

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Waldabstandslinie Eichwald

In Verbindung mit Quartierplanverfahren Gütli

Fassung für die öffentliche Auflage, 29. September 2025



Einleitung

Im Gebiet Gütli (zwischen Mockentobel und Tössertobel) sind verschiedene Grundstücke nicht genügend erschlossen und somit nicht überbaubar. Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte ein Grundeigentümer um Einleitung des Quartierplanverfahrens, um damit das eingezonte Land bebaubar zu machen.

Das Quartierplanverfahren Gütli dient als Leitverfahren für verschiedene Verfahren, die mit dem Quartierplan verbunden sind bzw. durch den Quartierplan ausgelöst wurden. Dazu gehört unter anderem die Anpassung der Waldabstandslinie Eichwald. Diese Anpassung erfolgt auf Wunsch einer Grundeigentümerschaft. Es handelt sich um ein eigenständiges Verfahren, das parallel zum Quartierplanverfahren durchgeführt und genehmigt wird.

Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung

Revision Waldabstandslinie Eichwald

Das Quartierplanverfahren Gütli dient als Leitverfahren für verschiedene Verfahren, die mit dem Quartierplan verbunden sind bzw. durch den Quartierplan ausgelöst wurden (vgl. separate Dokumente zum Quartierplan Gütli). Mit dem Quartierplan verknüpft sind unter anderem Zonenplanänderungen, die Anpassung der Verkehrsbaulinien sowie Strassenbauprojekte und die Anpassung der Waldabstandslinie Eichwald.

Ausgangslage

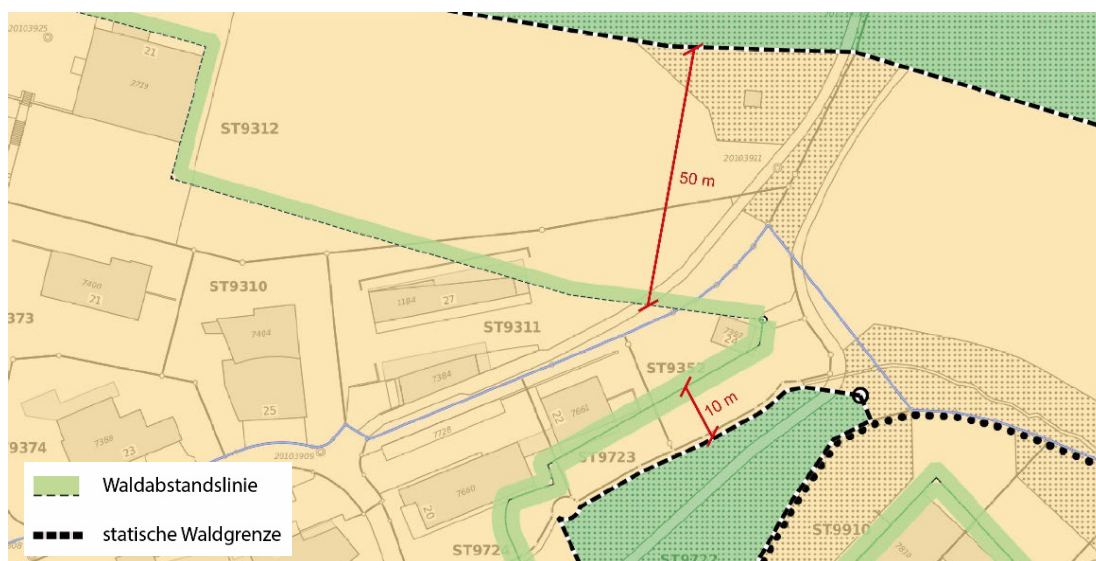
Die **statische Waldgrenze** entlang der Bauzonen im Mocken- / Gütliobel wurden nach der entsprechenden bundesrechtlichen Änderung des Waldgesetzes 1991 mit dem Regierungsratsbeschluss 586/1997 am 19. März 1997 festgesetzt.

Waldabstandslinien gab es in der Stadt Winterthur teilweise schon seit 1987 (Nutzungsplanung RRB 299/1987 vom 28.01.1987). Entsprechende Lücken mussten nachgelagert an den Prozess der Waldfestsetzung im Rahmen einer BZO-Revision geschlossen werden, damit die formale Baureife der Parzellen sichergestellt werden konnte. Dies erfolgte im Mocken- / Gütliobel im Jahr 2000/2001 (RRB 369/2001 resp. Festsetzungsbeschluss grosser Gemeinderat 3.10.2000).

Gemäss §66 PBG beträgt der Regelabstand (im Bauzonengebiet) zur Waldgrenze 30 m. Dort wo bestehende (altrechtliche) Bauten vorhanden waren, wurde die Waldabstandslinie i.d.R. und wo möglich respektive vertretbar auf deren Grundriss zurückversetzt, damit diese nicht ihre Rechtmässigkeit resp. Bestandesgarantie verloren.

