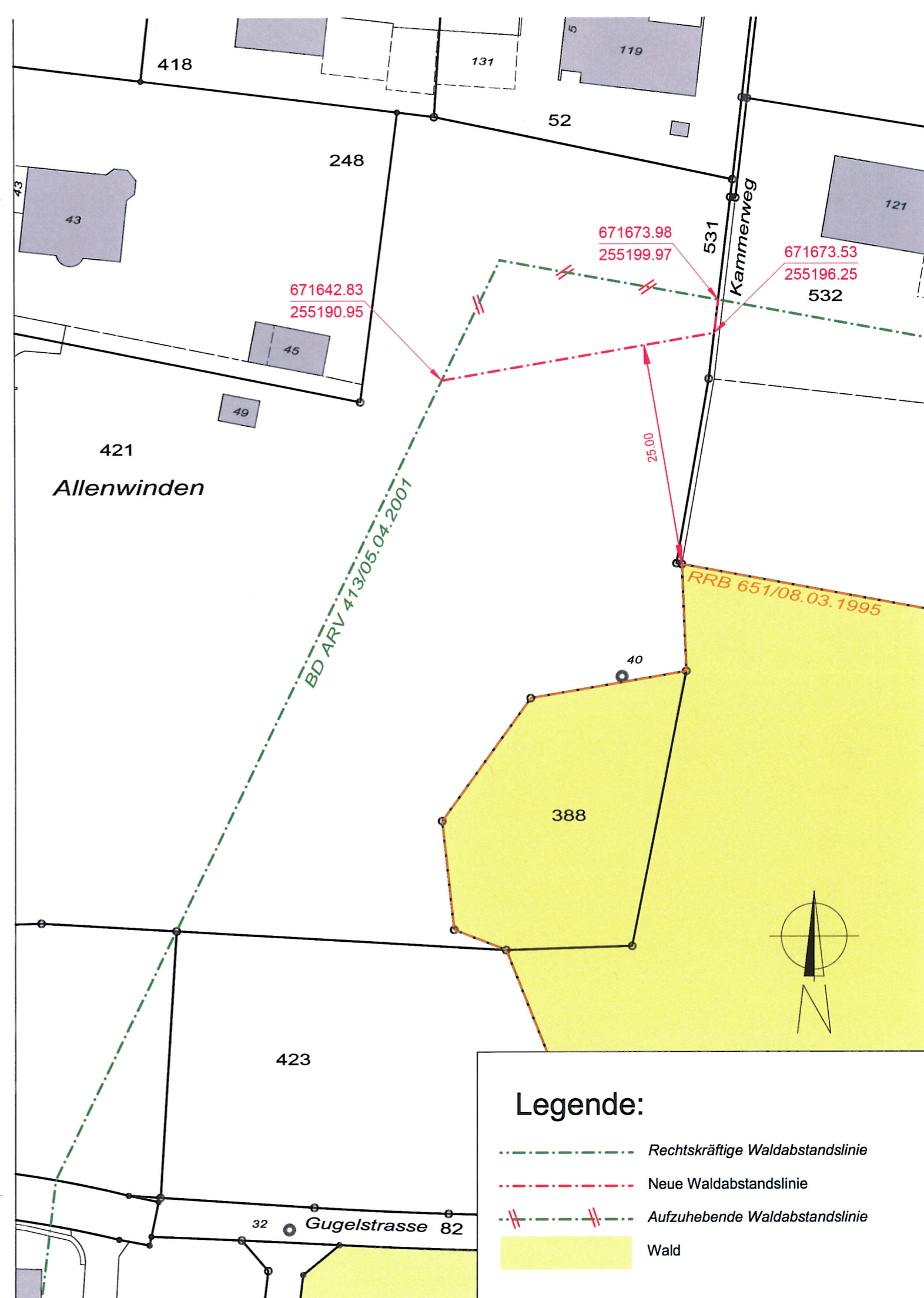
Plan-Nr. 14028.711

Datum: 14.04.2015  
Rev.:

EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf  
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Grösse: 30/42  
Teilbilder: 701,702,704

Projektbearbeiter: ben  
Zeichner: tuc/voe





Kanton Zürich  
Gemeinde Hüttikon

Kommunale Nutzungsplanung

# Teilrevision Waldabstandslinien

Gebiet Allenwinden

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. **14028**

Datum: 14.04.2015  
Rev.:

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>2</b>
<b>3. Absicht der Eigentümer</b>	<b>2</b>
<b>4. Antrag und Auswirkungen</b>	<b>2</b>
<b>5. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>6. Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung</b>	<b>4</b>
6.1 Vorprüfung	4
6.2 Anhörung und öffentliche Auflage	4
6.3 Festsetzung	5

## 1. Einleitung

Das Waldfeststellungsverfahren in Hüttikon wurde 1995 durchgeführt. Im Jahr 2000 wurde eine Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen, welche durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2000 festgesetzt und von der Baudirektion mit Baudirektionsverfügung Nr. 413 am 5. April 2001 genehmigt wurde. Diese Teilrevision der Ortsplanung umfasste auch den Ergänzungsplan Waldabstandslinien.

Die aktuelle Vorlage betrifft die Verschiebung der Waldabstandslinie im Gebiet Allenwinden.

## 2. Ausgangslage

Die Eigentümer des Grundstückes „Allenwinden“, Kat.-Nr. 421, an der Oetwilerstrasse in Hüttikon, wollen einen Privaten Gestaltungsplan festsetzen, mit welchem die Erschliessung und Bebauung des Grundstückes vorbereitet wird. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W1.2 und weist eine Fläche von 8375 m<sup>2</sup> auf.

Die rechtskräftige Waldabstandslinie verläuft im nordöstlichen Bereich der Parzelle derart ungünstig durch das Grundstück, dass eine sinnvolle Bebauung verunmöglicht wird. Bei der Festsetzung im Jahr 2000 wurde die östliche Waldabstandslinie gradlinig, ungeachtet des Abstandes zu den Parzellengrenzen im Norden und Westen, auf die Parzelle 421 weiter gezogen. Sie schneidet sich mit der südwestlichen Waldabstandslinie, welche ebenfalls gradlinig über die Parzellen 421 und 422 verläuft. Daher beträgt der Waldabstand im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 421 teilweise bis zu 50 m.

## 3. Absicht der Eigentümer

Die Eigentümer der Liegenschaft erarbeiten gleichzeitig einen Privaten Gestaltungsplan mit Erschliessungs- und Bebauungsplan. Damit sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Überbauung an dieser recht exponierten Lage geplant und festgelegt werden. Mit der heute gültigen Waldabstandslinie im nordöstlichen Bereich kann ein relevanter Teil des Grundstückes bei Einhaltung der Grenzabstände nicht sinnvoll bebaut werden. Der Gestaltungsplan soll nicht von der Regelbauweise gemäss BZO abweichen und insbesondere keine höhere Baumasse beanspruchen.

## 4. Antrag und Auswirkungen

Die 2001 genehmigte Waldabstandslinie gemäss dem Waldabstandslinienplan 1:1000, Teilrevision 20. Juni 2000, sollte gemäss der Vorlage für die Vorprüfung und Mitwirkung im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 421 um 11 m bis 19 m gegen Süden verschoben werden. Der senkrecht zum Waldrand gemessene Waldabstand betrug noch immer 30 m. Der kleinste Waldabstand an der östlichsten Ecke des Grundstückes betrug noch ca. 18 m.

Aufgrund der Einwendung eines Eigentümers eines benachbarten Grundstücks wird die ursprünglich vorgesehene Verschiebung um 7 m reduziert, womit der kleinste Waldabstand nun bei 25 m liegt. Wie der Einwender richtigerweise festgestellt hat, könnten damit die gemäss Bebauungsstudie zum Gestaltungsplan vorgesehenen Gebäude trotzdem realisiert werden.

