



G.-Nr. R4.2015.00038
BRGE IV Nr. 0091/2015

Entscheid vom 18. Juni 2015

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Baurichterin Margrit Manser, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen **Rekurrent**
R. U., [...]

gegen **Rekursgegnerin**
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligter
2. Ausschuss Bau X, [...]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Februar 2015; Verweigerung der forstrechtlichen Bewilligung für Teilung Waldgrundstück, Kat.-Nr. 0000, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 9. Februar 2015 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur, R. U. die forstrechtliche Bewilligung für die Teilung der Waldparzelle Kat.-Nr. 0000 in X.

B.

Dagegen rekurrierte R. U. am 11. März 2015 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte:

- "1. Es sei die Verfügung der Vorinstanz vom 9. Februar 2015 betreffend Verweigerung der forstrechtlichen Bewilligung für die Teilung der Waldparzelle Kat.-Nr. 0000, X, aufzuheben.
2. Es sei dem Rekurrenten die entsprechende forstrechtliche Bewilligung für die Teilung der Waldparzelle Kat.-Nr. 0000, X, zu erteilen.
3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen der angerufenen Instanz an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz."

C.

Mit Verfügung vom 13. März 2015 wurde der Eingang des Rekurses vorgemerkt, diesem die aufschiebende Wirkung zuerkannt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Zudem wurde der Ausschuss Bau X als Mitbeteiligter ins Verfahren aufgenommen.

D.

In ihrer Rekursantwort vom 10. April 2015 schloss die Baudirektion Kanton Zürich auf Abweisung des Rekurses. Der Ausschuss Bau X liess sich nicht vernehmen. Die rekurrentische Replik datiert vom 6. Mai 2015.

E.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Eine der Waldparzellen steht im Eigentum von W. G. (Kat.-Nr. 0000) und weist eine Fläche von 2'550 m² auf. Sie grenzt im Norden an das mit einem Wohnhaus überbaute Grundstück Kat.-Nr. 0001 des Rekurrenten R. U. Dieser beabsichtigt, einen Teil der Waldparzelle Kat.-Nr. 0000 zu erwerben. Mit Eingabe vom 12. Januar 2015 stellte der Rekurrent der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN), mit dem Einverständnis der Grundeigentümerschaft deshalb das Gesuch, die erwähnte Waldparzelle in etwa zwei gleich grosse Flächen von rund 1'300 m² aufzuteilen, um das an sein Grundstück angrenzende Waldstück von W. G. erwerben zu können. Mit der angefochtenen Verfügung wurde die forstrechtliche Bewilligung für die nachgesuchte Teilung verweigert.

3.1.

Die Vorinstanz führt zur Bewilligungsverweigerung zur Hauptsache an, gemäss § 12 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) dürfe die Teilung von Waldgrundstücken von weniger als 2 ha Fläche in der Regel nicht bewilligt werden und bei allfälligen Teilungen müssten die entstehenden Flächen mindestens 1 ha betragen. Beide Voraussetzungen seien hier klar nicht erfüllt. Ausnahmen könnten nur aus wichtigen Gründen gemacht werden, beispielsweise bei besonderen topografischen Verhältnissen oder wenn sich eine günstigere Bewirtschaftungsstruktur ergeben würde. Solche lägen hier jedoch nicht vor. Die vom Rekurrenten vorgebrachten Gründe seien beliebig und könnten bei jedem Waldteilungsgesuch vorgebracht werden.

3.2.

Der Rekurrent argumentiert kurz zusammengefasst im Wesentlichen, die Vorinstanz habe ihren grossen Ermessensspielraum bei der Anwendung von § 12 KWaV nicht ausgenützt und damit eine Ermessensunterschreitung begangen. Sie habe gleich mehrere Gründe, welche für eine Teilungsbewilligung sprächen, nicht bzw. nur ungenügend berücksichtigt. Das strittige Waldstück liege mitten im Siedlungsgebiet und grenze unmittelbar an seine Wohnliegenschaft. Sein Interesse an dessen Kauf sei deshalb höher zu gewichten, als wenn es um einen Wald ohne diesen Konnex ginge. Gerade diese topografische Lage spreche für eine Bewilligung, auch wenn hier keine scharfe Geländekuppe im Sinne der vorinstanzlichen Praxis vorhanden sei. Ohnehin lege die Vorinstanz den Begriff der Topografie viel zu eng aus.

