

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. März 1989

852. Nutzungsplanung Eglisau

Mit Beschluss vom 25. November 1987 setzte die Gemeindeversammlung Eglisau die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst die Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, zwei Detailplänen zu den Kernzonen und zwei Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Bülach vom 28. Dezember 1987 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1988 sind dort vier Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung hängig. Der Gemeinderat Eglisau ersucht am 30. Juni 1988 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche des Zonenplans bzw. der Bauordnung und des Erschliessungsplans. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Teile werden die Rechte der Rekurrenten nicht berührt. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Die Waldabstandslinien in den Detailplänen, Massstab 1 : 2500, geben zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind die Waldabstandslinien grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Nur bei besonderen Verhältnissen können sie einen geringeren Abstand aufweisen. Die Baudirektion hat im Vorprüfungsverfahren darauf hingewiesen, dass in Gebieten, in denen keine besonderen Verhältnisse vorliegen, keine Reduktion des Waldabstandes möglich sei. Die Gemeindeversammlung hat die Waldabstandslinie im Gebiet Mur dennoch lediglich 20 m von der Waldgrenze entfernt festgesetzt. Diese Waldabstandslinie liesse sich ohne weiteres im Abstand von 30 m festsetzen, ohne dass die Überbaubarkeit der angrenzenden Parzellen in Frage gestellt wäre. Im Bereich bestehender Hauptgebäude kann die Waldabstandslinie längs der Fassaden festgesetzt werden. Für eine Abweichung von der Regel gemäss § 66 Abs. 2 PBG besteht im Gebiet Mur kein Anlass.

An der Kaiserhofstrasse beträgt der Abstand zwischen dem Wald und den bestehenden Wohnhäusern teilweise nur 6–10 m. Die von der Gemeindeversammlung festgesetzte Waldabstandslinie verläuft längs der Nordfassaden dieser Häuser und behält diesen geringen Abstand auch für die Zwischenräume bei. Demzufolge wäre es grundsätzlich möglich, auch in diesen Bereichen Bauten in so geringem Abstand zum Wald zu erstellen. Diese Lösung ist unzweckmässig und daher von der Genehmigung auszunehmen.

Im Bereich des noch nicht überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 708 im Ober-Murfeld wurde der Abstand der Waldabstandslinie auf 20 m, mit einer Verengung auf rund 10 m im östlichen Teil, festgesetzt. Im Vorprüfungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass sich anhand einer Überbauungsstudie allenfalls der Nachweis für besondere Verhältnisse, die eine Abweichung auf 25 m, eventuell teilweise auf 20 m, rechtfertigen, erbringen liesse. Für eine Abweichung vom Regelabstand in dem von der Gemeindeversammlung beschlossenen Ausmass ist eine Begründung weder vorgebracht worden noch sonstwie ersichtlich.

Die folgenden Waldabstandslinien sind daher von der Genehmigung auszunehmen:

- im Gebiet Mur zwischen Strassenbrücke und Bauzonengrenze Stampfi
- im Bereich der Kaiserhofstrasse
- im Bereich Grundstück Kat.-Nr. 708, Ober-Murfeld

Die Gemeinde Eglisau ist einzuladen, diese Waldabstandslinien im Sinne der Erwägungen entsprechend den Kriterien von § 66 PBG festzusetzen.

Während des Genehmigungsverfahrens wurden auf Begehren eines Grundeigentümers die Waldgrenzen im Bereich der Buchbergstrasse überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Bestockung auf den Grundstücken Kat.-Nr. 197, 201 und 203 als Wald zu bezeichnen ist und mit dem südöstlich angrenzenden, durch die Buchbergstrasse getrennten Waldkomplex eine Einheit bildet. Infolge Unkenntnis dieser Sachlage wurde die Waldabstandslinie parallel zur Strasse und damit durch diesen Waldteil festgesetzt, was dem Sinn der Waldabstandslinie widerspricht. Sie ist daher in diesem Bereich von der Genehmigung auszunehmen, und die Gemeinde ist einzuladen, die Waldabstandslinie den neuen Verhältnissen anzupassen.

Diese Erwägungen wurden dem Gemeinderat Eglisau mit Schreiben vom 7. November 1988 für sich und zuhanden der betroffenen Grundeigentümer zur Anhörung zugestellt. In seiner Stellungnahme vom 31. Januar 1989 ersucht der Gemeinderat, die von der Gemeindeversammlung entgegen seinem Antrag beschlossenen Waldabstandslinien zu genehmigen. Die von ihm beigelegten Eingaben der Grundeigentümer vermögen die vorstehenden Erwägungen nicht zu entkräften. Der Gemeinderat legt ferner einen von ihm am 30. Januar 1989 beschlossenen Waldabstandslinienplan bei, der einerseits vom 30 m-Abstand ausgeht und andererseits Anträge der angehörten Grundeigentümer, soweit besondere Verhältnisse gemäss Genehmigungspraxis vorliegen, berücksichtigt. Die darin enthaltenen Waldabstandslinien werden den Kriterien von § 66 PBG vollumfänglich gerecht und könnten – nach erneuter Auflage und rechtskräftiger Erledigung allfälliger Rekurse – genehmigt werden.

Im übrigen ist die Vorlage – soweit ersichtlich – recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Eglisau vom 25. November 1987 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden infolge hängiger Rekurse einstweilen ausgenommen:

- a) die Zonenfestsetzung für den östlichen Ausläufer des Grundstücks Kat.-Nr. 492, Stubenrain, sowie für die Grundstücke Kat.-Nr. 721 an der Bahnhofstrasse und 1408 an der Pavillonstrasse und für das Gebiet des privaten Quartierplans Egg/Lee;
- b) der im Erschliessungsplan festgesetzte Radweg zwischen Tössriedern und Roggenfar.

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Waldabstandslinien

- im Gebiet Mur zwischen Strassenbrücke und westlicher Bauzonengrenze
- im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 708, Ober-Murfeld
- im Gebiet Rihalden längs der Kaiserhofstrasse
- im Bereich der Grundstücke Kat.-Nr. 197 und 203

IV. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen, die Waldabstandslinien gemäss Dispositiv III im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau, 8193 Eglisau (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes

sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. März 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller