



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0097

Kontakt: Claude Benz, Teamleiter Süd / Stv. Abteilungsleiter, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.zh.ch/are

1/4

Revision Waldabstandslinien – Genehmigung

Stadt **Wädenswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Waldabstandslinienplan Nr. 1, Neubüel, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 2, Meilibach / Erlenweg, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 3, Meilibach / Im Bode, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4, Langwis, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 5, Haldenhof, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 6, Mittelortbach, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 7, Winterbergholz / Im Gwad, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 8, Schöneegg, Mst. 1 :1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 9, Tiefenhofbach / Hangenmoos, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 10, Tiefenhofbach / Stoffel, Mst. 1 :1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 11, Untermosen, Mst. 1:1000, vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 12, Töbelibach / Unterleihof, Mst. 1 :1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 13, Gerberacher, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 14, Schlossbach, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 15, Grüental, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Waldabstandslinienplan Nr. 16, Reidbach, Mst. 1:1000 vom 26. Juli 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 26. Juli 2024

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Wädenswil setzte mit Beschluss vom 25. November 2024 eine Revision der Waldabstandslinien fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 23. Februar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 25. November 2024 (ausgestellt am 6. Februar 2025) bestätigt die Stadt Wädenswil, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

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 wurden alle Waldabstandslinien überprüft und die Stadt Wädenswil sieht nun verschiedene Anpassungen vor.

Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden ausserhalb des Waldareals den Anliegen der Waldgesetzgebung insbesondere durch sachgerechte Abgrenzung von Bauzonen und mit der Festlegung von Waldabstandslinien sowie bei der Situierung von Freihalte- und Erholungszonen Rechnung. Weiter ist in § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt, dass der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festsetzt. Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 22. April 2020 und 12. Juni 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Mit der eingereichten Revision der Waldabstandslinien kommt die Stadt Wädenswil den Aufträgen aus Richtplan und PBG nach, indem vor allem bei Waldarealen im Bereich von Bauzonen, bei welchen die Waldabstandslinien fehlen, eine entsprechende Ergänzung vorgenommen wird. Die Festlegung von Waldabstandslinien bedeutet eine vorgezogene waldrechtliche Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten. Zu einzelnen Abschnitten sind noch folgende Anmerkungen notwendig:

- **Plan Nr. 10:** Gemäss kantonalen Vorprüfung sollten die Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WE12681 und WE12682 bei 15 m durchfahren werden, weil die Notwendigkeit der Umfahrung der Gebäude mit der Waldabstandslinie nicht ersichtlich war. Die Stadt Wädenswil konnte jedoch aufzeigen, dass im privaten Gestaltungsplan Grünenberg (BDV Nr. 1011/2003) eine Reduktion des Waldabstandes auf 8 m ermöglicht wurde. Aufgrund dessen wird nicht auf der Forderung gemäss kantonalen Vorprüfung beharrt.

- **Plan Nr. 12:** Gemäss kantonaler Vorprüfung sollte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WE6305 und WE8008 ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden. In der zur Genehmigung eingereichten Planung wird die Waldabstandslinie teilweise bei weniger als 15 m festgelegt. Dazu wird argumentiert, dass die Linie mit den bestehenden Verkehrsbaulinien harmonisiert werde. Aus kantonalen Sicht werden stichhaltige Argumente für die Anpassung vorgebracht, so dass die punktuelle Abweichung eines 15 m-Abstands im vorliegenden Fall akzeptiert werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Stadt Wädenswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Wädenswil zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der Waldabstandslinien, welche der Gemeinderat Stadt Wädenswil mit Beschluss vom 25. November 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wädenswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Wädenswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)

- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 12. JUNI 2025

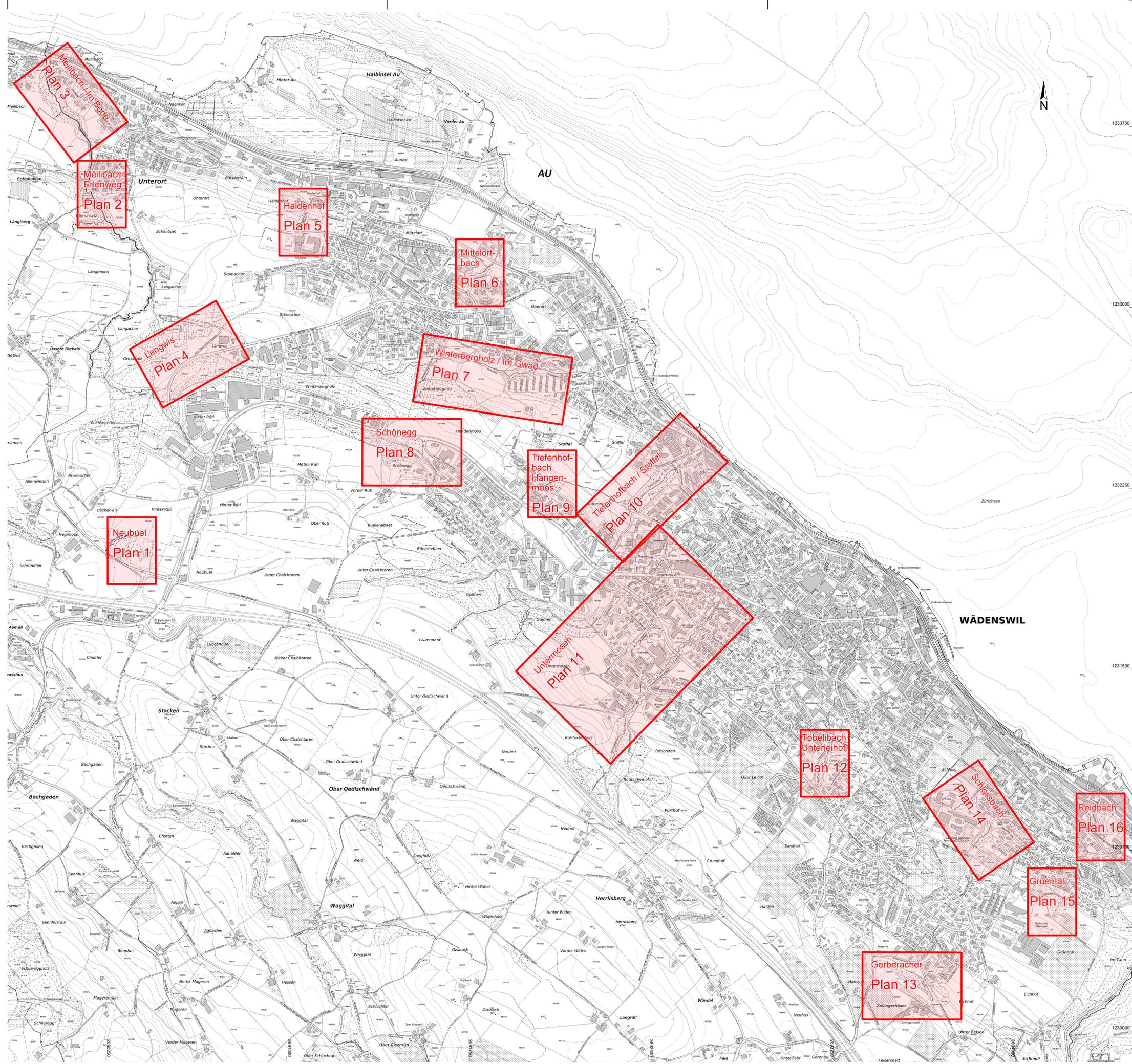
**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Übersichtsplan

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|---|
| 0 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Übersichtsplan Nachgeführt bis 01.01.2024 © Kanton Zürich |



Meilbach / Im Bode
Plan 3

Meilbach
Erlenweg
Plan 2

Haldenhof
Plan 5

Mittelort-
bach
Plan 6

Langwis
Plan 4

Winterbergholz / im Gwad
Plan 7

Schönegg
Plan 8

Tiefen-
hof-
bach
Hängen-
moos
Plan 9

Tiefen-
hof-
bach / Stoffel
Plan 10

Neubüel
Plan 1

Untermosen
Plan 11

Tobelbach
Unterleihof
Plan 12

Schlöss-
bach
Plan 14

Reidbach
Plan 16

Grüntal
Plan 15

Gerberacher
Plan 13

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 1, Neubüel

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

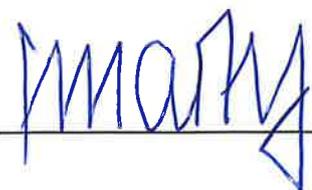
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. — vom 25. M. 2024

Der Präsident:



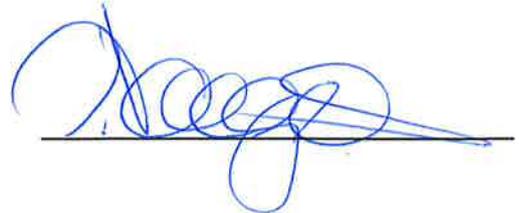
Der Schreiber; A.I.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 1 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 1, Neubüel

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlegendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 1 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 2, Meilibach / Erlenweg

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

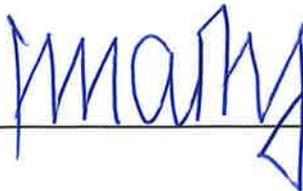
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



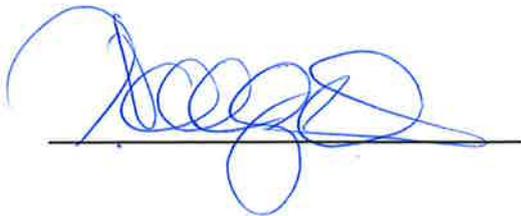
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 2 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 2, Meilibach / Erlenweg

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

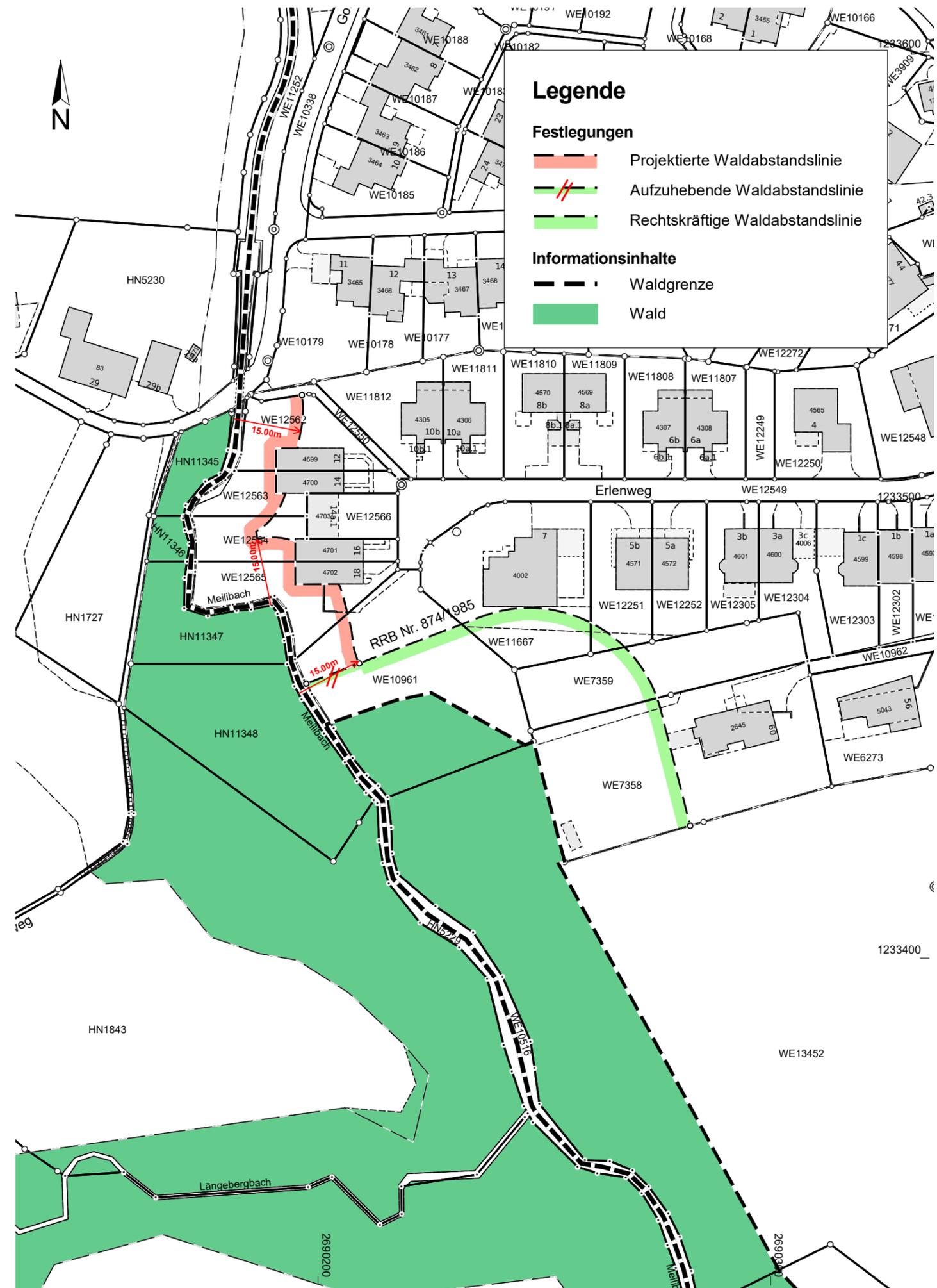
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 2 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 3, Meilibach / Im Bode

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

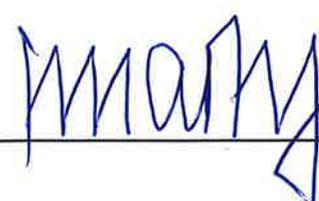
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



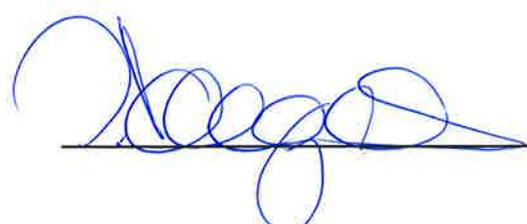
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 3 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 3, Meilibach / Im Bode

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

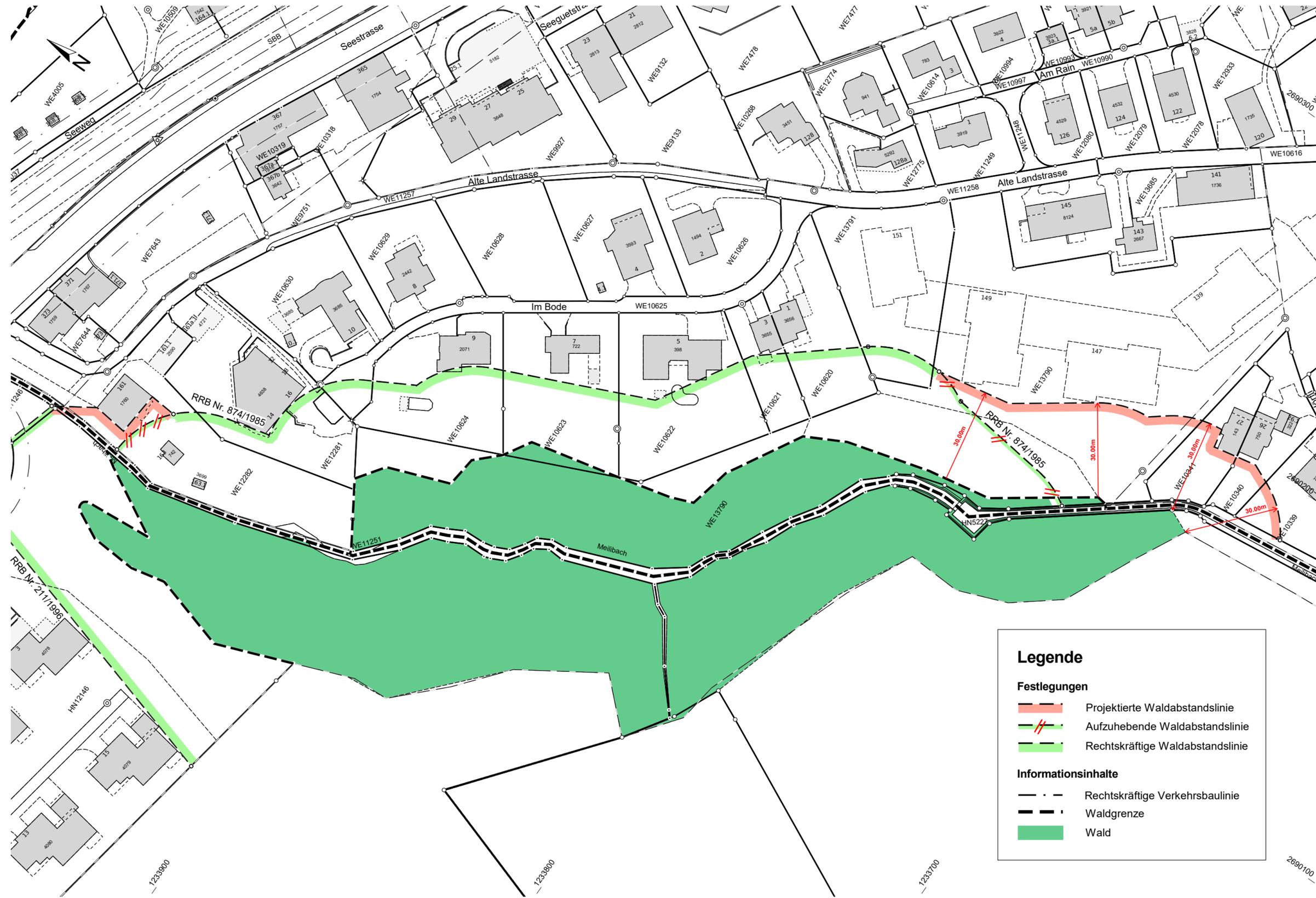
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 3 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Legende

Festlegungen

- — — — — Projektierte Waldabstandslinie
- - - - / - - - - - Aufzuhebende Waldabstandslinie
- — — — — Rechtskräftige Waldabstandslinie

Informationsinhalte

- - - - - Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- - - - - Waldgrenze
- Wald

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 4, Langwis

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

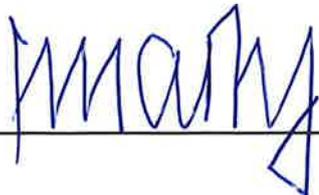
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25. M. 2024

Der Präsident:



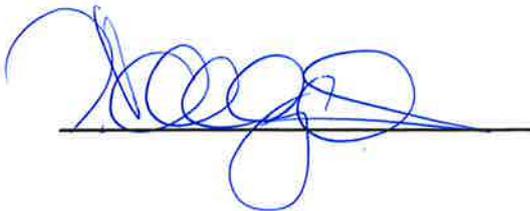
Der Schreiber: a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0007/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 4 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 4, Langwis

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlegendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 4 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 5, Haldenhof

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:

N. Rasper

Der Schreiber; a.i.

