

Festlegung Waldabstandslinie

Stand:
Überarbeiteter Entwurf
für 2. Vorprüfung und
öffentliche Auflage

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
	2.1 Überkommunale Vorgaben	4
	2.2 Kommunale Rahmenbedingungen	7
	2.3 Weitere Rahmenbedingungen	8
	3 WALDABSTANDSLINIEN	9
	4 AUSWIRKUNGEN	10
	5 VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG	11
	5.1 Verfahren	11
	5.2 Ergebnisse Vorprüfung	11
	5.3 Einwendungen	11

Auftraggeber Gemeinde Hochfelden

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

Titelbild Orthofoto 2020, GIS ZH

1 EINLEITUNG

Anlass

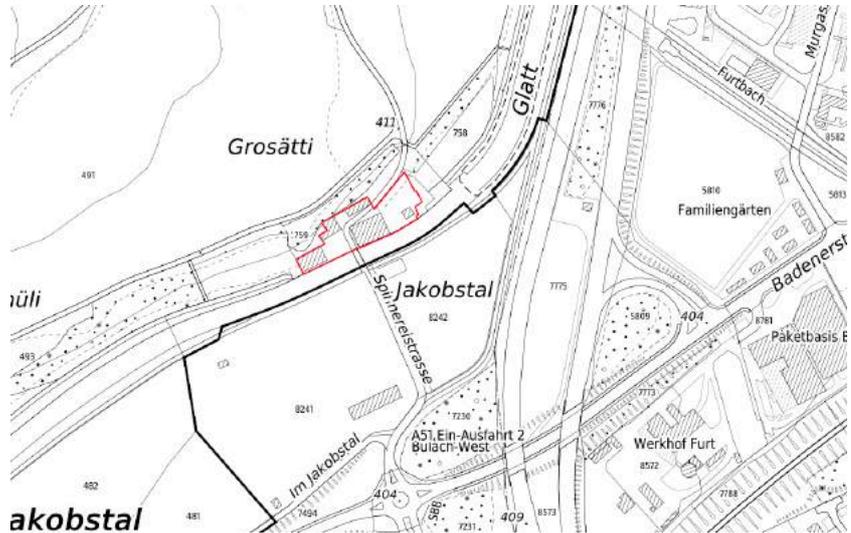
Die Eigentümerschaft der Parzellen in der Kernzone Nidermüli auf der Hochfelder Seite des Jakobstal hat ein Bauprojekt eingereicht. Im Jahr 2012 wurde in diesem Bereich Wald festgestellt.

Für die Beurteilung des eingereichten Bauprojektes ist gemäss Feststellung des ARE die Waldabstandslinie festzulegen.

Flugaufnahme google earth
Stand Juli 2021



Übersichtsplan mit rot eingetragener Kernzonenabgrenzung



2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Überkommunale Vorgaben

**Kantonales
Raumordnungskonzept (ROK-ZH)**
Urbane Wohnlandschaft

Für die Bewältigung der räumlichen Herausforderungen werden im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) die massgebenden Handlungsräume bezeichnet. Die angrenzende Gemeinde Bülach, und damit auch das Jakobstal, sind gemäss diesen Handlungsräumen der Kategorie "urbane Wohnlandschaften" zugewiesen. In diesen Räumen soll eine massvolle Entwicklung stattfinden. Unter anderem sollen die Lage von Arbeitsplätzen optimiert und die innere Verdichtung vorangetrieben werden.

