



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 19. November 2012

242 04 Bauplanung
04.05.40 Waldabstandslinien

Vorlage Nr. 14/2012: Antrag des Stadtrates auf Zustimmung zur Teilrevision Waldabstandslinien im Gebiet „Steinbruch“

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Der Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 3857 und 1600 an der Stationsstrasse beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus abzubauen und durch ein Doppel­einfamilienhaus zu ersetzen. Die rechtskräftige Waldabstandslinie verläuft entlang den Fassaden der bestehenden Baute. Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 3857 unterschreitet die bestehende Waldabstandslinie den gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgegebenen Abstand von 30 m zur Waldgrenze bereits heute (17 m bzw. 28 m). Die bestehende Baute weist eine Geschossfläche von rund 98 m² auf und könnte – auf Grund der Zonenzugehörigkeit zur W2, 0.40 und unter Berücksichtigung der massgeblichen Grundfläche beider Grundstücke – eine solche von rund 306 m² aufweisen. Heute ist – in Bezug auf die bebaubare Fläche – lediglich eine Geschossfläche von 160 m² realisierbar.

B. Projekt

Der Eigentümer möchte ein neues, zweigeschossiges Doppel­einfamilienhaus für den Eigengebrauch mit rund 306 m² Geschossfläche, d.h. ca. 153 m² Grundfläche auf den beiden Grundstücken realisieren. Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig die Grenz- und Strassenabstände einzuhalten, beantragt der Grundstück­eigentümer eine Verschiebung der Waldabstandslinie gegen Südosten und Südwesten.

Bereits im November 2010 ist die erste Vorlage – mit Verschiebung der Waldabstandslinien gegen Südosten um 4.09 m und gegen Südwesten um 4.67 m – eingereicht worden. Das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Amt für Raumentwicklung (ARE), der Vogel- und Naturschutzverein „Schwalbe“ sowie die Holzkooperation Schlieren haben zur Vorlage – ablehnend – Stellung genommen. Begründet werden die ablehnenden Stellungnahmen mit den zu knappen Waldabstandslinien (> 15 m), der Sicherheit, der Wohnhygiene und der Walderhaltung.

Auf Grund der ablehnenden Stellungnahmen ist die Teilrevision der Waldabstandslinien überarbeitet und angepasst worden. Die neue Vorlage berücksichtigt den minimalen Grenzabstand von 15 m, gewährt genügend Sicherheit, berücksichtigt die Wohnhygiene und ermöglicht eine einfache und sinnvolle Walderhaltung. ALN (mit Mail vom 7. Juli 2011), ARE (Zustimmung 13. Februar 2012), Vogelschutzverein (mündliche Zusage am Augenschein vom 15. August 2012) und Holzkooperation (mündliche Zusage am Augenschein vom 13. September 2012) haben der Vorlage zugestimmt. Allerdings wünscht die Holzkooperation, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt wird, dass die jeweiligen Eigentümer des neuen Wohnhauses keine Forderungen und Ansprüche wegen Immissionen seitens des Waldes stellen können.

Von der Anpassung ebenfalls direkt tangiert wird das Grundstück Kat.-Nr. 4842. Dessen Überbaubarkeit wird durch die Verschiebung der Abstandslinien deutlich verbessert.



C. Begründung der Revision

Mit der beantragten Anpassung der Waldabstandslinien sowie der vorgesehenen Zusammenlegung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3857 und 1600 werden die Voraussetzungen geschaffen, dass unter Einhaltung der Ausnützungsziffer, der Wahrung des Strassen- und Grundabstandes ein architektonisch wohlproportioniertes Gebäude realisiert werden kann. Zudem kann mit dem Neubau der heute unterschrittene Grenzabstand zur Parzelle Kat.-Nr. 4842 bereinigt werden.

Ausserdem ist es möglich, mit der Verschiebung der Waldabstandslinie, die eingezonte und gut erschlossene Grundfläche besser zu nutzen. Die Vorlage unterstützt die Stossrichtung des Raumplanungsberichtes aus dem Jahre 2009 der den zusätzlichen Bedarf an Geschossflächen in der inneren Verdichtung sieht.

D. Öffentliche Auflage, Anträge, Einwendungen, Anmerkungen

Während der Auflagefrist vom 22. Dezember 2011 bis zum 2. März 2012 ist ein Einwendungsschreiben eingegangen (W. Meybohm). Das ARE hat ohne Einwendungen der Vorlage zugestimmt (Schreiben vom 13. Februar 2012), das ALN hat die Zustimmung zur Revision bereits mit Mail vom 7. Juli 2012 in Aussicht gestellt. Die Einwendung W. Meybohm wird im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ behandelt.

Gemäss mündlicher Absprache mit der Holzkooperation - anlässlich des Augenscheins vom 13. September 2012 – soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden, dass die jeweiligen Eigentümer des neuen Wohnhauses keine Forderungen und Ansprüche wegen Immissionen seitens des Waldes stellen können. Diese Sicherstellung wird – nach dem Mail vom 31. Oktober 2012 - bereits vorgehend zu einem allfälligen Baugesuch über eine Grunddienstbarkeit gelöst.

E. Schlussbemerkung

Gemäss den Erwägungen kann mit der Teilrevision der Waldabstandslinien im Gebiet „Steinbruch“ eine attraktiv zu bebauende Parzelle entstehen, die dem Gedanken der inneren Verdichtung Rechnung trägt. Der Teilrevision der Waldabstandslinien im Gebiet „Steinbruch“ ist zuzustimmen. Der „Erläuternde Bericht“ sowie der „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ wird zur Kenntnis genommen.

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Teilrevision Waldabstandslinien im Gebiet „Steinbruch“, bestehend aus:
 - Situation 1:500wird zugestimmt.

Der „Erläuternde Bericht“ sowie der „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen an der Teilrevision Waldabstandslinien in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

2. Die Teilrevision Waldabstandslinien untersteht der Genehmigung durch den Regierungsrat.
3. Die Teilrevision Waldabstandslinien tritt gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. der öffentlichen Bekanntmachung des Genehmigungsbeschlusses in Kraft.
4. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen des PBG und des Gemeindegesetzes öffentlich bekannt zu machen.
5. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Freiestrasse 6 - Postfach
8952 Schlieren
www.schlieren.ch
Tel. 044 738 14 11
Fax 044 738 15 90



**Stadt
Schlieren**

Status: öffentlich

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber-Stv.

Toni Brühlmann Stephan Knobel

Versand: 26. November 2012