

Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung

Amt für Raumentwicklung
Amt für Landschaft und Natur

Referenz-Nr.: BDARE-2024-0284

vom 19. August 2024

Kontakt ARE: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Kontakt ALN: Andreas Weber, Fachspezialist Forstrecht, Weinbergstrasse 15, 8090 Zürich

Telefon +41 43 259 29 75, www.aln.zh.ch

## Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung

#### Gemeinde Greifensee

Massgebende -Unterlagen

- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee vom 17. April 2024
- Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 17. April 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 Greifensee 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 Greifensee die statischen Waldgrenzen überall dort

festgesetzt, wo der Wald an eine Nichtbauzone grenzt.

Die Gemeinde Greifensee 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. Die statischen Waldgrenzen kommen teilweise innerhalb von kommunalen Nichtbauzonen zu liegen. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Die Gemeinde Greifensee wird eingeladen, in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen.

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 zonierten Gewässer, Verkehrsflächen, kommunale Nutzungszonen sowie die bereits festgesetzten Waldgrenzen dargestellt.

Im schützenswerten Ortsbild von Greifensee werden neu kantonale Freihaltezonen festgesetzt (§ 39 PBG). Das Ortsbild Greifensee ist von kantonaler Bedeutung, die Umgebung und die Freiräume für das Ortsbild prägend und schützenswert. Die Perimeter der Freihaltezonen wurden gestützt auf den im kantonalen Ortsbildinventar eingezeichneten wichtigen Freiraum festgelegt.

Zudem wird im Gebiet Tumiger, Wildsberg, Dachsleren und Böl infolge des im kantonalem Richtplan ausgeschiedenem Freihaltegebiet eine kantonale Freihaltezonen festgesetzt.

### C. Anhörung und öffentliche Auflage

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Greifensee lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 18. Januar 2024 bis 18. März 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 zwei Einwendungen 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 Greifensee 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 Greifensee kann festgesetzt werden. Sofern die Waldgrenzen kommunale Nichtbauzonen überlagern, geht deren Wirkung der kommunalen Nutzungsplanung vor.

Die Gemeinde Greifensee hat als ihr amtliches Publikationsorgan die Nachrichten aus Greifensee bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, den Nachrichten aus Greifensee (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### Die Baudirektion verfügt:

- Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee im Mst. 1:5000 vom 17. April 2024 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Greifensee wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 17. April 2024 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Greifensee wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 17. April 2024 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Greifensee, Im Städtli 3, 8606 Greifensee 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 Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen
- Dispositiv I bis V im Amtsblatt des Kantons Zürich und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen,
- Der Gemeinde Greifensee den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis V mitzuteilen,
- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nut-

zungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee 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 Greifensee wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee aufzulegen,
- 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.

### VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Greifensee (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)
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ohne Dossier)
- Einwendende
- Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation) (ohne Dossier)



