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

Nr. 0008 / 26

vom 26. Oktober 2026

Referenz-Nr.: BDARE-2026-0008

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

Kappel 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 Kappel am Albis wird vom 30. Oktober bis 29. Dezember 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 Kappel am Albis, Lindenfeld 2a, 8926 Kappel 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/lobsy4cj).

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 29. Dezember 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.

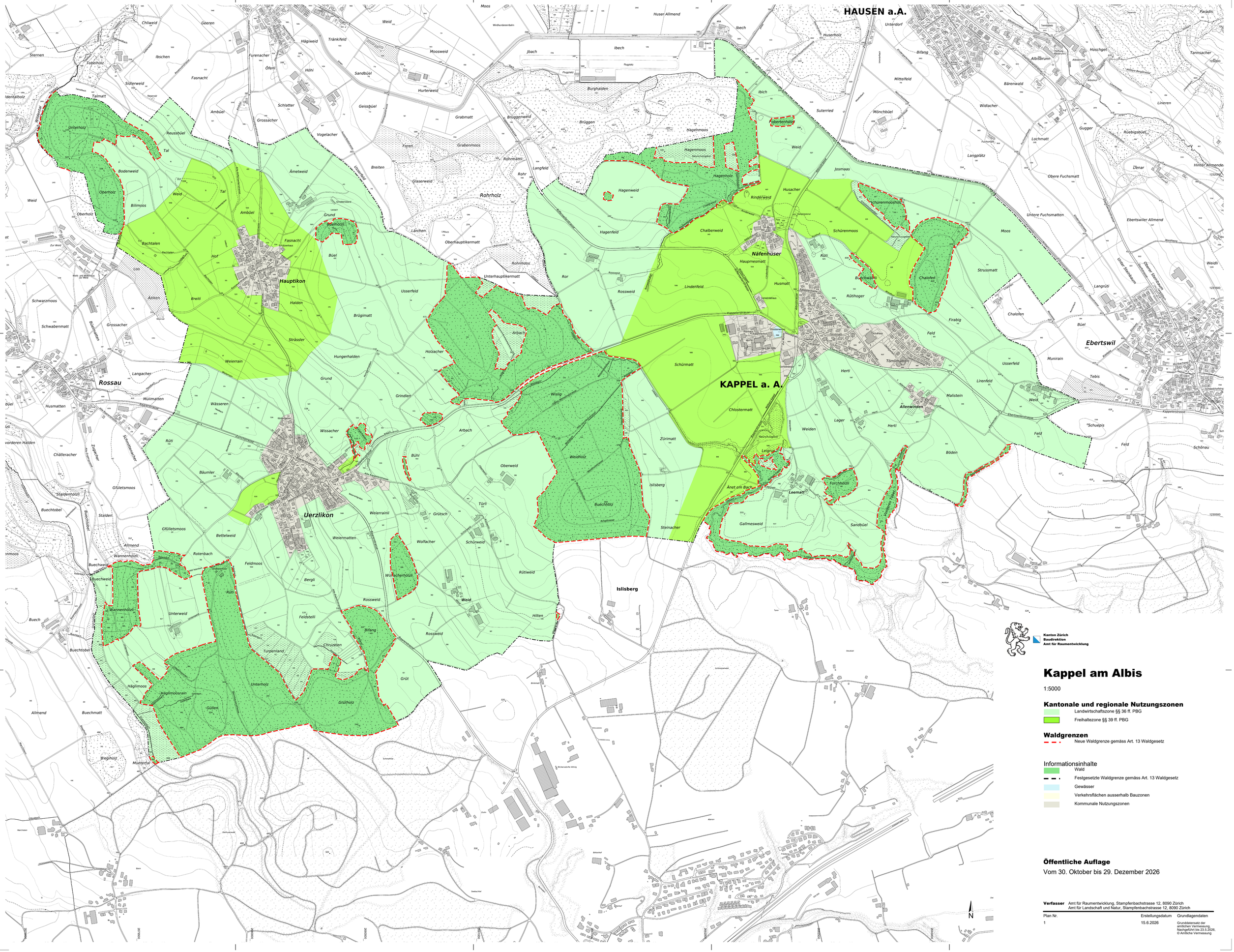
V. Die Veröffentlichung von Dispositiv I bis IV erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung im Amtsblatt des Kantons Zürich und dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, dem Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Kappel am Albis
- Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt
- ALN, Jürg Altwegg (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Andreas Weber (ohne Unterlagen per Email)
- ALN, Martin Graf (ohne Unterlagen per Email)
- Wälter Willa (gpw)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

