



Referenz-Nr.: BDARE-2025-0167

Kontakt:

ARE: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

Telefon +41 43 259 56 62, www.are.zh.ch

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

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

Hausen am Albis. 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 Hausen am Albis wird vom 10. Juli 2026 bis 8. September 2026 öffentlich aufgelegt. In der gleichen Zeit findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt.
- II. Die Auflage erfolgt über die gesamte Frist während der Bürozeiten bei der Gemeinde Hausen am Albis, Zugerstrasse 10, 8915 Hausen am Albis 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/nqma2ign>).
- 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 8. September 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, Brigitte Fürer, 043 259 56 62, brigitte.fuerer@bd.zh.ch) Auskunft.

Die Veröffentlichung von Dispositiv I bis IV erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung im Amtsblatt des Kantons Zürich und dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, dem Anzeiger Bezirk Affoltern.

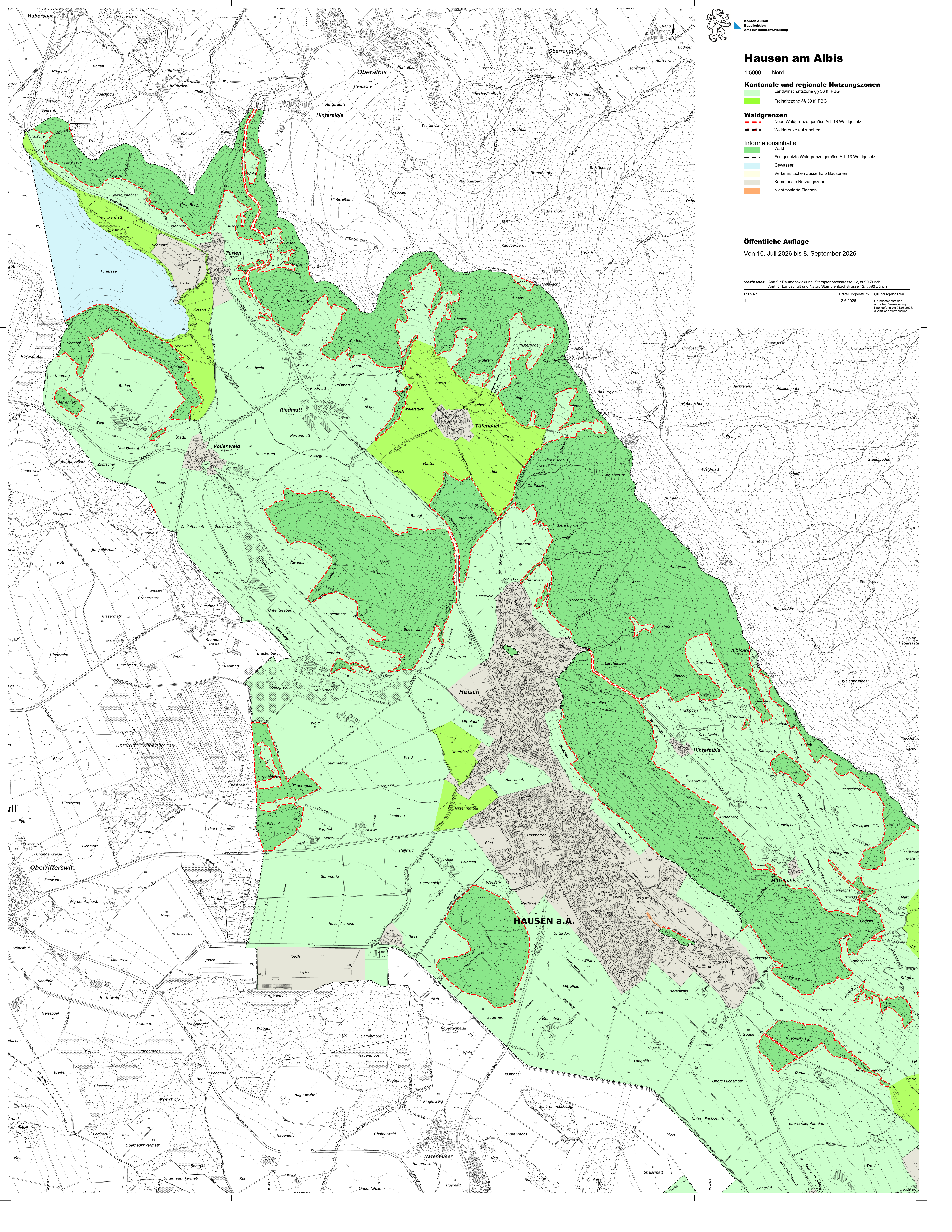
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Hausen am Albis

- Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt
- ARE, Brigitte Fürer (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Jürg Altwegg (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Andreas Weber (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Martin Graf (ohne Unterlagen per Email)
- Wälter Willa (gpw)

VERSENDET AM 29. JUNI 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Hausen am Albis

1:5000 Nord

Kantonale und regionale Nutzungszonen

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

Waldgrenzen

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Waldgrenze aufzuheben

Informationsinhalte

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

Öffentliche Auflage

Von 10. Juli 2026 bis 8. September 2026

Verfasser			Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich Amt für Landschaft und Natur, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Plan Nr.	Erstellungsdatum	Grundlagendaten	
1	12.6.2026	Grundlagensatz der amtlichen Vermessung Nachgeliefert bis 04.06.2026 © Amtliche Vermessung	



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Hausen am Albis

1:5000 Süd

Kantonale und regionale Nutzungszonen

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

Waldgrenzen

- Neue Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Waldgrenze aufzuheben

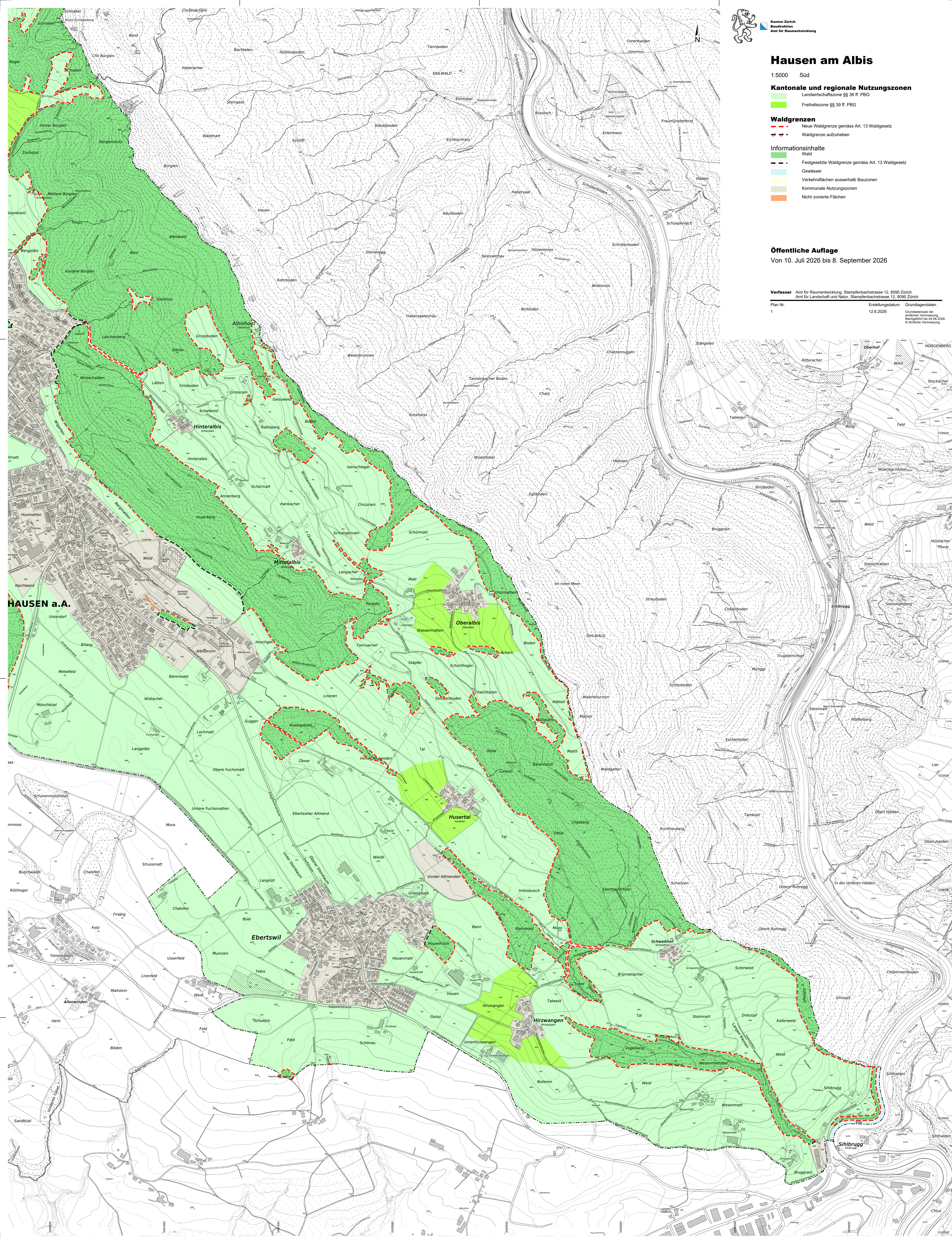
Informationsinhalte

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

Öffentliche Auflage

Von 10. Juli 2026 bis 8. September 2026

Verfasser		
Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich Amt für Landschaft und Natur, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich		
Plan Nr.	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	12.6.2026	Grundlagedaten der amtlichen Vermessung Nachgeführt bis 04.06.2026, © Amtliche Vermessung





