



Referenz-Nr.: BDARE-2024-0382

Kontakt ARE: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Kontakt ALN: Andreas Weber, Fachspezialist Forstrecht, 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 **Pfungen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Pfungen vom 2. Oktober 2024
  - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 2. Oktober 2024

### 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 Pfungen 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 Pfungen 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 Pfungen auch innerhalb der Bauzone kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich unter anderem um kurze Abschnitte, bei welchen Gewässer durch das Waldareal fliessen und die Waldgrenzen bisher durch die Gewässer unterbrochen wurden. Zudem fehlen festgesetzte Waldgrenzen entlang von Strassen oder Bahnstrecken. 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. Das Waldareal ändert sich durch die Ergänzung der Waldgrenze nicht.

Der Situationsplan enthält neben der neuen statischen Waldgrenze sowohl kantonale Landwirtschaftszonen (§ 36 Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich [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. 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 Pfungen 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 Pfungen lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 3. November 2023 bis 13. Januar 2024 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 gingen insgesamt zwei Einwendungen 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 Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV zu entnehmen.

### **E. Ergebnis**

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Pfungen 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 Pfungen kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

Die Gemeinde Pfungen hat als ihr amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie gleichzeitig auf der gemeindeeigenen Homepage, dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Pfungen im Mst. 1:5000 vom 2. Oktober 2024 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Pfungen wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 2. Oktober 2024 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Pfungen wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 2. Oktober 2024 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Pfungen liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Pfungen, 8422 Pfungen, Dorfstrasse 25, 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 zu veröffentlichen,
- Der Gemeinde Pfungen 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 Pfungen 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.

VII. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen

- Dispositiv I bis V 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 Pfungen 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,

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Pfungen (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, Adreas Weber (ohne Unterlagen per Email)
- Regionalplanung Winterthur und Umgebung (ohne Dossier)
- Gossweiler Ingenieure AG (Katasterbearbeiterorganisation) (ohne Dossier)

**Amt für Landschaft und Natur**  
Abteilung Wald



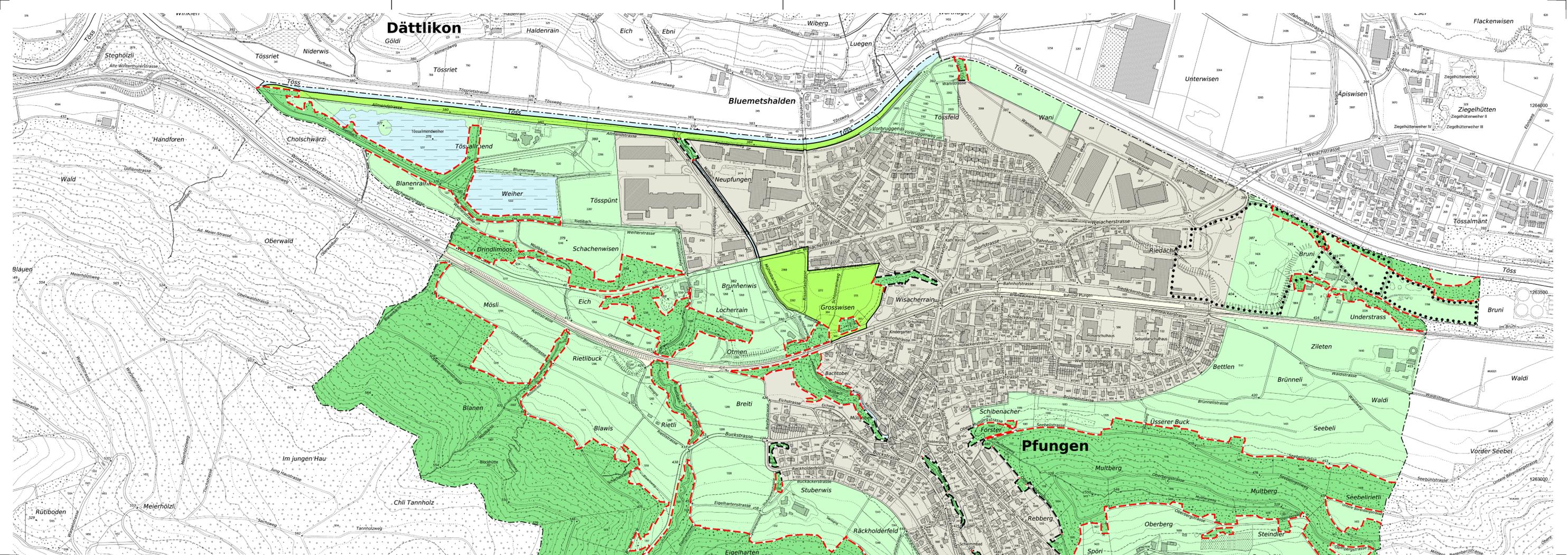
Kurt Hollenstein  
Kantonsforstingenieur

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung



Barbara Schultz  
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

VERSENDET AM - 3. FEB. 2025



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung

# Pfungen

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
- Kantonale Gestaltungspläne bestehend

## Festsetzung

Von der Baudirektion festgesetzt am:  
BDV Nr. 0382/ 24

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

Plan Nr.	Druckdatum	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	02.10.2024	02.10.2024	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 06.05.2024, © Amtliche Vermessung



ossTannholz



2000000

1261500

1263000

1264500

1266000

1267500

1269000

1270500

1272000

1273500

1275000

1276500

1278000

1279500

1281000

1282500

1284000

1285500

1287000

1288500

1290000

1291500

1293000

1294500

1296000

1297500

1299000

1300500

1302000

1303500

1305000

1306500

1308000

1309500

1311000

1312500

1314000

1315500

1317000

1318500

1320000

1321500

1323000

1324500

1326000

1327500

1329000

1330500

1332000

1333500

1335000

1336500

1338000

1339500

1341000

1342500

1344000

1345500

1347000

1348500

1350000

1351500

1353000

1354500

1356000

1357500

1359000

1360500

1362000

1363500

1365000

1366500

1368000

1369500

1371000

1372500

1374000

1375500

1377000

1378500

1380000

1381500

1383000

1384500

1386000

1387500

1389000

1390500

1392000

1393500

1395000

1396500

1398000

1399500

1401000

1402500

1404000

1405500

1407000

1408500

1410000

1411500

1413000

1414500

1416000

1417500

1419000

1420500

1422000

1423500

1425000

1426500

1428000

1429500

1431000

1432500

1434000

1435500

1437000

1438500

1440000

1441500

1443000

1444500

1446000

1447500

1449000

1450500

1452000

1453500

1455000

1456500

1458000

1459500

1461000

1462500

1464000

1465500

1467000

1468500

1470000

1471500

1473000

1474500

1476000

1477500

1479000

1480500

1482000

1483500

1485000

1486500

1488000

1489500

1491000

1492500

1494000

1495500

1497000

1498500

1499500

1500500

1501500

1502500

1503500

1504500

1505500

1506500

1507500

1508500

1509500

1510500

1511500

1512500

1513500

1514500

1515500

1516500

1517500

1518500

1519500

1520500

1521500

1522500

1523500

1524500

1525500

1526500

1527500

1528500

1529500

1530500

1531500

1532500

1533500

1534500

1535500

1536500

1537500

1538500

1539500

1540500

1541500

1542500

1543500

1544500

1545500

1546500

1547500

1548500

1549500

1550500

1551500

1552500

1553500

1554500

1555500

1556500

1557500

1558500

1559500

1560500

1561500

1562500

1563500

1564500

1565500

1566500

1567500

1568500

1569500

1570500

1571500

1572500

1573500

1574500

1575500

1576500

1577500

1578500

1579500

1580500

1581500



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

# **Pfungen. 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	13.03.2023	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	06.09.2023	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	02.10.2024	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 (kommunale Nutzungszone).....	3
2.5	Waldabstandslinien.....	5
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ausgangslage.....	6
3.2	Plandarstellung.....	6
3.3	Zonenzuteilung.....	6
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen.....	9
<b>4</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>10</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	10
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Pfungen vom 5. Juni 2023.....	10
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>12</b>
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 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 werden von den kantonalen Amtsstellen geprüft und bei unklaren Verhältnissen durch Begehungen vor Ort abgesichert.
4. Die aktualisierten Waldflächen werden aufgrund der Rückmeldungen bereinigt und finalisiert.

### 2.3 Plandarstellung

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Pfungen 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 Pfungen auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich unter anderem um kurze Abschnitte, bei welchen Gewässer durch das Waldareal fliessen und die Waldgrenzen bisher durch die Gewässer unterbrochen wurden. Zudem fehlen festgesetzte Waldgrenzen entlang von Strassen. 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/ Waldabstandslinie	Planausschnitt
<p data-bbox="316 1010 528 1070">Obere Rebbergstrasse, Pfungen</p> <p data-bbox="316 1256 528 1317">Waldabstandslinie existiert bereits</p>	

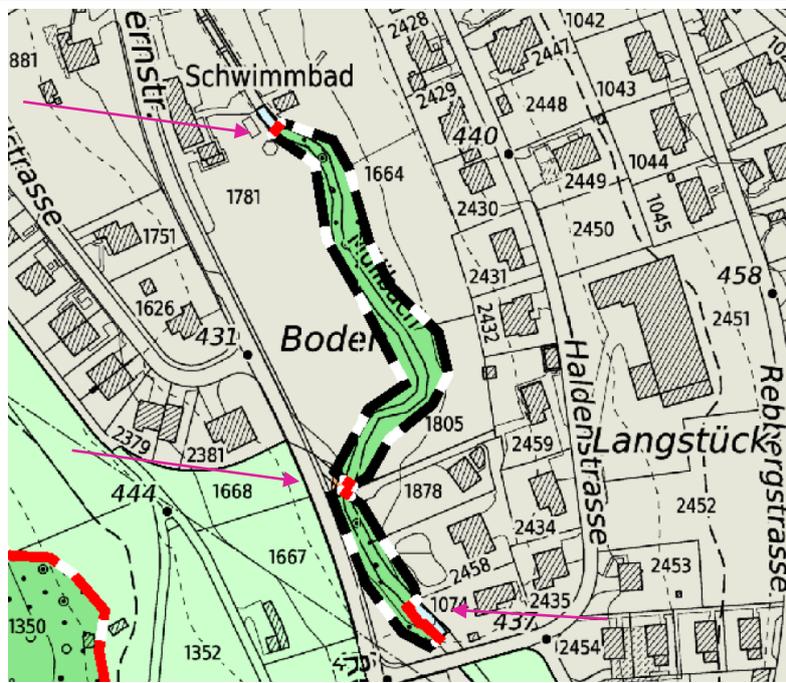
Spörstrasse,  
Pfungen

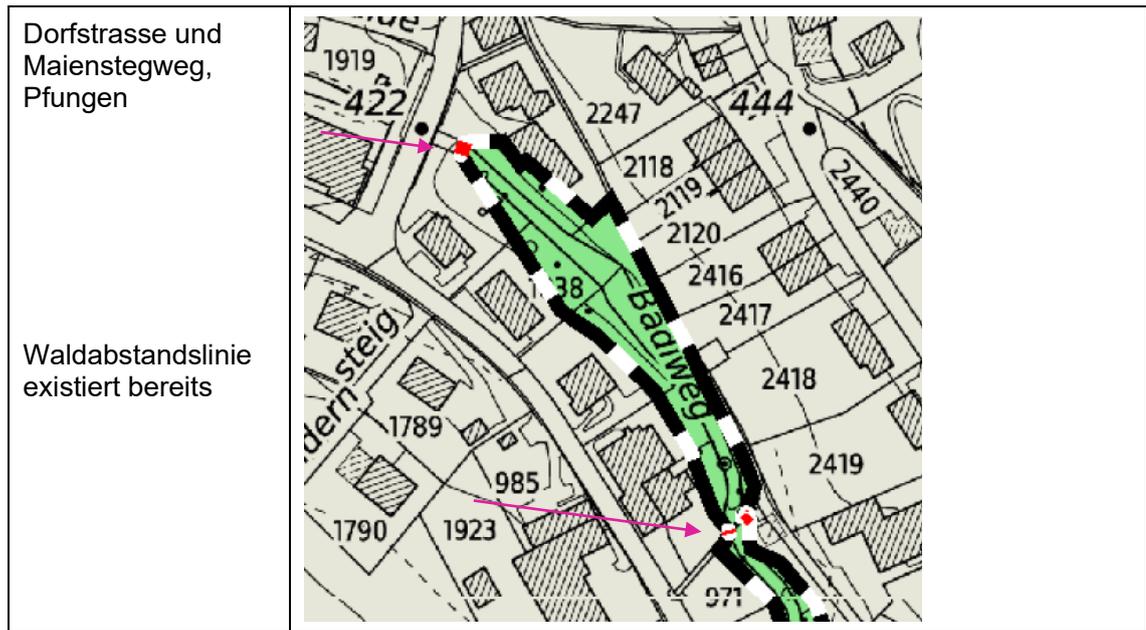
Waldabstandslinie  
existiert bereits



Reckholdernstrasse  
und Haldenstrasse,  
Pfungen

Waldabstandslinie  
existiert bereits





## 2.5 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonegebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen ausserhalb des Bauzonegebiets festgesetzt. Hinsichtlich des Waldabstandes kommt somit nach wie vor § 262 Abs. 1 PBG zur Anwendung, wonach ausserhalb des Bauzonegebiets 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 Pfungen wurde mit Verfügung Nr. 114 vom 1. April 1986 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 151 vom 17. Februar 1997 ergänzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (Tösspünd, Tössallmend). Auch wurde das schutzwürdige Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) mit AREV-Nr. 0736/22 vom 19. Dezember 2022 neu festgesetzt. Parallel dazu ist aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt.

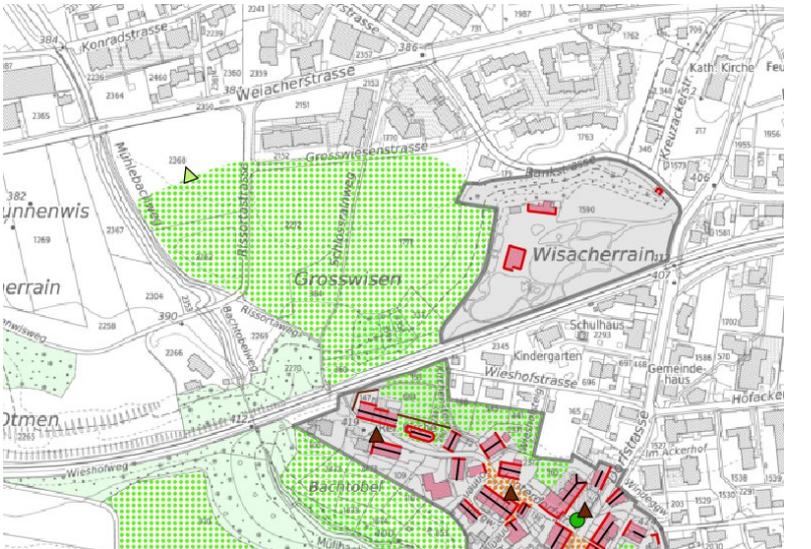
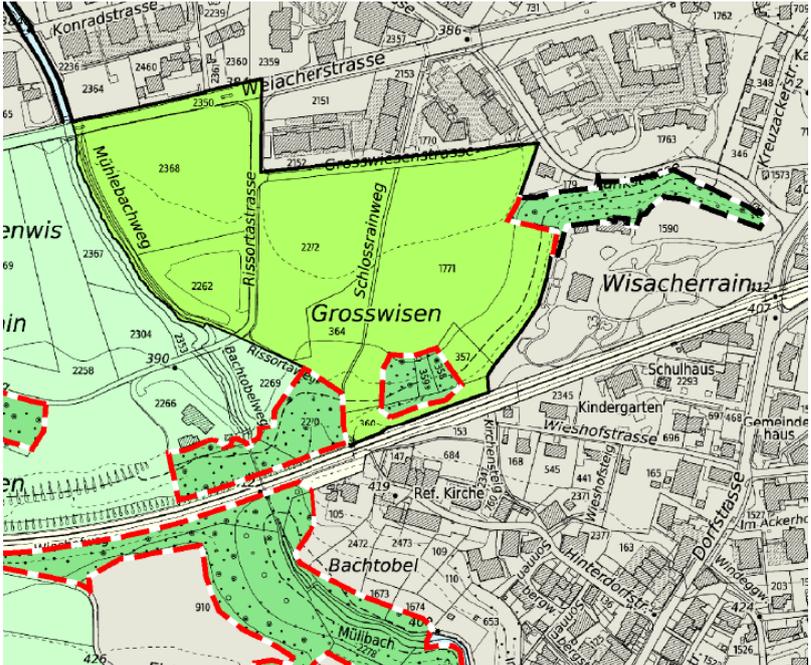
Zudem sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

### **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 werden zur Freihaltung der wichtigen Umgebung rund um das schutzwürdige Ortsbild neu eine kantonale Freihaltezone im Bereich Grosswisen festgesetzt (§ 39 PBG). Beim Ortsbild Pfungen handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Perimeter der Freihaltezonen wurden gestützt auf den im kantonalen Ortsbildinventar eingezeichneten wichtigen Freiraum festgelegt. Die im jeweiligen Inventarblatt eingezeichneten Freiräume sind nicht abschliessend definiert. Deshalb ist im Zuge der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung des Freiraums in der Nutzungsplanung jeweils noch Spielraum vorhanden. Die kantonalen Freihaltezonen wurde möglichst sachdienlich abgegrenzt, sodass die Ablesbarkeit des Ortsbildes längerfristig gewährleistet ist und die Parzellen einheitlich zoniert sind. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausschnitte aus dem jeweiligen Inventarblatt und die daraus resultierenden kantonalen Freihaltezonen abgebildet

Ortsbezeichnung	Plan	Planausschnitt
Grosswisen, Pfun- gen	Kantonales Ortsbildin- ventar	
	Plan der kantonalen und regionalen Nut- zungszo- nen	

### Bemerkung zur Freihaltezone

Die Gemeinde Pfun- gen beabsichtigt, anlässlich der Ortsplanungsrevision einen Teil der neu festgesetzten kantonalen Freihaltezone entlang der Grosswiserstrasse, Rissortastrasse und Weiacherstrasse einer kommunalen Nutzungszone zuzuweisen. Im Nachgang zur Genehmigung einer entsprechenden Zonenplanänderung wird die kantonale Freihaltezone nachgeführt, sodass diese mit der neu festgelegten kommunalen Nutzungszone übereinstimmt.

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

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Reckholdernstrasse / Haldenstrasse	Kat.-Nr. 1782	
Rebberg	Kat.-Nr. 1006	

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 Pfungen sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. 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 zonierte 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 zonierte 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 mehrheitlich 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

Bis Mitte Juni 2023	Stellungnahme der Gemeinde Pfungen zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Pfungen
3. November 2023 bis 13. Januar 2024	Öffentliche Auflage und Anhörung

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Pfungen vom 5. Juni 2023

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 Pfungen) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Pfungen vom 5. Juni 2023 signalisiert die Gemeinde Pfungen ihr grundsätzliches Einverständnis zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen und es werden keine Änderungen beantragt.

### 4.3 Anhörung

Der Gemeinderat von Pfungen sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung 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 Pfungen wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 3. November 2023 bis 13. Januar 2024 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt zwei Einwendungen 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 Pfungen und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage 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 Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde betreffen oder nicht Gegenstand des Plans sind. Im Hinblick auf eine vollständige Übersicht aller im Rahmen der öffentlichen Auflage geäusserten Anliegen werden jedoch auch diese Hinweise aufgeführt. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Planungsvorlage.

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 geplante Zuweisung zur Freihaltezone der Grundstücke Kat.-Nrn. 357, 360, 1171, 2272 sowie 2262 zu verzichten sei. Die erwähnten Grundstücke seien in der Landwirtschaftszone zu belassen. Eventuell seien lediglich die Grundstücke Kat.-Nrn. 357, 360 und 1771 der Freihaltezone zuzuweisen. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 272*

*und 2262 seien vollständig in der Landwirtschaftszone zu belassen. Dabei sei eine Einwendungsverhandlung und ein Augenschein vor Ort durchzuführen. Im Falle einer Zuweisung zur Freihaltezone haben Kosten und Entschädigung aus materieller Enteignung zulasten des Kanton Zürich zu erfolgen.*

Der Antrag wird abgelehnt. Das Ortsbild von Pfungen befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Hügeln und Wäldern auf einem Hügelplateau und im Bacheinschnitt des Mühlebachs. Die von dichtem Baumbestand gesäumte Bahnlinie begrenzt teilweise das Ortsbild auf der Nordseite und trennt es vom Parkgelände mit der Villa Schlosshalde ab. Der steil nach Norden abfallende Hang ist unverbaut. Von der Talseite treten die Kirche und die Villa Schlosshalde silhouettenwirksam in Erscheinung. Gemäss Schutzziel zum Ortsbildbeschrieb ist die ortsbaulich dominante Stellung des Kirchenbezirks sowie der Villa Schlosshalde mit Park zu wahren und der nördlich an die Bahnlinie grenzende, teilweise bewaldete, gegen die Weiacherstrasse abfallende Hang von Hochbauten freizuhalten. Dies erfolgt durch entsprechende Festlegungen im Kernzonenplan oder, in speziellen Fällen wie unter anderem für die ausserhalb des eigentlichen Ortsbildperimeters bezeichneten wichtigen Freiräume. Diese sind durch das Bezeichnen von Freihaltezonen auf Stufe Nutzungsplanung planungsrechtlich umzusetzen. Ein Augenschein vor Ort wurde bereits durchgeführt und die Situation beurteilt. Im Sinne des Schutzziels kann die Freihaltezone in ihrer Fläche nicht reduziert werden. Weshalb sämtliche Grundstücke Kat.-Nrn. 357, 360, 1171, 2262 und 2272 als Freihaltezone auszuweisen sind, zumal gemäss § 40 PBG Bauten und Anlagen in Freihaltezonen, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und somit den Zweck nicht schmälern, grundsätzlich erlaubt sind. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG.

- Zum jetzigen Zeitpunkt muss keine Einwendungsverhandlung durchgeführt werden, aus unserer Sicht ist eine Ausscheidung einer Freihaltezone korrekt.
- Eine Kosten- und Entschädigung zulasten des Kanton Zürich wird ebenfalls abgelehnt. Im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren werden anders als im Verwaltungsrechtspflegeverfahren keine Parteienschädigungen zugesprochen (§ 17 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz). Im Zeitpunkt der Planfestsetzung kann innert 30 Tagen von der Mitteilung an gerechnet beim Baurekursgericht gegen die Verfügung der Baudirektion Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden.

*Es wird beantragt, dass das Gebiet «Grosswiesen» als Landwirtschaftszone zu belassen sei. Ebenfalls wird beantragt, dass dieses Gebiet oder geeignete Teile davon einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung oder der Industriezone I 3.0 zuzuweisen seien.*

- Dieser Antrag wird ebenfalls abgelehnt. Die Gründe dafür sind dieselben wie bei der vorherigen Einwendung. Das Schutzziel ist, der nördlich an die Bahnlinie grenzende, teilweise bewaldete, gegen die Weiacherstrasse abfallende Hang zur Wahrung der ortsbaulich dominanten Stellung von Kirchenbezirk sowie der Villa Schlosshalde mit Park von Hochbauten freizuhalten.
- Der zweite Antrag, Teile des Gebietes «Grosswiesen» einer Bauzone zuzuweisen, wird zur Kenntnis genommen. Dieser bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Gebiet «Grosswiesen» liegt nicht innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes. Bau- und Reservezonen können einzig innerhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebietes angeordnet werden.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Pfungen 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, Alexandra Lüscher, 043 259 41 96,  
alexandra.luescher@bd.zh.ch

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

Bereits während der öffentlichen Auflage können die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB-Kataster digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Via dem folgenden Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen: <https://maps.zh.ch/s/acvxdnju> oder über die Webseite des Amtes für Raumentwicklung unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung.html#2000479374>.