



Referenz-Nr.: ARE 22-0057

Kontakt ARE: Aude Ratia-Brasier, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, 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

Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende - Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen vom 18. Januar 2022
Unterlagen - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Januar 2022

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 Hedingen 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 [WaV]). Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand: 28. Oktober 2019, Pt. 3.3.3, Wald) und Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG werden in der Gemeinde Hedingen 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 Hedingen auch innerhalb der Bauzone kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Diese Lücken werden im vorliegenden Verfahren und gestützt auf Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG ebenfalls geschlossen. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke. Die Gemeinde Hedingen ist dazu eingeladen, im Rahmen einer nächsten Revision der Nutzungsplanung, die Waldabstandslinien auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und zu definieren. Das Waldareal 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 zonierte Gewässer, Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen (vor allem Hochleistungsstrassen), kommunale 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 Nutzungszone 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 Hedingen 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 Hedingen lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 20. August 2021 bis 19. Oktober 2021 öffentlich auf. Gleichzeitig fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss §§ 7 Abs. 1 PBG und 13 Abs. 3 PBG statt.

D. Einwendungen

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage ging insgesamt eine Einwendung 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 wurde 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 sind. Die Gründe für die Nicht-Berücksichtigung von Einwendungen sind dem Bericht im Sinne von Art. 47 RPV zu entnehmen.



E Ergebnis

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

Die Abgrenzung aller an Nichtbauzonen grenzenden Wälder sowie das Schliessen 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 Hedingen kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

Die Gemeinde Hedingen hat als ihr amtliches Publikationsorgan den Anzeiger Bezirk Affoltern bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, dem Anzeiger Bezirk Affoltern (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen im Mst. 1:5000 vom 18. Januar 2022 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Hedingen wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 18. Januar 2022 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Hedingen wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 18. Januar 2022 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Hedingen, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, 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 im Amtsblatt des Kantons Zürich und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen,
- Der Gemeinde Hedingen den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis V mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen aufzulegen,
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen,
- nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten ausschliesslich im kantonalen Amtsblatt [nur bei nicht angefochtenen Planungen] zu publizieren.

VII. Die Gemeinde Hedingen wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen 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 Flächen einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen,
- die Waldabstandslinien zu überprüfen und auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen.

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Hedingen (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)
- Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ohne Dossier)
- Wälter Willa (gpw), Afoltern am Albis (KBO) (ohne Dossier)