Dabei wurden die besonderen örtlichen Verhältnisse im Einzelfall überprüft. In der Regel wurde gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben ganz bewusst nur der Grundriss des Hauptgebäudes berücksichtigt.

Die nördliche Waldabstandslinie hat einen Abstand zu der statischen Waldgrenze von 40 - 50 Meter. Die südliche unterschreitet mit rund 10 Metern bereits heute den erforderlichen Regelabstand zur statischen Waldgrenze.



Ausschnitt Zonenplan mit Abstandslinien, 12. September 2025

Erschliessung Grundstück

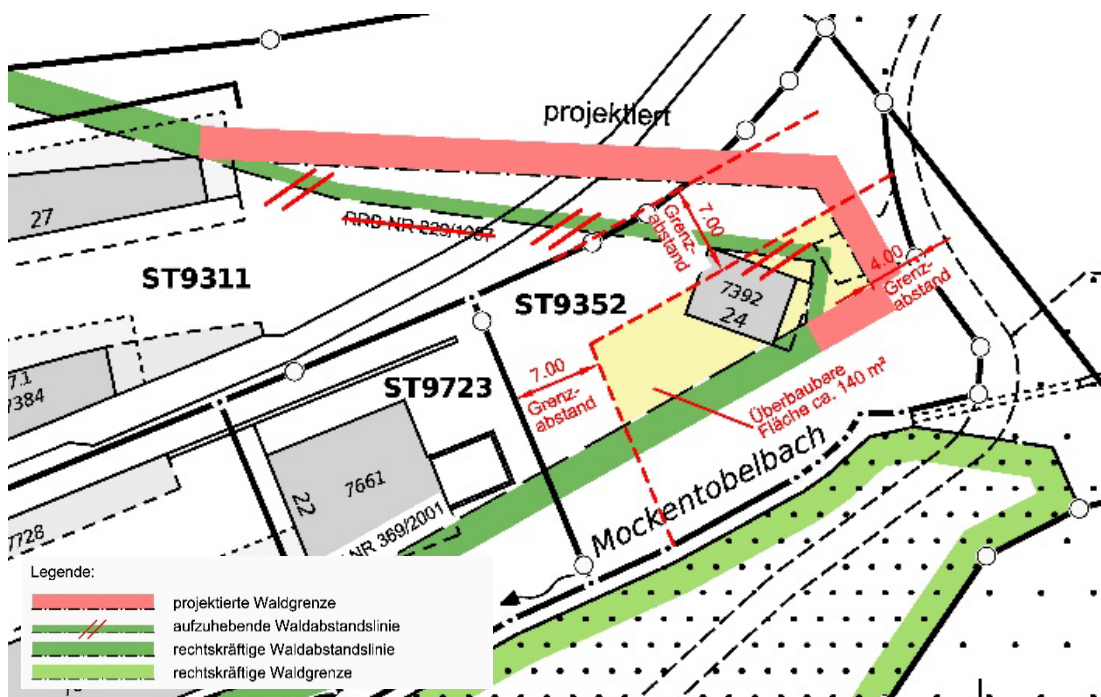
Das Grundstück ST9352 ist heute über einen unbefestigten Weg erschlossen, der über die Parzelle ST9722 durch den Wald führt. Eine künftige Neubebauung kann jedoch nicht mehr über den Wald erschlossen werden.

Das Grundstück ST9352 verfügt bereits mit Dienstbarkeiten gesichert über ein Fuss- und Fahrwegrecht sowie Durchleitungsrechte über die südwestlich gelegenen Grundstücke ST9723 und ST9724. Es gilt damit als hinreichend erschlossen.

Anpassung Waldabstandslinie

Auf Antrag der Eigentümerschaft des Grundstücks ST9352 soll die Waldabstandslinie im Bereich Eichwald angepasst werden. Die bestehende Abstandslinie schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich ein. Deshalb ist vorgesehen, die Linie im Osten und Norden zu verschieben.

Der gesetzliche Regelabstand von 30 m gemäss § 66 PBG wird durch die Anpassung nicht unterschritten. Durch die Verschiebung entsteht jedoch eine zusätzliche bebaubare Fläche von rund 140 m², sofern im östlichen Bereich ein Näherbaurecht gewährt wird.



Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage.

Die Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsverfahren werden in diesem Kapitel aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

Vom bis wurde die Teilrevision der Waldabstandslinie Eichwald öffentlich aufgelegt.

Die Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung (Einwendungen) sind nach der entsprechenden öffentlichen Auflage Gegenstand dieses Kapitels.

Stadt Winterthur 

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau