



Referenz-Nr.: BDARE-2025-0402

Kontakt:

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

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

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

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

Schwerzenbach. Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen – öffentliche Auflage und Anhörung gemäss §§ 7 Abs. 2 und 13 Abs. 3 PBG

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Entwurf für die Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 Abs. 1 Waldgesetz (WaG) in der Gemeinde Schwerzenbach wird vom 13. Februar 2026 bis 14. April 2026 öffentlich aufgelegt. In derselben Zeit findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt.
- II. Die Auflage erfolgt über die gesamte Frist während der Bürozeiten bei der Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich. Zudem sind die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen und regionalen Nutzungszonen während der Auflagefrist im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) als projektierte Linien und Flächen einsehbar (siehe kantonaler GIS-Browser: <https://maps.zh.ch/s/bgrdqdy>).
- III. Während der Auflagefrist kann jede Person zur Vorlage Einwendungen erheben. Die Einwendungen haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Sie sind schriftlich im Doppel bis zum 14. April 2026 (Datum des Poststempels) dem Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, einzureichen.
- IV. Bei Fragen zur statischen Waldgrenze gibt das Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald, Andreas Weber, 043 259 29 75, andreas.weber@bd.zh.ch) und bei Fragen zu den kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie zum Verfahren das Amt für Raumentwicklung (Abteilung Raumplanung, Julia Wienecke, 043 259 43 11, julia.wienecke@bd.zh.ch) Auskunft.

Die Veröffentlichung von Dispositiv I bis IV erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung im Amtsblatt des Kantons Zürich (und erscheint somit auch auf ePublikation.ch).

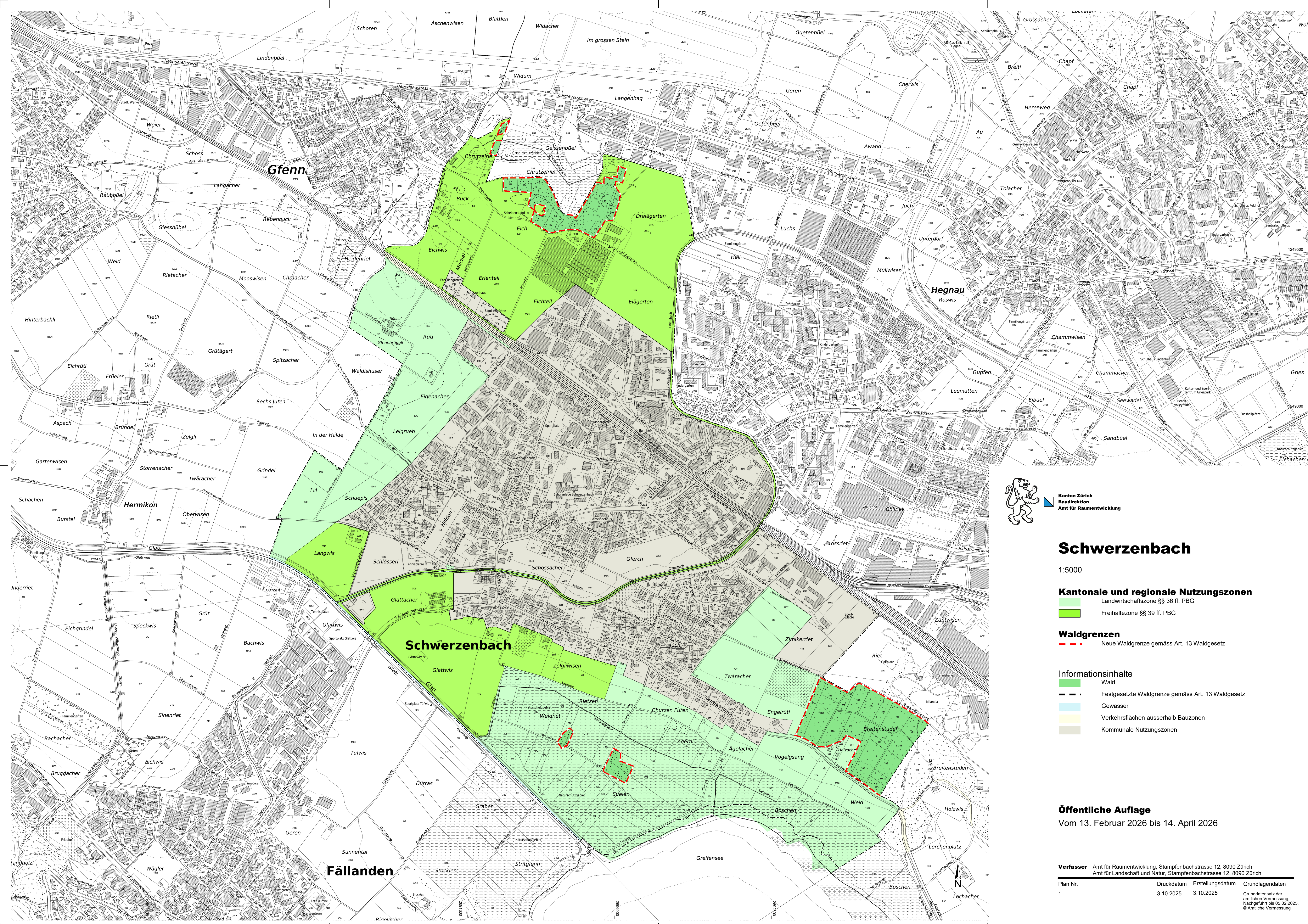


V. Mitteilung an

- Gemeinde Schwerzenbach
- Zürcher Planungsgruppe Glattal
- ARE, Julia Wienecke (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Andreas Guggisberg (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Andreas Weber (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Martin Graf (ohne Unterlagen per Email)
- Gossweiler Ingenieure AG

VERSENDET AM - 2. FEB. 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Schwerzenbach

1:5000

Kantonale und regionale Nutzungszonen

- Landwirtschaftszone §§ 36 ff. PBG
- Freihaltezone §§ 39 ff. PBG

Waldgrenzen

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz

Informationsinhalte

- Wald
- Festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
- Kommunale Nutzungszonen

Öffentliche Auflage

Vom 13. Februar 2026 bis 14. April 2026

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

Plan Nr.	Druckdatum	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	3.10.2025	3.10.2025	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 05.02.2025, © Amtliche Vermessung



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

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

Planungsbericht

im Sinne von Art. 47 RPV

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar / Mutation	Status
1.0	14. April 2025	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	3. Oktober 2025	Stand öffentliche Auflage und Anhörung	Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Verfahren	1
2	Statische Waldgrenze	2
2.1	Ausgangslage	2
2.2	Datengrundlage	2
2.3	Plandarstellung	3
3	Kantonale und regionale Nutzungszonen	4
3.1	Ausgangslage	4
3.2	Plandarstellung	4
3.3	Zonenzuteilung	5
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen	9
4	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage	10
4.1	Zeitlicher Ablauf	10
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 Schwerzenbach 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.

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 Schwerzenbach wurde mit Verfügung Nr. 214 vom 17. Juni 1986 festgesetzt und mit der Verfügung Nr. 110 vom 24. Februar 1989 letztmals geändert. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an einer Stelle kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurde (Teile des Gebiets Engelrüt), parallel dazu aber bisher 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, nicht zonierter Gewässer, sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Eisenbahnareale werden im Zonenplan als orientierender Inhalt gemäss Farbcode der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (kantonale, kommunale) ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Regel den kantonalen Nutzungszonen zugewiesen. Ausgenommen sind davon diejenigen Strassenflächen, welche beidseitig von Wald umgeben sind. Die kommunalen Nutzungszonen werden im Plan grau dargestellt.

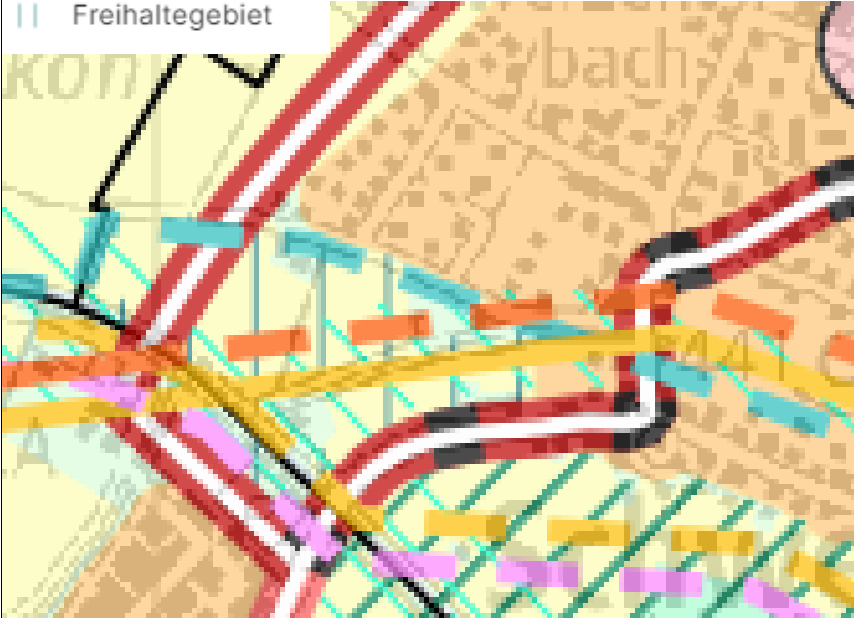
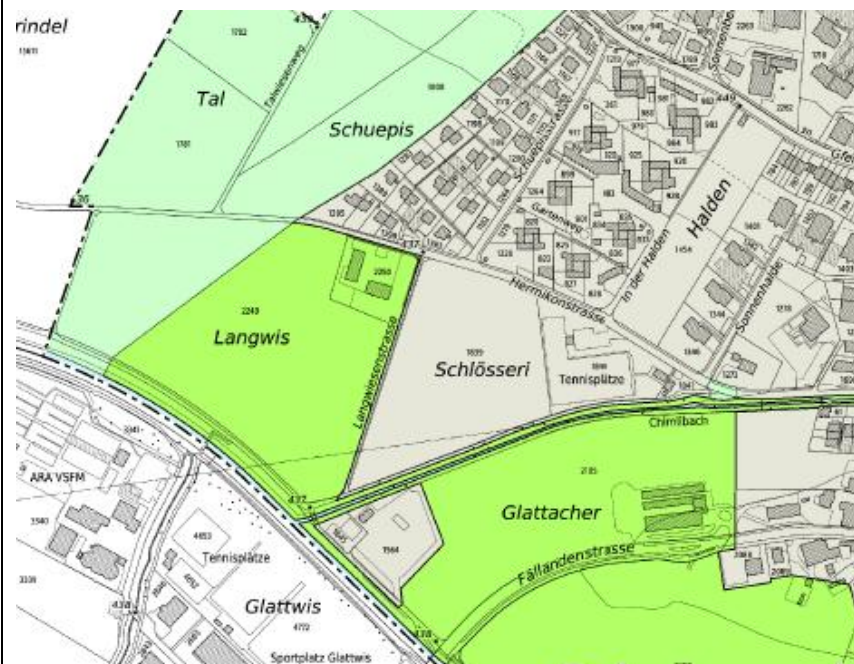
3.3 Zonenzuteilung


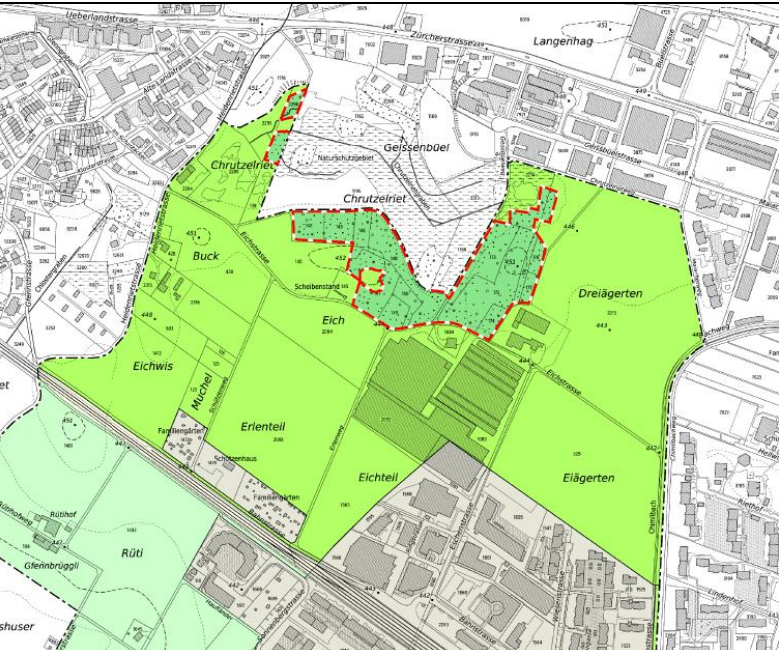
Die kantonalen Landwirtschaftszonen und die kommunalen Nutzungszonen wurden aufeinander abgestimmt. Etwaige Änderungen, die sich seit der letzten Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen ergeben haben (siehe 3.1 Ausgangslage) wurden berücksichtigt. Zudem wurden die kantonalen Landwirtschaftszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen ausgerichtet. Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden zur Freihaltung der wichtigen Umgebung rund um das schützenswerte Ortsbild Schwerzenbach neu eine kantonale Freihaltezone festgesetzt (§ 39 PBG). Beim schützenswerten Ortsbild Schwerzenbach handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der Perimeter der Freihaltezone wurde für dieses Ortsbild gestützt auf den im kantonalen Ortsbildinventar eingezeichneten wichtigen Freiraum festgelegt. Die im jeweiligen Inventarblatt eingezeichneten Freiräume sind nicht abschliessend definiert. Deshalb ist im Zuge der grundeigentümergebundenen Umsetzung des Freiraums in der Nutzungsplanung jeweils noch Spielraum vorhanden. Nach einer Begehung vor Ort wurden die entsprechende kantonale Freihaltezone 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.

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Schwerzenbach zwei kantonale Freihaltegebiete fest (Nr. 33 Fällanden/Schwerzenbach und Nr. 38 Schwerzenbach, Eich). Als Funktion der Freihaltegebiete werden im kantonalen Richtplan für das Gebiet Nr. 33 Fällanden/Schwerzenbach «Siedlungstrennung, ökologische Vernetzung, Landschaftsbild Glatt» und für das Gebiet Nr. 38 Schwerzenbach, Eich «Siedlungstrennung, Landschaftsbild, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung» 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 kantonalen Bedeutung grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, ist es gerechtfertigt, im Rahmen der laufenden Neufestsetzung der kantonalen Nutzungszonen eine Freihaltezone auszuscheiden.

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird zur Freihaltung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums entlang des Chimlibach eine kantonale Freihaltezone festgesetzt, und zwar insbesondere in denjenigen Bereichen, in welchen eine Uferböschung besteht, welche nicht als Wald gilt.

[illegible]

Orts- be- zeich- nung	Plan	Planausschnitt
Nr. 33 Fällan- den/ Schw- erzen- bach	Kantona- ler Richt- plan	
	Plan der kantona- len Nut- zungszo- nen	

Ortsbezeichnung	Plan	Planausschnitt
Nr. 38 Schwerzenbach, Eich	Kantonaler Richtplan	
	Plan der kantonalen Nutzungszonen	

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 sowie nichtlandwirtschaftlich genutzte Bauten zu liegen. Für rechtmässig bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Sofern dies landwirtschaftlich ausgewiesen ist, können diese Bauten zudem erneuert, umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Innerhalb eines Hofbereichs sind gut in die bestehende Struktur eingepasste, untergeordnete, landwirtschaftlich ausgewiesene Neubauten zulässig. Neue Wohngebäude oder neue grosse Ökonomiegebäude sind im Einzelfall zu prüfen.