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



Hausen am Albis. 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	23.01.2025	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	12.06.2026	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.....	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.....	5
3.1	Ausgangslage.....	5
3.2	Plandarstellung.....	5
3.3	Zonenzuteilung.....	5
3.4	Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen.....	11
4	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage.....	13
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	13
5	Weitere Informationen.....	15
5.1	Kontakt.....	15
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).....	15

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 aktualisierten Waldflächen wurden von den kantonalen Amtsstellen geprüft und bei unklaren Verhältnissen durch Begehungen vor Ort abgesichert.
4. Die aktualisierten Waldflächen wurden aufgrund der Rückmeldungen bereinigt und finalisiert.

2.3 Plandarstellung

Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hausen am Albis 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 Hausen am Albis auch innerhalb oder im Einflussbereich 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
Albisbrunnenweg Festsetzung statische Waldgrenze (rot), Waldabstandlinie existiert bereits	Ein topographischer Planausschnitt zeigt den Albisbrunnenweg, der diagonal verläuft. Eine durchgehende rote Linie markiert die statische Waldgrenze, die parallel zum Weg verläuft. Eine gestrichelte Linie markiert die bestehende Waldabstandlinie. Gelbe Pfeile weisen auf die Lücken zwischen diesen Linien hin. Höhenangaben wie 2540, 3024, 2469 und 2541 sind eingezeichnet. Die Umgebung zeigt Gebäude und weitere Wege.

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 Erholungszone) zu liegen kommen (z.B. Albisbrunnenweg). Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Hausen am Albis in der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine entsprechende Abstimmung vornehmen muss.

In der nachfolgenden Tabelle sind zwei konkrete Beispiele zu finden:

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Albisbrunnweg Festsetzung statische Waldgrenze (rot gestrichelt und gelb markiert)	

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 Hausen am Albis 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 Hausen am Albis wurde mit Verfügung Nr. 1352 vom 23. September 1992 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden (Seematt, Mittetalbis, Hintertalbis, Unterdorf, Heisch, Tüfenbach, Vollenweid, Hirzwangen, Oberalbis, Ibech), respektive zu einer kantonalen Landwirtschaftszone ausgezont (Hanslimatt, Geissweid, Husertal, Bärenwald) 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

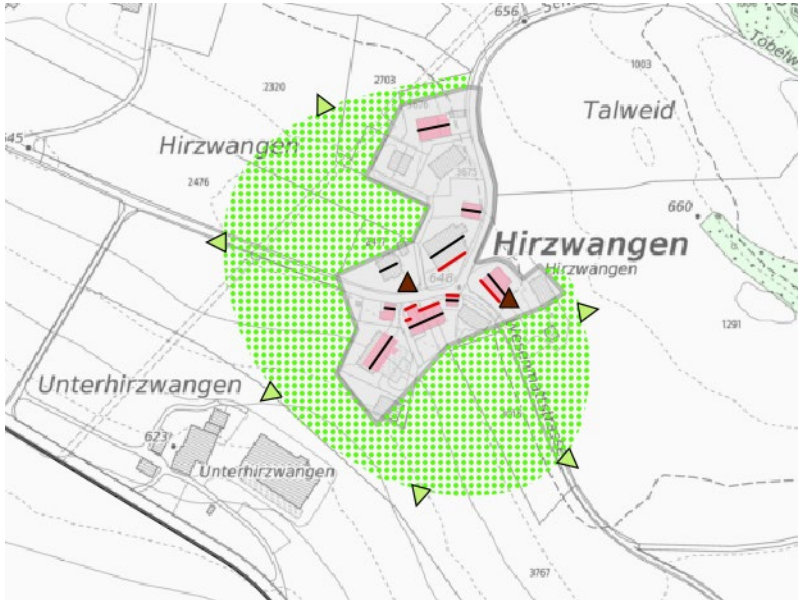
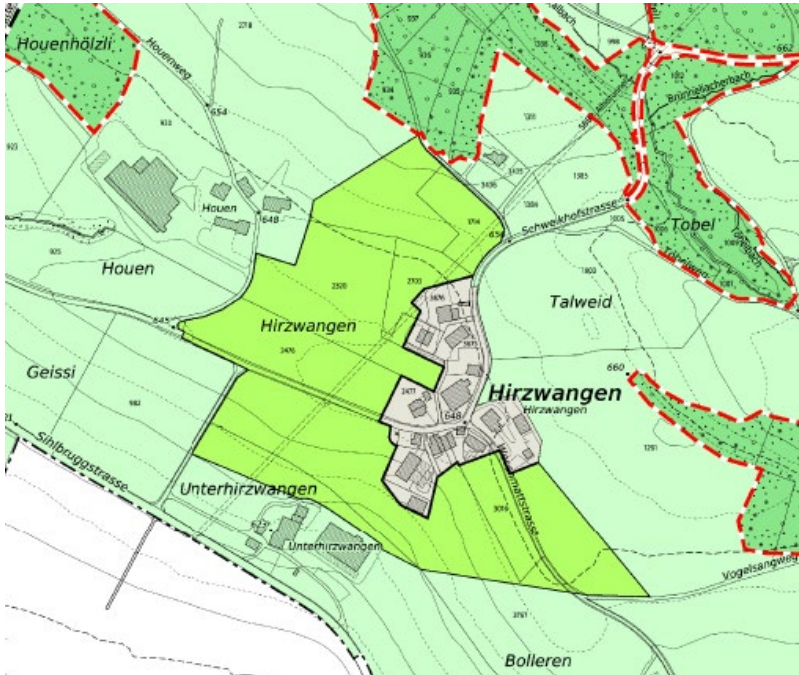
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (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