### Amt für Landschaft und Natur

Abteilung Wald

Kurt Hollenstein Kantonsforstingenieur

1. Clushin

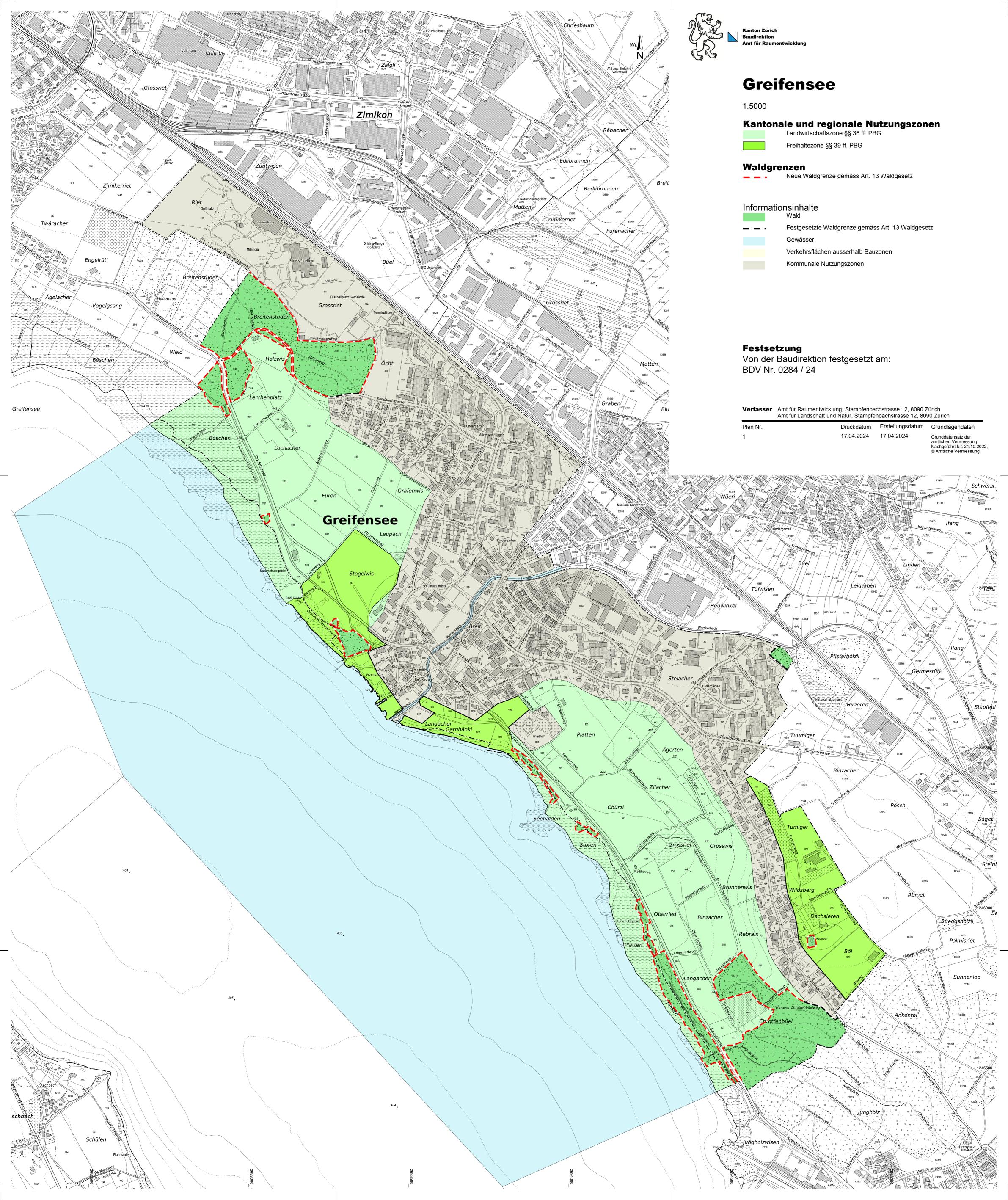
Amt für Raumentwicklung

Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz

Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

VERSENDET AM 19, AUG. 2024

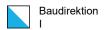




# Greifensee. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen

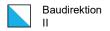
### **Planungsbericht**

im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen)



### Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	17.10.2023	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	20.12.2023	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	17.04.2024	Stand Festsetzung	Festsetzung



### Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung			
	1.1	Verfahren	1	
2	Statische Waldgrenze			
	2.1	Ausgangslage	2	
	2.2	Datengrundlage	2	
	2.3	Plandarstellung	2	
	2.4	Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen (kommunale Nutzungszone)	3	
	2.5	Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone)	3	
	2.6	Waldabstandslinien	4	
3	Kantonale und regionale Nutzungszonen			
	3.1	Ausgangslage	5	
	3.2	Plandarstellung	5	
	3.3	Zonenzuteilung	5	
	3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen	8	
4	Abla	uf, Anhörung und öffentliche Auflage	9	
	4.1	Zeitlicher Ablauf	9	
	4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Greifensee vom 4. Dezember 2023	9	
	4.3	Anhörung	9	
	4.4	Öffentliche Auflage	9	
5	Weitere Informationen			
	5.1	Kontakt	11	
	5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB- Kataster)	11	

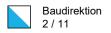


### 1 Einleitung

### 1.1 Verfahren

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gestützt auf § 2 lit. b des Planungsund 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.
- 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 Greifensee 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.

