

Weisung 31

9. September 2013
04.05.40



Teilrevision der Nutzungsplanung Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach Festsetzung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der Waldabstandslinienplan Reidbach 1:1'000 vom 17. Oktober 2012 wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird – vorbehältlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Reidbach – beantragt, den Waldabstandslinienplan Reidbach vom 17. Oktober 2012 zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Waldabstandslinienplan Reidbach in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans Reidbach wurde festgestellt, dass im Gebiet Reidbach die bestehende und rechtskräftige Waldabstandslinie (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 874 vom 6. März 1985) Lücken aufweist. Die Ergänzung der Waldabstandslinien kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen, sondern muss im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden (vgl. Planungs- und Baugesetz PBG § 66 Abs. 1).

Die vorliegende Ergänzung der Waldabstandslinien ist inhaltlich auf den privaten Gestaltungsplan Reidbach abgestimmt. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeiten werden die beiden Verfahren parallel durchgeführt. Der Kanton weist darauf hin, dass die Genehmigung der Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach nur vorbehältlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Reidbach erfolgen kann.

2. Planinhalte

Die Waldgrenzen sind im Gebiet Reidbach rechtskräftig festgelegt. Eine Ausnahme bildet die Waldgrenze entlang der Bahnlinie der Schweizerischen Südostbahn SOB. In der amtlichen Vermessung verläuft diese Waldgrenze entlang des Bahngrundstücks Kat. Nr. 10967. Die rechtskräftig festgelegten und in digitaler Form vorhandenen Waldgrenzen und die erwähnte Grundstücksgrenze des Bahntrassees bilden die Grundlage, um die Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG im Gebiet Reidbach zu ergänzen. Die neu festzulegenden Waldabstandslinien werden an die bestehenden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 874 vom 6. März 1985 festgesetzten Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach angeschlossen.

Die Ergänzung der Waldabstandslinien umfasst die beiden Teilbereiche Nr. 1 beim Reidbach-Weiher und Nr. 2 beim Waldgebiet Staubenweidli. Die Begründungen sind dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und die genaue Lage dem Waldabstandslinienplan Reidbach zu entnehmen. Die Vorabklärung beim Amt für Landschaft und Natur und beim Amt für Raumentwicklung hat ergeben, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der bestehenden Bauten ein Waldabstand von 15 m angemessen ist. Dies in Abweichung zum grundsätzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m (siehe PBG § 66 Abs. 2). Die bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse Nrn. 36, 40 und 42 befinden sich näher als 15 m von der rechtskräftigen Waldgrenze entfernt. Damit diese Gebäude nicht baurechtswidrig werden, wird die Waldabstandslinie um die Gebäude geführt.

Mit den vorliegenden beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien wird die Waldfeststellung in der Nutzungsplanung präzisiert und grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit wird die Rechtssicherheit erhöht. Durch die neuen Waldabstandslinien entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die kommunale Ortsbildkommission beurteilte die beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien als verträgliche Festlegungen. Im Weiteren werden auch keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert. Die Waldabstandslinien tangieren keine übergeordneten Festlegungen. Die vorliegenden Waldabstandslinien können daher als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt werden.

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten zur Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach sind in der Zeit vom 2. November 2012 bis am 1. Januar 2013 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Zürichsee Zeitung. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage gingen 4 Einwendungsschreiben ein, wobei ein Schreiben von 11 Parteien unterzeichnet ist. Die Stellungnahme zu den Einwendungen ist dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Ergänzung der Waldabstandslinien zu entnehmen.

Im Rahmen der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger gingen keine Einwendungen ein.

Die Baudirektion stellt im Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2012 fest, dass die Ergänzung der Waldabstandslinien und der private Gestaltungsplan Reidbach zusammen eine dem Raum entsprechende konzise Regelung beinhaltet. Sie stellt die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht.

4. Privater Gestaltungsplan Reidbach

Für das Areal der ehemaligen Tuchfabrik Wädenswil AG im Gebiet Reidbach besteht seit dem Jahre 2001 der rechtskräftige private Gestaltungsplan Tuwag II. Da dieser vor allem Regelungen zu den bestehenden Bauten und kaum zu Neu- und Ersatzbauten beinhaltet, genügt er für die weitere Arealentwicklung nicht mehr. Die Grundeigentümerin Tuwag Immobilien AG hat einen neuen privaten Gestaltungsplan Reidbach ausgearbeitet, der im Zeitpunkt seiner Rechtskraft den bisherigen Gestaltungsplan Tuwag II ersetzen soll. Die Ergänzung der Waldabstandslinien ist auf den privaten Gestaltungsplan Reidbach abgestimmt.

5. Weitere Verfahrensschritte

Mit der planungsrechtlichen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses beginnt die Frist von 30 Tagen, um einen Rekurs beim Baurekursgericht Zürich einzureichen. Während dieser Rekursfrist liegen die Akten öffentlich auf.

Nach Ablauf sämtlicher Fristen und nach Vorliegen der Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats und des Baurekursgerichts kann der Waldabstandslinienplan Reidbach zur Genehmigung der Baudirektion eingereicht werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Waldabstandslinienplan in Rechtskraft. Gegen diese Genehmigung bestehen keine Rekursmöglichkeiten mehr.

6. Zusammenfassung und Antrag

Die Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach und der private Gestaltungsplan Reidbach schaffen zusammen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit das Tuwag-Areal weiter entwickelt und der Standort Wädenswil für die ZHAW gefestigt werden können.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Waldabstandslinienplan Reidbach festzusetzen.

Wädenswil, 9. September 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen:

- Waldabstandslinienplan Reidbach 1:1'000 vom 17. Oktober 2012
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
(inkl. Bericht zu den Einwendungen nach § 7 Abs. 3 PBG)

Waldabstandslinienplan Reidbach

Massstab 1:1000

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Die Sekretärin

Jürg Wuhrmann

lic. iur. Melanie Imfeld

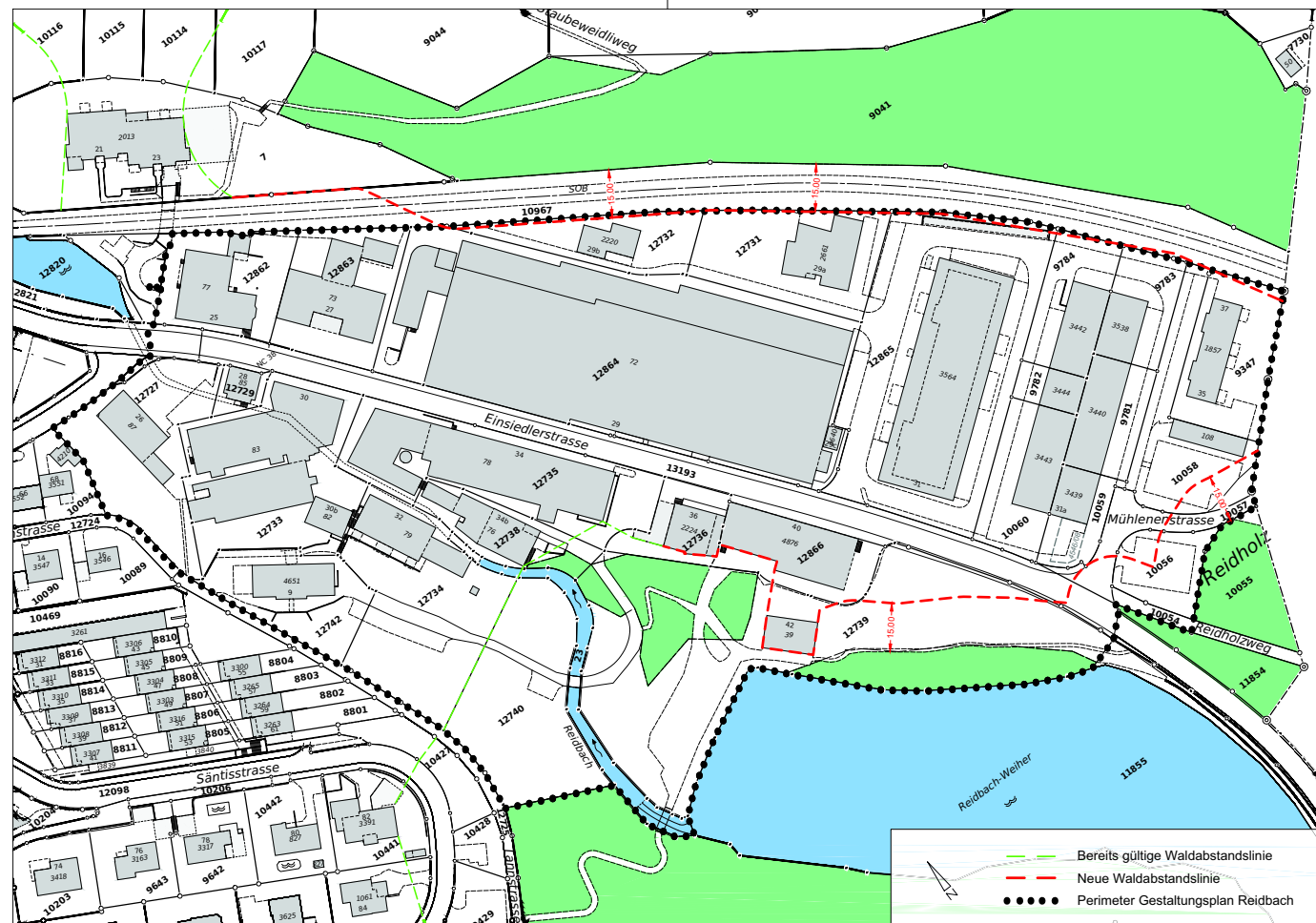
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Bearbeitungsstand: zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung

Wädenswil, 17. Oktober 2012
04.05.40 ast



Teilrevision der Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach

Bearbeitungsstand: zuhanden der Kenntnisnahme durch den Gemeinderat

Inhalt

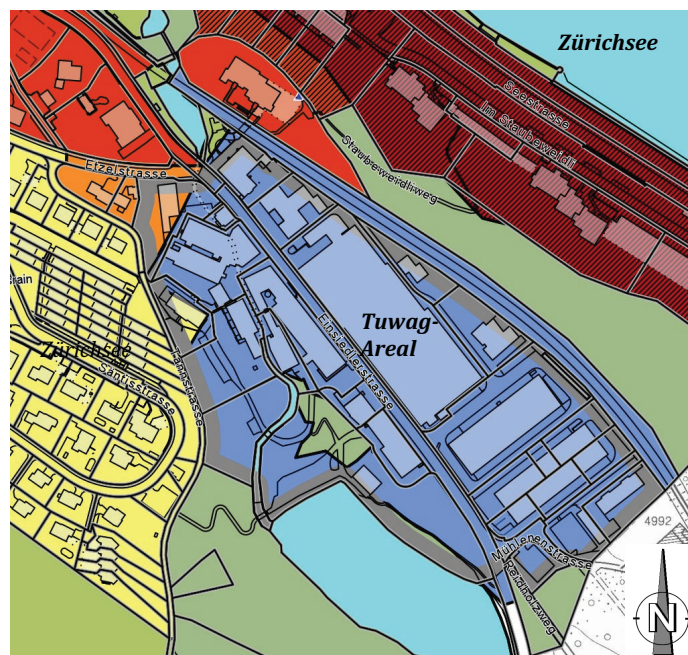
1.	Planungsgegenstand und Zielsetzung	3
2.	Ausgangslage.....	4
3.	Planinhalt	4
4.	Auswirkungen und Interessenabwägung	7
5.	Mitwirkung	7
6.	Schlussbemerkung	11