Matth

Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:

[Signature]

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 5 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024 © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 5, Haldenhof

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 5 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024 © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 6, Mittelortbach

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

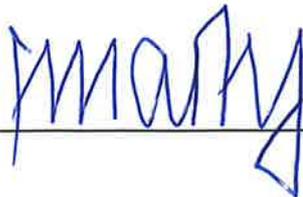
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



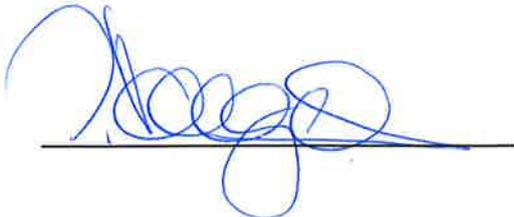
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 6 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 6, Mittelortbach

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

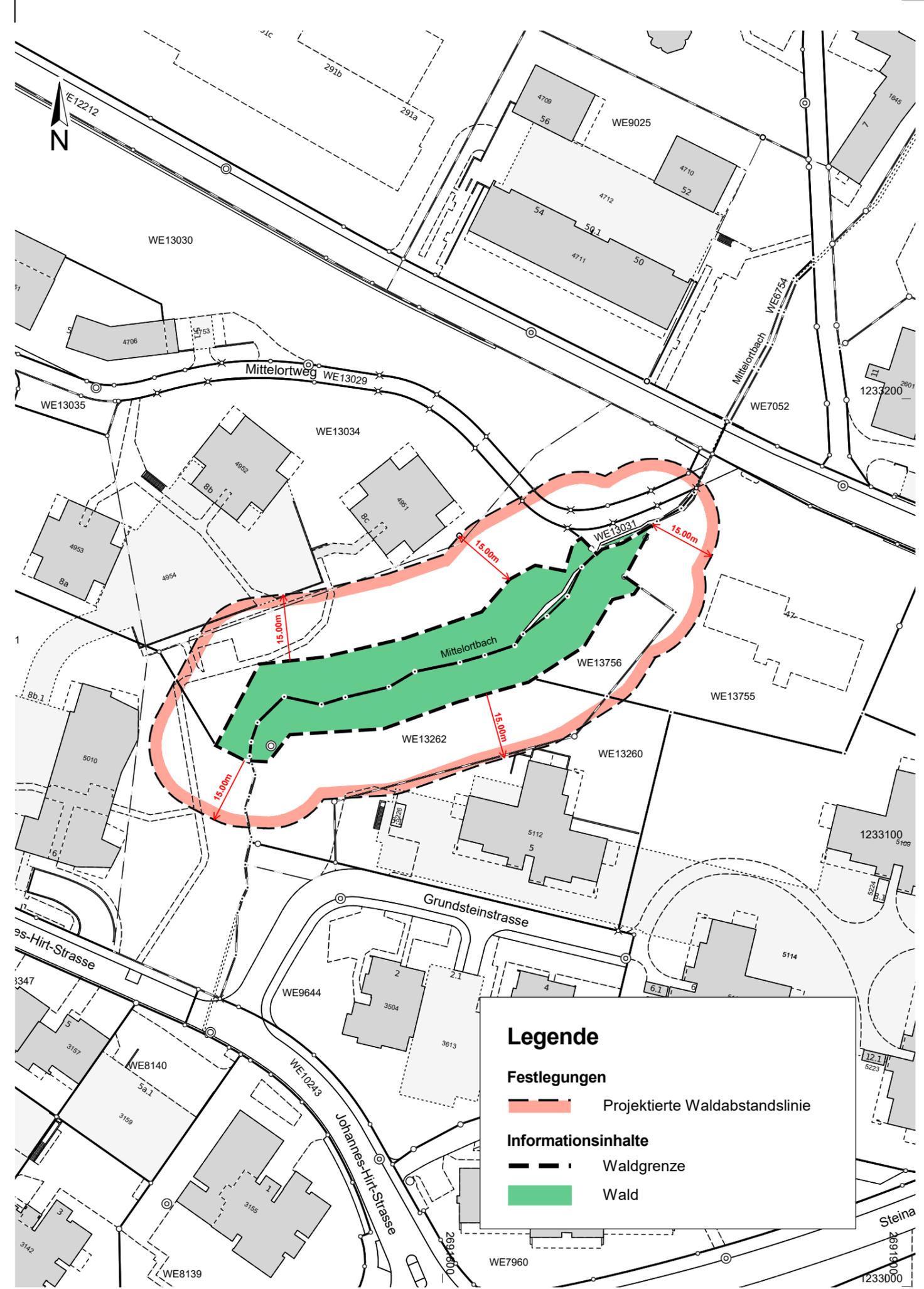
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 6 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 7, Winterbergholz / Im Gwad

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

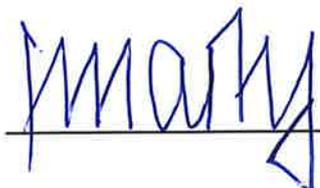
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



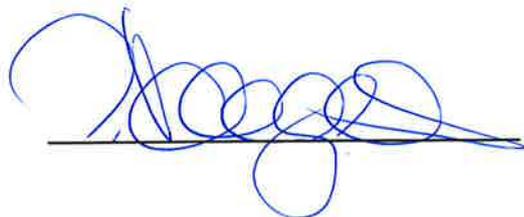
Der Schreiber; A.I.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 7 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 7, Winterbergholz / Im Gwad

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

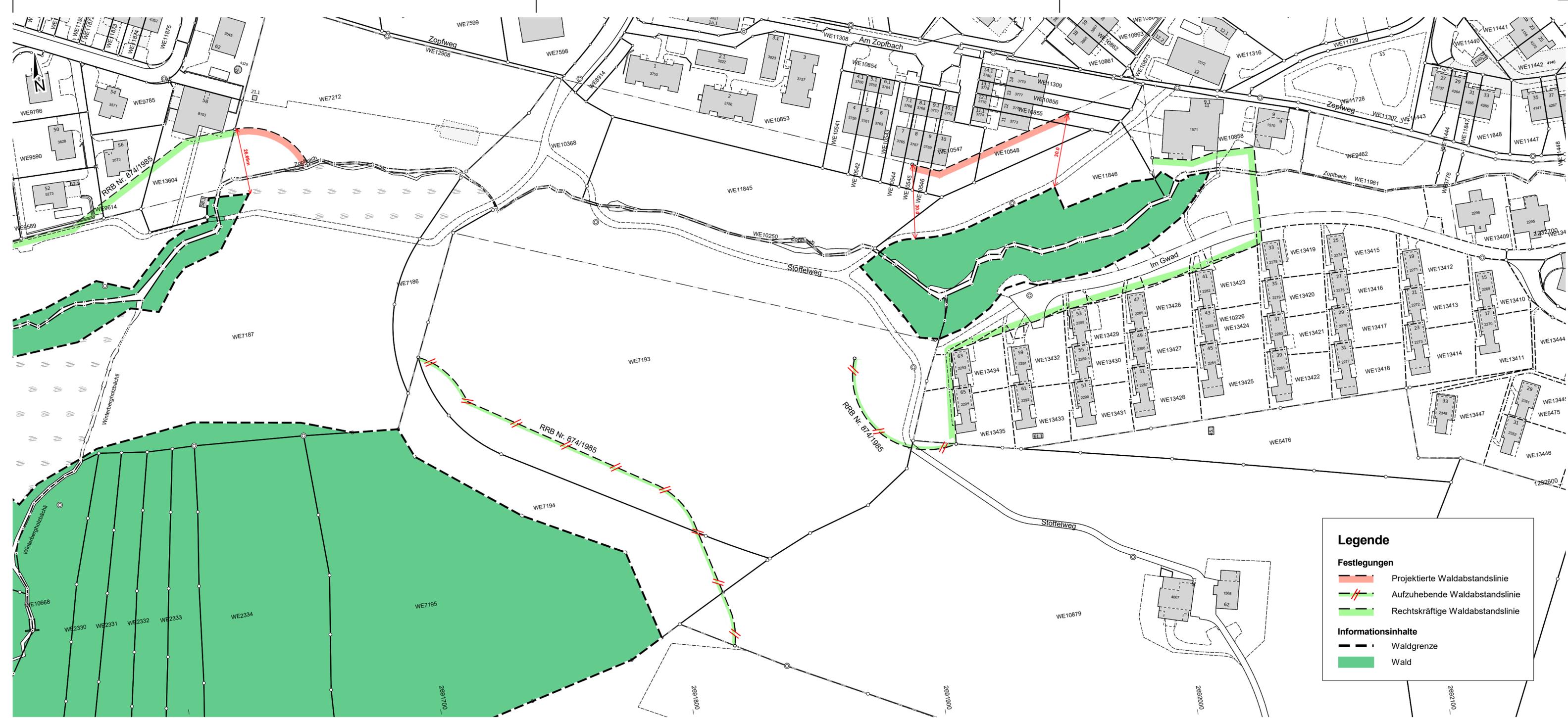
| | |
|----------------------|----------------|
| Beschluss Nr. | vom |
| Der Präsident: | Der Schreiber: |
| _____ | _____ |

Von der Baudirektion genehmigt am:

| | |
|-----------------------|------------|
| Verfügung Nr. | vom |
| Für die Baudirektion: | _____ |

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 7 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Legende

Festlegungen

- Projektierte Waldabstandslinie
- Aufzuhebende Waldabstandslinie
- Rechtskräftige Waldabstandslinie

Informationsinhalte

- Waldgrenze
- Wald

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 8, Schönegg

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr.

vom

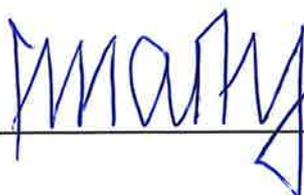
25. M. 2024

Der Präsident:

Der Schreiber;

a.i.





Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

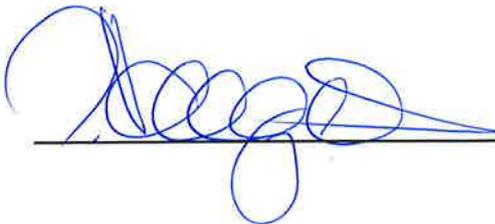
Verfügung Nr.

0097/25

vom

12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 8 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 8, Schönegg

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlegendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 8 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

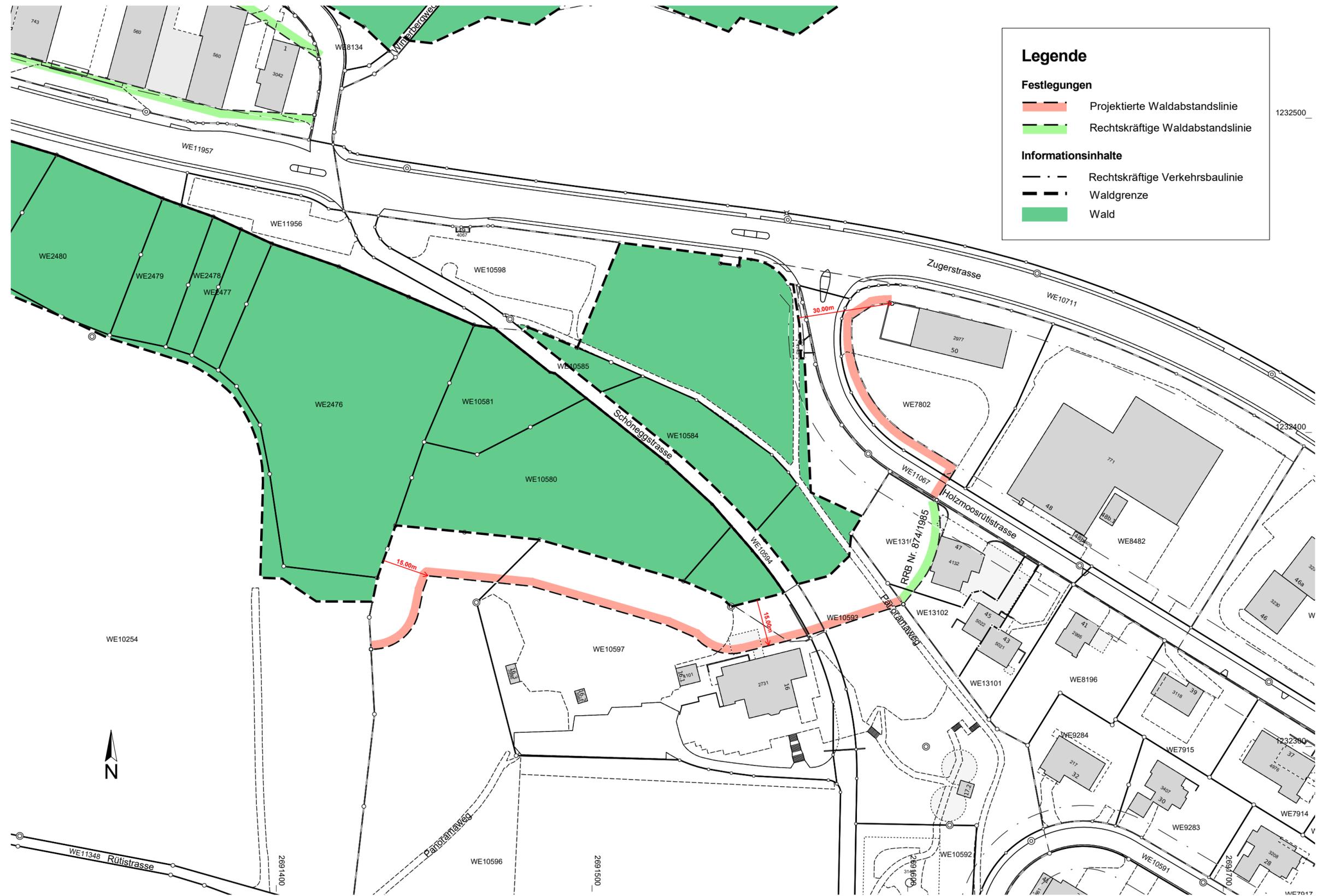
Legende

Festlegungen

- Projektierte Waldabstandslinie
- Rechtskräftige Waldabstandslinie

Informationsinhalte

- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Waldgrenze
- Wald



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 9, Tiefenhofbach / Hangenmoos

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



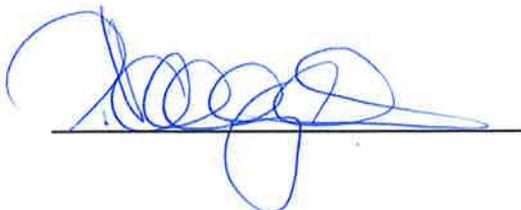
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 9 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 9, Tiefenhofbach / Hangenmoos

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 9 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 10, Tiefenhofbach / Stoffel

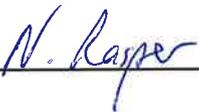
Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

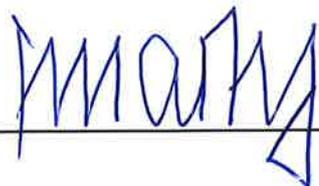
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. ~ vom 25.11.2024

Der Präsident:



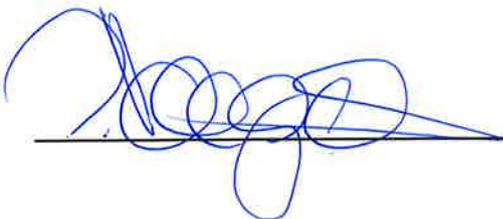
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0087/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 10 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 10, Tiefenhofbach / Stoffel

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident: Der Schreiber;

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 10 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 11, Untermosen

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

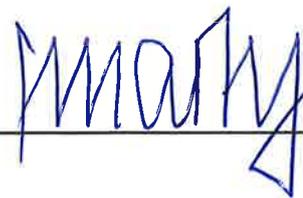
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



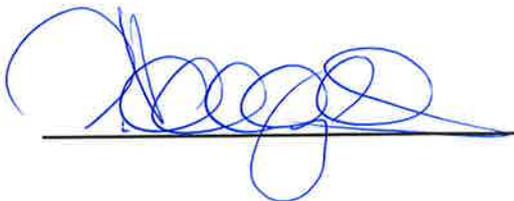
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 11 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 11, Untermosen

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom
Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 11 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

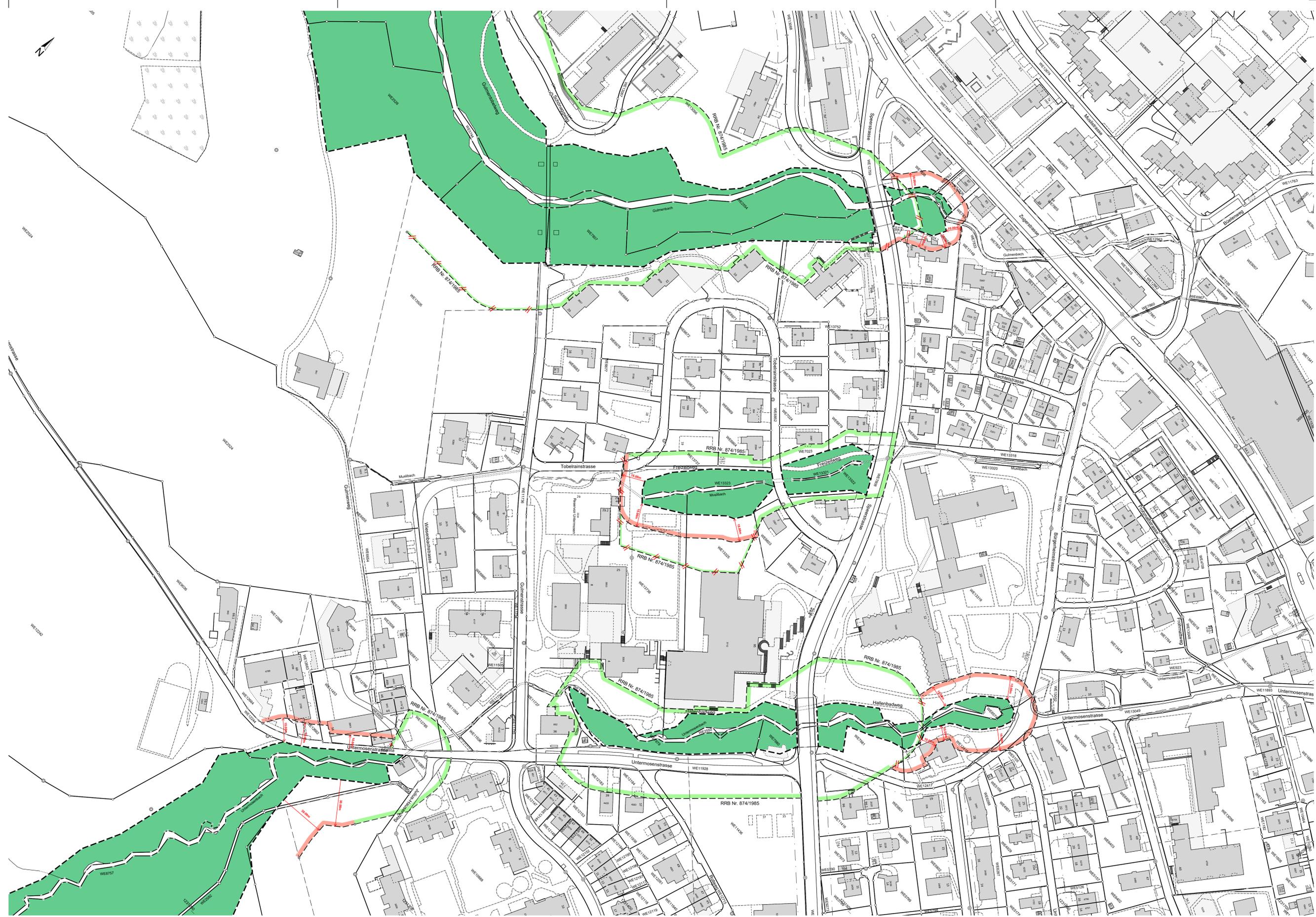
Legende

Festlegungen

- Projektierte Waldabstandslinie
- Aufzuhebende Waldabstandslinie
- Rechtskräftige Waldabstandslinie

Informationsinhalte

- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Waldgrenze
- Wald



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 12, Töbelibach / Unterleihof

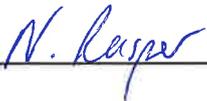
Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25. M. 2024

Der Präsident:



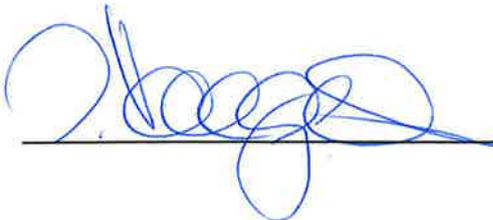
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 12 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024 © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 12, Töbelibach / Unterleihof

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

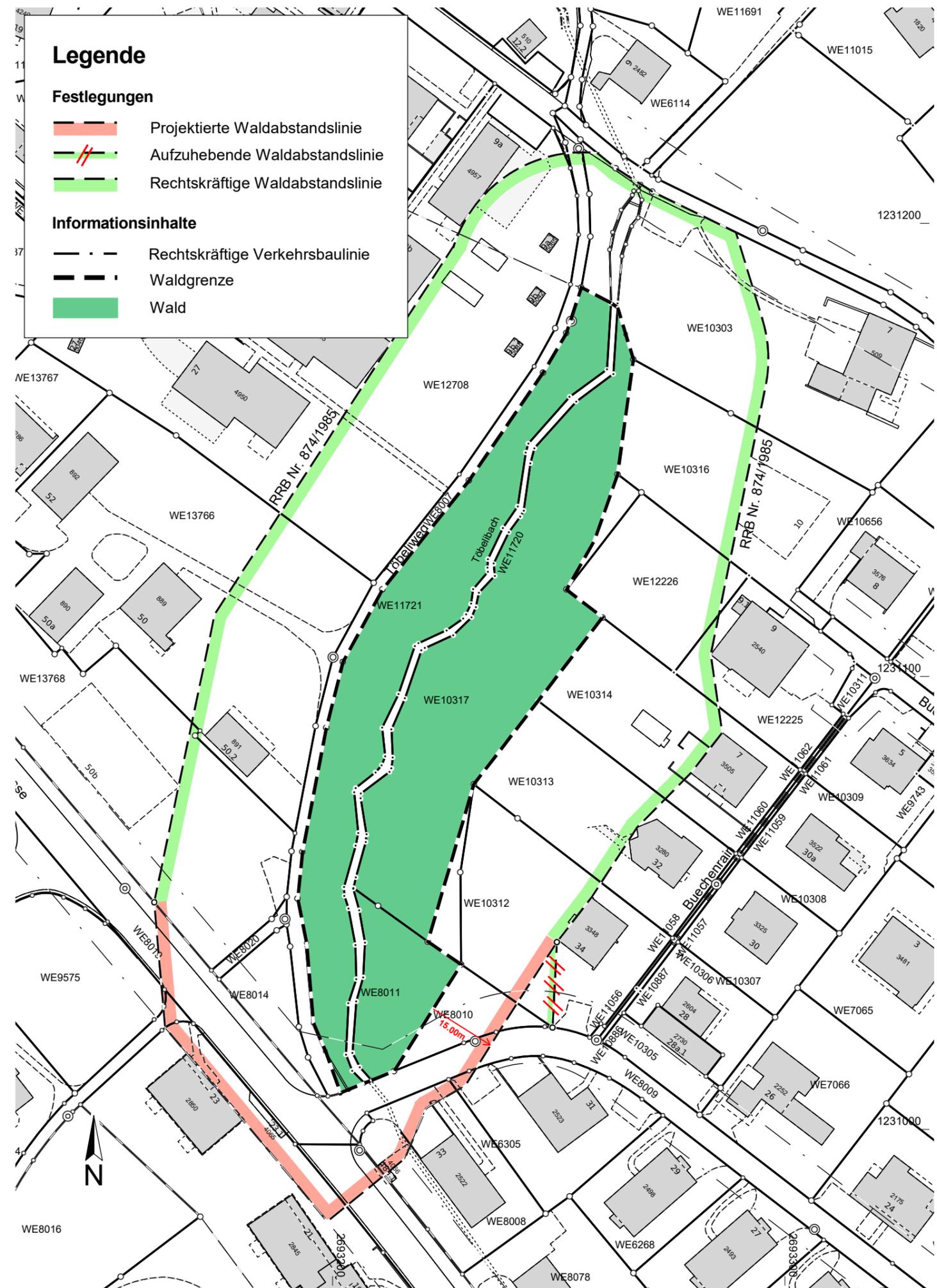
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 12 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024 © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 13, Gerberacher

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

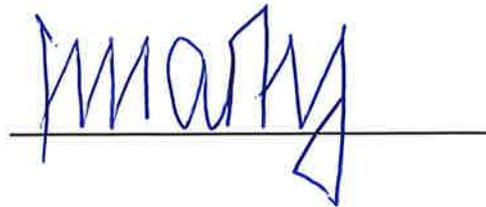
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



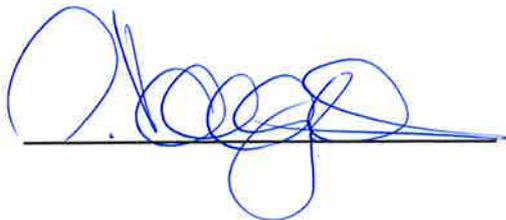
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 13 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich
Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien
Plan 13, Gerberacher

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

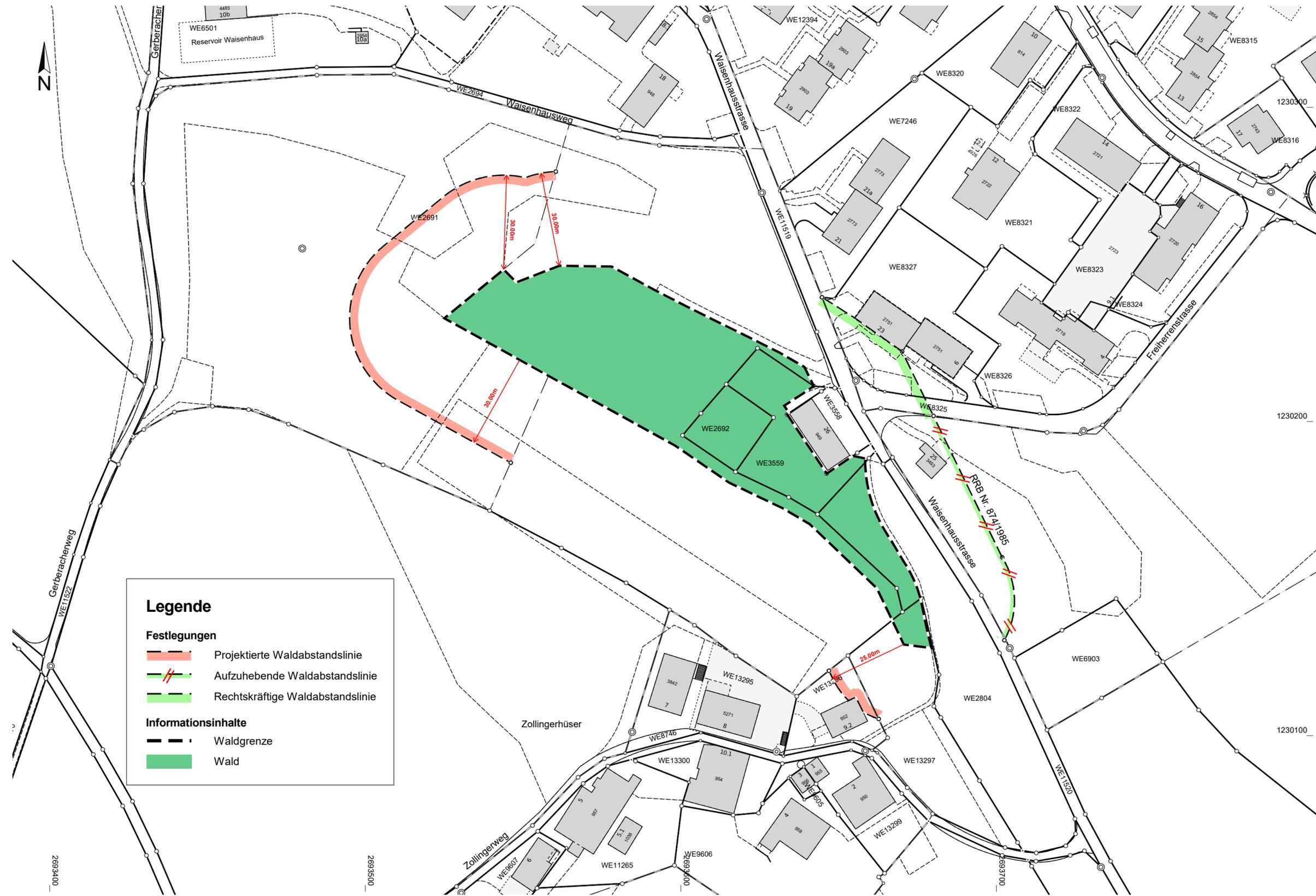
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlegendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 13 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Legende

Festlegungen

- Projektierte Waldabstandslinie
- Aufzulebende Waldabstandslinie
- Rechtskräftige Waldabstandslinie

Informationsinhalte

- Waldgrenze
- Wald

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 14, Schlossbach

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

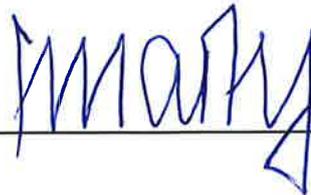
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25. M. 2024

Der Präsident:



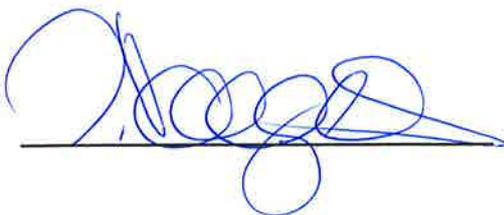
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 14 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 15, Grüental

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

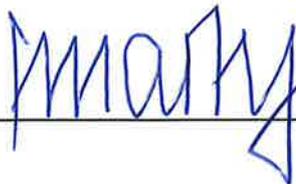
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. ~ vom 25.11.2024

Der Präsident:

Der Schreiber; a.i.

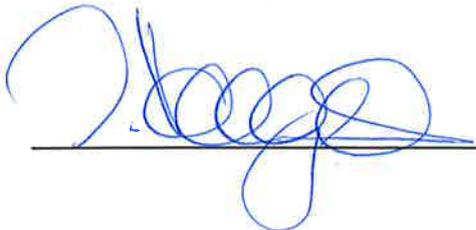




Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 15 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 15, Grüental

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

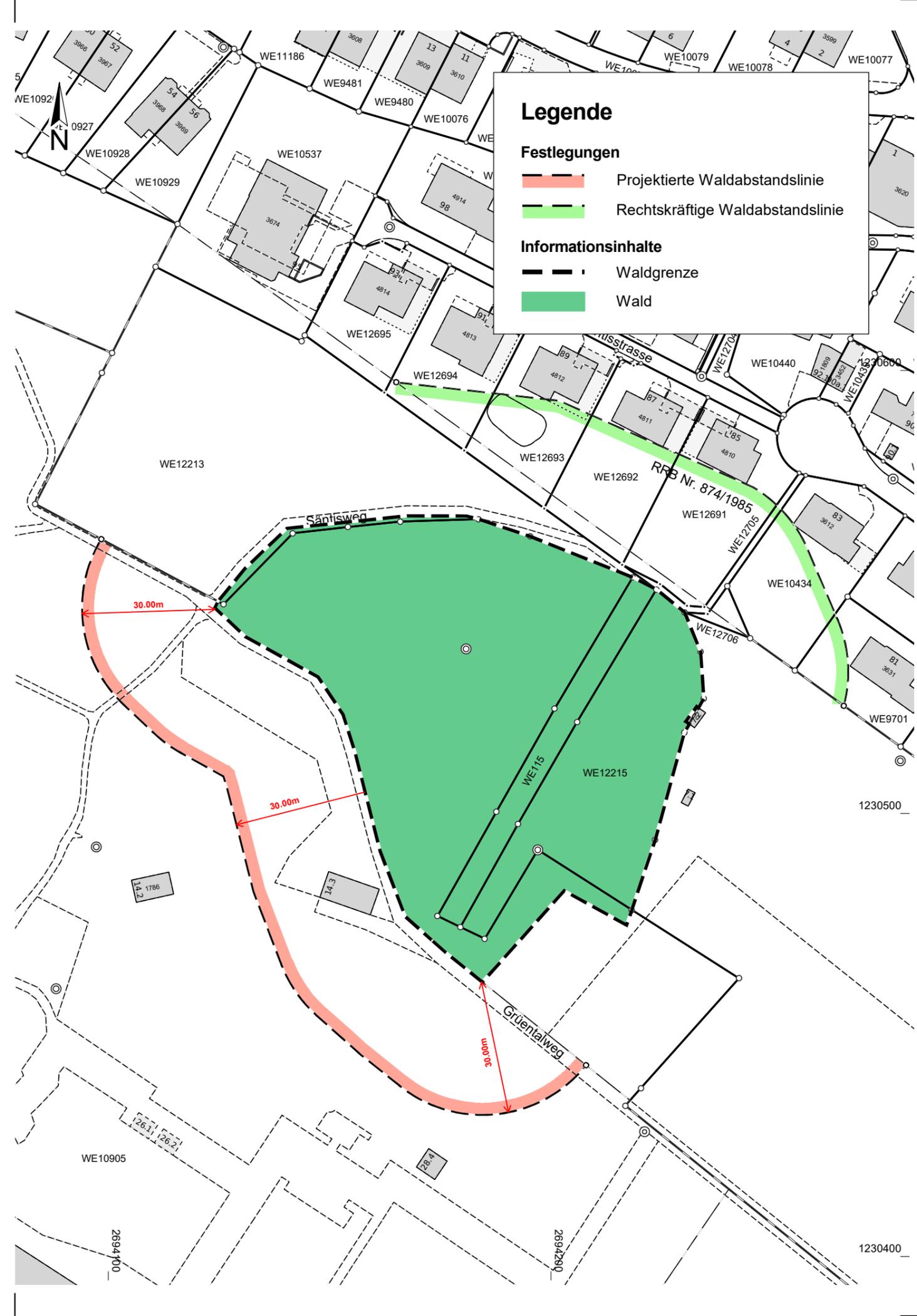
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 15 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 16, Reidbach

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

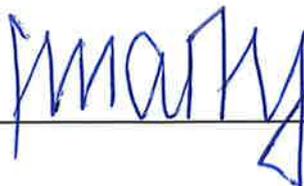
Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. - vom 25.11.2024

Der Präsident:



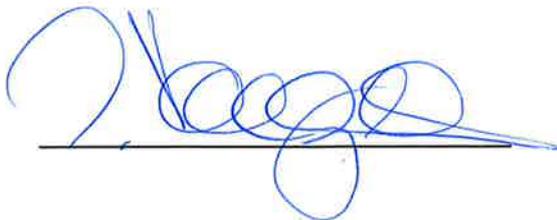
Der Schreiber; a.i.



Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Juni 2025

Verfügung Nr. 0097/25 vom 12. Juni 2025

Für die Baudirektion:



Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 16 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |

Kanton Zürich

Gemeinde Wädenswil

Revision Waldabstandslinien

Plan 16, Reidbach

Situation 1:1000

Festsetzung/Genehmigung

Vom Gemeinderat Wädenswil festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Der Präsident:

Der Schreiber;

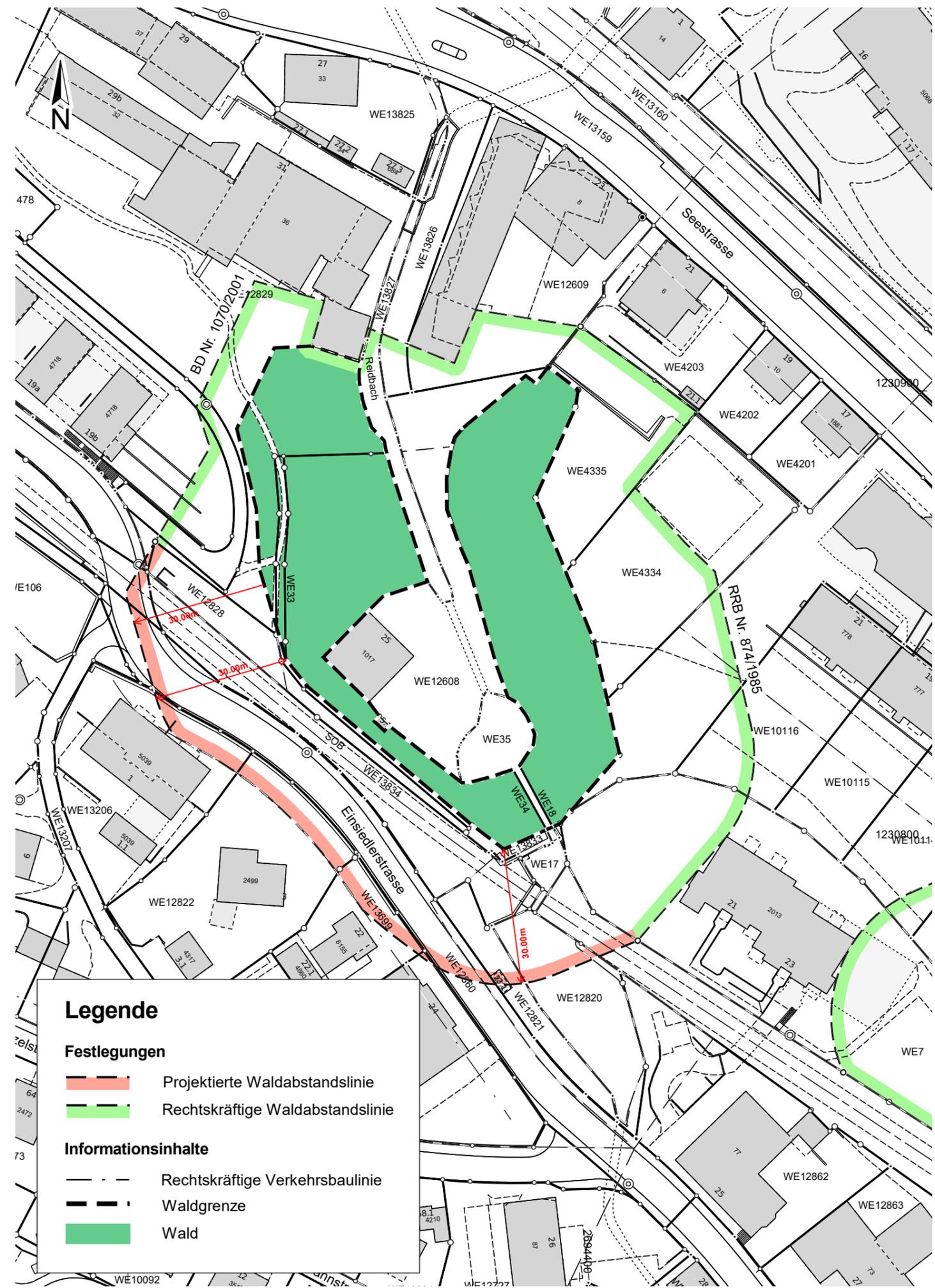
Von der Baudirektion genehmigt am:

Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion:

Verfasser Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf / Projekt Nr. 96.102

| Plan Nr. | Bearbeiter: | Datum Druck | Erstellungsdatum | Grundlagendaten |
|----------|-------------|-------------|------------------|--|
| 16 | DK / LD | 26.07.2024 | 26.07.2024 | Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 01.07.2024, © Amtliche Vermessung |



MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Stadt Wädenswil

Planung

Revision Waldabstands- linien

Teilrevision der Nutzungsplanung

Festsetzung/Genehmigung

**Erläuternder Bericht nach
Art. 47 RPV**

Projekt-Nr. 96.102, 26.07.2024, BM/LD

Revision Waldabstandslinien, Teilrevision der Nutzungsplanung

Zusammenfassung

Im Jahr 2017 wurden die Waldgrenzen im Gemeindegebiet der Stadt Wädenswil neu festgestellt. Die bestehenden Waldabstandslinien stammen weitestgehend aus dem Jahr 1985. Als Bestandteil der Nutzungsplanung wurden vorliegend die Waldabstandslinien im gesamten Gemeindegebiet in Koordination mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) überprüft.

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 (Art. 17 WaG). Die vorliegende Revision berücksichtigt die verschiedenen Interessen. Es soll in der Bauzone entlang der Wälder nur in begründeten Ausnahmefällen und an zweckmässigen Lagen eine angemessene innere Entwicklung ermöglicht werden.

Die Stadt Wädenswil hat die Müller Ingenieure AG beauftragt, die Waldabstandslinien zu überprüfen und gegebenenfalls eine Revision zu erarbeiten. Bei der vorliegenden Revision wurde jede bestehende und neue Festlegung situationsbezogen zusammen mit einem Forstingenieur geprüft und entsprechend den örtlichen Verhältnissen angepasst.



Benjamin Müller
Geschäftsleiter

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Revision Waldabstandslinien
Teilrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

Termine / Zuständigkeiten

| | |
|--------------|-------------------|
| Erstausgabe | 30.09.2019, LD/BM |
| Zweitausgabe | 28.07.2023, LD/BM |
| Drittausgabe | 26.07.2024, LD/BM |

Projektorganisation

| | |
|-----------------|--|
| Projektleiter | Benjamin Müller (BM) T 043 422 10 19 b.mueller@mueller-ing.ch |
| Sachbearbeiter | Luca D'Ascanio (LD) |
| Zeichner | Stefan Wenk (SW) |
| Begleitet durch | Christian Lüthi (Forstingenieur) Forstingenieurbüro natec, Interlaken Alois Keel, dipl. Forst-Ing., ETH Zürich und lic. iur., Universität Zürich Herr S. Capeder, Leiter-Stv. / Projektleiter Raumplanung |

Projekt-Nr.

96.102

Dateipfad

H:\Weitere Gemeinden\Wädenswil\96.10\102 Revision
Waldabstandslinien\4-Projekt\4. Bericht\Rev-

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Ausgangslage | 4 |
| 2 Rechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 2.1 Waldabstand | 5 |
| 2.2 Bestandesgarantie | 5 |
| 3 Revisionsinhalte | 6 |
| 3.1 Neubüel | 7 |
| 3.2 Meilibach / Erlenweg | 8 |
| 3.3 Meilibach / Im Bode | 10 |
| 3.4 Langwis | 11 |
| 3.5 Haldenhof | 12 |
| 3.6 Mittelortbach | 13 |
| 3.7 Winterbergholz und Im Gwad | 14 |
| Winterbergholz | 14 |
| Im Gwad | 15 |
| 3.8 Schönegg | 16 |
| 3.9 Tiefenhofbach / Hangenmoos | 17 |
| 3.10 Tiefenhofbach / Stoffel | 19 |
| 3.11 Untermosen | 20 |
| Gulmenbach | 20 |
| Müslibach | 21 |
| Untermosenbach | 23 |
| 3.12 Töbelibach / Unterleihof | 25 |
| 3.13 Gerberacher | 26 |
| 3.14 Schlossbach | 27 |
| 3.15 Grüental | 28 |
| 3.16 Reidbach | 29 |
| 3.17 Waldgebiete ohne Anpassung | 30 |
| 4 Interessensabwägung nach § 66 Abs. 2 PBG | 32 |
| 4.1 Richtplanung | 32 |
| 4.2 Schutzwald | 32 |
| 4.3 Hochwasser / Gefahrenkartierung | 33 |
| 4.4 Unterhalt und Zugänglichkeit | 33 |
| 4.5 Ermessensspielraum | 34 |
| 4.6 Öffentliche und private Interessen | 34 |
| 4.7 Auswirkung / Fazit | 35 |
| 5 Mitwirkung | 36 |
| 5.1 Kantonale Vorprüfung | 36 |
| 5.2 Öffentliche Auflage | 36 |
| 5.3 Anhörung | 39 |

1 Ausgangslage

Im Jahr 1985 wurden in der Gemeinde Wädenswil die heute rechtsgültigen Waldabstandslinien festgelegt und genehmigt. Im Rahmen dieser Festlegung fand bereits eine Beurteilung der Waldbestände und eine Interessenabwägung statt. Seit 1985 haben sich die raumplanerischen Gesetzesgrundlagen und Interessen massgebend verändert. Neben den Interessen des Waldes (Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes) sind auch den Interessen der haushälterischen Bodennutzung und den übergeordneten Entwicklungsvorgaben (aus der Richtplanung) Rechnung zu tragen. Ferner wird durch die Übernahme der Harmonisierung der Baubegriffe im Rahmen der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung die «Anrechenbare Grundstücksfläche» zur Bemessung der zulässigen Ausnützung verändert. Künftig werden Grundstücksflächen in der Bauzone bis an die Waldgrenze zur Bestimmung der zulässigen Ausnützung angerechnet. Damit verändert sich das «Verdichtungspotential» der betroffenen Grundstücke. In den Jahren 1999 und 2017 wurden im Gemeindegebiet neu verbindliche «statische» Waldgrenzen festgestellt. Dementsprechend wurde bei zusätzlichen Waldflächen die baurechtliche Situation (Waldabstand) verändert.

Die bestehenden Waldabstandslinien sollen vor diesem Hintergrund überprüft und als Bestandteil der Nutzungsplanung separat von der Revision der Bau- und Zonenordnung angepasst 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.

Um die Waldabstandslinien revidieren zu können, müssen vorab die bestehenden Waldabstandslinien mit der angestrebten baulichen Entwicklung gegenübergestellt werden. Vorliegend werden nur diejenigen Waldabstandslinien angepasst, die effektiv problematisch und unzulässig sind. Sachlich wenig relevante, geringfügige Korrekturen «zur Plankosmetik» werden aufgrund von möglichen Rekursen der betroffenen Eigentümer nicht berücksichtigt.

Die Dienststelle Raumplanung der Stadt Wädenswil hat die Müller Ingenieure AG am 22. Januar 2019 beauftragt, an insgesamt 19 Standorten im Gemeindegebiet der Stadt die Waldabstandslinien zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Überprüfung und neue Festsetzung der Waldabstandslinien erfolgte in enger Zusammenarbeit mit einem Forstingenieur als Experte, der die betroffenen Waldgebiete vor Ort geprüft und die möglichen schädlichen Einwirkungen beurteilt hat.

2 Rechtliche Voraussetzungen

2.1 Waldabstand

Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 WaG). Die Kantone müssen einen angemessenen Mindestabstand vorschreiben. Dabei muss die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigt werden. Der Bund verlangt für gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m. Der Kanton Zürich hat für Bauten und Anlagen nach § 262 Planungs- und Baugesetz (PBG) ein Abstand von 30 m von der Waldgrenze festgesetzt. Daher setzt die Nutzungsplanung im Bauzonengebiet (ausgeschlossen sind Freihalte- und Reservazonen) in der Regel Waldabstandslinien mit einem Abstand von 30 m fest. Gemäss § 66 PBG können Waldabstandslinien bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen näher an oder weiter von der Waldgrenze festgelegt werden.

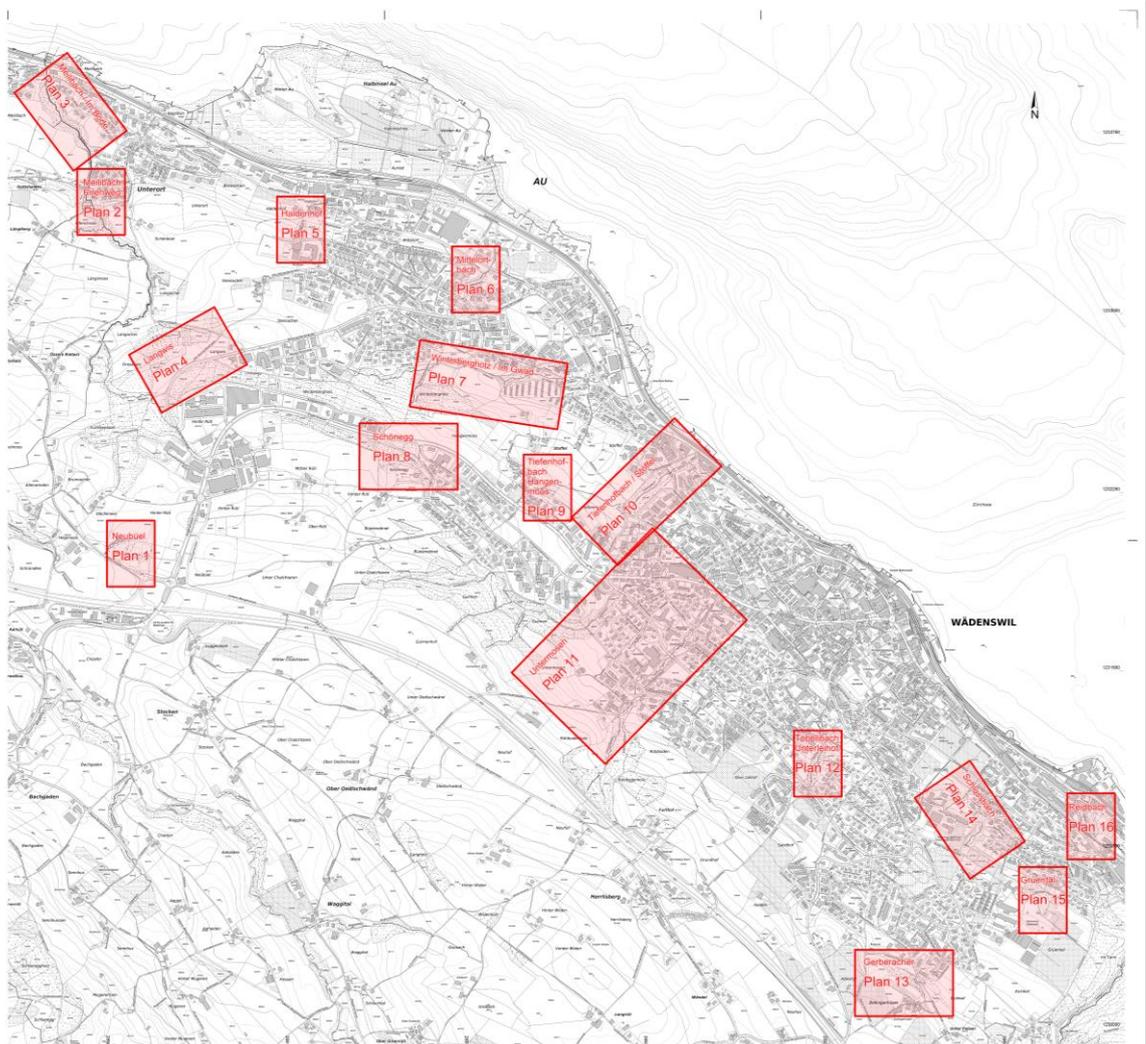
Zu den besonderen örtlichen Verhältnissen zählen namentlich topographische Verhältnisse sowie bestehende Gebäude. Im Weiteren kann ein verminderter Waldabstand in Betracht gezogen werden, wenn Grundstücke nur so angemessen überbaut werden können (zuletzt vom Baurekursgericht angeordnet (VB.2013.00320)). Allerdings müssen derartige Umstände gegenüber den gewichtigen öffentlichen Interessen abgewogen werden.

Waldabstandslinien dienen einerseits der Abwehr von baupolizeilichen Gefahren durch umstürzende Bäume oder Waldbrände sowie wohnhygienischen Gründen (Schatten, Feuchtigkeit). Andererseits dienen die Abstandslinien auch dem Schutz des Waldes, insbesondere des Waldrands, vor schädlichen Einwirkungen wie schleichender Entwaldung, Niederhaltung, Bewirtschaftungs- und Zugangerschwerenissen usw. Diesen Aspekten ist bei der Beurteilung neuer oder geänderter Waldabstandslinien Rechnung zu tragen.

2.2 Bestandesgarantie

Kommen bestehende Gebäude oder Teile davon im Zuge einer Neufestsetzung von Waldabstandslinien innerhalb des Waldabstands zu liegen, so können sie weiterhin genutzt werden (Besitzstandsgarantie). Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 PBG). Werden diese Gebäude durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört, können sie wiederaufgebaut werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Brandstattrecht). Ersatzbauten haben dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, sofern nicht durch eine Änderung eine Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird (§ 307 PBG).

3 Revisionsinhalte



Ausschnitt Übersichtsplan «Revision Waldabstandslinien», Müller Ingenieure AG

3.1 Neubüel

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8.09.2017 wurde für diesen Wald eine neue statische Waldgrenze festgelegt. Bisher bestand keine Waldabstandslinie

Änderung

Es wird eine neue Waldabstandslinie gegenüber der Bauzone in einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze festgelegt. Damit wird der ordentliche Waldabstand von 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG angewendet. Die Festlegung ist so möglich, da keine bestehenden Gebäude betroffen sind und die Einschränkung auf das Eigentum minimal ist.

Begründung

Die Festsetzung der Waldabstandslinien im ordentlichen Waldabstand von 30 m erscheint an dieser Lage als zweckmässig. Eine Vergrösserung oder Verkleinerung ist aufgrund der vorliegenden Situation nicht angezeigt. Die Waldbelange werden mit der neuen Abstandslinie gesichert und die privaten Interessen nicht weiter eingeschränkt. Die bestehende Tennisplatznutzung kann weiterhin fortbestehen.



Ausschnitt Plan 1, Neubüel, eigene Darstellung

3.2 Meilibach / Erlenweg

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Auf dem Gemeindegebiet von Wädenswil wurde die Waldgrenze gegenüber der Bauzone nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich eine kleine Lücke der festgelegten Waldgrenze wurden mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Die Waldgrenze auf dem Gemeindegebiet von Horgen wurde noch nicht festgelegt. Es besteht nur eine Waldabstandslinie für den Wald auf dem Gemeindegebiet von Wädenswil.

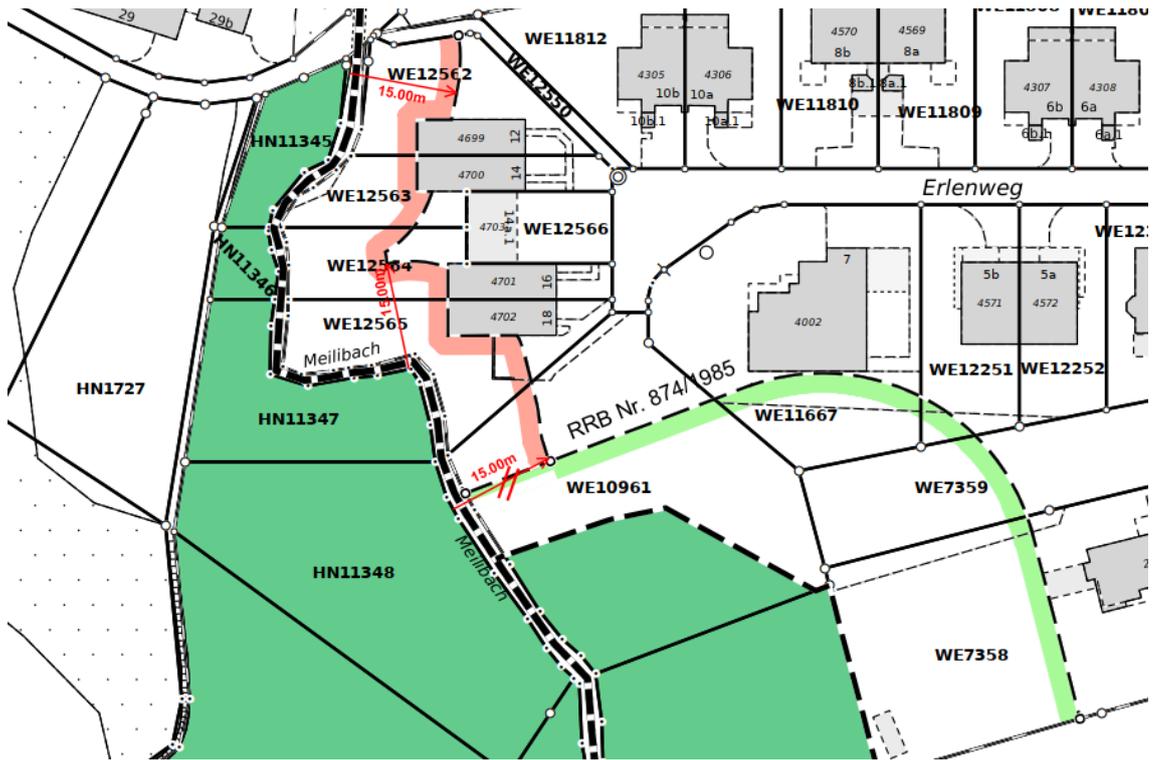
Änderung

Die bestehende Abstandslinie wird weitestgehend belassen. Die Waldabstandslinie wird zu der noch nicht festgelegten Waldgrenze auf dem Gemeindegebiet von Horgen ergänzt. Die ergänzte Waldabstandslinie wird so angeordnet, dass auf die bestehenden Doppelfamilienhäuser Rücksicht genommen wird und das Grundstück WE10961 noch überbaubar bleibt. Im Bereich der bestehenden Gebäude Erlenweg 12, 14, 16 und 18 wird die Waldabstandslinie den bestehenden Bauten angepasst. Dabei werden die Gebäude mit einem Abstand von 15 m umfahren.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Meilibach handelt es sich um einen lokal verjüngten Laubmischwald auf feuchtem und wüchsigem Standort. Dies führt zu teilweise relativ hohen Einzelbäumen. Die im oberen südlichen Teil auf Parzelle WE10961 bestehende Bestockung aus Laubbäumen befindet sich im Stangenholzalter und dürfte wohl nach Festlegung der Waldabstandslinie im Jahr 1999 zu Wald erklärt worden sein. Dies lässt eine damals geschaffene Abstandslinie von konstant 30 m vermuten, die nun durch die veränderte Situation an der schmalsten Stelle nur noch 10 m beträgt. Um eine sinnvolle Überbauung der Parzelle weiterhin zu ermöglichen, ist ein reduzierter Abstand notwendig.

Die aktuelle Situation entlang des östlichen Waldrands auf den Parzellen WE12562 bis WE12565 zeigt das Fehlen einer statischen Waldgrenze und Abstände von Gebäudeteilen bis zum Bachlauf von teilweise unter 10 m. Offenbar wurde einem genügenden Waldabstand bei der Erstellung der vier zusammengebauten Wohneinheiten (oder einer noch nicht sehr lange zurückliegenden Gesamtrenovation) zu wenig Beachtung geschenkt. In der Folge wurden die zwar recht dicht bewachsenen Parzellen ab Bachlauf parkähnlich gepflegt und höhere Bäume entfernt. Der dadurch immer wieder erfolgende vorzeitige Abtrieb lässt es vertretbar erscheinen, trotz einer generell erhöhten Gefährdung bei Westwindlage reduzierte Abstände bis und mit Parzelle WE10961 zu gewähren. Der Zugang zum Bestand bleibt über die südlich liegenden Bereiche und via Horgen möglich.



Ausschnitt Plan 2, Meilibach / Erlenweg, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Meilibach / Erlenweg

3.3 Meilibach / Im Bode

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Auf dem Gemeindegebiet von Wädenswil wurde die Waldgrenze gegenüber der Bauzone nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich kleine Lücken der festgelegten Waldgrenze wurden mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Die Waldgrenze auf dem Gemeindegebiet von Horgen wurde noch nicht festgelegt. Im nördlichen Bereich ist auch eine Waldabstandslinie auf dem Gemeindegebiet von Horgen festgelegt. Die Abstandslinien der beiden Gemeinden waren jedoch bisher nicht aufeinander abgestimmt.

Änderung

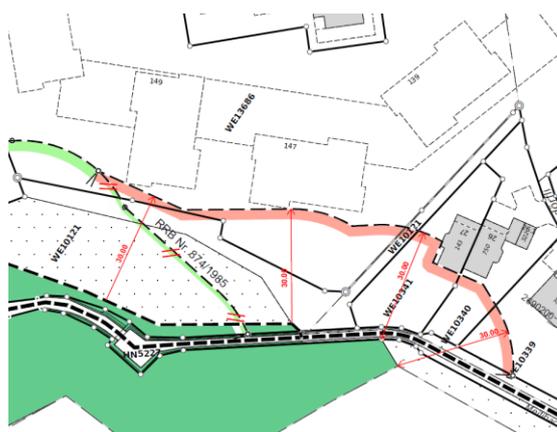
Die bestehende Abstandslinie wird weitestgehend belassen. Im Norden wird die Waldabstandslinie auf der Gemeindegrenze mit der bestehenden Waldabstandslinie von Horgen zusammengefügt. Dabei wird auf das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE12282 Rücksicht genommen und wird umfahren. Dadurch wird die Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt, bleibt jedoch gewahrt. Im südlichen Abschnitt wird die Abstandslinie der neuen Waldgrenze angepasst und mit neu 30 m Abstand auf die Grundstücke Kat.-Nrn. WE10121, WE10341 und WE10340 erweitert. Die bestehenden Häuser werden umfahren, wodurch die Entwicklungsmöglichkeit ebenfalls eingeschränkt, jedoch gewahrt bleibt.

Begründung

Die Anpassung der Abstandslinie erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Situation. Der Waldabstand wird bei bestehenden Liegenschaften reduziert, bei denen die Bebaubarkeit bei einem Waldabstand von 30 m erheblich eingeschränkt werden würde. Der Zugang für den Unterhalt wird durch die neue Festlegung nicht verschlechtert. Durch die Abstandslinie wird eine weitere Ausdehnung zum Waldgebiet verhindert und die privaten Interesse am Bestand wird gewahrt.



Ausschnitte Plan 3, Meilibach / Im Boden, eigene Darstellung



3.4 Langwis

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde mehrheitlich nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Einzig die Waldgrenze entlang der Steinacherstrasse wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht keine Waldabstandslinie.

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich dieses Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes. Dennoch gehört das Gebiet heute noch zur Bauzone und es ist eine Festlegung von Waldabstandslinien nötig.

Änderung

Die Waldabstandslinie wird in diesem Bereich komplett neu, mit einem Abstand von 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG festgelegt. Entlang der Steinacherstrasse wird die Waldabstandslinie mit einem Strassenabstand von 6 m harmonisiert. Ein Waldabstand von rund 17 m bleibt dadurch gewährleistet.

Begründung

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird durch die Festlegung des ordentlichen Waldabstandes von 30 m gegenüber der nördlichen Waldfläche stark eingeschränkt. Das Gebiet befindet sich in der Bauzone (Zone für öffentliche Bauten) jedoch ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss Kantonalem Richtplan. Eine Vergrösserung oder Reduktion des Abstandes drängt sich aufgrund der unbebauten Zone für öffentliche Bauten und der ungewissen künftigen Nutzung nicht auf. Gegenüber dem südlichen Waldgebiet wurde die Abstandslinie sinnvollerweise mit dem Strassenabstand harmonisiert. Die Waldbelange werden dadurch nicht negativ beeinflusst.



Ausschnitt Plan 4, Langwis, eigene Darstellung

3.5 Haldenhof

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Wohnzone (östlich) wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Die Waldgrenze gegenüber der Reservezone (westlich) wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Rundherum besteht eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m und der Berücksichtigung der Johannes-Hirt-Strasse sowie der bestehenden Bauten.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird belassen und lediglich gegenüber der Reservezone (Nichtbauzone) aufgehoben. In Nicht-Bauzonen gilt der Waldabstand nach § 262PBG.



Ausschnitt Plan 5, Haldenhof, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Haldenhof

3.6 Mittelortbach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Freihaltezone und Wohnzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Es ist keine bestehende Waldabstandslinie vorhanden.

Änderung

Es wird um das ganze Waldstück eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze festgelegt. Die Baudirektion erteilte im Jahr 2008 eine forstrechtliche Bewilligung (Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes) für die drei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE13034. Es wurde festgehalten, dass mit keiner Beeinträchtigung des Waldes gerechnet werden muss. Die übrigen Grundstücke um das kleine Waldgebiet sind ebenfalls bereits überbaut. Eine einheitliche Festlegung von 15 m ist daher im Sinne von Bewilligungspraxis und Gleichbehandlung angezeigt.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Mittelortbach handelt es sich um ein kleineres Wäldchen am Bachufer, wobei das Gewässer zum Zeitpunkt der Begutachtung kein Wasser führte. Der oberste (südliche) Teil der Bestockung ist nicht als Wald ausgeschieden. Die den Bestand umgebenden Überbauungen sind alle relativ neu und umfassen gepflegten Umschwung bis an den Waldrand hin (Freihaltezone). Dabei befinden sich alle Bauten fast ausnahmslos mindestens 15 Meter vom Wald entfernt; in grossen Teilen deutlich weiter. Die für die Funktionsfähigkeit gegen Wasserereignisse wünschenswerte Durchwurzelung der Bachabhängänge kann auch mit nicht bis zur potentiell erreichbaren Oberhöhe belassenen Altbäumen gewährleistet werden. Durch die vornehmlich West-Ost ausgerichtete Ausdehnung und die Grabentopografie erscheint ein reduzierter Abstand auch bei Windereignissen tragbar. Der Zugang zum Bestand bleibt gewährleistet.



Ausschnitt Plan 6, Mittelortbach, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Mittelortbach

3.7 Winterbergholz und Im Gwad

Winterbergholz

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Im Bereich des Seewasserwerks wurde die Waldgrenze nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Im Bereich des Appitalwegs ist die Waldgrenze mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt worden. Zwischen der Waldgrenze und der Bauzone befindet sich eine Freihaltezone. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie.

Änderung

Im Bereich des Seewasserwerks und entlang des Appitalwegs wird die bestehende Waldabstandslinie belassen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE7212 (Erholungszone) wird die bestehende Abstandslinie mit einem gleichbleibenden Abstand weitergeführt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE13046 ist ein privater Gestaltungsplan festgesetzt. In diesem Bereich werden an der Waldabstandslinie ebenfalls keine Änderungen vorgenommen, wodurch ein gegenseitiges Abstimmen überflüssig wird.

Begründung

Die Waldabstandslinie wird in der Erholungszone, in der bisher keine Abstandslinie festgesetzt war, mit einem gleichbleibenden Abstand von 25 m weitergeführt. Mit der leicht reduzierten, jedoch gleichbleibenden Weiterführung werden die Waldbelangen gesichert und zudem die privaten Interessen gewahrt. Der Zugang zum Bestand ist zudem über den Fussweg hinreichend gegeben.



