



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Vorprüfung und öffentliche Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31001 – 2.10.2025

**Auftraggeber**

Gemeinde Flurlingen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Bearbeitung Peter von Känel, Anita Suter,

**Titelbild**

Quelle: Homepage der Gemeinde, Portrait

<b>Inhalt</b>	
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Umfang der Teilrevision	6
<b>2 UMFELD</b>	<b>7</b>
2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund	7
2.2 Vorstellung Kanton Zürich	8
2.3 Gewässerraum	11
2.4 Vorstellungen Region	12
2.5 Grundlagen der Gemeinde	13
<b>3 GESAMTSCHAU UND ZIELE</b>	<b>16</b>
<b>4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>22</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	22
4.2 Bauzonenreserven und Bedarf	23
<b>5 KERNZONENPLÄNE</b>	<b>25</b>
<b>6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>30</b>
6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen	30
6.1 Zonen-, Zonenplan Ergänzungspläne	37
6.2 Kernzonen	37
6.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KA	42
6.4 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KB	43
6.5 Wohnzonen	44
6.6 Gewerbezone, Industriezone	46
6.7 Zone für öffentliche Bauten	46
6.8 Erholungszone	48
6.9 Weitere Bestimmungen	50
6.10 Mehrwertabgabe	53
6.11 Siedlungsökologie, Klima, Umgebungsqualität	57
6.12 weitere Themen	64
<b>7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>65</b>
<b>8 ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>66</b>
<b>9 HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>68</b>
<b>10 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>70</b>
10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	70
10.2 Orts- und Landschaftsbild	70
10.3 Umweltschutz	70
10.4 Störfallvorsorge	73
10.5 Mehrwertprognose	73
10.6 Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung	74
10.7 Fazit	74
<b>11 MITWIRKUNG</b>	<b>75</b>
11.1 Übersicht	75
11.2 Kantonale Vorprüfung	75
11.3 Öffentliche Auflage	75
11.4 Anhörung	76
11.5 Gemeindeversammlung	76
11.6 Genehmigung	76
<b>12 SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>76</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Stand der Ortsplanung

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Flurlingen umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 24. Februar 2018
- Zonenplan 1:5000
- Waldabstandsliniendiagramme Sportanlage, Gries und Riet 1:500
- Gewässerabstandsliniendiagramme Rheinufer
- Kernzonenplan 1:500 vom 12. Dezember 2017
- Kommunaler Gesamtplan von 1982 (Teilrevision Verkehrsplan 2008)

Die letzte gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung erfolgte im Jahr 1994. In den Jahren 1996, 2010 und 2018 erfolgten Teilrevisionen.

Die geltenden kommunalen Planungsinstrumente sind veraltet. Sowohl die Richtplanung als auch die Nutzungsplanung entsprechen in verschiedenen Teilen nicht mehr den in der Zwischenzeit gesamtüberprüften Richtplänen des Kantons und der Region. Dazu sind sie überdies auf Gesetzesänderungen im PBG abzustimmen, die in der Zwischenzeit in Kraft getreten sind.

### Neue Rechts- und Planungsgrundlagen

Zahlreiche Rechtsgrundlagen haben sich in den letzten Jahren verändert und müssen in den kommunalen Planungen berücksichtigt werden:

- Der revidierte **kantonale Richtplan** vom 22. Oktober 2018, Stand 11. März 2024 und der im März 2021 vom Regierungsrat festgesetzte regionale Richtplan Weinland (ZPW) geben Anlass zur Überprüfung der kommunalen Richtplanung sowie der Bau- und Zonenordnung.
- Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der **Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)** eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 8 Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.
- Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Teilrevision des **PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung** stehen den Gemeinden neben den bereits bekannten Instrumenten wie der Grünflächenziffer neue planerische Instrumente zur Verfügung, um auf die zunehmende Belastung der Siedlungen durch den fortschreitenden Klimawandel zu reagieren. Wesentlich für den Vollzug ist insbesondere der neue § 238a PBG. Dieser definiert neue Anforderungen an die Begrünung des Außenraums, welche im Baubewilligungsverfahren durch

die Bewilligungsbehörden geprüft werden. Weitere Bestimmungen, wie zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Bäumen, zu Dachbegrünungen oder zur Regelung der Stellung von Bauten zur Sicherung von Kaltluftleitbahnen können von den Gemeinden bei Bedarf in die kommunale Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

- Der Ortskern von Flurlingen ist im **kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)** als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet. Das Inventar wurde von der Baudirektion am 12. November 2021 festgesetzt. Der Kernzonenplan und die Kernzonenbestimmungen sind entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen.
- Die BZO soll ferner mit den für die Umsetzung des **Mehrwertausgleichsgesetzes MAG** und der dazugehörigen Verordnung MAV erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.
- Ebenfalls ist zu prüfen, welche Bestimmungen zur Umsetzung der **Naturgefahrenkarte** in die BZO aufzunehmen sind.

#### Gesamtschau

Grundlage der Teilrevision bildet die neue Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde, die in den Jahren 2023/2024 im Sinne einer Gesamtschau in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung ausgearbeitet wurde.

#### Revision der kommunalen Richtplanung

Die kommunalen Richtplanung befindet sich bereits in Revision. Die Revision erfolgt parallel und wird separat behandelt. Der Verkehrsplan wird revidiert und aktualisiert, die anderen Bestandteile der Richtplanung (kommunaler Gesamtplan) werden aufgehoben.

## 1.2 Umfang der Teilrevision

### Teilrevision Nutzungsplanung

Basierend auf der Siedlungsentwicklungsstrategie und der geänderten Planungsgrundlagen sollen die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung muss die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden und eine Bestimmung zum Mehrwertausgleich eingeführt werden.

### Inhalte der Teilrevision

- Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Generelle Überprüfung der BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis und der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Regelung des Mehrwertausgleichs gemäss den Vorgaben von MAG/MAV
- Überprüfung der Kernzonenpläne und der Kernzonenbestimmungen aufgrund des revidierten Kobi
- Prüfung und gegebenenfalls Aufnahme von Bestimmungen aufgrund neuer Möglichkeiten und Bedürfnisse (Siedlungsökologie etc.)
- Anstossen von Anreizen für die innere Verdichtung (Vorgaben, Sonderbauvorschriften, ev. punktuelle Aufzonungen)
- Prüfung zusätzlicher Bestimmungen bezüglich der Naturgefahren
- Die Gewässerabstandslinie am Rhein wird beibehalten bis der Gewässerraum festgelegt ist. Die Gewässerabstandslinie muss ist daher nicht Bestandteil der Teilrevision.
- Die Waldabstandspläne müssen nicht revidiert werden.

### Bestandteile der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan 1:500
- Ergänzungsplan Siedlungsränder
- Bericht zu den Einwendungen (offen)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung.

## 2 UMFELD

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumplanung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

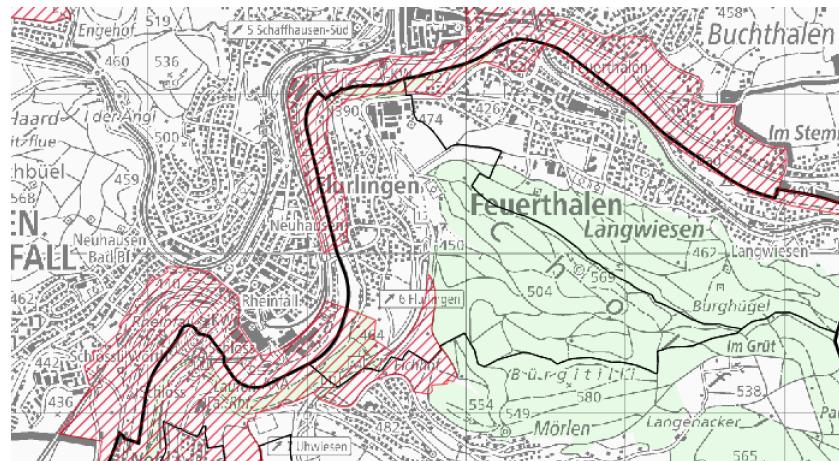
#### ISOS

Für die Gemeinde Flurlingen bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

#### BLN

Das Gemeindegebiet Flurlingen ist von den beiden BLN-Gebieten 1412 «Rheinfall» und 1411 Untersee – Hochrhein betroffen.

 BLN-Gebiete



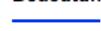
#### Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

Beim Schützenhaus befindet sich eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung (Summerhalde, Objekt ZH 3935).

#### Inventar historischer Verkehrswände der Schweiz

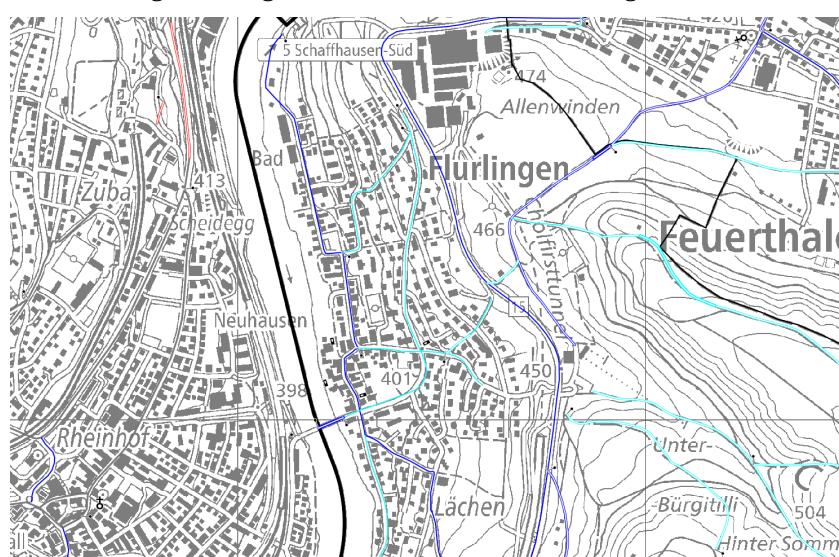
Das Inventar historischer Verkehrswände der Schweiz (IVS) ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. In Flurlingen sind lediglich Verkehrswände von regionaler und lokaler Bedeutung vorhanden.

##### Historische Verkehrswände von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

##### Historische Verkehrswände von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz



## 2.2 Vorstellung Kanton Zürich

### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

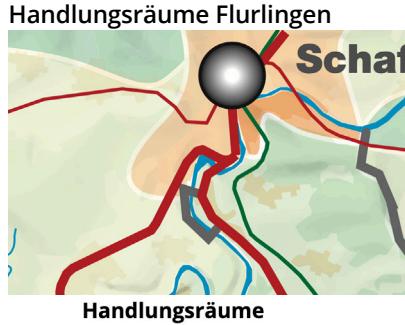
Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmaßig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.



ROK-ZH, Kantonales Raumordnungs-konzept Stand: 11.3.2024, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung)

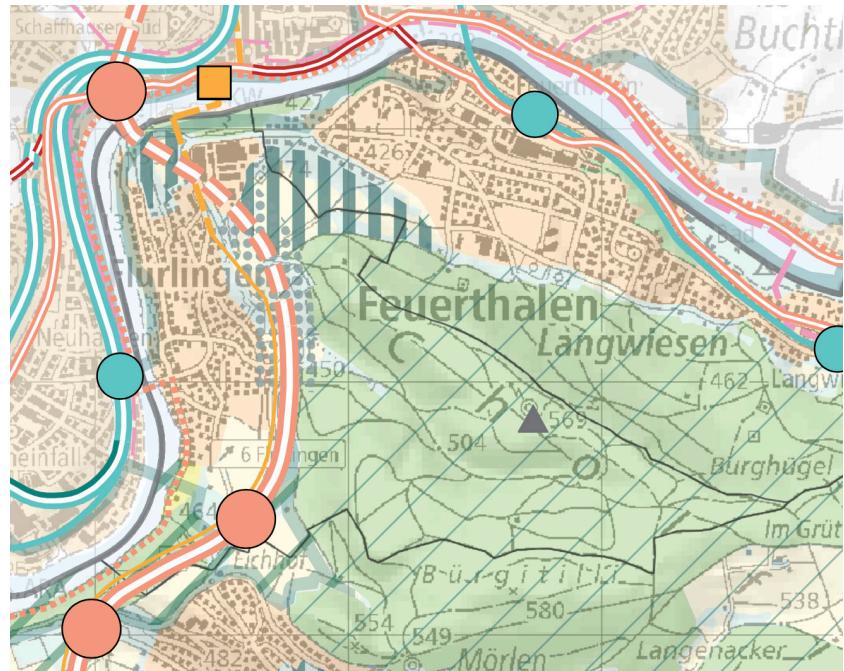
Flurlingen ist gemäss dem kantonalen Richtplan dem Handlungsräum im Bereich des Siedlungsgebietes der "urbanen Wohnlandschaft" zugeordnet. Es ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrs-aufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist Flurlingen dem Handlungsräum «Kulturlandschaft» zugewiesen.

## Kantonaler Richtplan

Stand: 11.3.2024, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung)



Auftrag an die Gemeinden  
Quelle: kantonaler Richtplan

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Flurlingen sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, dass in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiet zu Feuerthalen
- Landschaftsverbindung
- Landschaftsschutzgebiet (BLN)

Im Verkehrsbereich ist die Hochleistungsstrasse (A4, Tunnel) mit Anschluss und die nationale Veloroute (Route 2, Rhein-Route)

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

Aufgrund des kantonalen Richtplanes wird kein Anpassungsbedarf erkannt. Die Landschaftsverbindung und die Freihaltegebiete sind durch die Lage ausserhalb der Bauzone auf Stufe kommunale Nutzungsplanung gesichert. Im Rahmen der Revision der kantonalen Nutzungszonen sind hier zudem kantonale Freihaltezonen vorsehen.

Massnahmen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen (z.B. Aufzonung, geschlossene Bauweise, Abstände reduzieren, Verzicht auf MLZ) sind zu prüfen.

## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

AREV-Nr. 0809/21,  
festgesetzt am 12. November 2021

### Bebauungsstruktur

- Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofsviertel, etc.)
- Prägende oder strukturbildende Gebäude

— Prähende Fassrichtung

### Frei- und Außenraumstruktur

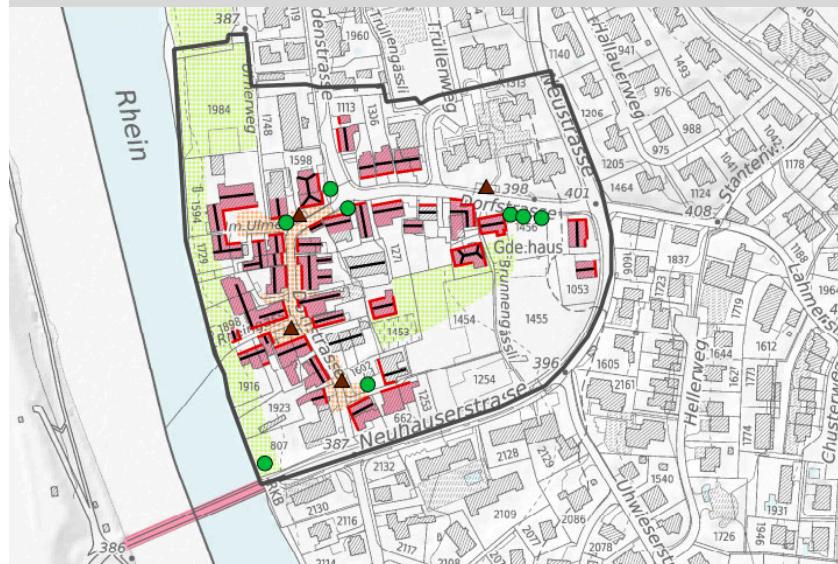
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
- △ Wichtige Freiräume / Erweiterungsräume
- Ausgeprägte Platz- / Straßenräume
- Wichtige Begrenzung von Platz-, Straßen- und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Ortsbildprägende Stadtmauer
- Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
- Markante Bäume / Baumgruppen
- ▲ Orts typische Elemente (Brunnen, Mühlrad, Hochneinfahrt, etc.)

### Dominante Landschaftselemente

- Wald
- Gewässer
- Rebberg

Der Ortskern von Flurlingen ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet (regionale Bedeutung).

Das Inventar ist in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Dies erfolgte jedoch bereits aufgrund des bisherigen KOBI. Der Kernzonenplan KA wird erneut überprüft.



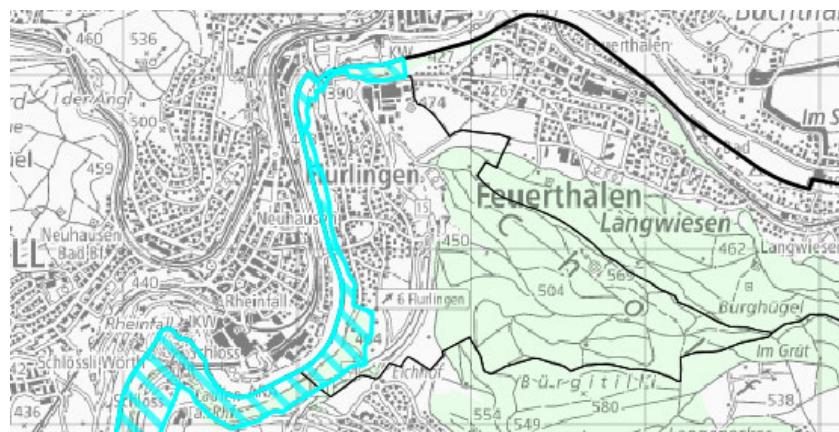
## Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Im „kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte“ ist auf dem Gemeindegebiet von Flurlingen das Objekt Nr. 1520 Rheinufer und Rheinfall eingetragen.

Die Schutzziele liegen im ungeschmälerten Erhalt. Für das Gebiet wurden folgende spezifischen Schutzziele formuliert:

- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen Erholungsnutzung sowie Ermöglichung von natürlichen dynamischen Prozessen der Gewässerentwicklung an geeigneten Stellen
- Ungeschmälterter Erhalt der Wasserfälle in ihrem unversehrten natürlichen Zustand und Wasserregime sowie der unversehrten Flussuferabschnitte und der ruhigen, abgeschiedenen Bereiche der Landschaft
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik sowie der naturnahen, unverbauten Gewässerläufe und -ufer

### Gewässerlandschaften



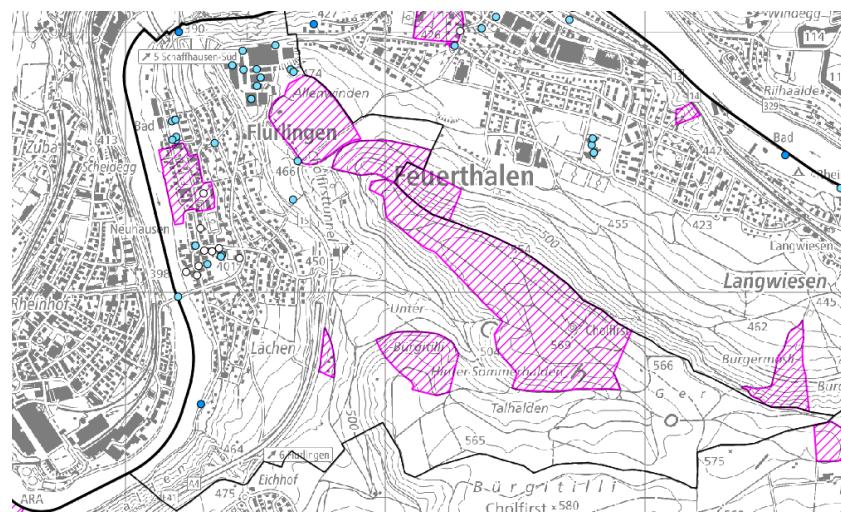
Quelle: maps.zh.ch Feb. 2025

## Archäologische Zonen und Inventar der Denkmalschutzobjekte

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung umfasst Objekte, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. In Flurlingen ist eine Vielzahl an Denkmalschutzobjekten vorhanden

- Archäologische Zonen
- Bauten von kantonaler Bedeutung
- Bauten von regionaler Bedeutung
- Umgebungen von kantonaler Bedeutung
- Umgebungen von regionaler Bedeutung



Quelle: maps.zh.ch Feb. 2025

Aufgrund des Landschafts- und Denkmalschutzes wird kein Anpassungsbedarf erkannt.

## 2.3 Gewässerraum

### Gewässerraum Flurlingen

Die Festlegung des Gewässerraums im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15h HWSchV erfolgte für den Talgraben mit BDV Nr. BD01552760 / 6.1.2025:

- Rechtskräftiger Gewässerraum



### Gewässerraum Rhein

Der Gewässerraum des Rheins ist noch nichts festgelegt. Am Rhein bestehen Gewässerabstandslinien und es gelten die Übergangsbestimmungen.

## 2.4 Vorstellungen Region

### Regionales Raumordnungs-Konzept RegioROK Weinland

30.6.2011

### Regionaler Richtplan Zürcher Weinland

Stand: 11.3.2021, Beschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 258 / 2021)

Das RegioROK Weinland baut grundsätzlich auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Obschon das ROK ZH zwischenzeitlich aktualisiert wurde, präzisiert es die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region.

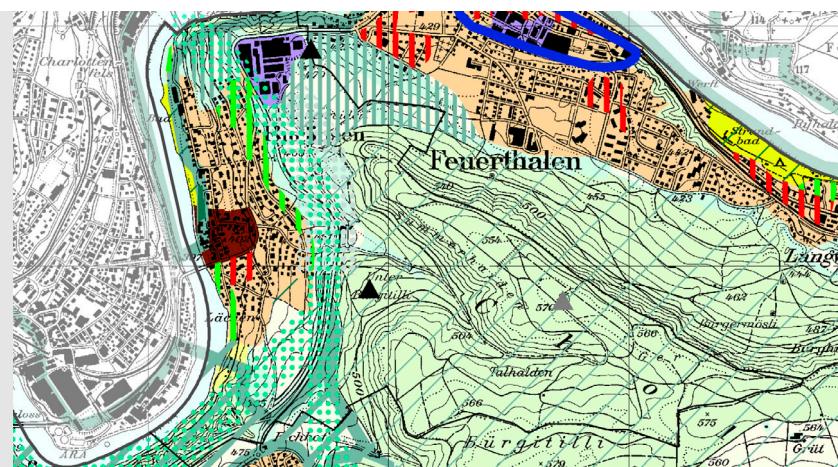
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Im regionalen Richtplan Zürcher Weinland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Flurlingen gemacht:

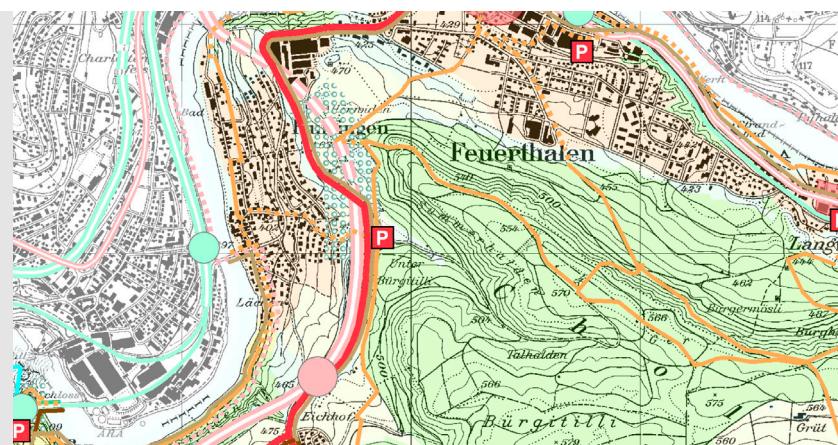
Kantonal	Regional	Siedlung
bestehend	geplant	Siedlungsgebiet
bestehend	geplant	Schutzwürdiges Ortsbild
bestehend	geplant	Arbeitsplatzgebiet
bestehend	geplant	Hohe bauliche Dichte
bestehend	geplant	Niedrige bauliche Dichte

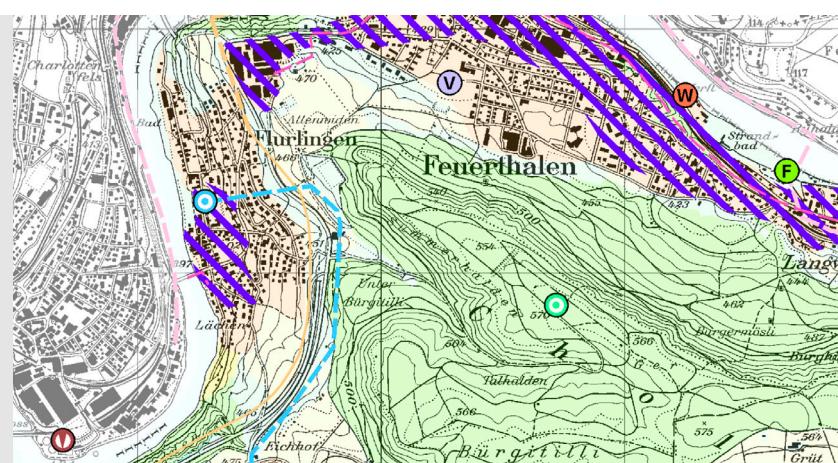
Kantonal	Regional	Landschaft
bestehend	geplant	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
bestehend	geplant	Übriges Landwirtschaftsgebiet
bestehend	geplant	Erlangungsgebiet
bestehend	geplant	Aussichtspunkt
bestehend	geplant	Vernetzungskorridor
bestehend	geplant	Landschaftsschutzgebiet
bestehend	geplant	Landschaftsförderungsgebiet
bestehend	geplant	Landschaftsverbundung
bestehend	geplant	Freihaltegebiet



Kantonal	Regional	Verkehr
bestehend	geplant	Hochleistungsstrasse
bestehend	geplant	Hauptverkehrsstrasse
bestehend	geplant	Verbindungsstrasse
bestehend	geplant	Tunnel Hochleistungsstrasse
bestehend	geplant	Anschluss
bestehend	geplant	Parkierungsanlage
bestehend	geplant	Radroute von nationaler Bedeutung
bestehend	geplant	Fuss- / Wanderweg
bestehend	geplant	Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
bestehend	geplant	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
bestehend	geplant	Bahnlinie einspurig
bestehend	geplant	Station / Haltestelle



Kantonal	Regional	Versorgung, Entsorgung
bestehend	geplant	Grundwasserfassung
bestehend	geplant	Wassertransportleitung
bestehend	geplant	Prioritätsgebiet für rohleitungsgebundene Energieträger
bestehend	geplant	Erdgastransportleitung > 5 Bar
bestehend	geplant	Kommunikationsanlage



## 2.5 Grundlagen der Gemeinde

### Schutzwürdige Gebäude kommunales Inventar

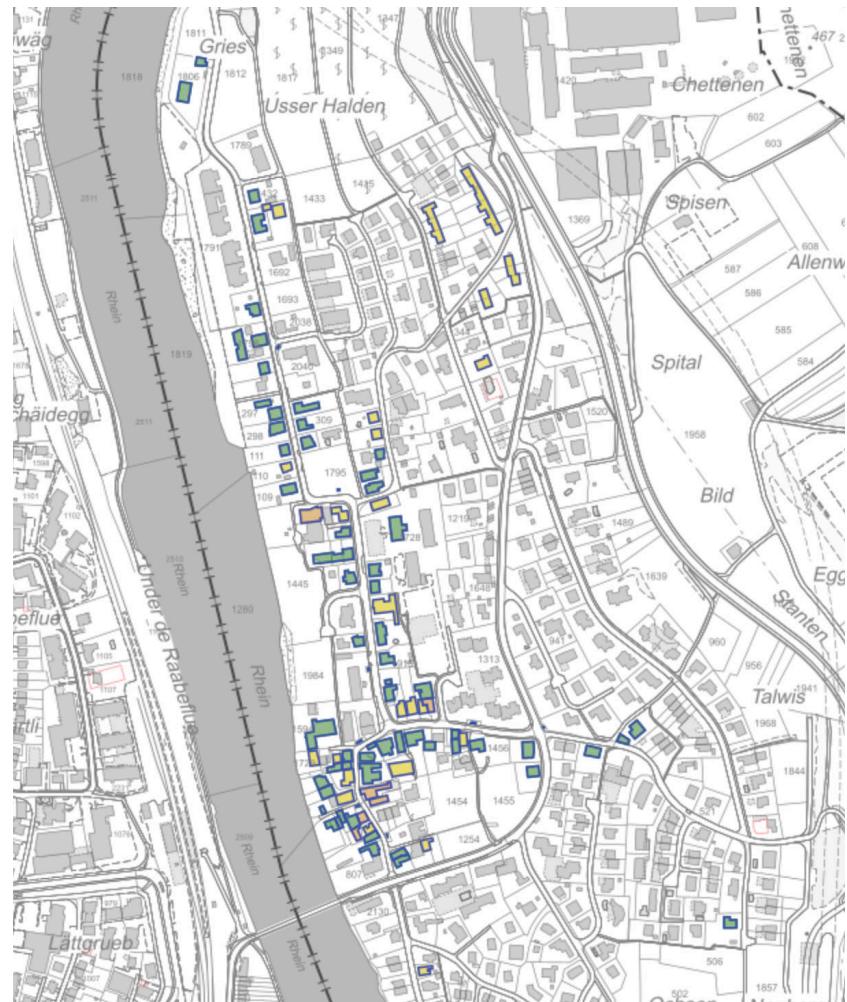
Es besteht ein kommunales Inventar der schutzwürdigen Gebäude.

Bei Bautätigkeiten an inventarisierten Gebäuden ist eine Schutzabklärung erforderlich. Je nach Resultat wird das Gebäude per Verfügung unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen. Für geschützte Gebäude geht die Schutzverfügung / Vertrag den Bauordnungsvorschriften vor.

Die im Inventar enthaltenen Gebäude sind mehrheitlich auch in den Kernzonenplänen als speziell bezeichnete Gebäude enthalten, weil sie auch für das Ortsbild von massgeblicher Bedeutung sind.

#### Inventar- und Schutzobjekte Bauten

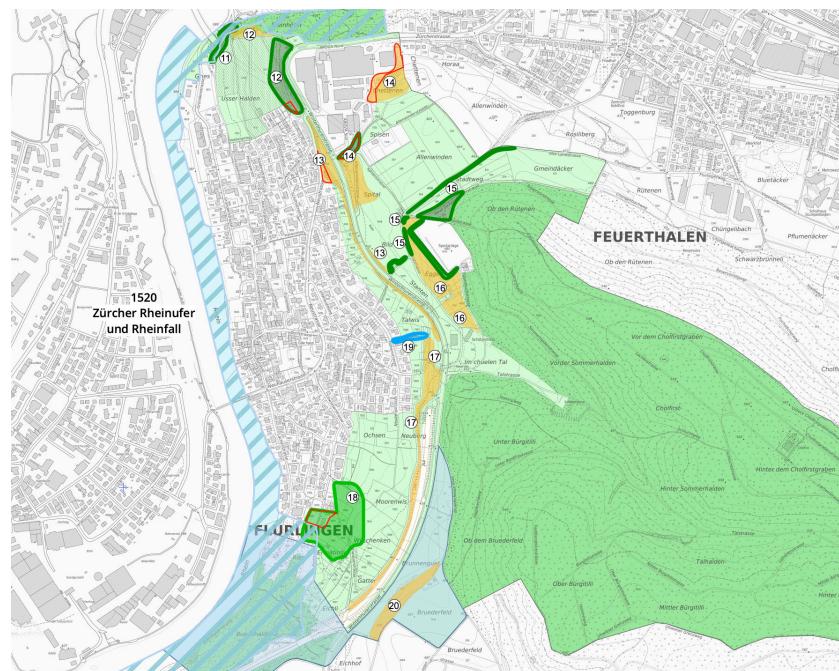
- kommunal
- überkommunal
- überprüft, nicht aufgenommen
- entlassen/abgebrochen
- inventarisiert
- inventarisiert mit Gutachten
- Schutzobjekt



**Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte in der Gemeinde Flurlingen 1997**

Die Gemeinde Flurlingen verfügt über ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Durch das Inventar weisen die Objekte einen gewissen Schutz auf. Im Inventar werden die Schutzziele, allfällige Gefährdungen sowie Schutz- und Pflegemassnahmen umschrieben.

Die im Inventar enthaltenen Objekte liegen mehrheitlich ausserhalb der Bauzone. Mit den Grundeigentümern könnten Verträge (Pflege etc.) abgeschlossen werden. Das Inventar ist zwischenzeitlich über 20 Jahre alt und sollte überprüft werden.



11	Malkalkfelsen Gries: 2025: <i>weitgehend intakt</i>	wertvoll
12	Rebhang Steinhölzli 2025: <i>weitgehend intakt</i>	sehr wertvoll
13	Böschungen und Baumreihe Winterthurerstr. 2025: <i>weitgehend intakt, teilweise bebaut</i>	bemerkenswert
14	Trockenstandorte Spisen 2025: <i>weitgehend intakt, ausserhalb der Baufelder gem. GP</i>	wertvoll
15	Hecken und Waldränder Allenwinden/Standen 2025: <i>weitgehend intakt</i>	wertvoll
16	Trockenstandorte Standen mit Obstbäumen 2025: <i>lediglich einzelne Obstbäume</i>	sehr wertvoll
17	Trockenstandorte Böschungen A4 2025: <i>teilweise bewachsen (Büsche)</i>	wertvoll
18	Obstgarten Chrisigarten / Ermatinger Streuobstbereich Ochslen 2025: <i>einzelne Obstbäume, teilweise bebaut</i>	wertvoll
19	Dorfbach Talwis 2025: <i>weitgehend intakt, durch Gewässerraum gesichert</i>	bemerkenswert
20	Trockenstandort Brunnenguet 2025: <i>teilweise Hecke</i>	bemerkenswert

## kommunaler Richtplan

Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr  
poliplan Oktober 2025

Parallel zur Nutzungsplanung wird der kommunale Richtplan Verkehr erarbeitet. Es zeigt sich, dass ein gewisser Abstimmungsbedarf höchstens im Bereich der Kernzone A (Kernzonenplan) besteht (Strassenraumgestaltung bestehend / wichtige Strassen und Platzräume).



### KOMMUNALER VERKEHRSRICHTPLAN

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:



poliplan GmbH

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur

T 052 511 20 30, www.poliplan.ch

#### Übergeordnete Festlegungen

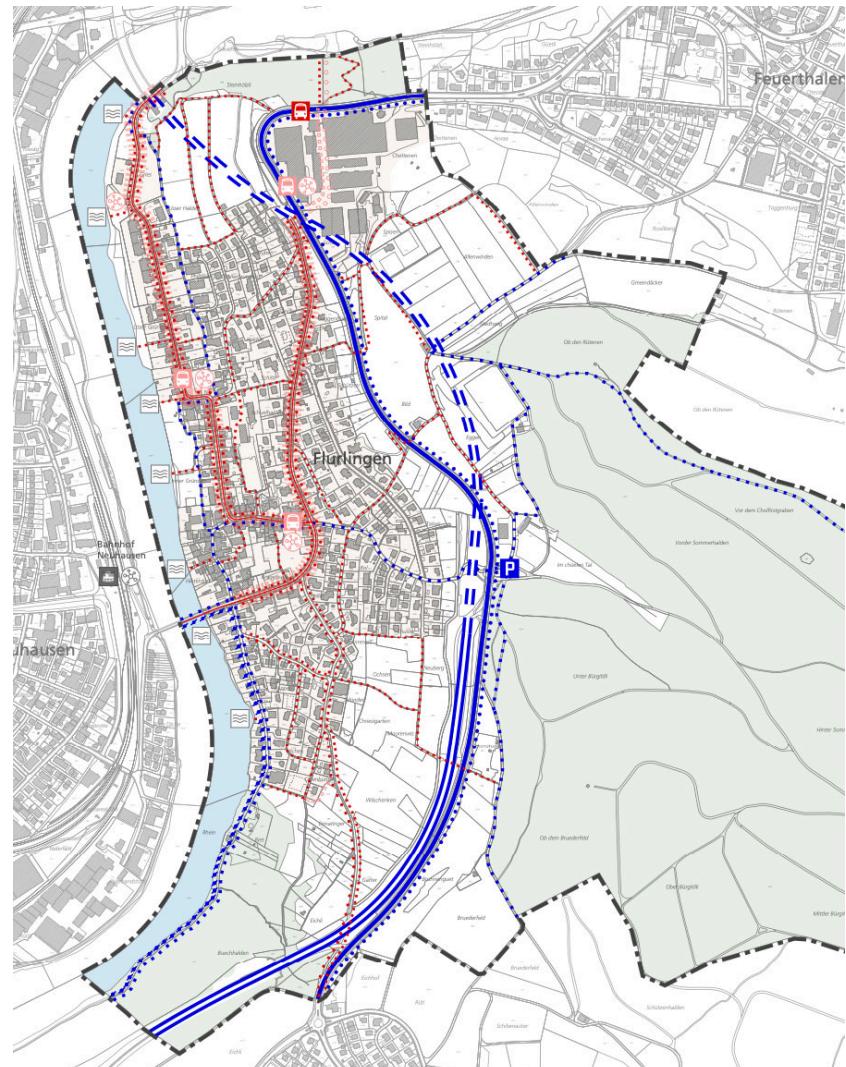
	bestehend	geplant
		Hochleistungstrasse
		Tunnel Hochleistungstrasse
		Regionale Verbindungsstrasse
		Parkierungsplätze
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radroute kantonale Nebenverbindung
		Fuss- und Wanderweg

#### Kommunale Festlegungen

	bestehend	geplant
		Sammelstrasse
		Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum
		Bushaltestelle
		Radroute
		Fussverbindung
		Standort kombinierte Mobilität

#### Orientierende Inhalte

	bestehend	geplant
		Standort kombinierte Mobilität
		Einstiegstellen Fluss



### 3 GESAMTSCHAU UND ZIELE

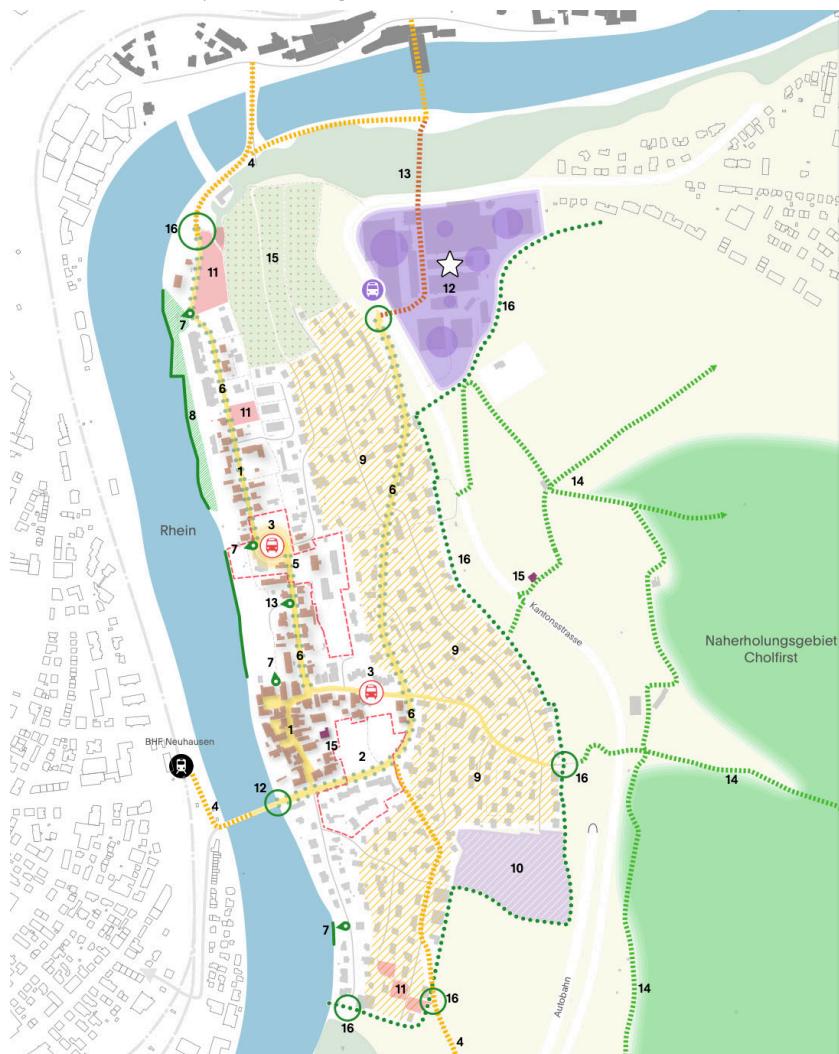
#### Siedlungsentwicklungsstrategie (SES)

Als Grundlage für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung liegt mit der Siedlungsentwicklungsstrategie ein umfassendes Dokument vor, welches die übergeordneten Vorgaben zusammenfasst, die Ortsentwicklung und die Quartiere analysiert sowie fünf Teilgebiete mit differenzierten Zielsetzungen und Hinweisen zur Umsetzung definiert

1. Historischer Ortskern: Vielfältig genutztes Kulturerbe
2. Erlebnisraum Rhein: Freizeit- und Kulturhotspot mit Ausstrahlung
3. Wohnen mit Aussicht: Attraktive Wohnlagen als Standortfaktor
4. Neues Wohnen und Arbeiten: Transformatives Leuchtturmprojekt Arova-Areal
5. Landschaftspark Flurlingen: Naturnaher Freizeitraum

Plan SES mit Hinweisen für die Umsetzung

- 1** Bewahren bauliches Kulturerbe
- 2** Vertiefung Innenentwicklungsspotenzial Generationenareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»
- 3** Prüfen Bushaltestelle im Ortskern
- 4** Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen
- 5** Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal
- 6** Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum
- 7** Erhalt von öffentlichen Flusszugängen
- 8** Betriebs- und Gestaltungskonzept Flussbad Flurlingen
- 9** Erhalt Punktbaustrukturen an Hänglagen
- 10** Aktivierung Baulandreserven «Ochsen» in Abstimmung mit Entwicklung Arova-Areal
- 11** Nutzung unebauter Innenentwicklungsreserven
- 12** Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten Arova»
- 13** Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen
- 14** Sicherstellen attraktiver Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume
- 15** Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Trotten
- 16** Gestaltung naturnaher Siedlungsräder und Aufwertung Ortseingänge



Bewahren bauliches Kulturerbe

Die Kernzonen bilden wichtige Grundlagen im Hinblick auf die Bewahrung des Kulturerbes.

➔ Auf Stufe Nutzungsplanung werden die Kernzonenpläne und Bestimmungen geprüft und gestärkt.

Innenentwicklungspotenzial  
Brunnengässli

Für das Areal Brunnengässli ist ein Studienansatz vorhanden (2016). Die Gestaltungsplanpflicht sichert die angestrebte Entwicklung.



*Hinweis: Die bestehende «Gestaltungsplanpflicht Bregelhueb» (Ziffer 1.2.3 BZO) wird in der vorliegenden Revision in «Gestaltungsplanpflicht Brunnengässli» umbenannt. Der Perimeter bleibt unverändert und betrifft nur das Areal in der Kernzone nördlich der Neuhauserstrasse.*

Das Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Für die weitergehende Entwicklung ist hier zu klären, wieweit Alterswohnungen angesiedelt werden sollen und ob ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht erfolgen soll. Für eine Bebauung wird ein qualitäts-sicherndes Verfahren durchzuführen sein, um angrenzend an den Ortskern eine hochwertige Weiterentwicklung des Ortskerns zu erreichen. Die erforderlichen Vorgaben sind mit der Gestaltungsplanpflicht «Brunnengässli» und durch die Gemeinde als Eigentümerschaft gesichert.

→ Es besteht kein Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung.

Innenentwicklungspotenzial  
Neuhauserstrasse

Für das Areal an der Neuhauserstrasse wurde die Sachlage im Hinblick auf eine Innenentwicklung mit Aufstockung vertieft:



Eine Verdichtung im Sinne einer Aufstockung zu etwas höheren Bauten wird an dieser zentralen, vergleichsweise gut mit dem ÖV erschlossenen Lage (Nähe zu Bhf. Neuhausen), als adäquat beurteilt.

→ Auf Stufe Nutzungsplanung sind die erforderlichen Regelungen zu treffen.

#### Erhalt Punktstruktur an Hanglagen

Insbesondere bei Neubauten, insbesondere Terrassenhäuser aber teilweise auch bei älteren Bauten (Reihenhäuser) zeigt sich eine gewisse Abweichung von der Punktstruktur an den Hanglagen.

- ➔ Auf Stufe Nutzungsplanung ist eine Anpassung der Vorgaben (Gebäudelänge, Terrassenstufen, offene Bauweise, ev. Mehrhöhe etc.) zu prüfen.

■ Punktstruktur am Hang  
■ Abweichung von der Punktstruktur  
■ weitere Bauten in der Ebene



#### Aktivierung Baulandreserve Ochsen in Abstimmung mit der Entwicklung AROVA-Areal

Die Reserve an Siedlungsgebiet im Bereich «Ochsen» liegt heute ausserhalb der Bauzone. Es bestehen Studien welche mögliche Bebauungsstrukturen und die Erschliessung aufzeigen.



Mit der Einzungung des Siedlungsgebietes «Ochsen» könnte ein Entwicklungsgebiet geschaffen werden, um im Sinne der Entwicklung in «Urbanen Wohnregionen» ein Mehr an Einwohnern aufnehmen zu können. Im Sinne des «haushälterischen Umgangs mit dem Boden» steht jedoch eine Entwicklung im Bereich der AROVA Hallen im Vordergrund. Wenn das Areal der AROVA Hallen hin zu einem Mischgebiet entwickelt werden kann, besteht mittelfristig kein Bedarf für eine Einzungung «Ochsen».

- ➔ Bei einer Entwicklung der AROVA Hallen besteht kein Handlungsbedarf im Bereich «Ochsen» auf Stufe Nutzungsplanung.

Weiterentwicklung Leuchtturmareal  
«Wohnen und Arbeiten AROVA»

Eine Umnutzung und Umstrukturierung des Areals hin zu einem dichten, hochwertigen Mischgebiet entspricht dem raumplanerischen Anliegen «haushälterischer Umgang mit dem Boden und dem Postulat der Innenentwicklung». Durch die Nutzung dieses Areals kann vermieden werden, dass mittelfristig Einzonungen von intakten Landschaftskammern und natürlichen Böden erfolgen müssen.

Im Sinne des Ansatzes «Arbeit und Versorgung 4.0» der Charta mis Wyland sieht das vorliegende Nutzungs- und Entwicklungskonzept der AROVA Hallen einen modernen nachhaltigen Arbeitsstandort vor. Mit dem Konzept wird der modernen Vermischung der Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung Rechnung getragen. Gemäss dem Zielbild "Vision 2040" soll ein attraktiver Gewerbe- park mit vielfältigen Arbeitsplätzen, attraktivem Wohnraum sowie einem ergänzenden und nachfrageorientierten Angebot an Spezial- geschäften, Gastronomie und beschränkt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entstehen.

Das Nutzungskonzept eignet sich für eine Integration in die bestehende Bausubstanz und ist im Sinne des Denkmalschutzes. Die Vision sieht durch Verdichtung nach innen ca. 250 Wohnungen vor, ohne dadurch die angebotenen rund 400 Arbeitsplätze zu verlieren. Im Gegenteil die Arbeitsplatzdichte wird mit der Umsetzung der Vision gesteigert.

Damit kann in der Gemeinde im Sinne der «Urbanen Wohnlandschaft» ein geeignetes Potenzial für künftige EinwohnerInnen geschaffen werden ohne unbebaute Flächen zu beanspruchen und ohne das Ortsbild von Flurlingen zu belasten. Die angedachte Entwicklung der AROVA HALLEN entspricht zudem der Regionalen Vorgabe «die Arbeitsplatzentwicklung hat vorwiegend durch die intensivere Nutzung der im RegioROK (2011) festgelegten Arbeitsschwerpunkte, die Arbeitszonen und die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete zu erfolgen. ».



Die Entwicklung des Areals AROVA Hallen steht aus Sicht des Gemeinderates priorität gegenüber einer Entwicklung im Bereich «Ochsen». Die Aufhebung der Festlegung «regionales Arbeitsplatzgebiet» wird auf regionaler Stufe geprüft. Mit der rechtskräftigen Festlegung besteht keine Möglichkeit für Wohnnutzungen. Bei Aufhebung der regionalen Festlegung könnte eine Umzonung hin zu einer Mischnutzung auf kommunaler Stufe angegangen werden.

➔ Aufgrund der regionalen Festlegung «Arbeitsplatzgebiet» besteht derzeit noch keine Handlungsmöglichkeit im Bereich «AROVA Hallen» auf Stufe Nutzungsplanung.

Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Trotten

Der Erhalt der Weinbauflächen ist durch die Lage in der Landwirtschaftszone auf Stufe kommunale Nutzungsplanung bestmöglich gesichert. Der Kanton hat im Rahmen der Revision der kantonalen Nutzungszenen eine kantonale Freihaltezone festgelegt. Dies wird im Sinne des Erhalts der Weinbauflächen (Erbfolge) kritisch beurteilt.



- ➔ Auf Stufe kommunale Nutzungsplanung besteht jedoch keine Handlungsmöglichkeit.

Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven

Die noch bestehenden unbebauten Bauzonenflächen sollen genutzt und möglichst hochwertig genutzt werden.

Neben privaten Flächen steht auch eine grössere Fläche im Bereich «Gries» (Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht) im Eigentum der Gemeinde zur Verfügung. Wegen der teilweisen Lage im regionalen Freihaltegebiet der Weinbauflächen steht hier eine Entwicklung nicht im Vordergrund. Sollte sich keine Entwicklung für Wohnraum im Bereich der AROVA Hallen erreichen lassen, muss hier geprüft werden, ob die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Gewerbezone «Gries»



Unbebaute Flächen



- ➔ Auf Stufe Nutzungsplanung ist eine Förderung der hochwertigen Entwicklung auf unbebauten Flächen (Mindestfläche für Arealüberbauungen, Bonussysteme, Mindestdichte etc.) zu prüfen.

Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge

Den Siedlungsrändern kommt für den Übergang in die Landschaft eine wichtige Bedeutung zu.

- ➔ Auf Stufe Nutzungsplanung werden entsprechende neue Bestimmungen geprüft.

## ÖV-Erschliessung

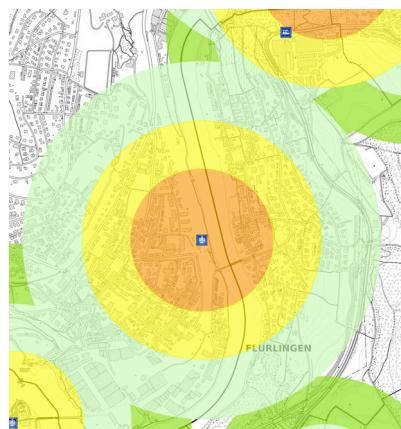
Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen. In Flurlingen verfügt gemäss ÖV Güteklassen aufgrund des Bahnhof Neuhausen teilweise über eine relativ gute ÖV Erschliessung.

Allerdings ist der Bahnhof nur über den Flurlingersteg erreichbar, so dass sich eine längere Wegdistanz ergibt. Damit besteht mehrheitlich eine mittelmässige bis gute ÖV-Erschliessung (Gütekasse C) und grosse Teile des Siedlungsgebiets haben nur eine Gütekasse D, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht.

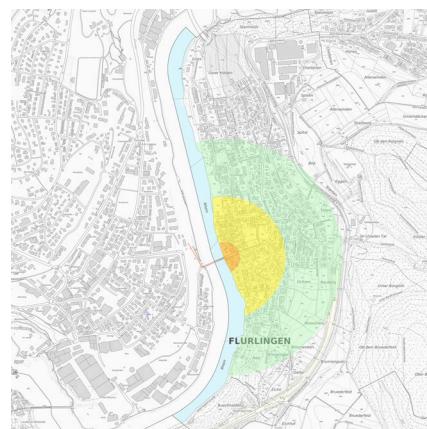
Fahrplanjahr 2023/2024

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Gemäss GIS



Reduziert



## Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO, den Zonenplan und die Kernzonenpläne auf geänderte übergeordnete Vorgaben sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums und Förderung einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklungsstrategie
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Ortskerns von Flurlingen,
- Stärkung attraktiver Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität und des Lokalklimas im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsräder
- Situative Klärung von Vollzugsproblemen

## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2023

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Flurlingen liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 0.7 % pro Jahr. Dies liegt unter dem durchschnittlichen regionalen Wachstum und klar unter dem kantonalen Durchschnitt.

2024 lag die Bevölkerungszahl bei 1'516 Einwohnern.

	Einwohner 2008	Einwohner 2023	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Flurlingen	1'362	1'510	+ 148	+ 10
Region Weinland	28'800	32'671	+3'871	+ 258
Kanton Zürich	1'326'775	1'601'434	+ 274'659	+ 18'311

#### Bevölkerungsentwicklung 1993 – 2023

##### Bevölkerungsentwicklung

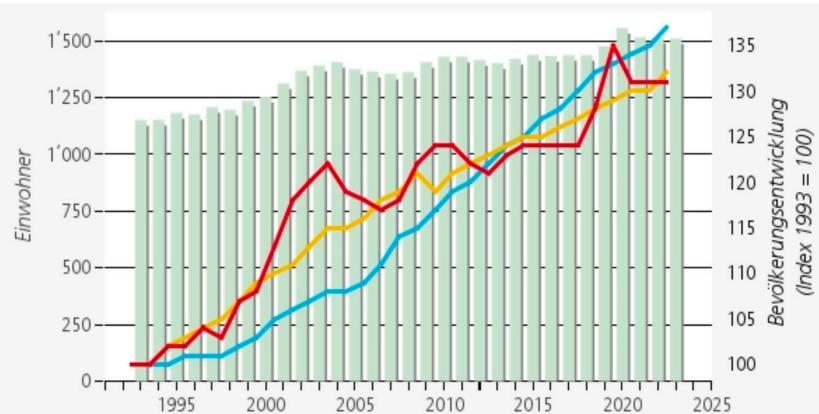
- Flurlingen
- Region Weinland
- Kanton Zürich

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

##### Einwohner

Flurlingen

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH



#### Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2011 und 2022 gewisse Schwankungen erlebt. Insgesamt liegt die Anzahl Beschäftigte 2011 und 2022 jedoch bei rund 480 Beschäftigten.

#### Beschäftigtentwicklung 2011 – 2022

##### Beschäftigtentwicklung

- Gemeinde Flurlingen
- Region Weinland
- Kanton Zürich

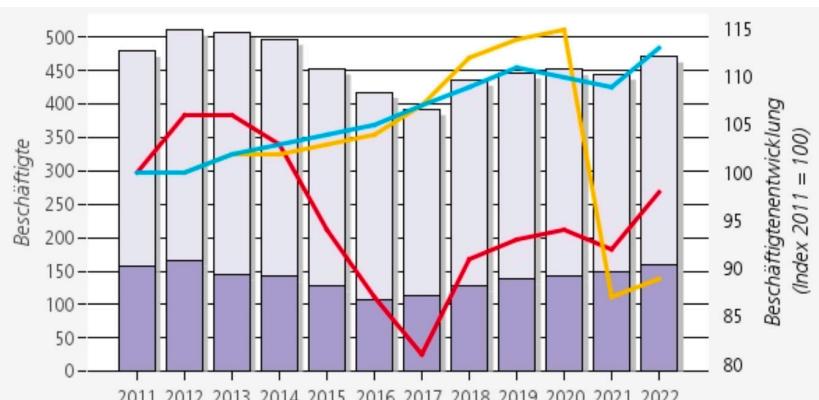
© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

##### Beschäftigte

2. Sektor

3. Sektor

Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

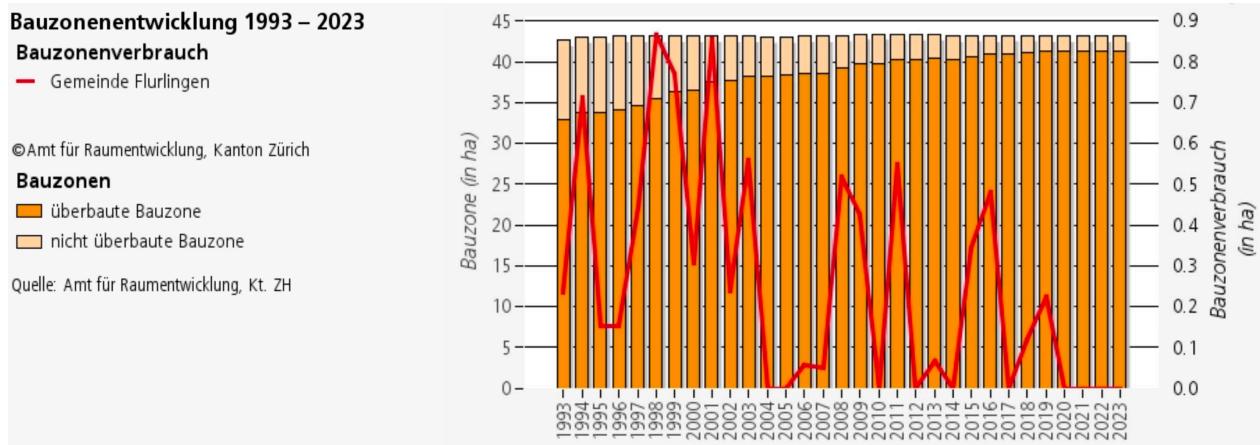


## 4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2009–2023) konstant geblieben und lag im Jahr 2023 bei 43.1 ha.

Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Flurlingen 2.2 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.15 ha.

