



Referenz-Nr.: ARE 23-0483

Kontakt ARE: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)  
Kontakt ALN: Anouk Federspiel, Leiterin Sektion Forstrecht und Dienste, Weinbergstrasse 15, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 10, [www.aln.zh.ch](http://www.aln.zh.ch)

## Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung

Gemeinde Seegräben

- Massgebende Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben 5. Juni 2023
  - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 5. Juni 2023

### 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 Seegräben 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 aktuellen kantonalen Richtplan (Pt. 3.3, Wald) und Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG werden in der Gemeinde Seegräben 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 Seegräben entlang und im Einflussbereich der Bauzone keine Lücken bei den Waldgrenzen bestehen.

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 (vor allem Hochleistungsstrassen), kommunale Nutzungszonen sowie die bereits festgesetzten Waldgrenzen dargestellt.

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

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Seegräben lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 20. Januar 2023 bis 21. März 2023 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. 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 Seegräben 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 Seegräben kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie gleichzeitig durch die Gemeinde Seegräben auf ePublikation.ch, welche die Gemeinde als ihr amtliches Publikationsorgan angegeben hat (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben im Mst. 1:5000 vom 5. Juni 2023 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Seegräben wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 5. Juni 2023 festgesetzt.
- III. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Seegräben, Rutschbergstrasse 10, 8607 Aathal-Seegräben sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- IV. 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.
- V. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
  - Dispositiv I bis IV im Amtsblatt des Kantons zu veröffentlichen,
  - Der Gemeinde Seegräben den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis IV mitzuteilen,
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben aufzulegen,
  - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen,
  - nach Eintritt der Rechtskraft das Inkrafttreten ausschliesslich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
- VI. Die Gemeinde Seegräben wird eingeladen
  - Dispositiv I bis IV gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen,
  - diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben aufzu-



legen,

- den kommunalen Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen und die betroffenen kommunalen Nutzungszonen so anzupassen, dass sie kein Waldareal mehr beanspruchen,
- die Waldabstandslinien zu überprüfen und auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen.

VII. Mitteilung an

- Gemeinde Seegräben (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 per Email)
- Planungsregion Zürcher Oberland (ohne Dossier)
- Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation) (ohne Dossier)
- Einwendende

**Amt für Landschaft und Natur**  
Abteilung Wald

Kurt Hollenstein  
Kantonsforstingenieur

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz  
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung



# Seegräben

1:5000

## Kantonale und regionale Nutzungszonen

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

## Waldgrenzen

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

## Informationsinhalte

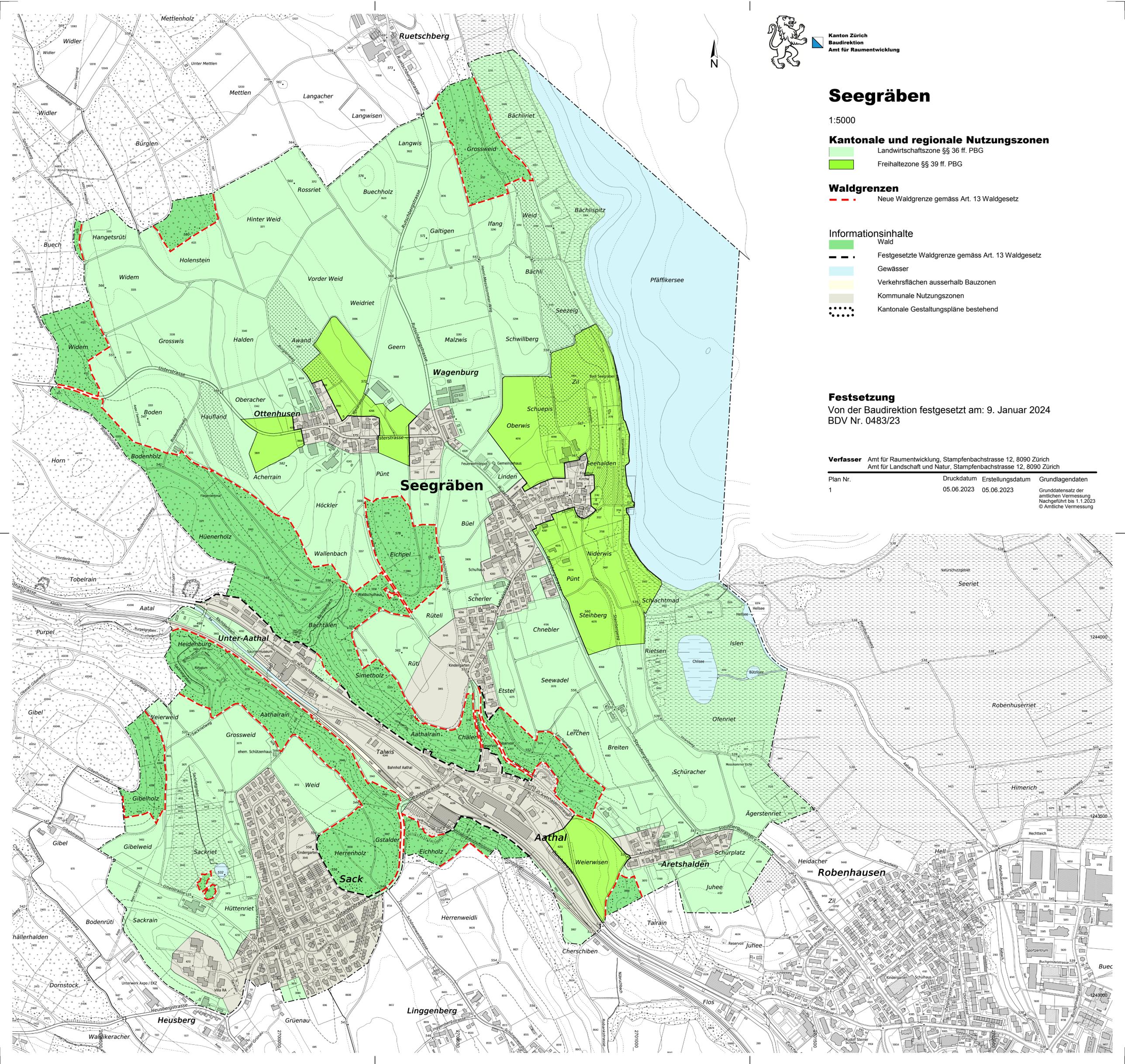
- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen
- Kantonale Gestaltungspläne bestehend

## Festsetzung

Von der Baudirektion festgesetzt am: 9. Januar 2024  
BDV Nr. 0483/23

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

Plan Nr.	Druckdatum	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	05.06.2023	05.06.2023	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung Nachgeführt bis 1.1.2023 © Amtliche Vermessung





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

# **Seegräben. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / 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	14.08.2021	Stand Stellungnahme Gemeinde Seegräben	Entwurf
2.0	24.11.2022	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	05.06.2023	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 von kommunalen Nutzungszonen.....	3
2.5	Waldabstandslinien.....	3
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Ausgangslage.....	4
3.2	Plandarstellung.....	4
3.3	Zonenzuteilung.....	4
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen.....	7
<b>4</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>8</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	8
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Seegräben vom 29. September 2021.....	8
4.3	Anhörung.....	9
4.4	Öffentliche Auflage.....	9
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Kontakt.....	10
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).....	10

# **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 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 aktuellen kantonalen Richtplan (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 wie folgt 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 Seegraben 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 von kommunalen Nutzungszonen**

Im Rahmen der Ermittlung der Waldgrenze entlang von kommunalen Nutzungszonen wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Seegräben keine neuen statischen Waldgrenzen entlang von Bauzonen festgesetzt werden müssen. Bei einer detaillierten Betrachtung des Plans fällt aber auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise an kommunale Nichtbauzonen (z.B. kommunale Freihaltezonen, Reservezonen) grenzen (namentlich bei Eichholz, Aathalrain). Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Seegräben in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss.

#### **2.5 Waldabstandslinien**

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen ausserhalb des Bauzonengebiets festgesetzt. Hinsichtlich des Waldabstandes 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 Seegräben wurde mit Verfügung Nr. 287 vom 22. März 1984 festgesetzt und danach drei Mal in untergeordnetem Umfang angepasst (Verfügung Nr. 2049 vom 21. Februar 1985, Verfügung Nr. 2392 vom 18. November 1985 und Verfügung Nr. 197 vom 5. Februar 1991). Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (z.B. an der Kreuzung Usterstrasse/Rutschbergstrasse und beim Gebiet Weierwisen) oder vereinzelt auch kommunale Gebiete ausgezont wurden (z.B. Linden oder Bächtälämbach Unter-Aathal), 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**

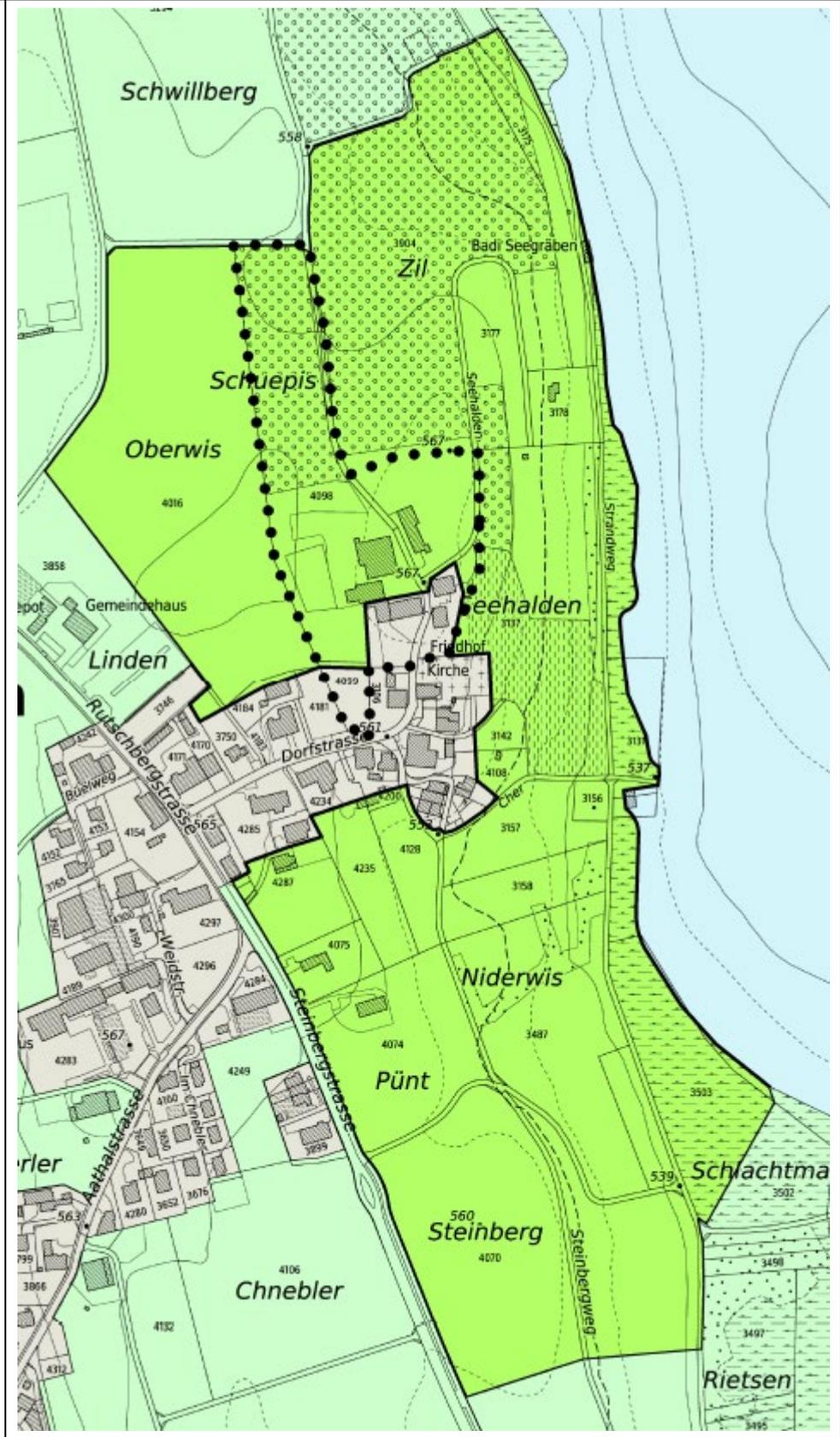
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer, Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnareale werden im Zonenplan als 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 Freihaltung der wichtigen Umgebung des Gebiets Ottenhusen vor Bauten und Anlagen gestützt auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, neu eine kantonale Freihaltezone festgesetzt. Zudem wird die bestehende kantonale Freihaltezone in den Gebieten Zil, Seehalden und Widerwis um die Fläche Oberwis, Schuepis, Pünt, Steinberg sowie gegen Osten bis zum See erweitert. Die Erweiterung stützt sich ebenfalls auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und ist ständige Praxis. Die entsprechenden Gebiete sind in der Tabelle unten abgebildet.



Oberwis,  
Schuepis,  
Pünt,  
Steinberg  
und Ufer-  
gebiet



Zudem wurde festgestellt, dass in Seegräben keine wesentlichen Flächen existieren, die noch nicht zониert sind. Es muss aber angemerkt werden, dass im Rahmen der Datenbearbeitung für die Festsetzung der statischen Waldgrenzen diverse Kleinstflächen entstanden sind, bei welchen eine 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 zониerten Flächen zugewiesen. 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 mehrheitlich um Kulturlandflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. die Beweidung ist auch in den Freihaltezonen weiterhin uneingeschränkt möglich.

Innerhalb der neuen Freihaltezone kommen auch bestehende, landwirtschaftlich genutzte Bauten zu liegen. Für rechtmässig bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Sofern dies landwirtschaftlich ausgewiesen ist, können diese Bauten zudem erneuert, umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Innerhalb eines Hofbereichs sind gut in die bestehende Struktur eingepasste, untergeordnete, landwirtschaftlich ausgewiesene Neubauten zulässig. Neue Wohngebäude oder neue grosse Ökonomiegebäude sind im Einzelfall zu prüfen.

Grundsätzlich sind die Freihaltezonen jedoch von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Daher sind Aus- und Neuansiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben oder einzelnen Betriebsteilen von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Freihaltezonen nicht möglich.

## 4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

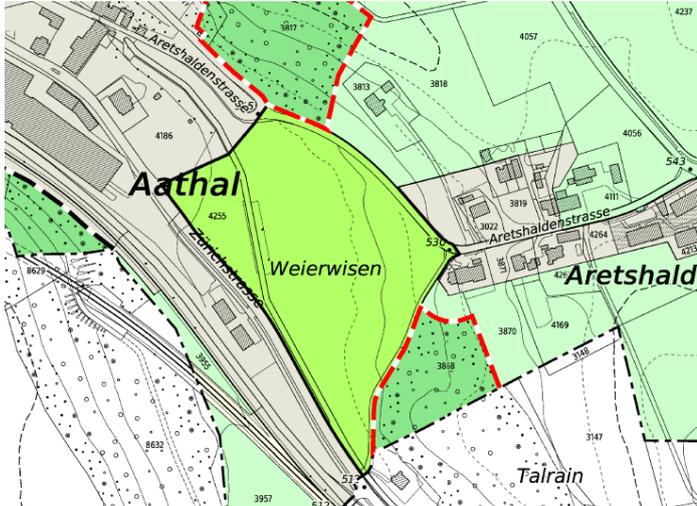
### 4.1 Zeitlicher Ablauf

29. September 2021	Stellungnahme der Gemeinde Seegräben zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in Seegräben.
20. Januar 2023 bis 21. März 2023	Öffentliche Auflage und Anhörung

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Seegräben vom 29. September 2021

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 Seegräben) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Seegräben vom 29. September 2021 wird beantragt, dass im Gebiet Weierwiesen eine neue Freihaltezone festgesetzt wird. Dies würde zum einen den Ortsteil Klaretshalden klar vom durch ehemalige Industriebauten geprägten Aathal abtrennen. Zum anderen würde so eine akzentuierte Gliederung zum im Osten beginnende Siedlungsgebiet der Stadt Wetzikon geschaffen.

