

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00323 vom 8. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00323

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00323 du 8 mai 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00323 del 8 maggio 2025

Regeste

gewässerschutzrechtliche Bewilligung | Verweigerung der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung für den Bau eines Doppeleinfamilienhauses. Solange die Kantone den Gewässerraum noch nicht festgelegt haben, beträgt die minimale Breite des Gewässerraums bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha 20 m (E. 3.1). Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (E. 3.2). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" restriktiv auszulegen. Eine Ausnahmebewilligung ist nur in Gebieten gerechtfertigt, die bereits so dicht überbaut sind, dass der Gewässerraum seine natürliche Funktion auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (E. 3.5). Ausnahmebewilligungen sollen vor allem in Gebieten mit raumplanerisch erwünschter städtebaulicher Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen zwecks Schliessung von Baulücken ermöglicht werden (E. 4.2). Dies ist im vorliegend streitgegenständlichen, peripher gelegenen Gebiet nicht der Fall (E. 5.3). In einer Gesamtbetrachtung der Gegebenheiten hat das Baurekursgericht die Verweigerung der Ausnahmebewilligung zu Recht bestätigt (E. 6.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

umfassende Parzelle reicht bis 3 m an die Uferlinie des Zürichsees und ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wädenswil (BZO) der Wohnzone W2/30 % zugeteilt. Die Bauherrschaft beabsichtigt die Erstellung eines Doppeleinfamilienhauses, welches sich teilweise innerhalb des Uferstreifens von 20 m gemäss geltender Übergangsbestimmung zur Änderung der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) befindet und damit auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung angewiesen ist.

E. 3.1

Art. 36a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der

Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung (Gewässerraum). Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG). Art. 41b GSchV bezeichnet die minimale Breite des Gewässerraums bei stehenden Gewässern. Diese beträgt grundsätzlich 15 m gemessen ab der Uferlinie (Abs. 1). Die Breite des Gewässerraums muss nach Abs. 2 erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser (lit. a), des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes (lit. b), überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (lit. c) oder der Gewässernutzung (lit. d). In dicht überbauten Gebieten kann die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Abs. 3). In bestimmten Fällen kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Abs. 4). Die Kantone legen den Gewässerraum nach Art. 41b bis zum 31. Dezember 2018 fest (Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 [ÜbBest. GSchV]). Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, beträgt bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha die Breite des Gewässerraums 20 m (Abs. 2 lit. c ÜbBest. GSchV).

E. 3.2

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV). Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist nicht erforderlich, dass bereits ein definitiver Gewässerraum nach Art. 41b GSchV ausgeschieden wurde. Dies gilt über den Ablauf der Frist zu dessen Festlegung hinaus (VGr, 28. Januar 2021, VB.2020.00636, E. 3.4 mit Hinweisen, vgl. auch VGr, 14. März 2024, VB.2023.00117, E. 5.6.1; vgl. BGE 139 II 470 E. 4.5). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung darf die künftige Gewässerraum- und Revitalisierungsplanung nicht erschweren und ihr nicht widersprechen, denn dem übergangsrechtlichen Gewässerraum kommt die Funktion einer Planungszone zu. Er soll gewährleisten, dass im Zeitraum nach dem Inkrafttreten der Verordnung bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums keine unerwünschten neuen Anlagen errichtet werden (VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00514, E. 5.2; VGr, 28. Januar 2021, VB.2020.00636, E. 3.4.1 mit Hinweisen; BGE 140 II 437 E. 6.2).

E. 3.3

Der Kanton Zürich hat den Gewässerraum im betroffenen Abschnitt des Zürichsees noch nicht festgelegt. Damit beträgt die Breite des Gewässerraums im Bereich des Baugrundstücks bis auf Weiteres 20 m. Das geplante Gebäude soll teilweise in diesem Bereich errichtet werden. Der Neubau ist im Gewässerraum nicht standortgebunden, weshalb er einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV bedarf.

E. 3.4

Beim Begriff des "dicht überbauten Gebiets" handelt es sich um einen Begriff der GSchV und damit des Bundesrechts, der bundesweit einheitlich auszulegen ist (BGE 140 II 437 E. 5; BGr, 25. März 2024, 1C_522/2022, E. 6.4). Das Bundesgericht hat zum Begriff des "dicht überbauten Gebiets" festgehalten, dass dieser auch für die planerische Festlegung des

Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV verwendet werde und eine sachgerechte Planung einen genügend gross gewählten Perimeter voraussetze. Planungsperimeter sei – zumindest in kleineren Gemeinden – in der Regel das Gemeindegebiet. Dabei liege der Fokus auf dem Land entlang des Gewässers und nicht auf dem Siedlungs- oder Baugebiet als Ganzem. Allerdings dürfe der Blick nicht ausschliesslich auf die Bauparzelle und die unmittelbar angrenzenden Parzellen gerichtet werden, sondern es müsse eine Gesamtbetrachtung angestellt werden, mit Blick auf die bestehende Baustruktur des Gemeindegebiets. Immerhin habe der Verordnungsgeber mit dem Begriff "dicht überbaut" zum Ausdruck gebracht, dass eine "weitgehende" Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 RPG) nicht genüge (vgl. BGE 143 II 77 E. 2.7; BGE 140 II 437 E. 5.1; je mit Hinweisen).

E. 3.5

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E. 7; BGr, 1. November 2024, 1C_490/2023, E. 2.4; 25. März 2024, 1C_522/2022, E. 8.2; 10. Februar 2021, 1C_282/2020, E. 6.1). Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV ist nach der Praxis des Bundesgerichts nur in Gebieten gerechtfertigt, die bereits so dicht überbaut sind, dass der Gewässerraum seine natürliche Funktion auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (BGE 143 II 77 E. 2.8; BGr, 25. März 2024, 1C_522/2022, E. 8.2; 9. August 2022, 1C_540/2021, E. 3.2; 4. März 2019, 1C_67/2018, E. 4.3). Dies kann vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren (wie in Basel und Zürich) und Dorfzentren zutreffen, die von Flüssen durchquert werden. In solchen Gebieten sollen noch bestehende Baulücken zur raumplanerisch erwünschten städtebaulichen Verdichtung geschlossen werden können. Dagegen besteht in peripheren Gebieten regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums (vgl. BGE 143 II 77 E. 2.7; BGE 140 II 428 E. 7).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst mit Hinweis auf die modulare Arbeitshilfe "Gewässerraum" zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz vor, die Erwägung der Vorinstanz, dass der Gesetzgeber Ausnahmegewilligungen vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren zulassen wollen, greife zu kurz. Dicht überbaute Gebiete könnten auch in Dörfern und peripher gelegenen Gebieten vorliegen. Die vorinstanzliche Erwägung, dass in peripheren Gebieten regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums angenommen werde, erweise sich als falsch.

E. 4.2

In ihren theoretischen Ausführungen weist die Vorinstanz in E. 4.2 darauf hin, dass der Verordnungsgeber eine Anpassung des Gewässerraums bzw. Ausnahmegewilligungen vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren zulassen wollte, die (wie in Basel und Zürich) von Flüssen durchquert würden. In solchen Gebieten sollten die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden können. Dagegen werde in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzten, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums angenommen.