Ausschnitt Plan 7, Winterbergholz / Im Gwad, eigene Darstellung

3.8 Schönegg

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Hier handelt es sich um zwei Teilflächen eines Waldbestands, der durch die Schöneggstrasse geteilt wird. Bei beiden Teilflächen wurde nur ein sehr kleiner Anteil (Bereich Panoramaweg) der Waldgrenze nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Die restliche Waldgrenze wurde erst mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8.09.2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, jedoch nur in der Wohnzone, nicht aber in der Gewerbe- sowie in der Erholungszone.

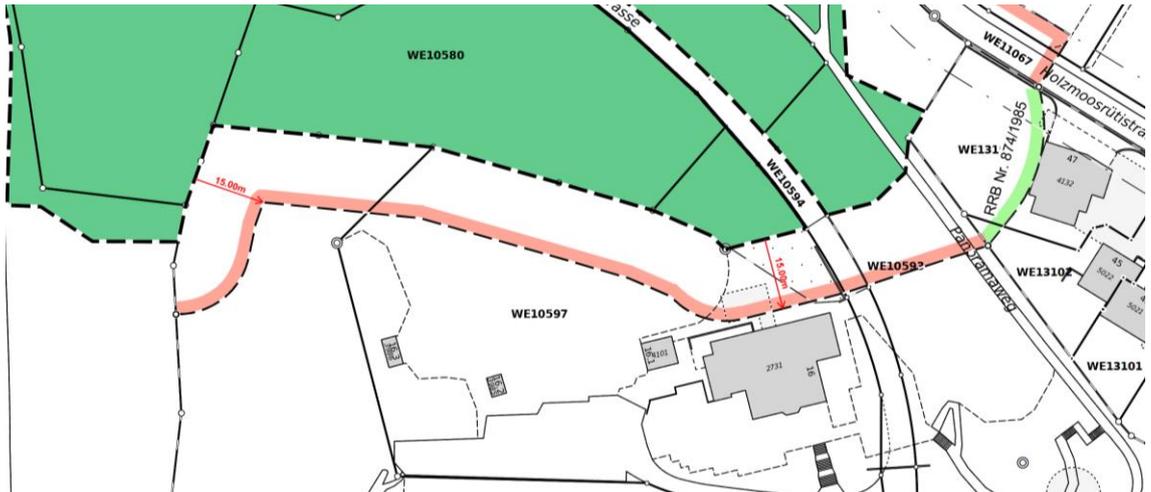
Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie in der Wohnzone wird durch neue Festlegungen in der Erholungs- und Gewerbezone ergänzt. Die neue Waldabstandslinie in der Erholungszone wird in einem Abstand von 15 m festgelegt. Im Bereich der Holzmoosrütistrasse wird die Waldabstandslinie über die Strasse hinweg mit der bestehenden Verkehrsbaulinie harmonisiert.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE10597 besteht ein kommunaler und regionaler Richtplaneintrag für ein Restaurant / Hotel mit Parkplatz, Sport- und Freizeitanlage. In der Nutzungsplanung wurde zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es wird somit eine Situationsbezogene planerische Auseinandersetzung zur Weiterentwicklung des Gebietes erfolgen. Weiter befindet sich der Wald auf einer Hangkante, die dann nach Norden abfällt. Es bestehen daher keine Sicherheitsbedenken oder wohnhygienische Einschränkungen. Aufgrund der standortgebundenen Zufahrt, welche einen Einfluss auf die Weiterentwicklung des Gebietes hat und der heute bereits nahe am Wald stehendem Gebäude, wird ein reduzierter Waldabstand von 15 als angemessen betrachtet und festgelegt.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand an der Schönegg handelt es sich um einen grösseren Gesamtkomplex an einem Nordhang und bis hinauf auf eine nach Süden hin leicht abfallende Geländekuppe. Am gut besonnten Waldrand stehen einige alte Eichen und strauchartiger Unterwuchs reicht wegen Windfalllücken und dank seitlichem Lichteinfall ein gutes Stück in den Bestand hinein. Das bestehende Ausflugsrestaurant liegt aktuell 18 m vom Wald entfernt, die Minigolf- und Kleintierzoo-Anlage im Westen davon reicht lokal bis ganz an die Waldgrenze heran. Hinter dem Gebäude und in der Fortsetzung nach Osten ist der Wald heute teilweise verjüngt (Stangenholz). Aufgrund der Ausrichtung mit Wald mehrheitlich in Hanglage im Norden ist ein reduzierter Abstand bei vorbestehendem Gebäude sinnvoll und vertretbar, um eine effiziente Umnutzung möglich zu machen. Der Schattenwurf stellt kein Problem dar und der Zugang kann selbst bei einer dichteren Bebauung von unten oder Westen her weiterhin ohne weiteres erfolgen.



Ausschnitt Plan 8, Schönegg, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Schönegg

3.9 Tiefenhofbach / Hangenmoos

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Wohnzone (westlich) wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Die Waldgrenze gegenüber der Erholungszone (östlich) wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht eine Waldabstandslinie mit unterschiedlichen Abständen.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird gegenüber der Landwirtschaftszone aufgehoben und gegenüber der Erholungszone neu mit einem Waldabstand von 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG ergänzt. In Nicht-Bauzonen gilt der Waldabstand nach § 262PBG. Die Waldabstandslinie gegenüber der Wohnzone weist unterschiedliche Abstände auf, respektiert jedoch die bestehenden Gebäude und ist somit weiterhin zweckmässig.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt mit einem ordentlichen Waldabstand von 30 m. Eine Vergrösserung oder Reduktion des Abstandes drängt sich aufgrund der un bebauten Erholungszone nicht auf. Die Waldbelange werden mit der neuen Abstandslinie gesichert und die privaten Interessen nicht weiter eingeschränkt. Eine allfällige Erweiterung der Schrebergärten weiter östlich auf dem gleichen Grundstück bleibt weiterhin möglich.



Ausschnitt Plan 9, Tiefenhofbach / Hangenmoos, eigene Darstellung

3.10 Tiefenhofbach / Stoffel

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich die Waldgrenze gegenüber der Reservezone wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Die bestehende Waldabstandslinie liegt in den Wohnzonen und der Reservezone, jedoch nicht in der Erholungszone.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird im Bereich der Reservezone aufgehoben und in der Erholungszone mit 30 m Abstand nach § 66 Abs. 2 PBG ergänzt. In Nicht-Bauzonen gilt der Waldabstand nach § 262PBG. Ebenfalls ergänzt wird der nördliche Ausläufer, wo heute keine Waldabstandslinie festgesetzt ist. Die bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 737 und 739 weisen einen Waldabstand von nur wenigen Metern auf. Deshalb werden die Gebäude nicht umfahren, sondern mit einem reduzierten Waldabstand von 10 m durchfahren. Weiter wird der Abstand unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten auf 15 m reduziert. Auf den beiden Grundstücken WE12681 und WE12682 besteht gemäss dem privaten Gestaltungsplan Grünenberg eine rechtmässige Waldabstandslinie in einem Abstand von 8 m zum Wald. Diese Festlegung ist rechtskräftig und wurde übernommen.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Tiefenhofbach handelt es sich um eine komplett umzäunte parkähnliche Waldanlage mit Betretungsverbot. Die Bestockung ist aktuell gestuft und mit einzelnen grossen alten Bäumen durchsetzt. Der nordöstlichste Zipfel wurde 1985 nicht als Wald beurteilt und die damals festgelegte Waldabstandslinie mit konstantem Abstand um den Bestand herumgeführt. Seit 1999 umfasst die Waldgrenze nun auch den untersten Waldzipfel, so dass hier die vorbestehende Bebauung bis auf drei Meter an die Grenze heranreicht. Selbst wenn in diesem im Schnitt nur 10 m breiten Streifen einzelne ältere hohe Bäume stehen, ist davon auszugehen, dass diese je nach Gefährdung vorzeitig entfernt werden müssen. Der Situation kommt entgegen, dass in Hauptwindrichtung östlich angrenzend an den Bestandesstreifen heute knapp zehn bis in weiten Strecken 20 m und mehr Abstand vorhanden ist. Auch wenn die Situation aus Waldoptik unbefriedigend ist, muss aufgrund der vorbestehenden Situation mittels angepasster Waldpflege der Waldstreifen längerfristig gesichert und ggf. mit Kompromiss den Anliegen der Gebäudeeigentümer nach Sicherheit, Licht und Wohnhygiene Rechnung getragen werden.



Ausschnitt Plan 10, Tiefenhofbach / Stoffel, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Tiefenbach / Stoffel

3.11 Untermosen

Gulmenbach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich kleine Lücken der festgelegten Waldgrenze wurden mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, diese berücksichtigt jedoch das kleine Teilgebiet auf der Ostseite der Speerstrasse nicht.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird mehrheitlich belassen. Im Bereich des bisher nicht berücksichtigten kleinen Waldgebietes wird die Waldabstandslinie aufgehoben und unter Berücksichtigung des ganzen Waldbestands neu mit einem reduzierten Abstand von 10 m festgelegt. Dabei wird das sehr nahe am Wald gelegene Gebäude Vers.-Nr. 3172 durchfahren. Ansonsten kann mit diesem auf ein Minimum reduzierten Waldabstand eine Baurechtswidrigkeit vermieden sowie Bebaubarkeit und Bestand gewahrt werden. Die Waldabstandslinie in der Reservezone südwestlich des Waldgebietes wird aufgehoben.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Gulmenbach handelt es sich um einen der grössten Waldkomplexe auf Gemeindegebiet. Er wird gegen unten zum nordöstliche Ende hin schmaler und die über eine Brücke geführte Speerstrasse trennt den letzten Zipfel vom Rest des Waldstücks ab. Die 1985 festgelegte Waldabstandslinie lässt vermuten, dass dieser Zipfel ursprünglich nicht als Wald taxiert worden war. Dort stockt aktuell ein Laub-Gebüschwald fast ohne grössere Bäume. Die vorbestehende Bebauung reicht von zehn bis weniger als zwei Meter an die Grenze heran. Es ist davon auszugehen, dass in die Höhe wachsende Bäume je nach Gefährdung vorzeitig abgetrieben werden müssen. Auch wenn die Situation aus Waldoptik unbefriedigend ist, muss aufgrund der vorbestehenden Situation mittels angepasster Waldpflege der Waldstreifen längerfristig gesichert und ggf. mit Kompromiss den Anliegen der Gebäudeeigentümer nach Sicherheit, Licht und Wohnhygiene Rechnung getragen werden. Der Zugang ist möglich, jedoch erschwert, woran die vorgeschlagene Abstandslinie grundsätzlich wenig ändern dürfte.



Ausschnitt Plan 11, Untermosen, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Gulmenbach

Müslibach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird mehrheitlich unverändert belassen. Im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Waldabstandslinie auf einen Abstand von 15 m reduziert. Mit einem Waldabstand von 15 m im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird auf die Entwicklungsmöglichkeit des Grundstückes Rücksicht genommen. Die Schule bearbeitet bereits eine Schulraumplanung und beabsichtigt voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren den Ausbau in diesem Bereich. Auch im Sinne der Gleichbehandlung soll dieser Abschnitt, wie die übrige Abstandslinie gegenüber dem Wald am Müslibach reduziert werden können. Die Waldabstandslinie gegenüber der Wohnzone berücksichtigt die bestehenden Gebäude bereits sinnvoll und wird daher belassen.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Müslibach handelt es sich um ein kleines Wäldchen entlang eines nur teilweise offen geführten Gewässers. Trotz der relativen Kleinheit beinhaltet der Laubmischwald auch mehrere beachtlich hohe Bäume, die jedoch mehrheitlich bis fast zum Boden bestockt sind und daher grundsätzlich standfest erscheinen. Der Bestand wird weiter von der Tobelrainstrasse in zwei Teile getrennt. Die 1985 festgelegte Waldabstandslinie berücksichtigte bereits grossmehrheitlich die vorbestehenden Gebäude, wobei ein Schulraum im Süden (Gebäude 4902) «zerschnitten» und im Bereich der Aussenanlagen des Schulareals ein deutlich grösserer Waldabstand gewählt wurde. Dieser Bereich befindet sich erhöht im Südosten der Bestockung und auch aufgrund der Topografie nicht in unmittelbar gefährdetster Lage bei Windereignissen. Dies macht eine partielle Reduktion im Bereich mit heute grösserem Abstand auf 15 Meter vertretbar. Die Zugangsmöglichkeiten bleiben unverändert und auch übermässige und frühzeitige Eingriffe sind durch eine Reduktion kaum angezeigt als heute.



Ausschnitt Plan 11, Untermosen, eigene Darstellung



Foto Waldstandort Müslibach

Untermosenbach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich kleine Lücken der festgelegten Waldgrenze wurden mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, diese berücksichtigt jedoch nicht den ganzen Waldbestand

Die Waldgrenze der Waldfläche am Julius Hauser-Weg wurde ebenfalls mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Auch hier besteht eine Waldabstandslinie, jedoch nicht gegenüber der ganzen Bauzone.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird mehrheitlich belassen. Im Bereich des nicht berücksichtigten kleinen Waldgebietes wird die Waldabstandslinie aufgehoben und unter Berücksichtigung des ganzen Waldbestands und der bestehenden Gebäude neu mit einem reduzierten Abstand von 15 m festgelegt. Nur mit diesem stark reduzierten Waldabstand kann eine Baurechtswidrigkeit vermieden und Bebaubarkeit und Bestand gewahrt werden. Das Gebäude Vers.-Nr. 2734 wird mit dem Abstand von 15 m umfahren und bei einem minimalen Abstand von 10 m durchfahren. Dies ist nötig, da das Gebäude nahezu direkt am Wald liegt und eine Unterschreitung mit Umfahrung des ganzen Gebäudes nicht zweckmässig ist. Die bestehende Waldabstandslinie weiter südlich wird auf dem unbebauten Grundstück Kat.-Nr. WE10889 innerhalb der Bauzone mit 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG ergänzt. Gegenüber den bestehenden Gebäuden an der Untermosenstrasse wird die Waldabstandslinie unter Berücksichtigung der Gebäude in einem massvollen Abstand von 15 m festgesetzt. Dabei werden erneut die bestehenden Gebäude mit 15 m umfahren und bei 10 m durchfahren.

Einschätzung Forstingenieur

Beim Waldbestand am Untermosenbach handelt es sich um einen länglichen Bestand entlang der seitlichen Einhänge eines Bachlaufs. Er liegt südöstlich von Hallenbadanlagen und Altersheim. Auch hier trennt die über eine Brücke geführte Speerstrasse den unteren Teil des Bestands vom Rest des Waldstücks ab. Die 1985 festgelegte Waldabstandslinie lässt vermuten, dass der unterste Teil ursprünglich nicht als Wald taxiert worden war. Dort stockt aktuell ein Laubholz-Stangenholz. Grössere Bäume sind erst oberhalb im Bereich des Kindergartens (Gebäude Vers.-Nr. 2734) zu finden. Die vorbestehende Bebauung reicht hier weniger als zwei Meter an die Grenze heran und der Hallenbadweg quert den Bachgraben. Es ist davon auszugehen, dass in die Höhe wachsende Bäume laufend vorzeitig abgetrieben werden müssen. Auch wenn die Situation aus Waldoptik unbefriedigend ist, muss aufgrund der vorbestehenden Situation mittels angepasster Waldpflege der Waldstreifen längerfristig gesichert und ggf. mit Kompromiss den Anliegen der Gebäudeeigentümer nach Sicherheit, Licht und Wohnhygiene Rechnung getragen werden. Der Zugang bleibt aufgrund der umgebenden Infrastrukturen möglich, auch wenn ein reduzierter Abstand von grundsätzlich 15 m zugestanden wird.



Ausschnitt Plan 11, Untermosen, eigene Darstellung



Fotos Waldstandort Untermosenbach

3.12 Töbelibach / Unterleihof

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich eine kleinere Lücke der festgelegten Waldgrenze wurden mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, diese berücksichtigt jedoch nicht das ganze Waldbestand.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird belassen und in denjenigen Bereichen ergänzt, wo noch keine festgelegt ist. Bei der Ergänzung wird die Waldabstandslinie mit den bestehenden Verkehrsbaulinien sinnvoll harmonisiert und mit einem Abstand von 15 m festgelegt.

Begründung

Die Ergänzung der Waldabstandslinien wird mit den bereits bestehenden Verkehrsbaulinien harmonisiert. Somit wird auf die bestehende Bebauung, bestehende planungsrechtliche Grundlagen und die privaten Interessen (keine Verschlechterung der Bebaubarkeit, kein Wertverlust etc.) Rücksicht genommen. Der Zugang bleibt durch die öffentlichen Strassen und Wege um das Waldgebiet ohne Einschränkungen erhalten.



Ausschnitt Plan 12, Töbelibach / Unterleihof, eigene Darstellung

3.13 Gerberacher

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die komplette Waldgrenze der Waldfläche wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, diese berücksichtigt jedoch nicht den ganzen Waldbestand und stimmt mit der heutigen Situation nicht mehr überein.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird in der Landwirtschaftszone aufgehoben und in der Wohnzone belassen. In Nicht-Bauzonen gilt der Waldabstand nach § 262PBG. In der Erholungszone wird eine neue Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG festgelegt. Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. WE13296 wird ein reduzierter Abstand von 25 m gewählt, damit das Grundstück überbaubar bleibt.