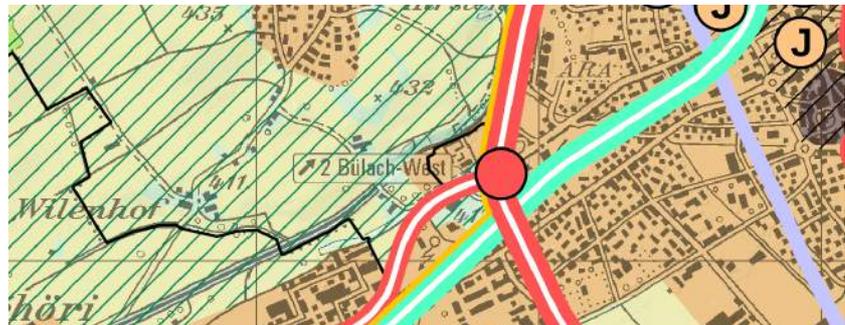
Ausschnitt aus dem Plan des ROK-ZH



Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind unmittelbar an das Jakobstal angrenzenden Umfeld der Autobahnanschluss sowie die Badenerstrasse als Hauptverkehrsstrassen bezeichnet. Das Gebiet Jakobstal selbst ist zu einem wesentlichen Teil als Siedlungsgebiet festgelegt.

Richtplankarte



Richtplantext

Der Richtplantext verweist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Sinne einer überkommunalen Abstimmung als Koordinationshinweis auf das Gebiet Jakobstal. Dabei ist erwähnt, dass verkehrsentensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen auszuschliessen sind.

Regionales Raumordnungskonzept Unterland (Regio-ROK)

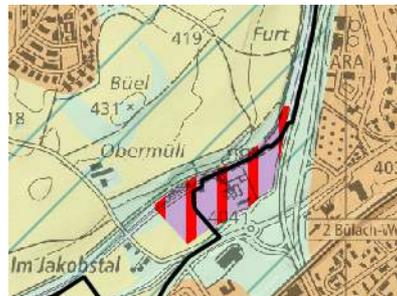
Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) entwirft ein Bild der angestrebten künftigen Raumordnung der Region Zürcher Unterland und dient als strategischer Rahmen für die raumwirksamen Tätigkeiten der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) und ihrer Mitgliedsgemeinden. Das Regio-ROK ist eine Grundlage für den regionalen Richtplan.

Im Regio-ROK wird Bülach als Hauptzentrum der Arbeitsplatzkonzentration bezeichnet und damit auch das Jakobstal. Auch die weiteren an das Jakobstal angrenzenden Gemeinden (Höri und Hochfelden) sind gemäss Regio-ROK wichtige regionale Arbeitsplatzstandorte. Der Raum Bülach ist in Bezug auf den Leitsatz Nr. 3 der wirtschaftliche Motor der Region und ist weiter zu stärken. Als Ziel für das Jahr 2030 soll Bülach die Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion für das Zürcher Unterland massgeblich sicherstellen. Erwähnt wird in diesem Zusammenhang auch die Abstimmung mit dem nahe gelegenen Flughafengebiet, dessen Bedeutung ebenfalls gestärkt werden soll.

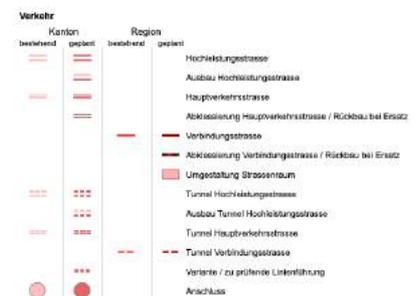
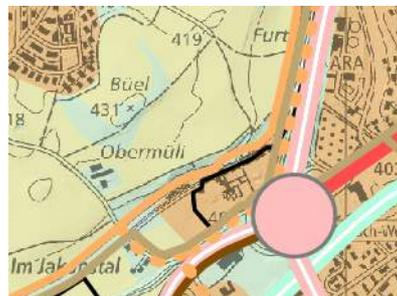
Regionaler Richtplan

Der damals rechtskräftige regionale Richtplan datiert von 1997 und wurde in der Zwischenzeit einer Gesamtrevision unterzogen. Der Vorstand der PZU hat an seiner Sitzung vom 29.8.2016 die Gesamtrevision des regionalen Richtplans zuhanden der Delegiertenversammlung vom 17.11.2016 verabschiedet. Mit der Verabschiedung durch die Delegierten startete der Festsetzungsprozess durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Das Richtplandossier wurde am 7. Februar 2018 genehmigt.

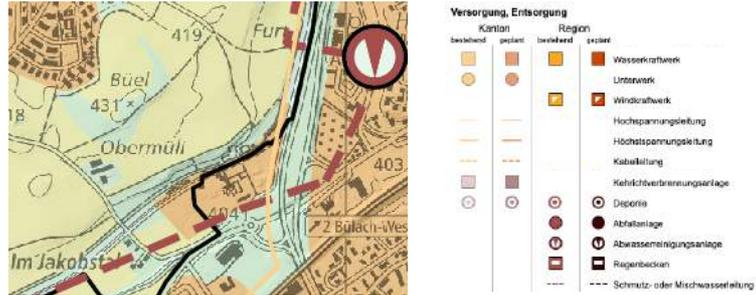
Karte Siedlung und Landschaft



Karte Verkehr



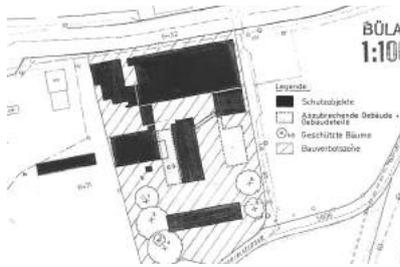
Karte Versorgung, Entsorgung,
öff. Bauten und Anlagen



Inventare

Die beiden Ensembles rechts und links der Glatt geben im überregionalen Rahmen ein eindrückliches Zeugnis für die Entwicklungsstufen des Gewerbe- und Industriebaus des ausgehenden 18. und der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ab. In der Zusammenschau verdeutlichen sie die Entwicklung der Region vom staatlich geschützten Gewerbe des "Ancien Regime" zum marktorientierten Unternehmertum.

Spinnereigebäude

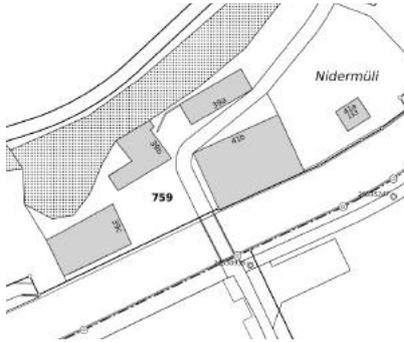


Mit Verfügung vom 23. April 1985 stellte die Baudirektion die Gebäude der ehemaligen Spinnerei Jakobstal in Büel, gestützt auf § 210 PBG, vorsorglich unter Schutz. Mit Beschluss Nr. 112 vom 8. Januar 1986 hat der Regierungsrat das Objekt ins Inventar der Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung aufgenommen. Die Baudirektion qualifizierte die ehemalige Spinnerei Jakobstal, Büel mit ihren ursprünglichen Gebäuden als wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen und sozialen Epoche. Die Anlage prägte zudem das Landschaftsbild des unteren Glatttales und der Umgebung Büels und sei deshalb von regionaler Bedeutung.

Inventarentlassung Spinnereigebäude

Am 25. Mai 1995 brannte der Dachstuhl des Spinnereihauptgebäudes aus. In ihrem Gutachten vom 19. Februar 1996 kam die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich zum Schluss, dass sowohl das Spinnereihauptgebäude samt dem Kistenlager-Anbau, dem Battage-Gebäude und dem Schlosserei-Anbau als auch das Kohlemagazin ihre wichtige Zeugenschaft durch den Brandfall und die Vandalenakte weitgehend eingebüsst hätten, da wichtige substanzielle Teile nicht wiederhergestellt werden könnten. Nach einem Rekursverfahren zwischen der Eigentümerschaft und der Baudirektion hob der Regierungsrat die Unterschutzstellung auf. Am 15. Februar 2012 entfaltete dieser Entscheidung seine Rechtskraft.

