



Referenz-Nr.: BDARE-2025-0531

Kontakt ARE: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [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 Embrach

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Embrach Mst. 1:5000 vom 5. Januar 2026, Ausschnitt Ost
  - Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Embrach Mst. 1:5000 vom 5. Januar 2026, Ausschnitt West
  - Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 5. 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 Embrach 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 Embrach 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 Embrach auch entlang der Bauzone kleinere Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Diese Lücken werden 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. Die Gemeinde Embrach 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 auch kantonale Landwirtschaftszonen (§ 36 PBG). Als Informationsinhalte werden zusätzlich die nicht zonierte Gewässer, Verkehrsflächen (vor allem Hochleistungsstrassen), kommunale Nutzungszonen sowie die bereits festgesetzten Waldgrenzen dargestellt. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen weist Flächen aus, welche keiner Nutzungszone zugeteilt werden. Dabei handelt es sich um Flächen, welche zwischen der neuen Waldgrenze und einer kommunalen Nutzungszone liegen und sich nicht als kantonale Nutzungszone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) eignen.

Die statischen Waldgrenzen kommen teilweise entlang von kommunalen Nichtbauzonen zu liegen. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Die Gemeinde Embrach 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 Embrach lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 12. September 2025 bis 11. November 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. Soweit Anregungen und Einwendungen berücksichtigt wurden, sind sie durch Änderungen des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen und des Planungsberichts eingeflossen. Die Gründe für die Nichtberücksichtigung von Einwendungen sind dem Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV zu entnehmen.

## **E Ergebnis**

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

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Embrach im Mst. 1:5000 vom 5. Januar 2026 wird festgesetzt.
- II. Die Abgrenzung von Wald und Nichtbauzonen in der Gemeinde Embrach wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 5. Januar 2026 festgesetzt.
- III. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone (Ergänzung) in der Gemeinde Embrach wird gemäss dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen im Mst. 1:5000 vom 5. Januar 2026 festgesetzt.
- IV. Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Embrach liegt während der Rekursfrist und der Bürozeiten bei der Gemeinde Embrach, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen

- Dispositiv I bis V im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen,
- Der Gemeinde Embrach 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 Embrach 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 Embrach wird eingeladen

- Dispositiv I bis V gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen,
- diese Verfügung zusammen mit dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Embrach 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 Embrach (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 Rechberger (ohne Unterlagen per Email)
- Planungsgruppe Zürcher Unterland (ohne Dossier)
- Acht Grad Ost AG (ohne Dossier)

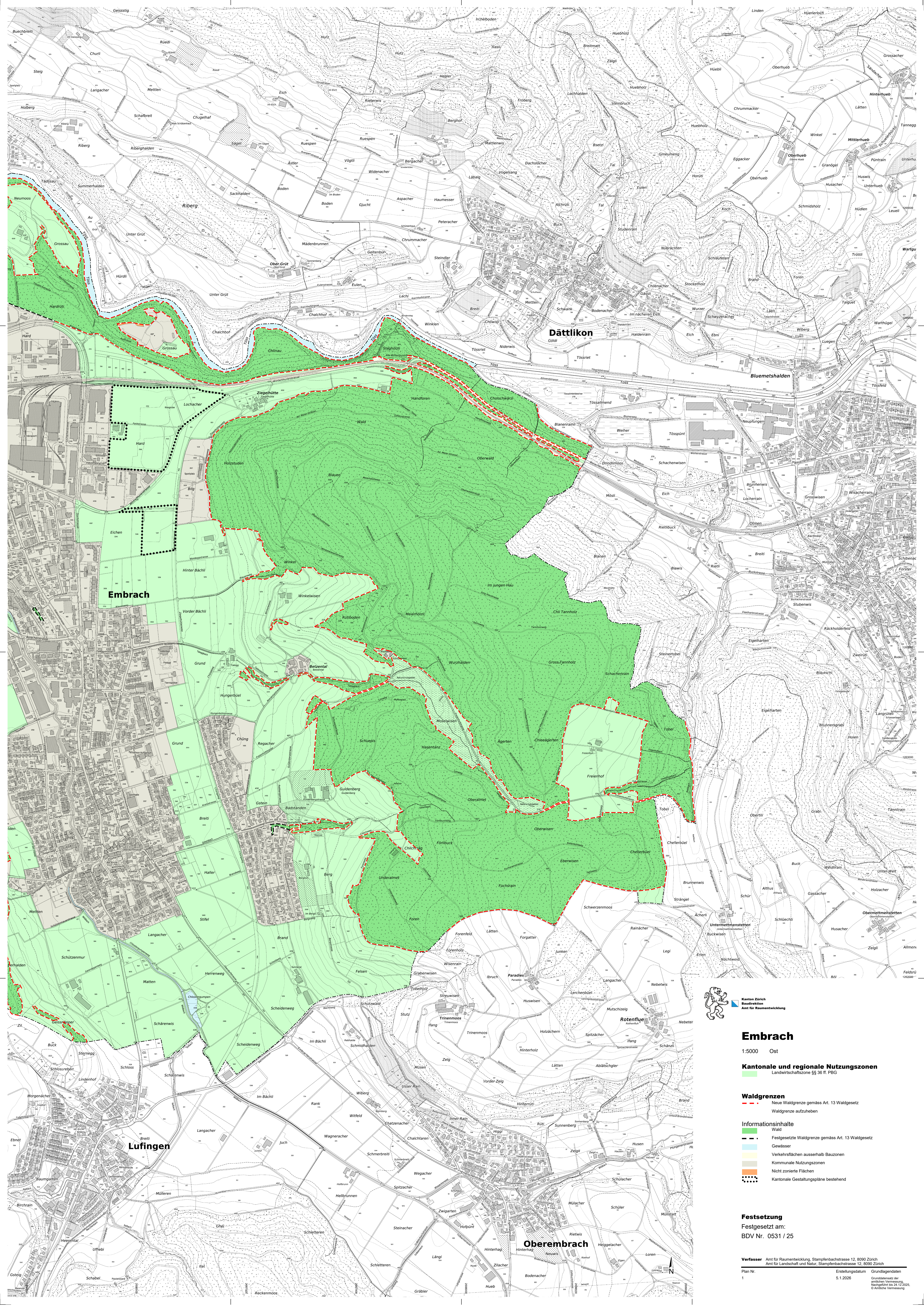
**Amt für Landschaft und Natur**  
Abteilung Wald

Kurt Hollenstein  
Kantonsforstingenieur

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung

Barbara Schultz  
Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung

VERSENDET AM 14. JAN. 2026



## Embrach

1:5000 Ost

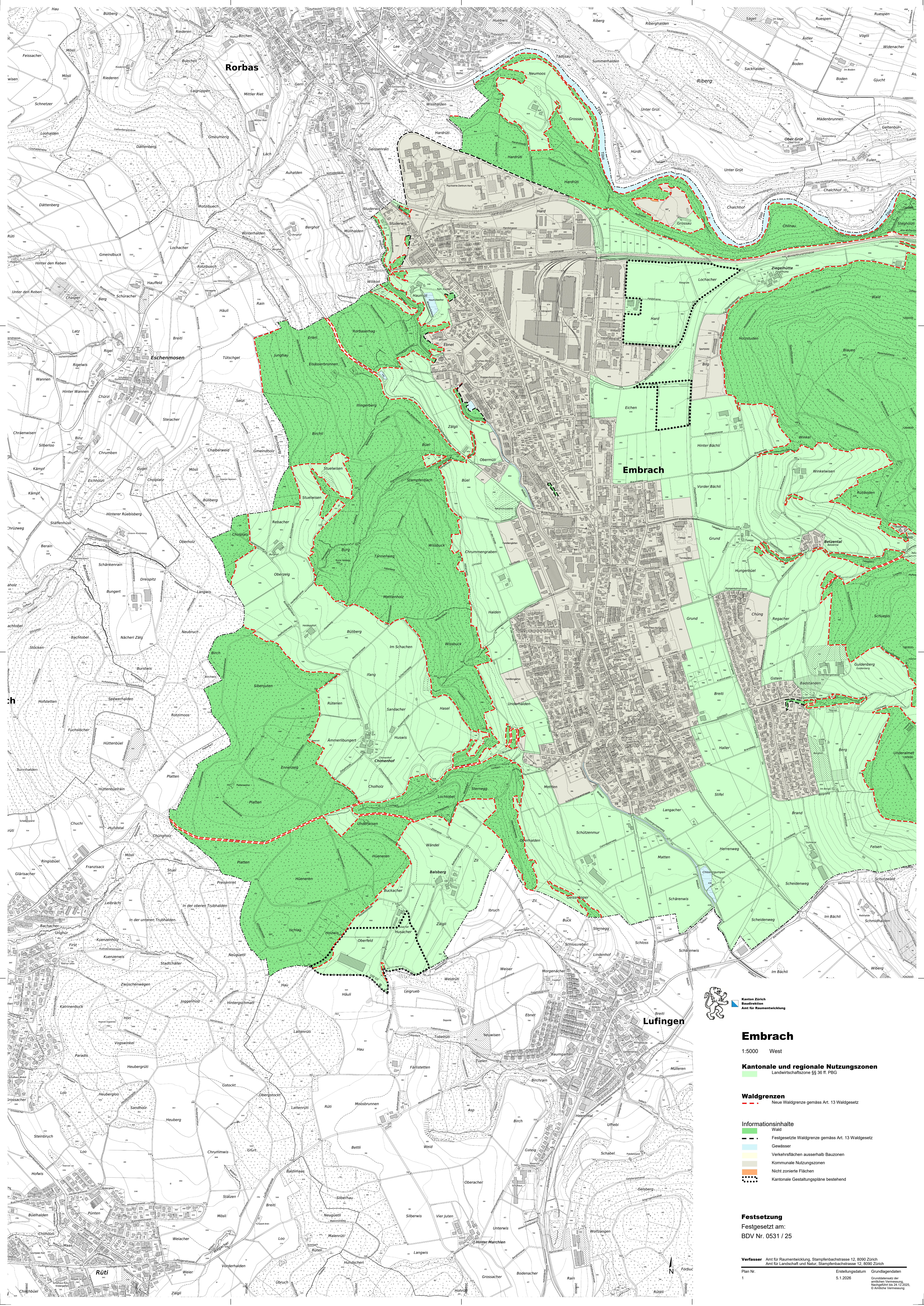
### Kantonale und regionale Nutzungszonen

Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG

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

**Informationsinhalte**  
 - - - Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz  
 - - - Gewässer  
 - - - Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen  
 - - - Kommunale Nutzungszonen  
 - - - Nicht zonierte Flächen  
 - - - Kantonale Gestaltungspläne bestehend

**Festsetzung**  
 Festgesetzt am:  
 BDV Nr. 0531 / 25



Rorbas

Eschenmosen

Embrach

Lufingen



**Embrach**

1:5000 West

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

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

- Informationsinhalte**
- Wald
  - Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
  - Gewässer
  - Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
  - Kommunale Nutzungszonen
  - Nicht zonierte Flächen
  - Kantonale Gestaltungspläne bestehend

**Festsetzung**  
Festgesetzt am:  
BDV Nr. 0531 / 25



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

# **Embrach. 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	18.03.2025	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	29.07.2025	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	05.01.2026	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	Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone) .....	5
2.6	Waldabstandslinien .....	7
<b>3</b>	<b>Kantonale und regionale Nutzungszonen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Ausgangslage .....	8
3.2	Plandarstellung .....	8
3.3	Zonenzuteilung .....	8
<b>4</b>	<b>Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage</b> .....	<b>11</b>
4.1	Zeitlicher Ablauf .....	11
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Embrach vom 17. Juni 2025 .....	11
4.3	Anhörung .....	11
4.4	Öffentliche Auflage .....	11
<b>5</b>	<b>Weitere Informationen</b> .....	<b>14</b>
5.1	Kontakt .....	14
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) .....	14

# **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 Embrach 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.

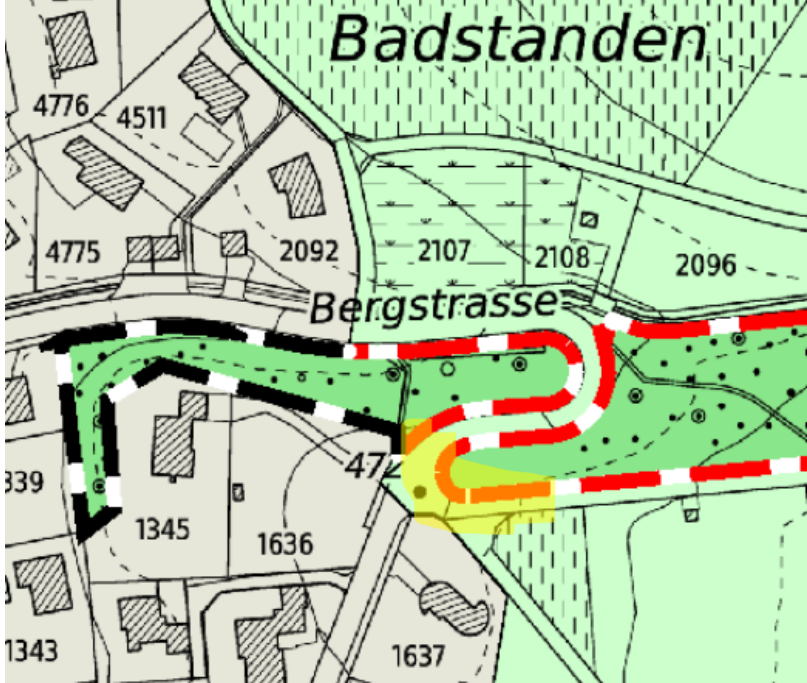
Bezüglich der Plandarstellung gilt es zu beachten, dass zwischen der bisherigen Bodenbedeckung Wald der amtlichen Vermessung und den in der periodischen Nachführung aktualisierten Waldflächen Differenzen bestehen können. Sie sind dadurch begründet, dass die bisherige Bodenbedeckung Wald bei deren Erfassung 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.

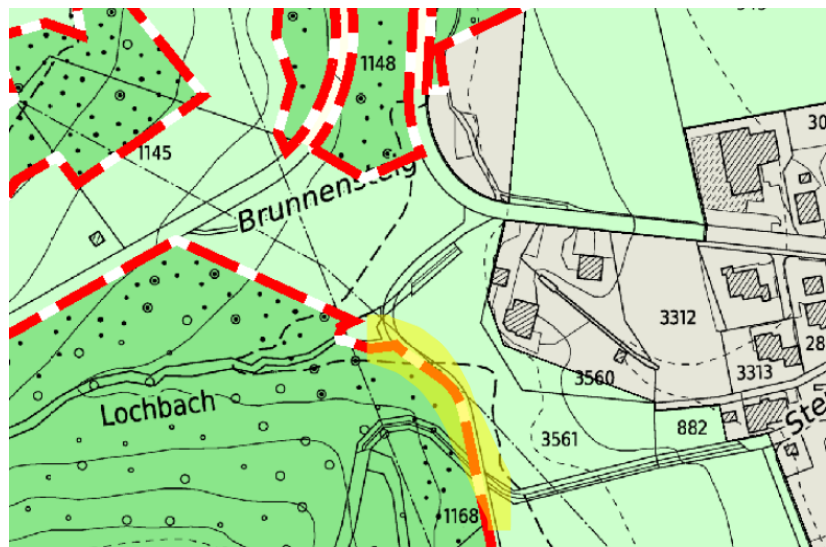
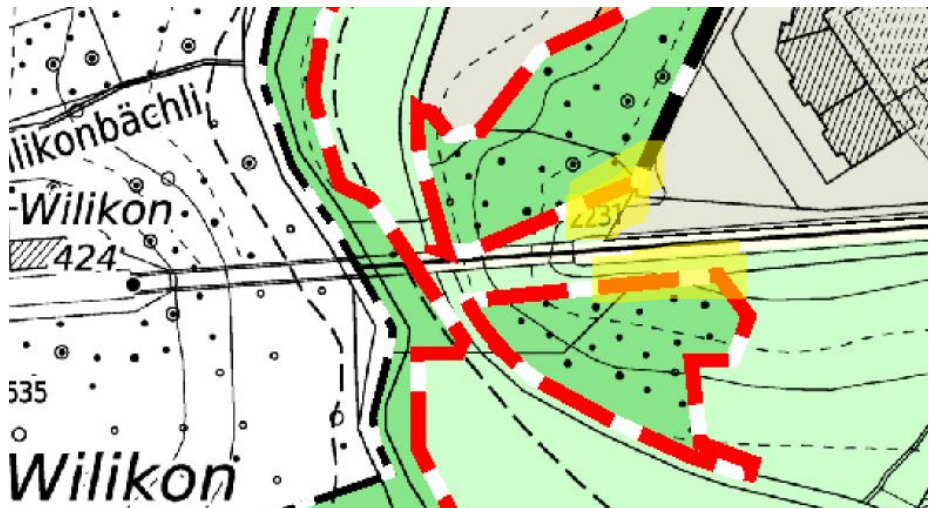
Ohne die Festsetzung einer statischen Waldgrenze gilt der dynamische Waldbegriff. Dies bedeutet, dass ausserhalb der Bauzonen eine bestockte Fläche heute als Wald gilt, wenn die Kriterien der Waldgesetzgebung erfüllt sind; unabhängig davon, ob eine Waldfeststellung durch die zuständigen Behörden erfolgt 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

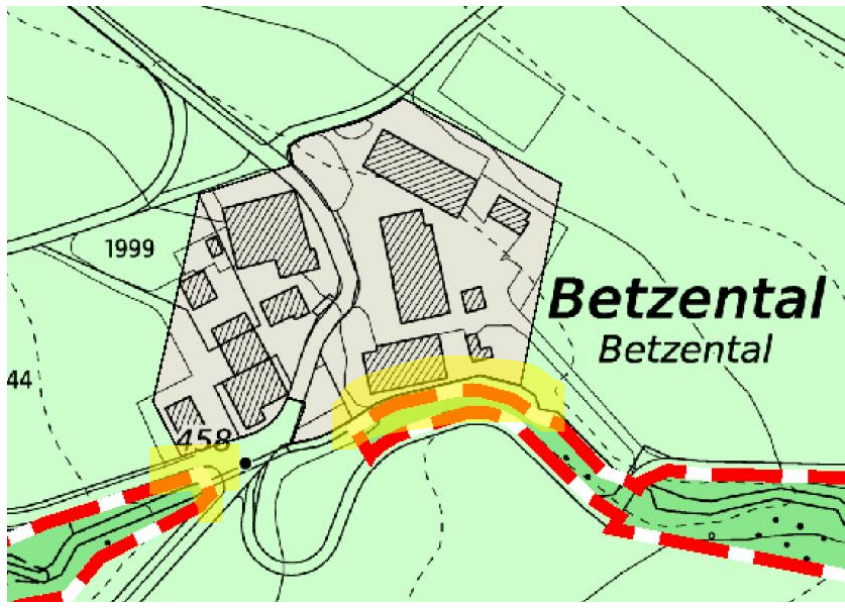
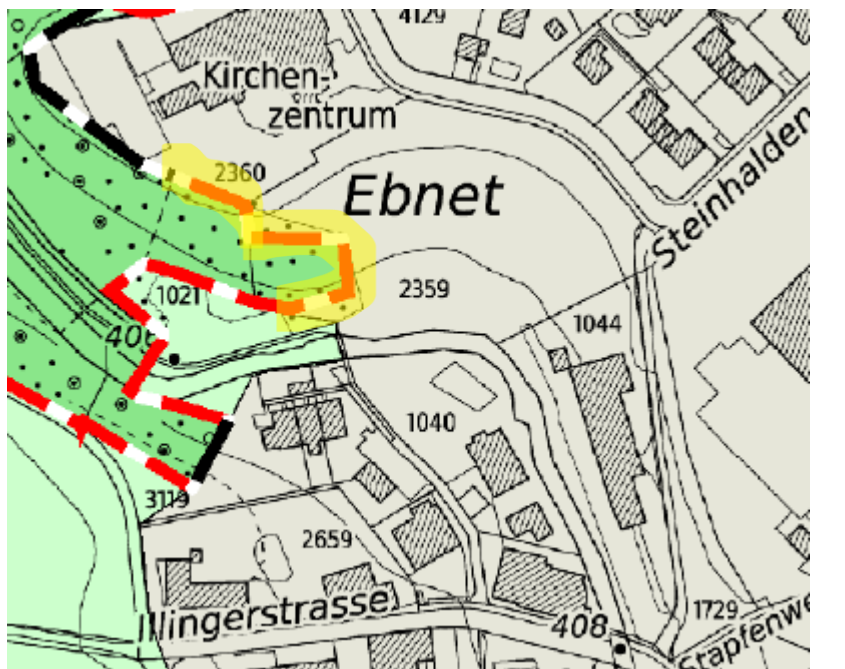
einwachsen, gelten künftig nicht mehr als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Die Bäume können dort in Zukunft ohne Bewilligung des Forstdienstes entfernt werden. Bäume, welche aber bereits heute innerhalb der neuen Waldgrenze stehen, dürften auch ohne Festsetzung der statischen Waldgrenze nicht ohne 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 Embrach auch innerhalb der Bauzone noch Lücken bei den Waldgrenzen bestehen. Diese Lücken sollen im vorliegenden Verfahren 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>Badstanden</p> <p>Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Waldabstandslinie fehlt</p>	

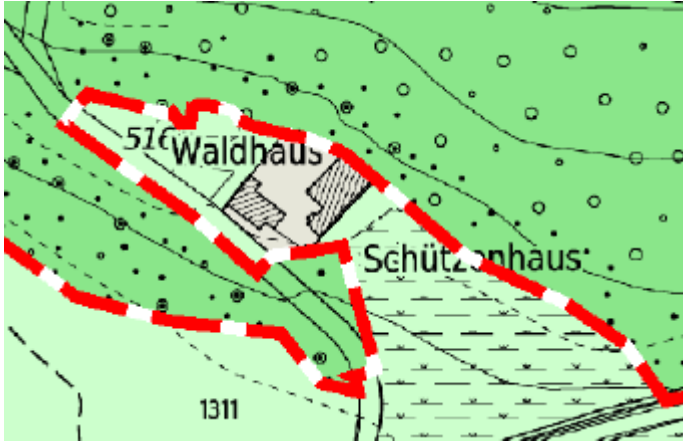
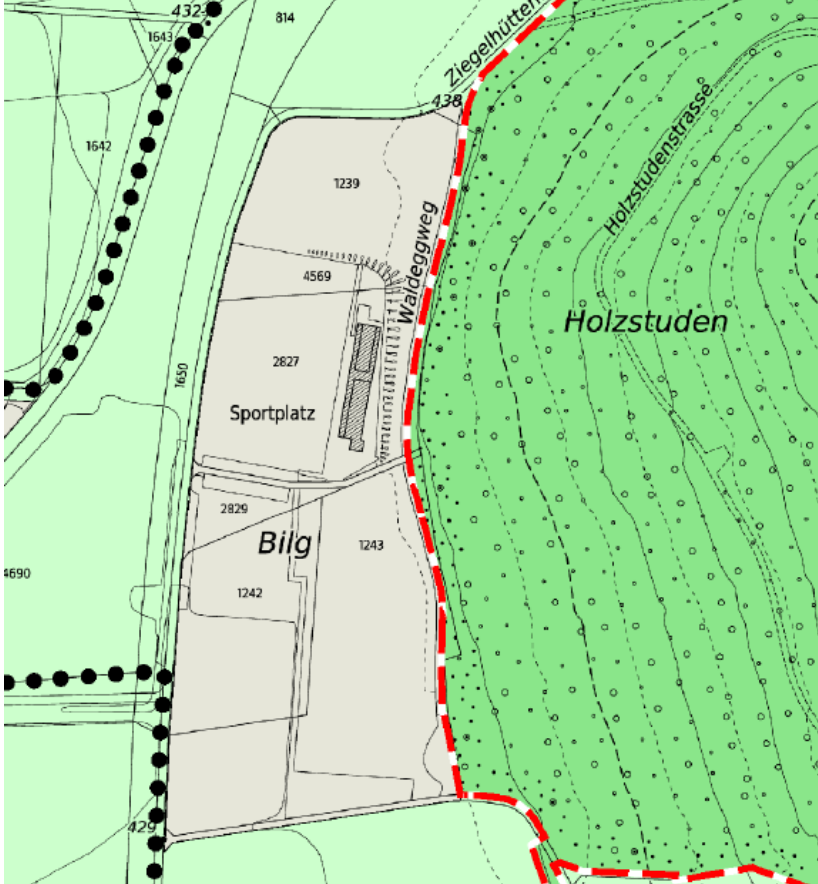
<p>Sternegg</p> <p>Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Wald- abstandslinie fehlt</p>	 <p>The map shows a topographic view of the Sternegg area. A red dashed line indicates the static forest boundary. A yellow dashed line indicates the forest setback line. The map includes labels for 'Brunnenberg', 'Lochbach', and several building numbers: 1145, 1148, 3312, 3560, 3561, 882, 3313, 28, and 30. A road is labeled 'Ste'.</p>
<p>Hausmühli</p> <p>Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Wald- abstandslinie fehlt</p>	 <p>The map shows a topographic view of the Hausmühli area. A red dashed line indicates the static forest boundary. A yellow dashed line indicates the forest setback line. The map includes labels for 'Wilikonbächli', 'Wilikon', and building numbers: 424, 535, and 2237. A road is labeled 'Wilikon'.</p>

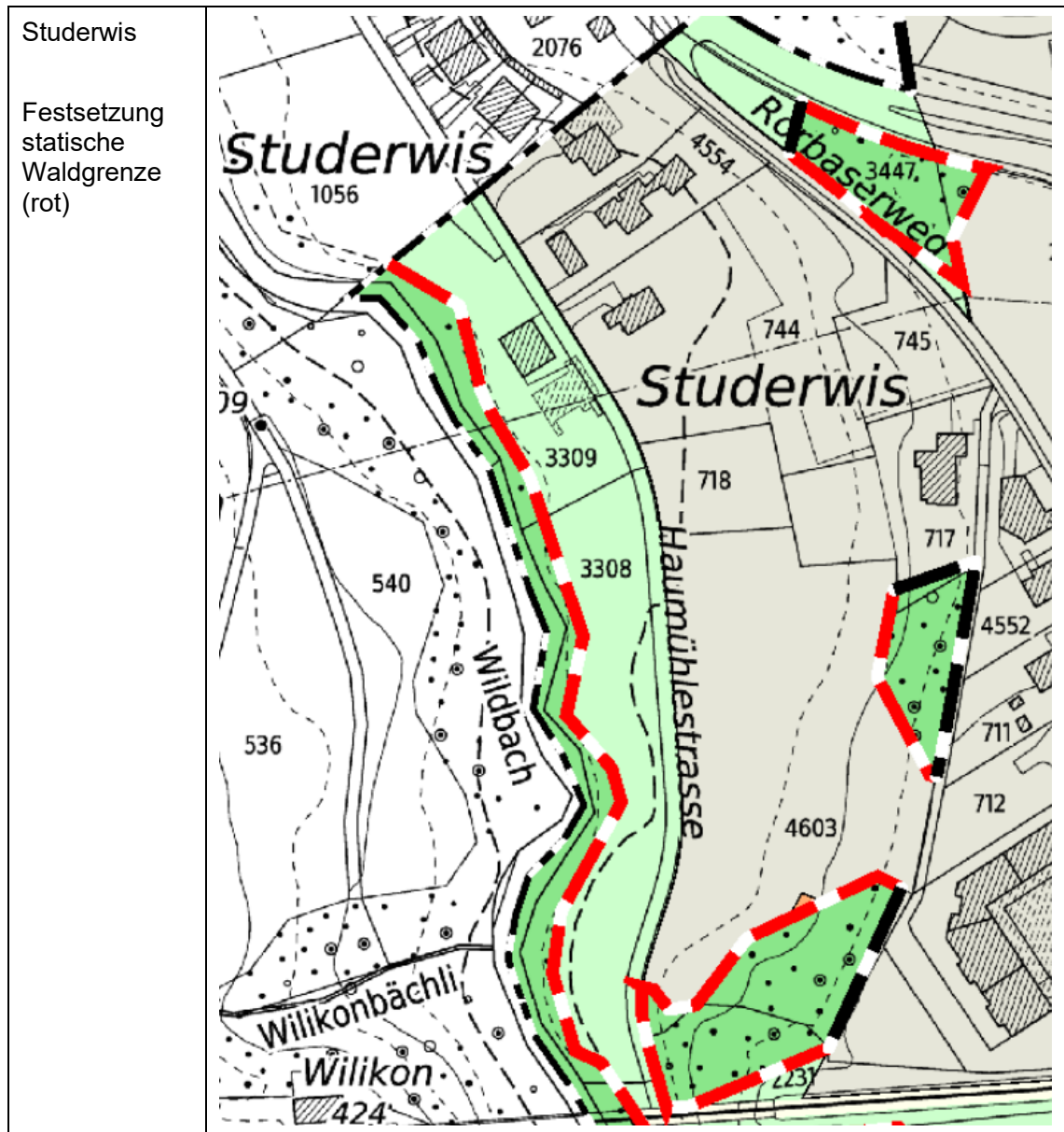
<p>Betzental (provisorische kantonale Weilerzone)</p> <p>Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Waldabstandslinie fehlt</p>	
<p>Ebnet</p> <p>Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Waldabstandslinie fehlt</p>	

## 2.5 Waldgrenzen innerhalb von Nichtbauzonen (Kommunale Nutzungszone)

Bei einer detaillierten Betrachtung des Plans fällt zudem auf, dass die statischen Waldgrenzen teilweise innerhalb einer kommunalen Nichtbauzone (z.B. kommunale Freihaltezone oder Erholungszonen, bzw. Reservezone) zu liegen kommen (z.B. Waldhaus bei Betzental, Bilg oder Ebnet). Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Embrach in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung zu prüfen hat.

In der nachfolgenden Tabelle sind drei konkrete Beispiele zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Waldhaus bei Betzental  Festsetzung statische Waldgrenze (rot)	
Bilg  Festsetzung statische Waldgrenze (rot)	



## 2.6 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 Embrach 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 Embrach wurde mit Verfügung Nr. 2411 vom 5. Januar 1985 festgesetzt und mit der Verfügung Nr. 218 vom 13. März 1997 letztmals geändert. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden (Studerwis, Betzental), respektive zu einer kantonalen Landwirtschaftszone ausgezont (Breiti) wurden. Es ist dazu aber bisher keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt

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

#### **3.2 Plandarstellung**

Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer 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.