Begründung

Die Festsetzung in der Erholungszone erfolgt mit einem ordentlichen Waldabstand von 30 m. Die Waldbelange werden mit der neuen Abstandslinie gesichert und die privaten Interessen nicht weiter eingeschränkt. Die bestehende Nutzung der Schrebergärten ist weiterhin möglich. Eine Ausdehnung dieser Bauten und Anlagen zum Waldgebiet wird damit jedoch unterbunden.



Ausschnitt Plan 13, Gerberacher, eigene Darstellung

3.14 Schlossbach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die komplette Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Lediglich eine kleine Lücke der festgelegten Waldgrenze gegenüber der Freihaltezone wurde mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, jedoch nur in der Wohnzone und nicht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird belassen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlage wird mit einem Abstand von 30 m eine neue Waldabstandslinie nach § 66 Abs. 2 PBG festgesetzt. Weiter nördlich besteht noch eine Waldabstandslinie ohne dazugehörigen Wald. Diese wird ersatzlos gestrichen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt mit einem ordentlichen Waldabstand von 30 m. Mit dem ordentlichen Abstand kann auf die bestehende Bebauung der Agroscope Wädenswil Forschungsanstalt Rücksicht genommen werden. Zudem ist eine bauliche Entwicklung weiterhin möglich, wodurch die privaten Interessen genügend berücksichtigt werden. Der Zugang zum Waldgebiet bleibt unverändert über die bestehende Infrastruktur erhalten.



Ausschnitt Plan 14, Schlossbach, eigene Darstellung

3.15 Grüental

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt. Gegenüber der Wohnzone wurde die Waldgrenze mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt. Es besteht bereits eine Waldabstandslinie, jedoch nur gegenüber der Wohnzone.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird wie bestehend belassen. Gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird mit einem Abstand von 30 m eine neue Waldabstandslinie nach § 66 Abs. 2 PBG festgelegt.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt mit einem ordentlichen Waldabstand von 30 m. Die neue Abstandslinie kommt auf dem Areal der Hochschule Wädenswil zu liegen. Eine Vergrößerung oder Reduktion des Abstandes drängt sich nicht auf, da keine bestehenden Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden. Zudem ist auf dem Areal weiterhin eine bauliche Entwicklung möglich. Dadurch werden die Waldbelange mit der neuen Abstandslinie gesichert und die privaten Interessen werden nicht weiter eingeschränkt. Der Zugang zum Waldgebiet bleibt über den Grüentalweg unverändert erhalten.



3.16 Reidbach

Rechtskräftige Waldgrenze / Waldabstandslinie

Die Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde nach WaG Art. 13 mit der Festsetzung vom 25. August 1999 statisch festgelegt, mit Ausnahme einer kleinen Lücke die mit der Festsetzungsverfügung BDV Nr. 1105/17 vom 8. Sept. 2017 neu festgelegt wurde. Es besteht eine Waldabstandslinie, jedoch nicht gegenüber der südlich gelegenen Wohnzone.

Änderung

Die bestehende Waldabstandslinie wird beibehalten und ergänzt. Dabei wird in der südlicheren Wohnzone die Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m nach § 66 Abs. 2 PBG ergänzt und mit der Verkehrsbaulinie der Einsiedlerstrasse harmonisiert.

Begründung

Die Ergänzung der Waldabstandslinien wird mit dem ordentlichen Waldabstand von 30 m sowie mit der bereits bestehenden Verkehrsbaulinie harmonisiert. Somit wird auf die bestehende Bebauung und privaten Interessen (keine Verschlechterung der Bebaubarkeit, kein Wertverlust etc.) Rücksicht genommen. Der Zugang bleibt durch die öffentlichen Strassen und Wege um das Waldgebiet ohne Einschränkungen erhalten.



Ausschnitt Plan 16, Reidbach, eigene Darstellung

3.17 Waldgebiete ohne Anpassung

Bei der vorliegenden Revision wurden alle bestehenden Waldabstandslinien sowie auch Waldgebiete ohne Waldabstand im Siedlungsgebiet untersucht. Nachfolgend werden die Waldgebiete abgehandelt, welche aus gutem Grund von dieser Revision nicht betroffen sind.

Fuchsenbüel / Rütihof

Die bestehende Waldabstandslinie im Fuchsenbüel weist im Grundsatz einen Waldabstand von 30 m auf. Im Bereich des Rücksprungs des Waldes sowie zur Steinacherstrasse hin wird davon abgewichen. Im Bereich Rütihof auf der gegenüberliegenden Seite der Steinacherstrasse verläuft die bestehende Waldabstandslinie in unterschiedlichen Abständen entlang der Waldgrenze, mehr oder weniger bei 30 m.

Eine Anpassung ist nicht angezeigt, da sich mit einer Reduktion keine massgebend bessere Situation ergeben würde, und die Dringlichkeit nicht gegeben ist.



Langwisweg

Die bestehende Waldabstandslinie nördlich des Langwiswegs wurde bereits auf die bestehenden Gebäude abgestimmt. Dadurch ergibt sich ein variierender Waldabstand von nicht ganz 30 m. Eine Anpassung der Waldabstandslinie ist nicht angezeigt. Mit einem einheitlichen Waldabstand von 30 m würden einzelne Wohngebäude unnötig von der Baulinie überstellt. Dies stellt ein Konfliktpotential mit den Eigentümern dar, und eine Verbesserung kann nicht erzielt werden. Eine weitere Reduktion der Waldabstandslinie wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet.



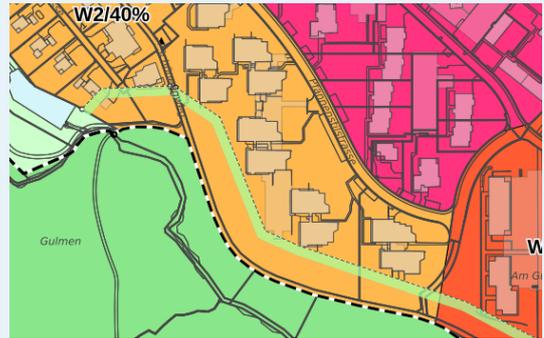
Rütihof / Rütibüelstrasse

Die bestehenden Waldabstandslinien im Rütihof und zwischen der Zuger- und Rütibüelstrasse wurden auf die bestehenden Gebäude in der Industriezone ausgerichtet und mit der bestehenden Verkehrsbaulinie harmonisiert. Dadurch ergibt sich ein stark variierender Waldabstand von 13 - 28 m. Eine Anpassung der Waldabstandslinie ist nicht zweckmässig und unnötig. Mit einem einheitlichen Waldabstand von 30 m würden mehrere Gebäude unnötig von der Baulinie überstellt, und die Bebaubarkeit der Parzellen stark eingeschränkt. Eine weitere Reduktion des Waldabstandes wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet.



Schöneggweg / Gulmenbach

Die bestehende Waldabstandslinie entlang dem Schöneggweg im Bereich des Gulmenbachs nimmt auf die bestehenden Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W2 und W3 Rücksicht. Dadurch ergibt sich ein variierender Waldabstand von 20 bis 29 m. Eine Anpassung der Waldabstandslinie ist nicht angezeigt. Mit einem einheitlichen Waldabstand von 30 m würden mehrere Gebäude unnötig von der Baulinie überstellt werden, und die Entwicklungsmöglichkeit der Parzellen wird eingeschränkt. Eine weitere Reduktion des Waldabstandes wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet.



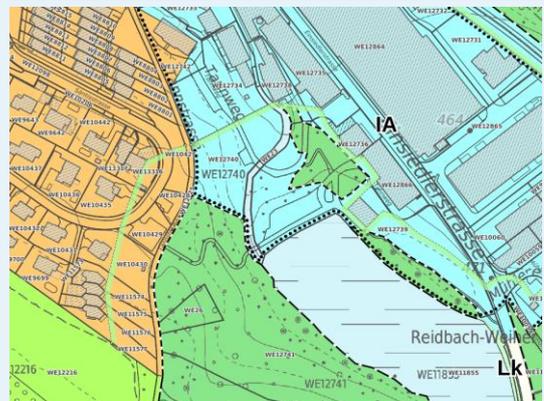
Staubeweidli

Die bestehende Waldabstandslinie im Staubeweidli wurde bereits auf die bestehenden Gebäude in der Wohnzone W3 und W4 ausgerichtet. In der Industriezone orientiert sich die Waldabstandslinie an der Gleisanlage. Dadurch ergibt sich ein variierender Waldabstand von meist unter 30 m. Eine Anpassung der Waldabstandslinie ist nicht zweckmässig und unnötig. Mit einem einheitlichen Waldabstand von 30 m würden mehrere Gebäude unnötig von der Baulinie überstellt, und die Bebaubarkeit der Parzellen stark eingeschränkt. Eine weitere Reduktion des Waldabstandes wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet.



Im Tann

Die bestehende Waldabstandslinie gegenüber der Tannstrasse wurde bereits auf die bestehenden Gebäude in der Wohnzone W2 ausgerichtet. In der Industriezone orientiert sich die Waldabstandslinie an den bestehenden Gebäuden. Dadurch ergibt sich ein variierender Waldabstand von meist unter 30 m. Eine Anpassung der Waldabstandslinie ist nicht zweckmässig und auch aus ortsbaulicher Sicht nicht nötig. Mit einem einheitlichen Waldabstand von 30 m würden mehrere Gebäude unnötig von der Baulinie überstellt, und die Bebaubarkeit der Parzellen stark eingeschränkt. Eine weitere Reduktion des Waldabstandes wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet.



4 Interessensabwägung nach § 66 Abs. 2 PBG

4.1 Richtplanung

Der Kommunale Richtplan vom 9. Juli 2018, basierend auf den übergeordneten (Kantonalen und Regionalen Richtplan) und vorangegangenen Planungen (Räumliche Entwicklungsstrategie und Innenentwicklungsstrategie) bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung.

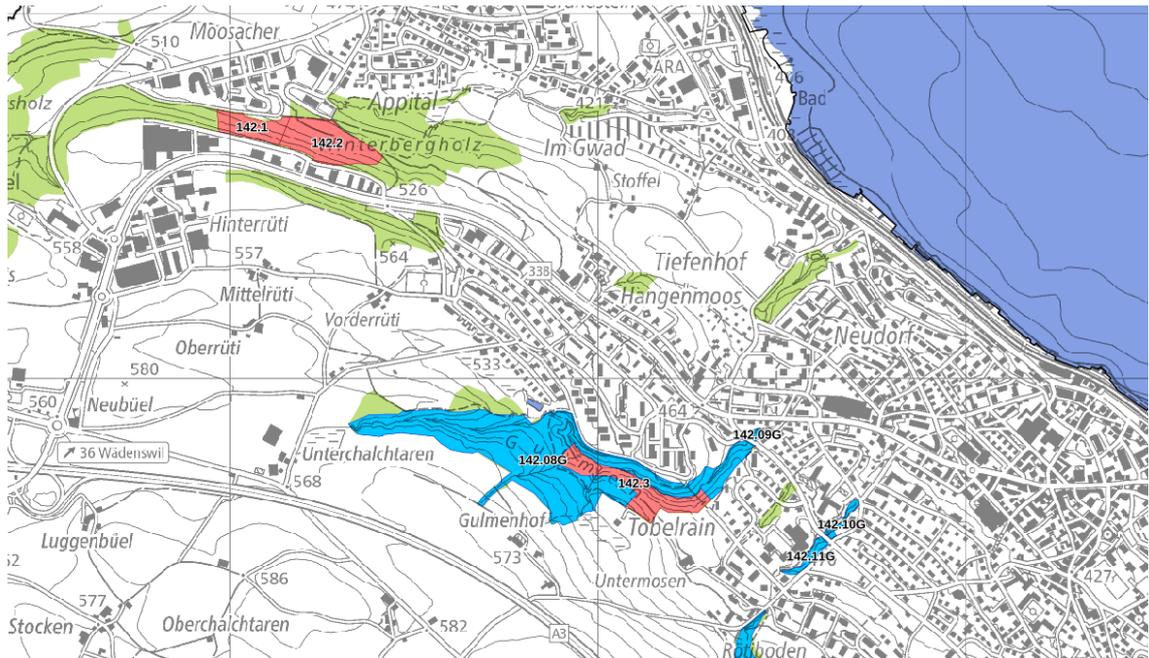
Wädenswil ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept den Handlungsräumen «Urbane Wohnlandschaft» und «Landschaft unter Druck» (Hügellagen) zugeteilt. Daraus erwächst der Gemeinde der Auftrag, mit der Stadtlandschaft einen grossen Anteil des prognostizierten Bevölkerungswachstums im Kanton aufzunehmen. Gemäss Innenentwicklungsstrategie ist mit einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven und gezielten Massnahmen der Verdichtung die angestrebte Bevölkerungsentwicklung gemäss Regio-ROK gut und gemäss Räumlicher Entwicklungsstrategie knapp möglich.

Der Kommunale Richtplan definiert, dass bei den Festlegungen in der BZO (Revision) die Verdichtung in bestehenden Quartierstrukturen durch Um-, Ergänzungs-, Neu- oder Ersatzbauten mit Anreizen gefördert werden soll. Es handelt sich somit um einen übergeordneten Auftrag aus dem kantonalen und regionalen Richtplan, dass eine bauliche Verdichtung in bestehenden Quartieren erfolgen soll. Mit der vorliegenden Revision der Waldabstandslinien wird diesem Auftrag insofern Rechnung getragen, dass die Waldabstandslinien unter Vorbehalt von Erhalt, Nutzung und Pflege des Waldes an zweckmässigen Lagen reduziert werden. Durch die gesamthafte Betrachtung der Waldabstandslinien im Stadtgebiet wurde eine wertvolle Grundlage für die Festlegungen der weiteren nötigen Massnahmen in der BZO geschaffen.

4.2 Schutzwald

In Wädenswil sind einzelne Waldflächen im Siedlungsgebiet als Schutzwälder ausgeschieden. Schutzwälder verhindern oder reduzieren Naturgefahren wie Steinschlag, Hangrutsche, Murgänge, Hochwasser oder auch Schneerutsche und schützen damit Menschen oder erhebliche Sachwerte. Es muss also einerseits eine Gefährdung durch eine Naturgefahr vorhanden sein – das sogenannte «Gefahrenpotenzial». Andererseits muss etwas «Schützenswertes» vorliegen, das Schaden nehmen kann. Daraus ergibt sich ein sogenanntes «Schadenpotenzial» für Häuser, Strassen usw.

Durch die Revision werden die Schutzwälder nicht massgebend beeinflusst. Schutzwaldflächen ohne bisherige Waldabstandslinien werden neu räumlich gesichert. Ein reduzierter Waldabstand hat keine Auswirkung auf die Funktion des Schutzwaldes und führt zu keinem Interessenskonflikt. Vorgehen, Abläufe und Beteiligte bei Pflegemassnahmen in den Tobelwäldern sind grundsätzlich dieselben wie im ausgeschiedenen Schutzwald und können damit konzeptionell gleichbehandelt werden. Die spezifischen Anforderungen wurden mit dem Revierförster geklärt und in der Revision berücksichtigt.



Ausschnitt maps.zh.ch, Karte Schutzwald
 rot = S1 Schutzwald gravitative Naturgefahren
 blau = S2 gerinnerelevanter Schutzwald
 grün = übriger Wald

4.3 Hochwasser / Gefahrenkartierung

Die Gefahrenkarte dient in erster Linie für Entscheidungen in der Raumplanung oder im Baubewilligungsverfahren. Bei einer geringen Gefährdung sind in Eigenverantwortung des Grundeigentümers geeignete Vorsorgemassnahmen zu treffen. Bei einer mittleren Gefährdung werden im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren als Vorsorgemassnahme durch die Baudirektion Auflagen geprüft und verfügt. Auf hohe Gefährdung ist mit übergeordneten Planungsinstrumenten mittels einer Bauverbotszone Rücksicht zu nehmen (keine Erhöhung des Schadenpotentials bzw. keine neue Bauzone, Rückzonung etc.).

In einzelnen Bereichen der betroffenen Revision der Waldabstandslinien bestehen geringe bis mittlere Gefährdungen durch Massenbewegungen oder Hochwasser. In diesen betroffenen Bereichen ist weiterhin eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken möglich. Die Gefahrenkarte deckt sich teilweise mit den Waldabstandslinien. Dies ist insofern praktisch, dass in diesen Bereichen sich die Interessen decken und keine Bauten und Anlagen entstehen können. Wo in Bereichen mit einer geringen oder mittleren Gefährdung eine Bebauung weiterhin möglich ist, sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Vorsorgemassnahmen getroffen werden. Aufgrund der Gefahrenkarte sind keine dringlichen Anpassungen der Waldabstandslinien nötig. Weiter wird durch die geplanten Festlegungen das Gefahrenpotential nicht erhöht.

4.4 Unterhalt und Zugänglichkeit

Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 WaG). Bei einer Reduktion der Waldabstandslinien muss gewährleistet werden, dass die Zugänglichkeit zu allen Waldgebieten für den Unterhalt möglich bleibt. Zudem muss die Art und Weise des Unterhalts berücksichtigt werden. Nur so kann der langfristige Erhalt des Waldes sichergestellt werden.