VERSENDET AM 26. OKT. 2026


HAUSEN a.A.
KAPPEL a. A.
Ebertswil
Hauptikon
Rossau
Uerzlikon
Islisberg
Näfenhüser
Allenwinden
Rohrholz
Unterholz
Oberholz
Bachtalen
Bodenweid
Reussbüel
Tal
Ämetweid
Grossacher
Vogelacher
Foren
Grabenmoos
Rohrmättli
Langfeld
Rohr
Brüggenweid
Brüggen
Burghalden
Hagenmoos
Hagenholz
Hagenweid
Hagenfeld
Chalberweid
Rinderweid
Husacher
Josmaas
Weid
Suterried
Mönchbüel
Robertenholz
Ibich
Ibach
Huser Allmend
Moos
Huserholz
Unterdorf
Bifang
Albisbrunn
Mittelfeld
Bärenwald
Widlacher
Lochmatt
Gugger
Rüebigsbüel
Lineren
Tannsacher
Höschget
Paradis
Obere Fuchsmatt
Untere Fuchsmatten
Langplätz
Ebertswiler Allmend
Moos
Schürenmoos
Schürenmooshölzli
Strussmatt
Chalofen
Rütihoger
Rüti
Haupmesmatt
Husmatt
Lindenfeld
Rossweid
Ror
Hof
Bühl
Büel
Ambüel
Fasnacht
Grund
Bäelhölzli
Breiti
Halden
Brügimatt
Usserfeld
Arbach
Holzacher
Hungerhalden
Grindlen
Wislig
Strässler
Weierrain
Schürmatt
Chlostermatt
Zürimatt
Leingrüt
Weiden
Lager
Herti
Tömlimatten
Firabig
Feld
Malistein
Lirenfeld
Munirain
Tebis
Langrüti
Weidli
Unter Stehbaum
Oberer Stehbaum
Schönau
Böden
Forchhölzli
Leematt
Anet em Bach
Steinacher
Gallmesweid
Sandbüel
Weidholz
Buechholz
Grütsch
Türli
Weierrainli
Wolfacher
Schürweid
Rütiweid
Wolfacherhölzli
Weiermatten
Oberweid
Bergli
Feldmoos
Rotenbach
Bettelweid
Gfülletsmoos
Allmend
Wannenhölzli
Buechweid
Buechtobel
Stalden
Buech
Rüti
Unterweid
Feldstelli
Chruzelen
Turpenland
Bifang
Rossweid
Hilten
Grüt
Grütholz
Unterholz
Häglimoos
Häglimoosrain
Güllen
Allmend
Buechmatt
Plegiholz
Mueterta
Wasseren
Zürichstrasse
Bäumler
Rüti
Gfülletsmoos
Buechtobel
Buechweid
Wannenhölzli
Stalden
Chälleracher
vorderen Halden
Husmatten
Müliimatten
Langacher
Grossacher
Schwabenmatt
Schwarzmoos
Aziken
Loo
Bachtalen
Oberholz
Weid
Bilimoos
Tal
Reussbüel