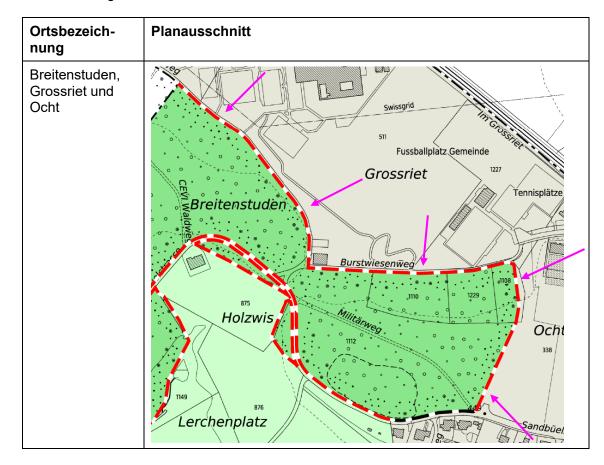
### 2.4 Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen (kommunale Nutzungszone)

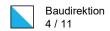
Im Rahmen der Ermittlung der Walgrenzen ausserhalb der Bauzonen wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Greifensee innerhalb der Bauzonen keine Lücken bei den Waldgrenzen bestehen.

### 2.5 Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone)

Bei einer detaillierten Betrachtung des Plans fällt auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise innerhalb einer kommunalen Nichtbauzone (in diesem Fall betrifft es eine Erholungszone) zu liegen kommen (betrifft die Gebiete Grossriet, Breitenstuden und Ocht). Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Greifensee in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss.

In der nachfolgenden Tabelle ist der konkrete Fall zu finden:





### 2.6 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen ausserhalb des Bauzonengebiets festgesetzt. Hinsichtlich 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 Greifensee wurde mit Verfügung Nr. 933 vom 24. September 1984 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an einer Stelle eine kommunale Nutzungszone ausgeschieden wurden (Gebiet Langächer, östlich des Werrikerbachs), 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

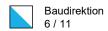
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen sowie nicht zonierter Gewässer grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Die untergeordneten Strassenflächen (kantonale, kommunale) ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Regel den kantonalen Nutzungszonen zugewiesen. Ausgenommen sind davon diejenigen Strassenflächen, welche beidseitig von Wald umgeben sind. Die kommunalen Nutzungszonen werden im Plan grau dargestellt.

