



Referenz-Nr.: BDARE-2025-0463

Kontakt ARE: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Telefon +41 43 259 41 65, 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 Regensberg

- Massgebende Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Regensberg 13. Januar 2026
 - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 13. Januar 2026

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 Regensberg 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 Regensberg 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 Regensberg auch innerhalb der Bauzone eine kleinere Lücke bei den Waldgrenzen bestehen. Diese Lücke wird im vorliegenden Verfahren und gestützt auf Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG geschlossen. Materiell haben diese Lückenschliessungen keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke.

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, 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 Regensberg 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).

Ausserdem hat die Gemeinde Regensberg in der nächsten Nutzungsplanungsrevision die Gebiete Höfli / Blüemliweg und Staldern / Brunneggassrain im Sinne des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 12. Januar 2011 (VB.2010.00555/556) auszuzonen (vgl. Planungsbericht Kapitel 3.4).

C. Anhörung und öffentliche Auflage

Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Regensberg lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 15. August 2025 bis 14. Oktober 2025 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 eine Einwendung ein. Die Gründe für die Nicht-Berücksichtigung der Einwendung sind dem Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV zu entnehmen.

E. Ergebnis

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

Die Gemeinde Regensberg hat als ihr amtliches Publikationsorgan das kantonale Amtsblatt bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt und somit auch im 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 Regensberg im Mst. 1:5000 vom 13. Januar 2026 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Regensberg wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 13. Januar 2026 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Regensberg wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 13. Januar 2026 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Regensberg liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Regensberg, Unterburg 32, 8158 Regensberg, 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 (entspricht dem Publikationsorgan der Gemeinde) zu veröffentlichen,



- Der Gemeinde Regensberg 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 Regensberg 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 Regensberg wird eingeladen

- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Regensberg 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 Fläche einer geeigneten kommunalen Zone zuzuweisen,
- die Waldabstandslinien zu überprüfen und auf die neuen Waldgrenzen abzustimmen,
- die Gebiete Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain auszuzonen.

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Regensberg (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, Andreas Weber und Stefan Studhalter (ohne Unterlagen per Email)
- Planungsgruppe Zürcher Unterland (ohne Dossier)
- Müller Ingenieure AG (ohne Dossier)

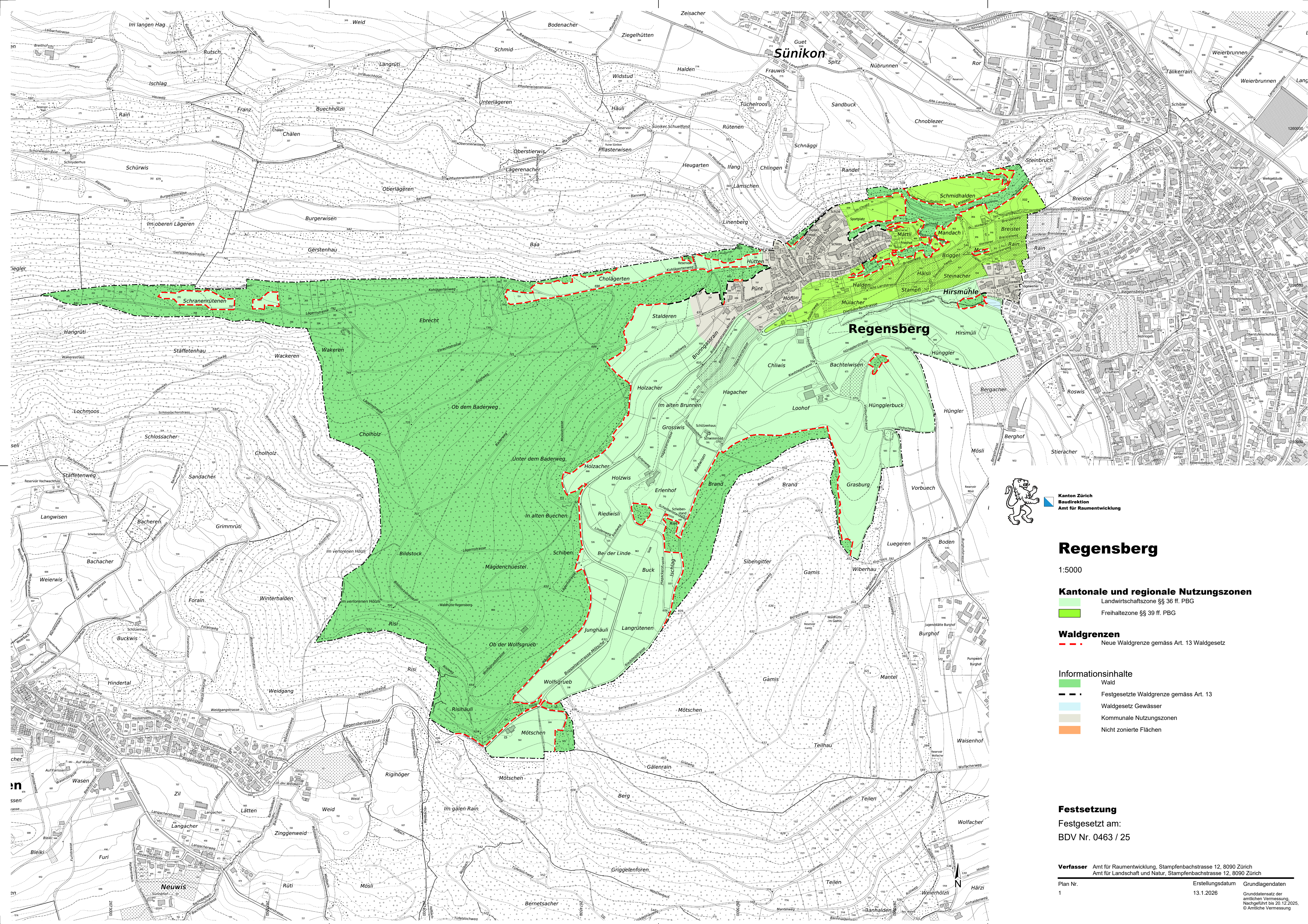
Amt für Landschaft und Natur
Abteilung Wald

Kurt Hollenstein
Kantonsforstingenieur

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

VERSENDET AM 15. APR. 2026



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Regensberg

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
- Kommunale Nutzungszonen
- Nicht zonierte Flächen

Festsetzung

Festgesetzt am:

BDV Nr. 0463 / 25

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

Plan Nr.	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	13.1.2026	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 20.12.2025, © Amtliche Vermessung



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



Regensberg. 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	24.10.2024	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	11.03.2024	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	13.01.2026	Stand Festsetzung	Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Verfahren	1
2	Statische Waldgrenze	2
2.1	Ausgangslage	2
2.2	Datengrundlage	2
2.3	Plandarstellung	2
2.4	Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen (kommunale Nutzungszone)	3
2.5	Waldabstandslinien	3
3	Kantonale und regionale Nutzungszonen	4
3.1	Ausgangslage	4
3.2	Plandarstellung	4
3.3	Zonenzuteilung	4
3.4	Pendente Auszonungen in den Gebieten Höfli/Blüemliweg, Stalder/Brunngassrain	7
3.5	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen	7
4	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage	9
4.1	Zeitlicher Ablauf	9
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Regensberg vom 3. März 2025	9
4.3	Anhörung	9
4.4	Öffentliche Auflage	9
5	Weitere Informationen	11
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 festgelegt 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 zu aktualisierenden Waldflächen werden von den kantonalen Amtsstellen geprüft und bei unklaren Verhältnissen durch Begehungen vor Ort abgesichert.
4. Die zu aktualisierenden Waldflächen werden aufgrund der Rückmeldungen bereinigt und finalisiert.

2.3 Plandarstellung

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Regensberg 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 Regensberg auch innerhalb der Bauzone noch kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Waldgrenzen entlang von Wegen. 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 ist ein konkreter Fall zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Pünt Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Waldabstandlinie existiert bereits	

2.5 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet 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 Regensberg 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 Regensberg wurde mit Verfügung Nr. 2287 vom 21. August 1985 festgesetzt und mit der Verfügung Nr. 25 vom 14. Januar 2003 geändert.