Unterholz
Sidlerweid
Talmatt
Identalholz
Sternen
Chliweid
Geeren
Ibschen
Tobelholz
Fasnacht
Ambüel
Schlatter
Grossacher
Furenacher
Öferli
Höhi
Sandbüel
Hägiweid
Tränkifeld
Weid
Moosweid
Hurterweid
Geissbüel
Grabmatt
Jbach
Ibech
Flugplatz
Chilberwald
Chilberwaldstrasse
Kappelerstrasse
Ebertswilerstrasse
Albisbrunnstrasse
Zürichstrasse
Bachtalenstrasse
Bärenstrasse
Schmittenacherstrasse
Zürcherstrasse
Buechtobelstrasse
Buechweidstrasse
Rossauerstrasse
Rütistrasse
Rossweidstrasse
Rohrmättlistrasse
Usserfeldstrasse
Langplätzstrasse
Fuchsmattstrasse
Lochmattstrasse
Albisbrunnstrasse
Tannsacherstrasse
Höschgetstrasse
Ebertswiler Allmendstrasse
Unter Stehbaumstrasse
Oberer Stehbaumstrasse
Langrütistrasse
Munirainstrasse
Tebisstrasse
Lirenfeldstrasse
Malisteinstrasse
Tömlimattenstrasse
Firabigstrasse
Rütihogerstrasse
Strussmattstrasse
Schürenmoosstrasse
Haupmesmattstrasse
Husmattstrasse
Lindenfeldstrasse
Hagenfeldstrasse
Rinderweidstrasse
Husacherstrasse
Josmaasstrasse
Suterriedstrasse
Mönchbüelstrasse
Robertenholzstrasse
Ibichstrasse
Ibachstrasse
Huserholzstrasse
Unterdorfstrasse
Bifangstrasse
Albisbrunnstrasse
Mittelfeldstrasse
Bärenwaldstrasse
Widlacherstrasse
Lochmattstrasse
Guggerstrasse
Rüebigsbüelstrasse
Linerenstrasse
Tannsacherstrasse
Höschgetstrasse
Paradisstrasse
Obere Fuchsmattstrasse
Untere Fuchsmattenstrasse
Langplätzstrasse
Ebertswiler Allmendstrasse
Moosstrasse
Schürenmooshölzli
Strussmattstrasse
Chalofenstrasse
Rütihogerstrasse
Büelstrasse
Langrütistrasse
Unter Stehbaumstrasse
Oberer Stehbaumstrasse
Weidlistrasse
Schönaustrasse
Böden
Forchhölzli
Leematt
Anet em Bach
Steinacher
Gallmesweid
Sandbüel
Weidholz
Buechholz
Grütsch
Türli
Weierrainli
Wolfacher
Schürweid
Rütiweid
Wolfacherhölzli
Weierrainstrasse
Weierrainstrasse
Weierrainstrasse

