



Referenz-Nr.: ARES-APLAD9 / ARE 17-1105

Kontakt ARE: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)  
Kontakt ALN: Andreas Weber, Leiter Sektion Forstrecht und Dienste, Weinbergstrasse 15, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 29 75, [www.aln.zh.ch](http://www.aln.zh.ch)

## Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen - Festsetzung

Stadt **Wädenswil**

- Massgebende - Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil (Mst. 1:5000) vom 14. August 2017  
Unterlagen
- Bericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 27. Juli 2017
  - Plan in elektronischer Form

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Rahmen der Überprüfungen der Grundlagendaten bei den Gemeinden, bei welchen der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) eingeführt wurde, wurde festgestellt, dass der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen in der Stadt Wädenswil teilweise nicht mehr mit den kommunalen Zonierungen übereinstimmt. Dies wurde zum Anlass genommen, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen gesamthaft zu überprüfen. Gleichzeitig sollen auf dem ganzen Gemeindegebiet die Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen sowie bei bestehenden kleinen Lücken entlang der Bauzone statisch festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen sollen die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert sowie landwirtschaftliches Kulturland und Naturschutzgebiete besser vor unerwünschtem Waldeinwuchs geschützt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald [WaG]).

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Gegenstand Gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) eine Waldfeststellung in Gebieten ausserhalb der Bauzonen anzuordnen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will. Die Waldgrenzen sind in den Nutzungsplänen einzutragen (Art. 13 Abs. 1 WaG).

Gebiete, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will, sind im kantonalen Richtplan zu bezeichnen (Art. 12a der Verordnung über den Wald [Waldverordnung, WaV]). Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des

Kantonsrates [Festsetzung], Stand: 18. September 2015, Pt. 3.3.3, Wald) und Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG werden in der Stadt Wädenswil die statischen Waldgrenzen überall dort festgesetzt, wo der Wald an eine Nichtbauzone grenzt.

Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Stadt Wädenswil auch innerhalb der Bauzone kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um kurze Abschnitte, bei welchen Gewässer durch das Waldareal fliessen. Zudem fehlen festgesetzte Waldgrenzen entlang von Strassen oder Bahnstrecken. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren und gestützt auf Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG ebenfalls geschlossen werden. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke. Das Waldareal ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht.

Der Situationsplan enthält neben der neuen statischen Waldgrenze sowohl kantonale Landwirtschaftszonen (§ 36 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]) als auch kantonale Freihaltezonen (§§ 39 ff. PBG). Als Informationsinhalte werden zusätzlich die nicht eingezonten Gewässerflächen, Verkehrsflächen (vor allem Hochleistungsstrassen), Eisenbahnareale, die kommunalen Nutzungszonen sowie die bereits festgesetzten Waldgrenzen dargestellt. Zudem weist der Plan Flächen aus, welche keiner Nutzungszone zugeteilt werden. Dabei handelt es sich um Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer kommunalen Nichtbauzone liegen und sich nicht als kantonale Nutzungszone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) eignen.

Bei der detaillierten Betrachtung des Plans fällt zudem auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise innerhalb von kommunalen Nichtbauzonen zu liegen kommen. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Wädenswil in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss. Gegebenenfalls kann eine solche Revision auch dazu genutzt werden, die im vorliegenden Plan nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen.

### **C. Anhörung und öffentliche Auflage**

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Stadt Wädenswil lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 20. Januar bis 20. März 2017 öffentlich auf. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt (vgl. § 7 Abs. 1 PBG und § 13 Abs. 3 PBG). Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

### **D Ergebnis**

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Stadt Wädenswil entsprechen den Vorgaben gemäss § 36 sowie §§ 39 ff. PBG.

Die Abgrenzung aller an Nichtbauzonen grenzenden Wälder sowie der Lücken bei bestehenden Waldgrenzen entlang von Bauzonen entspricht Art. 10 und 13 WaG.

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgren-

zen der Stadt Wädenswil kann somit festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil im Mst. 1:5000 vom 14. August 2017 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Stadt Wädenswil wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 14. August 2017 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Stadt Wädenswil wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 14. August 2017 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil liegt während der Rekursfrist und den ordentlichen Bürozeiten bei der Stadtverwaltung Wädenswil, Abteilung Planen und Bauen, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil, sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
  - Dispositiv I, II, III, IV und V zu veröffentlichen,
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil aufzulegen,
  - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen,
  - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten zu publizieren.
- VII. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil aufzulegen,
  - den kommunalen Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und die betroffenen kommunalen Nutzungszonen so anzupassen, dass sie kein Waldareal mehr beanspruchen.



VIII. 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)
- Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ (unter Beilage von einem Dossier)
- Patrick Jordil c/o Gemeinde Richterswil, Forst, Glarnerstrasse 33, 8805 Richterswil (unter Beilage von einem Dossier)
- Pro Natura Zürich, Wiedingstrasse 78, 8045 Zürich
- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Amt für Raumentwicklung, Marcel Frei (ÖREB-Zuständiger)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle/Katasterbearbeiterorganisation)

Baudirektion

*M. Frei*

VERSENDET AM 11. SEP. 2017

**Kantonale und regionale Nutzungszonen**

- Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG
- Freizeitzone §§ 39 ff. PBG

**Waldgrenzen**

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

**Informationsinhalte**

- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Neuzonierte Flächen

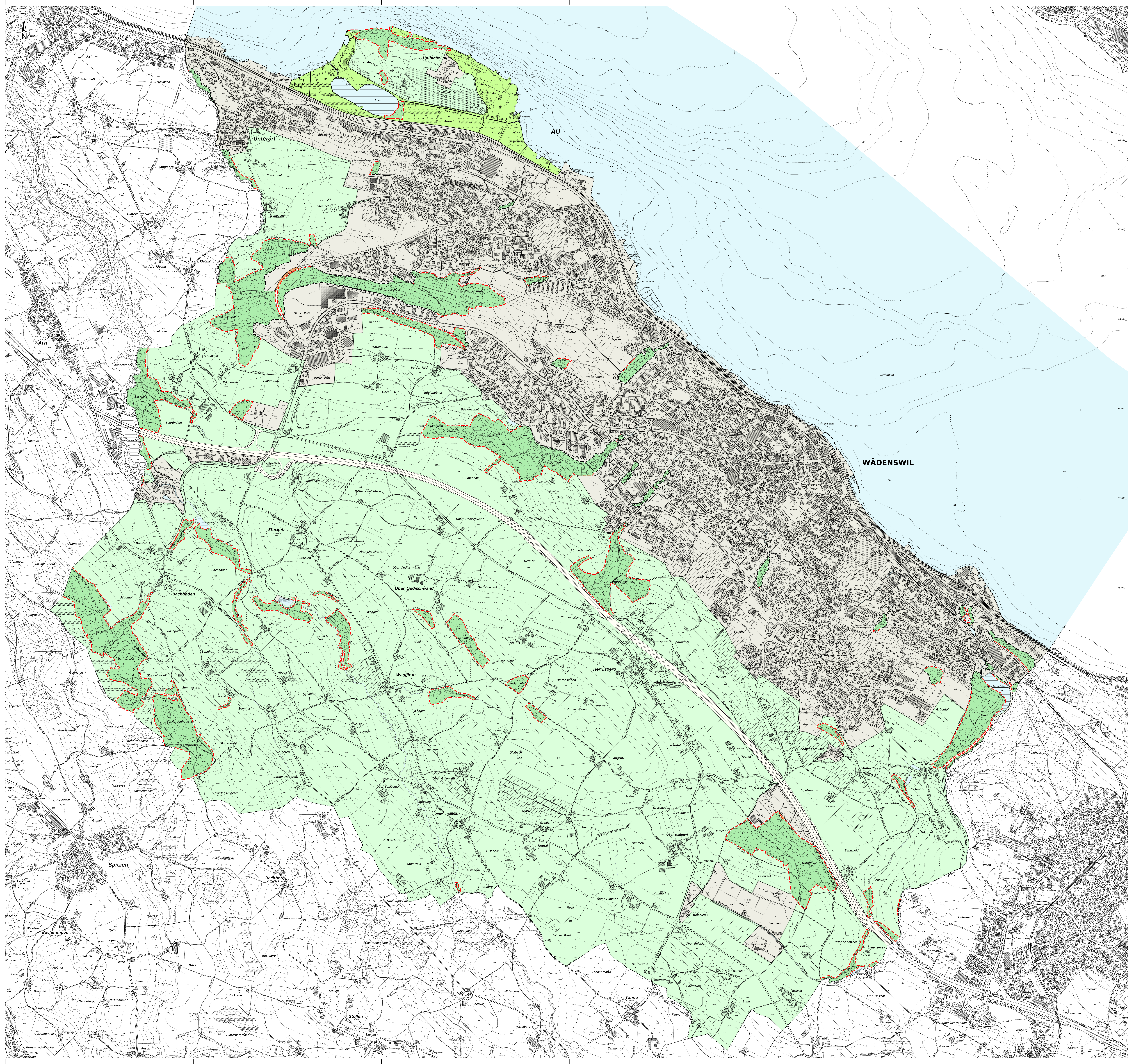
**Festsetzung**

Von der Baudirektion festgesetzt am 08. September 2017  
BDV Nr. 1105/2017

Verfasser Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Amt für Landschaft und Natur, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Plan Nr.	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagenplan
1	14.8.2017	14.8.2017	Grundlagenplan der Kantonalen Nutzungsplanung (KUNL) 2014, © Amtliche Vermessung





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Bericht**  
Amt für Raumentwicklung  
Amt für Landschaft und Natur

# **Wädenswil. Festsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen**

## **Planungsbericht**

im Sinne von Art. 47 RPV

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	11.01.2017	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
2.0	27.07.2017	Stand Festsetzung	Festsetzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Verfahren .....	1
<b>2</b>	<b>Statische Waldgrenze</b> .....	<b>2</b>
2.1	Ausgangslage .....	2
2.2	Datengrundlage .....	2
2.3	Plandarstellung .....	2
2.4	Waldgrenzen entlang von Bauzonen .....	3
2.5	Waldabstandslinien .....	7
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Ausgangslage .....	8
3.2	Plandarstellung .....	8
3.3	Zonenzuteilung .....	8
<b>4</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>11</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf .....	11
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Stadt Wädenswil vom 11. November 2016 .....	11
4.3	Anhörung .....	12
4.4	Öffentliche Auflage .....	12
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>13</b>
5.1	Kontakt .....	13
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) .....	13