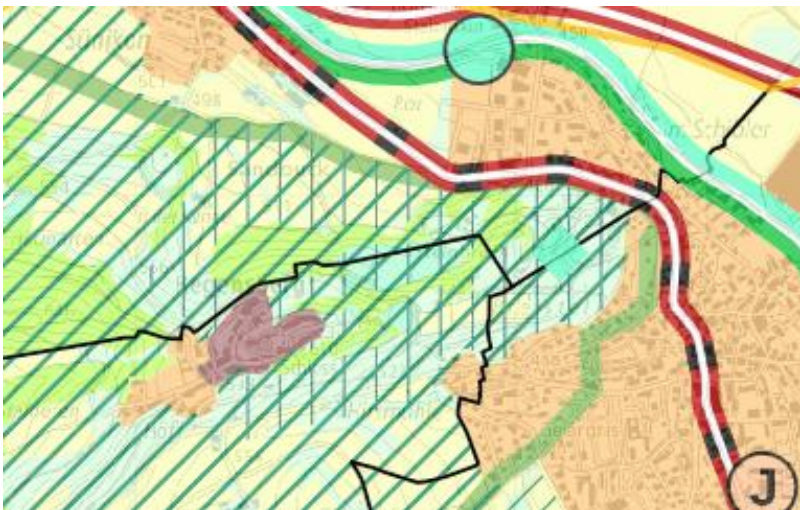
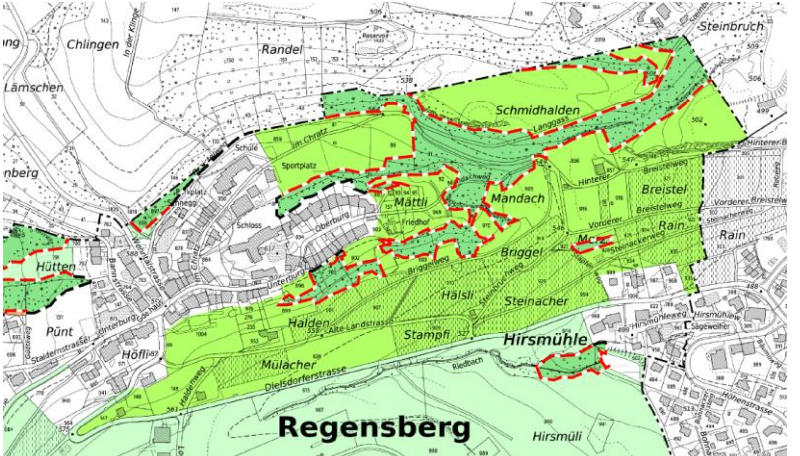
Neu sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

3.2 Plandarstellung

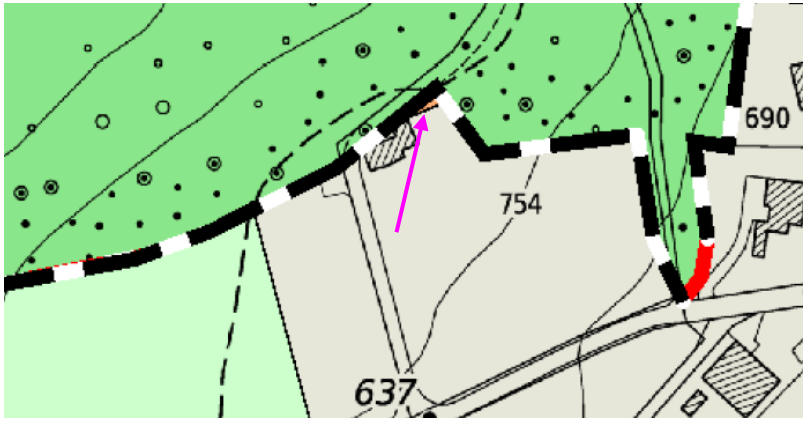
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, sowie grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (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 Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans im Jahr 2014 wurde im Gebiet Schmidhalden ein neues kantonales Freihaltegebiet festgesetzt. Als Funktion des Freihaltegebiets Schmidhalden werden im kantonalen Richtplan «Umgebungsschutz Ortsbild, Landschaftsbild, Aussichtsschutz» genannt. Gemäss den Richtplanvorgaben sind die Freihaltung und die Berücksichtigung der Freihaltfunktionen in den bezeichneten Gebieten im Rahmen von Bewilligungsverfahren und bei Planungen aller Stufen zu gewährleisten. In der Nutzungsplanung sind Freihaltezonen auszuscheiden oder gegebenenfalls Landwirtschaftszonen zu belassen. Da die Flächen in den Freihaltegebieten von kantonomer Bedeutung grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, ist es zweckmässig im Rahmen der laufenden Neufestsetzung der kantonalen Nutzungszonen eine Freihaltezone auszuscheiden.

