



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. Mai 2022

GR Nr. 2022/182

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien, «Bombachhalde», Zürich-Höngg

I. Zweck der Vorlage

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinien geändert. Die BZO-Teilrevision betrifft das Grundstück Kat.-Nr. HG7943 in Zürich-Höngg. Das Grundstück befindet sich grösstenteils in der Bauzone, zum Fluss hin in der Freihaltezone. Es grenzt an eine schmale Freihaltezone auf Kat.-Nr. HG8080 an, die den Übergang zum (ebenfalls schmalen) Wald im selben Grundstück (Kat.-Nr. HG8080) bildet. Anlass für die Definition der Waldabstandslinie ist ein Begehren der Grundeigentümerin. Mit der Waldabstandslinie wird eine angemessene Fläche gegenüber dem Wald freigehalten und die Baureife für das Grundstück Kat.-Nr. HG7943 hergestellt.

II. Hintergrund

Wo schmale Freihaltezonen zwischen Bauzone und Wald liegen, ist ohne Waldgrenzen und Waldabstandslinien die planungsrechtliche Baureife i. S. v. § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) für die angrenzenden Baugrundstücke nicht gegeben. Gemäss § 66 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30 m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

III. Planungsrechtliche Situation

Die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die kantonale, regionale und kommunale Richtplanung.

IV. Inhalt der BZO-Teilrevision

Die Waldabstandslinie wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG7943 in einem Abstand von 15 m zur vom Kanton festgestellten Waldgrenze festgelegt.

V. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Bombachhalde» wurde gemäss § 7 PBG vom 2. Oktober bis zum 1. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde keine Einwendung eingereicht.

VI. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 7. Januar 2022 stellt das ARE für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht, sofern Hinweise zur Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) umgesetzt werden. Diese Rückmeldung wurde mit dem ARE rückbesprochen und hat sich als nichtig herausgestellt. Es gab entsprechend keine Überarbeitungsaufträge seitens Kanton.



VII. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Plan (Beilage 1, datiert vom 2. Juli 2021) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheidungen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 4. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2, datiert vom 10. März 2022) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Waldabstandslinie

Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinie Bombachhalde, Zürich-Höngg, Kreis 10, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1: 1 000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungsdatum: 02.07.2021 / afsmis

Festsetzung

 Waldabstandslinie

Information

 Wald

 Waldgrenze bestehend





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung Ergänzungsplan
Waldabstandslinien, «Bombachhalde»
Zürich-Höngg, Kreis 10, Kanton Zürich

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Fassung zur öffentlichen Auflage

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Raumentwicklung & Planung

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Rechtsdienst Hochbaudepartement

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/hochbau

Inhalt

1	Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Anlass	5
2.2	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2.3	Situation	7
2.4	Bau- und Zonenordnung	9
3	Gegenstand der BZO-Teilrevision	11
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	12
4.1	Kantonaler Richtplan	12
4.2	Regionaler Richtplan	12
4.3	Kommunaler Richtplan	12
4.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	13
5	Sachthemen / Auswirkungen	15
5.1	Bauzonenkapazität und –reserve	15
5.2	Mehrwertausgleich	15
5.3	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	15
5.4	Archäologie	16
5.5	Verkehr und Erschliessung	16
5.6	Freiraumversorgung	17
5.7	Öffentliche Infrastruktur	17
5.8	Naturgefahren	17
5.9	Umwelt	17
6	Interessenabwägung	23
7	Verfahren	24
7.1	Öffentliche Auflage	24
7.2	Kantonale Vorprüfung	24
7.3	Überarbeitung	24
7.4	Festsetzung Gemeinderat	24
7.5	Weiteres Verfahren	24

1 Ziele und Inhalte des Erläuterungsberichts

Nebst Planunterlagen und Vorschriften gehört zur Nutzungsplanung ein Erläuterungsbericht (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV¹).

