



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

Pfäffikon. 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	15.12.2021	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	30.11.2022	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	Entwurf
3.0	15.02.2024	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	Waldgrenzen innerhalb oder entlang 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.....	8
4	Ablauf, Anhörung und öffentliche Auflage	9
4.1	Zeitlicher Ablauf.....	9
4.2	Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon vom 17. Mai 2022.....	9
4.3	Anhörung.....	9
4.4	Öffentliche Auflage.....	10
5	Weitere Informationen	12
5.1	Kontakt.....	12
5.2	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).....	12



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 kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 28. Oktober 2019, 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 Richtplandtext ist entsprechend festgehalten, dass im ganzen Kanton Zürich die Waldgrenzen statisch werden sollen. Damit können die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert sowie landwirtschaftliches Kulturland und Naturschutzgebiete besser vor unerwünschtem Waldeinwuchs geschützt bzw. Einwuchs ohne Weiteres wieder entfernt werden.

2.2 Datengrundlage

Die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone basieren auf der Grundlage der Informationsebene Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung, welche im Rahmen der periodischen Nachführung 2017 aktualisiert wurde.

Bei der periodischen Nachführung wird wie folgt vorgegangen:

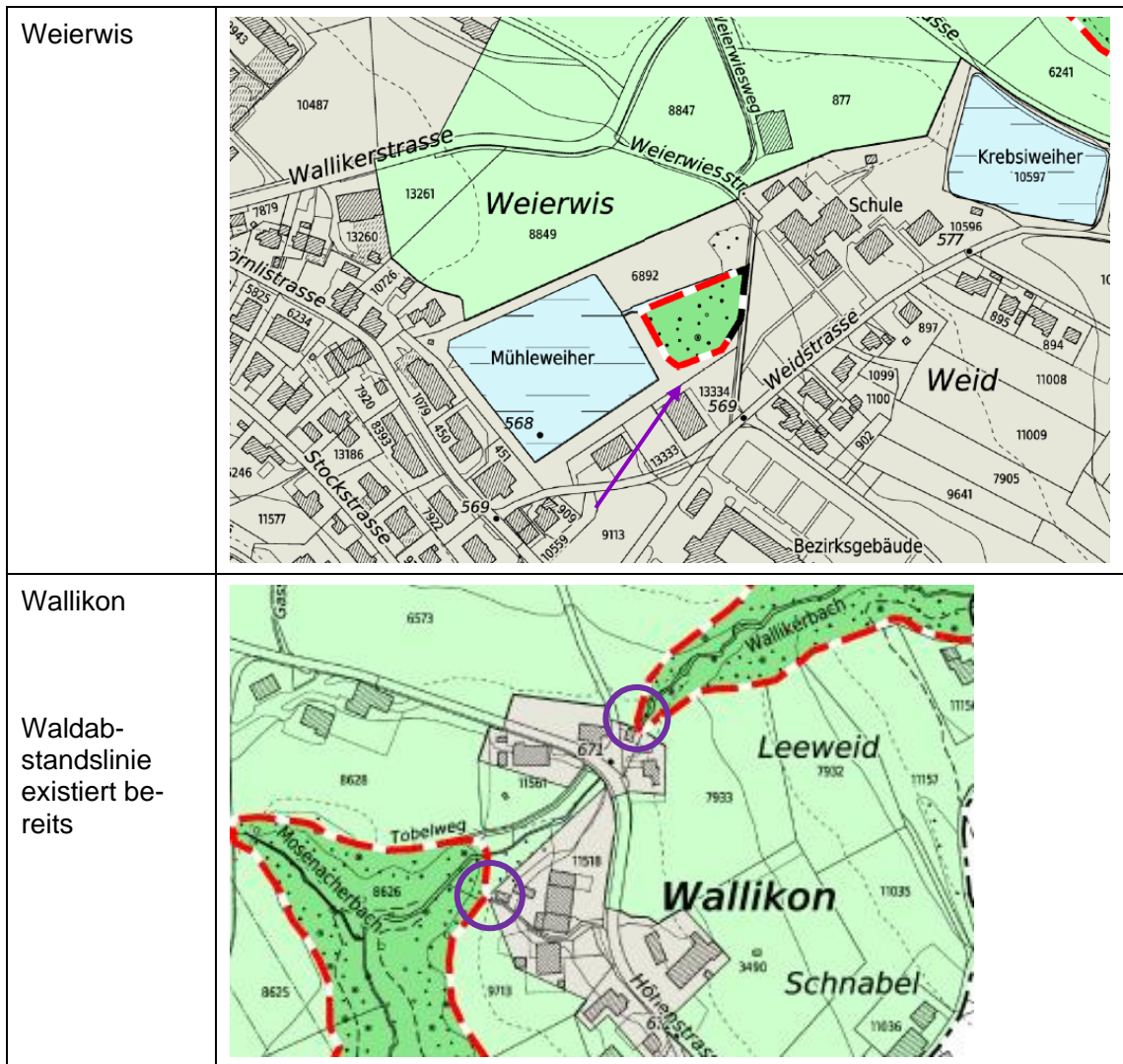
1. Aus der Informationsebene Bodenbedeckung der bisherigen Daten der amtlichen Vermessung werden die originalen Waldflächen (Aussenränder) als Grundlage planlich festgehalten.
2. Die originalen Waldflächen werden anhand eines Kriterienrasters und auf Basis von aktuellen Grundlagendaten aktualisiert.
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 Pfäffikon ZH 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



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 Pfäffikon 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 Pfäffikon wurde mit Verfügung Nr. 2094 vom 22. März 1985 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 375 vom 7. März 1991 und Nr. 611 vom 16. Juni 2003 angepasst. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit vereinzelt kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (z. B. Badhusweg Pfäffikon), parallel dazu aber keine Anpassung der kantonalen Nutzungszonen erfolgt ist.

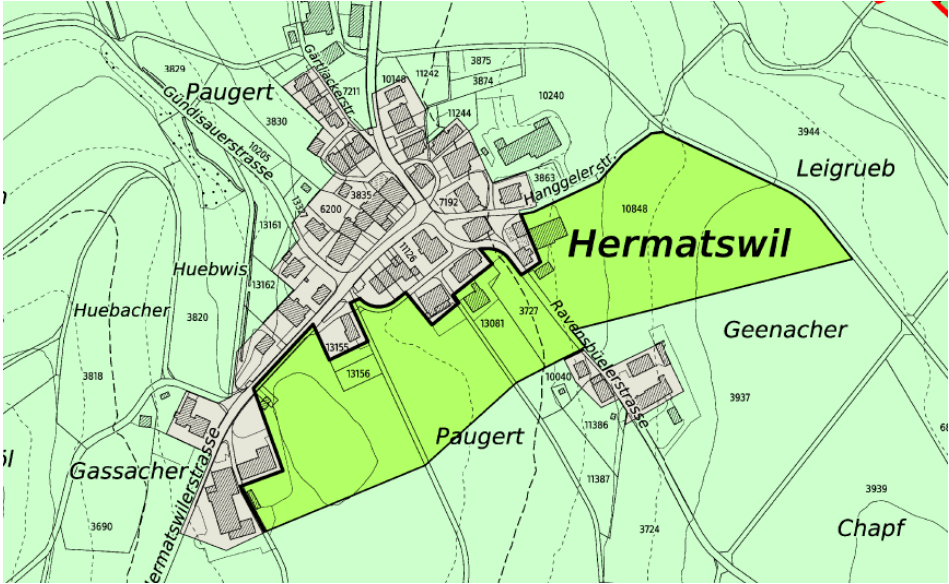
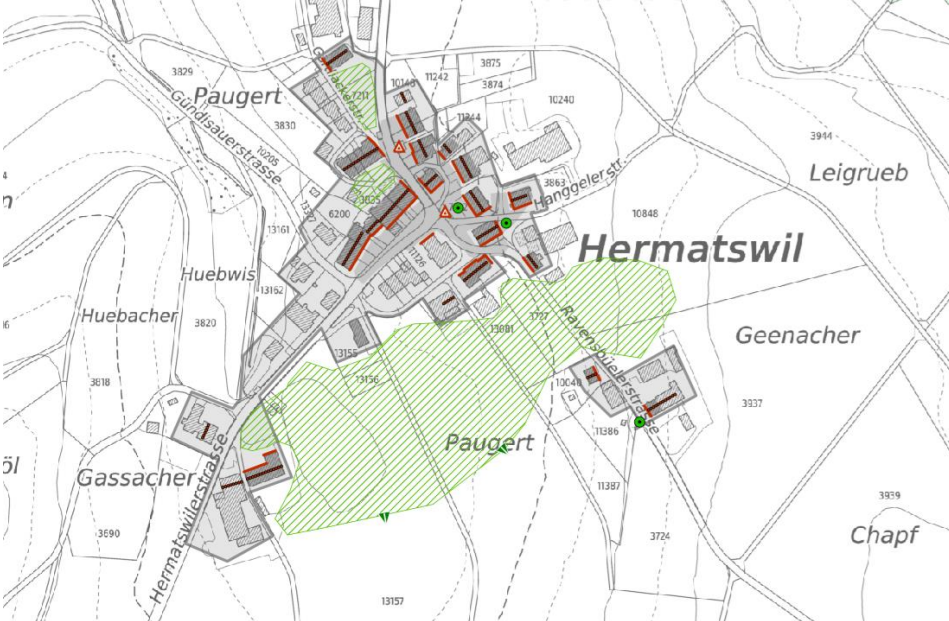
Zudem sind die kantonalen Nutzungszonen am Waldrand auf die neuen statischen Waldgrenzen auszurichten.