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.

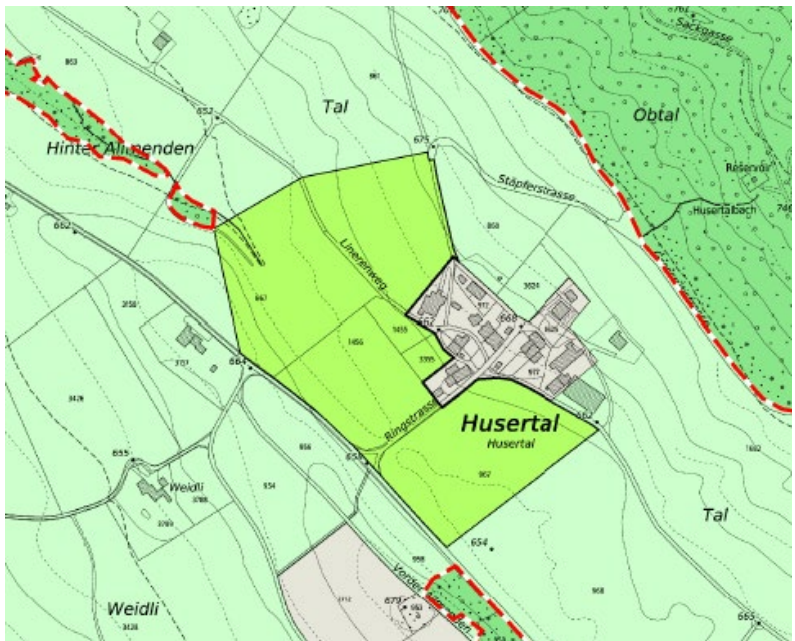
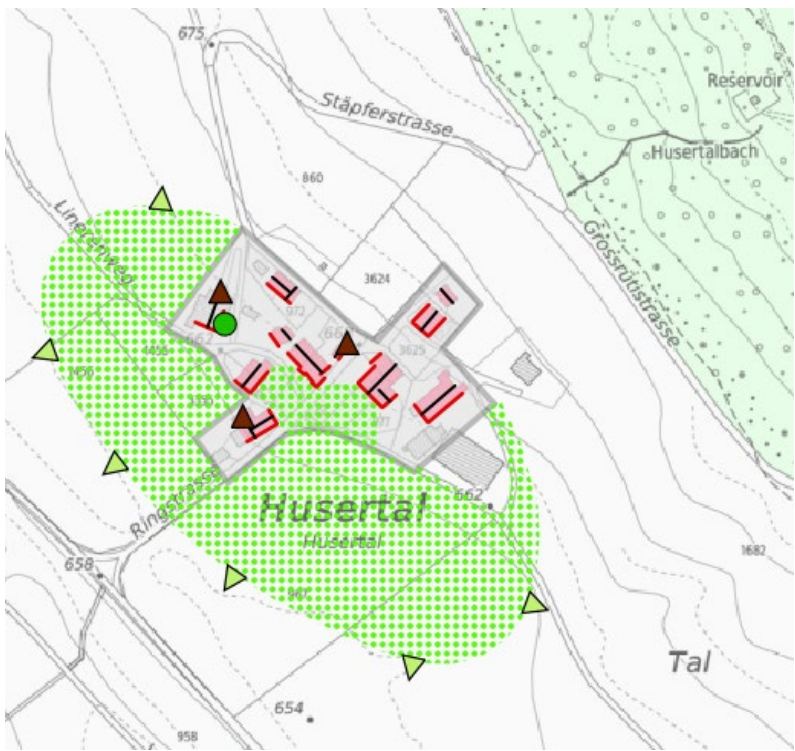
Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden zur Freihaltung der wichtigen Umgebung rund um die schützenswerten Ortsbilder Hirzwangen, Husertal, Oberalbis, Heisch und Tüfenbach neu kantonale Freihaltezonen festgesetzt (§ 39 PBG). Beim schützenswerten Ortsbild Tüfenbach und Husertal handelt es sich um ein Ortsbild von kantonomer Bedeutung, bei den Übrigen um Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Die Perimeter der Freihaltezonen wurden für jedes 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 grundeigentümmerverbindlichen 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