Nidermüli



Inventarentlassung Nidermüli

Mit RRB Nr. 5113 vom 19. Dezember 1979 wurde die Fabrikanlage Jakobstal in Hochfelden ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Anlage der ehemaligen Nidermüli befand sich auf der linken Seite der Glatt auf dem Gemeindegebiet von Hochfelden. Das älteste Gebäude des Ensembles stellte die kleine Ölmühle Vers.-Nr. 133 dar, welche auf das Jahr 1690 datiert werden konnte. Das ehemals imposante dreigeschossige Wohnhaus Vers.-Nr. 17 entstand im 18. Jahrhundert und das langgestreckte Schopfgebäude Vers.-Nr. 16 in der Zeit zwischen 1780–1820. Das Walmdachgebäude Vers.-Nr. 18 wurde um 1800 erstellt.

Aufgrund eines Brandfalles und von Vandalenakten sind auf der Liegenschaft Kat. Nr. 759 heute nur noch Gebäuderuinen vorhanden. Der Begriff des Baudenkmals setzt jedoch zwingend das Vorhandensein von originaler Bausubstanz voraus. Daher kann den Inventarobjekten heute aus Sicht der Denkmalpflege kein oder nur noch ein marginaler Denkmalwert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugesprochen werden. Die ehemalige Nidermüli als Teil der ehemaligen Spinnerei Jakobstal mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 16, 17, 18 und 133 auf Kat. Nr. 759 in Hochfelden wurde deshalb mit Verfügung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. Juni 2012 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung entlassen.

2.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Einzonung Jakobstal

Die langjährige Absicht der beiden Gemeinden Bülach und Hochfelden für ein erweitertes Arbeitsplatzgebiet im Jakobstal soll anhand einer separaten Teilrevision der beiden Bau- und Zonenordnungen umgesetzt werden. Dadurch entsteht eine Arbeitsplatzgebiet mit rund 40'000 m². Beabsichtigt ist die bestehende Industriezone I 5.0 zu einer I 8.0 aufzuzonen. Sowohl in Bülach als auch Hochfelden sollen zudem Flächen von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Industriezone I 8.0 eingezont werden. Die Einzonungen sind gemäss Schreiben der Baudirektion vom 18. Dezember 2020 aus verschiedenen Gründen schwierig (Hochwasserschutz, Lärmschutz, Erschliessung).

Die bestehende Kernzone Nidermüli bleibt einstweilen bestehen. Diese ist aus Sicht des Kantons im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Einzonung im Jakobstal zu überprüfen.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

Gewässer

Nördlich des Bearbeitungsperimeters verläuft die Glatt (öffentliches Gewässer Nr. 30420) mit einer Gewässersohlebreite zwischen 12 und 15 m, je nach betrachtetem Abschnitt. Beidseitig entlang der Glatt verlaufen zwei Fusswege.

Wie der historischen Gewässerkarte entnommen werden kann, gab es im Zuge der Industrialisierung und der Melioration im Gebiet Jakobstal einige Gewässerkorrekturen.

Gewässerabstandslinie

Weder die Stadt Bülach noch die Gemeinde Hochfelden haben im Abschnitt Jakobstal Gewässerabstandslinien in ihrer Nutzungsplanung ausgeschieden.

Gewässerraum

Für die Bestimmung des erforderlichen Gewässerraumes sind gemäss Vorprüfung des ARE vom 23.1.2019 (Teilrevision Nutzungsplanung Jakobstal) in Gebieten gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV bei Fließgewässern mit einer natürlichen Gerinnsolenbreite von mehr als 15 m kantonale Vorgaben massgebend. Für die Glatt liegt ein entsprechendes kantonales Fachgutachten vor, welches für diesen Gewässerabschnitt einen minimalen Gewässerraum von 56 m Breite aufzeigt.