1. Planungsgegenstand und Zielsetzung

Für das Areal der ehemaligen Tuchfabrik Wädenswil AG im Gebiet Reidbach besteht seit dem Jahre 2001 der rechtskräftige private Gestaltungsplan Tuwag II. Dieser hat zum Ziel, die seit der Einstellung der Produktion im Jahre 1978 entstandenen neuen Nutzungen planungsrechtlich zu regeln. Seither hat sich ein vielfältiger Nutzungsmix auf dem gesamten Areal entwickelt und etabliert. Da der rechtskräftige Gestaltungsplan vor allem Regelungen zu den bestehenden Bauten und kaum zu Neu- und Ersatzbauten beinhaltet, genügt er für die weitere Arealentwicklung nicht mehr. Die Grundeigentümerin Tuwag Immobilien AG hat nun den neuen privaten Gestaltungsplan Reidbach ausgearbeitet, der im Zeitpunkt seiner Rechtskraft den bisherigen Gestaltungsplan Tuwag II ersetzen soll. Das Ziel des Gestaltungsplanes Reidbach ist weiterhin ein Quartier mit gemischter Nutzung, das auch lokalen Gewerbebetrieben und Start-up Unternehmen einen Standort in Wädenswil ermöglicht. Ein wichtiger Nutzer ist die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), die den Campus Reidbach auf dem Areal betreibt. Der Gestaltungsplan regelt nun auch den Spielraum für einen Ausbau des Campus Reidbach.

Im Rahmen der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplanes Reidbach wurde festgestellt, dass im Gebiet Reidbach die bestehende und rechtskräftige Waldabstandslinie (RRB Nr. 874 vom 6. März 1985) Lücken aufweist. Die Ergänzung der Waldabstandslinie kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sondern muss im ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren erfolgen (vgl. Planungs- und Baugesetz PBG § 66 Abs. 1). Die nun vorliegende Ergänzung der Waldabstandslinien ist inhaltlich auf den privaten Gestaltungsplan Reidbach abgestimmt. Im Sinne der Einheit der Materie werden die beiden Verfahren parallel durchgeführt. Die Genehmigung der Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach erfolgt jedoch vorbehaltlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes Reidbach.

Das Ziel der Ergänzung der Waldabstandslinien ist es, die Nutzungsplanung und der private Gestaltungsplan Reidbach aufeinander abzustimmen, um so eine konsistente planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Arealentwicklung zu erreichen.



Ausschnitt Zonenplan (ohne Massstab):
Tuwag-Areal mit privatem Gestaltungsplan Reidbach grau umrandet

2. Ausgangslage

Am 1. Januar 1993 ist das Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) in Kraft getreten. Wie im alten Forstpolizeigesetz wird auch im WaG grundsätzlich am so genannten dynamischen Waldbegriff festgehalten. Im Bereich der Bauzonen hingegen sind in der Nutzungsplanung feste Waldgrenzen festzulegen. Das diesbezügliche Waldfeststellungsverfahren richtet sich nach dem Waldgesetz (Art. 10 WaG). Die Waldgrenzen sind im Gebiet Reidbach rechtskräftig festgelegt. Eine Ausnahme bildet die Waldgrenze entlang der Bahnlinie der Schweizerischen Südostbahn SOB. In der amtlichen Vermessung verläuft diese Waldgrenze entlang des Bahngrundstückes Kat. Nr. 10967. Der Wald kann/konnte sich aufgrund des Bahntrassees an dieser Stelle nicht weiter ausdehnen, womit auf eine ordentliche Waldfeststellung verzichtet werden kann. Die rechtskräftig festgelegten und in digitaler Form vorhandenen Waldgrenzen und die erwähnte Grundstücksgrenze des Bahntrassees bilden die Grundlage, um die Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG im Gebiet Reidbach zu ergänzen.

Die Waldabstandslinien sind Teil der Nutzungsplanung. Deren Festlegung untersteht dem Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG). Gemäss § 66 PBG ist die Gemeinde verpflichtet, im Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzulegen. Die Waldabstandslinien sind in der Regel in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze entfernt gezogen werden, wenn damit der Zweck des Waldes sowie die Grundsätze und Ziele der Raumplanung gebührend berücksichtigt werden.

3. Planinhalt

Die nun neu festzulegenden Waldabstandslinien werden an die bestehenden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 874 vom 6. März 1985 festgesetzten Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach angeschlossen.

Hinweis: Im Folgenden werden die beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach erläutert. Zur Verständlichkeit ist die Planbeilage zu konsultieren.