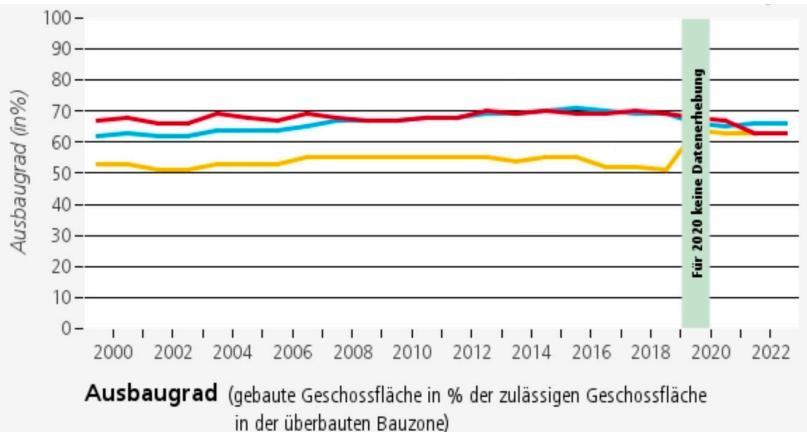


	Bauzonenverbrauch 2009–2029 (ha)	Ø pro Jahr (ha)	Bauzonenreserven 2023 (ha)
Wohnzone	2.2	0.15	0.5
Mischzone (Kernzone)	0	0	0.9
Arbeitszone	0	0	0.5
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0	0	1.8

### Überbauungs- und Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Die Bauzonen von Flurlingen sind zu rund 96 % überbaut. Mit Ausnahme der Kernzone, welche im Jahr 2023 einen Ausbaugrad von 89.4 % aufwiesen, sind die Bauzonen mittelmässig genutzt. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 56.8 % und in den Arbeitsplatzzonen bei 61.1 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von rund 64 % im Durchschnitt aller Zonen.



## Kapazitätsreserven

Quelle: ARE ZH, GVZ ZH

In den bestehenden Zonen bestanden 2023 gemäss den Geschossflächenangaben des ARE folgende Kapazitätsreserven:

<b>Einwohner 2023: ca. 15'10 EW</b>	<b>Arbeitsplätze 2023: ca. 475 AP</b>
<b>davon ausserhalb Bauzone:</b>	<b>davon ausserhalb Bauzone:</b>
<b>ca. 10 EW</b>	<b>ca. 5 AP</b>

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	170	10.8		70	6.7	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	100	7.0		80	10.5	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2040)</b>	<b>270</b>	<b>17.8</b>		<b>150</b>	<b>17.2</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2023</b>	<b>1'500</b>	<b>93.5</b>	<b>62 m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>470</b>	<b>61.7</b>	<b>131 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Bestand 2023</b>	<b>1'510</b>			<b>475</b>		
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund</b>	<b>1'770</b>			<b>620</b>		
<b>Total Flurlingen</b>	<b>1'780</b>			<b>625</b>		

Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 80 % der Wohnnutzung und zu 20 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven – insbesondere in der bereits überbauten Bauzone – bis 2040 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

**Realistische Kapazitätsreserven  
270 EW**

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Einwohnerzunahme bis 2040 von rund 270 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

### Bauzonenbedarf für Wohnen

Ausgehend vom bisherigen Verbrauch (0.15ha/J) wären die Wohnzonenreserven in rund 3.5 Jahren aufgebraucht. Mit dem bisherigen Bevölkerungswachstum von 0.7%/Jahr müsste für 2040 mit 1'767 Einwohnern gerechnet werden, welche gemäss Kapazitätsschätzung in den bestehenden Zonen untergebracht werden könnten.

### Bauzonenbedarf für Arbeiten

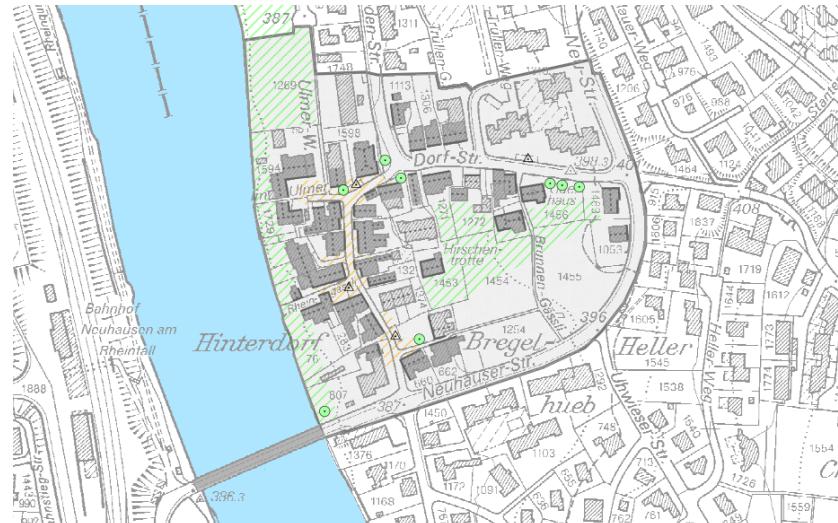
Der Bedarf an Arbeitsplatzzonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Aufgrund des bisherigen Verbrauchs kann keine Schätzung für den Bauzonenbedarf für Arbeiten gemacht werden. Bei gleichbleibendem Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern wäre für 2040 mit 552 AP zu rechnen. Auch diese Anzahl könnte gemäss Kapazitätsschätzung in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden.

## 5 KERNZONENPLÄNE

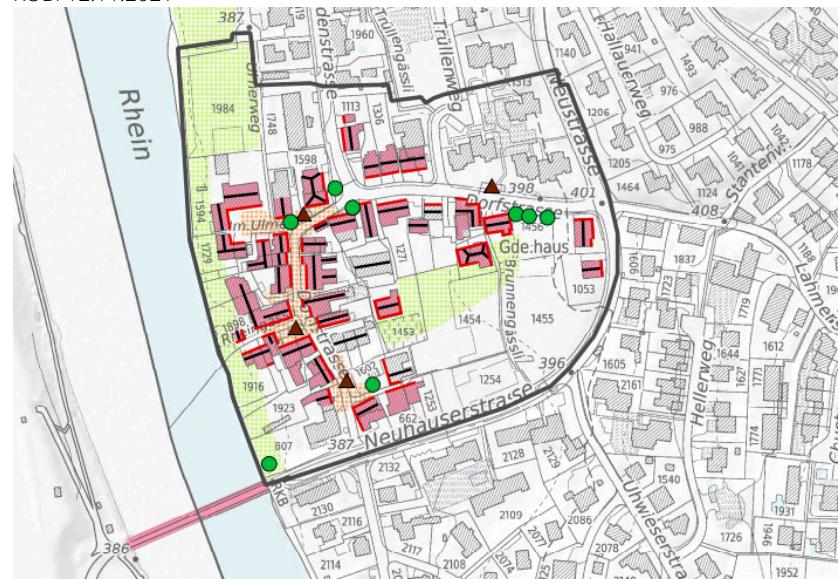
### kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

Im Kernzonenplan der Gemeinde Flurlingen wurde das kantonale Ortsbildinventar vom 15.6.2001 im Kernzonenplan 2017 bereits umgesetzt. Zwischenzeitlich wurde das KOBI jedoch neu festgesetzt. Dadurch wurde eine Überprüfung erforderlich.

KOBI 15.6.2001



KOBI 12.11.2021



## Kernzonenplan Kernzone KA

Stand 21.6.2017

Anpassungen

Die Kernzonenbestimmungen wurden im Sinne des Ortsbildschutzes auf Basis des Kobi 2001 festgelegt. Es fand eine umfassende Prüfung der Kernzonenvorschriften statt und es wurden angepasste Bestimmungen zu Gunsten des Ortsbildschutzes eingeführt.

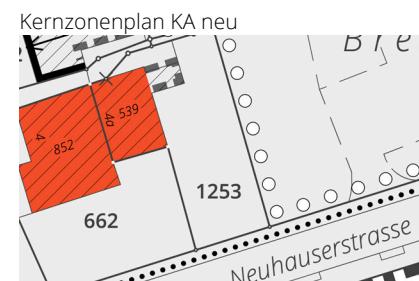
Der Kernzonenplan wurde im Detail geprüft. Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen.

- Die bisher grau dargestellten Bauten (prägende oder strukturbildende Gebäude) werden neu als rote Bauten bezeichnet. Inhaltlich ergibt sich keine Änderung.
- Verzicht auf Mantellinien bei rot bezeichneten Bauten, die Lage der rot bezeichneten Gebäude ist bereits vorgegeben, weshalb es keine Mantellinien zusätzlich braucht.
- Die bisher mit zwingenden Mantellinien gesicherten Bauten ausserhalb des Ortsbildperimeters werden neu ebenfalls rot bezeichnet. Auch der prägende Gebäudeteil von Assek. Nr. 424 wird rot bezeichnet (bisher nicht zwingende Mantellinien).
- Aufnahme weiterer Brunnen
- Ausdehnung des «besonderen Aussenraumes» im Sinne der Einheit des Strassenzuges
- Die Fusswegverbindungen gemäss Verkehrsplan innerhalb der Kernzone werden als Informationsinhalt dargestellt.

Abweichungen zum Kobi

Bei einzelnen im Kobi als «prägend aufgenommenen Gebäuden wird auf die Festlegung «rot» bezeichneten Bauten von Anbauten verzichtet, weil sich vor Ort zeigte, dass die Anbauteile strukturell nicht bedeutsam sind und nicht zwingend wiederhergestellt werden müssten. Es handelt sich in der Regel um nachträglich realisierte oder untergeordnete Anbauten. Mit der neuen Festlegung dürfen diese nach wie vor in gleicher Dimension ersetzt werden, sie müssen jedoch nicht ersetzt werden, wenn sich eine bauliche Anpassung ergibt.

Beispiel: Anbau



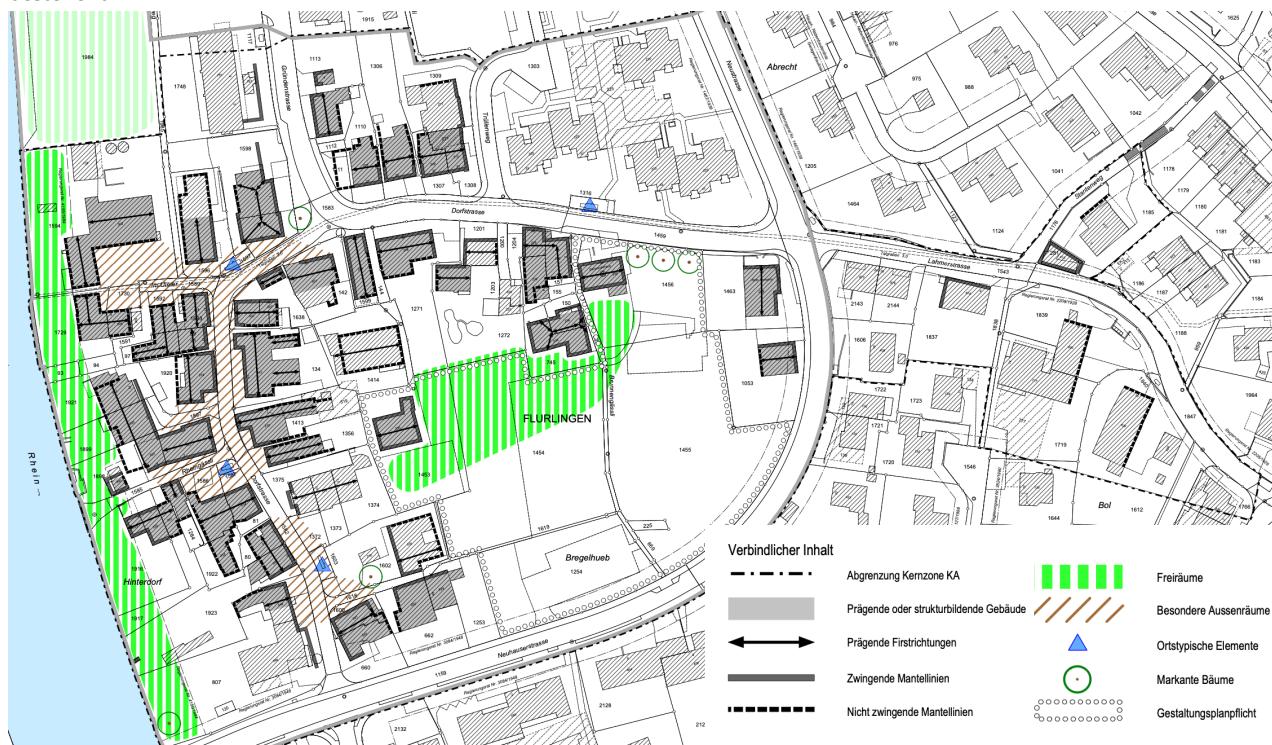
## Kernzonenplan Kernzone KB

Der Kernzonenplan KB wurde ebenfalls überprüft. Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen.