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

Kappel 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	24. März 2025	Stand Stellungnahme Gemeinde	Entwurf
2.0	15. Juni 2026	Stand Anhörung und öffentliche Auflage	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 Waldabstandslinien 3

3 Kantonale und regionale Nutzungszonen 4

3.1 Ausgangslage 4

3.2 Plandarstellung 4

3.3 Zonenzuteilung 4

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 Kappel 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 Kappel am Albis keine neuen Waldgrenzen entlang und im Einflussbereich von Bauzonen bestehen.

2.5 Waldabstandslinien

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Im vorliegenden Verfahren werden die Waldgrenzen ausserhalb des Bauzonengebiets festgesetzt. Hinsichtlich des Waldabstandes kommt somit nach wie vor § 262 Abs. 1 PBG zur Anwendung, wonach ausserhalb des Bauzonengebiets der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m beträgt. Gegenüber dem heutigen Zustand ändert sich die Situation nur 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 Kappel am Albis wurde mit Verfügung Nr. 2163 vom 28. Mai 1985 festgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da in der Zwischenzeit an verschiedenen Stellen kommunale Nutzungszonen ausgeschieden wurden (Fasnacht, Halden, Hof, Weierrainli, Weiermatten, Bäumler, Allenwinden), 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

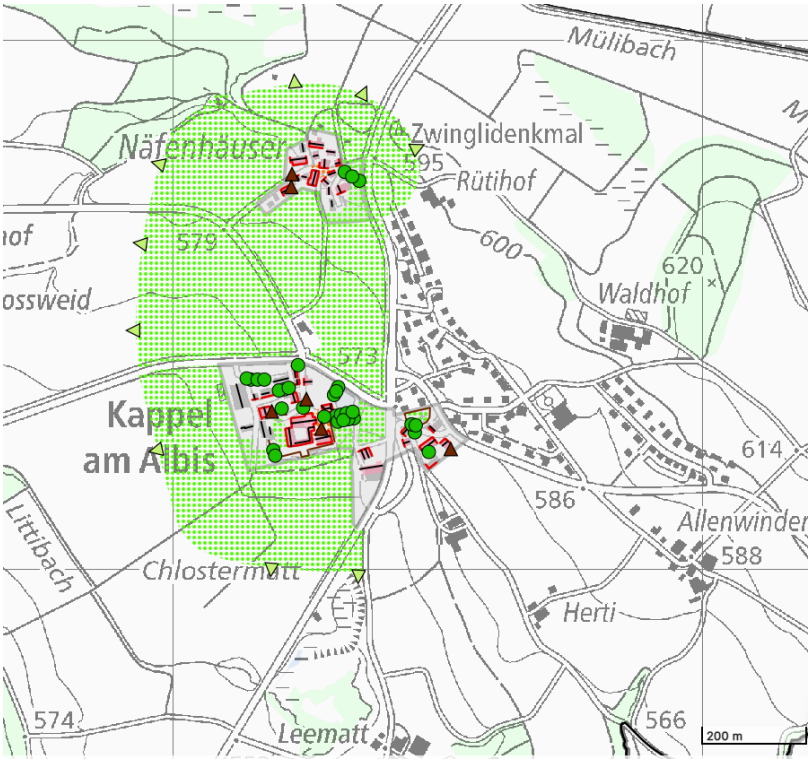
Der bisherige Plan wurde dahingehend überprüft, als dass die gesamte Gemeindefläche mit Ausnahme von Waldflächen einer Nutzungszone zuzuordnen ist.. Ausgenommen sind Bereiche, die durch Überdeckungen oder Unterkellerung durch weitere Nutzungen belegt sind. Die untergeordneten Strassenflächen (kantonale,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

