



Referenz-Nr.: ARE 16-0984

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Waldabstandslinien, Aussichtspunkte, Änderung Erholungszone Friedhof) – Genehmigung

Gemeinde **Stallikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Waldabstandslinien (Mülistrasse, Chilchbreiten, Friedhof, In der Weid, Aegerten, Gamlikon, Vorderbuchenegg) Mst. 1:1'000 vom 6. Juni 2016
 - Plan Aussichtspunkte (Hüttenrain, Zügnis, Weidhoger, Pilgerweg) Mst. 1:5'000 vom 6. Juni 2016
 - Plan Anpassung Erholungszone aufgrund Waldfeststellung Mst. 1:1'000 vom 6. Juni 2016
 - Auszug aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Änderung Ziff. 9.4 (Version: festgesetzt am 1. Juni 2016)
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. Juni 2016
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 6. Juni 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stallikon setzte mit Beschluss vom 1. Juni 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Waldabstandslinien, Aussichtspunkte, Änderung Erholungszone Friedhof) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 14. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juni 2016 ersucht die Gemeinde Stallikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die bestehenden Waldgrenzen wurden in der Gemeinde Stallikon mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2295/1997 und die bestehenden Waldabstandslinien mit RRB Nr. 3963/1986 festgesetzt. Im Zusammenhang mit einer geplanten Überbauung zweier Grundstücke im Gebiet Aegerten wurden Lücken in den Waldabstandslinien festgestellt. Die Notwendigkeit zur Festsetzung zusätzlicher Waldabstandslinien in den Lücken wurde durch eine Gesetzesänderung ausgelöst (Streichung von § 66 Abs. 3 PBG im Jahr 1991). Die vorliegende Planung soll nun auf dem ganzen Gemeindegebiet die fehlenden Waldabstandslinien ergänzen.

Im Bereich Friedhof ist infolge der Neufestlegung der Waldgrenzen eine Anpassung der Zonenabgrenzung (Perimeter Erholungszone) notwendig.



Im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf wurde festgestellt, dass die in Ziffer 9.4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) enthaltene Bestimmung, wonach der für die Freihaltung der Aussicht gültige Sichtwinkel bezüglich der horizontalen Ebene in den Plänen enthalten sei, nicht korrekt ist. Die Pläne enthalten keinen Hinweis auf diesen Winkel. Zudem konnten auch aus den Zusatzdokumenten (u.a. Akten der betroffenen Gemeindeversammlungen) keine Aussagen zum Umfang des Aussichtsschutzes abgeleitet werden. Mit der vorliegenden Teilrevision soll diese Unklarheit bereinigt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der vorliegenden Planung sollen in den Ausschnitten Mülistrasse, Chilchbreiten, Friedhof, In der Weid, Aegerten, Gamlikon sowie Vorderbuchenegg die fehlenden Waldabstandslinien ergänzt werden. Die als Grundlage erforderlichen Waldgrenzenpläne wurden am 30. Oktober 2015 von der Baudirektion festgesetzt. Die Waldabstandslinien weichen situationsbedingt teilweise von den in § 66 PBG festgelegten 30 m ab.

Die neuen Waldgrenzenpläne haben zur Folge, dass im Bereich der Erholungszone Friedhof Lücken sowie eine Überlagerung von Wald und Erholungszone im Zonenplan entstanden sind. Die Zonenplananpassung bereinigt diesen Umstand, indem die Erholungszone auf die neue Waldgrenze abgestimmt wird.

Bezüglich der Aussichtspunkte sieht die Vorlage die Löschung des Aussichtspunkts Hüttenrain vor. Bei den Aussichtspunkten Zügnis, Weidhofer und Pilgerweg werden die Begrenzungslinien der Aussichtspunkte geändert. Zudem wird in Ziffer 9.4 BZO neu geregelt, dass die Aussicht auf bestimmte Landschaftsmerkmale innerhalb der horizontalen Begrenzungen weder durch bauliche Massnahmen noch durch Hecken beeinträchtigt werden darf. Der Sichtbezug gilt aber einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab der im Ergänzungsplan bezeichneten Höhe des jeweiligen Aussichtspunkts. Eine Durchstossung des Aussichtsschutzbereichs ist durch Kamine sowie kleinere technisch bedingte Dachaufbauten, einzelne Bäume und einzelne Sträucher zulässig.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Februar 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

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



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 1. Juni 2016 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 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 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 (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) - Waldabstandslinien / Aussichtsschutz Teil-Inkraftsetzung**

Stallikon. Die Gemeindeversammlung hat am 01.06.2016 beschlossen:

Festsetzung Teilrevision Nutzungsplanung (BZO), bestehend aus:

- Zustimmung Waldabstandslinien / Aussichtspunkte
- Zustimmung Erweiterung Erholungszone Friedhof B
- Zustimmung zum Bericht über die nichtberücksichtigte Einwendungen
- Zustimmung zum Bericht gemäss Art. 47 RPV

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 31.08.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 01.06.2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Gegen die Festsetzung sind drei Rechtsmittel eingereicht worden. Nachdem zwei Rekurrenten den Rekurs beim Baurekursgericht Kanton Zürich zurückgezogen haben, tritt die Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Waldabstandslinien / Aussichtsschutz - mit Ausnahme der Waldabstandslinie In der Weid – am Tag nach der Publikation in Kraft.

Die "Waldabstandslinie In der Weid" kann erst nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens in Kraft treten. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt publiziert.

Gemeinderat Stallikon

00196423

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) - Waldabstandslinien / Aussichtsschutz Inkraftsetzung**

Stallikon. Die Gemeindeversammlung hat am 01.06.2016 beschlossen:

Festsetzung Teilrevision Nutzungsplanung (BZO), bestehend aus:

- Zustimmung Waldabstandslinien / Aussichtspunkte
- Zustimmung Erweiterung Erholungszone FriedhofB
- Zustimmung zum Bericht über die nichtberücksichtigte Einwendungen
- Zustimmung zum Bericht gemäss Art. 47 RPV

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 31.08.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Stallikon mit Beschluss vom 01.06.2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

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 19.05.2017 in Kraft.

Die "Waldabstandslinie In der Weid" kann infolge Rückzug des Rekurses durch die Rekurrenten beim Baurekursgericht Kanton Zürich per 17.11.2017 in Kraft treten.

Gemeinderat Stallikon

00218257