Ortsbezeichnung	Plan	Planausschnitt
Schmidhalden	Kantonaler Richtplan	
	Plan der kantonalen Nutzungszonen	

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

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Stalderen	Kat.Nr. 754	
Pünt	Kat.-Nr. 695	

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 Regensberg 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 zonierte Flächen ist im Rahmen der Datenbearbeitung eine Kleinstfläche entstanden, bei welcher die betreffende kommunale Zone nicht direkt ans neu verifizierte Waldareal angrenzt. Diese Kleinstfläche, welche im Auflageplan aufgrund des Massstabs von 1:5000 nicht erkennbar sind, wird nicht explizit ausgewiesen und werden digital den nicht zonierte Flächen zugewiesen. Auch bei dieser Fläche 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.

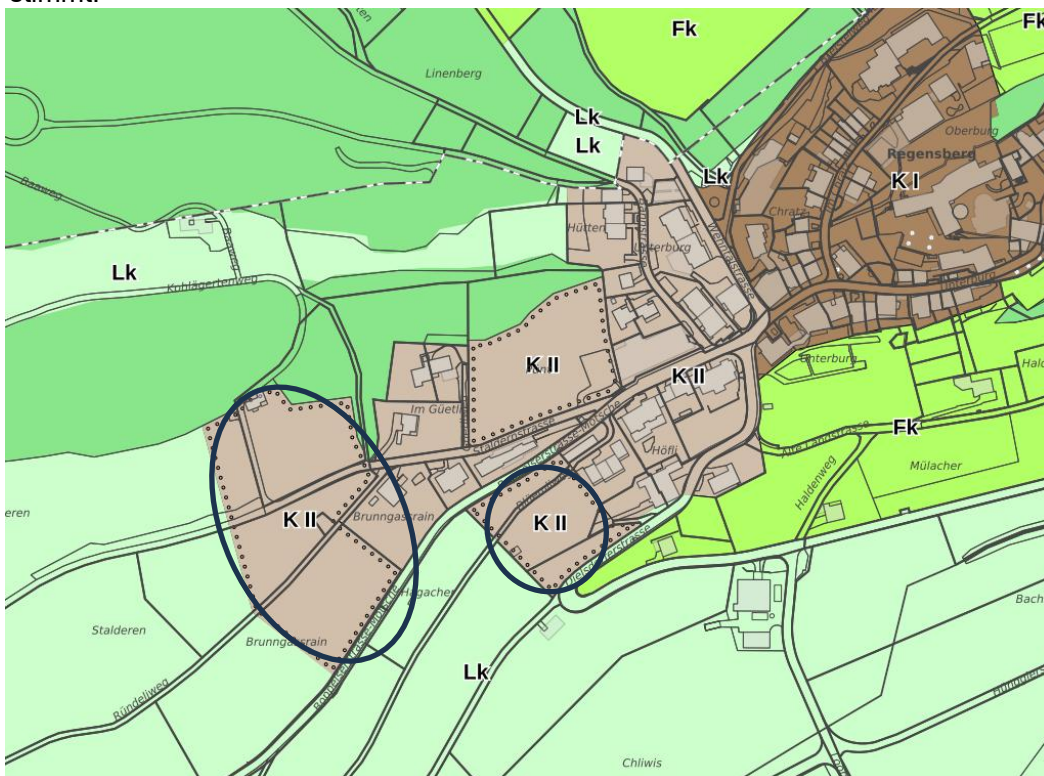
3.4 Pendente Auszonungen in den Gebieten Höfli/Blüemliweg, Stalder/Brunngassrain

Am 15. Dezember 1999 beschloss die Gemeindeversammlung Regensberg die Einzonung der Gebiete Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain in die Kernzone. Gegen die Einzonungen wie auch gegen die Änderung der Schutzverordnung wurde Rekurs erhoben. Das Verwaltungsgericht hiess am 12. Januar 2011 die Beschwerden gut.

Da sich aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts weiterhin ergibt, dass die Einzonungen Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden, nicht entsprechend der im Gesetz vorgesehenen Planungshierarchie (§ 16 Abs. 1 PBG) vorgenommen wurden, ist die Nutzungsplanung in diesen Gebieten richtplankonform festzulegen bzw. diese Gebiete auszuzonen.

Die Gemeinde Regensberg hat in der nächsten Nutzungsplanungsrevision die Gebiete Höfli/Blüemliweg und Staldern/Brunngassrain im Sinne des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 12. Januar 2011 (VB.2010.00555/556) auszuzonen.

Nach der Auszonung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung wird der Plan der kantonalen Nutzungszonen durch den Kanton nochmals angepasst bzw. darauf abgestimmt.



3.5 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

Bis Ende Februar 2025	Stellungnahme der Gemeinde Regensburg zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Regensburg
15.08.2025- 14.10.2025	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Regensburg vom 3. März 2025

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 Regensburg) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Regensburg vom 3. März 2025 signalisiert die Gemeinde Regensburg 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 Regensburg und die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland 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 Regensburg wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV von 15.08.2025 bis 14.10.2025 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit ging eine Einwendung ein. Nachfolgend werden die Gründe für die nicht berücksichtigten Einwendung dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

Es wird beantragt, die Freihaltezone Regensburg aufzuheben oder zu überarbeiten. Der Perimeter kommt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu liegen, weshalb eine Doppelregulierung vorliegt. Ausserdem würde die Freihaltezone die Bewirtschaftung von Dauerkulturen erschweren und die Entwicklung des dortigen Betriebs verunmöglichen.

Dem Antrag wird nicht stattgegeben, da der kantonale Richtplan für dieses Gebiet ein Freihaltgebiet mit der Funktion des Umgebungsschutzes hinsichtlich Ortsbild, Landschaftsbild und Aussichtsschutz vorsieht. Ergänzend legt der Regionale Richtplan Unterland einen Aussichtspunkt in Regensburg fest. Ziel ist es, die Aussicht weder durch bauliche Eingriffe noch durch Vegetation zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist das Gebiet im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthalten. Dieses Inventar weist rund um das Städtchen Regensburg einen grosszügigen Freiraum aus, der zur Schonung der unverbaubaren Umgebung beiträgt.

Das Gebiet liegt zudem in der Reblandschaft gemäss kantonalem Inventar der Landschaftsschutzobjekte. Die südexponierten Hänge sind von ausgedehnten Rebbergen geprägt, die zusammen mit dem historischen Städtchen eine besonders attraktive Landschaft formen. Als Schutzziel wird unter anderem der Erhalt des Rebberges in seiner Substanz, seinem typischen Charakter und seiner landschaftlichen Wirkung sowie die Ermöglichung einer landschaftsverträglichen Weiterentwicklung festgehalten.

Auch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN 1011 Lägergebiet) nennt als Ziel den Erhalt von Regensberg mit seinen kulturhistorisch bedeutenden Bauten und dem umliegenden Landschaftsraum. Die bestehende Schutzverordnung stellt die eigentümerverbindliche Umsetzung der übergeordneten Vorgaben dar.

Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung sind gemäss § 40 PBG auch in der Freihaltezone zulässig, da diese der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Die Voraussetzungen unterscheiden sich nicht zur Landwirtschaftszone. Das Vorhaben muss von einem direktzahlungsberechtigten Betrieb erstellt werden und landwirtschaftlich ausgewiesen sein.

Insgesamt besteht somit ein umfassendes Schutzinteresse der Umgebung des Städtchens Regensberg, weshalb an der Freihaltezone festgehalten wird.

Wie in der Einwendung aufgebracht stellt die bestehende Schutzverordnung zudem keine Doppelregulierung dar, sondern eine präzisierende und eigentümerverbindliche Umsetzung der übergeordneten Vorgaben.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Regensberg 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, Stefan Pfister, 043 259 41 65,
stefan.pfister@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/ahtajxe8> oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/oeffentliche-planaufgabe.html>.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 21.08.2026
Öffentlich einsehbar bis: 21.08.2029
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003433

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

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

Angaben zum Inhalt:

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Regensberg im Mst. 1:5000 wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0463 / 25 vom 15. April 2026 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. August 2026 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.