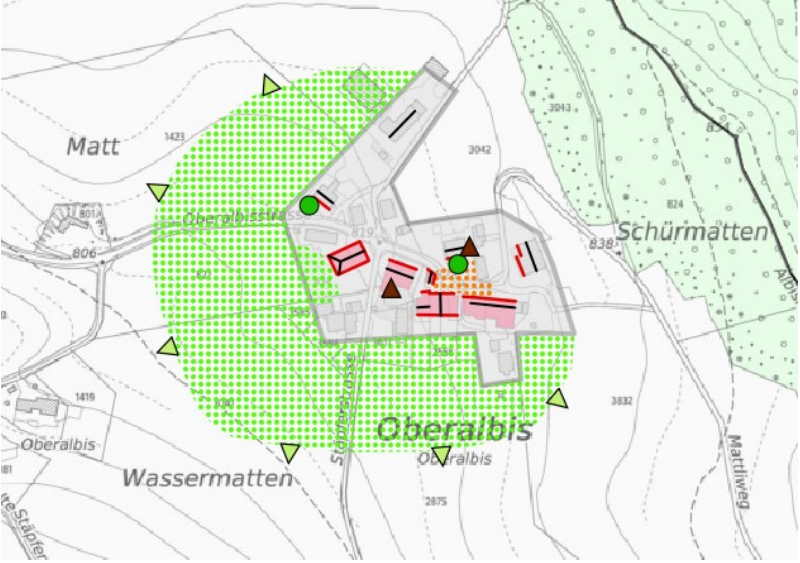
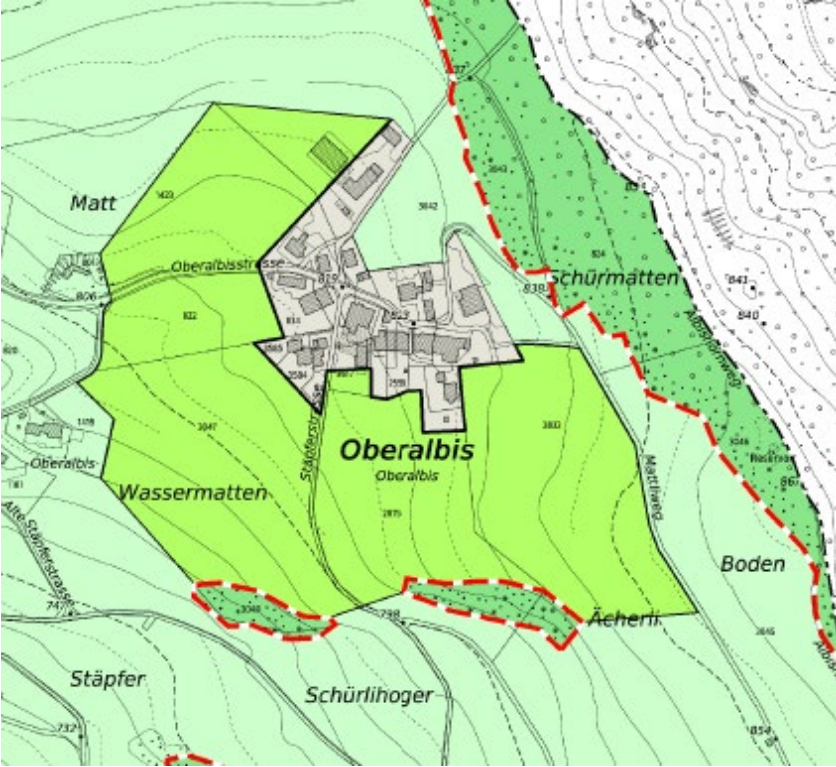
jeweiligen Inventarblatt und die daraus resultierenden kantonalen Freihaltezonen abgebildet.