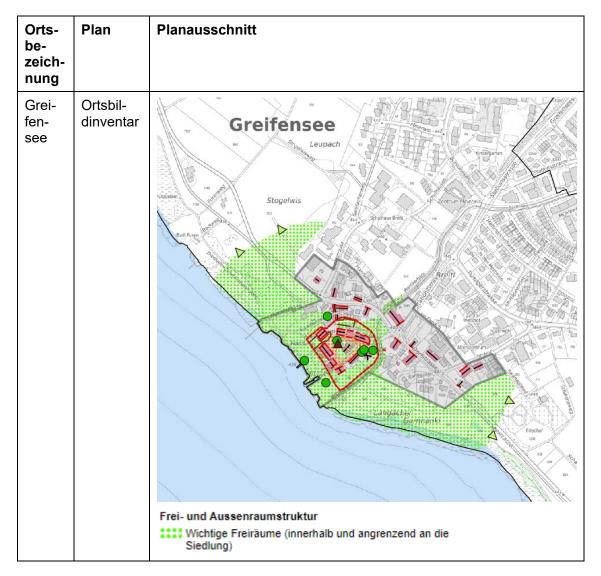
### 3.3 Zonenzuteilung

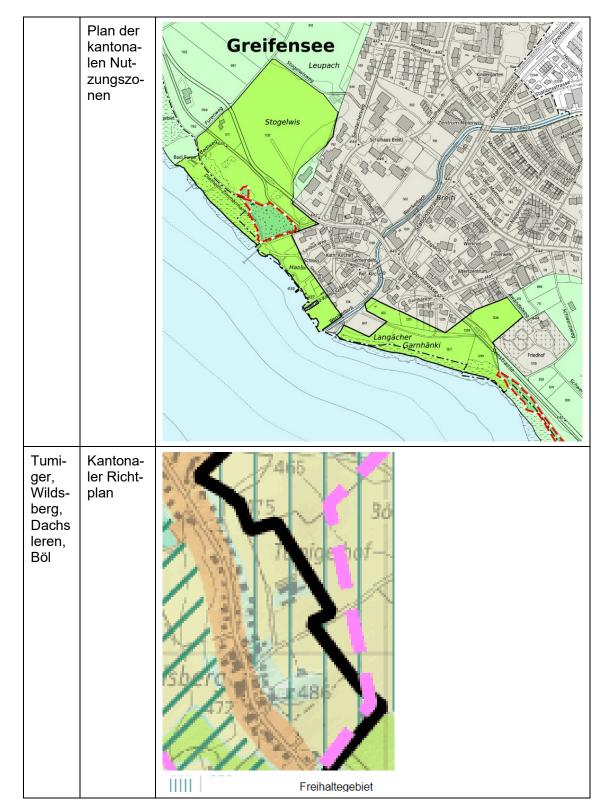
Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden zur Freihaltung der wichtigen Umgebung rund um das schützenswerte Ortsbild Greifensee neu kantonale Freihaltezonen festgesetzt (§ 39 PBG). Beim schützenswerten Ortsbild Greifensee handelt es sich um ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Perimeter der Freihaltezonen wurden für jedes Ortsbild gestützt auf den im kantonalen Ortsbildinventar eingezeichneten wichtigen Freiraum festgelegt.

Zudem wird eine Freihaltezone im Gebiet Tumiger, Wildsberg, Dachsleren und Böl festgesetzt. Der kantonale sowie regionale Richtplan sehen für diesen Perimeter ein Freihaltegebiet vor.

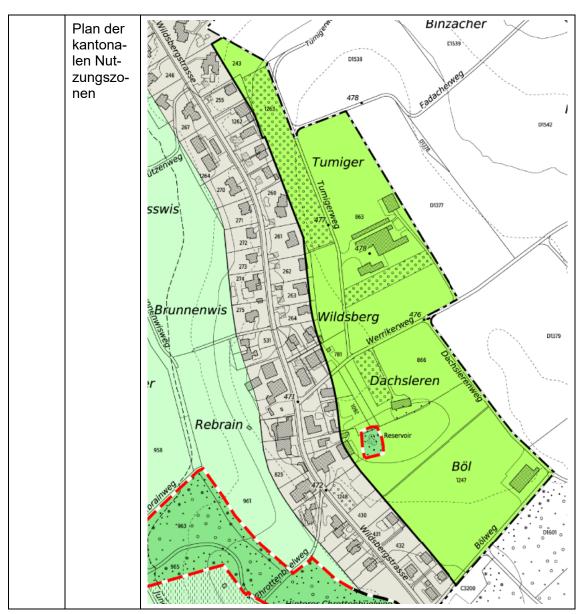
Die im jeweiligen Inventarblatt eingezeichneten Freiräume sind nicht abschliessend definiert. Deshalb ist im Zuge der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung des Freiraums in der Nutzungsplanung jeweils noch Spielraum vorhanden. Nach einer Begehung vor Ort wurden die entsprechenden kantonalen Freihaltezonen möglichst sachdienlich abgegrenzt, sodass die Ablesbarkeit des Ortsbildes längerfristig gewährleistet ist. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausschnitte aus dem jeweiligen Inventarblatt und die daraus resultierenden kantonalen Freihaltezonen abgebildet.









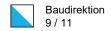


### 3.4 Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen

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

4. Dezember 2023 Stellungnahme der Gemeinde Greifensee zum Entwurf des

Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der

statischen Waldgrenze in der Gemeinde Greifensee.

18. Januar 2024 bis

Öffentliche Auflage und Anhörung

18. März 2024

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Greifensee vom 4. Dezember 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 Greifensee) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Greifensee vom 4. Dezember 2023 wird beantragt, dass ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 1216 als «nicht zonierte Fläche» ausgewiesen wird. Dadurch könne die Gemeinde in der anstehenden Teilrevision diesen Teil der Kernzone II (K II) zuweisen, um die Erschliessung auf das Grundstück Kat.-Nr. 835 nicht mehr über die Landwirtschaftszone zu führen. Dadurch würde dieses Grundstück dem Grundsatz folgen, eine Bauzone über die Bauzone zu erschliessen.

Nach Prüfung des Antrags der Gemeinde Greifensee kommen wir zu folgendem Schluss: Auch wenn das ARE gemäss der koordinierten Voranfrage (KS ARE 23-0597) in diesem Fall eine Anpassung der BZO, d.h. eine Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1216 in die Bauzone als genehmigungsfähig beurteilen, kann nicht gewährleistet werden, dass die Revision der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung beschlossen bzw. in Kraft treten wird. Die genaue Abparzellierung kann auch erst nach der Inkraftsetzung vollzogen werden. Eine Zuweisung zu einer «nicht zonierten Fläche» bedeutet eine Praxisänderung. Aus diesen Gründen können wir dem Antrag der Gemeinde Greifensee nicht nachkommen. Allerdings können wir bereits in Aussicht stellen, dass wir nach einer rechtskräftigen Einzonung sodann auch den Plan der statischen Waldgrenzen und kantonalen / regionalen Nutzungszonen entsprechend abgestimmt auf diese Einzonung teilrevidieren werden.

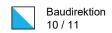
### 4.3 Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal nimmt mit ihrem Schreiben vom 14. März 2024 ohne Änderungsanträge von der Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen Kenntnis.

Der Gemeinderat von Greifensee verzichtete auf ein Anhörungsschreiben und nimmt den Plan 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 Greifensee wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 18. Januar 2024 bis 18. März 2024 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt zwei Einwendungen ein.



Nachfolgend werden die Gründe für die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG). Es handelt sich um zwei unabhängig voneinander eingereichte Einwendungen, allerdings decken sich die Begründungen grösstenteils, als dass eine gesamthafte Beurteilung vollzogen werden kann.

Es wird beantragt, dass die kantonale Freihaltezone auf den Parzellen Kat.-Nrn. 863, 1263 und 781 aufgehoben wird. Der Antrag wird begründet, dass eine Freihaltezone für den landwirtschaftlichen Betrieb in Zukunft hinderlich ist und dieser sich nicht weiterentwickeln kann. Zudem liegen die Parzellen bereits jetzt in einer Schutzzone und unterliegen speziellen Auflagen.

Es wird beantragt, dass die kantonale Freihaltezone auf den Parzellen Kat.-Nrn. 865, 866 und 1247 aufgehoben wird. Der Antrag wird begründet, dass eine Freihaltezone für den landwirtschaftlichen Betrieb in Zukunft hinderlich ist und dieser sich den Herausforderungen der landwirtschaftlichen Produktion nicht anpassen kann.

Auch in einer Freihaltezone soll sich ein rechtmässig bestehender Landwirtschaftsbetrieb 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. Die konkret aufgeführten baulichen Massnahmen (Obst-Beerenanlage, Einzäunung/Unterstände für bspw. Freilandhühner oder Highlander, Anpassungen und Erstellung von Laufhöfen sowie Eingliederung eines Hofladens) sind im Einzelfall mit einem Baugesuch zu prüfen.

Die Schutzverordnung Greifensee und kantonale Freihaltezonen sind unabhängig voneinander zu beurteilen und anzuwenden. Die Ziele der jeweiligen Zonen können nicht gegeneinander «ausgespielt» werden. Zudem sind die Grundlagen für die Ausscheidung einer kantonalen Freihaltezone unterschiedlich zu denjenigen für eine Schutzverordnung. Eine kantonale Freihaltezone wird ausgeschieden aufgrund des kantonalen und/oder regionalen Richtplans, wo «Freihaltegebiete» ausgewiesen sind. Hingegen basieren Schutzverordnungen auf ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete resp. BLN-Gebiete.



### 5 Weitere Informationen

#### 5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Greifensee 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, Julia Wienecke, 043 259 43 11, iulia.wienecke@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/rhyjhaku oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung.html#2000479374.



Rubrik: Raumplanung

 $\textbf{Unterrubrik:} \ \textbf{Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung}$ 

Publikationsdatum: KABZH 22.11.2024 Öffentlich einsehbar bis: 22.11.2027 Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002646

### **Publizierende Stelle**

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

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

Betrifft: 8606 Greifensee

### Angaben zum Inhalt:

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Greifensee im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0284 / 24 vom 19. August 2024 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 31. Oktober 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.