Der Vorschlag der Gemeinde Seegräben vom 29. September 2021 wurde in materieller Hinsicht geprüft und übernommen, da ein hohes Interesse darin besteht, die weitgehend unbeeinträchtigte Umgebungszone des Industrieensembles in Aathal zu schützen, welches auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst ist. Das Gebiet Weierwiesen mit der Kat.-Nr. 4255 wird somit neu einer kantonalen Freihaltezone zugeordnet.

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Weierwiesen	

### 4.3 Anhörung

Die Gemeinde Seegräben unterbreitet mit ihren Schreiben vom 17. März 2023 einen Änderungsantrag der Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen. Die Gemeinde stellt den Antrag, die Freihaltezone Ottenhusen West und Ost auf die Schraffur der wichtigen Freiräume gemäss Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ohne Erweiterung zu reduzieren. Der Antrag wurde nicht berücksichtigt. Zur Begründung wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter «4.4 Öffentliche Auflage» verwiesen.

Ausserdem beantragt wurde eine (teilweise) Anpassung des Textes unter Kapitel 3.4 des Planungsberichts. Dieser Antrag wurde abgelehnt, da die bestehenden Ausführungen das Anliegen bereits abdecken. Bezüglich der Schutznetze ist darauf hinzuweisen, dass diese auch in einer Freihaltezone ohne Baubewilligung errichtet werden können, sofern sie den kantonalen Anforderungen entsprechen. Ferner wird dieser Textabschnitt bei allen Gemeinden gleich formuliert, was eine Einheitlichkeit gewährleistet.

Die Planungsregion Zürcher Oberland verzichtete im Rahmen der Anhörung auf eine Stellungnahme.

### 4.4 Öffentliche Auflage

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 20. Januar 2023 bis 21. März 2023 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 Seegräben und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen.

Nachfolgend wird auf die Einwendungen eingegangen und die Gründe für die Nicht-Berücksichtigung oder Berücksichtigung werden dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

*Es wird beantragt, dass auf die Freihaltezone Ottenhusen verzichtet wird. Alternativ wird beantragt, dass die Freihaltezone Ottenhusen verkleinert wird und eine vollständige landwirtschaftliche Nutzung zugelassen wird.*

In Ottenhusen sind im Westen in einem einheitlichen Volumen Satteldachbauten vorzufinden. In einer weniger grossen Dichte sind auch im Osten von Ottenhusen Satteldächer vorhanden. Die gut einsehbaren, grossvolumigen Satteldächer treten in der unverbauten Umgebung markant in Erscheinung. Weiter ist der Weilerand durch grössere Obstgärten und Obstkulturen, Wies- und Ackerland geprägt. Diese sollen in Zukunft weiterhin gepflegt und bewirtschaftet werden und so den Charakter des Weilers aufrechterhalten. Die Freihaltezone dient der Sicherung des Weilercharakters, namentlich der Einsehbarkeit der prägenden Satteldächer und dem Erhalt der Obstgärten und -kulturen als auch des Wies- und Ackerlands als Ortsvordergrund. Im Osten dient die Freihaltezone insbesondere der Siedlungstrennung zwischen Ottenhusen und Wagenburg. Somit kann nicht auf eine Freihaltezone verzichtet werden. Eine Verkleinerung der Freihaltezone wurde ebenfalls untersucht. Lediglich im Norden hat die Untersuchung ergeben, dass eine Verkleinerung und Anpassung an die bestehenden Strukturen möglich ist.

Dem Antrag wurde somit nur teilweise stattgegeben.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Kontakt

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

- Fragen zu den statischen Waldgrenzen:  
Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, Anouk Federspiel, 043 259 43 10, [anouk.federspiel@bd.zh.ch](mailto:anouk.federspiel@bd.zh.ch)
- Fragen zu den kantonalen und regionalen Nutzungszonen und zum Verfahren:  
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Georg Müller, 043 259 30 34, [georg.mueller@bd.zh.ch](mailto:georg.mueller@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/fbq72ojt> 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 12.01.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 12.01.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002153

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

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

**Betrifft:** Seegräben

**Angaben zum Inhalt:**

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Seegräben im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0483 / 23 vom 5. Juni 2023 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. Januar 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.