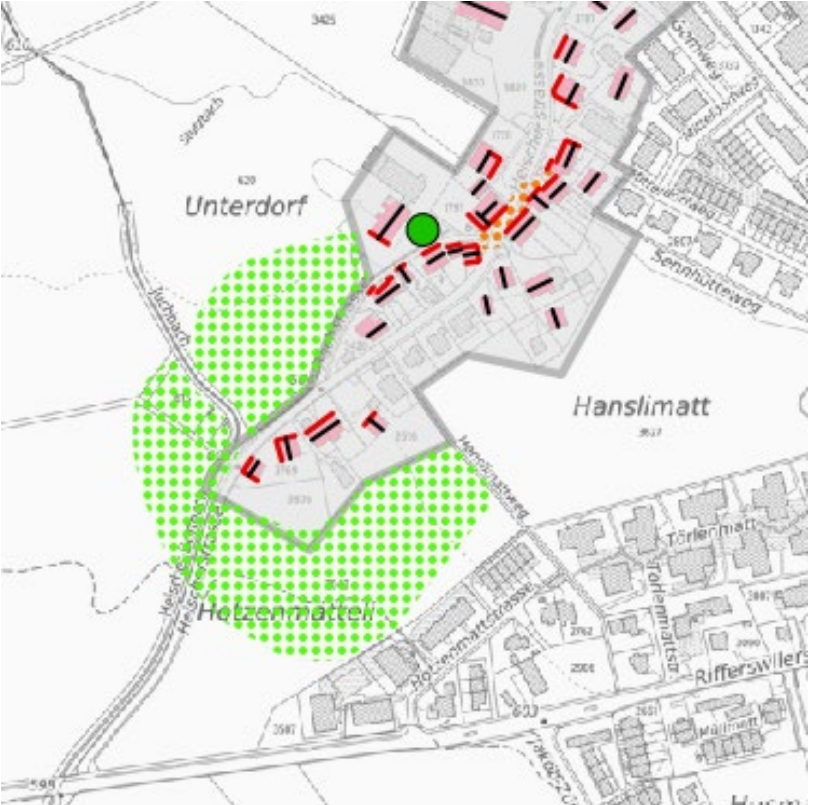
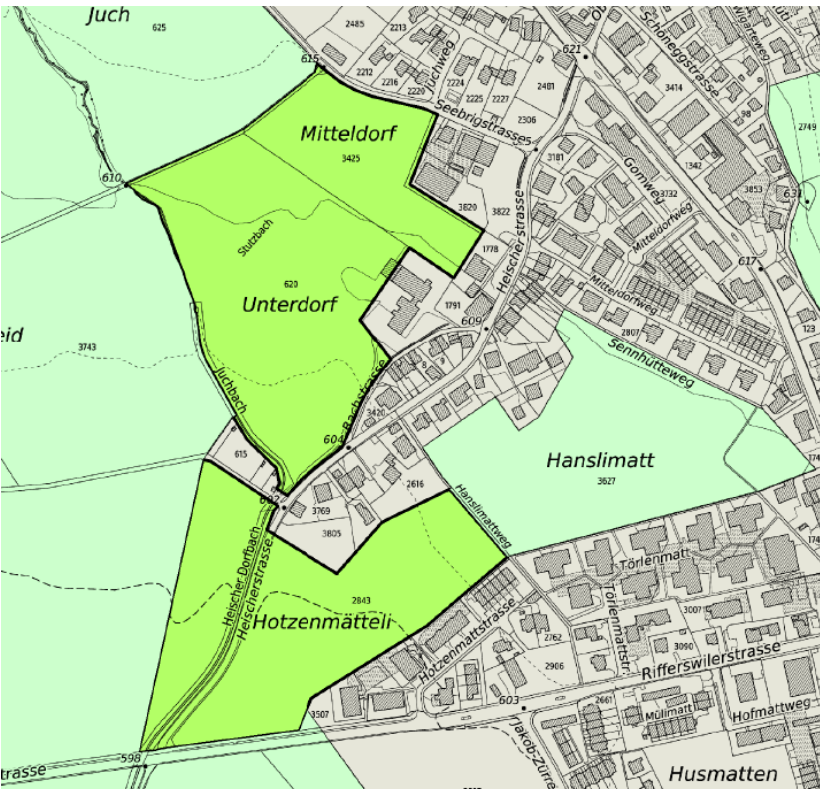
Ortsbezeichnung	Plan	Planausschnitt
Hirzwangen	Ortsbildinventar	
	Plan der kantonalen Nutzungszonen	