# 1 Einleitung

## 1.1 Verfahren

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Stand 1. Juli 2015) bzw. §§ 36 und 39 PBG, die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone gestützt auf Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG) sowie auf den kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 18. September 2015, Pt. 3.3 Wald) und die Lückenschliessungen der Waldgrenzen entlang von Bauzonen basierend auf Art. 10 Abs. 2 lit. a und 13 WaG festgesetzt.

Gestützt auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 ist sinngemäss darzulegen, wie mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) und die Richtpläne berücksichtigt werden und wie er den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

## 2 Statische Waldgrenze

### 2.1 Ausgangslage

Seit dem 1. Juli 2013 können die Kantone ausserhalb der Bauzone überall dort, wo sie eine Zunahme des Waldes verhindern wollen, die Waldgrenze statisch festlegen und in den Nutzungsplänen eintragen lassen (Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 WaG). Bisher war dies nur entlang von Bauzonen möglich. Der Kanton muss jedoch solche Gebiete vorher im Richtplan bezeichnen (Art. 12a der Waldverordnung [WaV]). Im Richtplantext ist entsprechend festgehalten, dass im ganzen Kanton Zürich die Waldgrenzen statisch werden sollen. Damit können die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert sowie landwirtschaftliches Kulturland und Naturschutzgebiete besser vor unerwünschtem Waldeinwuchs geschützt werden bzw. Einwuchs ohne weiteres wieder entfernt werden.

### 2.2 Datengrundlage

Die statischen Waldgrenzen basieren auf der Grundlage der Informationsebene Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung, welche im Rahmen der periodischen Nachführung 2017 aktualisiert wird. Für die Stadt Wädenswil erfolgten die Arbeiten der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung zum Thema Wald im Sinne eines Pilotversuchs bereits im Jahr 2015 durch die kantonale Verwaltung.

Bei der periodischen Nachführung wird nach folgenden Schritten vorgegangen:

1. Aus der Informationsebene Bodenbedeckung der bisherigen Daten der amtlichen Vermessung werden die originalen Waldflächen (Aussenränder) als Grundlage planlich festgehalten.
2. Die originalen Waldflächen werden anhand eines Kriterienrasters und auf Basis von aktuellen Grundlagedaten aktualisiert.
3. Die aktualisierten Waldflächen werden von Seiten der Kreisforstmeister des Amts für Landschaft und Natur, Abteilung Wald (Baudirektion), geprüft und bei unklaren Verhältnissen durch Begehungen vor Ort abgesichert.
4. Die aktualisierten Waldflächen werden aufgrund der Rückmeldungen der Kreisforstmeister bereinigt und finalisiert.