3 WALDABSTANDSLINIEN

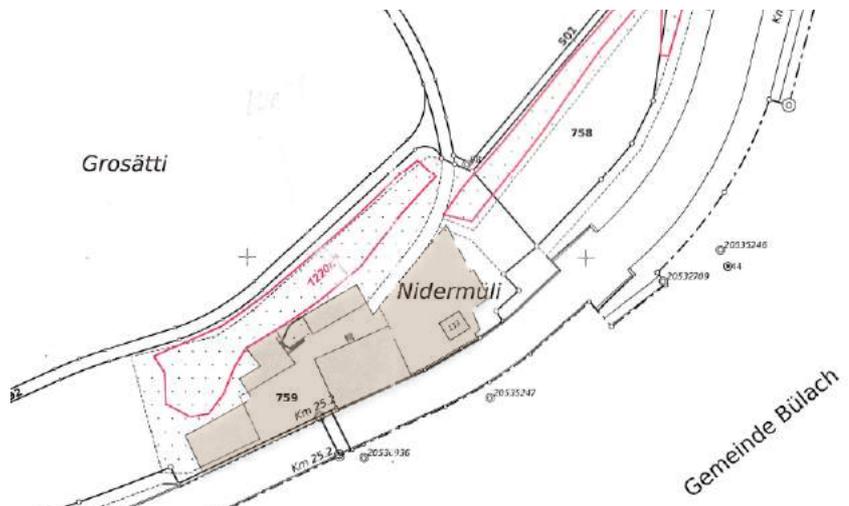
Waldgrenze / Waldfestlegung

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) sowie nach RPG und PBG ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Angrenzend an die Kernzone Nidermüli ist in den vergangenen Jahrzehnten Wald eingewachsen. Die Waldfeststellung erfolgte mit Plan vom 20.4.2012 durch den Forstkreis 6. Diese wurde jedoch nie öffentlich publiziert und auch nicht formell beschlossen.

Im Rahmen des eingereichten Bauprojektes ist für dessen Beurteilung die Waldabstandslinie im Bereich der Kernzone festzulegen. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde. Das ALN erachtet eine reduzierte Waldabstandslinie von mehrheitlich 15 Meter im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG als genehmigungsfähig.

Waldfeststellung Hochfelden; 20.4.2012



Entwurf Waldabstandslinie

Unter Beachtung der minimalen Anforderungen ergibt sich nachstehende Waldabstandslinie.

Festsetzung

Waldabstandslinie

Informationsinhalte

Bauzone im Waldabstand

Waldgrenze (festgestellt)

Wald

Übrige bestockte Fläche

Bauzone



4 AUSWIRKUNGEN

Wald

Durch die Festlegung der Waldabstandslinie wird die Bewirtschaftung nur unbedeutend beeinflusst und die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt. Die neue Waldabstandslinie dient dem Wald, indem sie einen genügenden Abstand der Bauten zum Wald sicherstellt.

Bebauung

Ein Grossteil der ehemaligen Kernzonenbauten kommt in den Waldabstandslinienbereich zu liegen und schränkt damit die Überbauung deutlich ein.

Gewässerraum

Der beschriebene Gewässerraum überlagert praktisch die ganze Waldabstandslinie und dürfte für die Frage der möglichen Überbauung der Kernzone Nidermüli entscheidend sein, sofern nicht eine asymmetrische Anordnung erfolgt.

5 VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

5.1 Verfahren

Vorprüfung	Die Festlegung der Waldabstandslinie wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 5.2 dargelegt.
Öffentliche Auflage	Die Festlegung der Waldabstandslinie wird vom Gemeinderat zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.
Anhörung	Die Vorlage wird der Planungsgruppe Zürich Unterland (PZU) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.
Festsetzung	Die Vorlage wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Hochfelden an der Gemeindeversammlung am xx.xx.xxxx zur Festsetzung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Hochfelden ist die Vorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

5.2 Ergebnisse Vorprüfung

Berücksichtigte Anliegen	noch offen
Nicht berücksichtigte Anliegen	noch offen

5.3 Einwendungen

Berücksichtigt und zur Kenntnis genommen	noch offen
---	------------