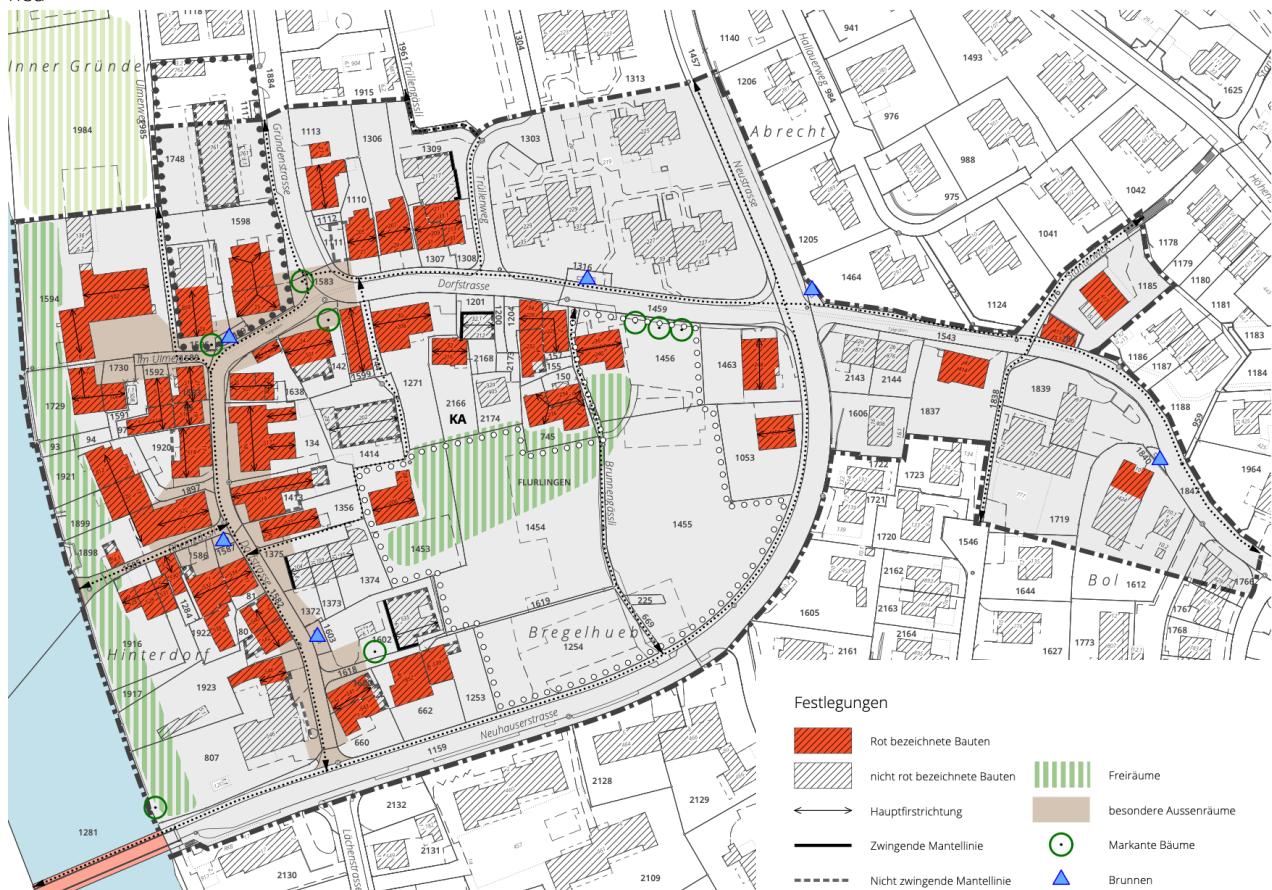
- An vier Stellen werden neu zwingende Mantellinien eingeführt
- Bei zwei unbebauten Parzellen werden neu zwingende Mantellinien mit Anordnungsspielraum eingeführt
- Die bestehenden Brunnen werden entsprechend der KA in den Kernzonenplan aufgenommen
- Die Fusswegverbindungen gemäss Verkehrsplan innerhalb der Kernzone werden als Informationsinhalt dargestellt.

Teilrevision Nutzungsplanung, Flurlingen  
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Kernzonenplan Kernzone KA  
bestehend



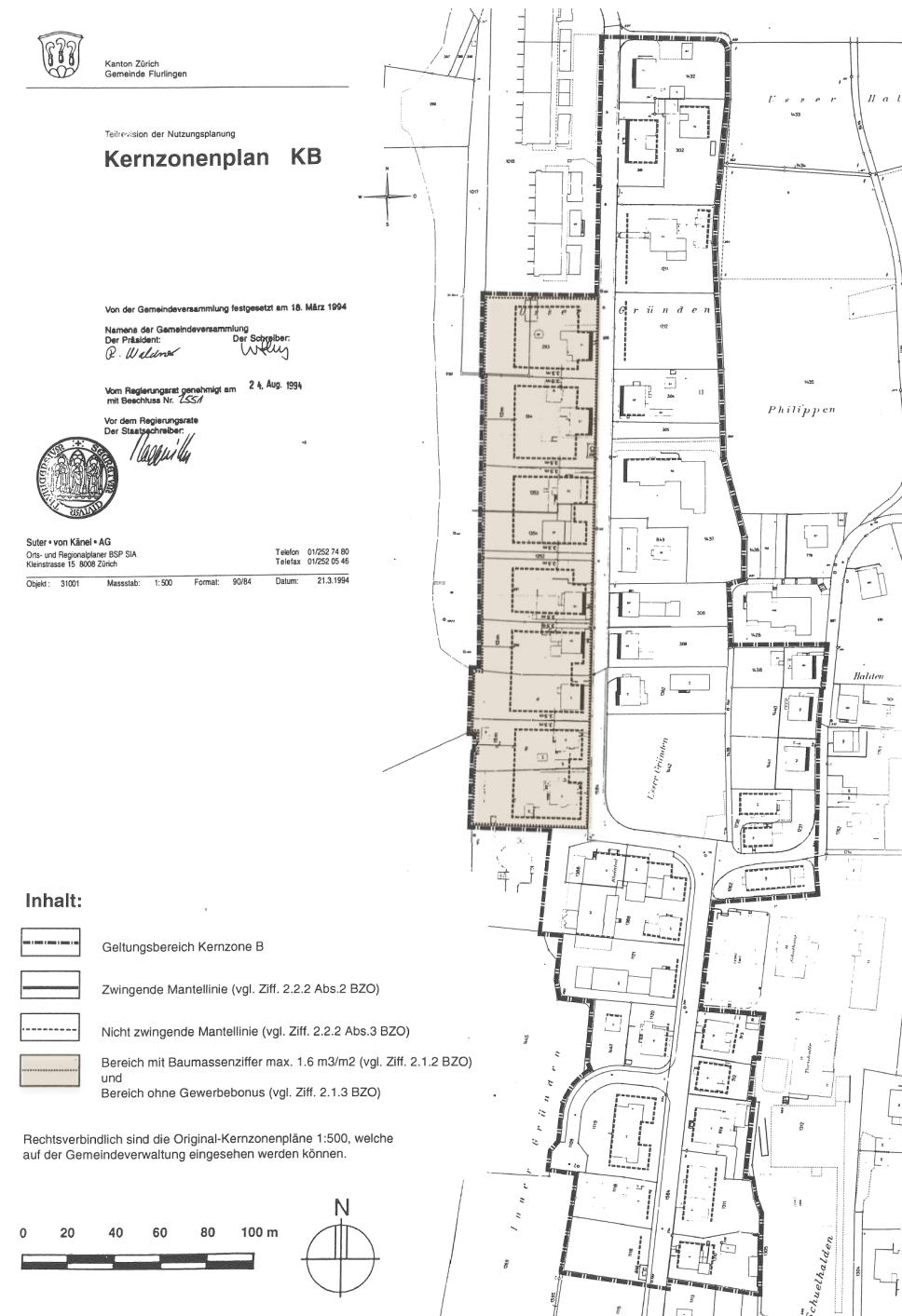
Kernzonenplan Kernzone KA  
neu



Teilrevision Nutzungsplanung, Flurlingen  
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Stand 1994

Besonders bezeichnetes Gebiet mit  
Baumassenziffer 1.6 hervorgehoben



Teilrevision Nutzungsplanung, Flurlingen  
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf 2025

Das besonders bezeichnete Gebiet mit Baumassenziffer 1.6 muss aufgrund der Darstellungsverordnung im Zonenplan dargestellt werden.



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

**KERNZONENPLAN KB**

1:1000

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion: BDV-Nr.:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG  
Föllibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.sutewild.ch