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

¹ vom 28. Juni 2000, SR 700.1

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegung der Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. HG7943. Anlass für die Definition der Waldabstandslinie ist ein Begehren der Grundeigentümerin. Das Grundstück befindet sich grösstenteils in der Bauzone, zum Fluss hin in der Freihaltezone. Es grenzt an eine schmale Freihaltezone auf Kat.-Nr. HG8080 an, welche den Übergang zum (ebenfalls schmalen) Wald im selben Grundstück (Kat.-Nr. HG8080) bildet. Wo schmale Freihaltezonen zwischen Bauzone und Wald liegen, ist ohne Waldgrenzen und Waldabstandslinien die planungsrechtliche Bau-reife im Sinn von § 234 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG²) für die angrenzenden Baugrundstücke nicht gegeben. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Umbauten und Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, sind nur auf baureifen Grundstücken möglich (§ 233 PBG).

Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz, WaG]; SR 921.0). Gestützt auf die Waldfeststellung sind in den Bauzonen Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 PBG). Damit wird die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt, indem der Wald in der Folge statisch ist. Damit kann sich die Waldgrenze durch Einwuchs nicht mehr verändern und der einzuhaltende Abstand zum Wald ist planerisch festgesetzt. Eine definierte Waldgrenze ist für die Festsetzung der Waldabstandslinie eine zwingende Voraussetzung, da die Waldgrenze als Ausgangslage für die Abmessung des Waldabstands dient. Gemäss § 66 PBG werden die Waldabstandslinien im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Gemäss Art. 10 Waldgesetz kann, wer ein schutzwürdiges Interesse nachweist, vom Kanton feststellen lassen, ob eine Fläche Wald ist. Beim Erlass von Nutzungsplänen ist demnach eine Waldfeststellung in Gebieten anzuordnen, in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Anders als bei Waldgrenzen gegenüber Bauzonen bestand bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans 2015 keine Möglichkeit, die Waldgrenzen gegenüber Freihaltezonen statisch festzulegen. Waldgrenzen konnten sich gegenüber Freihaltzonen dynamisch verändern und eine Festlegung der Waldabstandslinien war dadurch nicht möglich. Seit einer Revision des Waldgesetzes 2013 ist gemäss Art. 10 desselben auch eine Waldfeststellung anzuordnen in Gebieten ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Mit der Revision des kantonalen Richtplans (Festsetzung 18. September 2015) wurde definiert, dass die Waldfläche im gesamten Kantonsgebiet nicht zunehmen soll. Damit wurde die übergeordnete Grundlage geschaffen, um den Wald auch ausserhalb des Siedlungsgebiets zu begrenzen, z.B. bei Freihaltezonen.

² vom 7. September 1975, LS 700.1

In der Stadt Zürich wurde mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 die Grundlage für Waldabstandslinien gegenüber Freihalte- und Erholungszonen gelegt. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat Waldfeststellungsverfahren im Bereich von Erholungszonen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser festgestellten Waldgrenzen wurden im Rahmen der BZO-Teilrevision Waldabstandslinien gegenüber Erholungszonen festgelegt. In der Regel wurden diese Waldabstandslinien in einem Abstand von 15m zur Waldgrenze festgelegt. In wenigen Fällen wurde dieser Abstand unterschritten. Vom ordentlichen Waldabstand von 30m im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG wurde abgewichen, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke und die mehrheitlich bereits bestehenden Nutzungen weiterhin gewährleisten zu können. Die ordentliche Waldbewirtschaftung wird dadurch nicht gefährdet. Die Waldabstandslinien wurden anhand folgender Kriterien festgelegt:

- Berücksichtigung von bestehenden und geplanten Bauten
- Lage im Siedlungsgebiet und in der Landschaft
- Grösse der Bau- oder Erholungszone
- Grösse und Funktion des Waldes
- Strasse entlang des Waldes
- Berücksichtigung der bestehenden Waldabstandslinien in angrenzenden Bauzonen

Diese Kriterien werden sinngemäss auch bei der Festlegung neuer Waldabstandslinien gegenüber Freihaltezonen angewendet. Wo möglich und sinnvoll, sollen diese Linien mit bestehenden Zonengrenzen harmonisiert in einem Abstand zwischen 15m und 30m von der Waldgrenze gezogen werden.

