

Protokollauszug

23. Sitzung vom 19. August 2024

170 6.0.4.6 2023.78 **Revision Waldabstandslinien
Festsetzung, Weisung 24**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

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 Bode, 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, Tiefenhofbach / Hangenmoos, 1:1000, vom 26. Juli 2024
- Plan 10, Tiefenhofbach / 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, beinhaltend den Bericht 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 allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Waldränder sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere und dienen dem Menschen als wichtiger Erholungsraum. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nach Gesetz nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Innerhalb der Bauzonen wird der massgebliche Waldabstand durch die im Rahmen der Nutzungsplanung festzusetzenden Waldabstandslinien bestimmt. Dort, wo Bauzonengebiet an Wald angrenzt, sind die Gemeinden gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet, Waldabstandslinien festzulegen. Damit erfüllt der Kanton Zürich die bundesrechtlich statuierte Pflicht, wonach die Kantone einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzuschreiben haben.

Waldabstandslinien sind in ihrer Wirkung mit Verkehrsbaulinien vergleichbar. Neue oberirdische Gebäude dürfen unmittelbar an die festgelegte Waldabstandslinie herangestellt werden, sie aber nicht überstellen (Ausnahme: Offene, nicht abgestützte Balkone dürfen bis zu 2 m in den Abstandsbereich hineinragen). Die Abstandslinie gilt hingegen nicht für unterirdische, vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegende Gebäude und Gebäudeteile sowie für Anlagen, welche nicht unter den Gebäudebegriff fallen (z.B. Parkplätze, Schwimmbassins, Wege, Einfriedungen, Kinderspielplätze, Gartenanlagen etc.). Auf die Ausnützung haben die Waldabstandslinien keinen Einfluss. Die Grundstücksfläche innerhalb des Waldabstandslinienbereichs wird, sofern sie in einer Bauzone liegt, bis an die Waldgrenze zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt und kann deshalb von der jeweiligen Eigentümerschaft konsumiert werden.

Bestehende Gebäude innerhalb des Waldabstands geniessen Bestandsprivileg gemäss § 357 PBG. Sie dürfen umgebaut, erweitert und umgenutzt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Sie dürften auch im Falle einer Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden (§ 307 PBG, Brandstattrecht). Ein Ersatzbau an gleicher Stelle ist aber ansonsten ausgeschlossen resp. hat die festgelegten Waldabstandslinien einzuhalten.

Im Jahr 2017 wurden die Waldgrenzen im Gemeindegebiet der Stadt Wädenswil (ohne Ortsteile Schönenberg und Hütten) festgesetzt, soweit bisher keine festgesetzten Waldgrenzen bestanden. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Wädenswil festgestellt, dass bei den Waldabstandslinien Lücken bestehen bzw. dass die bestehenden Waldabstandslinien (aus dem Jahr 1985) teilweise nicht mehr die aktuellen Gegebenheiten widerspiegeln. Aufgrund dieser Ausgangslage ist eine Überprüfung der Waldabstandslinien der Stadt Wädenswil notwendig. Mit der Revision der Waldabstandslinien kommt die Stadt Wädenswil den Aufträgen aus Richtplan und PBG nach, indem bei Waldarealen im Bereich von Bauzonen, bei welchen die Waldabstandslinien fehlen, eine entsprechende Ergänzung vorgenommen wird.

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.

2. Inhalt der Revision

Der gesetzliche Waldabstand beträgt gemäss Planungs- und Baugesetzgebung grundsätzlich 30 Meter. Das öffentliche Interesse verlangt, dass Unterschreitungen dieses Regelabstands möglichst gering zu halten sind. Unterschreitungen kommen deshalb jeweils einer Ausnahme gleich und sind durch örtliche Besonderheiten zu begründen. Beispielsweise können aussergewöhnliche topografische Umstände wie steiles Gelände oder eine grössere Anzahl vorhandener Gebäude im Abstandsbereich eine Herabsetzung des Regelabstands rechtfertigen. Im Weiteren kommt ein verminderter Waldabstand in Betracht, wenn die betroffenen Grundstücke nur so angemessen überbaut werden können.

Der Waldabstand kann deshalb bei besonderen örtlichen Verhältnissen auf bis zu 15 Metern, in wenigen Ausnahmefällen auf bis zu 10 Metern reduziert werden. Diese verminderten Abstandswerte entsprechen der im Kanton Zürich geltenden Genehmigungspraxis, welche in den letzten Jahrzehnten durch entsprechende Gerichtsentscheide bestätigt wurde.