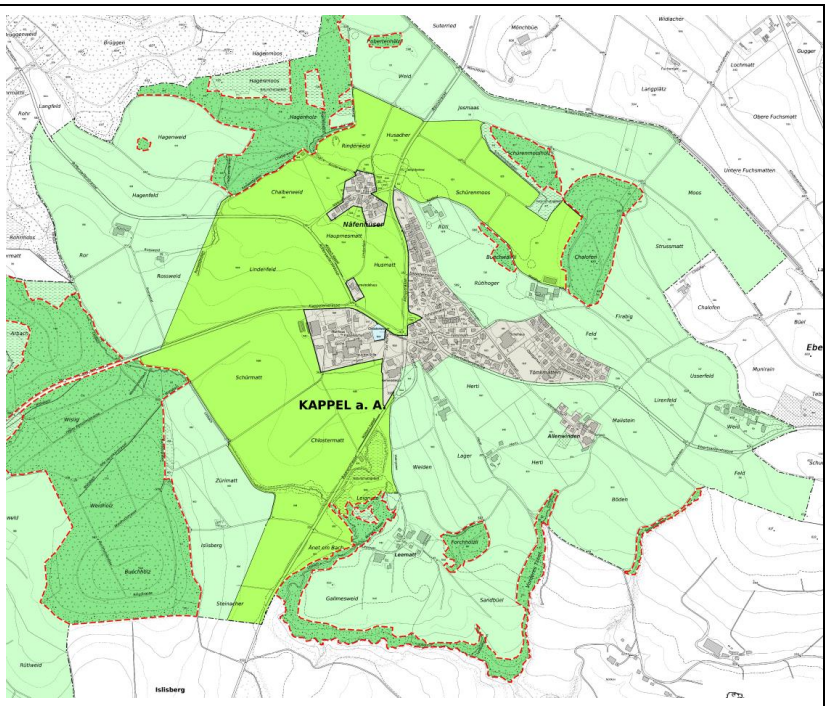
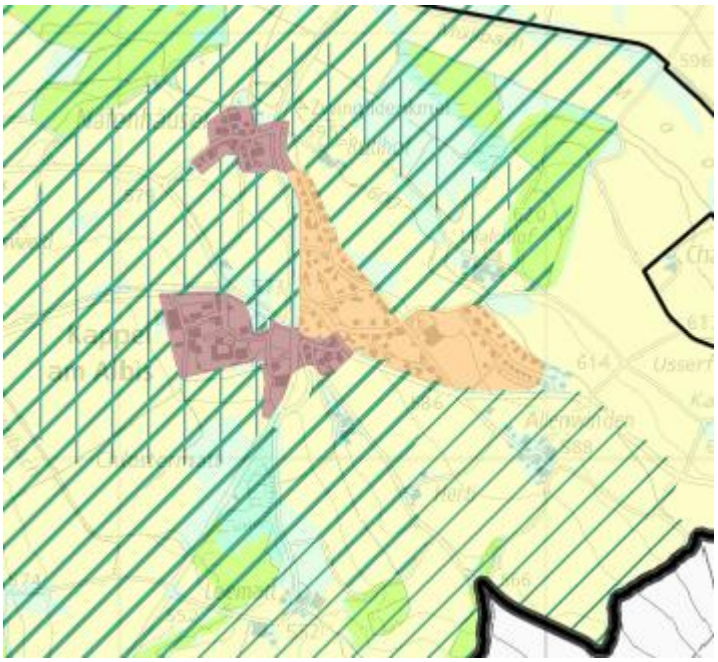
3.3 Zonenzuteilung

