



Referenz-Nr.: ARES-BJRGU5/ ARE 19-1540

Kontakt ARE: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)  
Kontakt ALN: Andreas Weber, Leiter Sektion Forstrecht und Dienste, Weinbergstrasse 15, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 29 75, [www.aln.zh.ch](http://www.aln.zh.ch)

## Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen - Festsetzung

Gemeinde **Elsau**

- Massgebende - Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau vom 9. November 2019  
Unterlagen
- Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. Oktober 2019
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### Sachverhalt

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

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

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

Gebiete, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will, sind im kantonalen Richtplan zu bezeichnen (Art. 12a der Verordnung über den Wald [Waldverordnung, WaV]). Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand: 18. September 2015, Pt. 3.3.3, Wald) und Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG werden in der Gemeinde Elsau die statischen Waldgrenzen überall dort festgesetzt, wo der Wald an eine Nichtbauzone grenzt.

Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Elsau auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich um kurze Abschnitte entlang von Strassen in den Gebieten Luschderfu beim Jätbach, Weieracker und beim Pumpwerk, welche bisher nicht über eine festgesetzte Waldgrenze verfügen. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren und gestützt auf Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG ebenfalls geschlossen werden. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke. Die Gemeinde Elsau ist dazu verpflichtet im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung die Waldabstandslinien auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und zu definieren. Das Waldareal, im gesetzlichen Sinn, ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht.

Der Situationsplan enthält neben der neuen statischen Waldgrenze sowohl kantonale Landwirtschaftszonen (§ 36 PBG) als auch kantonale Freihaltezonen (§§ 39 ff. PBG). Als Informationsinhalte werden zusätzlich die nicht eingezonten Gewässerflächen, Verkehrsflächen (vor allem Hochleistungsstrassen), Eisenbahnareale, die kommunalen Nutzungszonen sowie die bereits festgesetzten Waldgrenzen dargestellt. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen weist Flächen aus, welche keiner Nutzungszone zugeteilt werden. Dabei handelt es sich um Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer kommunalen Nichtbauzone liegen und sich nicht als kantonale Nutzungszone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) eignen. Die statischen Waldgrenzen kommen teilweise innerhalb von kommunalen Nichtbauzonen zu liegen. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen und die im vorliegenden Plan nicht zonierte Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen (§ 46 Abs. 2 PBG).

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

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Elsau lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 17. Mai 2019 bis 8. Juli 2019 öffentlich auf. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt (vgl. § 7 Abs. 1 PBG und § 13 Abs. 3 PBG).

### **D. Einwendungen**

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage gingen insgesamt eine Einwendung, sowie Anpassungen seitens Kreisforstmeister ein. Soweit Anregungen und Einwendungen berücksichtigt wurden, sind sie durch Änderungen des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen und des Planungsberichts eingeflossen. Nicht eingegangen wurden auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht die Raumplanung bzw. den vorliegenden Plan betreffen oder nicht Gegenstand des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau sind. Die Gründe für die Berücksichtigung beziehungsweise Nichtberücksichtigung der Einwendungen sind dem Bericht im Sinne von Art. 47 RPV zu entnehmen.

### **E. Ergebnis**

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



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

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau im Mst. 1:5000 vom 9. November 2019 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Elsau wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 9. November 2019 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Elsau wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 9. November 2019 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau liegt während der Rekursfrist und den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Elsau, Auwiesenstrasse 1, 8352 Elsau sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
  - Dispositiv I bis V zu veröffentlichen,
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau aufzulegen,
  - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen,
  - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten im kantonalen Amtsblatt sowie im kommunalem Publikationsorgan zu publizieren.
- VII. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau aufzulegen,



- den kommunalen Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und die betroffenen kommunalen Nutzungszonen so anzupassen, dass sie kein Waldareal mehr beanspruchen.
- die im vorliegenden Plan nicht zonierte Fläche beim Spitzholzweg einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen.
- die Waldabstandslinien im Gebiet Luschderfu beim Jätbach, Weieracker und Pumpwerk bei Unterschottikon zu überprüfen, ergänzen und auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen.

#### VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Elsau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald (unter Beilage von einem Dossier)
- Regionalplanung Winterthur und Umgebung (ohne Dossier)
- Fabian Tanner, Forstrevier Hegi-Töss, Dättnauerstrasse 160, 8406 Winterthur (unter Beilage von einem Dossier)
- Hanspeter Reifler, Riedhofstrasse 62, 8408 Winterthur (unter Beilage von einem Dossier)
- Pro Natura Zürich, Wiedingstrasse 78, 8045 Zürich
- WWF Zürich, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich
- Bird Life Zürich, Wiedingstrasse 78, 8045 Zürich
- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeitungsorganisation KBO)

Baudirektion

VERSENDET AM 14. JAN. 2020

  
12.1.20

# Elsau

1:5000

## Kantonale und regionale Nutzungszonen

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

## Waldgrenzenplan

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

## Informationsinhalte

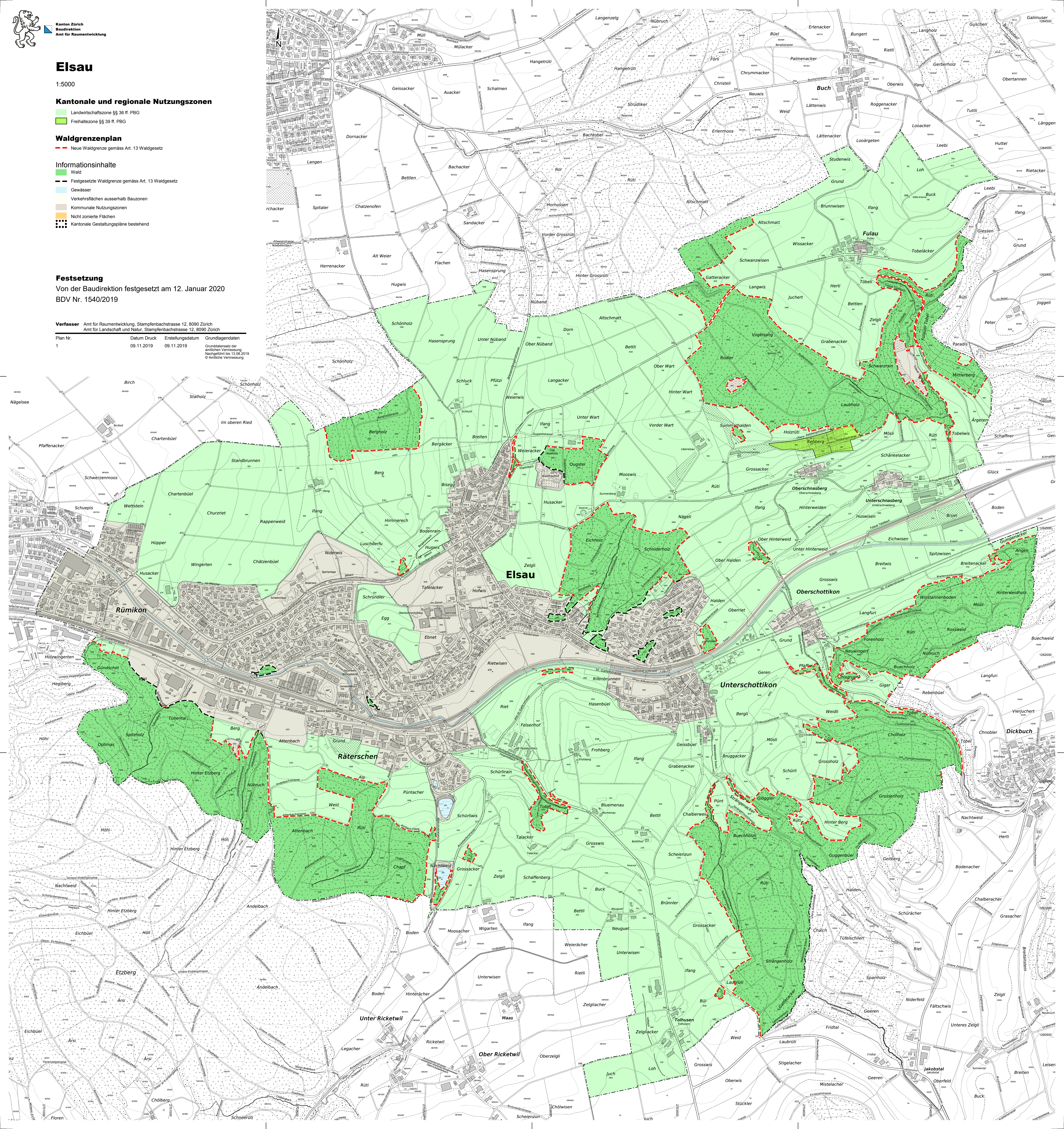
- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsfächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Nicht zonierte Flächen
- Kantonale Gestaltungspläne bestehend

## Festsetzung

Von der Baudirektion festgesetzt am 12. Januar 2020  
BDV Nr. 1540/2019

**Verfasser** Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Amt für Landschaft und Natur, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Plan Nr.	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlegenden Daten
1	09.11.2019	09.11.2019	Grunddaten der amtlichen Vermessung Nachgeführt bis 13.06.2019 © Amtliche Vermessung





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

# **Elsau. Neufestsetzung Plan kantonale und regionale Nutzungszonen sowie statische Waldgrenzen**

## **Planungsbericht**

**im Sinne von Art. 47 RPV**

(inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen)

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	6. September 2018	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	26. April 2019	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	24. Oktober 2020	Stand Festsetzung	Festsetzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Verfahren.....	1
<b>2</b>	<b>Statische Waldgrenze</b> .....	<b>2</b>
2.1	Ausgangslage.....	2
2.2	Datengrundlage.....	2
2.3	Plandarstellung.....	2
2.4	Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen.....	3
2.5	Waldabstandslinien.....	4
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ausgangslage.....	5
3.2	Plandarstellung.....	5
3.3	Zonenzuteilung.....	5
<b>4</b>	<b>Ablauf Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>7</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	7
4.2	Umgang mit Stellungnahme Gemeinde Elsau vom 30. November 2018.....	7
4.3	Anhörung.....	7
4.4	Öffentliche Auflage.....	7
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>11</b>
5.1	Kontakt.....	11
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).....	11

# 1 Einleitung

## 1.1 Verfahren

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

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

## 2 Statische Waldgrenze

### 2.1 Ausgangslage

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

### 2.2 Datengrundlage

Die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone basieren auf der Grundlage der Informationsebene Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung, welche im Rahmen der periodischen Nachführung 2017 aktualisiert wurde.

Bei der periodischen Nachführung wird nach folgenden Schritten vorgegangen:

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

### 2.3 Plandarstellung

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

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

Ohne die Festsetzung einer statischen Waldgrenze gilt der dynamische Waldbegriff. Dies bedeutet, dass ausserhalb der Bauzonen eine bestockte Fläche heute als Wald gilt, wenn die Kriterien der Waldgesetzgebung erfüllt sind; unabhängig davon, ob eine Waldfeststellung durch die zuständigen Behörden erfolgt ist. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenze ausserhalb der Bauzone wird es aber zukünftig nicht mehr möglich sein, dass sich das Waldareal weiter ausdehnt. Flächen, die ausserhalb der festgesetzten Waldgrenzen

einwachsen, gelten künftig nicht mehr als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Die Bäume können dort in Zukunft ohne Bewilligung des Forstdienstes entfernt werden. Bäume, welche aber bereits heute innerhalb der neuen Waldgrenze stehen, dürften auch ohne Festsetzung der statischen Waldgrenze nicht ohne Bewilligung gefällt werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wird darauf verzichtet, die Veränderungen, welche im Rahmen der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung zwischen der bisherigen und der neuen Bodenbedeckung Wald ermittelt wurden, planlich darzustellen.

## 2.4 Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen

Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Elsau auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich um kurze Abschnitte entlang von Strassen, welche bisher nicht über eine festgesetzte Waldgrenze verfügen. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren ebenfalls geschlossen werden. Da der Wald hier neu direkt an die Bauzone grenzt und noch keine Waldabstandslinie festgelegt wurde, bedeutet das für die angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine neue Betroffenheit. Das Waldareal, im gesetzlichen Sinn, ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht. In der nachfolgenden Tabelle sind die konkreten Fälle zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Jätbach / Rümikerstrasse/ Luschderfu	

Weieracker	
Pumpwerk Unterschottikon	

## 2.5 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen festgesetzt. Hinsichtlich Waldabstand kommt somit nach wie vor § 262 Abs. 1 PBG (ausserhalb der Bauzone) bzw. § 66 Abs. 2 PBG (innerhalb der Bauzone) zur Anwendung, wonach der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze ausserhalb sowie innerhalb der Bauzone 30 m beträgt. In Bereichen, wo die Waldgrenze entlang der Bauzone verläuft, ist die Gemeinde Elsau dazu verpflichtet im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung die Waldabstandslinien zu definieren. Gegenüber dem heutigen Zustand ändert sich die Situation dahingehend, dass die Waldgrenze neu eindeutig und im ganzen Gemeindegebiet festgelegt ist und im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone keine lokal begrenzte Waldfeststellung mehr erfolgen muss.

## **3 Kantonale und regionale Nutzungszonen**

### **3.1 Ausgangslage**

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

Der aktuell geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Elsau wurde mit Verfügung Nr. 983 vom 2. August 1995 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kantonale und kommunale Nutzungszonen ausgedehnt wurden (Landwirtschaftszone Schründler/ Egg/Tafelacker sowie Weilerkernzonen Ober- und Unterschnasberg, Ober- und Unterschottikon), parallel dazu aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt ist. Zudem sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

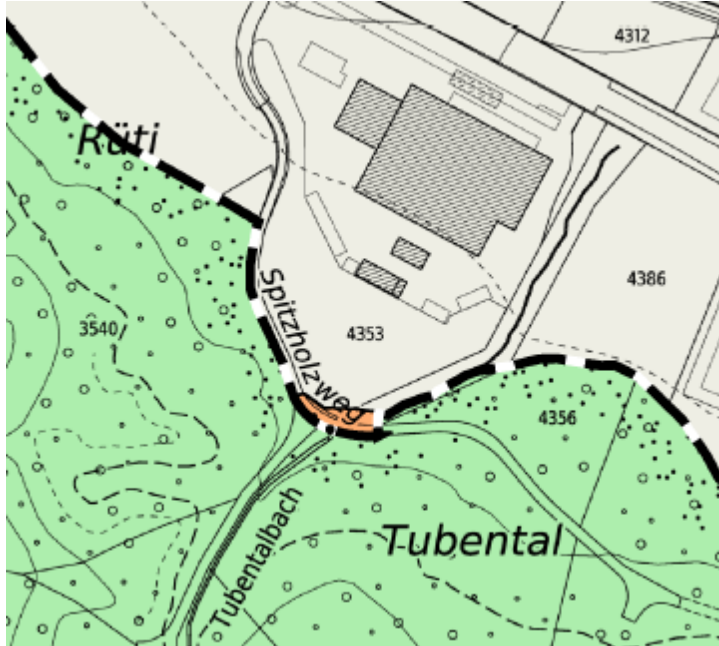
### **3.2 Plandarstellung**

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

### **3.3 Zonenzuteilung**

An der Abgrenzung der kantonalen Landwirtschaftszone hat sich eine Änderung ergeben. Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde die Reservezone Schründler/Egg dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Mit der Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird deshalb die ausserhalb des Siedlungsgebiets gelegene Reservezone der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Elsau ist an einer Stelle im Plan eine Fläche (orange markiert) zu finden, welche keiner Nutzungszone zugewiesen wurde:

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Spitzholzweg	Kat.- Nr. 3779 und 4354	

Hierbei handelt es sich um eine grössenmässig relevante Fläche, welche zwischen der festgesetzten Waldgrenze und der angrenzenden kommunalen Nutzungszone liegt. Da sich diese Fläche nicht als Landwirtschafts- oder Freihaltezonen eignet, wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Gemeinde Elsau sollte daher prüfen, ob diese Fläche der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden kann. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird demnach in diesem Bereich (vorderhand) verzichtet. Die fragliche Stelle wird im Plan orange dargestellt und gilt als nicht zonierte Fläche. Die Beurteilung von Baugesuchen in diesem Bereich erfolgt gestützt auf Art. 24 RPG. Das Ziel ist, dass keine nicht zonierte Fläche zwischen der kommunalen Zone und der Waldgrenze mehr bestehen.

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

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

## 4 Ablauf Anhörung und öffentliche Auflage

### 4.1 Zeitlicher Ablauf

30. November 2018	Stellungnahme der Gemeinde Elsau zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Elsau
17. Mai 2019 – 8. Juli 2019	Anhörung und Öffentliche Auflage
18. September 2019	Einspracheverhandlung mit den Einwendenden direkt vor Ort

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme Gemeinde Elsau vom 30. November 2018

Der Prozessablauf zur Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sieht vor, dass die betroffene Gemeinde (im vorliegenden Fall die Gemeinde Elsau) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird.

Mit der Stellungnahme vom 30. November 2018 beantragte die Gemeinde Elsau, dass in den Gebieten Jätbach/Rümikerstrasse/Luschderfu, Weieracker, Berghalde/Schottikerstrasse, Pumpwerk Unterschottikon, Spitzholzweg, Freihaltezone Rodler, Freihaltezone Fulauer Tobel und Giger die Waldgrenzen anzupassen sind.

In materieller Hinsicht wurden die Anträge der Gemeinde Elsau grösstenteils übernommen. Im Gebiet Spitzholzweg wurde die fragliche Kleinstfläche vorderhand keiner kantonalen Nutzungszone zugeteilt, so dass im Rahmen einer Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu klären sein wird, ob eine Zuteilung zur Gewerbezone möglich ist. Im Gebiet Weieracker wird der Streifen entlang der Wiesendangerstrasse regelmässig gemulcht, was der Walderhaltung widerspricht. Deshalb ist dieser Streifen der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Bei der mit Wald bestockten Teilfläche im Gebiet Giger handelt es sich um eine wertvolle Altholzinsel, wo die Waldkriterien erfüllt sind.

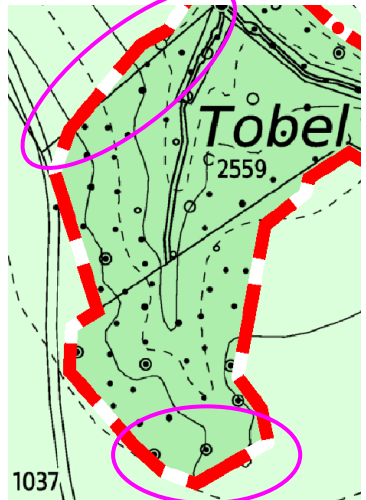
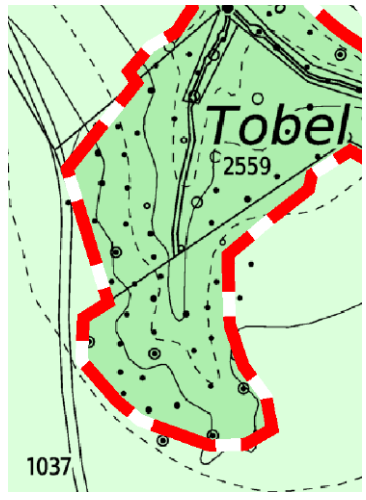
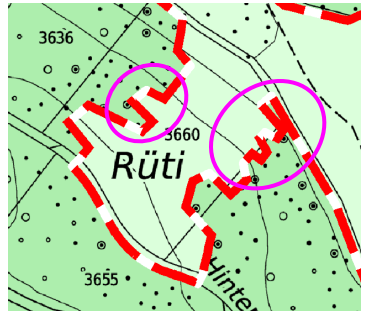
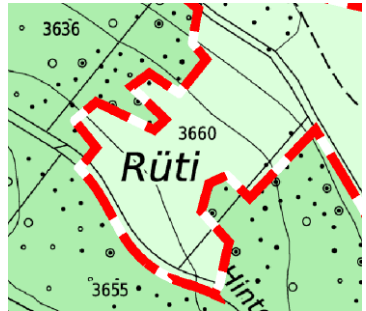


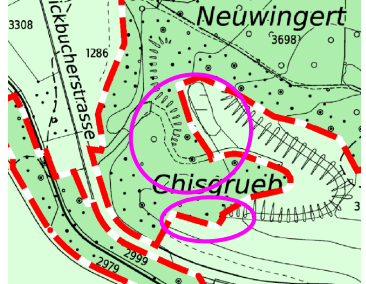

### 4.3 Anhörung

Der Gemeinderat von Elsau sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebunf nehmen die Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ohne Änderungsanträge zur Kenntnis.

### 4.4 Öffentliche Auflage

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 17. Mai bis 15. Juli 2019 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt eine Einwendung, sowie Anpassungen seitens Kreisforstmeister ein.

Soweit Anregungen und Einwendungen berücksichtigt wurden, sind sie in Form von Änderungen des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen. Dabei handelt es sich um folgende Beispiele:

Ortsbezeichnung	Kat.- Nr	Planausschnitt vorher	Planausschnitt nachher
Talacker	1038 & 2300		
Rüti	3660 & 3661		
Glögger	3634		
Chisgrueb	3651		

Nicht eingegangen wurde auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können und auf solche, die offensichtlich nicht die Raumplanung bzw. den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau betreffen oder nicht Gegenstand des Plans sind.

Nachfolgend werden die Gründe für die Berücksichtigung beziehungsweise Nichtberücksichtigung der Einwendungen dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG). Die Pläne zu den betreffenden Stellen befinden sich in der Tabelle oben.

*Ein Einwendender beantragt, dass bei kommunalen und überkommunalen Naturschutzgebieten generell und insbesondere in den Schutzverordnungs-Objekten (SVO) 1, 4 und 5 in der Gemeinde Elsau auf eine Vergrösserung des Waldes zu verzichten sei.*

Der (noch) geltende dynamische Waldbegriff führt dazu, dass ausserhalb der Bauzonen der Wald in angrenzende Flächen einwachsen kann, sofern er nicht aktiv zurückgebunden wird. Wo solche Bestockungen die Waldfeststellungskriterien erfüllen, gelten sie als Wald, im Sinne des Waldgesetzes. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, werden diese Kriterien im ganzen Kanton einheitlich angewendet. Auf Grund eines Drittinteresses kann nicht auf die Waldausscheidung verzichtet werden. Die Einwendung ist in diesem Punkt nicht zu berücksichtigen.

- Das Objekt 1 wird im folgenden Antrag abgehandelt.
- Im Objekt 4 kann der Einwendung entsprochen werden, da die Bestockung (welche auch in der Amtliche Vermessung 1993 als Wald festgelegt war) gestützt auf die Waldfeststellungskriterien als (verwilderte) Hecke und nicht als Wald beurteilt wird (siehe in Tabelle oben: Kat.- Nr. 3634).
- Im Objekt 5 wurde dem Antrag bereits vor der Einwendung teilweise entsprochen, in dem die bisherigen Waldausläufer auf der Ostseite mehrheitlich begradigt und auf der Westseite eine Bucht vergrössert wurde (siehe in Tabelle oben: Kat.- Nr. 3660 und 3661). Die Einwendenden stimmten dieser Änderung zu.

*Eine Einwendende beantragt, dass beim Naturschutzgebiet Objekt Nr. 1 die Waldfläche zugunsten des Offenlandes zu verkleinern sei.*

Dem Antrag konnte teilweise entsprochen werden, indem die schmale Böschung westlich des grossen Weihers, zwischen der Zugangsstrasse und dem unteren, kleineren Weiher, sowie der nebenan liegende Ablagerungsplatz als Nicht-Wald klassiert werden konnte. Ebenso wurde die westliche Verlängerung der im Süden liegenden Hecke bis zum Bewirtschaftungszugang nicht dem Waldareal zugeteilt. Der bis zu 30 m breite Bereich innerhalb des Rundweges erfüllt aufgrund der aktuellen und insbesondere der früheren Bestockung die Waldkriterien.

*Ein Einwendender beantragt, dass bei kommunalen und überkommunalen Naturschutzgebieten nur dann eine von der bestehenden amtlichen Vermessung abweichende Waldgrenze festzulegen sei, wenn die projektierte Grenze mindestens 10 m von der bisherigen Grenze abweicht.*

Eine solche Handhabung wäre im Sinne des Projektes systemfremd und bezüglich Gleichbehandlung in- und ausserhalb von Schutzgebieten sehr kritisch. Ein genereller Pufferstreifen von 10 m würde jeglichen Waldfeststellungsgrundsätzen widersprechen. Auf die Genauigkeit und die projektspezifisch festgelegte Methodik an sich kann im Rahmen der Einwendung nicht eingegangen werden.

*Eine Einwendende beantragt, dass, wo neu Wald auf einer Naturschutzzone (exkl. Waldschutzzone) festgelegt wird, ausdrücklich festzuhalten sei, dass bei einer Rodung dieser Fläche, anstelle von Realersatz des Waldes, gleichwertige Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftschutzes nach Art. 7 Abs. 2b WaG getroffen werden können.*

Eine solche Festlegung wäre widerrechtlich, da die Ersatzvornahme nicht vor dem Rodungsentscheid gefällt werden kann. Zudem muss, sofern der Rodung zugestimmt wird,



jeweils im konkreten Einzelfall geprüft werden, ob betreffend den Rodungersatz sämtliche Bedingungen gemäss Art. 7 WaG erfüllt sind.

*Ein Einwendender beantragt, dass zusammen mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen zu definieren sei, wie nachträgliche Abgrenzungen ohne grossen Aufwand verändert werden können, wenn objektive belegbare Gründe für die Veränderung bestehen.*

Diese Frage ist bereits mit dem Festsetzungsverfahren geklärt. Es gilt der Grundsatz, dass der Inhalt einer rechtskräftigen Verfügung nur mittels einer neuen Verfügung und dem dafür nötigen Verfahren geändert werden kann (contrarius actus). Betreffend Festsetzung der Waldgrenzen wird dies nur bei nachweislich offensichtlichen Fehlern möglich sein, welche nachträglich zum Vorschein kommen.

## **5 Weitere Informationen**

### **5.1 Kontakt**

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

- Fragen zu den statischen Waldgrenzen:  
Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, Andreas Weber, 043 259 29 75,  
andreas.weber@bd.zh.ch
- Fragen zu den kantonalen Nutzungszonen und zum Verfahren:  
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Bernard Capeder, 043 259 30 25,  
bernard.capeder@bd.zh.ch

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

Bereits während der öffentlichen Auflage konnten die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Mit der Inkraftsetzung der Festsetzungsverfügung werden die projektierten Nutzungszonen und Waldgrenzen im ÖREB schliesslich mit dem Attribut «in Kraft» versehen. Mit folgendem Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen werden:  
<http://maps.zh.ch/s/ztp67ku5>



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 17.04.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000606

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfen-  
bachstrasse 12, 8001 Zürich

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

**Betrifft:** Elsau

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Elsau im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 12. Januar 2020 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. März 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.