Huser-
talOrtsbil-
dinventar

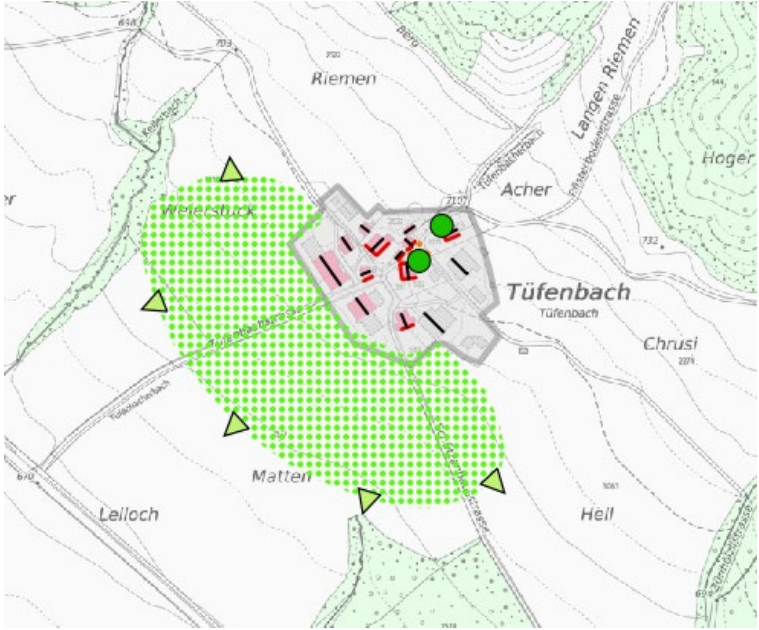
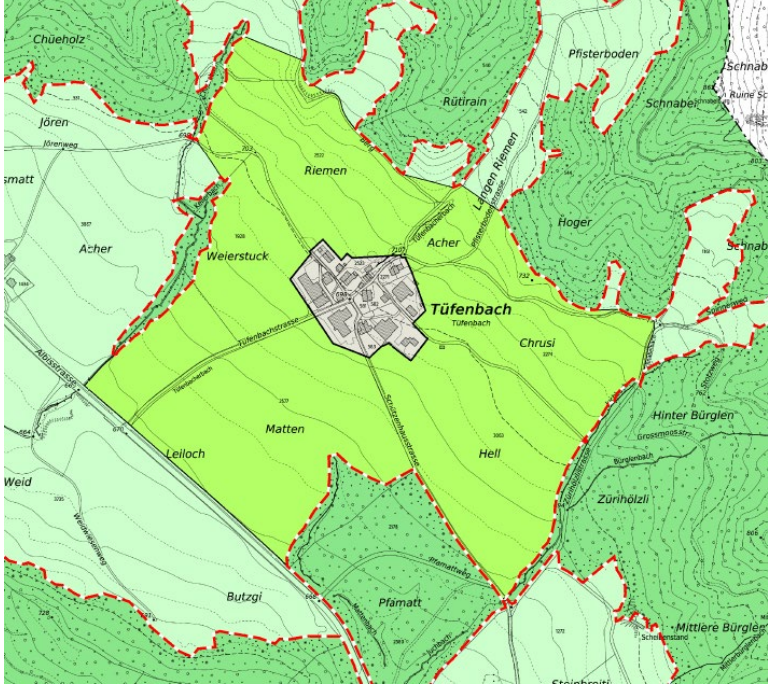
Plan der kantonalen Nutzungszonen



Oberalbis	Ortsbil- dinventar	
	Plan der kantona- len Nut- zungszo- nen	

Hotzenmätteli	Ortsbil- dinventar	
	Plan der kantona- len Nut- zungszo- nen	



Tüfen- bach	Ortsbil- dinventar	
	Plan der kantona- len Nut- zungszo- nen	

Auf dem Plan ist im Gemeindegebiet der Gemeinde Hausen am Albis an der folgenden Stelle die wesentliche Fläche (orange markiert) zu finden, welche keiner Nutzungszone zugewiesen ist:

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Albisbrunnweg	Kat.-Nr. 2540, 2368, 2541	

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 Hausen am Albis sollte daher prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen oder anderweitig bereinigt 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 sind im Rahmen der Datenbearbeitung diverse Kleinstflächen entstanden, bei welchen die betreffende kommunale Zone nicht direkt ans neu verifizierte Waldareal angrenzt. Diese Kleinstflächen, welche im Auflageplan aufgrund des Massstabs von 1:5000 nicht erkennbar sind, werden nicht explizit ausgewiesen und werden digital den nicht zonierte Flächen zugewiesen. Auch bei diesen Flächen ist schliesslich im Rahmen einer zukünftigen Revision der kommunalen Nutzungsplanung eine Bereinigung anzustreben. Hier handelt es sich aber in erster Linie um eine technische Korrektur und nicht um eine wesentliche Zonenplananpassung.

3.4 Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen

Bei den neuen Freihaltezonen handelt es sich mehrheitlich um Kulturlandflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. die Beweidung ist auch in den Freihaltezonen weiterhin uneingeschränkt möglich.