Amt für Landschaft und Natur
Abteilung Wald

K. Hollenstein

Kurt Hollenstein
Kantonsforstingenieur

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

B. Schultz

Barbara Schultz
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

VERSENDET AM 29. MRZ. 2022



Hedingen

1:5000

Kantonale und regionale Nutzungszonen

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

Waldgrenzen

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

Informationsinhalte

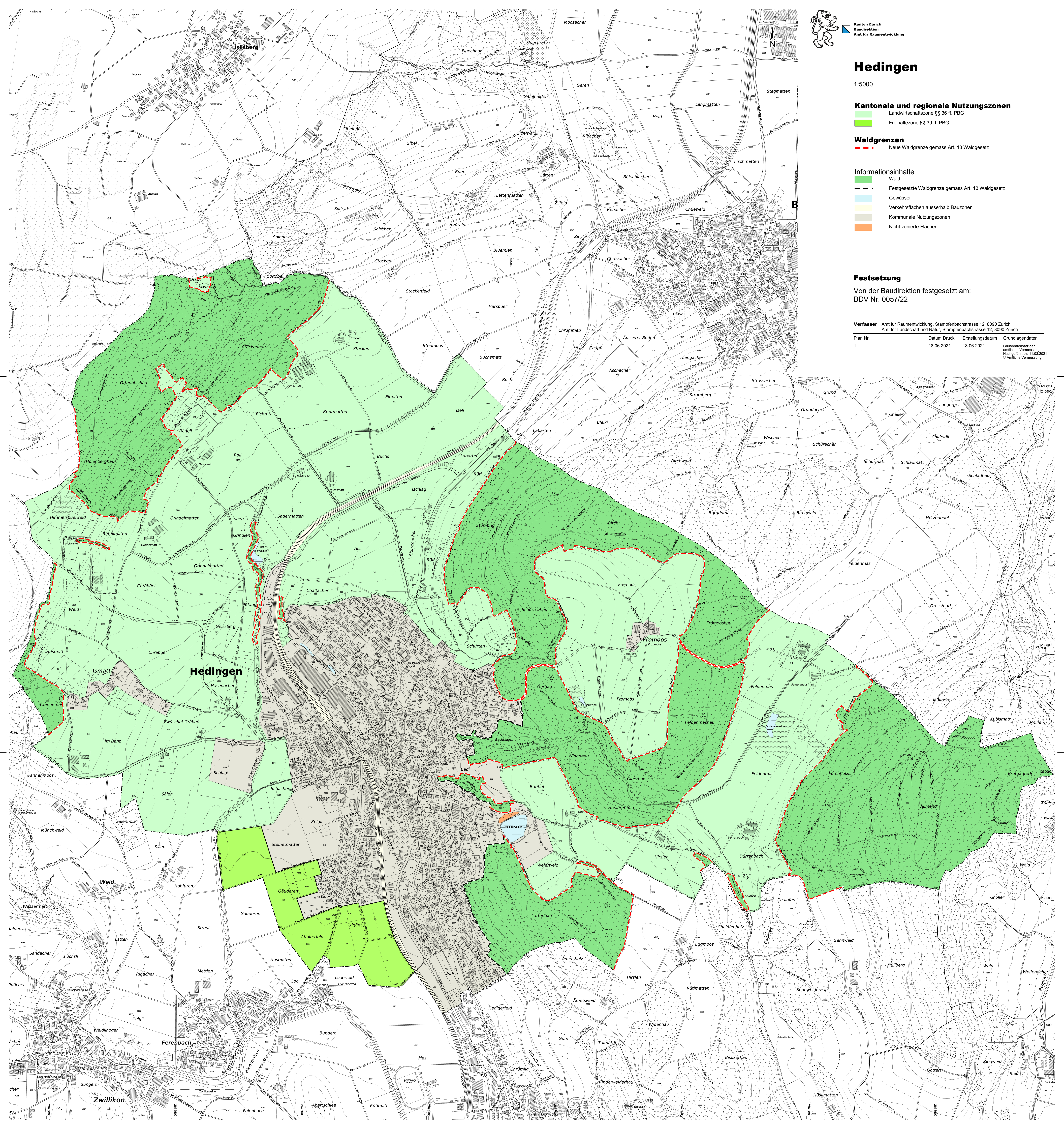
- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Nicht zonierte Flächen

Festsetzung

Von der Baudirektion festgesetzt am:
BDV Nr. 0057/22

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

Plan Nr.	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	18.06.2021	18.06.2021	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung Nachgeführt bis 11.03.2021 © Amtliche Vermessung





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



Hedingen. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nut- zungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen

Planungsbericht

im Sinne von Art. 47 RPV

(inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen)

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	24.07.2020	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	05.05.2021	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	17.01.2022	Stand Festsetzung	Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Verfahren.....	1
2	Statische Waldgrenze	2
2.1	Ausgangslage.....	2
2.2	Datengrundlage.....	2
2.3	Plandarstellung.....	2
2.4	Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen (kommunale Nutzungszone).....	3
2.5	Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone).....	4
2.6	Waldabstandslinien.....	4
3	Kantonale und regionale Nutzungszonen	5
3.1	Ausgangslage.....	5
3.2	Plandarstellung.....	5
3.3	Zonenzuteilung.....	5
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen.....	8
4	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage	9
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	9
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Hedingen vom 15. September 2020.....	9
4.3	Anhörung.....	10
4.4	Öffentliche Auflage.....	11
5	Weitere Informationen	12
5.1	Kontakt.....	12
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).....	12