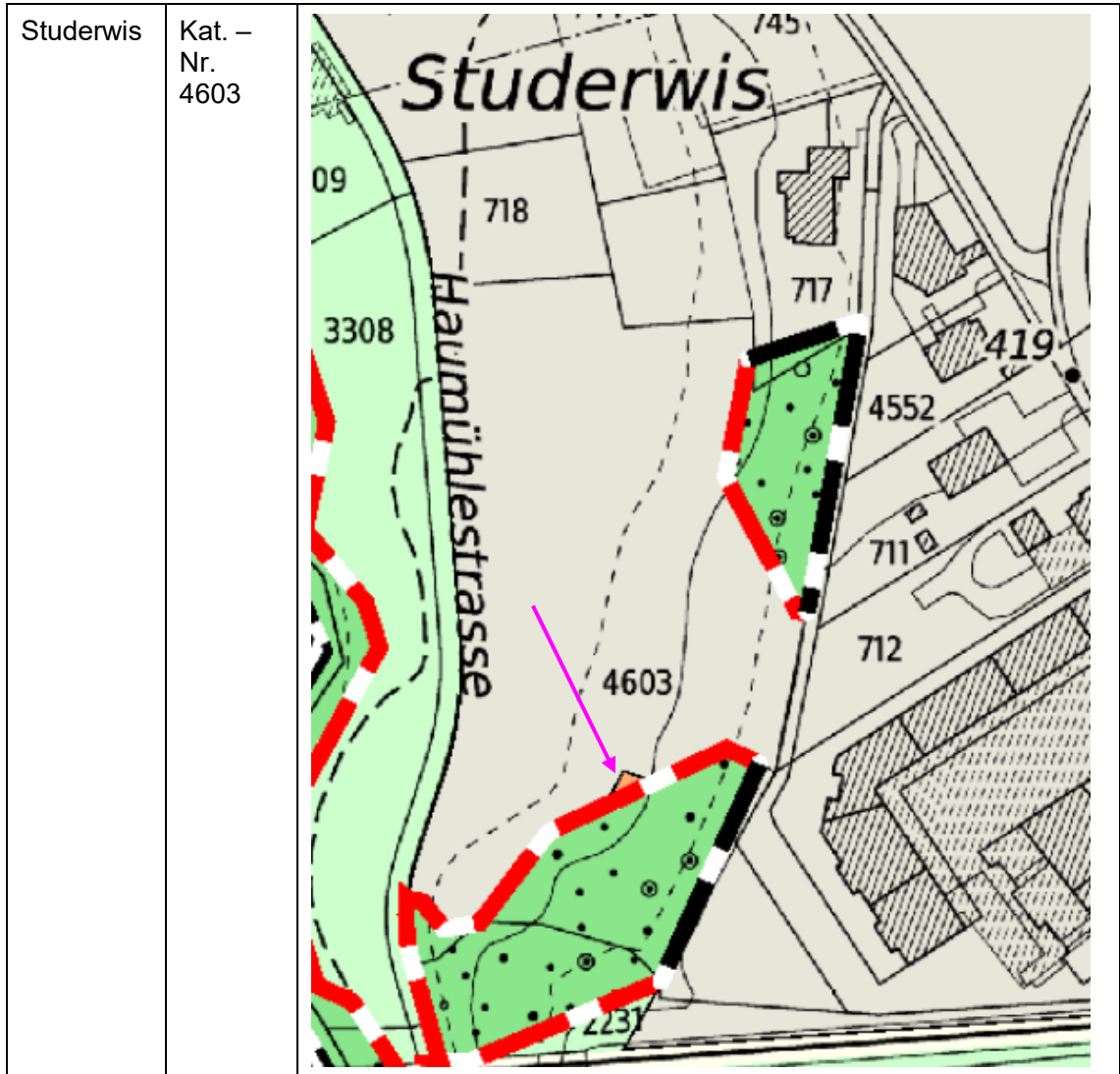
#### **3.3 Zonenzuteilung**

Die Gemeinde Embrach verfügt über keine kantonalen Freihaltezonen.

Die kantonalen Landwirtschaftszonen und die kommunalen Nutzungszonen wurden aufeinander abgestimmt. Etwaige Änderungen die sich seit der letzten Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen ergeben haben (siehe 3.1 Ausgangslage) wurden berücksichtigt. Zudem wurden die kantonalen Landwirtschaftszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen ausgerichtet.

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

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Grossau	Kat.-Nr. 782	



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 kantonale Freihaltezonen eignen (u.a. Grösse, Lage), wird keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Gemeinde Embrach sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone (Freihaltezone) 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 zonierten Flächen zwischen der kommunalen Zone und der Waldgrenze mehr bestehen.

## 4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

### 4.1 Zeitlicher Ablauf

Bis Ende Juni 2025	Stellungnahme der Gemeinde Embrach zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze
12. September 2025 – 11. November 2025	Öffentliche Auflage und Anhörung

### 4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Embrach vom 17. Juni 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 Embrach) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Embrach vom 17. Juni 2025 signalisiert die Gemeinde Embrach 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 Embrach 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 Embrach wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 12. September 2025 bis 11. November 2025 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit ging 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 Embrach und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen.

Nachfolgend werden die Gründe für die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG).

*Antrag 1: Es wird beantragt, dass im Schutzgebiet „Haumüli“ die rot markierte, nicht-bestockte Fläche (Kat.-Nr. 1025) nicht als Wald festgesetzt wird. Die Fläche sei gemäss den auf dem GIS-Browser verfügbaren Luftbildern seit vielen Jahren nicht bestockt und daher kein Wald. Für die Fläche bestehe ein kantonaler Pflegeplan. Die statische Waldgrenze sei hier mit dem kantonalen Pflegeplan abzustimmen. Der Antrag ist abzulehnen.*

Begründung für die Ablehnung: Auf der Fläche besteht aufgrund der Starkstromleitung ein Niederhalteservitut auf Waldareal. Die Bestockung muss aufgrund der Höhenbeschränkung regelmässig geschnitten werden. Die im GIS-Browser verfügbaren Luftbilder ab 1998 zeigen eindeutig, dass die Fläche immer bestockt war und nur periodisch zurückgeschnitten



wurde. Erst das Luftbild 2022 zeigt einen grösseren Eingriff mit Entfernung der Bestockung. Offenbar wurde anschliessend durch regelmässige Pflege der Aufwuchs verhindert und die Stöcke teilweise entfernt. Dabei handelt es sich um eine verbotene Zweckentfremdung von Waldboden gemäss Art 4 Waldgesetz. Vor rund 10 Jahren wurde durch die AXPO das Niederhalteservitut erneuert und dazu eine forstrechtliche Bewilligung erteilt. Die Entfernung von einigen grossgewachsenen Bäumen und der Ertragsausfall wurden entschädigt. Als Ziellebensraum wurde damals gestufter Waldrand festgelegt. Die aktuell praktizierte Mähnutzung stellt eine nachteilige Nutzung von Waldareal dar, ist nicht bewilligt und auch nicht bewilligungsfähig. Im Pflegeplan ist als Nutzungsart «Wald» eingetragen. Die Fläche gilt rechtlich weiterhin als Waldareal.

*Antrag 2: Es wird beantragt, dass im Schutzgebiet „Haumüli“ die rot markierte, nicht-bestockte Fläche (Kat.-Nr. 3488) nicht als Wald festgesetzt wird. Die Fläche befindet sich im kantonalen Schutzobjekt Haumüli. Sie sei seit vielen Jahren nicht mehr bestockt und daher kein Wald. Auf der Fläche wurde zudem ein Tümpel für den Laubfrosch angelegt. Laubfrösche (Hyla arborea, VU) sind auf eine gute Besonnung des Laichgewässers angewiesen. Der Antrag ist abzulehnen.*

Begründung für die Ablehnung: Die Waldgrenze auf der betreffenden Parzelle wurde bereits am 4. Januar 1995 mit RRB Nr. 12/1995 festgesetzt (öffentliche Auflage vom 30. September bis 29. Oktober 1994). Der erwähnte Weiher für den Laubfrosch wurde 2021 im Wald erstellt. Gemäss Auskunft der Gemeinde war dazu keine baurechtliche Bewilligung nötig. Der zuständige Kreisforstmeister hielt in der Email vom 18.09.2020 fest, dass der Weiher eine forstrechtliche Bewilligung als nachteilige Nutzung/nichtforstliche Kleinbaute benötige. Diese Bewilligung wurde nun nachträglich erteilt. Durch regelmässige Pflege können die Lichtverhältnisse für den Laubfrosch optimiert werden, ein Mindestdeckungsgrad von 30% (analog lichter Wald) darf jedoch nicht unterschritten werden. Die fragliche Fläche gilt weiterhin als Waldareal.

*Antrag 3: Es wird beantragt, dass im Schutzgebiet „Haumüli“ die rot markierte, nicht-bestockte Fläche (Kat.-Nr. 2011) nicht als Wald festgesetzt wird. Die Fläche befindet sich im kantonalen Schutzobjekt Haumüli. Für die Fläche besteht ein kantonaler Pflegeplan. Die statische Waldgrenze ist hier mit dem kantonalen Pflegeplan abzustimmen. Die Fläche ist auch gemäss den auf dem GIS-Browser verfügbaren Luftbildern seit vielen Jahren nicht mehr bestockt und daher kein Wald. Der Antrag ist abzulehnen.*

Begründung für die Ablehnung: Die Bestockung lässt sich anhand des Geländemodell im GIS-Browser (Lidar) eindeutig identifizieren. Auch eine Überprüfung vor Ort ergab eine waldtypische Bodenvegetation. Ein kantonaler Pflegeplan ist gemäss Art. 2 Waldgesetz nicht massgebend für die Festlegung der Waldgrenze. Die verfügbaren Luftbilder zeigen eine dichte Bestockung (z.B. Luftbild 2010), welche erste durch Eingriffe (Entfernung schlechte Eschen) in den letzten Jahren zurückgedrängt wurde. Durch Holzschläge am Waldrand wird die Waldfläche nicht verringert. Die Fläche gilt weiterhin als Waldareal.

*Antrag 4: Es wird beantragt, dass die bestockte Fläche auf Kat.-Nr. 1989 als Wald auszuscheiden ist. Die Fläche sei gemäss den auf dem GIS-Browser verfügbaren Luftbildern seit mindestens 2002 bestockt und damit als Wald auszuscheiden. Der Antrag ist teilweise gut-zuheissen.*

Begründung zur teilweisen Annahme: Eine Überprüfung anhand der Luftbilder und vor Ort ergab, dass die vorhandene Bestockung ein Alter von mindestens 30 Jahre aufweist und



die Kriterien gemäss Waldfeststellungsrichtlinien (Mindestbreite, Mindestfläche, usw.) mehrheitlich erfüllt. Die entsprechende Fläche gilt deshalb als Wald im Sinne des Gesetzes und wird im Plan so nachgeführt.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Embrach 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, Gebietsbetreuer, 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/bywc19jt> oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/oeffentliche-planauflage.html>.