### 2.3 Plandarstellung

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Stadt Wädenswil werden demnach diejenigen Flächen als Wald bezeichnet, welche zum Zeitpunkt der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung als Wald im Sinne des Gesetzes (vgl. Art. 2 WaG, Art. 1 WaV und § 2 des kantonalen Waldgesetzes) gelten. Mit dem Plan werden aber nur die Waldgrenzen verbindlich festgesetzt; die Waldflächen gelten nicht als Nutzungszonen wie die Landwirtschafts- und Freihaltezonen.

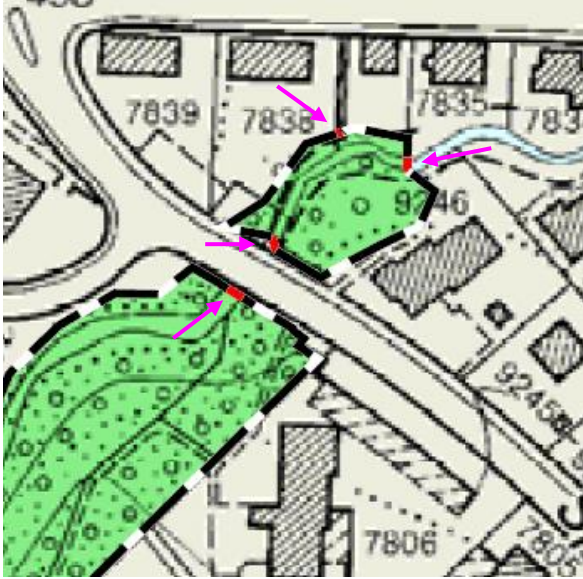
Bezüglich der Plandarstellung gilt es zu beachten, dass zwischen der bisherigen Bodenbedeckung Wald der amtlichen Vermessung und den in der periodischen Nachführung aktualisierten Waldflächen Differenzen bestehen können. Sie sind dadurch begründet, dass die bisherige Bodenbedeckung Wald bei deren Erfassung nicht konsequent flächendeckend nach forstrechtlichen Kriterien überprüft wurde und dass sich das Waldareal zwischen der ursprünglichen Kartierung und der heutigen Situation infolge natürlicher Prozesse verändert hat.

Für die jeweils betroffenen Grundeigentümerschaften haben die genannten Differenzen keine rechtliche Wirkung. Ohne die Festsetzung einer statischen Waldgrenze gilt der dynamische Waldbegriff. Dies bedeutet, dass ausserhalb der Bauzonen eine bestockte Fläche heute als Wald gilt, wenn die Kriterien der Waldgesetzgebung erfüllt sind; unabhängig



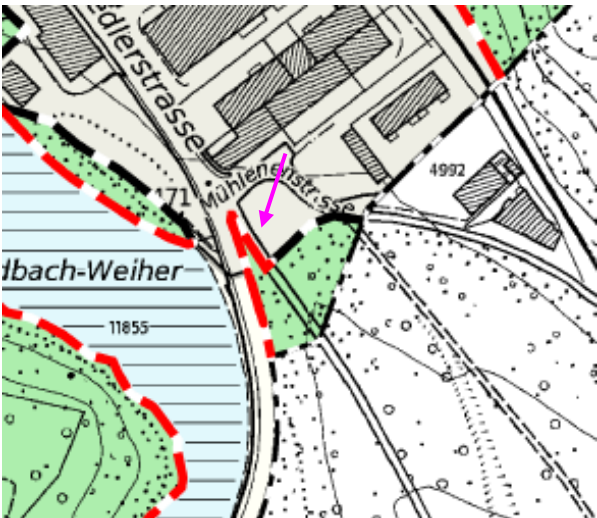
davon, ob eine Waldfeststellung durch die zuständigen Behörden erfolgt ist. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenze ausserhalb der Bauzone wird es aber zukünftig nicht mehr möglich sein, dass sich das Waldareal weiter ausdehnt. Flächen, die ausserhalb der festgesetzten Waldgrenzen einwachsen, gelten künftig nicht mehr als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Die Bäume können dort in Zukunft ohne Bewilligung des Forstdienstes entfernt werden. Bäume, welche aber bereits heute innerhalb der neuen Waldgrenze stehen, dürften auch ohne Festsetzung der statischen Waldgrenze nicht ohne Bewilligung gefällt werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wird darauf verzichtet, die Veränderungen, welche im Rahmen der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung zwischen der bisherigen und der neuen Bodenbedeckung Wald ermittelt wurden, planlich darzustellen.

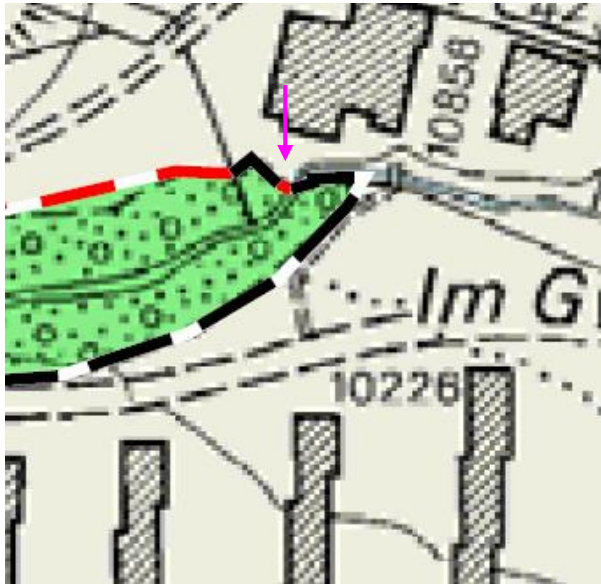

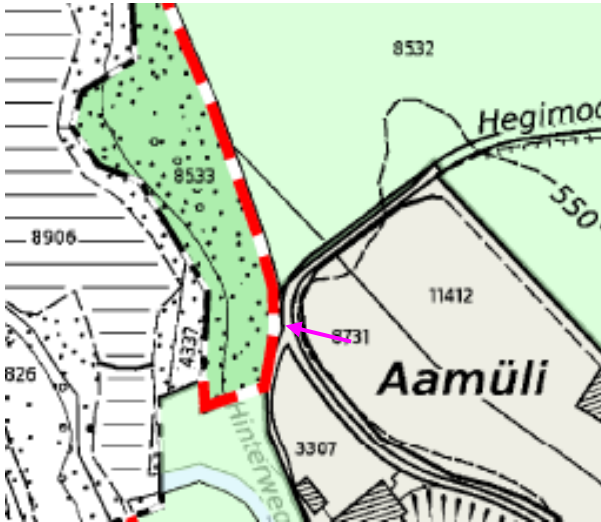
## 2.4 Waldgrenzen entlang von Bauzonen

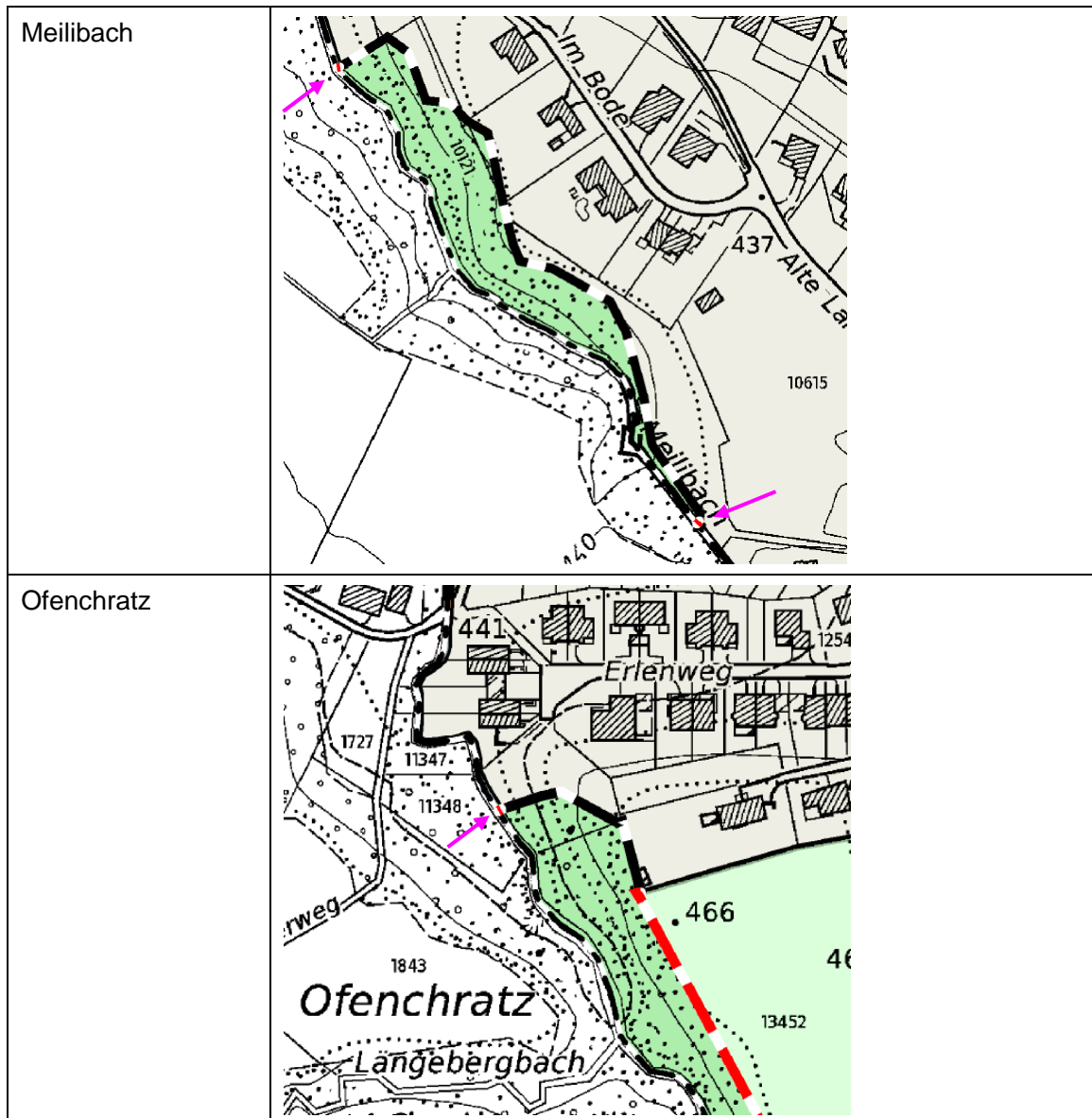
Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Stadt Wädenswil auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um kurze Abschnitte, bei welchen Gewässer durch das Waldareal fliessen und die Waldgrenzen bisher durch die Gewässer unterbrochen wurden. Zudem fehlen festgesetzte Waldgrenzen entlang von Strassen oder Bahnstrecken. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren ebenfalls geschlossen werden. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Baulandparzellen. Das Waldareal ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht. In der nachfolgenden Tabelle sind die konkreten Fälle zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Gulmenbach	

<p>Untermosenstrasse</p>	 <p>A topographic map showing the area around Untermosenstrasse. The map features a green shaded area representing a slope or terrain. A pink arrow points to a specific location on the slope. Other labels include 'Hallenbad', '13324', '11436', '471', '11416', and 'Rot-Weg'.</p>
<p>Töbeli-Weg</p>	 <p>A topographic map showing the area around Töbeli-Weg. The map features a green shaded area representing a slope or terrain. A pink arrow points to a specific location on the slope. Other labels include '12708', '12707', '491', '9575', '8014', '8010', '10312', '10313', '10314', '10316', '10303', '10309', '10308', '10307', '7065', '7066', '12226', '10656', '11014', and 'Töbeli-Weg'.</p>
<p>Meierhofrain</p>	 <p>A topographic map showing the area around Meierhofrain. The map features a green shaded area representing a slope or terrain. A pink arrow points to a specific location on the slope. Other labels include '10975', '10974', '10797', '10753', and '10751'.</p>

<p>Reidbach</p>	
<p>Staubenweidli-Weg</p>	
<p>Mühlener-Strasse</p>	

<p>Im Gwad</p>	
<p>Winterberg-Weg</p>	
<p>Aamüli</p>	



## 2.5 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen ausserhalb des Bauzonengebiets festgesetzt. Hinsichtlich Waldabstand kommt somit nach wie vor § 262 Abs. 1 PBG zur Anwendung, wonach ausserhalb des Bauzonengebiets der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m beträgt. Gegenüber dem heutigen Zustand ändert sich die Situation nur dahingehend, dass die Waldgrenze neu eindeutig und im ganzen Gemeindegebiet festgelegt ist und im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone keine lokal begrenzte Waldfeststellung mehr erfolgen muss.

## **3 Kantonale und regionale Nutzungszonen**

### **3.1 Ausgangslage**

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen weist diejenigen Flächen einer Landwirtschafts- bzw. Freihaltezone zu, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen (§ 36 PBG) bzw. die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen (§ 39 Abs. 1 PBG). Der Freihaltezone können gemäss § 39 Abs. 2 PBG ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen.

Der aktuell geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Stadt Wädenswil wurde mit Verfügung Nr. 563 vom 11. November 1988 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (Halbinsel Au, Grüental, Familiengärten Gerberacher, Beichlen, Aamüli), parallel dazu aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt ist.

Zudem sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

### **3.2 Plandarstellung**

Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer, Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnareale werden im Zonenplan als orientierender Inhalt gemäss Farbcode der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (kantonale, kommunale) ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Regel den kantonalen Nutzungszonen zugewiesen. Ausgenommen sind davon diejenigen Strassenflächen, welche beidseitig von Wald umgeben sind. Die kommunalen Nutzungszonen werden im Plan grau dargestellt.

### **3.3 Zonenzuteilung**

An der Abgrenzung der kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen hat sich keine Änderung ergeben. Als Freihaltezonen sind auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wädenswil lediglich Flächen im Bereich der Halbinsel Au bezeichnet. Diese verfügen grösstenteils über eine Festlegung im kantonalen Richtplan als Erholungs- oder Naturschutzgebiet.

Auf dem Plan sind im Gemeindegebiet der Stadt Wädenswil an den drei folgenden Stellen wesentliche Flächen (orange markiert) zu finden, welche keiner Nutzungszone zugewiesen wurden:

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Steinacherstrasse im Bereich Grossholz	Kat.-Nr. 10137	
Teilfläche bei der Erholungszone Schönegg	Kat.-Nrn. 10594 und 10597	
Teilfläche beim Rastplatz Geerenau	Kat.-Nrn. 10859 und 10860	

Hierbei handelt es sich um grössenmässig relevante Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer angrenzenden kommunalen Nutzungszone liegen. Da sich diese Flächen nicht als Landwirtschafts- oder Freihaltezonen eignen (u.a. Grösse, Lage), wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Stadt Wädenswil sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird demnach



in diesen Bereichen (vorderhand) verzichtet. Die fraglichen Stellen werden im Plan orange dargestellt und gelten als nicht zonierte Flächen. Die Beurteilung von Baugesuchen in diesen Bereichen erfolgt gestützt auf Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Das Ziel ist, dass keine nicht zonierte Flächen zwischen der kommunalen Zone und der Waldgrenze mehr bestehen.

Neben diesen im Plan 1:5000 dargestellten, nicht zonierte Flächen sind im Rahmen der Datenbearbeitung diverse Kleinstflächen entstanden, bei welchen die betreffende kommunale Zone nicht direkt ans neu verifizierte Waldareal angrenzt. Diese Kleinstflächen, welche im Auflageplan aufgrund des Massstabs von 1:5000 nicht erkennbar sind, werden nicht explizit ausgewiesen und werden digital den nicht zonierte Flächen zugewiesen. Auch bei diesen Flächen ist schliesslich im Rahmen einer zukünftigen Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine Bereinigung anzustreben. Hier handelt es sich aber in erster Linie um eine technische Korrektur und nicht um eine wesentliche Zonenplananpassung.

Bei einer detaillierten Betrachtung des Plans fällt zudem auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise innerhalb von kommunalen Nichtbauzonen (z. B. kommunale Freihaltezonen, Erholungszonen oder Reservezonen) zu liegen kommen. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Wädenswil in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss. Gegebenenfalls kann eine solche Revision auch dazu genutzt werden, die im vorliegenden Plan nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen.

## 4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

### 4.1 Zeitlicher Ablauf

21. September 2016	Kick-Off-Sitzung mit der Stadt Wädenswil
11. November 2016	Stellungnahme der Stadt Wädenswil zum Entwurf des Plans der kantonalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone
20. Januar – 20. März 2017	Öffentliche Auflage und Anhörung

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Stadt Wädenswil vom 11. November 2016

Der Prozessablauf zur Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sieht vor, dass die betroffene Gemeinde (im vorliegenden Fall die Stadt Wädenswil) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Wädenswil vom 11. November 2016 wird beantragt, dass ersichtlich gemacht werden soll, wo Veränderungen an der Waldfläche stattgefunden haben. Zudem wird beantragt, dass die Steinacherstrasse zwischen dem Gebiet Hinter Rüti und Langwis später einer kommunalen Zone zugeteilt werden soll. Weiter wird auch in den Bereichen Schöneegg und Rastplatz Geerenau eine Anpassung der kommunalen Zonierung und somit keine Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone vorgeschlagen.