3.2 Plandarstellung

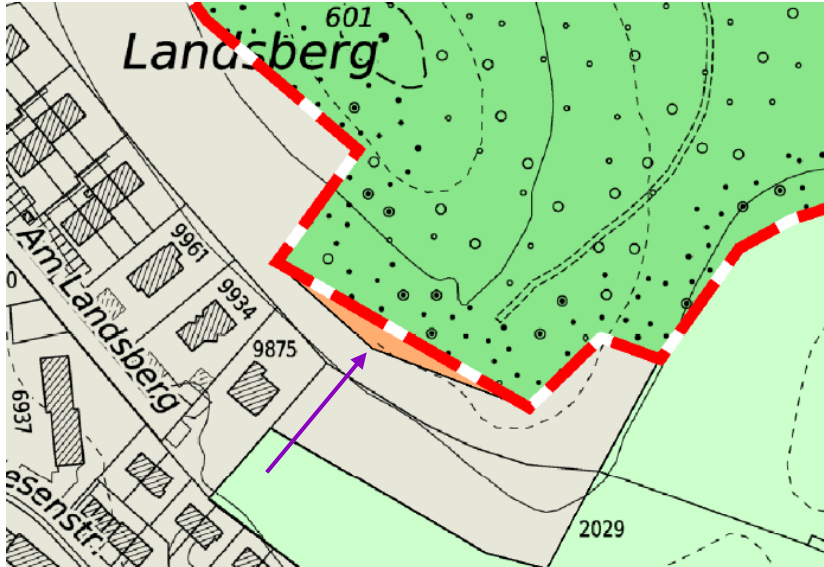
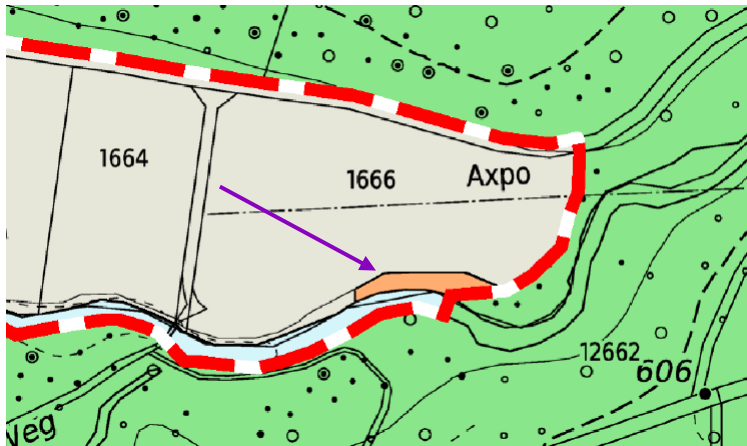

Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen, nicht zonierter Gewässer, Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnarealen grundsätzlich einer Nutzungszone zuzuordnen ist. Hochleistungsstrassen sowie Eisenbahnareale werden im Zonenplan als 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

Im Plan des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) befindet sich das Ortsbild von Hermatswil. Die Mehrzahl der Bauten in Hermatswil stammt aus dem 17./18. Jahrhundert. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts wurde die Altbausubstanz teilweise ersetzt und es entstanden einzelne Neubauten und landwirtschaftliche Bauten am Siedlungsrand. Die Umgebung blieb jedoch unverbaut erhalten. Diese Wiesenflächen im Süden des Ortsbildes Hermatswil sind im Inventar als wichtige Freiräume bezeichnet, weshalb eine kantonale Freihaltezone festgesetzt wird. Die neue Freihaltezone dient vor allem der Trennung zwischen der grossen Baugruppe von Hermatswil und der abgesetzten Gebäudegruppe im Süden sowie dem Erhalt der Einsehbarkeit auf die grossflächigen Satteldächer der Gebäude am Siedlungsrand. Die festgelegte Freihaltezone geht über den Perimeter des KOB hinaus, da sich östlich ein für Hermatswil charakteristischer und schützenswerter Hochstamm-Obstbaumbestand befindet. Die Grösse der Freihaltezone im Osten lässt sich auch dadurch begründen, dass diese entlang einer bestehenden Grundstücksgrenze gezogen werden soll, um einer Zerstückelung der Parzelle entgegenzuwirken.

Ortsbezeichnung	Planausschnitt
Her- matswil	 <p>A topographic map of the Hermatswil area. The map shows a central cluster of buildings and streets. The area is shaded in light green, with a darker green area highlighting the central part of the village. Labels include 'Paugert', 'Huebacher', 'Gassacher', 'Hermatswil', 'Leigrueb', 'Geenacher', and 'Chapf'. Street names like 'Gundisauerstrasse', 'Hanggelerstr.', and 'Hermatswilerstrasse' are visible. Elevation contours and various numbers are scattered across the map.</p>
Ortsbil- dinven- tar Pfäf- fikon	 <p>A topographic map of the same Hermatswil area as above. This version is a planimetric map with a white background. It features red and green symbols overlaid on the buildings and streets. Red symbols include triangles and rectangles, while green symbols include circles and rectangles. The map also shows the same labels and street names as the topographic map above.</p>

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

Ortsbezeichnung	Grundstück	Planausschnitt
Landsberg	Kat.-Nr. 9927	 <p>This map excerpt shows the area around Landsberg. A red dashed line outlines a specific area. Within this area, a portion is highlighted in orange. A purple arrow points to this orange area. The map includes labels for 'Landsberg', 'Am Landsberg', and various parcel numbers such as 9961, 9934, 9875, 9937, and 2029.</p>
Algisau	Kat.-Nr. 1666	 <p>This map excerpt shows the area around Algisau. A red dashed line outlines a specific area. Within this area, a portion is highlighted in orange. A purple arrow points to this orange area. The map includes labels for '1664', '1666', 'Axpo', '12662', and '606'.</p>
Näppenrainstrasse	Kat.-Nr. 10808	 <p>This map excerpt shows the area around Näppenrainstrasse. A red dashed line outlines a specific area. Within this area, a portion is highlighted in orange. A purple arrow points to this orange area. The map includes labels for '11763' and '1808'.</p>



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 Pfäffikon 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 zonierten 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 zonierten 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 besonders 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. 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

24. Mai 2022	Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Pfäffikon
Vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon vom 17. Mai 2022

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 Pfäffikon) vor der öffentlichen Auflage und Anhörung (und somit ausserhalb des gesetzlich geregelten Verfahrens) zu einer Stellungnahme zum Planentwurf eingeladen wird.