E. 4.3

Die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf den Erläuternden Bericht zur Parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer (07.492) – Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung vom 20. April 2011 (nachfolgend: Erläuternder Bericht). Darin wird ausgeführt, im dicht überbauten Gebiet (Städte, Dorfzentren) könnten Ausnahmen bewilligt werden, da dadurch eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung (z. B. durch das Füllen von Baulücken) ermöglicht werde (Erläuternder Bericht, S. 15). In Bezug auf den Begriff des dicht überbauten Gebiets nennt der Erläuternde Bericht zudem als Beispiele städtische Quartiere in Basel am Rhein oder in Zürich an der Limmat (Erläuternder Bericht, S. 12). Ausserhalb der dicht überbauten Zentren, z. B. in locker überbauten Aussenquartieren, sei der Gewässerraum nach den Vorgaben von Art. 41a Abs. 1–3 GSchV bzw. Art. 41b Abs. 1 und 2 GSchV auszuscheiden (Erläuternder Bericht, S. 12 f.; vgl. auch BGE 143 II 77 E. 2.4; BGr, 10. Februar 2021, 1C_282/2020, E. 6.1; 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 5.6). Die Vorinstanz übernimmt diese Überlegungen des Verordnungsgebers in E. 4.2 des angefochtenen Entscheids korrekt und führt aus, dass in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden könnten. Nicht zu beanstanden ist sodann, dass die Vorinstanz als Umkehrschluss ausführt, dass in peripheren Gebieten ausserhalb dieser Zentren, die an ein Fliessgewässer angrenzen, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums angenommen werden könne. Mit der Verwendung des Begriffs "regelmässig" verdeutlicht die Vorinstanz zudem, dass es sich dabei zwar um die Regel handelt, bei einer Gesamtbetrachtung jedoch Ausnahmen möglich sind. Nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus der von der Beschwerdeführerin zitierten modularen Arbeitshilfe, die als Grundsatz festhält, dass von einem raumplanerischen Interesse an einer Verdichtung im Gewässerraum ausgegangen werden könne, wenn dieser sich in einer Zentrums-, einer Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt befinde (BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW (Hrsg.), Gewässerraum, Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, 2019, S. 6). Periphere Gebiete liegen regelmässig nicht in einer Zentrums- oder Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt, weshalb die Vorinstanz zu Recht darauf hinwies, dass in diesen Gebieten regelmässig das raumplanerische Interesse an einer Verdichtung fehle. Die Überlegungen der Vorinstanz zu peripheren Gebieten entsprechen zudem der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Auslegung des Begriffs des dicht überbauten Gebiets nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV (vorstehend E. 3.5; vgl. auch BGr, 17. Januar 2025, 1C_511/2023, E. 4.6.1 f. sowie BGE 143 II 77 E. 2.7; BGE 140 II 428 E. 7; BGr, 1. November 2024, 1C_490/2023, E. 2.4; 25. März 2024, 1C_522/2022, E. 8.2; 9. August 2022, 1C_540/2021, E. 3.2; 10. Februar 2021, 1C_282/2020, E. 6.1; 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 5.6; 16. November 2018, 1C_289/2017, E. 5.4).

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das streitbetroffene Grundstück sei räumlich nicht vom Hauptsiedlungsgebiet getrennt. Die Distanz des Grundstücks zum südlich der Bahnlinie liegenden Hauptsiedlungsgebiet betrage knapp 30 m. Eine derart kurze Distanz vermöge keine Trennung zu begründen, wie sie in BGE 140 II 428 angenommen worden sei.

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog dazu im Wesentlichen, das Baugrundstück liege im Weiler G, welcher lediglich aus zwei historischen Wohnbauten und drei Nebenbauten bestehe und durch die Bahnlinie sowie die O-Strasse vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt werde. Seeabwärts schliesse die Badewiese an, welche der Erholungszone zugeteilt sei und bis auf wenige Infrastrukturelemente nicht überbaut sei. Seeaufwärts erstreckte sich das geschützte Landschaftsobjekt Halbinsel Au mit Riedwiesen, Auensee, Rebbergen und historischen Gebäuden.

E. 5.3

Die Vorinstanz begründete die angenommene Trennung des streitbetroffenen Grundstücks vom restlichen Siedlungsgebiet somit zum einen mit Verweis auf die Bahnlinie und die O-Strasse, welche den Weiler G vom südlich dieser Infrastrukturanlagen liegenden Siedlungsgebiet abtrenne, und zum anderen mit den westlich und östlich anschliessenden Gebieten der Erholungs- resp. der Freihaltezone, die durch grosse Grünflächen mit wenigen Bauten geprägt seien. Diese Überlegungen der Vorinstanz sind mit Blick auf die bundesrechtlichen Vorgaben nicht zu beanstanden. Eine Trennung eines Weilers vom Hauptsiedlungsgebiet kann nicht nur durch die räumliche Distanz in Metern begründet werden, sondern auch durch die trennende Wirkung von Infrastrukturbauten wie Strassen und Bahnlinien sowie von Grünflächen der Erholungs- oder Freihaltezone mit nur vereinzelt Bauten. So anerkannte auch das Bundesgericht im Fall BGE 143 II 77 (Altendorf), dass der Weiler Seestatt am Seeufer durch die Bahnlinie und einen Grüngürtel vom Hauptsiedlungsgebiet getrennt sei. Insofern handle es sich nicht um ein Zentrumsgebiet oder einen Entwicklungsschwerpunkt, sondern um ein peripher gelegenes Gebiet. Der Weiler Seestatt selbst sei zwar dicht überbaut, grenze jedoch nur auf einer Länge von 100 m mit sechs Bauten an den See. Östlich und westlich davon sei das Seeufer durch grosse Grünflächen mit nur vereinzelt Bauten gekennzeichnet. Das Land entlang des Gewässers sei bei übergeordneter Betrachtung nicht dicht überbaut (BGE 143 II 77 E. 2.8). Aus den Überlegungen des Bundesgerichts im Fall BGE 140 II 428 (Dagmersellen) kann die Beschwerdeführerin weiter nichts zu ihren Gunsten ableiten. In diesem Fall stellte das Bundesgericht nicht auf die räumliche Distanz des Baugrundstücks in Metern zum Hauptsiedlungsgebiet von Dagmersellen ab, sondern wies auf die Bahnlinie als Trennung des Baugrundstücks vom restlichen Siedlungsgebiet hin. Zudem hielt das Bundesgericht in Bezug auf den Grüngürtel in diesem Fall differenzierend fest, dass das Fliessgewässer zwar durch einen Grüngürtel vom Gemeindezentrum getrennt sei, dieser jedoch gerade im streitigen Bereich durch ein kleines Wohngebiet und die daran angrenzenden überbauten Parzellen der Wohn- und Gewerbezone durchbrochen werde (BGE 140 II 428 E. 8). Es bestand in diesem Fall daher kein intakter Grüngürtel. Dennoch nahm das Bundesgericht eine Trennung des fraglichen Gebiets vom Gemeindezentrum an. Die Vorinstanz ist daher vorliegend zu Recht davon ausgegangen, dass das Baugrundstück im Weiler G vom weiteren Siedlungsgebiet durch die O-Strasse und die Bahnlinie sowie durch grössere Grünflächen der Erholungs- resp. Freihaltezone mit lediglich vereinzelt Bauten getrennt ist. Insofern liegt ein peripher gelegenes Gebiet vor, das sich nicht in einer Zentrums- oder Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt befindet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe die gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts erforderliche Gesamtbetrachtung mit Blick auf die bestehende Baustruktur

des Gemeindegebiets nicht vorgenommen. Die Vorinstanz beschränke sich beim Betrachtungsperimeter auf die Kleinstsiedlung G. Die Vorinstanz hätte insbesondere den Bereich H und die südlich der Bahnlinie liegende bauliche Situation mitberücksichtigen müssen. Im Übrigen liege auch bei eingeschränktem Betrachtungsperimeter ein dicht überbautes Gebiet vor.

E. 6.2

Die Vorinstanz ist unbestrittenermassen zu Recht davon ausgegangen, dass vorliegend als Betrachtungsperimeter vom Ortsteil F der Gemeinde Wädenswil auszugehen ist. Dieser besteht aus den Dorfteilen Oberort, Mittelort und Unterort sowie der Halbinsel Au. In korrekter Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung legte die Vorinstanz sodann den Fokus auf das Land entlang des Gewässers und nicht auf das Siedlungs- oder Baugebiet als Ganzem (BGE 143 II 77 E. 2.7; BGE 140 II 437 E. 5.1). Entsprechend hat auch das Bundesgericht bei einem Fall in Bezug auf eine Bauparzelle am linken Zürichseeufer festgehalten, es erscheine richtig, den Fokus auf den Uferstreifen und damit auf das Gebiet seeseits der O-Strasse zu legen (BGE 140 II 437 E. 5.1). Die Vorinstanz musste daher auch vorliegend das südlich der Bahnlinie und der O-Strasse liegende Siedlungsgebiet entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht in ihre Überlegungen miteinbeziehen. Die Vorinstanz berücksichtigte sodann das weitere Ufergebiet östlich und westlich der Bauparzelle. So erwog die Vorinstanz, seeabwärts schliesse die Badewiese an, welche der Erholungszone zugeteilt und bis auf wenige Infrastrukturelemente nicht überbaut sei. Seeaufwärts erstreckte sich das geschützte Landschaftsobjekt Halbinsel Au mit Riedwiesen, Auensee, Rebbergen und historischen Gebäuden. Zwar sei das Ufer der Badewiese und der Kleinsiedlung G teilweise mit Steinblöcken verbaut, ansonsten sei das Land entlang des Gewässers jedoch nicht in dichter Folge mit Bauten überstellt und liege der von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte, nordwestlich gelegene bebaute Bereich H doch rund 300 m entfernt. Im Weiteren sei der Gebäudegruppe eine Flachwasserzone mit einem kleinen Schilfgürtel vorgelagert, welcher seeaufwärts in einen dichten Schilfbestand mit Riedwiese übergehe. Das Ufergelände werde beidseits des Weilers somit durch grosse Grünflächen mit einzelnen Bauten geprägt. Der Uferstreifen erscheine daher als nicht dicht überbaut. Die Parzelle befinde sich nicht im Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils F, sondern es stehe ein peripher gelegenes Gebiet mit nur wenigen überbauten Parzellen am Seeufer in Frage. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung sei eine bauliche Verdichtung vorliegend nicht erwünscht und es könne nicht mehr von einer als Ausnahme zugelassenen Füllung einer Baulücke gesprochen werden.

E. 6.3

Die Überlegungen der Vorinstanz sind mit Blick auf die bundesrechtlichen Vorgaben nicht zu beanstanden. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die östlich von der fraglichen Bauparzelle liegenden Parzellen lediglich mit zwei Wohnbauten und drei Nebenbauten überstellt sind, die jedoch nicht direkt am Seeufer stehen. Vor dieser Häusergruppe befindet sich eine Flachwasserzone mit einem kleinen Schilfgürtel. Zudem schliesst direkt östlich an G die Halbinsel Au an, die im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte aufgenommen ist (Objekt-Nr. 03) mit dem allgemeinen Schutzziel der ungeschmälernten Erhaltung der landschaftlichen Einheit, insbesondere dem Schutz vor Beeinträchtigung, Zerstörung, Zerschneidung, Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts. Sodann ist der ungeschmälernte Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente

als Schutzziel aufgenommen

(<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/landschaftsschutz.html>, Perimeter und Objektblatt auf <https://maps.zh.ch> > Inventare, Schutzgebiete > Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, besucht am 21.3.2025). Rund 100 m östlich von G befindet sich sodann das Gebiet "Am Ausee", das im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 04) aufgenommen ist (vgl. Anhang 1 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994; FlachmoorV). Der Kanton Zürich hat in Umsetzung seiner Verpflichtung zum Erlass von geeigneten Schutzmassnahmen (Art. 5 Abs. 1 FlachmoorV) das "Nagliker Ried" unter Naturschutz gestellt mit dem Ziel der Erhaltung der schutzwürdigen Gebiete als Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften sowie dem Schutz der Landschaft (vgl. Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Wädenswil vom 10. Juni 1993). Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine bauliche Verdichtung in diese Richtung daher nicht möglich oder erwünscht. Gleiches gilt für die westlich an die Bauparzelle am Seeufer anschliessende Badewiese, welche der Erholungszone zugeteilt ist und mit wenigen Infrastrukturanlagen überbaut ist. Bei diesen Bauten handelt es sich um einen Kioskpavillon, ein Beachvolleyballfeld, einen Steg und ein historisches Badehaus. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz diese Bauten auf der Badewiese bei ihrer Beurteilung berücksichtigt und ist entsprechend nicht davon ausgegangen, dass die Badewiese gänzlich unbebaut ist. Sie ist jedoch – gestützt auf die Pläne und die Erhebungen anlässlich des Augenscheins – zu Recht zum Schluss gekommen, dass trotz dieser Bauten die Badewiese ihrer Funktion entsprechend eine grosse Grünfläche aufweist und das Land entlang des Gewässers nicht in dichter Folge mit Bauten überstellt ist. Daran würde auch der Einbezug weiterer Gebiete in westlicher Richtung nichts ändern. An die Badewiese schliesst westlich wiederum ein unverbauter Uferstreifen an, dem – wie die Bilder anlässlich des Augenscheins zeigen – ein Schilfgürtel vorgelagert ist. Erst nach dieser unverbauten Uferzone liegt am äussersten westlichen Gemeinderand das Gebiet H, das wiederum durch den E-Weg, die Bahnlinie und die O-Strasse vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt ist und insofern peripher liegt. Es ist sodann mit wenigen Bauten überstellt und weist einen grossen Umschwung auf, weshalb es als locker bebautes Aussenquartier charakterisiert werden kann. Eine locker oder sogar weitgehende Überbauung reicht jedoch nicht aus, um ein dicht überbautes Gebiet im Sinn von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV anzunehmen (vgl. BGE 143 II 77 E. 2.7; BGE 140 II 437 E. 5.1; BGr, 1. November 2024, 1C_490/2023, E. 2.4; 25. März 2024, 1C_522/2022, E. 8.2). Aufgrund seiner von der Bahnlinie, der O-Strasse und grösseren Grünflächen der Erholungs- resp. Freihaltezone vom weiteren Siedlungsgebiet abgetrennten Lage unterscheidet sich das vorliegende Gebiet auch wesentlich von Fällen in Bezug auf Uferbereiche in Rüslikon oder Meilen, bei denen die fraglichen Bauparzellen nicht peripher, sondern im Hauptsiedlungsgebiet gelegen waren und das anschliessende Seeufer über weite Strecken praktisch durchgehend mit Wohnbauten und Boots- und Badehäusern teilweise unmittelbar am See überbaut war (vgl. dazu BGE 140 II 437 E. 5.3; VGr, VB.2022.00514, 13. Juli 2023, E. 5.4).

E. 6.4

In einer Gesamtbetrachtung der Gegebenheiten ist die Vorinstanz daher zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich die Bauparzelle in einem peripher gelegenen Gebiet befindet und das Ufergelände im Betrachtungsperimeter durch grosse Grünflächen mit einzelnen Bauten geprägt ist. Die Bauparzelle liegt daher nicht in einem Gebiet, in dem die natürliche

Funktion des Wassers aufgrund der Überbauungsdichte des umliegenden Gebiets langfristig nicht erhalten werden könnte. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist vorliegend eine städtebauliche Verdichtung daher nicht erwünscht. Sowohl vom See her als auch vom Land aus betrachtet erscheint der Uferstreifen im fraglichen Gebiet nicht als dicht überbaut. Die Vorinstanz hat den rechtserheblichen Sachverhalt in diesem Zusammenhang korrekt festgestellt und Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV bundesrechtskonform ausgelegt.

E. 7

Damit der Vorinstanz festgestellt werden kann, dass die streitbetroffene Bauparzelle nicht in einem dicht überbauten Gebiet liegt, fehlt es vorliegend bereits an der ersten Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV. Eine von dieser Bestimmung weiter geforderte umfassende Interessenabwägung erübrigt sich daher.

E. 8.1

Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht dieser keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.