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 die Lückenschliessungen der Waldgrenzen entlang von Bauzonen basierend auf Art. 10 Abs. 2 lit. a und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG) und die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone, gestützt auf Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 WaG, sowie auf den kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 28. Oktober 2019, 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 Abs. 3 WaG). Bisher war dies nur entlang von Bauzonen möglich. Der Kanton muss jedoch solche Gebiete vorher im kantonalen 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 nachfolgenden 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 Grundlagendaten aktualisiert.
3. Die aktualisierten Waldflächen wurden von den kantonalen Amtsstellen geprüft und bei unklaren Verhältnissen durch Begehungen vor Ort abgesichert.
4. Die aktualisierten Waldflächen wurden aufgrund der Rückmeldungen bereinigt und finalisiert.

2.3 Plandarstellung

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen 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.

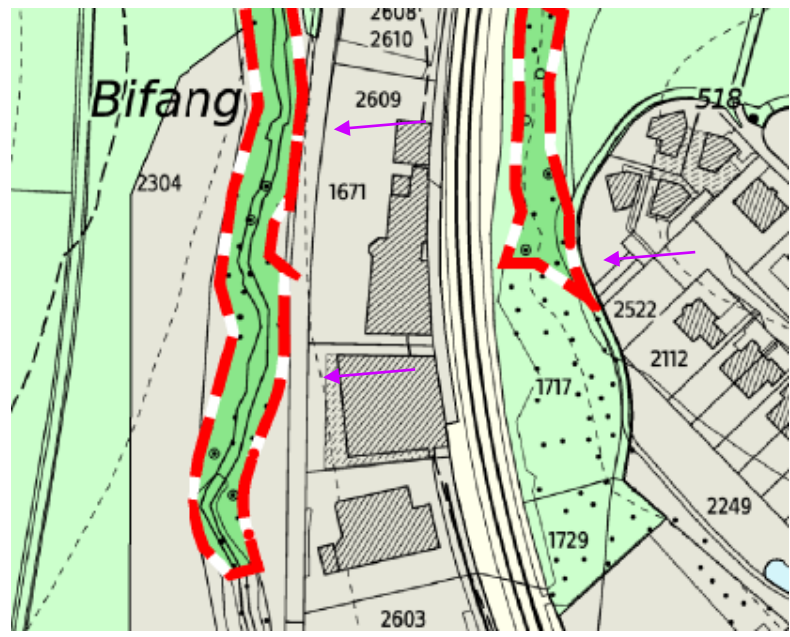
Bezüglich der Plandarstellung gilt es zu beachten, dass zwischen der bisherigen Bodenbedeckung Wald der amtlichen Vermessung und den in der periodischen Nachführung aktualisierten Waldflächen Differenzen bestehen können. Sie sind dadurch begründet, dass die bisherige Bodenbedeckung Wald bei deren Erfassung 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.

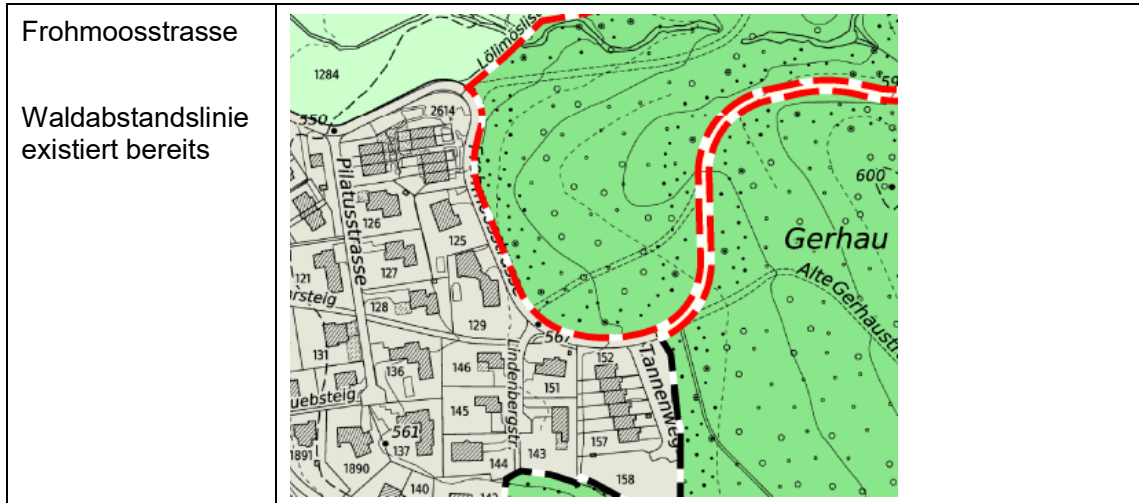
Ohne die Festsetzung einer statischen Waldgrenze gilt der dynamische Waldbegriff. Dies bedeutet, dass ausserhalb der Bauzonen eine bestockte Fläche heute als Wald gilt, wenn die Kriterien der Waldgesetzgebung erfüllt sind; unabhängig davon, ob eine Waldfeststellung durch die zuständigen Behörden erfolgt 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 (kommunale Nutzungszone)

Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenze ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Hedingen auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um kurze Abschnitte, bei welchen das Waldareal direkt an die Strasse grenzt oder durch einen schmalen Streifen kommunaler Freihaltezone von der Bauzone getrennt ist und daher im Einflussbereich der Bauzone zu liegen kommt. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren ebenfalls geschlossen werden. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Baulandparzellen. Das Waldareal ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht. In der nachfolgenden Tabelle sind die konkreten Fälle zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
<p>Bifang</p> <p>Waldabstandslinie existiert bereits</p>	



2.5 Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone)

Bei einer detaillierten Betrachtung des Plans fällt zudem auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise innerhalb von kommunalen Nichtbauzonen (z.B. kommunale Freihaltezonen, Erholungszonen) zu liegen kommen (z.B. Bad, Hedigerweiher). Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Hedingen in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss.

2.6 Waldabstandslinien

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

3 Kantonale und regionale Nutzungszonen

3.1 Ausgangslage

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

Der aktuell geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Hedingen wurde mit Verfügung Nr. 448 vom 25. November 1987 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (Ismatt und Gäuderen), 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

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird zur Siedlungstrennung, gestützt auf den Eintrag im regionalen Richtplan, neu eine kantonale Freihaltezone festgesetzt. Dabei wird im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hedingen das Gebiet Steinmatten von der kommunalen Freihaltezone in die kantonale Freihaltezone überführt.

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Gäuderen, Affolterfeld, Ufgänt	

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

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Hedigerweiher	Kat.-Nr. 204 und 1054	

Bad	Kat.-Nr. 2269	
Bad	Kat.-Nr. 204	
Bad	Kat.-Nr. 194	

Hierbei handelt es sich um grössenmässig relevante Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer angrenzenden kommunalen Nutzungszone liegen oder nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gelten. Da sich diese Flächen nicht als kantonale Landwirtschafts- oder Freihaltezonen eignen (u.a. Grösse, Lage), wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Gemeinde Hedingen sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird demnach in diesen Bereichen (vorherhand) verzichtet. Die fraglichen Stellen werden im Plan orange dargestellt und gelten als nicht zonierte Flächen. Die Beurteilung von Baugesuchen in diesen Bereichen erfolgt gestützt auf Art. 24 RPG. Das Ziel ist, dass keine nicht zonierte Flächen zwischen der kommunalen Zone und der Waldgrenze mehr bestehen.

Neben diesen im Plan 1:5000 dargestellten, nicht zonierten Flächen sind im Rahmen der Datenbearbeitung diverse Kleinstflächen entstanden, bei welchen die betreffende kommunale Zone nicht direkt ans neu verifizierte Waldareal angrenzt. Diese Kleinstflächen, welche



im Auflageplan aufgrund des Massstabs von 1:5000 nicht erkennbar sind, werden nicht explizit ausgewiesen und werden digital den nicht 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.

3.4 Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen

Bei den neuen Freihaltezonen handelt es sich um Kulturlandflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. die Beweidung ist auch in den Freihaltezonen weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Freihaltezonen sind von neuen Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten. Aus- und Neuansiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben oder einzelnen Betriebsteilen von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Freihaltezonen sind daher nicht möglich.

4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

4.1 Zeitlicher Ablauf

13. August 2020	ARE-Schreiben zur Stellungnahme der Gemeinde Hedingen zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Hedingen
20. August 2021- 19. Oktober 2021	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Hedingen vom 15. September 2020

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 Hedingen) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Hedingen vom 15. September 2020 hat die Gemeinde uns mitgeteilt, dass die nicht zonierte Fläche in der anstehenden BZO-Revision den angrenzenden kommunalen Nutzungszonen zugeteilt werden und dass die technischen Korrekturen der Abgrenzung zwischen kommunalen Zonen und neu verifiziertem Waldareal berücksichtigt werden.

Des Weiteren wurde von der Gemeinde Hedingen beantragt:

- den Zipfel Wald auf Kat.-Nr. 260 vom Wald zu entlassen.
- die Neufestlegung der Waldfläche auf Kat.-Nr. 1717 sowie die Anpassung der Waldabstandslinie betreffend Kat.-Nr. 2400, so dass die Bebauung in der W 1.6 nicht betroffen wäre.
- die kantonale Freihaltezone auf das Grundstück Kat.-Nr. 1032 zu erweitern.

Die Anträge der Gemeinde Hedingen wurden wie folgt behandelt:

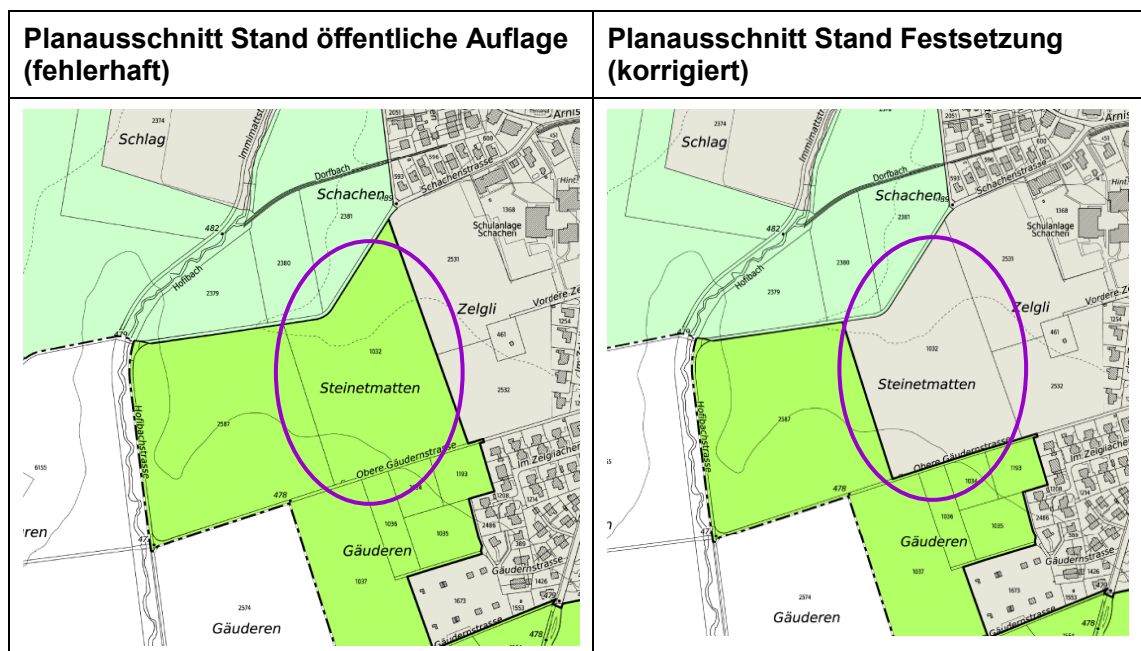
- Der Zipfel Wald auf Kat.-Nr. 260 kann nicht aus dem Waldareal entlassen werden. Die Waldgrenze entlang des Zipfels Wald auf Kat.-Nr. 260 wurde bereits im Waldgrenzenplan vom 5. Juni 1996 festgesetzt und ist daher nicht Teil des vorliegenden Festsetzungsverfahrens der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen. Eine Anpassung dieser Waldgrenze ist deshalb aus forstrechtlicher Sicht nicht vorgesehen.
- Bei der fraglichen Waldfläche auf Kat.-Nr. 1717 handelt es sich, gemäss Beurteilung des Amtes für Landschaft und Natur, eindeutig um Wald im Sinne des Gesetzes. Eine Korrektur der Waldfläche ist daher nicht möglich, beziehungsweise bedarf einer Rodung. Das fragliche Gebäude auf Kat.-Nr. 2400 hat einen rechtskonformen Waldabstand von 15 Meter. Das Haus befindet sich allerdings innerhalb der Waldabstandslinie. Für die Festsetzung und Anpassung der Waldabstandslinie ist die Gemeinde zuständig.
- Im Rahmen der Neufestsetzung der Waldgrenzen sowie Revision der kant. Nutzungszonen ist es nicht möglich, die neue Zonierung der geplanten BZO-Revision (Bsp. Erweiterung der kantonalen Freihaltezone auf das Grundstück Kat.-Nr. 1032) sowie die Anpassungen der nicht zonierte Flächen zu übernehmen. Dies ist auf die Verpflichtung zurückzuführen, eine klare Rechts- und Planungsgrundlage zu schaffen (d.h. es ist keine doppelte Zonenzuweisung im ÖREB möglich) sowie auf die möglichen Unsicherheiten bei der BZO-Revision (v.a. hinsichtlich der Ein- resp.

Auszonung). Aus diesem Grund wurde entschieden, die Neufestsetzung der Waldgrenzen und die Revision der kant. Nutzungszonen auf der Grundlage der aktuell geltenden BZO bzw. des Zonenplans durchzuführen. Nach einer allfälligen Rechtskraft der kommunalen Nutzungsplanung (mit Auswirkungen auf die kantonalen Nutzungszonen) würde folglich eine Teilrevision der kant. Nutzungszonen durchgeführt werden (im Sinne eines Nachvollzugs durch den Kanton).

4.3 Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt nimmt mit ihrem Schreiben vom 7. Oktober 2021 ohne Änderungsanträge von der Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen Kenntnis.

Sie weist jedoch darauf hin, dass die Ausführungen im letzten Paragraphen des Kapitels 4.2 des vorliegenden Planungsberichts betreffend dem Gebiet Steinetmatten (Grundstück Kat.-Nr. 1032) dem öffentlich aufgelegten Plan (Stand öffentliche Auflage vom 20. August 2021 bis 19. Oktober 2021) widersprechen. Tatsächlich wurde in ebendiesem öffentlich aufgelegten Plan das Gebiet Steinetmatten entgegen den Erläuterungen unter Kapitel 4.2 dieses Planungsberichts fälschlicherweise als kantonale Freihaltezone eingefärbt. Die Aussagen die im obigen Kapitel 4.2 gemacht wurden, sind jedoch nach wie vor zutreffend. Auch der Planausschnitt der unter Kapitel 3.3 (Zonenzuteilung) gezeigt wurde, ist korrekt. Somit war ausschliesslich der öffentlich aufgelegte Plan fehlerhaft. Der Plan wird dementsprechend für die Festsetzung korrigiert. Die Änderung im Plan ist der Darstellung unten zu entnehmen:



Zudem ist dem öffentlich aufgelegten Planungsbericht der gegenwärtig laufenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Hedingen zu entnehmen, dass die Gemeinde beabsichtigt, das oben bezeichnete Gebiet Steinetmatten von einer kommunalen Freihaltezone in eine kantonale Freihaltezone überzuführen (Docid Nr. 14959, Planungsbericht S. 22, Zonenplanänderung Nr. 3). Die öffentliche Planaufgabe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hedingen ging am 7. Dezember 2021 zu Ende.

4.4 Öffentliche Auflage

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 20. August 2021 bis 19. Oktober 2021 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit ging insgesamt eine Einwendung 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 Hedingen und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen.

Nachfolgend werden die Gründe für die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

Antrag

- 1) Es wird beantragt, dass sämtliche zur Umzonung in die kantonale Freihaltezone vorgesehenen Flächen auf Hedinger Gemeindegebiet in der Landwirtschaftszone zu belassen sind. Als Begründung wird aufgeführt, dass der betroffene Landwirtschaftsbetrieb weiterhin die Möglichkeit zur Aussiedlung auf eigenem Land haben müsse und die Umzonung aus landwirtschaftlicher Sicht Nachteile mit sich bringe.

Beurteilung

Der Antrag wird aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- 1) Die Freihaltezonen werden gestützt auf den Eintrag für ein Freihaltegebiet im regionalen Richtplan Knonaueramt ausgeschieden. Freihaltegebiete umfassen gemäss regionalem Richtplan Knonaueramt Flächen, die grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (Kapitel 3.10.1). Das im regionalen Richtplan eingezeichnete regionale Freihaltegebiet Nr. 1 (Affoltern a. A. / Zwillikon / Hedingen) dient vorwiegend dem Zweck der Siedlungstrennung. Mit der vorliegenden Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen werden nun die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan, zur Freihaltung des regionalen Freihaltegebiets Nr. 1 zwecks Siedlungstrennung, grundeigentümmerverbindlich umgesetzt (vgl. § 39 Abs. 2 PBG).
- 2) Eine Aussiedlung des betroffenen Landwirtschaftsbetriebs ist zudem bereits mit der gegenwärtigen Zonierung (kantonale Landwirtschaftszone) aus zwei Gründen unrealistisch. Zum einen weist der Betrieb eine Betriebsgrösse auf, die deutlich unter der erforderlichen Mindestgrösse für eine Aussiedlung von 2.5 SAK (Standardarbeitskraft) liegt. Zum anderen liegen die Grundstücke, die für eine Aussiedlung in Betracht gezogen werden könnten, alle in unmittelbarer Nähe zur Bauzone. Ein erhöhter Überwachungsbedarf des Betriebs, der eine Aussiedlung allenfalls rechtfertigen könnte, ist ebenfalls nicht gegeben. Eine Aussiedlung auf den betroffenen Grundstücken wäre somit aufgrund der Betriebsgrösse sowie der Nähe zur Bauzone gegenwärtig nicht bewilligungsfähig.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Hedingen 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 und regionalen Nutzungszonen und zum Verfahren:
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Aude Ratia-Brasier, 043 259 30 43, aude.ratia@bd.zh.ch

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

Bereits während der öffentlichen Auflage konnten die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB-Kataster digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Mit der Inkraftsetzung der Festsetzungsverfügung werden die projektierten Nutzungszonen und Waldgrenzen im ÖREB-Kataster schliesslich mit dem Attribut «in Kraft» versehen. Via dem folgenden Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen: <https://maps.zh.ch/s/ocnhx6tp> oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung.html#2000479374>.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 03.06.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 03.06.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001411

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Hedingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0057 / 22 vom 29. März 2022 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Mai 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.