Aufgrund der Rückmeldungen der Stadt Wädenswil wurde innerhalb der zuständigen Projektorganisation entschieden, dass die Unterlagen für die öffentliche Auflage mit einem erläuternden Bericht im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ergänzt werden (vorliegender Bericht). So wird ersichtlich, wie die neuen, statischen Waldgrenzen ermittelt wurden und wie die rechtliche Situation für die betroffenen Grundeigentümer aussieht. Im vorliegenden Bericht finden sich zudem gestützt auf die Anregungen der Stadt Wädenswil die Kontaktangaben der zuständigen kantonalen Stellen. So können bei Fragen direkt die kantonalen Ansprechpartner kontaktiert und der Aufwand bei der kommunalen Verwaltung so gering wie möglich gehalten werden. Auf den Wunsch zur Darstellung der Veränderungen der Waldfläche wurde hingegen nicht eingetreten. Für das Waldareal besteht kein Referenzzustand, weil ausserhalb der Bauzone der dynamische Waldbegriff gilt und sich damit die Waldfläche laufend ändern kann. Eine Darstellung in der gewünschten Form ist daher weder zweckmässig noch sinnvoll.

In materieller Hinsicht wurden die Vorschläge der Stadt Wädenswil vom 11. November 2016 grösstenteils übernommen. Die Steinacherstrasse im Gebiet Grossholz wird vorderhand keiner kantonalen Nutzungszone zugeteilt, so dass im Rahmen der anstehenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung geklärt werden kann, ob die Fläche zur Ausscheidung einer kommunalen Nutzungszone geeignet und umsetzbar ist. Der Teil der Steinacherstrasse, welcher beidseitig von Wald umgeben ist, soll als «Strassenfläche» analog der Autobahn ausgewiesen werden, da einerseits eine kommunale Industriezone und andererseits eine kantonale Landwirtschaftszone aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der Lage der Fläche nicht zweckmässig wäre. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird auch in den Bereichen Schöneegg und Rastplatz Geerenau verzichtet. In diesen Fällen erscheint es aufgrund der Grösse und Lage der Flächen zweckmässig, dass sie längerfristig der angrenzenden kommunalen Zone (Erholungszone) zugewiesen werden. Diese Bereiche werden somit vorerst als nicht zonierte Flächen ausgewiesen.



### **4.3 Anhörung**

Die Stadt Wädenswil verwies im Rahmen der Anhörung per E-Mail vom 21. März 2017 auf das Schreiben vom 11. November 2016, in welchem das grundsätzliche Einverständnis zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Stadt Wädenswil signalisiert wurde. Weitere Anmerkungen wurden als nicht notwendig erachtet.

Die Geschäftsleitung der Regionalplanungsgruppe Zimmerberg entschied im Rahmen der Sitzung vom 9. März 2017, dass keine regionalen Interessen betroffen sind, welche eingebracht werden müssen und verzichtete entsprechend auf eine Stellungnahme.

### **4.4 Öffentliche Auflage**

Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Auf eine Berichterstattung über die nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.



## **5 Weitere Informationen**

### **5.1 Kontakt**

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / sowie der statischen Waldgrenze der Stadt Wädenswil kann mit folgenden Personen Kontakt aufgenommen werden:

- Fragen zu den statischen Waldgrenzen:  
Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, Andreas Weber, 043 259 29 75,  
andreas.weber@bd.zh.ch
- Fragen zu den kantonalen Nutzungszonen und zum Verfahren:  
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Claude Benz, 043 259 30 56,  
claude.benz@bd.zh.ch

### **5.2 Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)**

Bereits während der öffentlichen Auflage konnten die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Mit der Inkraftsetzung der Festsetzungsverfügung werden die projektierten Nutzungszonen und Waldgrenzen im ÖREB schliesslich ebenfalls mit dem Attribut «in Kraft» versehen.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Verschiedenes

#### ■ **Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen - Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Wädenswil.** Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Stadt Wädenswil im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 8. September 2017 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. November 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung

00218273