31001 - 21.10.2025

Festlegungen

- Zwingende Mantellinie Ziffer 2.4.2
- Zwingende Mantellinie neu Ziffer 2.4.2
- Anordnungsspielraum neu Ziffer 2.4.2
- ~~~~~ Nicht zwingende Mantellinie Ziffer 2.4.2
- ▲ Brunnen Ziffer 2.7.4

Informationsinhalte

- [KB/2.0] Kernzone B mit Baumassenziffer max. 2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- [KB/1.6] Kernzone B mit Baumassenziffer max. 1.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Gestaltungsplan bestehend
- ▨ Bestehendes Gebäude
- Gewässer
- Fussweg gemäss kommunalem Richtplan



Bearbeitung: Loni Ransauer, Anita Suter

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten

Amtliche Vermessung: ARE, GS Kanton Zürich vom 4. Februar 2025

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitserfordernissen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Angabe der Abstände und Winkel basiert auf diesen Angaben der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Korrektur, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden punktuell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

## 6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

### Grundabstand

Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

### Bezeichnungen der Zonen

Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplans, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils die Baumassenziffer anzufügen. Dies betrifft in Flurlingen lediglich die Kernzone KB:

Anpassung der Bezeichnung:

Kernzone KB

KB -> KB/2.0

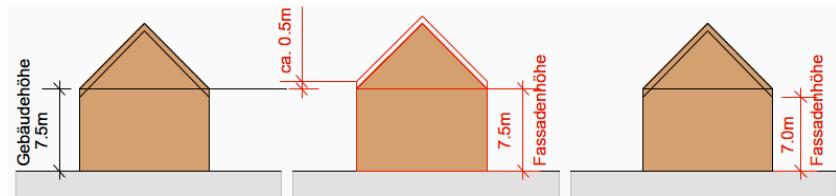
KB -> KB/1.6

**Fassadenhöhe  
(traufseitige Messweise)**  
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z. B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

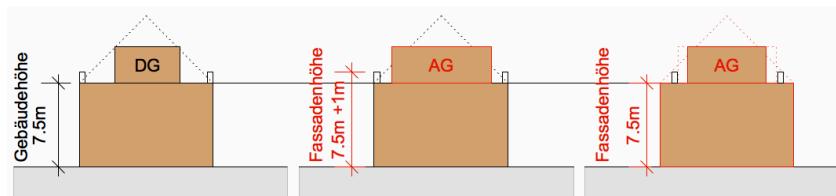
Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.



Fassadenhöhenzuschlag

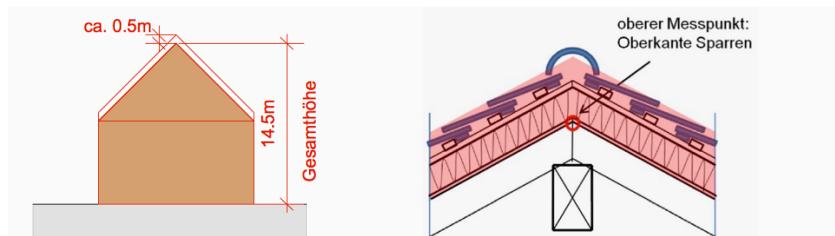
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m für Brüstungen vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt wird der Zuschlag nicht gegeben.

## Gesamthöhe IVHB

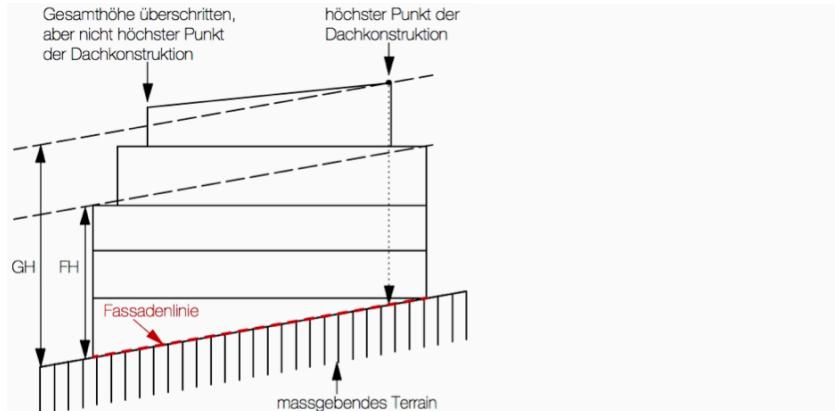
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe  
gemäss IVHB



## Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- <sup>1</sup> *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
- <sup>2</sup> *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt.

Flachdachbauten mit Attika

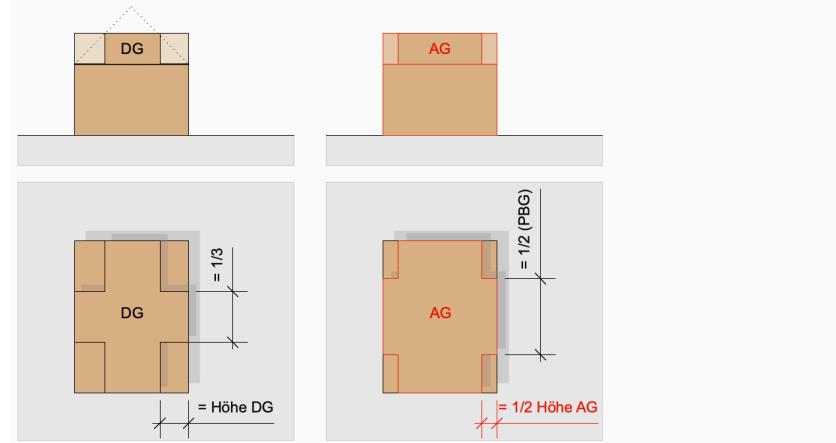
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschossenhöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt.

## Attikageschoss IVHB

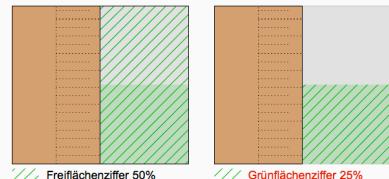
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschoss Höhe betragen. Zusammen mit den neu zulässigen grösseren Dachaufbauten ergibt sich einen deutlich grössere Geschossfläche (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

Im Sinne der inneren Verdichtung werden die neu gemäss PBG zugelassenen Dachaufbauten in der Breite von  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge nicht auf das bisherige Mass von  $\frac{1}{3}$  eingeschränkt.

Ausdehnung des Attikageschosses



## Grünflächenziffer IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden. Die Fläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden kann, muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§ 257 Abs. 2 nPBG). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Die kürzliche Revision des PBG erlaubt in § 257 Abs. 4 PBG neu, dass die Bauordnung «den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen» kann.

**Dachaufbauten**  
IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert.

Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf 1/3 festgehalten. Dies muss daher in der Bauordnung festgehalten werden.

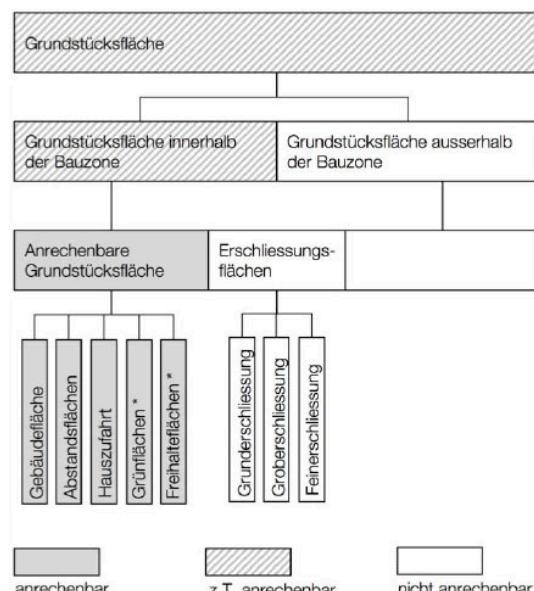
**Massgebendes Terrain**  
IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

**Anrechenbare Grundstücksfläche**  
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnutzung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z. B. ein servituarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.



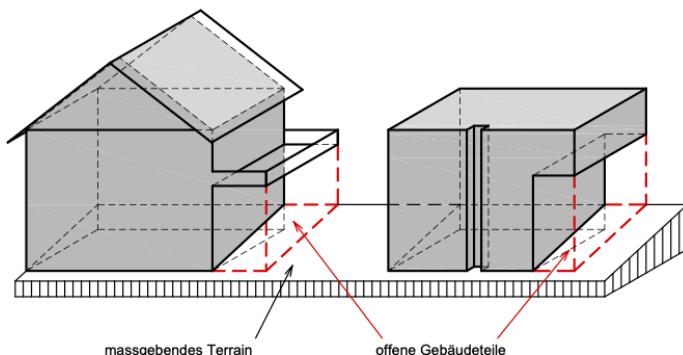
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsnummer belegt sind.

**Baumassenziffer**  
IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.



**Weitere Begriffsanpassungen**  
IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

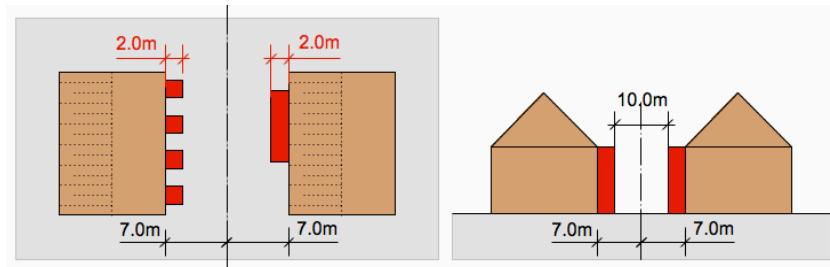
- besondere Gebäude → Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude → unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Kleinbauten sind je pro Baute per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt.

**Grundabstand**  
IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre.



**Gemeinderat / zuständige Behörde**

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt. Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

In der Regel wird der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet, da dies der bekannte Begriff ist. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat anstatt Gemeindevorstand verwendet.

**Vorbemerkung**

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdiensts des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

## 6.1 Zonen-, Zonenplan Ergänzungspläne

### Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

1.1

Aufgrund der Darstellungsverordnung muss der Bereich der KB in welchem eine Baumassenziffer 1.6 gilt, bereits im Zonenplan dargestellt werden. In der Zoneneinteilung wird daher sowohl eine KB/2.0 als auch eine KB/1.6 aufgeführt.

Im Bereich an der Neuhauserstrasse soll eine Aufzonung zur inneren Verdichtung vorgenommen werden. Dazu ist eine neue Zone W2.5 erforderlich.

Die Erholungszone wird in verschiedene Erholungszone aufgeteilt, um spezifische Vorgaben machen zu können.

### Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht

1.2

Gestaltungsplanpflicht bisher Bregelhueb / neu Brunnengässli und Gries  
1.2.3 und 1.2.4



Heute sind die genauen Abgrenzungen im OEREB Kataster sichtbar. Bei Unklarheiten gilt jedoch der vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000.

Bei beiden Gebieten sollen im Aussenraum auch wertvolle ökologische Flächen geschaffen werden. Die Aufnahme dieser ergänzenden Zielsetzung entspricht auch den Massnahmen M2 des SES.

Mit Bregelhueb wird oftmals auch das Areal südlich der Neuhauserstrasse in der Wohnzone bezeichnet. Um Missverständnisse zu vermeiden wird die bestehende «Gestaltungsplanpflicht Bregelhueb» (Ziffer 1.2.3 BZO) in «Gestaltungsplanpflicht Brunnengässli» umbenannt. Der Perimeter bleibt unverändert und betrifft wie bisher nur das Areal in der Kernzone nördlich der Neuhauserstrasse.

## 6.2 Kernzonen

### Zielsetzung

Im Bereich der Kernzonen steht die Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Ortskerns auch im Sinne des KOBI im Vordergrund.

Die Bestimmungen zu den Kernzonen haben in der Vergangenheit baulich guten Lösungen geführt, welche bereits heute die Weiterentwicklung ermöglichen und den Erhalt der Qualitäten und der Charakteristik des Ortskerns gewährleistet.



### KB/1.6

Aufgrund der Darstellungsverordnung muss der Bereich der KB für welcher eine Baumassenziffer 1.6 gilt, bereits im Zonenplan und nicht erst im Kernzonenplan dargestellt werden. Es muss daher eine separate Zone KB/1.6 in der Bauordnung aufgeführt werden. Inhaltlich kommt es zu keiner Anpassung.

## Bestehende Bauten & Mantellinien

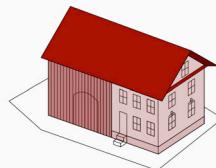
### 2.2 / 2.4

Im Laufe der letzten Revisionen hat sich ein Pleonasmus zwischen rot bezeichneten Bestandesbauten (Volumenschutz) und den Mantellinien ergeben. Weil rot bezeichnete Bauten nur «unter Beibehaltung der Stellung» ersetzt werden dürfen, ist bei diesen Bauten eine zusätzliche zwingende Mantellinie nicht nötig. Bei rot bezeichneten Bauten werden die Mantellinien weggelassen, damit keine Doppel-spurigkeiten bestehen.

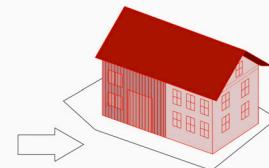
#### 2.2.1 «Rot bezeichnete Bauten»

Gemäss 2.2.1 bestehend beizubehalten sind:

- Stellung
- Ausmasse
- Dachform
- wesentliche Fassadenelemente**
- es gelten keine Abstandsvorschriften



#### Um-/ Ersatzbau



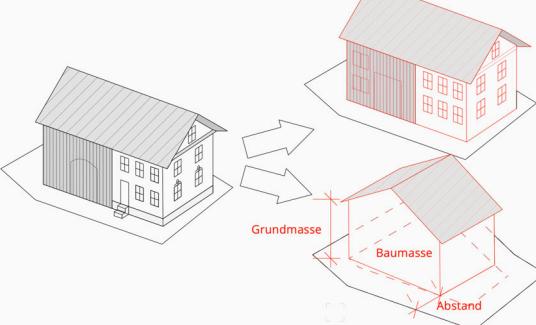
#### 2.2.3 «nicht rot bezeichnete Bauten»

Entweder bestehend gemäss 2.2.1 oder

gemäss Neubauvorschriften mit Abstandsvorschriften

#### bestehend

#### Um-/ Ersatzbau



## Mantellinien

Bei «rot bezeichneten Bauten» sind aktuell teilweise Mantellinien festgelegt. Mit zwingenden Fassadenlinien muss die entsprechende Fassade «erhalten oder wiederhergestellt werden». Die Vorgabe ist somit strenger als die reine rote Bezeichnung, welche verlangt, dass die «wesentlichen» Fassadenelemente erhalten /wiederhergestellt werden.

