

## Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil

### Mitglieder

Bruno Cogliati, Präsident  
Daniel Willi, Vizepräsident  
Joël Utiger (Stv. Martin Bislin)  
Roland Hitz  
Karin Signer  
Nicolo Taddei  
Samuel Wehrli

### **Bericht und Antrag zur Weisung 24 vom 19. August 2024, Revision (WAL) Waldabstandslinien Festsetzung**

#### **I. Ausgangslage**

Waldränder sind wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere und dienen Menschen zur Erholung. Gebäude und Anlagen nahe am Wald sind nur erlaubt, wenn sie den Wald nicht beeinträchtigen. Innerhalb der Bauzonen legt die Waldabstandslinie den Mindestabstand von Bauten zum Wald fest. Die Gemeinden müssen diese Linien gemäss kantonalen Vorschriften ziehen. Im Kanton Zürich wird so die bundesrechtliche Pflicht erfüllt, Mindestabstände zu wahren. Neue Gebäude dürfen bis zur Waldabstandslinie gebaut, aber nicht darüber hinaus errichtet werden. Diese Linie gilt nicht für unterirdische Bauten oder bestimmte Anlagen wie Parkplätze. Die Waldabstandslinie hat keinen Einfluss auf die Nutzfläche des Grundstücks, die bis zur Waldgrenze genutzt werden darf.

Bestehende Gebäude innerhalb des Waldabstands haben gemäß § 357 PBG Bestandsrecht und können umgebaut, erweitert oder umgenutzt werden, solange keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen dagegensprechen. Im Falle von Zerstörung durch Katastrophen ist ein Wiederaufbau möglich, ein Ersatzbau an gleicher Stelle jedoch nur unter Einhaltung der Waldabstandslinie.

2017 wurden in Wädenswil die Waldgrenzen festgelegt, jedoch fehlten teilweise aktualisierte Waldabstandslinien, da die bestehenden Linien von 1985 nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprachen. Die Stadt Wädenswil überprüft daher die Waldabstandslinien, um diese in den Bauzonen zu ergänzen und den Anforderungen von Richtplan und PBG gerecht zu werden. Eine künftige bauliche Entwicklung soll mittels Revision der Waldabstandslinien, unter dem Vorbehalt von Vereinbarkeit mit Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes gemäss Waldgesetz, an zweckmässigen Lagen ermöglicht werden. Zudem kann mit einer angemessenen Korrektur der Waldabstandslinien die Entwicklung zielgerichtet gelenkt werden, ohne dabei die Interessen des Waldes zu vernachlässigen.

#### **II. Inhalt der Revision**

Der gesetzliche Waldabstand beträgt grundsätzlich 30 Meter. Ausnahmen, die eine Reduzierung rechtfertigen, sind selten und müssen durch örtliche Besonderheiten wie steiles Gelände oder eine dichte Bebauung begründet sein. In speziellen Fällen kann der Abstand auf bis zu 15 Meter, in Ausnahmefällen sogar auf 10 Meter, reduziert werden, was der Praxis im Kanton Zürich entspricht und durch Gerichtsentscheidungen bestätigt wurde.

Die Waldabstandslinien werden in bindenden Plänen für die jeweiligen Grundstückseigentümer festgelegt und sind im ÖREB-Kataster des Kantons Zürich verzeichnet. Die aktuelle Revision umfasst 16 Pläne sowie einen Übersichtsplan und wird durch einen Erläuterungsbericht ergänzt, der jede Änderung und die örtlichen Besonderheiten für die Abstandsreduktionen begründet.

#### **III. Erarbeitung der Revisionsvorlage, Verfahrensschritte**

Die Revision der Waldabstandslinien in Wädenswil läuft als separates Verfahren von der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Am 22. Januar 2019 beauftragte die Abteilung Planen und Bauen die Müller Ingenieure AG mit der Überprüfung der Waldabstandslinien. Die erste Vorprüfung durch den Kanton im April 2020 wies darauf hin, dass eine detaillierte Geländebegehung durch einen

Forstexperten erforderlich sei. Daraufhin wurde die Vorlage mit Unterstützung des Forstingenieurs Christian Lüthi überarbeitet und im Februar 2023 zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Nach weiteren Anpassungen erhielt die Revision grundsätzlich Zustimmung, jedoch mit Auflagen zu einzelnen Plänen und Begründungen. Die öffentliche Auflage der überarbeiteten Version fand vom 5. April bis 4. Juni 2024 statt. Rund 100 Grundstückseigentümer wurden direkt informiert, und es gingen drei Einwendungen ein, von denen zwei berücksichtigt wurden. Die Revision ist nun nach weiteren Anpassungen bereit zur Festsetzung, die in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

#### **IV. Erwägungen**

Der Stadtrat hat sich intensiv mit dem Inhalt der Revision der Waldabstandslinien auseinandergesetzt und ist überzeugt, eine verhältnismässige und ausgewogene Vorlage ausgearbeitet zu haben. Spielräume zur Reduktion des Waldabstands zugunsten der Möglichkeit einer (weiterhin) angemessenen Überbauung der Baugrundstücke wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft. Aus den nur wenigen eingegangenen Einwendungen seitens der betroffenen Grundeigentümer kann geschlossen werden, dass die Vorlage auch auf Seiten der Direktbetroffenen nicht auf Widerstand stösst.

#### **IV. Diskussion in der Raumplanungskommission**

An der Sitzung vom 02. Oktober 2024 hat sich die RPIK über die Weisung 24, Revision Waldabstandslinien Festsetzung informiert und darüber diskutiert. Die Kommission war darüber erfreut, dass die betroffenen Eigentümer direkt von der Stadt informiert wurden und stellte zudem fest, dass der Stadtrat bemüht war die getätigten Einwendungen zu berücksichtigen. Die nicht berücksichtigte Einwendung eines Direktbetroffenen gab Anlass zu Fragen bezüglich möglicher Minderwertklagen und des Grundes der Nichtberücksichtigung.

Damit waren die Erläuterungen, Fragen und Diskussionen zum Thema WAL abgeschlossen.

#### **V. Anträge**

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig die Anträge des Stadtrates wie folgt.

1. Die Revision der Waldabstandslinien, bestehend aus den Unterlagen
  - Plan 1, Neubüel, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 2, Meilibach / Erlenweg, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 3, Meilibach / Im Boden, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 4, Langwis, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 5, Haldenhof, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 6, Mittelortbach, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 7, Winterbergholz / Im Gwad, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 8, Schöneegg, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 9, Tiefenbach / Hangenmoos, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 10, Tiefenbach / Stoffel, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 11, Untermosen, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 12, Töbelibach / Unterleihof, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 13, Gerberacher, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 14, Schlossbach, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 15, Grüental, 1:1000, vom 26. Juli 2024
  - Plan 16, Reidbach, 1:1000, vom 26. Juli 2024

wird festgesetzt.

2. Dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 26. Juli 2024, einschließlich des Berichts zu den Einwendungen nach § 7 PBG, wird zugestimmt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Revision der Waldabstandslinien vom 26. Juli 2024 zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder möglichen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 02.11.2024

Raumplanungskommission  
des Gemeinderates



Bruno Cogliati, Präsident