Im Schreiben der Gemeinde Pfäffikon vom 17. Mai 2022 wurde beantragt, dass keine neue kantonale Freihaltezone in Hermatswil festgelegt wird. Alternativ soll die Freihaltezone gemäss KOBİ übernommen werden. Absicht dieser Vorschläge ist, dass keine Gebäude neu in einer Freihaltezone enthalten sein sollen.

In materieller Hinsicht konnten die Vorschläge der Gemeinde Pfäffikon vom 17. Mai 2022 aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden: Die Freihaltezone dient der Trennung zwischen Hermatswil und der östlich gelegenen Hofgruppe. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte stellen lediglich eine Schutzvermutung dar und sind in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Dabei besteht ein gewisser Anordnungsspielraum, wobei sich die Abgrenzung idealerweise an bestehenden Parzellen- oder Bauzonengrenzen orientiert. Die vorgesehene Freihaltezone beinhaltet zudem einen dichten Obstbaumbestand. Dieser weist einen schützenswerten Charakter auf, weshalb die Freihaltezone über den wichtigen Freiraum gemäss KOBİ nach Osten erweitert wird. Ein Aussparen der bestehenden Gebäude ist somit nicht zweckmässig, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten für bereits vor der Festsetzung der Freihaltezone bestehende Landwirtschaftsbetriebe nicht übermässig eingeschränkt sind. Bereits bestehende Landwirtschaftsbetriebe sollen sich auch in einer Freihaltezone weiterhin entwickeln und erweitern können. Welche Bedingungen für bestehende landwirtschaftlich genutzte Bauten in einer Freihaltezone gelten wurde entsprechend im Kapitel 3.4 des erläuternden Berichts ergänzt.

4.3 Anhörung

Der Gemeinderat von Pfäffikon unterbreitet im Schreiben vom 21. Februar 2023 folgenden Antrag:

Es wird beantragt, dass keine neue Freihaltezone in Hermatswil festgelegt wird. Sollte dies aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich nicht möglich sein, so sei die Freihaltezone gemäss KOBİ zu übernehmen.

Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung kann in Hermatswil nicht auf eine Freihaltezone verzichtet werden. Die Gründe dafür wurden der Gemeinde bereits im Planungsbericht der öffentlichen Auflage unter Kapitel 4.2 vermittelt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Region Zürich Oberland unterbreitet mit Schreiben vom 18. Januar 2023 folgende Anträge:

Es wird beantragt, dass die Freihaltezone Hermatswil gemäss der Markierung im KOB festgelegt wird. Des Weiteren sollen für die Ostgrenze die Eckpunkte der Kernzonengrenzen von Hermatswil und Hermatswil-Paugert als Ecken der Freihaltezone verwendet werden.

Eine Anpassung gemäss Antrag würde zu einer Zerstückelung der Parzelle Kat.-Nr. 10848 führen. Dies ist insofern nicht erstrebenswert, als dass auf dem gesamten Grundstück Obstbäume vorhanden sind, welche insbesondere für das Ortsbild Hermatswil von grosser Bedeutung sind.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Es wird beantragt, dass die kantonale Freihaltezone Auslikon dem aktuellen Stand der Planung entsprechend, wie von Kanton, Region und Gemeinden gemeinsam im Rahmen von Mobilität und Umwelt Pfäffikon erarbeitet, neu festgelegt werden.

Die Planung zur Verlegung des derzeitigen Parkplatzes beim Strandbad Auslikon, nördlich des Chämtnerbachs, dauert weiterhin an. Damit dennoch die Planungssicherheit für die übrigen Gebiete der Gemeinde Pfäffikon gewährleistet ist, wird das Verfahren Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / statischen Waldgrenzen trotz der laufenden Standortsuche für den Parkplatz weitergeführt. Sobald diese Planung abgeschlossen ist, wird der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / statischen Waldgrenzen zusammen mit der Anpassung der Schutzverordnung Pfäffikersee teilrevidiert.

4.4 Öffentliche Auflage

Der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen der Gemeinde Pfäffikon wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023 während insgesamt 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen insgesamt sieben Einwendungen 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 Pfäffikon und des Erläuterungsberichts in die Planvorlage eingeflossen.

