



# **Herbst-Gemeindeversammlung 20. September 2012**

## **Geschäft**

### **Festsetzung fehlender Waldabstandslinien**

- Initiative „Alsen“, Festsetzung fehlender Waldabstandslinien
- Gegenvorschlag Gemeinderat betreffend Initiative Alsen
- Festsetzung bisher fehlender Waldabstandslinien nach § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG)

## **Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli „Alsen“**

Initiative des „Überparteilichen Komitees zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ gemäss § 50 Gemeindegesetz

### **Initiativbegehren**

Am 30. Januar 2012 reichte das „Überparteiliche Komitee zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“, vertreten durch Dr. Fredi Wittenwiler, Zimmerbergstrasse 7, 8800 Thalwil, folgendes Initiativbegehren gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) an den Gemeinderat. Das Begehren ist von sechs weiteren Personen mitunterzeichnet:

### **A N T R A G**

- 1. Es sei die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil um die gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG) gesetzlich verlangten und bisher fehlenden Waldabstandslinien zu ergänzen.**
- 2. Es sei im Teilbereich Alsen hinsichtlich des bisher unüberbauten und einzigen direkt an den Wald angrenzenden Grundstücks kat.-Nr. 4620 die Waldabstandslinie auf 30 Meter (gesetzlicher Waldabstand) festzusetzen. Hinsichtlich der übrigen, auf der südlichen Seite der Alsenstrasse liegenden Grundstücke, sei die Waldabstandslinie entlang der südlichen Verkehrsbaulinie der Alsenstrasse festzusetzen (Bestandesschutz).**

### **B E G R Ü N D U N G**

Nachdem die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012 zurückgewiesen wurde, fehlen in der Gemeinde Thalwil nach wie vor – wie bereits seit vielen Jahren und entgegen den raumplanerischen Vorgaben – an diversen Stellen die Waldabstandslinien.

Die heute unüberbaute und angesichts fehlender Waldabstandslinie nicht baureife Liegenschaft Kat.-Nr. 4620 liegt am Waldrand an einer der schönsten Aussichtslogen Thalwils. Die heutige Nutzung als Ruhe- und Aussichtspunkt und wertvollen Erholungsraum in der Nähe und auf dem Weg zum Park im Grünen soll den künftigen Generationen erhalten bleiben. Die Festsetzung der Waldabstandslinie auf dem gesetzlich vorgesehenen Mass erlaubt zudem die spätere Eintragung eines geschützten Aussichtspunkts.

Die Unterzeichner Hans Enderli, Pascal Hinny und Fredi Wittenwiler werden von den Unterzeichnern ermächtigt, gemeinsam diese Initiative zurückzuziehen.

Die Unterzeichner gehen davon aus, dass – angesichts der fehlenden Waldabstandslinie – das Grundstück Kat.-Nr. 4620 gemäss § 234 PBG weiterhin nicht baureif ist und entsprechend die Gemeinde bis zur rechtskräftigen Festsetzung dieser Waldabstandslinie keine Baubewilligung erteilen bzw. keine zur Bebaubarkeit relevanten Auskünfte erteilen kann. Sollte der Gemeinderat bzw. das Bauamt Thalwil hier eine andere Rechtsauffassung vertreten, wären die Unterzeichner für eine entsprechende Mitteilung dankbar.

# Begehren der Initiative im Teilbereich Alsen

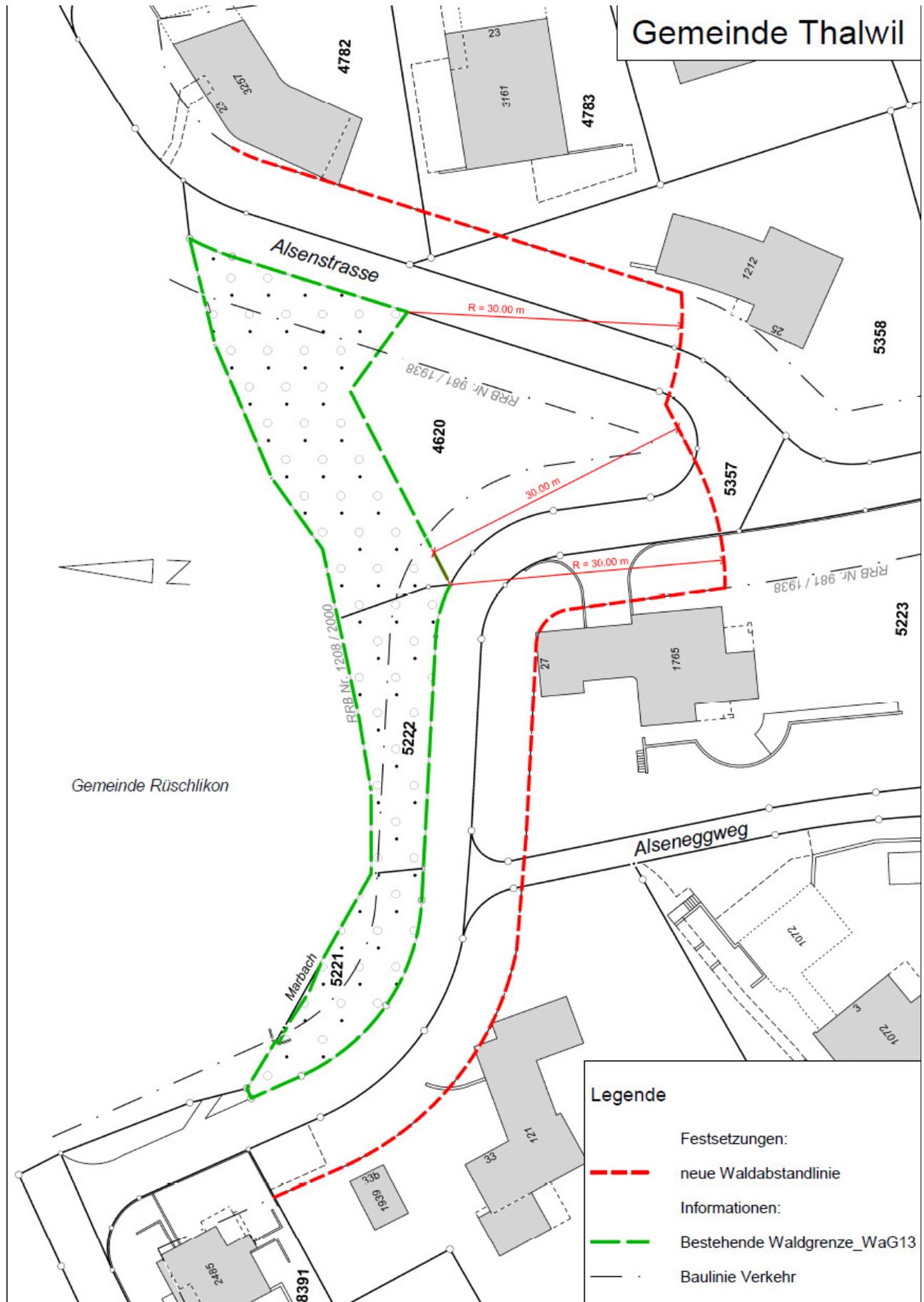


Abb.1: Waldabstandlinie – Vorschlag gemäss Initiative

# Stellungnahme des Gemeinderates

## ANTRAG

Die Gemeindeversammlung beschliesst im Sinne eines Gegenvorschlages:

1. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil wird im Sinne der Initiative „Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ nach § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den bisher fehlenden Waldabstandslinien ergänzt.
2. Die Initiative des „Überparteilichen Komitees zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ zur Festlegung der Waldabstandslinie im Teilbereich Alsen bei 30 m wird abgelehnt.
3. Gestützt auf §§ 45 und 88 PBG und in Anwendung von Art. 15 Ziff. 2.2 der Gemeindeordnung wird den Ergänzungen des Waldabstandslinienplans vom 24. November 1993 im Sinne des Vorschlages des Gemeinderates zugestimmt.
4. Der Bericht zu den Einwendungen aus den öffentlichen Planauflageverfahren (Mitwirkungsbericht) wird genehmigt.
5. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans zu genehmigen.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend notwendige Änderungen am Waldabstandslinienplan in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## WEISUNG

### 1. Zuständigkeit für Initiative

Die Frage der Zuständigkeit wurde gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) geprüft. Die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung für die Festlegung der Waldabstandslinien – als Bestandteil der Bau- und Zonenordnung (BZO) – ist gegeben.

Die Initiative ist zweigeteilt. Im ersten Teil enthält sie eine allgemeine Anregung bezüglich Festlegung der fehlenden Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG. Beim zweiten Punkt handelt es sich um einen ausformulierten Entwurf, welcher sowohl die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. 4620 als auch die Waldabstandslinie für die auf der südlichen Seite der Alsenstrasse liegenden Grundstücke betrifft.

Der Antrag betreffend Ergänzung der fehlenden Waldabstandslinien sowie der Antrag betreffend Grundstück Kat.-Nr. 4620 und der südlichen Nachbargrundstücke bilden je für sich ein sinnvolles Ganzes. Somit ist die Einheit der Materie gewahrt. Die Gemeindeversammlung kann über die Begehren getrennt abstimmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Initiative weder die Einheit der Materie noch die Einheit der Form verletzt. Die Initiative ist somit rechtlich zulässig und gültig.

## 2. Ausgangslage

Am 18. Januar 2012 wurde die Vorlage des Gemeinderates zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung per Nicht-eintretensentscheid zurückgewiesen. Bestandteile dieser Vorlage waren unter anderen die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans vom 24. November 1993. Der Nicht-eintretensentscheid hatte zur Folge, dass die Waldabstandslinien – wie es die Initiative richtig festhält – auf dem Gemeindegebiet Thalwil im Sinne von § 66 PBG nach wie vor nicht vollständig festgelegt sind. Mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung zur vorliegenden Initiative soll diese Lücke geschlossen werden.

Die Initiative hat mit Ausnahme des „Teilbereichs Alsen“ keine konkreten Vorgaben zur Festlegung der einzelnen Waldabstandslinien gemacht. Entsprechend ist es die Aufgabe des Gemeinderates, eine Vorlage im Sinne von § 66 PBG auszuarbeiten und diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Gemeinderat hat 2011 im Rahmen der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung bereits eine Vorlage zur Festsetzung der fehlenden Waldabstandslinien ausgearbeitet. Der Entwurf der „Ergänzungen Waldabstandslinienplan“ wurde vom 25. März bis 23. Mai 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 4. Oktober 2011 zusammen mit der BZO-Teilrevision zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet – und Anfang 2012 mit der Gesamtvorlage von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Nach Eingang der Initiative wurde die Vorlage „Ergänzung Waldabstandslinienplan“ auf die Voten der Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012 und auf die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Einwendungen überprüft. Der Gemeinderat ist von der Recht- und Zweckmässigkeit der damaligen Vorlage nach wie vor überzeugt und hat deswegen beschlossen, diese der Gemeindeversammlung unverändert als Gegenantrag zur Initiative zu unterbreiten.

Die durch die Initiative vorgeschlagene Festsetzung der Waldabstandslinie bei 30 m im Teilbereich Alsen war nicht Bestandteil des 2011 durchgeführten öffentlichen Auflageverfahrens. Damit die Öffentlichkeit die Möglichkeit hatte, sich auch zu dieser Festlegung zu äussern, wurde der nach den Vorgaben der Initiative ausgearbeitete Entwurf im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG vom 13. April bis 13. Juni 2012 öffentlich aufgelegt.

Die Behandlung der Einwendungen aus den beiden Mitwirkungsverfahren sind im Mitwirkungsbericht in Kapitel 6 zusammengefasst.

## 3. Stellungnahme zur Initiative

Die Initiative ist zweigeteilt. Im ersten Teil enthält sie die allgemeine Anregung bezüglich Festlegung der fehlenden Waldabstandslinien gemäss § 66 PBG. Der zweite Teil beinhaltet eine Konkretisierung des ersten. Dabei soll im Teilbereich Alsen die Waldabstandslinie beim Grundstück Kat.-Nr. 4620 bei 30 m und im Bereich der übrigen Grundstücke entlang der bestehenden Verkehrsbaulinie festgelegt werden.

Der Gemeinderat begrüsst grundsätzlich die Initiative zur Festlegung der noch fehlenden Waldabstandslinien. Er selber beantragte der Gemeindeversammlung vom 18. Januar 2012, die fehlenden Waldabstandslinien festzusetzen. Nicht einverstanden ist der Gemeinderat mit dem Begehren des Initiativkomitees, den Waldabstand beim Grundstück Kat.-Nr. 4620 bei 30 m festzulegen. Deshalb unterbreitet er die von ihm bereits ausgearbeitete Vorlage der Gemeindeversammlung vom Januar 2012 als Gegenantrag zur Initiative.