Waldabstandslinie Teilbereich Nr. 1: Reidbach-Weiher

Rechtskräftige Waldgrenzen

Die beiden südlich der Einsiedlerstrasse auf den Grundstücken Kat. Nrn. 12738 und 12739 gelegenen Waldbereiche haben nur eine Fläche von 1300 m² und 900 m². Sie gelten als kleine Waldparzellen im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG, denn gemäss § 2 des kantonalen Waldgesetzes muss eine Waldfläche mindesten 800 m² aufweisen.

Im Teilbereich Nr. 1 zwischen der Säntisstrasse Nr. 82 und der Mühlenenstrasse bzw. dem Grundstück Kat. Nr. 9347 bestehen die folgenden rechtskräftigen Waldgrenzen:

- zwischen der Tannstrasse und dem Reidbach entlang der Grundstücksgrenze Kat. Nrn. 12740/12741
- auf dem Grundstück Kat. Nr. 12739 als Umrandung des kleinen Waldstückes
- auf dem Grundstück Kat. Nr. 12739 seeseitig entlang des schmalen Waldstückes, das sich südlich des Reidbach-Weihers befindet
- zwischen Reidholzweg und Mühlenenstrasse entlang der Grundstücksgrenzen Kat. Nrn. 10055/56 und 10055/10057

Rechtskräftige Waldabstandslinie

Die rechtskräftige Waldabstandslinie führt von der Gebäudeecke Säntisstrasse Nr. 82 zu den Gebäudeecken Einsiedlerstrasse Nrn. 34b sowie 34 und endet an der Gebäudeecke Einsiedlerstrasse Nr. 36.

Ergänzung der Waldabstandslinie

Die neue Waldabstandslinie wird bei der Gebäudeecke Einsiedlerstrasse Nr. 36 an die bestehende Waldabstandslinie angeschlossen und führt nachher um die bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse Nrn. 36, 40 und 42 herum. Anschliessend ist ein einheitlicher Abstand von 15 m ab den bestehenden Waldgrenzen bis zur Mühlenenstrasse festgelegt. Die Waldabstandslinie endet an der Gemeindegrenze Wädenswil/Richterswil.

Erläuterung: Die bestehenden Gebäude Einsiedlerstrasse Nrn. 36, 40 und 42 befinden sich näher als 15 m von der rechtskräftigen Waldgrenze entfernt. Damit diese Gebäude nicht baurechtswidrig werden, wird die Waldabstandslinie um die Gebäude geführt. Damit gelangt die Bestimmung von § 66 Abs. 2 PBG zur Anwendung, die bei kleinen Waldparzellen und besonderen örtlichen Verhältnisse eine Abweichung zum vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m erlaubt. Gemäss den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Reidbach ist in allen drei Gebäuden keine Wohnnutzung erlaubt. Zusätzlich sind im Gebäude Einsiedlerstrasse Nr. 40 ausschliesslich eine Parkierung und im Gebäude Einsiedlerstrasse Nr. 42 keine Nutzung zum dauernden Aufenthalt von Personen erlaubt. Damit wird dem nahen Abstand zum Wald genügend Rechnung getragen.

Waldabstandslinie Teilbereich Nr. 2: Staubenweidli

Rechtskräftige Waldgrenze

Im Teilbereich Nr. 2 zwischen der Einsiedlerstrasse Nrn. 23 und 37 besteht die folgende rechtskräftige Waldgrenze:

- entlang der Grundstücksgrenze Kat. Nrn. 7/9041 (Waldgebiet Staubenweidli)

Rechtskräftige Waldabstandslinie

Die rechtskräftige Waldabstandslinie führt von der Gebäudeecke Einsiedlerstrasse Nr. 23 bis an die Grundstücksgrenze des Bahntrassees der SOB (Kat. Nr. 10967).

Ergänzung der Waldabstandslinie

Die neue Waldabstandslinie wird an die bestehende Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 7 angeschlossen und führt entlang der seeseitigen Grundstücksgrenze des Bahntrassees der SOB (Kat. Nr. 10967) bis sie den 15 m Abstand zur Waldgrenze erreicht. Danach wird die Waldabstandslinie generell im 15 m Abstand zur Waldgrenze geführt. Sie befindet sich dabei ca. auf der bergseitigen Grundstücksgrenze des Bahntrassees der SOB. Die Waldabstandslinie endet an der Gemeindegrenze Wädenswil/Richterswil.