Die vorliegende Revision der Waldabstandslinien wurde mit dem zuständigen lokalen Förster besprochen und es fand eine Begehung vor Ort statt. Zudem wurden die möglichen schädlichen Einwirkungen wie schleichende Entwaldung, Niederhaltung, Bewirtschaftungs- und Zugangserschwerisse usw. von einem unabhängigen Forstingenieur im Einzelfall vor Ort geprüft und beurteilt. Alle geplanten Waldabstandslinien stehen der Bewirtschaftung und Pflege des Waldes nicht im Wege.

4.5 Ermessensspielraum

Die Kantone müssen nach Art. 17 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorschreiben. Dabei muss die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigt werden. Der Bund verlangt für gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m, in Bauzonen werden jedoch auch 10 m toleriert. § 66 PBG verpflichtet die Gemeinden, in ihren Zonenplänen im Bauzonengebiet Waldabstandslinien zu statuieren (Abs. 1). Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden (Abs. 2). Als besondere örtliche Verhältnisse im Sinn von § 66 Abs. 2 können aussergewöhnliche topografische Umstände wie abfallendes Gelände, Ausrichtung des Waldes oder eine grössere Anzahl vorbestehender Gebäude im Abstandsbereich eine Herabsetzung des Regelmasses rechtfertigen. Im Weiteren kommt ein verminderter Waldabstand in Betracht, wenn die betroffenen Grundstücke nur so angemessen überbaut werden können (haushälterische Bodennutzung und keine materielle Enteignung).

Mit der Betrachtung der Waldabstandslinien im Einzelfall (Hangneigung, Ausrichtung, kleine Waldflächen und Umgang mit Bestand) geht die Stadt Wädenswil ihrer Pflicht nach, den Ermessensspielraum des Gesetzgebers im Sinne der Verhältnismässigkeit auszuüben.

4.6 Öffentliche und private Interessen

Es besteht ein öffentliches Interesse am Schutz des Waldes und somit zur Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldbestände. Dem gegenüber steht das öffentliche Interesse einer angemessenen Entwicklung des Siedlungsgebiets im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der übergeordneten Entwicklungsvorgaben (Richtplanung). Es sollen grundsätzlich keine Erweiterungen der Bauzone auf der «grünen Wiese» mehr stattfinden.

Die raumplanerischen Gesetzesgrundlagen und öffentlichen Interessen haben sich insbesondere in den Bereichen haushälterische Bodennutzung und Innenentwicklung seit 1985 massgebend verändert. Diese Tatsache zeigt sich deutlich am neuen kantonalen Richtplan (Gesamtüberprüfung 2014) und dem neuen kommunalen Richtplan (Gesamtüberprüfung 2018).

Mit der vorliegenden Planung wurde die Interessensabwägung individuell vorgenommen. Auch wenn dadurch der Waldabstand teilweise reduziert wird, sind die öffentlichen Interessen am Wald jederzeit gewährleistet.

Neben öffentlichen bestehen zusätzlich berechnigte private Interessen der betroffenen Grundeigentümer. Bei der Festsetzung der statischen Waldgrenzen in Siedlungsnähe in den Jahren 1999/2017 dürften viele Grundeigentümer gar nicht realisiert haben, was für

Auswirkungen dies für die Bebaubarkeit des eigenen Grundstückes hat. Daher muss bei der Interessenabwägung auch die grösstmögliche Schonung des Eigentums, insbesondere bei neuen Festlegungen der Waldgrenze, berücksichtigt werden.

4.7 Auswirkung / Fazit

Mit der vorliegenden Revision der Waldabstandslinien im gesamten Gemeindegebiet von Wädenswil wird die Waldfeststellung von 2017 in der Nutzungsplanung präzisiert und grundeigentümergebunden umgesetzt. Zudem werden die bestehenden Waldabstandslinien aufgrund der heutigen Situation geprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Revision der Waldabstandslinien gilt als Vorleistung zur anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung, schafft Rechtssicherheit und ermöglicht angemessene Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Bauzonen unter Wahrung des Waldschutzes.

Durch die neuen Waldabstandslinien entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Es werden auch keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert. Die Waldabstandslinien tangieren keine übergeordneten Festlegungen. Erhaltung, Pflege und Unterhalt des Waldes bleiben weiterhin gewährleistet. Wo möglich und zweckmässig wurden die Waldabstandslinien mit bestehenden Verkehrsbaulinien oder den geltenden Strassenabständen harmonisiert.

Die vorliegende Waldabstandslinienrevision kann als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt werden. Sie erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und nimmt die öffentlichen und privaten Anliegen wahr. Die Voraussetzungen für die Genehmigung der Gesamtrevision sind somit gegeben.

5 Mitwirkung

5.1 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion nimmt mit Schreiben vom 22. April 2020 Stellung zur Revision der Waldabstandslinien in Wädenswil. Dabei kommt die Baudirektion zusammenfassend zum Schluss, dass die zur 1. Vorprüfung eingereichte Vorlage noch nicht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt werden kann.

Im Wesentlichen wird festgehalten, dass Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen sind. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Das systematische Vorgehen im ganzen Gemeindegebiet anhand vereinfachten Parametern wird kritisiert. Es sei eine situative Beurteilung durch einen forstrechtlichen Experten im Gelände durchzuführen und im Bericht darzulegen.

Aufgrund der Rückmeldung wurde zusammen mit dem Forstingenieur Christian Lüthi (Forstingenieurbüro natec, Interlaken) die einzelnen Revisionsinhalte überprüft und die Vorlage überarbeitet.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2023 nimmt die Baudirektion zur 2. Vorprüfung Stellung zur Revision der Waldabstandslinien in Wädenswil. Es wird festgestellt, dass die Vorlage nun situativ beurteilt wurde. Einzelne Anpassungen wurden gemäss Beurteilung der 2. Vorprüfung vorgenommen. Die Genehmigung der Waldabstandslinien wird in Aussicht gestellt.

Die einzelnen Anmerkungen aus der 2. Vorprüfung wurden weitestgehend berücksichtigt und erneut angepasst. An der Festlegung im Plan 8 wurde jedoch festgehalten, entsprechende Begründungen wurden im Kapitel 3.8 ergänzt. Bei der Festlegung im Plan 10 wurde die rechtskräftige Waldabstandslinie aus einem Gestaltungsplan ergänzt. Auf die Anmerkung zur Aufhebung der Waldabstandslinien in der Nicht-Bauzone (Pläne Nrn. 5, 7, 9, 10 und 13) wird nicht eingegangen. Nach § 66 PBG sieht lediglich im Bauzonengebiet Waldabstandslinien vor und definiert den Waldabstand in § 262 ausserhalb des Bauzonengebietes abschliessend. Damit sind die Interessen des Waldes genügend gesichert. Eine Baulinie ausserhalb der Bauzone ist daher nicht nötig und somit überflüssig. Diesen Zustand will die Stadt Wädenswil bereinigen.

5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Revision der Waldabstandslinien in Wädenswil gemäss § 7 Abs. 2 PBG fand vom 5. April 2024 bis am 4. Juni 2024 statt.

Während der Auflagenfrist konnte sich jedermann zu Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPB) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Schreiben zur Vorlage ein. Seitens der im gleichen Zeitraum angehörten neben- und übergeordneten Planungsträger ging eine Stellungnahme einer Nachbargemeinde ein, die keine Vorbehalte zur Vorlage enthält.

Der Nachfolgende Bericht enthält Erläuterungen gemäss §7 Abs. 3 PBG. Es wird dargelegt, warum sämtliche Anträge (Einwendungen) betreffend der Revision der Waldabstandslinien in Wädenswil nicht berücksichtigt werden konnten. Die Einwendungen sind je Plan / Gebiet gruppiert. Gleichlautende oder ähnliche Anträge werden zusammengefasst.

Antrag 1 (Gebiet Meilibach / Im Bode, Plan 3)

Es wird beantragt, dass auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WE10341 und WE10340 die Waldabstandslinie auf 15 m festgelegt wird.

Begründung

Es wird vorgebracht, dass es sich bei dem besagten Wald um Haselbüsche und zwei grosse Nussbäume handelt. Zudem wurden die angrenzenden Eigentümer über die Festlegung der Waldgrenze (auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Horgen) nie informiert.

Es wird festgehalten, dass bei der Festlegung der Waldabstandslinie in Wädenswil verschiedene Abstände zur Anwendung kommen. Rund 100 m bachaufwärts im Gebiet Meilibach / Erlenweg sind es gerade einmal 15 m. Die Eigentümer bringen vor, dass bei einer Sanierung eine neue Aussenwärmedämmung die Fassade des Hauses leicht abgeändert werden muss. Sie wollen nicht, dass wegen der Waldabstandslinien eine Umstellung auf eine klimafreundliche Heizung verunmöglicht oder erschwert wird. Zudem soll beim Unterhalt der Terrasse und deren Beschattung unnötige Einschränkungen oder Spezialgesuche erspart werden.

Stellungnahme

Der gesetzliche Waldabstand beträgt gemäss Planungs- und Baugesetzgebung grundsätzlich 30 m. 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. Bei der Situation rund 100 m bachaufwärts im Gebiet Meilibach/Erlenweg liegen besondere örtliche Verhältnisse vor: Hier stehen die Bestandsgebäude bereits sehr nahe am Wald, weshalb eine Festlegung der Abstandslinie mit 15 m und Umfahren der Gebäude zweckmässig und gerechtfertigt ist. Eine Festlegung von 30 m hätte zur Folge, dass die betroffenen Grundstücke nicht mehr überbaubar sind. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WE10341 und WE10340 weisen hingegen einen deutlich grösseren, wenn auch nicht durchgehend den nötigen Abstand von 30 m auf. Sofern die Bestandsgebäude von der Abstandslinie wie vorgesehen umfahren werden, ist die Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt. Eine weitergehende Herabsetzung des Waldabstands kann nicht begründet werden. Die bestehenden Gebäude, Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie. Allfällige Änderungen an solchen Gebäuden zur Unterhaltung und Modernisierung sind weiterhin zulässig (§101 nPBG). Zudem darf bei bestehenden Gebäuden eine Aussenwärmedämmung bis zu 35 cm dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften angebracht werden (§ 253a nPBG).

Antrag 1 wird nicht berücksichtigt. Die Waldabstandslinie wird wie vorgeschlagen belassen.

Bemerkung: Der Entwurf für die Festsetzung der statischen Waldgrenzen in der Gemeinde Horgen ist vom 8. März 2024 bis 7. Mai 2024 öffentlich aufgelegt.

Antrag 2 (Gebiet Im Gwad, Plan 7)

1. Die Waldabstandslinie auf den Kat.-Nr. WE10547 und WE10548 soll auf die bestehende rechtsgültige Grenze (Baulinie) zwischen der Freihaltezone und der Bauzone gelegt werden. Auf Grund dessen soll die neu geplante Waldabstandslinie ersatzlos zugunsten der bestehenden Baulinie gestrichen werden.
2. Sollte dem Antrag gemäss Ziffer 1 nicht stattgegeben werden, so ist bei der Festlegung der Waldabstandslinie den Häusern vorgelagerten abgestützten Balkonen Rechnung zu tragen.

Begründung

Anlässlich der Arealüberbauung «Am Zopfbach» mit den Häusern Nr. 1 - 14 wurde entlang des Zopfbachs eine Freihaltezone ausgeschieden. Der Abstand zum Zopfbach beträgt zw. 40 - 50m. Im Bereich der Kat.-Nr. WE10543 bis WE 10548 u. WE 10855 grenzt die Freihaltezone an den Wald auf Kat.-Nr. 11846. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Abstand des Waldes von der Grenze der Freihaltezone zur Bauzone überall mindestens 30 m. Die ehemalige Weihnachtsbaumkultur zwischen dem damaligen Waldrand und dem Privatweg liess der Eigentümer auswachsen, wodurch der heutige Waldrand am Wegrand liegt und der Waldabstand zu den Gebäuden auf den Kat.-Nr. WE 10547 u. WE 10548 lediglich zw. 25 - 26 m beträgt. Dieser Abstand trägt unseres Erachtens dem Zweck der Waldabstandslinien - Schutz des Waldes und der Gebäude - weitgehend Rechnung. Mit der geplanten Waldabstandslinie von exakt 30 m würde auf den genannten Grundstücken zudem eine zusätzliche Baulinie entstehen, was unübersichtlich und nicht zweckmässig erscheint.

Sollte entgegen unserer Erwartung an einer durchgehenden Waldabstandslinie von exakt 30 m festgehalten werden, müsste diese den genauen Umrissen der Gebäude angepasst werden. Es bestehen massiv abgestützte Balkone mit den Dimensionen 2.40 m ab Fassade und 3.40 m Länge. Auf dem vorliegenden Auflageplan fehlen diese Gebäudeteile. Da die Waldabstandslinien nicht durch bestehende Bauten führen dürfen, müssten die Balkone geometrisch erfasst und berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Antrag 2 wird berücksichtigt. Die Waldabstandslinie wird mit der bestehenden Zonen-grenze harmonisiert.

Antrag 3 (Gebiet Töbelibach / Unterleihof, Plan 12)

Die Waldabstandslinie ist im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. WE8008 in Unterschreitung des vorgesehenen Waldabstandes von 15.00 m auf die bestehende Verkehrsbaulinie festzulegen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Begründung

Es liegen ohne Weiteres besondere örtliche Verhältnisse vor, sodass der Waldabstand auf weniger als 15 m festgelegt werden kann. (Das Grundstück Kat.-Nr. WE8008 grenzt nicht direkt an die Waldparzelle, sondern dazwischen verläuft die rund 6.00 m breite Strassenparzelle Kat.-Nr. WE8009; der mit der Waldabstandslinie zu schaffende Waldrand für Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als Erholungsraum für Menschen ist aufgrund der bestehenden Erschliessungsstrasse nicht gegeben, auch nicht durch die projektierte Waldabstandslinie; die Reduzierung dieser projektierten Waldabstandslinien beeinträchtigt weder die Haltung, Pflege noch Nutzung des Waldes). In diesem Zusammenhang ist darauf

hinzuweisen, dass in solchen Fällen der Waldabstand bis auf 10 m reduziert werden kann. Indem die Waldabstandslinie bündig mit der Verkehrsbaulinie festgelegt wird, können die projektierten 15 m Waldabstand grösstenteils eingehalten werden. Dort wo dieser Waldabstand (geringfügig) unterschritten wird, ist dies ohne Weiteres zu rechtfertigen, da der einer Waldabstandslinie einhergehende Schutz ohne Weiteres gewährleistet bleibt: Der Waldrand und der Wald werden weiterhin ausreichend vor Brandgefahr geschützt und auch die Erholungs- und Umweltfunktion bleibt ausreichend gesichert, wobei zu berücksichtigen ist, dass zwischen dem Grundstrick Kat.-Nr. WE8008 und dem Wald noch die Gemeindestrasse "Im unteren Baumgarten" (Kat.-Nr. WE8009) liegt.

Es rechtfertigt sich im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG vorliegend die projektierte Waldabstandslinie mit der bereits bestehenden Verkehrsbaulinie vollständig zu harmonisieren, sind doch auch vorliegend die topographischen Umstände wie abfallendes Gelände, Ausrichtung des Waldes und die zwischen der Waldparzelle und des Grundstückes Kat.-Nr. WE8008 führende Gemeindestrasse Kat.-Nr. WE8009 zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich somit ohne Weiteres im Abstandsbereich eine Herabsetzung des Regelmasses vorzunehmen. Die projektierte Waldabstandslinie führt beim Grundstück Kat.-Nr. WE8008 zu einer nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Bebaubarkeit und somit zu einem Wertverlust der Liegenschaft. Es gibt keine öffentlichen Interessen, welche gegen eine vollständige Harmonisierung der Waldabstandslinie mit der bereits bestehenden Verkehrsbaulinie sprechen. Auch unter dem Gesichtspunkt der haushälterischen Bodennutzung rechtfertigt es sich, im Bereich des Grundstrickes Kat.-Nr. WE8008 die projektierte Waldabstandslinie bündig mit der bestehenden Verkehrsbaulinie festzulegen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die angrenzende Waldfläche als klein zu bezeichnen ist, weshalb auch unter diesem Gesichtspunkt ein Waldabstand von 15.00 m nicht verhältnismässig und somit zu reduzieren ist. Mit dem reduzierten Waldabstand kann das öffentliche Interesse am Schutz des Waldes und somit zur Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldbestände gewährleistet werden. Das private Interesse des Eigentümers des Grundstückes Kat.-Nr. WE8008 ist grösser zu gewichten, indem die beantragte Reduktion der projektierten Waldabstandslinie vorgenommen wird, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung des Siedlungsgebietes im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der übergeordneten Entwicklungsvorgaben der Richtplanung. Mit der projektierten Waldabstandslinie sind die Interessen des privaten Grundeigentümers des Grundstückes Kat.-Nr. WE8008 nicht genügend berücksichtigt worden, weshalb eine entsprechende Anpassung im beantragten Umfange vorzunehmen ist.

Stellungnahme

Antrag 3 wird berücksichtigt. Die Waldabstandslinie wird mit der bestehenden Verkehrsbaulinie harmonisiert.

5.3 Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinde Richterswil (Mail vom 05.04.2024) sowie die Planungsgruppe ZPZ (Mail vom 24.04.2024) verzichten auf eine Stellungnahme. Von den weiteren Nachbargemeinden ist keine Rückmeldung eingetroffen.