Mit der Verschiebung der Waldabstandslinie erhöht sich die überbaubare Fläche auf der Parzelle Kat.-Nr. 421 noch um 237 m<sup>2</sup> auf 6285 m<sup>2</sup>. Die für die Ausnützung anrechenbare Fläche erhöht sich von 7468 m<sup>2</sup> auf 7585 m<sup>2</sup>, was einer zusätzlichen Baumasse von gut 140 m<sup>3</sup> entspricht.

## 5. Begründung

Mit der beantragten Anpassung der Waldabstandslinie liesse sich unter Einhaltung der Baumassenziffer von 1.2 und unter Wahrung des Grundabstandes zu den benachbarten Grundstücken in diesem Bereich des Grundstückes ein architektonisch wohlproportioniertes und zweckmässiges Gebäude (z.B. Doppel-EFH) realisieren. Die Anpassung der Waldabstandslinie dient der sinnvollen Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks.

Mit der Verschiebung der Waldabstandslinie wird es möglich, das eingezonte Grundstück sinnvoll zu erschliessen und besser auszunützen. Diese Vorlage unterstützt somit eine Stossrichtung des neunten Raumplanungsberichtes des Kantons Zürich (2013, Kap. 2 und 7) wonach dem Zuwachs der Wohnbevölkerung mit einer Siedlungsentwicklung nach innen zu begegnen ist und die vorhandenen Reserven sinnvoll zu nutzen sind. Damit kann eines der wichtigsten raumplanerischen Ziele verfolgt werden, nämlich die haushälterische Nutzung des Bodens.

Gemäss dem erwähnten neunten Raumplanungsbericht 2013 (Kap. 2) sind die Gemeinden aufgefordert, mit Vorschriften aber auch mit Ideen und Konzepten zur Erhöhung der Dichte und damit der Reduktion des Bodenverbrauchs beizutragen. Der Gemeinderat unterstützt daher den vorliegenden Antrag, welcher eine gute Nutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Da die Eigentümer die Erschliessung und Bebauung mit einem privaten Gestaltungsplan regeln wollen, kann auch eine qualitätsorientierte Umsetzung der Bebauung vorgegeben werden.

Die nächste Bushaltstelle liegt in Gehdistanz (350 m), womit auch eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.

Den genannten raumplanerischen Zielen im Bereich Siedlungsentwicklung, welche mit der Vorlage verfolgt werden, stehen möglicherweise Interessen entgegen, welche mit den Waldabstandslinien erreicht werden sollen. Mit den Waldabstandsvorschriften werden einerseits gesundheitspolizeiliche und wohnhygienische Ziele verfolgt. Waldnahe Bauten und ihre Bewohner sollen vor Schädigung durch Windwurf sowie vor Schatten und Feuchtigkeit geschützt werden. Andererseits dient der Waldabstand auch forstpolizeilichen und landschaftsschützerischen Zielen. Der Wald soll vor Brandgefahr geschützt werden. Seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion soll gesichert und ein guter Übergang von Wohngebiet und Waldlandschaft gewährleistet werden.

Die beantragte neue Waldabstandslinie weist an der Waldecke an der Grenze der Parzellen Kat.-Nrn. 421 und 532 einen kleinsten Waldabstand von 25 m auf. Senkrecht zur Waldgrenze gemessen beträgt der Abstand in jenem Bereich 37 m.

Die Anpassung betrifft eine Länge von ca. 35 m im nordöstlichen Grundstücksbereich. Mit einem minimalen Waldabstand der Gebäude von ca. 25 m kann eine Schädigung durch Windwurf aufgrund des hohen Baumbestandes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Wald liegt jedoch südöstlich der geplanten Überbauung, und Südostwindstürme sind selten in Hüttikon. Stürme kommen meist aus westlicher oder allenfalls nördlicher Richtung, was die Gefahr von umstürzenden Bäumen auf die Parzelle unwahrscheinlich erscheinen lässt. Beschattung und Feuchtigkeit sind kein Problem, da der Waldabstand und das abfallende Gelände genügend Raum für Sonne und Wind lassen und der Wald am Nachmittag und Abend die Besonnung nicht mehr einschränkt.