Unter diesem sei nicht nur der Geländeverlauf zu verstehen, sondern die Gesamtheit aller Parameter einer Situierung. Angesichts der Lage des strittigen Waldes mitten im überbauten Gebiet könnten eigentliche forstwirtschaftliche Überlegungen höchstens eine untergeordnete Rolle spielen. Im Weiteren sei klein parzelliertes Waldeigentum nicht per se ein Problem bei der Waldpflege und -nutzung. Gerade im vorliegenden Fall könne diese wie bis anhin fortgeführt werden. Er werde dies mit dem bisherigen Eigentümer bilateral regeln. Negative Konsequenzen werde es deshalb bei der beantragten Teilung nicht geben. Diese entspreche ohne weiteres Sinn und Zweck der gesetzlichen Grundlagen. Die Vorinstanz könne denn auch keine plausiblen Gründe anführen, welche gegen eine Bewilligung sprächen. Insbesondere würden die Waldfunktionen in keiner Weise beeinträchtigt.

4.1.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) bedarf die Teilung von Wald einer kantonalen Bewilligung. Diese darf nur erteilt werden, wenn dadurch die Waldfunktion nicht beeinträchtigt wird.

In der kantonalen Waldverordnung hat der Kanton Zürich entsprechende Ausführungsbestimmungen erlassen. Nach § 12 Abs. 1 KWaV wird die Teilung von Waldgrundstücken von weniger als 2 ha (\triangleq 20'000 m²) in der Regel nicht bewilligt. Die Fläche neu entstehender Grundstücke muss in der Regel mindestens 1 ha betragen (§ 12 Abs. 2 KWaV). Mit dieser Regelung soll die Entstehung kleiner Waldparzellen verhindert und damit der Zerstückelung des Waldes Einhalt geboten werden. Klein parzelliertes Waldeigentum erschwert insbesondere eine koordinierte und effiziente Waldpflege und -nutzung (ALN, Merkblatt Verkauf, Tausch und Teilung von Wald nach Waldgesetz, zu finden auf: http://www.aln.zh.ch/internet/audirektion/aln/de/wald/formulare_merkblaetter.html#subtitle-content-internet-audirektion-aln-de-wald-formulare_merkblaetter-jcr-content-contentPar-form_45).

Die genannten flächenmässigen Kriterien werden hier unbestrittenermassen nicht erfüllt, geht es doch um eine zu teilende Waldparzelle von lediglich 0,255 ha. Damit stellt sich einzig noch die Frage, ob die nachgesuchte Bewilligung dispensweise erteilt werden kann.

4.2.1.

Sowohl in der eidgenössischen wie auch in der kantonalen Waldgesetzgebung findet sich keine Ausnahmeregelung, welche die Schaffung kleiner Waldparzellen durch Teilung zulassen würde. Jene regelt nur Ausnahmen im Zusammenhang mit Rodungen (Art. 5 f. WaG), der Benützung von Motorfahrzeugen im Wald (Art. 15 WaG und § 7 des kantonalen Waldgesetzes [KWaG]), der Holznutzung (Art. 21 f. WaG), dem Reiten und Radfahren im Wald (§ 6 KWaG) und nichtforstlichen Kleinbauten und -anlagen (§ 9 KWaG). Die entsprechenden Ausnahmebestimmungen sind spezifisch auf die genannten Tatbestände ausgerichtet und können bei der Waldteilung nicht sinngemäss angewendet werden.