2.2 Ziele der BZO-Teilrevision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Ergänzungsplan Waldabstandslinien geändert. Der zuständige Forstkreis 2 hat eine Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 1 Waldgesetz vorgenommen. Der Kanton hat die Waldgrenze für die Grundstücke Kat.-Nr. HG8080 und HG1464 am 30. April 2020 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Waldgrenze kann nun auch im Zonenplan (Ergänzungsplan Waldabstandslinien) die Waldabstandslinie festgesetzt werden (vgl. 4.4.3). Die Waldabstandslinie wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG7943 in 15m Distanz zur Waldgrenze festgelegt. Damit wird eine angemessene Fläche gegenüber dem Wald freigehalten und die Baureife des Grundstücks hergestellt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Waldabstandslinie Bombachhalde



Abbildung 2: Luftbildaufnahme (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juli 2020)

2.4 Bau- und Zonenordnung

2.4.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Kat.-Nr. HG7943 befindet sich grösstenteils in der Bauzone, zur Limmat hin in der Freihaltezone. Es grenzt an eine schmale Freihaltezone auf der Parzelle Kat.-Nr. HG8080 an, welche den Übergang zum (ebenfalls schmalen) Wald bildet.

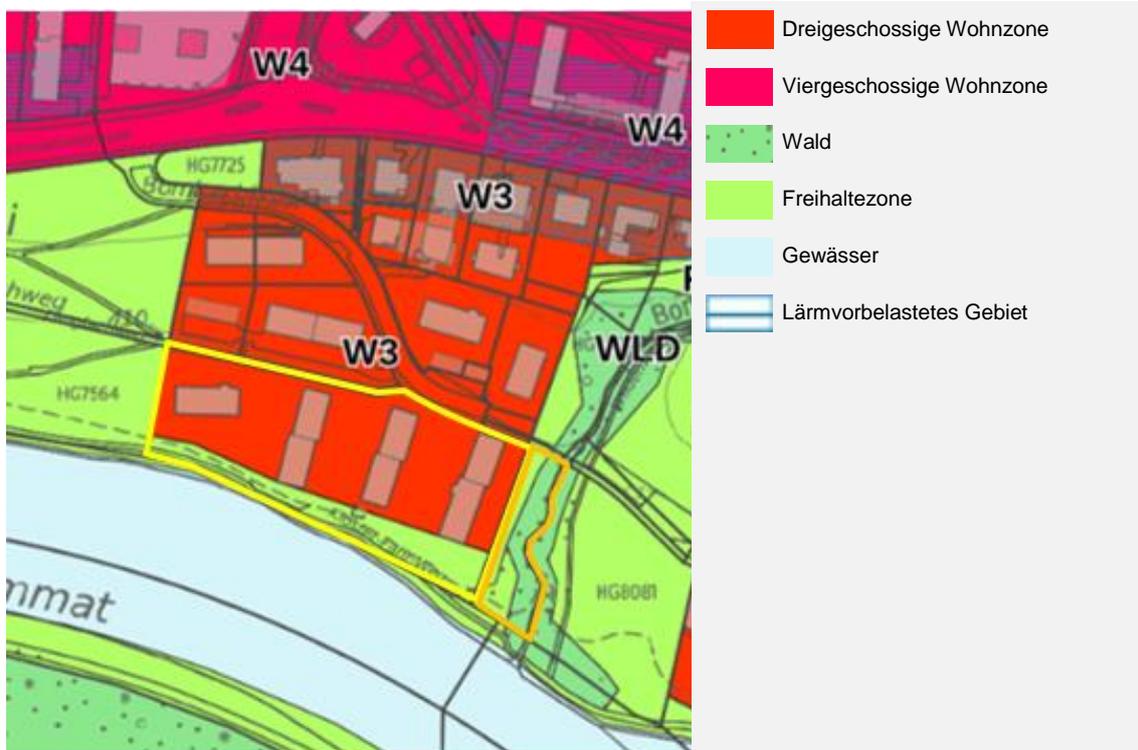


Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand Juli 2020)