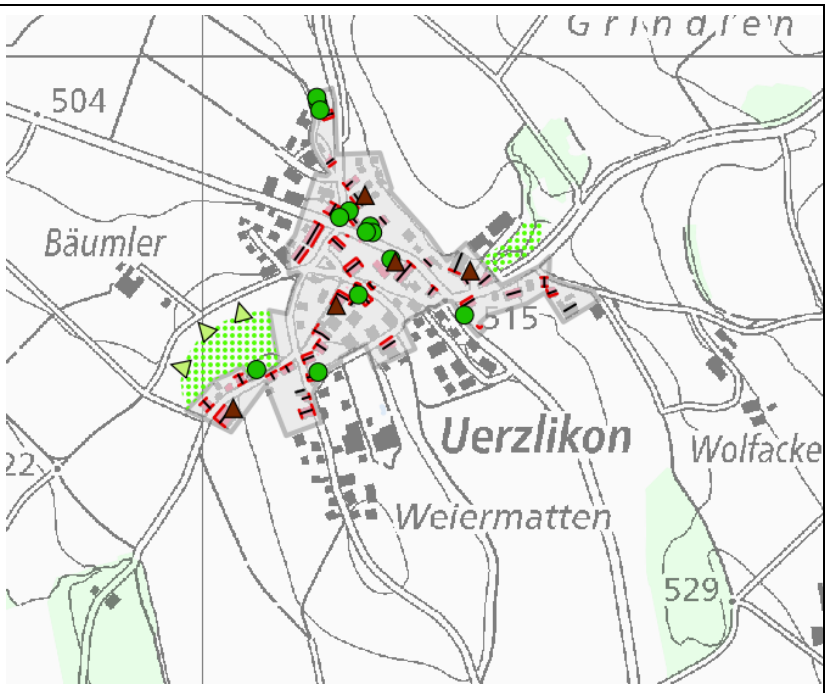
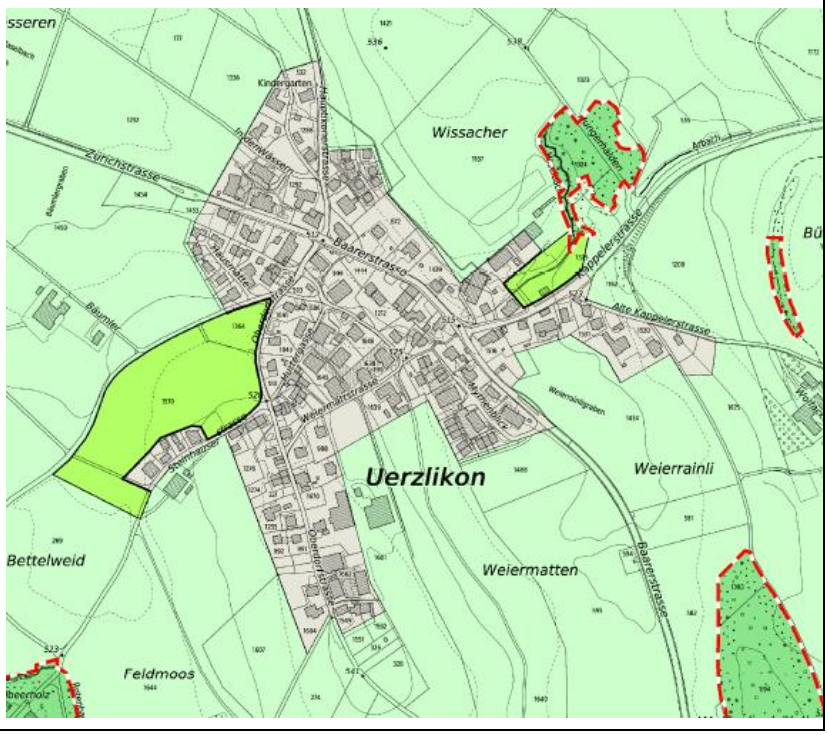
Die kantonalen Landwirtschaftszonen und die kommunalen Nutzungszonen wurden aufeinander abgestimmt. Etwaige Änderungen, die sich seit der letzten Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen ergeben haben (siehe 3.1 Ausgangslage) wurden berücksichtigt. Zudem wurden die kantonalen Landwirtschaftszonen am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

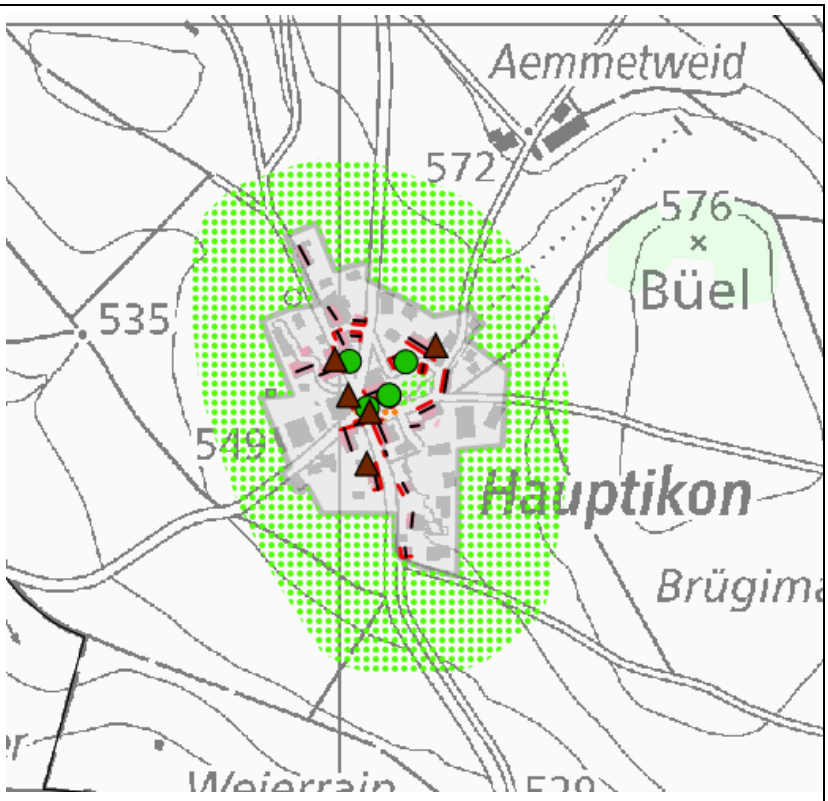
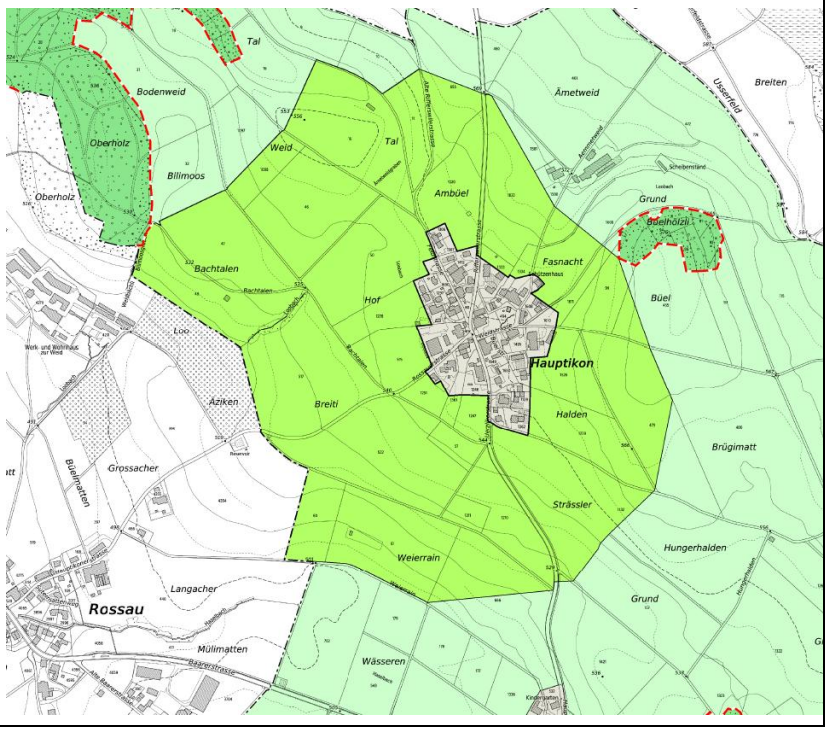
Im Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden zur Freihaltung der wichtigen Umgebung rund um die schützenswerten Ortsbilder Kappel am Albis, Hauptikon und Uerzlikon neu kantonale Freihaltezonen festgesetzt (§ 39 PBG). Bei den schützenswerten Ortsbildern Kappel am Albis, Hauptikon und Uerzikon handelt es sich um Ortsbilder von kantonaler 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 grundeigentümerverbindlichen 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.

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Kappel am Albis ein kantonales Freihaltegebiete fest (Nr. 10 Kappel am Albis.). Als Funktion der Freihaltegebiete werden im kantonalen Richtplan für das Gebiet Nr. 10 Kappel am Albis «Umgebungsschutz Ortsbilder und Zwingli-Denkmal» genannt. Gemäss den Richtplanvorgaben sind die Freihaltung und die Berücksichtigung der Freihaltefunktionen 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 kantonaler Bedeutung grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind, ist es gerechtfertigt im Rahmen der laufenden Neufestsetzung der kantonalen Nutzungszonen eine Freihaltezone auszuscheiden.

Ortsbezeichnung	**Plan**	**Planausschnitt**
Kappel am Albis und Näfenhäuser	Ortsbildinventar	

	Plan der kantonalen Nutzungszonen	
	Plan des kantonalen Richtplans	

Uerzlikon	Ortsbild-dinventar	
	Plan der kantonalen Nutzungszonen	

	Ortsbild-dinventar	
	Plan der kantonalen Nut-zungs-zonen	

3.4 Baurechtliche Konsequenzen bei der Ausscheidung neuer Freihaltezonen

Bei der neuen Freihaltezone handelt es sich mehrheitlich um Kulturlandflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. die Beweidung ist auch in der Freihaltezone weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Freihaltezone ist von neuen Bauten und Anlagen grundsätzlich 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.

Bei der neuen Freihaltezone handelt es sich 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 Oktober 2025	Stellungnahme der Gemeinde Kappel am Albis zum Entwurf des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze in der Gemeinde Kappel am Albis
30. Oktober – 29. Dezember 2026	Öffentliche Auflage und Anhörung

4.2 Umgang mit Stellungnahme der Gemeinde Kappel am Albis vom 11. Dezember 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 Kappel 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 Kappel am Albis vom 11. Dezember 2025 wird beantragt, dass auf die Festlegung einer Freihaltezone in den folgenden Gebieten (gemäss beigelegtem Plan der Gemeinde zur Stellungnahme) verzichtet werden sollte bzw. dass die Freihaltezone verringert werden sollte: Schürenmoos, Husacher, Rinderweid, Chalberweid, Lindenfeld, Schürmatt, Chlostermatt, Änet am Bach. Ebenfalls sollte die Freihaltezone in den Gebieten Halden, Fasnacht, Ambüel, Tal, Weid, Bachtalen, Breiti, Weierrain und Strässler verringert werden.

Ausserdem wird beantragt, dass die bestehenden Bauten, wo sinnvoll, aus der kantonalen Freihaltezone herausgenommen werden sollten.

Schliesslich sollten, sofern der erste Antrag, nicht berücksichtigt wird, die Freihaltezonen auf ein verträgliches Minimum, analog den Ortsbildschutzfreihaltezonengebieten, reduziert werden.

In materieller Hinsicht konnten die Vorschläge der Gemeinde aus folgenden Gründen grösstenteils nicht berücksichtigt werden: Die Ausdehnung der Freihaltezonen dient einerseits zur Sicherstellung der Sichtbeziehungen zu den Ortsbildern von der Landschaft aus und andererseits wird die ISOS-Umgebung berücksichtigt. Die Ausdehnung der Freihaltezonen gegenüber der ISOS-Umgebung ist bereits reduziert.

Eine Abstimmung der Ausdehnung der Freihaltezonen auf die Freiräume des KOBI ist insofern nicht möglich, da diese nicht abschliessend bestimmt sind.

Weiter ist das Gebiet bei Kappel am Albis als Freihaltegebiet im kantonalen Richtplan festgelegt (Funktion: Umgebungsschutz Ortsbilder und Zwingli-Denkmal), weshalb hier eine Freihaltezone festgelegt bzw. bereits festgelegt wurde.

Im Nachgang zur Stellungnahme gab es eine weitere Plananpassung. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 1157 wurde die Waldfläche um die Fläche Kat.-Nr. 1157f erweitert.

5 Weitere Informationen

5.1 Kontakt

Bei Fragen und Anmerkungen zum Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenze der Gemeinde Kappel 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/0nex0k5b oder über die Webseite des Amts für Raumentwicklung unter folgendem Link heruntergeladen werden:
https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/oeffentliche-planauflage.html.