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

Es wird beantragt, dass das Grundstück Kat. Nr. 13155 mit bestehender Liegenschaft vollständig aus der projektierten Freihaltezone Hermatswil entlassen werden soll. Die bestehende Liegenschaft auf erwähntem Grundstück mit ehemaliger Milchsammelstelle, Not-schlachtlokal und angebauter Remise, würde zahlreich und vielfältig von den Anwohnern aus Hermatswil und Ravensbühl genutzt. Die projektierte Freihaltezone verunmögliche eine moderate Erweiterung der Remise Richtung Süden. Die bestehende Zonenordnung liesse die angedachte Erweiterung zurzeit nicht zu.

Die Freihaltezone Hermatswil dient insbesondere dem Erhalt der Einsehbarkeit auf die grossflächigen Satteldächer der Gebäude am Siedlungsrand, welche das Ortsbild von Hermatswil stark prägen. Eine Veränderung dieses Siedlungsbildes ist gemäss Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung nicht erwünscht.

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.



Es wird beantragt, dass die Waldgrenze auf der Parzelle Kt.-Nr. 12759 resp. der Parzelle Kat.-Nr. 11731 so anzupassen ist, dass die Wegparzelle als Weg nutzbar bleibt. Andernfalls müsste die Wegparzelle Kat.-Nr. 11731 so angepasst werden, dass die vorgeschlagene Waldgrenze belassen werden kann und der Weganschluss an den Waldweg Kat.-Nr. 12760, welcher ohnehin keinen Zusammenschluss aufweise, eine sinnvolle Durchfahrt garantierte.

Während der Melioration war entlang des Waldes der Bau eines Flurweges geplant. Deshalb wurde eine Parzelle gebildet. Der Weg selbst wurde nie gebaut. Für die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes (Kat.-Nr. 12759) bzw. des landwirtschaftlich genutzten Landes ist dieser nie gebaute Weg nicht notwendig. Da davon ausgegangen werden kann, dass der Weg nicht mehr realisiert wird, ist die Waldgrenze unabhängig der Wegparzelle zu beurteilen. Dank einigen gefundenen Marksteinen war es möglich, die Waldgrenze im Gelände mit derjenigen im öffentlich aufgelegten Plan zu vergleichen. Die Abteilung Wald stellte fest, dass die Waldgrenze wie dargestellt, im Südosten eindeutig innerhalb der Wegparzelle verläuft.

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

Es wird beantragt, dass das Grundstück Kat. Nr. 11602 vollständig aus der projektierten Freihaltezone entlassen werden soll. Möglicherweise wird auf dem Grundstück Kat. Nr. 11602 im Rahmen des Möglichen eine kleine Baute für eine Pferdehaltung geplant. Dafür werde bei der nächsten Zonenplanrevision eine moderate Erweiterung der Kernzone beantragt. Die geplante Freihaltezone würde so ein Projekt verunmöglichen.

Die neue Freihaltezone dient insbesondere dem Erhalt der Einsehbarkeit auf die grossflächigen Satteldächer der Gebäude am Siedlungsrand, welche das Ortsbild von Hermatswil stark prägen.

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

Es wird beantragt, dass das Grundstück Kat.-Nr. 13156 vollständig aus der vorgeschlagenen Freihaltezone entlassen werden soll. Sogar eine moderate Erweiterung der bestehenden Remise würde durch diese geplante Freihaltezone verhindert. Ebenso sollte der bestehende Flurweg nördlich der Parzelle Kat. Nr. 11602 aus dieser Freihaltezone entlassen werden.

Die neue Freihaltezone dient insbesondere dem Erhalt der Einsehbarkeit auf die grossflächigen Satteldächer der Gebäude am Siedlungsrand, welche das Ortsbild von Hermatswil stark prägen.

Die Nutzungsbedingungen für den Flurweg auf der Parzelle Kat. Nr. 11602 werden durch die Freihaltezone nicht verändert.

Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Pfäffikon 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, Georg Müller, 043 259 30 34,
georg.mueller@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/t0vo8cad> oder über die Webseite des ARE unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung.html#2000479374>