Die Waldabstände werden in einzelnen Waldabstandslinienplänen eigentümerverbindlich festgelegt. In diesen Plänen wird aufgezeigt, wo bestehende Waldabstandslinien aufgehoben und wo neue Waldabstandslinien festgelegt werden. Sämtliche Waldabstandslinien sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster), welcher vom Kanton Zürich geführt wird, eingetragen.

Die vorliegende Revision besteht aus insgesamt 16 Waldabstandslinienplänen sowie einem Übersichtsplan, welcher die einzelnen Waldabstandslinienpläne räumlich verortet. Wie bei Planungsgeschäften üblich gibt es zur Revision einen Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, in welchem für jeden einzelnen Waldabstandslinienplan jeweils die beantragte Änderung erläutert und begründet wird; insbesondere werden auch jeweils die örtlichen Besonderheiten begründet, welche zu einer Reduktion des Waldabstands unter das Regelmass von 30 Metern führen.

3. Erarbeitung der Revisionsvorlage, Verfahrensschritte

Als Bestandteil der Nutzungsplanung durchläuft die Revision der Waldabstandslinien dasselbe Verfahren wie eine Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die Anpassung erfolgt aber verfahrenstechnisch separiert von der laufenden Gesamtrevision der BZO Wädenswil.

Die Abteilung Planen und Bauen hat die Müller Ingenieure AG am 22. Januar 2019 beauftragt, im Gemeindegebiet der Stadt die Waldabstandslinien zu überprüfen und die entsprechenden Pläne auszuarbeiten.

Mit Stadtratsbeschluss vom 7. Oktober 2019 wurden die Unterlagen zur Revision der Waldabstandslinien zu einer ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme

vom 22. April 2020 hielt der Kanton fest, dass die zur Vorprüfung eingereichte Vorlage noch nicht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt werden kann. Es sei eine situative Beurteilung durch einen forstrechtlichen Experten im Gelände durchzuführen und im Bericht darzulegen.

Aufgrund der kantonalen Rückmeldung überprüfte das Planungsbüro Müller Ingenieure AG zusammen mit dem Forstingenieur Christian Lüthi (Forstingenieurbüro natec, Interlaken) die einzelnen Revisionsinhalte und überarbeitete die Vorlage grundlegend. Der Stadtrat beschloss am 7. Februar 2023, die Unterlagen zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2023 nimmt die Baudirektion im Rahmen der zweiten Vorprüfung Stellung zur Revision der Waldabstandslinien. Es wird festgestellt, dass die Vorlage nun den situativen örtlichen Begebenheiten Rechnung trägt. Die Baudirektion beantragte bei einzelnen Plänen Anpassungen am Verlauf der Waldabstandslinie und verlangte in einzelnen Fällen bessere Begründungen im Erläuternden Bericht, stellte aber grundsätzlich eine Genehmigung der vorliegenden Revision in Aussicht.

In Absprache mit der Abteilung Planen und Bauen überarbeitete das Planungsbüro Müller Ingenieure AG die Unterlagen aufgrund der Beurteilung der zweiten kantonalen Vorprüfung erneut. Die einzelnen Anmerkungen aus der zweiten Vorprüfung wurden weitestgehend berücksichtigt.

Mit Abschluss der Überarbeitung der Vorlage aufgrund der kantonalen Vorprüfungen konnte die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 2 PBG durchgeführt werden. Die öffentliche Auflage der Revision der Waldabstandslinien fand vom 5. April 2024 bis am 4. Juni 2024 statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren. Von der Revision der Waldabstandslinie sind etwa 100 Grundstücke unmittelbar betroffen. Die entsprechenden Grundeigentümerschaften wurden mit Start der Auflage brieflich über den Beginn der öffentlichen Auflage informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Einwendungsschreiben zur Vorlage ein. Die eingebrachten Einwendungen sind in Kapitel 5.2. des Erläuternden Berichts einzeln dokumentiert. Bei den berücksichtigten Anträgen wurde die entsprechende Änderung der Waldabstandslinie im Plan vorgenommen. Von den drei eingegangenen Einwendungen konnten zwei berücksichtigt werden.

Nach den Anpassungen aufgrund der berücksichtigten Anträgen aus der öffentlichen Auflage ist die Vorlage bereit für die Festsetzung. Diese fällt in Wädenswil, gestützt auf Art. 16 Gemeindeordnung, in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

4. 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 ge-

setzlichen 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.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Die Weisung zur Festsetzung der Revision der Waldabstandslinien wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Planen und Bauen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin



Beilagen:

- Pläne 1 bis 16 vom 26. Juli 2024
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 26. Juli 2024