In der Freihaltezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die nach Massgabe von § 40 PBG erstellt werden. Aus- und Neuansiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben oder einzelnen Betriebsteilen von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Freihaltezonen sind daher nicht möglich.

In den neuen Freihaltezonen handelt es sich teilweise um ein Naturschutzgebiet, welches bereits über die geltende Schutzverordnung geschützt ist. Die Ausscheidung der Freihaltezone schränkt die Nutzung der fraglichen Fläche daher nicht zusätzlich ein.

4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

4.1 Zeitlicher Ablauf

Bis Ende Juni 2025	Stellungnahme der Gemeinde Schwerzenbach zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Schwerzenbach
13. Februar 2026 bis 14. April 2026	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Schwerzenbach vom 18. 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 Schwerzenbach) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird.

Im Schreiben der Gemeinde Schwerzenbach vom 18. Juni 2025 wird beantragt, die kantonale Freihaltezone im Gebiet Eich auf den Bereich zwischen der Heidenrietstrasse und dem Erlenweg zu beschränken. Grund dafür sei der Masterplan Raum Uster-Volketswil, welcher das Gebiet Eiägerten als Einzonungsoption bezeichnet. Zusätzlich stehe die kantonale Freihaltezone im Widerspruch zum Gärtnerbetrieb Imhof. Anderweitig wird empfohlen, die Parzellen Kat.-Nrn. 613, 614, 647 und 2237 einer kommunalen Nutzungszone (Erholungszone) anstatt einer Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ausserdem wird erwähnt, dass die Zuweisung einer kantonalen Freihaltezone entlang der Chimlibachs unnötig und darauf zu verzichten sei.

In materieller Hinsicht wurden die Vorschläge der Gemeinde Schwerzenbach vom 18. Juni nicht übernommen. Der kantonale Richtplan bezeichnet das Gebiet Nr. 38 Eich in Schwerzenbach als Freihaltegebiet. Freihaltegebiete von kantonomer Bedeutung sind Flächen, die grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (vgl. Pt. 3.10 kantonomer Richtplan). Das Freihaltegebiet Eich hat die Funktion, das Landschaftsbild, ökologische und erholungsbezogene Vernetzung zu bewahren, sowie das Siedlungsgebiet von Schwerzenbach und Dübendorf zu trennen (vgl. Pt. 3.10.2 kant. Richtplan, Karteneintrag Nr. 38). Dazu kommt, dass das Gebiet Eiägerten laut kantonomem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet liegt, was eine Grundvoraussetzung für eine allfällige Einzonung wäre. Die baurechtlichen Konsequenzen einer Umzonung können Kap. 3.4 des Planungsberichts entnommen werden. Gemäss PBG haben Nutzungspläne jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§16 PBG). Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Der Empfehlung betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 613, 614, 647 und 2237 kann nicht nachgekommen werden. Eine entsprechende Umzonung in eine Erholungszone müsste über eine BZO-Revision der Gemeinde Schwerzenbach erfolgen.

Es ist korrekt, dass die Gewässerräume das Ufer entlang des Chimlibachs von Bauten und Anlagen freihalten. Der Kanton verfolgt jedoch die Praxis, entlang von Gewässern Freihaltezonen festzulegen, sofern diese Flächen vorher als Gewässer oder Wald dargestellt wurden.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Schwerzenbach 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,
julia.wienecke@bd.zh.ch

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

Bereits während der öffentlichen Auflage können die neuen Waldgrenzen sowie die kantonalen Nutzungszonen im ÖREB-Kataster digital als projektierte Elemente betrachtet werden. Über den folgenden Link können die Pläne im kantonalen GIS-Browser aufgerufen werden: <https://maps.zh.ch/s/cq1pfxk> oder über die Webseite des Amts für Raumentwicklung unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/oeffentliche-planauflage.html>.