Erläuterung: Ab dem Anschluss an die bestehende Waldabstandslinie wird die Waldabstandslinie auf einen Abstand von 15 m ab Waldgrenze überführt. Damit wird Rücksicht auf die bestehende Situation genommen. Da der Wald sich in Hanglage befindet und damit teilweise tiefer liegt als das Bahntrassees genügt ein 15 m Abstand, damit die Sicherheit der Gebäude auf dem Tuwag-Areal vor umfallenden Bäumen gewährleistet ist.

Vorabklärungen

Die beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien wurden inhaltlich mit dem Amt für Landschaft und Natur (Theo Hegetschweiler) und dem Amt für Raumentwicklung (Balthasar Thalmann) besprochen. Der generelle Waldabstand von 15 m, und damit die Abweichung vom Waldabstand von 30 m gemäss § 66 Abs. 2 PBG, wurde für den Ort als angemessen beurteilt.

4. Auswirkungen und Interessenabwägung

Mit den vorliegenden beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien wird die Waldfeststellung in der Nutzungsplanung präzisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit wird die Rechtssicherheit erhöht. Die neuen Waldabstandslinien sind mit dem aufgestellten privaten Gestaltungsplan Reidbach inhaltlich und im Verfahren zeitlich koordiniert.

Durch die neuen Waldabstandslinien entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die kommunale Ortsbidkommission beurteilte die beiden Ergänzungen der Waldabstandslinien als verträgliche Festlegungen. Im Weiteren werden auch keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert. Die Waldabstandslinien tangieren keine übergeordneten Festlegungen. Insbesondere verhindert die Waldabstandslinien eine künftige neue Bahnhaltestelle Reidbach der SOB planungsrechtlich nicht, die im kantonalen Richtplan (Vorlage 4882) eingetragen ist.

Die vorliegenden Waldabstandslinien können daher als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt werden. Sie erfüllen die gesetzlichen Anforderungen und nehmen die öffentlichen und privaten Anliegen gleichermassen wahr. Die Voraussetzungen für die Genehmigung der Waldabstandslinien sind somit gegeben.

5. Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion nimmt mit Schreiben vom 10. Dezember 2012 Stellung zur Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach. Es wird festgestellt, dass die Vorlage mit dem aufgestellten privaten Gestaltungsplan Reidbach inhaltlich abgestimmt ist. Die beiden Vorlagen bilden eine dem Raum entsprechend konzise Regelung. Sie sollen zeitlich parallel der Beschlussfassung zugeführt werden. Die Genehmigung der Waldabstandslinie wird, vorbehaltlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes Reidbach, in Aussicht gestellt.

Anhörung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 2. November 2012 bis am 1. Januar 2013 statt. Die Abgabe von Einwendungen hatte bis spätestens am 3. Januar 2013 (Datum des Poststempels) zu erfolgen.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 4 Schreiben zur Vorlage ein, wobei ein Schreiben von 11 Parteien unterzeichnet ist. Seitens der im gleichen Zeitraum angehörten neben- und übergeordneten Planungsträger gingen 3 Stellungnahmen von Nachbargemeinden ein, die alle keine Vorbehalte zur Vorlage enthalten.

Der nachfolgende Bericht enthält Erläuterungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Es wird dargelegt, warum sämtliche Anträge (Einwendungen) betreffend die Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach nicht berücksichtigt werden konnten. Die Einwendungen sind thematisch gruppiert bzw. gleichlautende oder ähnliche Anträge werden zusammengefasst. Die Einwendungen und Begründungen sind in kursiver Schreibweise dargestellt.

Nicht eingegangen wird auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht Gegenstand der Vorlage sind.

Antrag A)

Einige Einwender bringen vor, die Waldabstandslinie sei mit einem einheitlichen Abstand von 30 Metern zur Waldgrenze zu führen.