Die Erholungs- und Wohlfahrtsfunktion des Waldes wird durch den kleineren Waldabstand in diesem Bereich nicht gefährdet. Den Waldabschluss bilden bereits heute private Parzellen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, und der Zugang wird durch einen Waldweg in der Fortsetzung der Gugelstrasse gewährleistet. Die Zugänglichkeit wird nicht eingeschränkt.

Dem Vorhaben stehen keine übergeordneten Festlegungen auf regionaler oder kantonaler Ebene entgegen.

## **6. Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung**

Die Vorprüfung und Mitwirkung betreffend Teilrevision der Waldabstandslinien erfolgte zeitgleich mit der Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Allenwinden. Die beiden Planungen stehen in einem inhaltlichen Zusammenhang, laufen aber in einem separaten Verfahren.

### **6.1 Vorprüfung**

Am 23. Dezember 2014 wurde die Teilrevision der Waldabstandslinie im Gebiet Allenwinden den kantonalen Amtsstellen unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 10. April 2015, welche auch die Stellungnahme des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) beinhaltet, wurde in der Gesamtbeurteilung festgehalten, dass aus forstlicher Sicht nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen sei. Aus raumplanerischer Sicht hingegen widerspreche die geplante Verschiebung punktuell dem Planungs- und Baugesetz (§ 262 Abs. 1 PBG), da der kleinste Waldabstand an der östlichen Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 421 weniger als 30 m beträgt. Da aber die Verschiebung der Waldabstandslinie die Bebaubarkeit des Grundstücks ermögliche, und somit ein Beitrag zur inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets geleistet werden könne, ist das Vorhaben gemäss dem Vorprüfungsbericht als zweckmässig zu beurteilen. Das ARE stellt eine Genehmigung der beantragten Teilrevision der Waldabstandslinie im Gebiet Allenwinden in Aussicht.

### **6.2 Anhörung und öffentliche Auflage**

Am 23. Dezember 2014 wurden die Unterlagen zur Anhörung an die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) verschickt. Seitens dieser neben- und nachgeordneten Planungsträger sind keine kritischen Stellungnahmen eingegangen.

Vom 9. Januar bis 9. März 2015 fand während 60 Tagen die Öffentliche Auflage statt.

Innert dieser Frist ging eine Einwendung eines benachbarten Liegenschaftseigentümers ein. Dieser beantragt, den minimalen Waldabstand im Bereich der Verschiebung von 18 m auf 25 m zu erhöhen. Begründet wird die Einwendung damit, dass die gemäss Bebauungsstudie vorgesehene Überbauung ohne Einschränkung realisiert werden könnte und der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wesentlich weniger stark verletzt würde.

Der Gemeinderat beschliesst, diese Einwendung zu berücksichtigen.

Da es zur Waldabstandslinien-Vorlage keine unberücksichtigten Einwendungen gibt, kann auf einen entsprechenden Bericht verzichtet werden.

### **6.3 Festsetzung**

Nach der Verabschiedung der Waldabstandslinien-Vorlage durch den Gemeinderat Hüttikon am 20. April 2015 wird die Vorlage am 9. Juni 2015 der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

Regensdorf, 14. April 2015 / ben, mei

f:\r+u\qp-gp\14028 gp allenwinden hu\berichte\erläuternder bericht waldabstand allenwinden\_gv.docx

**EFP AG**

Ingenieure Planer Geometer

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision Waldabstandslinien** **Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Hüttikon.** Der Gemeinderat hat am 22.02.2016 beschlossen:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass gegen die Teilrevision der Waldabstandslinien, welche die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE 15-1615 genehmigt hat, keine Rechtsmittel eingelegt wurden.

Die Teilrevision der Waldabstandslinien tritt mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Hüttikon

00145371