Innerhalb der neuen Freihaltezone kommen auch bestehende, landwirtschaftlich genutzte Bauten zu liegen. Für rechtmässig bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Sofern dies landwirtschaftlich ausgewiesen ist, können diese Bauten zudem erneuert, umgebaut,



erweitert oder ersetzt werden. Innerhalb eines Hofbereichs sind gut in die bestehende Struktur eingepasste, untergeordnete, landwirtschaftlich ausgewiesene Neubauten zulässig. Neue Wohngebäude oder neue grosse Ökonomiegebäude sind im Einzelfall zu prüfen.

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

4 Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage

4.1 Zeitlicher Ablauf

Bis Ende März 2025	Stellungnahme der Gemeinde Hausen am Albis zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Hausen am Albis
10. Juli bis 8. September 2026	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Hausen am Albis vom 11. 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 Hausen am Albis) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird. Im Schreiben der Gemeinde Hausen am Albis vom 11. März 2025 wird beantragt, dass bei der Parzelle Kat.-Nr. 2540 der effektive Waldverlauf zu übernehmen ist, da der Wald mehrheitlich nicht bis an den Albisbrunnweg reicht. Die verbleibende Restfläche soll der kommunalen Zone Ea zugewiesen werden. Zudem wird festgehalten, dass die neu entstehenden Restflächen zwischen Wald und Siedlungsgebiet der heute vorherrschenden Zonierung zugeteilt werden sollen, wobei es sich in den meisten Fällen um die kantonale Landwirtschaftszone handelt. Die Umzonung in kantonale Freihaltezonen soll nach Ansicht der Gemeinde Hausen am Albis möglichst vermieden werden, da die Nutzung ansonsten unverhältnismässig eingeschränkt und eine funktionale Bewirtschaftung erschwert würde. Weiter wird beantragt, dass die kantonalen Freihaltezonen nicht ins kantonale Siedlungsgebiet ragen sowie bestehende Gebäude und Hofanlagen nicht inkludieren sollen. Schliesslich soll dort, wo durch Strassen oder andere Durchschneidungen des Waldes Lücken entstehen, eine Zuordnung zu einer kantonalen Zone erfolgen, namentlich ausserhalb des Siedlungsgebiets in die kantonale Landwirtschaftszone.

In materieller Hinsicht wurden die Vorschläge der Gemeinde vom 11. März 2025 grösstenteils übernommen. Bezüglich der Parzelle Kat.-Nr. 2540 bestätigte eine Begehung vom 21. März 2025 die Richtigkeit der bestehenden Waldgrenze. Wo Wald bis an die Strasse reicht, ist dies korrekt abgebildet; andernorts ist kein Wald im Sinne der Rechtsdefinition vorhanden. Die Abgrenzung erfolgte gemäss geltender Praxis, wonach die Waldgrenze, bei ausreichender Nähe, entlang der Parzellengrenze geführt wird. Eine Anpassung ist nicht notwendig. Eine Zuweisung der verbleibenden Restfläche zur kommunalen Zone Ea ist bei planerischer Eignung vorgesehen. Die Zuteilung neu entstehender Zwischenflächen zur kantonalen Landwirtschaftszone wird teilweise berücksichtigt. Die Ausscheidung neuer Freihaltezonen erfolgt im Einklang mit dem Kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) sowie dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS). Insbesondere in den Bereichen Heisch, Husertal und Tüfenbach sind entsprechende Festlegungen notwendig, um ortsbildprägende Landschafts- und Sichtbezüge dauerhaft zu sichern. Grundlage dafür bildet der kantonale Richtplan, der die Gemeinden verpflichtet, den Schutzanliegen des KOBI und des ISOS angemessene Rechnung zu tragen. Freihaltezonen dienen in diesem Zusammenhang als planerisches Instrument zur Umsetzung dieser Vorgaben. Ergänzend hält § 39



Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest, dass kantonale und regionale Freihaltezonen der Sicherung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes dienen.

Die Flächen, die durch Durchschneidungen des Waldes, etwa durch Strassen oder Wege, entstehen, sind in den Planunterlagen in der Regel als bestehende Verkehrsflächen ausgewiesen.

Hinweis: Im Nachgang zur Stellungnahme gab es eine weitere Plananpassung. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 640 wurde die Waldgrenze auf die Grundstücksgrenze zurückgenommen.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Hausen am Albis kann mit folgenden Personen Kontakt aufgenommen werden:

- Fragen zu den statischen Waldgrenzen:
Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, Andreas Weber, 043 259 29 75,
andreas.weber@bd.zh.ch
- Fragen zu den kantonalen und regionalen Nutzungszonen und zum Verfahren:
Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Brigitte Fürer, 043 259 56 62,
brigitte.fuerer@bd.zh.ch

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

Bereits während der öffentlichen Auflage 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/nqma2jgn> oder über die Webseite des Amts für Raumentwicklung unter folgendem Link heruntergeladen werden:

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