2.4.2 Bestehende Waldgrenzen und Waldabstandslinien

Die Waldgrenze verläuft auf der Parzelle Kat.-Nr. HG8080 und gegen die Limmat hin in der Parzelle Kat.-Nr. HG1464 bis zum Weg entlang der Limmat. Für den nächstliegenden Wald stadteinwärts an der Limmat wurde eine Waldabstandslinie von 15m festgesetzt.

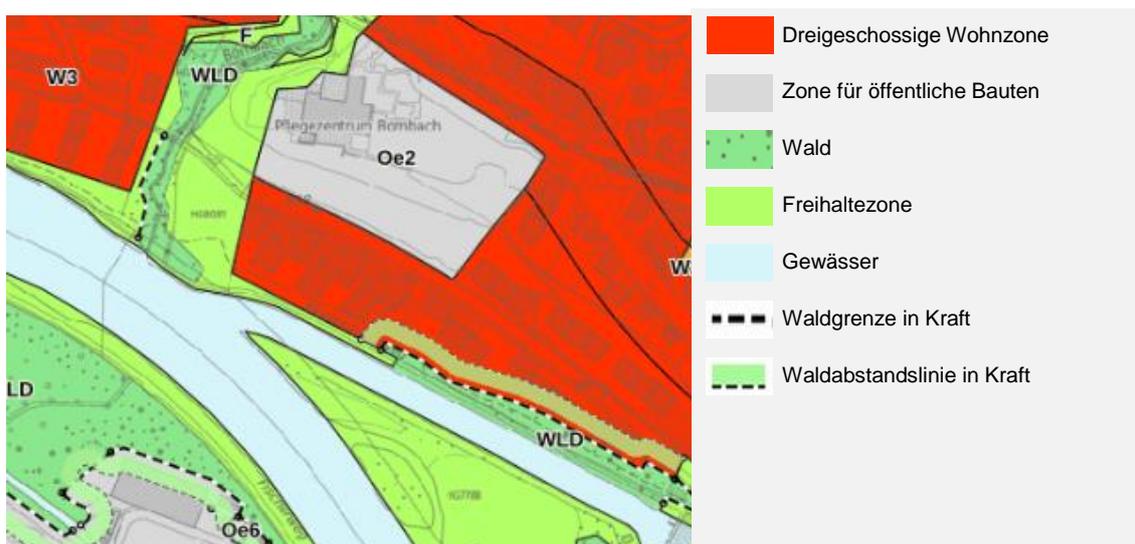


Abbildung 4: Rechtskräftiger Zonenplan mit Waldgrenze (Quelle GIS-Browser Kanton Zürich, Stand September 2020)

3 Gegenstand der BZO-Teilrevision

3.1 Änderung des Ergänzungsplans Waldabstandslinie Bombachhalde

Im vorliegenden Fall soll die Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG7943 in einem Abstand von 15m zur vom Kanton festgestellten Waldgrenze festgelegt werden. Damit werden gemäss oben genannter relevanter Kriterien (Kap. 2.1) die besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt. Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 PBG). Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist demnach durch die Waldabstandslinie limitiert. Eine allfällige neue Überbauung müsste folglich Richtung Osten annähernd denselben Abstand aufweisen wie die heute bestehenden Gebäude auf der Parzelle, deren äussere Grenze fast vollständig mit der Waldabstandslinie zusammenfällt (vgl. folgende Darstellung).



Abbildung 5: Beabsichtigte Zonenplanänderung (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan

Mit der Revision des kantonalen Richtplans (Festsetzung 18. September 2015) wurde definiert, dass die Waldfläche im gesamten Kantonsgebiet nicht zunehmen soll. Damit wurde die übergeordnete Grundlage geschaffen, um den Wald auch ausserhalb des Siedlungsgebiets (z.B. bei Freihaltezonen) zu begrenzen.

Die Parzelle HG7943 ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

4.2 Regionaler Richtplan

Die Parzelle HG7943 liegt im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft 2017 in einem bestehenden regionalen Vernetzungskorridor. Damals wurden neben den grossräumigen regionalen Vernetzungskorridoren auch lokal wirksame Vernetzungskorridore ausgeschieden (vgl. regionaler Richtplan, RRB Nr. 576/2017). Diese Systematik basierte noch auf der Annahme, dass Vernetzungskorridore nur auf regionaler Stufe festgesetzt werden. Die Erstellung eines kommunalen Richtplans stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Mit der derzeitigen Erarbeitung des kommunalen Richtplans (vgl. 4.3.2) wird nun auch die Systematik der Vernetzungskorridore angepasst. Lokal wirksame Vernetzungskorridore werden neu auf der kommunalen Stufe festgelegt. Folglich wird im regionalen Richtplan stufengerecht auf die Vernetzung der die Stadt umgebenden Lebensräume sowie der grossen Fliessgewässer inklusive ihrer Uferbereiche mit der Region konzentriert. Die im regionalen Richtplan aufgeführten Vernetzungskorridore werden neu auf die grossräumig wirksamen Korridore reduziert und im Sinn eines Grobnetzes generalisiert dargestellt. Entsprechend wird der Korridor an der Bombachhalde im regionalen Richtplan, Teilrevision Siedlung und Landschaft (Stand: Antrag des Stadtrats, 10. Juni 2020), nicht mehr aufgeführt. Der Korridor entlang der Limmat bleibt allerdings im regionalen Richtplan bestehen und wirkt bis in die Parzelle Kat.-Nr. HG8080 hinein. Über das Grundstück führt im regionalen Richtplan Verkehr 2017 limmatseitig ein bestehender regionaler Fuss- und Wanderweg. Gleichorts führt im regionalen Richtplan 2017 Ver- und Entsorgung eine regionale bestehende Schmutz- oder Mischwasserleitung. Die Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald frei und die vorliegende planungsrechtliche Änderung hat keinen Einfluss auf die regionale Richtplanung.

4.3 Kommunaler Richtplan

4.3.1 Verkehr

Der gültige kommunale Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1438 vom 22. September 2004) weist bergseitig der Parzelle Kat.-Nr. HG7943 eine kommunale Veloroute aus und limmatseitig einen bestehenden übergeordneten Fuss- und Wanderweg. Quer dazu ist entlang der Bombachhalde ein bestehender kommunaler Fussweg vorhanden. Dieser verläuft entlang der Bombachhalde im Wald und vom Wald aus ostseitig stadteinwärts.

Derzeit wird der kommunale Richtplan Verkehr zusammen mit der erstmaligen Erarbeitung eines kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen aktualisiert (vgl. 4.3.2). Der Gemeinderat hat den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen nach Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2021 festgesetzt, den kommunalen Richtplan Verkehr am 2. Juli 2021. Am 28. November 2021 hat das Volk beide Vorlagen angenommen. Die Richtpläne wurden dem Kanton übergeben, die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist im 1. Halbjahr 2022 zu erwarten.

Im revidierten kommunalen Richtplan Verkehr sind keine neuen Verkehrsprojekte für den betrachteten Perimeter enthalten. Die Fussverkehrsverbindungen sind weiterhin enthalten. Diejenige entlang der Limmat wird neu sowohl als kommunale Verbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität wie auch als übergeordnete Verbindung geführt. Die Veloroute ist weiterhin enthalten. Die Waldabstandslinie hat keinen Einfluss auf die Fuss- und Veloverkehrsverbindungen.

