

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Mai 2002

833. Nutzungsplanung Uster, Ergänzung Waldabstandlinie (Teilweise Genehmigung)

Mit Beschluss vom 9. April 2001 ergänzte der Grosse Gemeinderat Uster die Waldabstandlinie im Gebiet Hinterwiesen (Teil 2). Die dagegen bei der Baurekurskommission III erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid BRKE III Nrn. 0151-0152/2001 vom 12. Dezember 2001 teilweise gutgeheissen. Vom Eingang der vorsorglichen Beschwerde der Stadt Uster wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2002.00030) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetreffenen Festlegung der Waldabstandlinie baldmöglichst das Genehmigungsverfahren durchzuführen und die Verfügung dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit RRB Nr. 1082/2000 wurde die Waldgrenze im Gebiet Hinterwiesen festgesetzt. Entsprechend der neuen Waldausscheidung bzw. dem neuen Waldgrenzenplan wurden die Waldabstandslinien ergänzt. Unter Berücksichtigung der kleinen Waldparzelle und der besonderen örtlichen Verhältnisse gemäss § 66 Abs. 2 PBG wurden die Linien in einem Abstand von 15 m von der Waldgrenze festgesetzt, wobei auf die bestehenden Gebäude Rücksicht genommen wurde. Die dagegen eingereichten zwei Rekurse verlangen, dass die Waldabstandlinie östlich der Waldparzelle in einem Abstand von 20 m (anstatt 15 m) von der Waldgrenze festzusetzen und auf die Ausklammerung des bestehenden Pavillons (Gebäude Assek.-Nr. 434) zu verzichten sei, wobei ein Rekurrent gegebenenfalls mit einem einheitlichen Waldabstand von 15 m einverstanden wäre.

Die betroffene kleine Waldparzelle ist von Wohngebiet umgeben. Die meisten der umliegenden Gebäude sind dabei weniger als 30 m von der Waldgrenze entfernt. Die Abweichung vom Regelabstand ist mit den öffentlichen Interessen gesundheitspolizeilicher, forstwirtschaftlicher und forstpolizeilicher sowie raumplanerischer Natur zu vereinbaren. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldvegetation, die Freihaltung und Zugänglichkeit der Waldränder sowie die Wohnhygiene und die Sicherheit in der Bauzone sind gewährleistet. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 66 Abs. 2 PBG erfüllt.

Hinsichtlich der Ausklammerung von Gebäuden innerhalb des Waldabstandsbereiches, in dem Sinne als bestehende Gebäude von den Waldabstandslinien «umfahren» werden, damit sie ausserhalb des Waldabstandsbereiches zu liegen kommen, gilt grundsätzlich festzuhalten, dass dies nach konstanter Praxis nur soweit zulässig ist, als Sinn und Zweck der Waldabstandslinien dadurch nicht verloren gehen.

Im vorliegenden Fall kommt eine Ecke des Gebäudes bis auf 2 m an die Waldgrenze heran, wobei sich rund $\frac{2}{3}$ der Gebäudefläche innerhalb des Waldabstandsbereiches befinden. Zudem gilt zu berücksichtigen, dass das fragliche eingeschossige Pavillongebäude in der Wohnzone W4/70 liegt und somit durch ein viergeschossiges Wohngebäude ersetzt werden könnte. Eine Ausklammerung des Gebäudes Assek.-Nr. 434 könnte in Anbetracht der längerfristig absehbaren baulichen Entwicklung nicht mehr mit dem Sinn und Zweck der Waldabstandslinie vereinbart werden. Die öffentlichen Interessen an der Einhaltung eines angemessenen Waldabstandes überwiegen somit das Ermessen der Stadt Uster bzw. die privaten Interessen.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Ergänzung der Waldabstandslinie 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 Entscheids über die teilweise Genehmigung gesorgt werden kann.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates Uster am 9. April 2001 festgesetzte Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Hinterwiesen (Teil 2) wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung genehmigt.

II. Die festgesetzte Waldabstandslinie im Bereich des Gebäudes Assek.-Nr. 434 auf Kat.-Nr. 4416 wird nicht genehmigt. Die Stadt Uster wird eingeladen, die Waldabstandslinie in diesem Bereich im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen.

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an Stadtrat Uster, 8610 Uster, Rechtsanwalt Dr. R. Bühler, Mühlebachstrasse 77, 8008 Zürich, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht (VB 2002.00030) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi