



Referenz-Nr: BDARE-2024-0162

Kontakt ARE: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 56 62, [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 **Bonstetten**

- Massgebende Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten vom 26. Februar 2024
  - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 26. Februar 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 Bonstetten 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 Bonstetten 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 Bonstetten 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 Bonstetten 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 (Eisenbahnlinie), 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 Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Die Gemeinde Bonstetten 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 Bonstetten lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 17. November 2023 bis 27. 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 ging insgesamt eine Einwendung ein. 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 Bonstetten 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 Bonstetten kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

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

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten im Mst. 1:5000 vom 26. Februar 2024 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Bonstetten wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 26. Februar 2024 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Bonstetten wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 26. Februar 2024 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Bonstetten, Am Rainli 2, 8096 Bonstetten, 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, dem Anzeiger des Bezirks Affoltern, zu veröffentlichen,

- Der Gemeinde Bonstetten 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 Bonstetten 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 Bonstetten wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten 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 Bonstetten (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 (unter Beilage von einem Dossier, per Email)
- Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ohne Dossier)
- Einwendende (ohne Dossier)
- Wälter Willa (gpw), Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation) (ohne Dossier)



**Amt für Landschaft und Natur**  
Abteilung Wald

Kurt Hollenstein  
Kantonsforstingenieur

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz  
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

# Bonstetten

1:5000

**Kantonale und regionale Nutzungszonen**  
Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG  
Freihaltezone §§ 39 ff. PBG

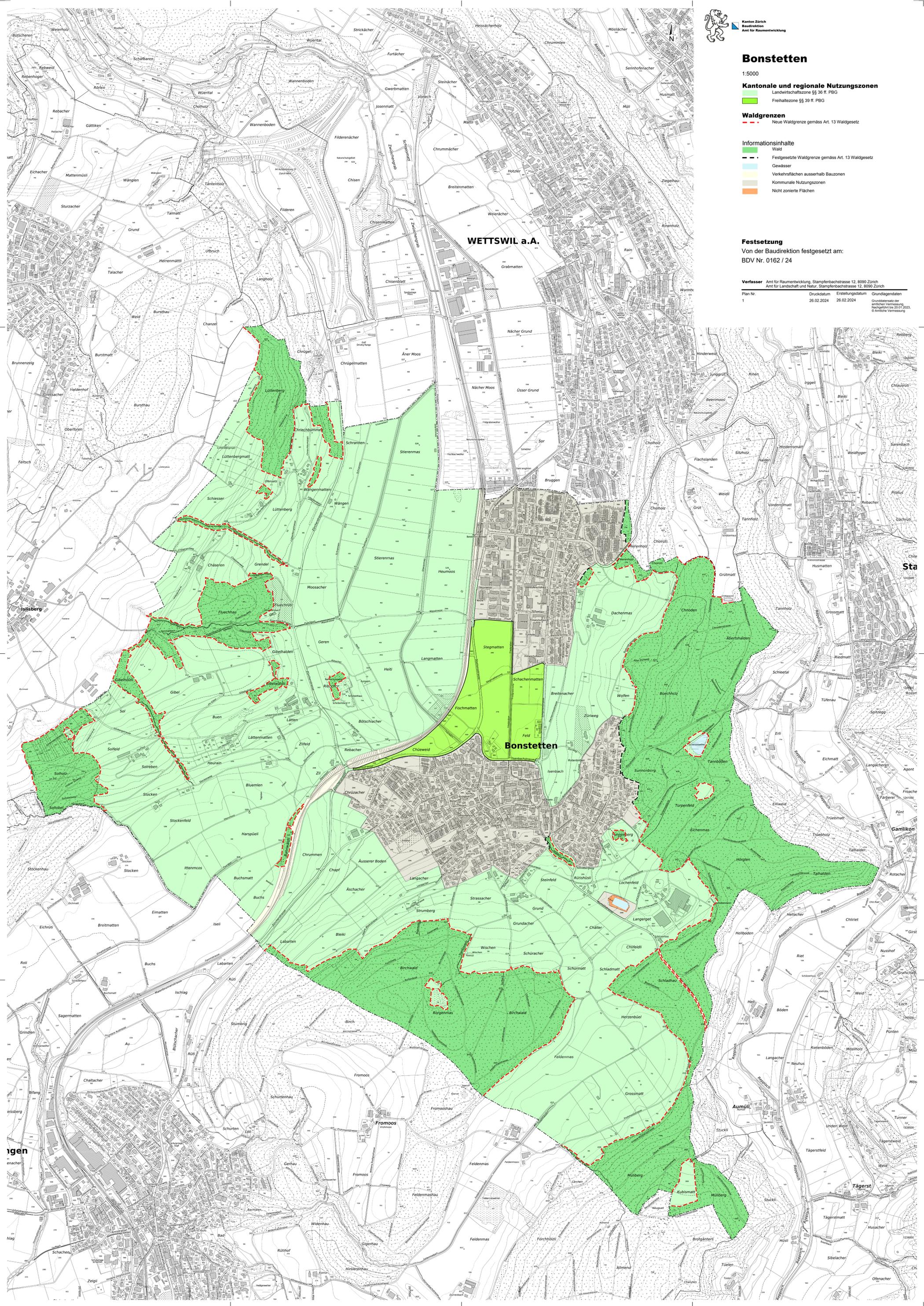
**Waldgrenzen**  
- - - Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

**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. 0162 / 24

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

Plan Nr.	Druckdatum	Erstellungsdatum	Grundlegenden Daten
1	26.02.2024	26.02.2024	Grunddaten der amtlichen Vermessung, Neuplan bis 20.07.2023, © Amtliche Vermessung



WETTSWIL a.A.

Bonstetten

Sta

Gamikon

Aumöli

Tägerst

igen

enacher

hlag

Schachen

Zelgli

Ofenacher



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

# **Bonstetten. 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	23.03.2023	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	27.09.2023	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	26.02.2024	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.....	4
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ausgangslage.....	5
3.2	Plandarstellung.....	5
3.3	Zonenzuteilung.....	5
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen.....	7
<b>4</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>9</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	9
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Bonstetten vom 12.September 2023.....	9
4.3	Anhörung.....	9
4.4	Öffentliche Auflage.....	10
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>11</b>
5.1	Kontakt.....	11
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).....	11



# **1 Einleitung**

## **1.1 Verfahren**

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 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 nach den folgenden Schritten vorgegangen:

1. Aus der Informationsebene Bodenbedeckung der bisherigen Daten der amtlichen Vermessung werden die originalen Waldflächen (Aussenränder) als Grundlage planlich festgehalten.
2. Die originalen Waldflächen werden anhand eines Kriterienrasters und auf Basis von aktuellen 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 in der Gemeinde Bonstetten 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 Bonstetten auch innerhalb des Einflussbereichs der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um kurze Abschnitte entlang von Strassen. Zudem fehlen weitere festgesetzte Waldgrenzen entlang von Strassen, die nicht im Einflussbereich von Bauzonen liegen. 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>Herenholz</p> <p>Waldabstandlinie existiert bereits</p>	

<p>Dachemasstrasse</p> <p>Waldabstandlinie existiert bereits</p>	
<p>Isenbach entlang Isenbachstrasse</p> <p>Waldabstandlinie existiert bereits</p>	

## 2.5 Waldabstandslinien

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

## **3 Kantonale und regionale Nutzungszonen**

### **3.1 Ausgangslage**

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

Der aktuell geltende Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Bonstetten wurde mit Verfügung Nr. 469 vom 2. Dezember 1987 festgesetzt. Mit der Ausrichtung der kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen entsprechen diese nicht mehr den heutigen Gegebenheiten (Schachenmatten, Dachenmas, Isenbach, Sunnenberg, Lochenfeld, Steinfeld, Grund, Grundacher, Strassenacher, Langacher, Sohlholz).

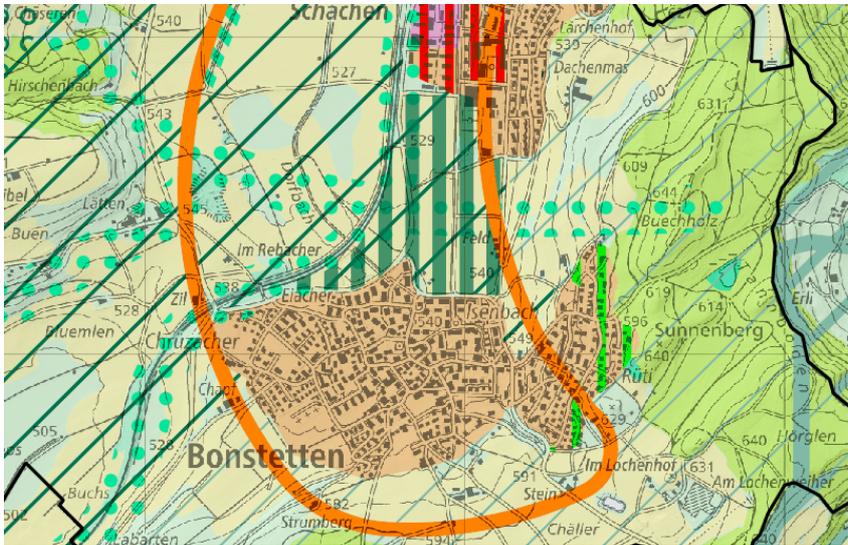
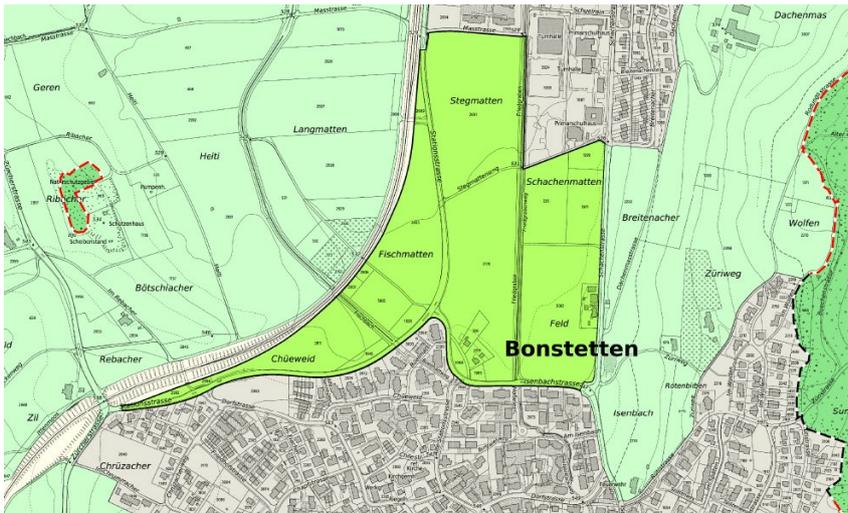
Zudem sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

### **3.2 Plandarstellung**

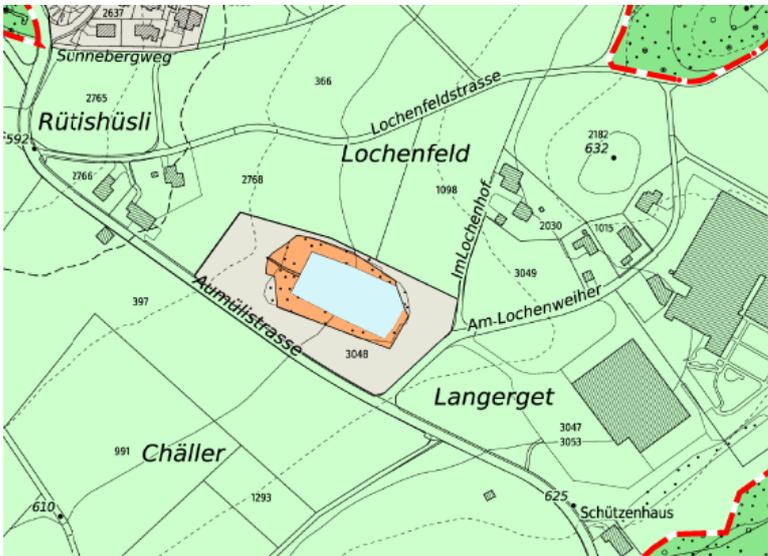
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer, Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnareale werden im Zonenplan als 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 Sicherung der Siedlungstrennung neu kantonale Freihaltezonen festgesetzt (§ 39 PBG). Bei der Siedlungstrennung handelt es sich um ein Freihaltegebiet von regionaler Bedeutung. Die kantonalen Freihaltezonen wurde möglichst sachdienlich abgegrenzt, sodass die Siedlungstrennung längerfristig gewährleistet ist. In der nachfolgenden Tabelle sind der Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan und die daraus resultierenden kantonalen Freihaltezonen abgebildet.

Ortsbezeichnung	Plan	Planausschnitt
Stegmatten, Fischmatten, Schachenmatten, Chüeweid	Plan des regionalen Richtplans	 <p>This map shows the regional directional plan for the Bonstetten area. It features a network of green lines representing regional directions, with a prominent orange line forming a loop around the town of Bonstetten. The map includes labels for various locations such as Schachen, Dachenmas, Sunnenberg, and Bonstetten, along with elevation contours and smaller place names like Hirschenbach, Im Rebacher, and Chüeweid.</p>
	Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen	 <p>This map displays the cantonal and regional usage zones for the Bonstetten area. The zones are color-coded: green for agricultural areas, yellow for residential zones, and blue for water bodies. Key locations labeled include Garen, Langmatten, Stegmatten, Schachenmatten, Fischmatten, Chüeweid, and Bonstetten. The map also shows surrounding areas like Rebacher, Helti, and Dachenmas, along with various roads and infrastructure.</p>

Auf dem Plan sind im Gemeindegebiet der Gemeinde Bonstetten an der folgenden Stelle eine wesentliche Fläche (orange markiert) zu finden, welche keiner Nutzungszone zugewiesen ist:

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Aumü- listrasse im Bereich Lochenwei- her	Kat.-Nr. 3048	

Hierbei handelt es sich um eine grössenmässig relevante Fläche, welche zwischen einer Gewässerfläche und einer angrenzenden kommunalen Nutzungszone liegt oder nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gilt. Da sich diese Fläche nicht als kantonale Landwirtschafts- oder Freihaltezonen eignen (u.a. Grösse, Lage), wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Gemeinde Bonstetten sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. Auf die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone wird demnach in diesen Bereichen (vorderhand) 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 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. In der Freihaltezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die nach Massgabe von § 40 PBG erstellt werden. 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

12. September 2023      Stellungnahme der Gemeinde Bonstetten zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Bonstetten
17. November 2023 –      Öffentliche Auflage und Anhörung  
27. Januar 2024

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Bonstetten vom 12. September 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 Bonstetten) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Bonstetten vom 12. September 2023 wird Folgendes beantragt:

- 1) Die Freihaltezone im Gebiet Stegmatten, Fischmatten, Schachmatten und Chüeweid soll wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Argumentiert wird damit, dass die Gemeinde Bonstetten die Kreislaufwirtschaft fördern und die Umwelt schonen möchte. Es soll das einheimische Gewerbe gefördert werden.
- 2) Die nicht zonierte Fläche im Bereich Lochenweiher soll der kommunalen Nutzungszone zugeordnet werden.

Der Antrag 1) ist abzulehnen. Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet als Freihaltegebiet mit primärem Ziel der Siedlungstrennung von Schachen im Norden und Bonstetten im Süden. Zudem verläuft durch das Gebiet ein regionaler Vernetzungskorridor. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass auch innerhalb einer Freihaltezone landwirtschaftliche Tätigkeiten verübt werden können. Somit kann dem Anliegen der Gemeinde Bonstetten zur Förderung der lokalen Kreislaufwirtschaft, auch mit einer Freihaltezone, entsprochen werden.