Der Verweis in § 12 Abs. 3 KWaV auf die Teilungsbeschränkungen der Landwirtschaftsgesetzgebung, welche vorbehalten seien, hilft ebenfalls nicht weiter. Die entsprechenden Bestimmungen im kantonalen Landwirtschaftsgesetz (LG), insbesondere in § 144 LG, sind entgegen der Darlegungen in der vorinstanzlichen Verfügung beim vorliegenden Sachverhalt nicht relevant. Beim Streitobjekt handelt es sich weder um ein Grundstück, das mit öffentlichen Mitteln zusammengelegt worden ist, noch um eine Landfläche, welche zum Betriebsareal einer mit öffentlichen Mitteln erstellten Hochbaute gehört. Folglich ist auch die von der Vorinstanz erwähnte Ausnahmepraxis zu § 144 LG bei der Waldteilung unbehelflich.

Immerhin aber impliziert die Formulierung "in der Regel" in § 12 Abs. 1 und 2 KWaV, dass Ausnahmen grundsätzlich möglich sind. Aus der angefochtenen Verfügung und der Rekursantwort ist ersichtlich, dass sich diesbezüglich bei der Baudirektion bzw. dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur eine Ausnahmepraxis etabliert hat. Danach können Ausnahmen aus wichtigen Gründen gemacht werden. Als solche ausnahmewürdigen Gründe gelten die Topografie (Bäche oder Hügelkuppen mit einer markanten Geländekante als natürliche Grenzen) oder die Perspektive, dass die geteilten Parzellen anschliessend mit benachbarten Waldgrundstücken oder anderen geeigneten Flächen vereingt werden können, um eine günstigere Bewirtschaftungsstruktur zu erreichen. Die Vorinstanz handhabt ihre Ausnahmepraxis ziemlich restriktiv (act. 3, S. 2).

4.2.2.

Im vorliegenden Fall sind derartige Ausnahmegründe ganz offensichtlich nicht gegeben. Der streitbetroffene Wald liegt weder im Bereich eines Ba-

ches noch einer markanten und scharfen Geländekuppe, was selbst der Rekurrent nicht behauptet. Es trifft auch nicht zu, dass mit der Waldteilung und anschliessenden Vereinigung mit dem rekurrentischen Grundstück eine bessere Bewirtschaftungsstruktur erreicht werden könnte. Die rekurrentischerseits ins Feld geführten Gründe sind vielmehr beliebig und könnten bei sehr vielen Teilungsgesuchen geltend gemacht werden. So ist etwa das rekurrentische Bestreben, mit dem Zukauf des Waldes seine Wohnliegenschaft aufzuwerten zwar subjektiv verständlich, jedoch in keiner Weise ein Ausnahmegrund. Auch die Zusicherung des Rekurrenten, er werde die Waldnutzung bilateral mit dem Verkäufer und Eigentümer der Rest-Waldparzelle optimal regeln, ist in diesem Zusammenhang unbehelflich.

Bei der Beurteilung einer allfälligen Ausnahmesituation im Lichte von § 12 KWaV hat die Vorinstanz wohl einen Ermessensspielraum. Entgegen rekurrentischer Auffassung ist dieser aufgrund des Wortlauts der genannten Bestimmung jedoch nicht besonders gross. Gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung soll aus den bereits vorstehend unter Ziffer 4.1 dargelegten Gründen nämlich die Entstehung von Wald-Zwergparzellen verhindert werden. Diese Zielsetzung kann nur dann durchgesetzt werden, wenn Ausnahmegewilligungen – wie von der Vorinstanz – restriktiv erteilt werden. Der Rekurrent verkennt bei seiner Argumentation ohnehin mehrheitlich, dass hier nicht eine Bewilligung, sondern eine Ausnahmegewilligung strittig ist.

Das Vorgehen der Vorinstanz entspricht zudem der generellen Praxis zu Ausnahmegewilligungen. Danach setzt die Erteilung eines Dispenses das Vorliegen besonderer Verhältnisse voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Bewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt.

Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen.

4.2.3.

Insgesamt sind hier keine besonderen Verhältnisse oder wichtige Gründe ersichtlich, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Damit ist die angefochtene Verfügung nicht zu beanstanden.

5.

Zusammenfassend ist der Rekurs vollumfänglich abzuweisen.

[....]