4.3.2 Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Im Bereich der Parzelle HG7943 macht der kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen folgende Festlegungen: «Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion bestehend», «siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf» sowie ein ökologischer Vernetzungskorridor entlang dem Bombach. Im siedlungsnahen Erholungsraum mit Handlungsbedarf sollen zur Koordination der verschiedenen Interessen und zur Minimierung von Nutzungskonflikten Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet werden. Die Festlegung der Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald frei und beeinträchtigt die im kommunalen Richtplan formulierten Zielsetzungen und Massnahmen nicht.

4.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

4.4.1 PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für die vorliegende BZO-Teilrevision «Bombachhalde» gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4.2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018.

4.4.3 Waldgesetz (WaG), Waldgrenze

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN), welches für die Waldfeststellungen zuständig ist, hat an der Bombachhalde auf den Parzellen Kat.-Nrn. HG8080 und HG1464 auf Anfrage der Grundeigentümerin des Grundstücks HG7943 die Waldfeststellung eingeleitet.

Die Waldgrenzen wurden vom 11. März bis 10. April 2020 öffentlich aufgelegt. Es gab keine Einwendungen. Die Waldgrenzen konnten daher gestützt auf Art. 10 und 13 WaG am 30. April 2020 festgesetzt werden. Es ist keine Einsprache erfolgt. Mit der Festsetzung der Waldgrenze wurde die Grundlage für die Definition der Waldabstandslinie geschaffen.

5 Sachthemen / Auswirkungen

5.1 Bauzonenkapazität und –reserve

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität und –reserven.

5.2 Mehrwertausgleich

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) kein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst; entsprechend wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

5.3 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

5.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz ISOS

Die Parzelle HG7943 ist im ISOS keiner Aufnahmekategorie zugewiesen. Die Umgebungszone, in der die Parzelle HG8080 liegt, hat laut ISOS die Aufnahmekategorie «ab» mit einer gewissen Bedeutung und das Erhaltungsziel «a». Die Umgebungszone ist demnach ein unerlässlicher und empfindlicher Teil des Ortsbildes, deren Eigenschaften zu erhalten sind.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision, die planungsrechtliche Festlegung der Waldabstandslinie, hat keine Auswirkungen im physischen Raum und tangiert keine ISOS Schutzziele.

5.3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen und überkommunalen Schutz- und Inventarobjekte.

5.6 Freiraumversorgung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Freiraumversorgung.

5.7 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG³). Es sind keine Massnahmen im Bereich von öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

5.8 Naturgefahren

5.8.1 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 liegt im Hinweisbereich einer geringen Gefährdung für Hochwasser. Die Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald frei und hat keinen Einfluss auf die Gefahr von oder den Schutz vor Hochwasser.

5.8.2 Massenbewegungen

Gemäss Gefahrenkarte liegt die von der Teilrevision betroffene Fläche ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs Massenbewegung.

5.9 Umwelt

5.9.1 Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine belasteten Standorte.

In der Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen ist die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 der Kategorie «Ausgewählte Nutzungszone» zugeordnet. Bei den Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs ist die Parzelle dem kommunalen Bodenverschiebungsverfahren zugeordnet. Dort bestehen Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen von Böden (VBBo). Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Diese Auflagen sind bei der Ausarbeitung des Bauprojektes zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision, die planungsrechtliche Festlegung der Waldabstandslinie, hat keine relevanten Auswirkungen auf die Bodenbelastung.

³ vom 22. Juni 1979, SR 700

5.9.2 Lokalklima

Der Stadtrat hat am 4. März 2020⁴ die Fachplanung Hitzeminderung beschlossen. Diese verfolgt drei Hauptziele:

- Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden,
- vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten,
- bestehendes Kaltluftsystem der Stadt Zürich stärken.

Die Fachplanung Hitzeminderung umfasst Grundlagen und Analysen sowie eine Toolbox zur Hitzeminderung, deren Erkenntnisse in drei Teilplänen zusammengefasst werden: Der Teilplan «Hitzeminderung» zeigt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die möglichen Handlungsweisen zur Reduktion der Hitzebelastung in den verschiedenen Stadt- und Freiraumstrukturen. Der Teilplan «Entlastungssystem» legt dar, wie die Stadt in besonders vulnerablen Stadtgebieten (Hotspots) im Bestand mit rascher Wirkung entlastende Massnahmen umsetzen kann. Der Teilplan «Kaltluftsystem» zeigt die nächtliche Entstehung und Ausbreitung von kühler Luft und die damit verbundenen planerischen Empfehlungen auf.

Der Planungssperimeter ist im Teilplan Hitzeminderung dem Massnahmengebiet 3 (Erhaltung oder Verbesserung der bioklimatischen Situation empfohlen) zugeteilt.

Gemäss Teilplan «Kaltluftsystem» befindet sich der Planungssperimeter in der Nähe einer Sonderleitbahn im Einwirkungsbereich eines Hangabwindsystems. Im Einwirkungsbereich sollen Grünflächen erhalten, geschützt und gegebenenfalls ausgebaut werden; Flächenoptimierung, Entsiegelung und Beschattung sind empfohlen.

⁴ Stadt Zürich, Stadtrat, Stadtratsbeschluss 178/2020 vom 4. März 2020



Abbildung 7: Fachplanung Hitzeminderung Teilplan Kaltluftsystem, Stadt Zürich, Stand: Januar 2021

Die Parzelle ist heute bereits bebaut. Mit der Waldabstandslinie wird der Raum gegenüber dem Wald freigehalten. Eine allfällige neue Überbauung müsste Richtung Osten annähernd denselben Abstand aufweisen wie die heute bestehenden Gebäude auf der Parzelle, deren äussere Grenze fast vollständig mit der Waldabstandslinie zusammenfällt (vgl. Kap. 3.1). Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen Einfluss auf die Kaltluft oder das Stadtklima.

5.9.3 Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

5.9.4 Grundwasser

Laut Grundwasserkarte zum Mittelwasserstand ist die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 zwei Gebieten zugeordnet. Einerseits dem Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet. Andererseits dem Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m). Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine Grundwasserschutzzone und hat keinen Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse.

5.9.5 Oberflächengewässer / Gewässerschutz / Wassernutzung

Zwischen den beiden Waldstreifen auf den Parzellen Kat.-Nrn. HG8080 und HG8081 verläuft der Bombach offen mit eigener Parzelle (Kat.-Nr. HG8075).

In der Gewässerschutzkarte liegt die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 in den Gewässerschutzbereichen Ao und Au. Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hält den Raum gegenüber dem Wald frei und sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Gewässer oder Wassernutzung haben könnte.

In den kommenden Jahren wird betreffend die Parzelle HG7943 der Gewässerraum für Limmat und Bombach erarbeitet und vom Kanton festgesetzt. Der genaue Zeitplan steht noch nicht fest, die Festlegung dürfte zeitlich aber später erfolgen als diejenige der Waldabstandslinie. Die Entwürfe der Gewässerräume werden dannzumal öffentlich aufgelegt. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt wurde, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41c Absätze 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung⁵ entlang der Limmat auf einem Streifen mit einer Breite von 20m und entlang des Bombachs auf einem Streifen von 9.4m Breite.

5.9.6 Ökologische Vernetzungskorridore

Auf der Parzelle HG7943 ist im kommunalen Richtplan ein ökologischer Vernetzungskorridor entlang dem Bombach mit dem Typ Gewässer ausgewiesen. Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan sind überlagernde Festlegungen ohne Flächenreservierung, deren Verlauf, räumliche Ausdehnung und ortsspezifische Ausgestaltung erst in der nachfolgenden Planung konkretisiert wird. Die Festlegung der Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald bis zur aktuellen Bebauung frei und verhindert so ein Näherrücken der Bebauung an den Bombach, was dazu beiträgt die ökologische Vernetzungsfunktion zu sichern.

Der Limmat entlang ist ein regionaler ökologischer Vernetzungskorridor "Gewässer" ausgewiesen. Da sich im Bereich zwischen Limmat und Bebauung kein Wald befindet, wird parallel zur Limmat keine Waldabstandslinie festgelegt, folglich bleiben die zonenrechtlichen Überbaumungsmöglichkeiten mit potentielltem Einfluss auf den regionalen Korridor unverändert. Das Limmatufer wird mittels einer Freihaltezone von Bebauung freigehalten.

⁵ Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Januar 2021), SR 814.201



Abbildung 8: Kommunale und regionale Vernetzungskorridore

5.9.7 Lärmschutz

Die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 liegt in den Lärmempfindlichkeitsstufen II und III. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf den Lärm haben könnte.

5.9.8 Störfallvorsorge

Weiter westlich führt eine Erdgasleitung über 25 bar vorbei, der Konsultationsbereich der Erdgasleitung tangiert die betroffene Parzelle Kat.-Nr. HG7943 aber nicht. Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert damit keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

5.9.9 Energie

Die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 liegt im Energieplan des Kantons Zürich bei den Wärmeversorgungsgebieten betreffend rohrleitungsgebundener Wärmeversorgung im Gebiet, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen. Die Parzelle ist "versorgbar mit gesamter ARA-Abwärme" der ARA auf der gegenüberliegenden Seite der Limmat. Betreffend erneuerbar heizen soll das Gebiet, in dem die Parzelle Kat.-Nr. HG7943 liegt, mit Abwärme aus dem Klärwerk und der Klärschlammverwertung Werdhölzli erschlossen werden. Diese Fernwärmeversorgung hat in diesem Gebiet Priorität.

Die Waldabstandslinie hält den Raum gegenüber dem Wald frei und die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

5.9.10 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung haben könnte.

5.9.11 Abfälle

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.

5.9.12 Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

5.9.13 Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgefleichen haben könnte.

6 Interessenabwägung

Die verschiedenen Interessen aus den «Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen» werden unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

Die Festlegung der Waldabstandslinie auf 15m entspricht einer Weiterführung der städtischen Praxis im Rahmen der BZO-Teilrevision 2016 unter Berücksichtigung der in Kap. 2.1 aufgeführten Kriterien. Damit werden die besonderen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Für den Wald entstehen keine relevanten forstwirtschaftlichen oder ökologischen Konsequenzen. Ebenso wenig wird die Funktion der Freihaltezone durch die Waldabstandslinie beeinträchtigt. Für die Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. HG7934 bedeutet die Waldabstandslinie, dass eine allfällige neue Überbauung nicht näher an den Wald zu liegen kommen darf als die bestehende Bebauung.

Es bestehen weiter keine Widersprüche übergeordneter Interessen.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Die BZO-Teilrevision «Bombachhalde» wurde gemäss § 7 PBG 2. Oktober bis zum 1. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Januar 2022 stellt das ARE für die Vorlage eine Genehmigung in Aussicht, sofern Hinweise zur Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) umgesetzt werden. Diese Rückmeldung wurde mit dem ARE rückbesprochen und hat sich als nichtig herausgestellt. Es gab entsprechend keine Überarbeitungsaufträge seitens Kanton.

7.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung (keine Hinweise oder Anträge) gab es keinen Anlass, die Dokumente zu überarbeiten.

7.4 Festsetzung Gemeinderat

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

7.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Frist für den Rekurs in Stimmrechtssachen (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. ein allfälliges Stimmrechtsrekursverfahren abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft. Der Stadtratsbeschluss betreffend Inkraftsetzung wird während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Wird kein Rechtsmittel gegen die Inkraftsetzung ergriffen, erlangt die Vorlage ihre Rechtskraft.

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
T + 41 44 412 11 11
afs@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/hochbau