Dem Antrag 2) ist nichts entgegenzusetzen und der Bereich kann der angrenzenden kommunalen Nutzungszone (kommunale Freihaltezone) zugeordnet werden.

### 4.3 Anhörung

Der Gemeinderat von Bonstetten sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) beantragen mit ihren Schreiben vom 8. Januar 2024 bzw. 5. Dezember 2023, dass auf die Festsetzung der kantonalen Freihaltezone im Gebiet Stegmatten, Fischmatten, Schachmatten und Chüeweid verzichtet und dieses Gebiet in der Landwirtschaftszone belassen wird. Sie begründen ihren Antrag damit, dass durch die Freihaltezone die angestrebte lokale Versorgung durch die Verunmöglichung der Neuansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben verhindert werde. Die Stellungnahme der ZPK ist in sich widersprüchlich. Einerseits wird gefordert, dass die heutige Landwirtschaftszone belassen wird, in welcher auch landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten sowie grosse Ökonomiebauten zulässig sind. Andererseits erfolgt die Aussage, dass solche Bauten dem Ziel der Siedlungstrennung (gemäss regionalem Richtplan) zuwiderlaufen.

Dies bestätigt unsere Beurteilung, dass das im regionalen Richtplan behördenverbindlich festgelegte Freihaltegebiet bzw. das Ziel der Siedlungstrennung, durch das Belassen einer

Landwirtschaftszone und den damit verbundenen Möglichkeiten zur Erstellung von **neuen** landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten sowie grossen Ökonomiebauten wie beispielsweise Mastställe nicht gesichert werden kann. Auch wenn gemäss den Massnahmen im regionalen Richtplan das Belassen einer Landwirtschaftszone denkbar wäre, zeigt sich im vorliegenden Fall, dass dem Ziel des Freihaltegebiets (v.a. Siedlungstrennung) nur durch die Ausscheidung einer Freihaltezone Genüge getan werden kann.

Weiter lässt sich festhalten, dass in der neuen Freihaltezone die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen wird und daher die lokale Versorgung dadurch nicht eingeschränkt wird. Wenn bereits vor der Festsetzung der Freihaltezone ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, dann soll sich dieser auch weiterhin entwickeln und erweitern können (vgl. auch Ausführungen im Kap. 3.4). Zudem dürfen nach § 40 PBG in Freihaltezonen diejenigen oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Schliesslich kann für weitere Bauten und Anlagen Art. 24 RPG zur Anwendung gelangen.

Somit ist eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung auch in der Freihaltezone weiterhin gewährleistet.

Der Antrag wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.

#### **4.4 Öffentliche Auflage**

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 17. November 2023 bis 27. Januar 2024 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 Bonstetten und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen.

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

*Es wird beantragt, dass die waldfreien Flächen auf der Parzelle Kat.-Nr. 2734 als Lichtung freizuhalten sind.*

Bei diesen waldfreien Flächen handelt es sich um Freihalteflächen für das Wild, welche nach dem Sturm Lothar von 1999 eingerichtet wurden. Diese sind als nachteilige Nutzung bewilligt und müssen rechtlich zwingend im Waldareal bleiben.

Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

*Es wird beantragt, dass auf der Parzelle Kat.-Nr. 736 sicher zu stellen ist, dass das Feuchtgebiet als solches erhalten bleibt und nötigenfalls die Waldgrenze entsprechend anzupassen und um das Feuchtgebiet herum festzusetzen ist.*

Dabei handelt es sich um ein altes Löschweiherbecken mit einer Fläche von 220 m<sup>2</sup>. Flächen dieser Grösse bleiben immer im Waldareal bestehen.

Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Bonstetten 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, Brigitte Fürer, 043 259 56 62,  
brigitte.fuerer@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. Über den folgenden Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen werden: <https://maps.zh.ch/s/hgq2vngh> 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 16.08.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 16.08.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002492

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

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

**Betrifft:** Bonstetten

**Angaben zum Inhalt:**

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Bonstetten im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0162 / 24 vom 31. Mai 2024 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.