Begründung

Die Führung der Waldabstandslinie im Abstand von 15 Metern und kleiner erfolge offensichtlich nach den partikulären Interessen der Beteiligten (Stadt Wädenswil und Tuwag Immobilien AG) und verletze den gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern. Das Verwaltungsgericht hat jedenfalls einen Waldabstand kleiner als 10 Meter wiederholt als ungenügend bezeichnet. Auch ein bestehendes Gebäude dürfe nicht zur Umgehung der Waldabstandsvorschriften herhalten. Der Wald nördlich der SOB-Bahnlinie sei beträchtlich; ein 15 Meter breiter Waldabstand erfülle die Schutzziele der Waldabstandslinien nicht. Das Gleiche gelte für die Ostgrenze zum Reidholz. Die Waldflächen im südlichen Gebiet des Tuwag-Areals bilden mit dem Reidbachweiher eine Einheit, welche besonderen Schutz verdiene und daher einen Waldabstand von 30 Metern notwendig mache.

Stellungnahme

Die Waldabstandslinien sind in der Regel in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen (§ 66 Abs. 2 PBG). Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze entfernt gezogen werden, wenn damit der Zweck des Waldes sowie die Grundsätze und Ziele der Raumplanung gebührend berücksichtigt werden. In Gesprächen mit den kantonalen Amtsstellen wurde die Situation im Gebiet Reidbach analysiert und die Waldabstandslinien bezogen auf die örtlichen Verhältnisse festgelegt. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2012 hält darum auch fest, dass es sich beim Gebiet Reidbach um ein weitgehend bebautes Gebiet handle und darum die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Zudem regle der private Gestaltungsplan Reidbach den Umgang der bestehenden Gebäude nahe der Waldgrenze. In diesem Sinne könne die Genehmigung der Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach, vorbehaltlich der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes Reidbach, in Aussicht gestellt werden.

Antrag B)

Ein Einwender bringt vor, die Waldabstandslinie bei der Mühlenenstrasse sei entlang der Strassenparzelle Kat. Nr. 10057 zu führen und nicht in das kleine Grundstück Kat. Nr. 10056 hinein zu führen.

Begründung

Die Führung der Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 Meter würde zumindest theoretisch ermöglichen, dass auf dem Grundstück Kat. Nr. 10056 Bauten erstellt werden könnten. Dies würde das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Stellungnahme

Die Waldabstandslinie in diesem Bereich wird mit einem einheitlichen Abstand von 15 m ab den bestehenden Waldgrenzen geführt. Mit dieser Linienführung und dem einzuhaltenden Strassenabstand ist die Parzelle Kat. Nr. 10056 faktisch nicht mehr überbaubar. Das Anliegen zum Schutz des Landschaftsbildes ist damit auch mit der vorgesehenen Linienführung der Waldabstandslinie erfüllt.

Anträge C1) und C2)

Einige Einwender bringen vor, dass auf die Linienführung um den Holzschuppen Einsiedlerstrasse 42 zu verzichten sei bzw. die Waldabstandslinie entlang des Gebäudes Einsiedlerstrasse 40 zu führen sei, sofern die Nutzungsbeschränkungen wie im privaten Gestaltungsplan Reidbach vorgesehen wirksam werden.

Im Weiteren sei die Waldabstandslinie ab dem Gebäude Einsiedlerstrasse 40 im Abstand von 25 Meter zur Waldgrenze bis zur Richterswiler Grenze zu führen.

Eventualantrag zu C1)

Sollten die Nutzungsbeschränkungen wie im privaten Gestaltungsplan Reidbach nicht wirksam werden, so sei die Waldabstandslinie ab der nordwestlicher Gebädefassade Einsiedlerstrasse 36 entlang der Einsiedlerstrasse zu führen bis sie auf die 25 Meter Abstandslinie trifft (siehe Antrag oben).

Begründung

Die Waldabstandslinie ist um die bestehenden Gebäude geführt. Diese Gebäude geniessen jedoch Bestandesschutz. Es sei darum nicht nachvollziehbar, warum die Waldabstandslinie um die bestehenden Gebäude geführt wird und damit sehr kleine Waldabstände (bis zu 2.5 Meter) in Kauf genommen werden. Zudem würde auch der Gewässerabstand zum Reidbachweiher hin verletzt.

Stellungnahme

Es wird auf die Stellungnahme zu Antrag A) verwiesen.