## 4. Festlegung der Waldabstandslinien

Mit der Festlegung von Waldabstandslinien werden gesundheits-, forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und in einem weiteren Sinne raumplanerische Ziele verfolgt. Sie dienen dem Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützen sie den Wald vor Brandgefahr, sichern seine Wohlfahrts-, Erholungs- und Schutzfunktion, erhalten ihn als Umweltfaktor und gewähren einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Wohngebieten und Waldlandschaft.

Gemäss § 66 PBG sind die Waldabstandslinien 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, wenn damit der Zweck des Waldes sowie die Grundsätze und Ziele der Raumplanung gebührend berücksichtigt werden. Meistens werden Gebäude, welche näher beim Wald stehen, mit der Waldabstandslinie umfahren, damit sie nicht baurechtswidrig werden. Stehen solche Gebäude derart nahe am Wald, dass wohnhygienische Probleme entstehen, ist auf eine Umfahrung zu verzichten. Für diese bestehenden Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Dem gesetzlichen Regel-Waldabstand von 30 m ist auch dadurch Rechnung zu tragen, dass Unterschreitungen möglichst gering zu halten sind und stets ein Mindestabstand einzuhalten ist, der nur in seltenen Ausnahmefällen kleiner als 10 m sein darf.

Die bisher mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. November 1993 festgelegten Waldabstandslinien sollen möglichst unverändert bleiben. Sie werden nur dort ergänzt, wo eine Festsetzung fehlt oder aufgrund der heutigen Situation eine Anpassung notwendig wird. Zur besseren Lesbarkeit der Ergänzungen des Waldabstandslinienplans wurden sie in Teilbereiche gegliedert.

### 4.1 Waldabstandslinie, Teilbereich Alsen – Gemeinderätlicher Gegenantrag (Teilplan 1)

Das kleine Wäldchen im Gebiet Alsen befindet sich an der steilen Böschung, die zum Marbach hin abfällt. Die für den Waldabstand wesentliche Waldgrenze wurde entlang der Böschungsoberkante festgelegt. Das Wäldchen besitzt insbesondere eine Schutzfunktion für die Böschung des Marbachs (Erosionsschutz). Ferner kann ihm eine gewisse Umwelt- und Erholungsfunktion im Sinne einer kleinen ökologischen Oase im Siedlungsgebiet zugesprochen werden.

Das Wäldchen grenzt rundherum ans Baugebiet und bildet zusammen mit dem Marbach eine natürliche Grenze zwischen den Gemeinden Rüslikon und Thalwil. Die Gemeinde Rüslikon hat auf ihrer Seite eine Waldabstandslinie im Abstand von 10 m zur Waldgrenze rechtsverbindlich festgesetzt. Auf Thalwiler Seite fehlt bisher eine rechtsverbindliche Festlegung der Waldabstandslinien. Innerhalb des Regelabstands von 30 m befinden sich verschiedene Wohngebäude entlang der Alsenstrasse mit einem Waldabstand von 11 m. Dieser ergibt sich aus der Summe der dazwischen liegenden Alsenstrasse (5 m) und der festgelegten Strassenbaulinie (6 m). Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W1 und sind seit Bestehen eines raumplanungsgesetz-konformen Zonenplans (Juli 1985 mit RRB Nr. 2673) den Bauzonen zugewiesen. Betreffend Wohnhygiene respektive Schattenwurf und der damit einhergehenden Feuchtigkeit ist der Wald für Bauten auf der Thalwiler Seite wegen der Südlage als unproblematisch anzusehen. Mit einer Gefährdung der Bauten auf Thalwiler Seite durch umfallende Bäume (Windwurf) muss aufgrund der Geländeausrichtung zum Marbach hin nicht gerechnet werden.

Das Anliegen der Initiative ist nachvollziehbar und auch aus Sicht des Gemeinderates ist der Erhalt von Erholungs- und Grünraum erstrebenswert. Allerdings handelt es sich beim

fraglichen Grundstück um ein privates Grundstück, auf welches die Öffentlichkeit keine Nutzungsansprüche geltend machen kann.

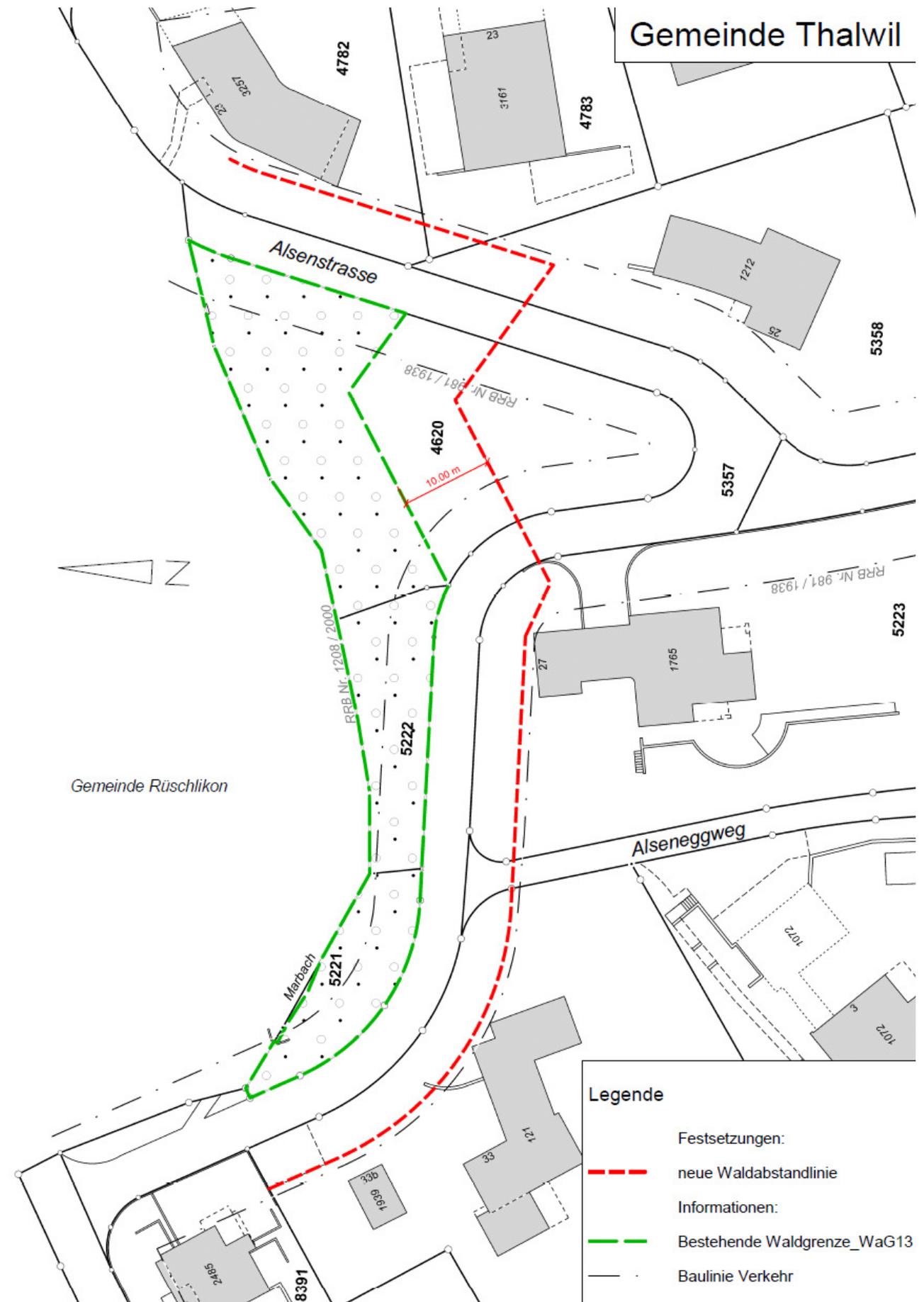


Abb.2: Waldabstandlinie – Gemeinderätlicher Gegenantrag

Dass das Grundstück in der Vergangenheit als Aussichts- und Verweilort mit Bänkli genutzt werden konnte, war dem Grundstückbesitzer zu verdanken, der diese öffentliche Nutzung auf seinem Privatgrund zugelassen hatte. Die Festlegung der Waldabstandslinie bei 30 m hätte zur Folge, dass auf dem Grundstück kein oberirdisches Gebäude oder keine sonstige Bauten und Anlagen erstellt werden könnten, die einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen. Dem Grundeigentümer stände es allerdings nach wie vor frei, einen Sichtschutz in Form von Einfriedungen, Hecken und Büschen sowie auch kleinere Gartenhäuschen, die keiner Baubewilligung bedürfen, zu erstellen. Auf die von der Initiative angestrebte öffentliche Nutzung des Grundstücks könnte die Gemeinde auch mit einem Waldabstand von 30 m keinen Einfluss nehmen. In diesem Sinne zielt die Massnahme am eigentlichen Sinn und Zweck der Initiative vorbei und hätte lediglich zur Folge, dass die Überbauung des Grundstücks, welches seit eh und je in der Bauzone liegt, verhindert würde. Ein gesicherter öffentlicher Nutzen ist dabei nicht erkennbar.

Der Initiativtext spricht zudem von einer späteren Eintragung eines geschützten Aussichtspunkts. Dabei vermischt die Initiative die Anliegen des Aussichtsschutzes mit der Festlegung des Waldabstands. Diese Anliegen sind jedoch voneinander zu trennen, da die Festsetzung von Waldabstandslinien sachlich nichts mit dem Aussichtsschutz zu tun hat. So hätte die Festsetzung der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4620 bei 30 m keineswegs den späteren Eintrag eines geschützten Aussichtspunktes zur Folge. Das besagte Grundstück ist ein Privatgrundstück, welches der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich ist. Ein Mehrwert für die Öffentlichkeit wird mit der vom Initiativkomitee beantragten Waldabstandslinie nicht geschaffen.

Für die Festsetzung der Waldabstandslinie im Teilbereich Alsen gemäss Initiative wurde zudem beim Rechtsberater der Gemeinde eine Einschätzung zu den Erfolgsaussichten möglicher Entschädigungsforderungen eingeholt. Die Rechtsgrundlage betreffend Entschädigungspflicht seitens Gemeinde ist nicht eindeutig.

### **Begründung des gemeinderätlichen Gegenantrages**

Nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet. Folglich konnte damit gerechnet werden, dass das Grundstück Kat.-Nr. 4620, welches sich seit je her in der Bauzone befindet, grundsätzlich überbaubar ist und entsprechend auch zur Baureife gebracht werden soll. Eine Umzonung in eine Nichtbauzone hatte auch nicht stattgefunden, nachdem der Wald im Gebiet Alsen mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 1208 im Jahre 2000 rechtlich festgesetzt wurde. Entsprechend wurde ein Verkaufsangebot 2008 des damaligen Grundeigentümers vom Gemeinderat abschlägig beantwortet mit dem Hinweis, dass der Grundeigentümer mit den kantonalen Instanzen und der kommunalen Planungs- und Baukommission klären solle, wie sich das Grundstück überbaubar machen lasse.

Aufgrund dieser Ausgangslage erscheint es dem Gemeinderat sinnvoll, die Waldabstandslinie so festzulegen, dass das noch nicht überbaute Grundstück situationsgerecht überbaut werden kann, die bestehenden Gebäude nicht rechtswidrig werden und dabei insbesondere die Funktion und der Schutz des Waldes in zweckmässiger Weise erhalten bleiben.

In diesem Sinne ist das Interesse einer Überbaubarkeit der Grundstücke gegenüber den Funktionen des Waldes abzuwägen. Mit der Überbaubarkeit werden die Funktionen des bestehenden Wäldchens nicht wesentlich eingeschränkt und der Schutz von Menschen und Sachwerten ist gewährleistet.

Vom Wäldchen gehen wegen der Geländeausrichtung keine wesentlichen Gefahren für Bauten und deren Bewohnerinnen und Bewohner aus. Zudem sind die wohnhygienischen Verhältnisse aufgrund der Südlage der Grundstücke unproblematisch. Der Schutz der

Böschung vor Erosion sowie die Erholungsfunktion im Wald werden für die Öffentlichkeit nicht vermindert. Durch den verringerten Waldabstand verliert das Grundstück Kat.-Nr. 4620 wegen des schrofferen Übergangs vom Baugebiet zum Wald jedoch etwas von seinem ökologischen Potenzial.

Nach Abwägung aller Interessen ist der Gemeinderat überzeugt, dass ein durchgehender Waldabstand bei 10 m den verschiedenen Interessen am besten gerecht wird und auch im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung der verschiedenen Grundstücke zweckmässig ist.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung dieser Festlegung explizit zugestimmt.

#### **4.2 Waldabstandslinie, Teilbereich Brand/Hof (Teilplan 2)**

Mit der vorgesehenen Waldabstandslinie wird im Bereich von Grundstück Kat.-Nr. 9950 auf die bestehende Überbauung für die Erholungsnutzung (Jugi, CVJM-Haus) Rücksicht genommen. Die bestehenden Bauten sollen auch künftig rechtmässig Bestand haben. Für zusätzliche Bauten besteht heute jedoch kein ausgewiesener Bedarf. Deshalb wird der Waldabstand dort, wo keine Gebäude stehen, generell bei 30 m festgelegt und dort, wo bestehende Bauten (Jugi) diesen Abstand unterschreiten, entlang des Gebäudes (umfahren). Beim Jugi rechtfertigt sich die Umfahrung des Gebäudes dadurch, dass das Gebäude durch einen Kiesweg vom Wald getrennt ist und somit der Schutz für Wald und Gebäude hinreichend erfüllt wird. Der Zweck des Waldes wird dadurch nicht geschmälert. Wohnhygienische Aspekte spielen bei der heutigen und auch künftigen Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung ausgeschlossen) keine Rolle.

Bei Grundstück Kat.-Nr. 9211 wird aus Gründen der Wohnhygiene und der Sicherheit von einer Umfahrung des Gebäudes mit der Waldabstandslinie abgesehen. Die bestehende Waldabstandslinie entlang der Hofstrasse wird deshalb mit dem gleichen Abstand bis zur Gattikonerstrasse ergänzt. Das Grundstück bleibt durch diese Massnahme überbaubar.

#### **4.3 Waldabstandslinie, Teilbereich Schweikrüti (Teilplan 3)**

Die Waldabstandslinie im Teilbereich Schweikrüti wird um zwei fehlende Teilstrecken ergänzt. Dabei wird die bestehende Überbauung umfahren. Wohnhygiene und Sicherheit bleiben für die bestehenden Bauten hinreichend gewährt.

#### **4.4 Waldabstandslinie, Teilbereich Züsack (Teilplan 4)**

Die Waldabstandslinie im Teilbereich Züsack wird um eine Teilstrecke ergänzt. Dabei wird auf Grundstück Kat.-Nr. 9201 der Waldabstand auf 30 m festgesetzt. Dies hatte die Aufhebung eines Teilstücks der rechtskräftigen Waldabstandslinie zur Folge. Auf Grundstück Kat.-Nr. 6130 wird das bestehende Gebäude umfahren, weil aufgrund der Lage (gegenüber dem Wald erhöht, durch Weg getrennt) Schutz und Wohnhygiene gewährleistet sind.

#### **4.5 Waldabstandslinie, Teilbereich Hohlgass (Teilplan 5)**

Die bestehende Waldabstandslinie wird auf Grundstück Kat.-Nr. 7615 bis zur Gattikonerstrasse in einem Abstand von 30 m ergänzt. In rechtlicher Hinsicht erfolgt dadurch keine Änderung.

#### **4.6 Waldabstandslinie, Teilbereich Färberei (Teilplan 6)**

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9816 und 9812 wird eine neue Waldabstandslinie festgesetzt. Diese wird auf Grundstück Kat.-Nr. 9812 entlang des bestehenden Gebäudes festgesetzt. Aufgrund der Topographie (Gebäude gegenüber Wald erhöht) bleiben Sicherheit und Wohnhygiene gewährleistet.

Auf Grundstück Kat.-Nr. 9816 wird der Waldabstand bei 15 m festgesetzt. Eine sinnvolle Überbauung des Grundstücks bleibt damit auch künftig gewahrt. Für die innerhalb dieses 15 m-Abstandsbereichs liegenden Bauten und Anlagen können die Sicherheit und Wohnhygiene nicht gewährleistet werden. Entsprechend wird von einer Umfahrung der Bauten abgesehen.

Auf Kat.-Nr. 9811 (Färberei Areal) ist der Waldabstand durch die Baufelder des privaten Gestaltungsplans Farb fixiert, weshalb sich eine zusätzliche Festsetzung erübrigt.

#### **4.7 Waldabstandslinie, Teilbereich Tischenloo/Bürger (Teilplan 7)**

Die Waldstücke im Teilbereich Tischenloo/Bürger liegen zwischen Kantonsstrasse und Bahngleise. Auf Grundstück Kat.-Nr. 8885 wurde bereits 1994 eine Waldabstandslinie festgesetzt. Mit der Waldfeststellung durch den Kanton im Jahre 2000 kam diese Waldabstandslinie jedoch mitten in den Wald zu liegen.

Rechtliche Abklärungen ergaben, dass bei der Überarbeitung des Waldabstandslinienplans auf die Waldfeststellung aus dem Jahre 2000 abzustellen ist. Danach muss die von der Gemeinde 1994 festgesetzte Waldabstandslinie aufgehoben und in einem Mindestabstand zur festgestellten Waldgrenze neu festgesetzt werden. Um der Funktion des Waldes, den wohngygienischen Verhältnissen sowie den Interessen der Grundeigentümer Rechnung zu tragen, wird die Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 m sowie entlang des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8884 neu festgesetzt. Damit wird der Bestand des Wohngebäudes auf Grundstück Kat.-Nr. 8884 gesichert. Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 wird indes baurechtswidrig, besitzt jedoch weiterhin Bestandesgarantie im Sinne von § 101 PBG.

Entlang der Tischenloostrasse wird die Waldabstandslinie im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 6619, 6618 und 6579 mit einem Abstand von 15 m festgelegt. Die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 9747, 9120, 6569 und 9571, wo sich vereinzelt Gebäude innerhalb des Strassenabstandes befinden, wird die Waldabstandslinie bei mehr als 15 m auf der Strassenbaulinie festgesetzt.

#### **4.8 Waldabstandslinie, Teilbereich Böni I und II (Teilplan 8)**

Im Teilbereich Böni I und II werden die bestehenden Waldabstandslinien in den Bereichen des Strassenabstandes durch direktes Verbinden sinngemäss ergänzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9843 wird das bestehende Gebäude umfahren. Die Waldfunktion wird dadurch nicht eingeschränkt, und Hygiene und Sicherheit sind gewährleistet.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1105/1994 wurde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8544 ein Waldabstand festgesetzt, der aus nicht nachvollziehbaren Gründen teilweise grösser als der ordentliche Waldabstand von 30 m ist. Das Grundstück, welches für die Wahrung der öffentlichen Interessen im Rahmen der aktuellen Teilrevision Ortsplanung von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden soll, soll angemessen und haushälterisch überbaut werden können. Entsprechend wird der Waldabstand bei maximal 30 m festgesetzt.

#### **4.9 Waldabstandslinie, Teilbereich Tällegg/Höhenweg (Teilplan 9)**

Entlang der Säumerstrasse wird die Waldabstandslinie so festgelegt, dass sowohl dem Schutz des Waldes als auch einer zweckmässigen und sachgerechten Überbauung der betroffenen Grundstücke Rechnung getragen wird. Dabei wird ein Mindestabstand von 15 m eingehalten, sofern dadurch keine bestehenden Gebäude durchschnitten werden. Befinden sich Gebäude innerhalb dieses 15-m-Abstands, so wird die Waldabstandslinie entlang des Gebäudes geführt. Damit werden die betroffenen Gebäude in ihrem Bestand

gesichert. Alle betroffenen Grundstücke bleiben mit dieser Festsetzung zweckmässig überbaubar.

Der Armbrustschützenstand auf Grundstück Kat.-Nr. 7340 befindet sich in der Erholungszone. Die Erholungs- und Freizeitnutzung mit entsprechenden Gebäuden soll auf diesem Grundstück auch künftig möglich sein. Ein durchgehender Waldabstand von 30 m verunmöglicht dies. Deshalb wird der Waldabstand nordseitig auf 15 m herabgesetzt. Die Funktionen des Waldes werden dadurch nur marginal eingeschränkt.

Beim kleinen Waldstück am Höhenweg wird aus ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen am Waldabstand von 30 m festgehalten. Er wird lediglich für das auf der gegenüberliegenden Strassenseite und das nordseitig gelegene Grundstück auf 15 m herabgesetzt. Diese Reduzierung hat keine Auswirkungen auf die landschaftlichen Werte, und die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt dadurch gewährleistet.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 6953 (Brandgasse) wird ein verringerter Waldabstand von 15 m festgelegt. Das Grundstück ist der Gewerbezone zugewiesen und würde bei der Einhaltung eines 30-m-Waldabstandes nahezu unüberbaubar. Im Sinne einer häuslicher Bodennutzung soll dieses Areal (EKZ) jedoch einer Gewerbenutzung zugänglich gemacht werden können. Die Funktionen des Waldes werden dadurch nicht massgeblich geschmälert, zumal in diesem Bereich keine landschaftlichen oder ortsbaulichen Aspekte gegen eine Verringerung auf 15 m sprechen.

## 5. Öffentliche Auflage/Einwendungen

### 5.1 Allgemeines/Verfahren

Zur Festsetzung der Waldabstandslinien fanden zwei öffentliche Auflageverfahren statt. Die Pläne des gemeinderätlichen Vorschlags für die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans wurden im Sinne von § 7 PBG vom 25. März bis zum 23. Mai 2011 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage des Vorschlags zum Teilbereich Alsen gemäss Initiative des „Überparteilichen Komitees zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ fand vom 13. April bis zum 13. Juni 2012 statt. Während diesen Auflagen konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Die Pläne des ersten Auflageverfahrens wurden der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung zugestellt.

Zur ersten öffentlichen Auflage gingen 13 Einwendungen mit insgesamt 24 Anträgen ein.

Zum Vorschlag gemäss Initiative des „Überparteilichen Komitees zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ waren es zwei Einwendungen mit je einem Antrag.

Im Festsetzungsverfahren ist zu den Einwendungen gesamthaft Stellung zu nehmen. Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat haben die Anträge eingehend behandelt. Soweit die Anträge berücksichtigt wurden, sind die Planunterlagen entsprechend angepasst worden. Bei Nicht-Berücksichtigung wird die Ablehnung im nachfolgenden Bericht begründet. Der Bericht ist nach den betroffenen Planausschnitten in Unterkapitel gegliedert, in welchen die einzelnen Anträge thematisch zusammengefasst behandelt sind.

Die Ergänzungen des Waldabstandslinienplans werden durch die Gemeindeversammlung als Bestandteil des Zonenplans festgesetzt. Rechtsgültig werden die neuen Waldabstandslinien mit der Genehmigung durch den Kanton.

## 6. Mitwirkungsbericht

Im Folgenden wird die Haltung des Gemeinderates *inklusive Entscheid über die Nicht-/bzw. Berücksichtigung der Einwendungen* dargestellt.

## **6.1 Auflageverfahren zum Vorschlag der Initiative des „Überparteilichen Komitees zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“ – Teilbereich Alsen (Auflage vom 13. April 2012 – 13. Juni 2012)**

Eine Einwendung verlangt die Ablehnung der Initiative und die Festsetzung der Waldabstandslinie beim Grundstück Kat.-Nr. 4620 in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze.

### ***Berücksichtigt.***

Eine Einwendung unterstützt den Vorschlag der Initiative und beantragt, dass eine Verringerung des Waldabstands abzulehnen sei. Begründet wird der Antrag mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

### ***Nicht berücksichtigt:***

Die Waldabstandslinie ist aufgrund einer sorgfältigen Abwägung der verschiedenen Interessen festzulegen. Somit sind im weitesten Sinne die raumplanerischen Interessen bei der konkreten Situation abzuwägen. Vorliegend gilt es, das Interesse an einer zweckmässigen Bebauung eines Bauzonengrundstücks gegenüber der Waldfunktion des bestehenden Wäldchens abzuwägen. Das Wäldchen dient als Ufergehölz für den kleinen, offen geführten Abschnitt des Marbachs. Dieser Abschnitt hat eine ökologische Vernetzungsfunktion und dient als Landschaftselement im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Diese Funktionen gehen jedoch mit einer Überbauung respektive einer Festlegung des Waldabstands bei 10 m nicht verloren, da der wertvolle und schutzwürdige Uferbereich (Böschung zum Marbach) durch die Böschungsoberkante deutlich vom überbaubaren Bereich getrennt ist. Der Uferbereich und damit die ökologischen und landschaftlichen Funktionen des Wäldchens bleiben somit erhalten.

Zudem wird mit einer künftigen Bebauung dem raumplanerischen Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens (im Sinne einer Nutzung bestehender Bauzonenreserven) Rechnung getragen. Eine Festlegung der Waldabstandslinie bei 30 m auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4620 widerspricht somit weitgehend den raumplanerischen Interessen.

## **6.2 Auflageverfahren zum Vorschlag des Gemeinderates – alle Bereiche (Auflage: 25. März 2011 – 23. Mai 2011)**

### **Allgemeine Einwendungen**

Zwei Eingaben verlangen, dass die Waldabstände im Siedlungsgebiet aus ökologischen Gründen grundsätzlich bei mindestens 15 m festgelegt respektive bei 15 m belassen werden sollen.

### ***Nicht berücksichtigt:***

Bei der Festsetzung von Waldabstandslinien ist eine umfassende Interessenabwägung nötig. Dabei sollen sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Interessen aufgrund der konkreten Situation vor Ort ermittelt und gegeneinander abgewogen werden.

Eine allgemeine Festlegung der Waldabstände bei 15 m würde diesen Planungsgrundsatz der Interessenabwägung missachten.

Eine Einwendung verlangt, dass für die punktuelle Verminderung von Waldabständen ein Ausgleich für den Mehrwert zu schaffen sei und dass zusätzliche Ausnützungsboni gemäss neuer Bau- und Zonenordnung auszuschliessen seien.

**Nicht berücksichtigt:** Eine Einführung von Mehrwertabgaben ist nicht Gegenstand der Vorlage. Zudem fehlt die erforderliche Rechtsgrundlage, für Abweichungen vom ordentlichen Waldabstand Mehrwerte abzuschöpfen oder einen Ausgleich zu verlangen – zumal erst mit der Festlegung von Waldabstandslinien eine grundeigentümergebundene Rechtslage geschaffen wird.

Waldabstandslinien werden aufgrund von verschiedenen Kriterien festgelegt. Die Ausnützungintensität betroffener Grundstücke ist dabei kaum relevant. Grundsätzlich bedeuten Waldabstandslinien eine Einschränkung. Eine zusätzliche Verknüpfung von Ausnützungsmöglichkeiten mit dem Waldabstand ist nicht zweckmässig und nicht Gegenstand der Vorlage.

Mehrere Einwendungen verlangen, dass die Festsetzung der Ergänzungen des Waldabstandslinienplans im Rahmen der BZO-Revision vorzunehmen sei.

**Ursprünglich berücksichtigt:** Festsetzung wird aufgrund der Initiative vorgezogen. Laut Gemeindegesetz (§ 50) muss der Gemeinderat eine gültige Initiative mit seinem Antrag der nächsten Gemeindeversammlung vorlegen. Konkret muss die vorliegende Initiative der Herbst-Gemeindeversammlung vorgelegt werden; die Sonder-Gemeindeversammlung zur BZO vom 7. November 2012 kann nicht abgewartet werden.

### 6.3 Teilbereich Tischenloo/Bürger (Teilplan 7)

Eine Einwendung verlangt, dass auf die Aufhebung der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 und die Neufestsetzung derselben Waldabstandslinie auf Grundstück Kat.-Nr. 8884 verzichtet werde.

**Nicht berücksichtigt:** Die von der Gemeinde Thalwil sowie der Baudirektion des Kantons Zürich vorgenommenen rechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass sich die Festsetzung der revidierten Waldabstandslinie an der Waldfeststellung (Regierungsratsbeschluss Nr. 1208 / 2000) zu orientieren habe. Daraus resultiert als minimaler Waldabstand die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8884 neu festgesetzte Waldabstandslinie und hat die Aufhebung der Waldabstandslinie (Regierungsratsbeschluss Nr. 1105 / 1994) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8885 zur Folge.

### 6.4 Teilbereich Tällegg/Höhenweg (Teilplan 9)

Zwei Einwendungen betreffen die Festlegung der Waldabstandslinie gegenüber dem Wald entlang der Säumerstrasse. Diese verlangen, dass die Waldabstandslinie entweder gleich wie die bestehende Strassenbaulinie oder aber bei 10 m festzusetzen ist.

**Teilweise berücksichtigt:** Die teilweise Berücksichtigung der Anliegen erfolgt dadurch, dass der 15 m Waldabstand dort angepasst wird, wo Gebäude durchschnitten werden. Der Waldabstand wird an den entsprechenden Stellen entlang der Gebäudekante festgesetzt, so dass diese Gebäudeteile nicht rechtswidrig werden und auch wieder hergestellt

werden könnten.

Eine Unterschreitung des Waldabstands von 15 m kann nur in besonderen Fällen gewährt werden. Vorliegend ist eine Festsetzung der Waldabstandslinie bei 10 m aus forstrechtlicher Sicht nicht begründbar. Hierbei sprechen vor allem wohnhygienische Gründe (Beschattung, Feuchtigkeit) sowie Sicherheitsaspekte gegen eine weitere Verminderung des Waldabstands von 15 m. Zudem kann festgestellt werden, dass die betroffenen Parzellen mit der Festsetzung der Waldabstandslinie bei 15 m zweckmässig überbaubar sind. Somit liegen keine ausserordentlichen Verhältnisse vor. Eine Zusammenlegung der Waldabstandslinie mit der Strassenbaulinie ist nicht zweckmässig, da die beiden Baulinien verschiedene Funktionen erfüllen und somit auch ihrer Funktion gemäss ausgeschieden werden.

## 6.5 Teilbereich Böni I und II (Teilplan 8)

Eine Einwendung verlangt, dass auf Parzelle Kat.-Nr. 8544 der Waldabstand nicht mehr als 30 m betragen soll.

**Berücksichtigt:** Da keine Gründe ersichtlich sind, weshalb an dieser Stelle vom ordentlichen Waldabstand von 30 m abgewichen werden sollte, wird der Waldabstand bei maximal 30 m festgesetzt.

## 6.6 Teilbereich Alsen (Teilplan 1)

Sieben Einwendungen betreffen das Grundstück Kat.-Nr. 4620 an der Alsenstrasse. Die Einwendungen verlangen, dass der Waldabstand beim genannten Grundstück bei 30 m oder bei 15 m festgesetzt wird. Eventualiter sei das Grundstück einer Freihaltezone zuzuweisen.

**Nicht berücksichtigt:** Das Grundstück Kat.-Nr. 4620 ist schon seit dem ersten von der Gemeinde Thalwil im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erlassenen Zonenplans im Jahre 1984 einer Bauzone zugewiesen. Somit bestand schon damals die Absicht, das Grundstück wie auch die benachbarten Grundstücke, welche innerhalb des ordentlichen Waldabstandes von 30 m liegen, einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen Interessen, der Funktion des Waldes sowie des Interesses an einer zweckmässigen Überbauung des besagten wie auch der benachbarten Grundstücke wird der Waldabstand bei 10 m festgesetzt (vgl. Hinweis in Kap. 6.1, Teilbereich Alsen). Die Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht dieser Festlegung explizit zugestimmt.

Eine Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4620 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ergänzung des Waldabstandslinienplans.

# 7. Kantonale Vorprüfung

## 7.1 Teilbereich Alsen (Teilplan 1)

Zur Festlegung des Waldabstands von 10 m auf Grundstück Kat.-Nr. 4620 wird im Prüfbericht bemerkt, dass die betroffene Parzelle durch diese Festsetzung überbaubar bleibt und dass unter Berücksichtigung der kleinen Waldparzelle sowie der konkreten

Situation die Interessenabwägung zugunsten eines Waldabstandes von 10 m als vertretbar erachtet wird.

## **7.2 Teilbereich Brand/Hof (Teilplan 2)**

Gemäss Stellungnahme der Baudirektion des Kantons Zürich seien die Voraussetzungen für eine Festlegung der Waldabstandslinie bei 15 m angrenzend an das CVJM-Haus nicht erfüllt. Die Festsetzung sei nochmals zu überprüfen.

***Berücksichtigt.***

### **7.3 Teilbereich Tischenloo/Bürger (Teilplan 7)**

Die Gemeinde Thalwil hat der Baudirektion eine gegenüber der öffentlichen Auflage geänderte Festsetzung der Waldabstandslinie zur Prüfung zugestellt. Diese Variante sieht vor, dass die Waldabstandslinie auf Grundstück Kat.-Nr. 8885 entlang des bestehenden Gebäudes (im Sinne der eingegangenen Einwendung) festgesetzt wird. Gemäss Stellungnahme der Baudirektion ist diese Festsetzung nicht genehmigungsfähig. Entsprechend ist der Waldabstand gemäss der Variante der öffentlichen Auflage festzusetzen.

***Berücksichtigt.***

#### **Fazit**

Die Vorbehalte und Empfehlungen der Baudirektion wurden aufgenommen und im Waldabstandslinienplan umgesetzt.

## **8. Nachhaltigkeitsbetrachtung**

Mit der Festsetzung von Waldabstandslinien erfüllt die Gemeinde einen planungsrechtlichen Auftrag und setzt damit die Ziele und Grundsätze der Raumplanung um. Diese sind namentlich die haushälterische Nutzung des Bodens, der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Schaffung von wohnlichen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Die Ziele der Raumplanung entsprechen somit im weitesten Sinne dem Konzept der Nachhaltigkeit: Gesellschaftliche, ökologische und wirtschaftliche Ziele gilt es in gleicher Weise zu berücksichtigen. Der Ermessensspielraum der kommunalen Behörden bei der Festlegung von Waldabstandslinien ist gering. Entsprechend ist die Möglichkeit, Effekte auf den verschiedenen Ebenen der Nachhaltigkeit zu erzielen, ebenfalls bescheiden.

Hinsichtlich der gesellschaftlichen Ebene ist der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung wesentlich. Dabei wurde darauf geachtet, dass alle Grundstücke entlang eines bestimmten Waldabschnittes gleich behandelt werden. Damit soll die Chancengleichheit aller Betroffenen gewahrt werden.

Auf der ökologischen Ebene wurde insbesondere dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden Beachtung geschenkt. Hierbei wurden die Waldabstände im Grundsatz so festgelegt, dass bestehende und mit den notwendigen Erschliessungsanlagen bereits ausgestattete Bauzonen sinnvoll überbaut und bestehende Bauten erhalten werden können. Die Festlegung der Waldabstandslinie zum Nachteil einer Überbauung hätte zur Folge, dass bestehende Erschliessungsinfrastrukturen weniger wirtschaftlich genutzt und betrieben werden können. Dies widerspricht einem effizienten Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen und hat im Endeffekt einen höheren Landverbrauch zur Folge. Den positiven Auswirkungen dieser haushälterischen Bodennutzung steht jedoch eine geringe ökologische Abwertung des Waldrands respektive der betroffenen Grundstücke gegenüber.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist hervorzuheben, dass mit dem oben erwähnten Festlegungsgrundsatz namhafte Abwertungen von Liegenschaften und damit verbundene Schadenersatzforderungen mit möglicher Kostenfolge für das Gemeinwesen verhindert werden.

## **9. Schlussbemerkungen**

Gemäss § 89 PBG bedürfen die vorliegenden Änderungen des Waldabstandslinienplans nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung einer Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die neuen Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Die Landschaftspflege, der Erhalt und die Entwicklung von öffentlich nutzbaren Freiräumen und natürlichen Objekten sind wichtige Anliegen des Gemeinwesens. Die Gemeinde Thalwil setzt dafür die ihr zur Verfügung stehenden Mittel und Ressourcen möglichst zielgerichtet und effizient ein und setzt sie in geeigneten Instrumenten um. Zu erwähnen sind beispielsweise die seit 2001 aktive Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts, die Seeuferplanung oder das mit planerischen Mitteln als Erholungsgebiet für die Bevölkerung freigehaltene Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli. Zudem wird im Rahmen der kommunalen Richtplanung (Legislaturziel) der Grün- und Freiraumplanung der Gemeinde ein hoher Stellenwert eingeräumt. Mit der Richtplanung wird es möglich sein, die Freiraumplanung in einen Gesamtkontext zu setzen und die notwendigen Mittel und Instrumente zielführend einzusetzen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass mit der vorliegenden Initiative einzelne Bürger aufgrund eines vermeintlichen Gemeindewohls auf ungerechtfertigte Weise eingeschränkt und benachteiligt werden. Lieber möchte der Gemeinderat mit den ihm zur Verfügung stehenden Instrumenten, gemeinsam mit den Einwohnerinnen und Einwohnern, den Lebensraum aktiv gestalten und einen wirklichen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen. Die vorliegende Initiative ist dazu nicht der richtige Weg. Auch bei Annahme der Initiative hat die Bevölkerung kein Anrecht auf ein Ruhebänkli mit Aussicht oder auf eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung, weil es sich bei der Parzelle Kat.-Nr. 4620 um ein Privatgrundstück handelt. Entsprechend beantragt der Gemeinderat den Bürgerinnen und Bürgern, die Initiative abzulehnen und den Gegenvorschlag des Gemeinderats gutzuheissen.