Antrag D)

Einige Einwender bringen vor, dass ein Widerspruch zwischen den Waldabstandslinien und dem privaten Gestaltungsplan Reidbach im Bereich der Mühlenenstrasse bestehe. Das Baufeld D vom Gestaltungsplan reiche bis zu 15 Meter an die Waldgrenze und lasse darüber hinaus noch Balkone bis zu 2 Meter zu. Diese würden in den Waldabstandslinienbereich von 15 Meter zu liegen kommen.

Stellungnahme

Sofern offene nicht abgestützte Balkone realisiert werden, dürfen diese ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 Meter tief in den Abstandsbereich hineinragen (§ 262 Abs. 2 PBG). Demnach besteht kein grundsätzlicher Widerspruch in dieser Sache.

Antrag E)

Einige Einwender bringen vor, die Waldabstandslinie beim Bahntrassees der SOB sei ab der rechtskräftigen Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 7 mit 30 Metern bis zur bergseitigen Grenze des Bahntrassees, danach entlang der Trasseegrenze bis zur Grundstücksgrenze der Liegenschaft 29b, dann entlang der Grundstücksgrenze der Liegenschaft 29 bis wieder 30 Meter erreicht seien zu führen. Bei den Liegenschaften Einsiedlerstrasse 31 und 31a könne der Abstand auf 25 Meter reduziert werden bzw. um das Wohnhaus Nr. 35 herum geführt werden.

Begründung

Mit der vorgeschlagenen Linienführung der Waldabstandslinie zum Wald Staubeweidli können die Schutzziele besser eingehalten werden.

Stellungnahme

Das Bahntrassees grenzt direkt an den Wald Staubeweidli an. Diese besondere örtliche Gegebenheit bewirkt, dass dem Unterhalt des Waldrandes besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird, denn umstürzende Bäume würden das Bahntrassees und die Fahrleitungen beschädigen und den Bahnverkehr einschränken. Vor diesem Hintergrund kann gegenüber dem gesetzlich vorgesehenen Waldabstand von 30 Meter abgewichen werden, um auf die bestehende Situation auf dem Areal Reidbach eingehen zu können. Der vorgesehene Waldabstand von 15 Meter wird daher als angemessen beurteilt.

Antrag F)

Ein Einwender bringt vor, es sei ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.

Begründung

Die Waldgrenze entlang des Bahntrassees ist nicht ordentlich festgelegt.

Stellungnahme

Die Waldgrenzen sind im Gebiet Reidbach rechtskräftig festgelegt. Eine Ausnahme bildet die Waldgrenze entlang der Bahnlinie der Schweizerischen Südostbahn SOB. In der amtlichen Vermessung verläuft diese Waldgrenze entlang des Bahngrundstückes Kat. Nr. 10967. Der Wald kann/konnte sich aufgrund des Bahntrassees an dieser Stelle nicht weiter ausdehnen, womit auf eine ordentliche Waldfeststellung verzichtet werden kann.

Antrag G)

Ein Einwender bringt vor, es sei zusätzlich eine Waldabstandslinie beim kleinen Wald auf den Grundstücken Kat. Nrn. 12738 und 12739 auf die Seite zum Reidbach hin erforderlich.

Begründung

Die Waldabstandslinie weist in diesem Bereich immer noch eine Lücke auf.

Stellungnahme

Die rechtskräftige Waldabstandslinie von der Gebäudeecke Säntisstrasse Nr. 82 zu den Gebäudeecken Einsiedlerstrasse Nrn. 34b sowie 34 beinhaltet bereits den Waldabstand für den erwähnten kleinen Wald.

Hinweise

Einige Einwender bringen Anträge zum privaten Gestaltungsplan Reidbach vor. Diese Einwendungen können im Rahmen der Ergänzung der Waldabstandslinien nicht behandelt werden. Die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplanes Reidbach fand vom 12. August bis am 11. Oktober 2011 statt.

6. Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Ergänzung der Waldabstandslinien im Gebiet Reidbach werden zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Reidbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Arealentwicklung geschaffen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Ergänzung der Waldabstandslinien zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Stadt Wädenswil
Planen und Bauen