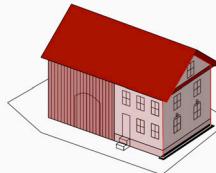


Zwingende Mantellinie bei rot bezeichneten Bauten heute

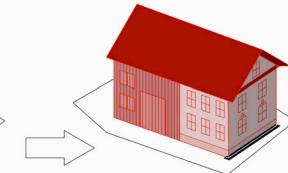
#### Mit zwingender Mantellinie:

Gemäss 2.4.2 die Fassade ist mit den gleichen Strukturmerkmalen zu erhalten/ wiederherzustellen

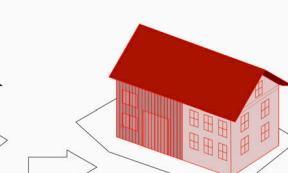
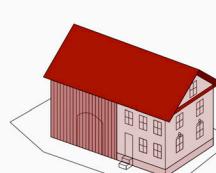
#### bestehend



#### Neu-, Um-/ Ersatzbau



Ohne Mantellinie:  
Gemäss 2.2.1 sind die **wesentlichen Fassadenelemente** zu erhalten/ wiederherzustellen



neu

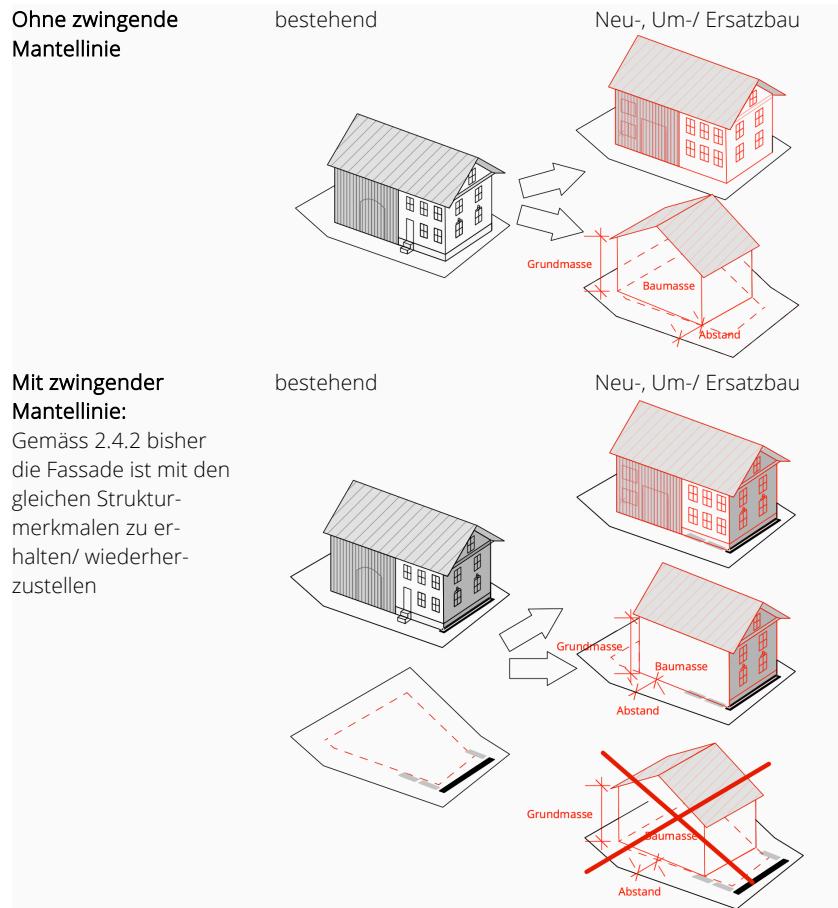
Bei roten Bauten wird generell auf «zwingende» Mantellinien verzichtet. Die Formulierung zum Erhalt der «Fassadenelemente» wird als angemessen beurteilt und muss nicht verstärkt werden. Die wichtigen «wichtigen Begrenzungen» des Außenraumes gemäss KOBI und die Abstandspflichten ist bereits durch den Inhalt der Bestimmung 2.2.1 (rote Bauten) gesichert.



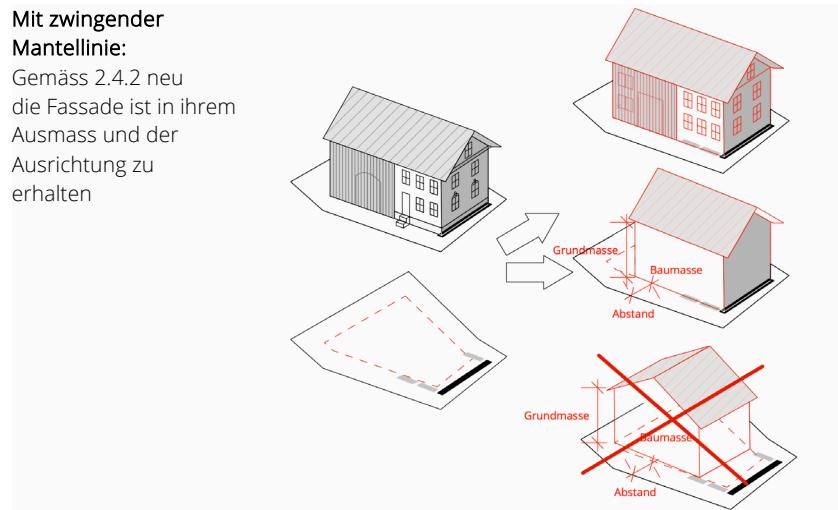
Zwingende Mantellinie bei nicht rot bezeichneten Bauten

Bei nicht rot bezeichneten Bauten werden teilweise Mantellinien vorgesehen, um den «wichtigen Begrenzungen» des Aussenraumes gemäss Kobi gerecht zu werden. Zudem wird damit ortsbaulichen Strukturen bei Plätzen und zur Fassung des ortstypischen Strassenraumes im Bereich der Kernzone A gerecht. Aber auch der Regelmässigkeit der baulichen Struktur in der Kernzone B wird damit entsprochen. Auf den Erhalt der Fassade wird hier verzichtet. Es soll keine Kulissenarchitektur betrieben werden. Das Ausmass (Breite, Höhe) und die Stellung der Fassade (traufständig oder giebelständig) soll jedoch erhalten werden.

heute



neu



Zwingende Mantellinien mit Anordnungsspielraum

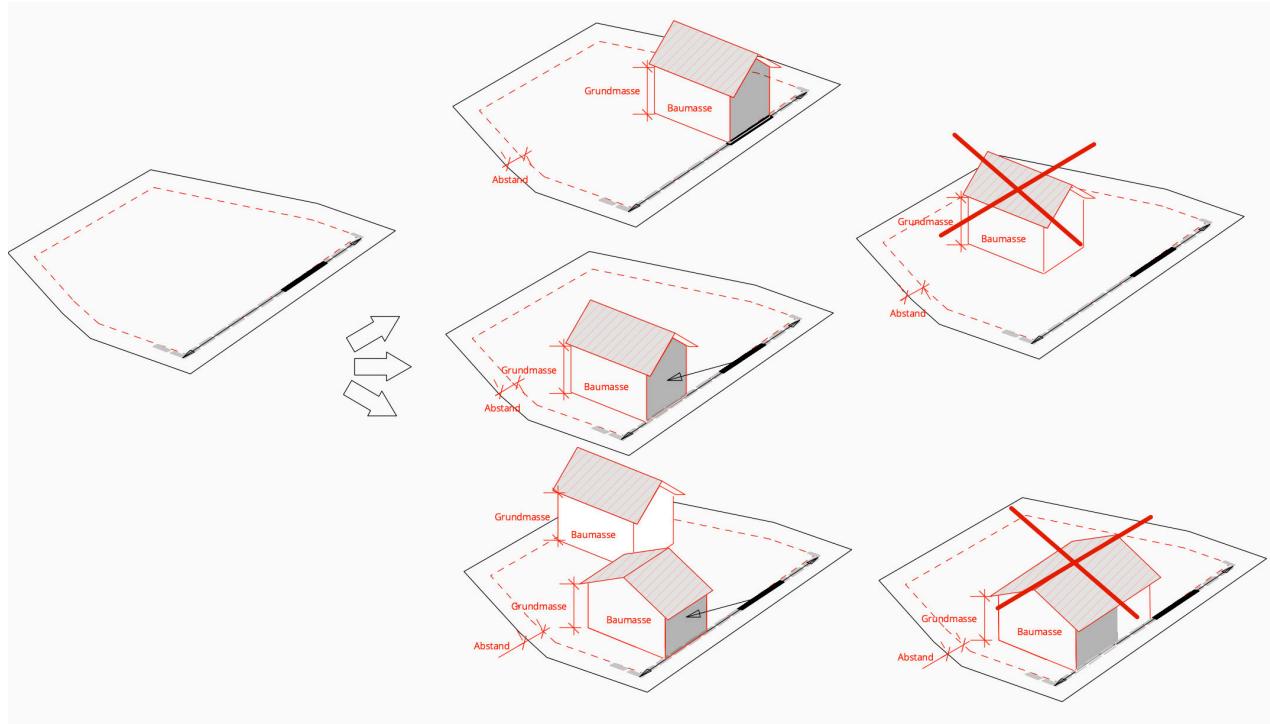


unbebau

Im Bereich der Kernzone B ist die regelmässige gleichartige Struktur der Bebauung prägend. Für die Bauten sind daher zwingende Mantellinien festgelegt. Für Neubauten wird jedoch ein Anordnungsspielraum gegeben, um einen möglichst grossen Projektierungsspielraum zu geben.

zulässig

unzulässig



— — — nicht zwingende Mantellinie

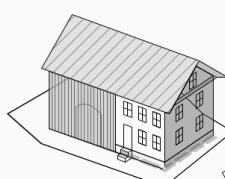
Für «rot» bezeichnete Bauten ist die Festlegung «nicht zwingende Mantellinie» unzweckmässig, weil diese sowieso den heutigen Fussabdruck einhalten müssen. Einzig im Bereich wo Anbauten bzw. angebaute Gebäudeteile zugelassen oder gesichert werden sollen, werden diese beibehalten.

Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden werden die «nicht zwingenden Mantellinien» inhaltlich beibehalten

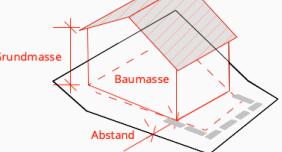
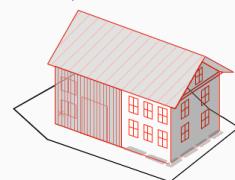
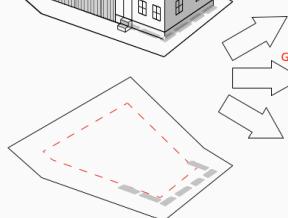
Entweder  
gemäss 2.2.1  
oder  
gemäss Neubauvor-  
schriften mit Abstands-  
vorschriften

Die Fassade darf bis maximal im Bereich der zwingenden Mantellinie zu liegen kommen

bestehend



Neu-, Um-/ Ersatzbau



#### «wichtige Begrenzungen»

Die wichtigen Begrenzungen gemäss KOBI sind durch die rot bezeichneten Bauten - diese bilden die wichtigen Begrenzungen - und die zwingenden Mantellinien bei «nicht rot bezeichneten Bauten» vollständig abgedeckt. Es bestehen keine Differenzen zum KOBI.

Gebäude und  
wichtige Begrenzungen gemäss KOBI



Rot bezeichnet Bauten, zwingende Mantellinien bei nicht rot bezeichneten Bauten und wichtige Begrenzungen gemäss KOBI



#### Dachgestaltung

2.6.2

Dachaufbauten gemäss PBG dürfen neu 1/2 der betreffenden Fassadenlänge messen (bisher 1/3). Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft (KOB; inventarisiertes Ortsbild) wird an der bisherigen Breite festgehalten. Dies muss daher in der Bauordnung festgelegt werden.

Ausdehnung der Dachaufbauten in  
Kernzonen



Abbildungen zu Dachaufbauten

1/3 Fassadenlänge



1/2 Fassadenlänge



## Solaranlagen

2.6.3

2.6.4

Anreiz für Indachanlagen

Die Anforderungen an Solaranlagen sind bundesrechtlich bzw. kantonalrechtlich geregelt. Auf weitergehende Anforderungen muss daher verzichtet werden.

Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Indachanlagen sind aber bei bestehenden Gebäuden eher aufwendig einzubauen. Im Sinne der Förderung von Indachanlagen wird bei solchen zugelassen, dass einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Aufdachanlagen sind ebenfalls zugelassen. Bei diesen sind aber lediglich die üblichen Dachflächenfenstergrössen gemäss Art. 3.1.5 oder 4.1.3 erlaubt.

Indachanlage



Dachflächenfenster bei Indachanlage

Aufdachanlage



## Umgebungsgestaltung

2.7

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es wird daher grundsätzlich eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechenden traditionellen Umgebungsgestaltung mit den kernzonentypischen Gestaltungselementen gefordert. Der Grundsatz wird bezüglich Begrünung ergänzt.



## 6.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KA

### Dachgestaltung

3.1.5

Dachflächenfenster

Im Sinne einer grösseren Gestaltungsfreiheit und mehr Belichtung für die Dachgeschosse werden geringfügig grössere Dachflächenfenster zugelassen.



## Fenster und Fensterläden

3.2a

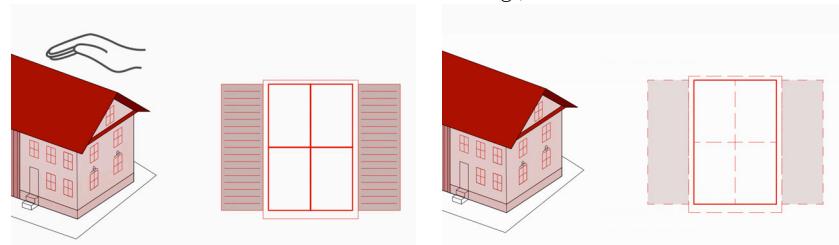
Die Übergangsregelung betreffend Fenster bei Schutzobjekten vom 20.12.2022 wird in die Bauordnung aufgenommen.

Aktuell bezieht sich die Bestimmung bezüglich Bestandesbauten auf «schützenswerte Bauten (insbesondere bei inventarisierten Bauten, bei denen Sprossenfenster zum originalen Bestand gehören oder gehörten)». Im Sinne der Klarheit wird in der Bauordnung festgehalten, welche Bauten gemeint sind.

Umbau Wohnteil Inventarobjekt  
aussenliegende Sprossen

Umbau «rot» bezeichnete Bauten  
ev. Sprossen (sofern Sprossen  
erforderlich sind werden aussenliegende  
verlangt)

Vorgabe für Fenster und Fensterläden



Andere Fensterformen und Materialien  
zulässig. Auf Fenstergewände,  
Fensterläden und Fenstersprossen kann  
verzichtet werden. Andere  
Beschattungen und Materialien zulässig.

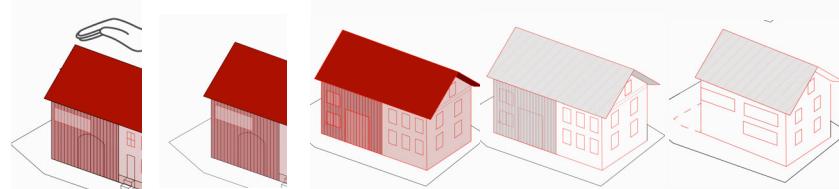
Umbau  
Ökonomieteil  
Inventarobjekt

Umbau  
Ökonomieteil  
«rote» Bauten

Ersatzneubau  
Bauten

Ersatzneubau  
nicht «rot»  
Bauten

Neubau  
bezeichnete Bauten



## Fassadengestaltung (Balkone)

3.2.4

Balkone im Bereich der Giebelfassade fügen sich oftmals schlecht ein und werden darum ausgeschlossen. Loggias sind hier denkbar.

Im Grundsatz sollen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Bei eigenständiger Gestaltung in zeitgemässer Architektur kann jedoch auch eine grössere Konstruktion zugelassen werden.

## 6.4 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KB

### Dachflächenfenster

4.1.3

Die Grösse von Dachflächenfenstern soll auch in der KB geregelt werden.

Im Sinne einer Erleichterung wird Unterschied zur KA auf die Anforderung «stehend» verzichtet.

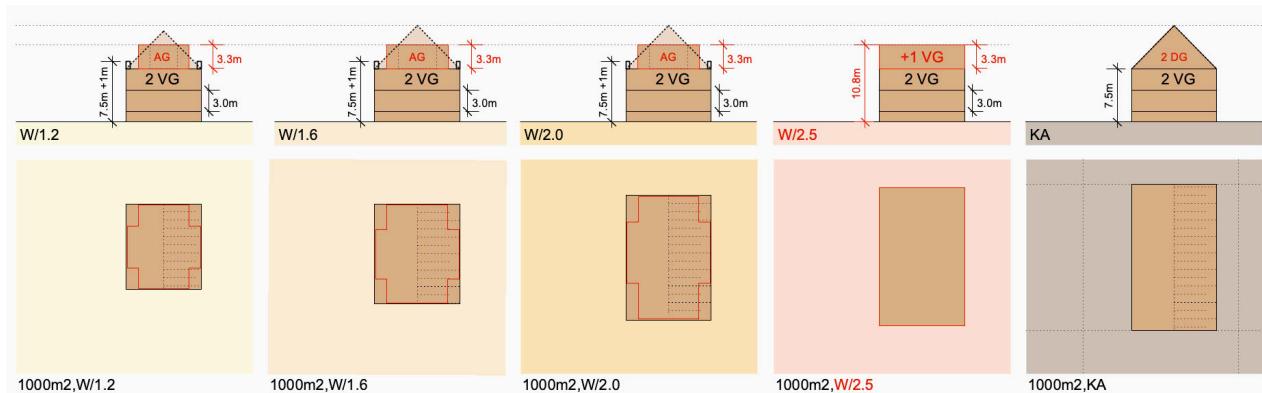
## 6.5 Wohnzonen

### Wohnzone W/2.5

5.1

Für das Aufzonungsgebiet an der Neuhauserstrasse wird eine neue Wohnzone mit Baumassenziffer 2.5 festgelegt. Die Fassadenhöhe wird um 3.3 m (1 Vollgeschoss) höher zugelassen als in der W/2.0 um eine Aufstockung um ein Geschoss zulassen zu können. Die zusätzliche Baumasse von 2.5 entspricht dem Bestand zuzüglich ein Vollgeschoss.

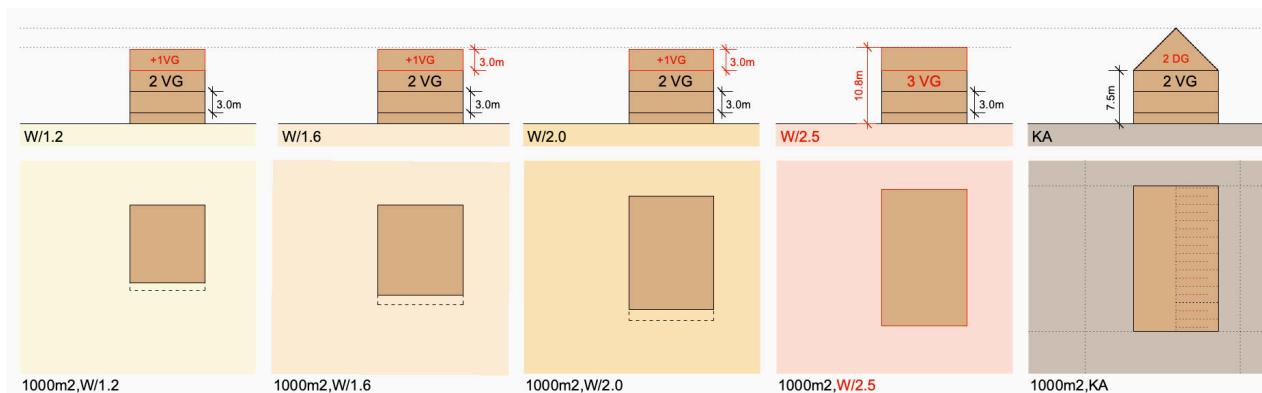
Ein zusätzliches Dach- oder ein Attikageschoss wird nicht erlaubt, um im Nahbereich des Ortskerns keine übermässige Höhenentwicklung zuzulassen. Das entsprechende Mass wird auf 0m gesetzt. Damit besteht nach wie vor die Möglichkeit das neu zulässige 3. Vollgeschoss auch als Attikageschoss zu konzipieren. Die übrigen Masse (Grundabstände, Länge) werden entsprechend der heutigen W/2.0 vorgesehen.



Vollgeschoss satt Attika oder Dachgeschoß

5.1.2

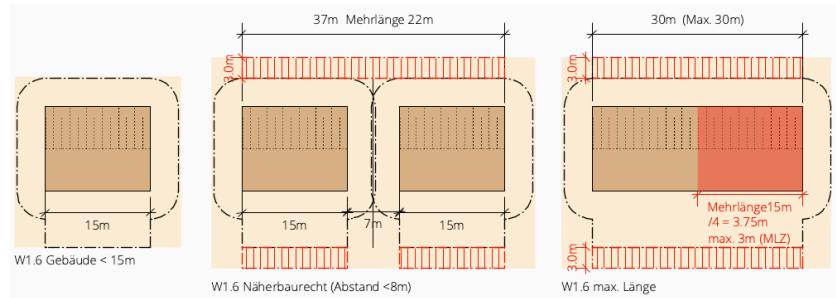
Im Sinne der «Punktstruktur» wird bei den Wohnzonen W/1.2, W/1.6 und der W/2.0 anstelle eines Attika- oder Dachgeschoßes ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Mit der Formulierung besteht eine Wahlmöglichkeit. Durch das zusätzliche Vollgeschoss entstehen gegenüber Bauten mit Schrägdach insgesamt weniger hohe Bauten. Die Erscheinung unterscheidet sich jedoch vom heute gewohnten Bild insbesondere in der Ansicht.



## Mehrlängenzuschlag

5.2.2

Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Zielsetzung «Punktstruktur am Hang». Am Mehrlängenzuschlag wird daher festgehalten.



## Technische Aufbauten

5.3.4

Unschöne technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Liftaufbauten, Abluftanlagen etc. sind optisch oftmals störend. Sie sollen daher nur in untergeordnetem Masse in Erscheinung treten.



## Dachaufbauten

5.3.4a

Dachaufbauten dürfen gemäss PBG neu  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenbreite aufweisen. Dies wird im Sinne der inneren Verdichtung zugelassen und der Klarheit halber in der Bauordnung erwähnt.

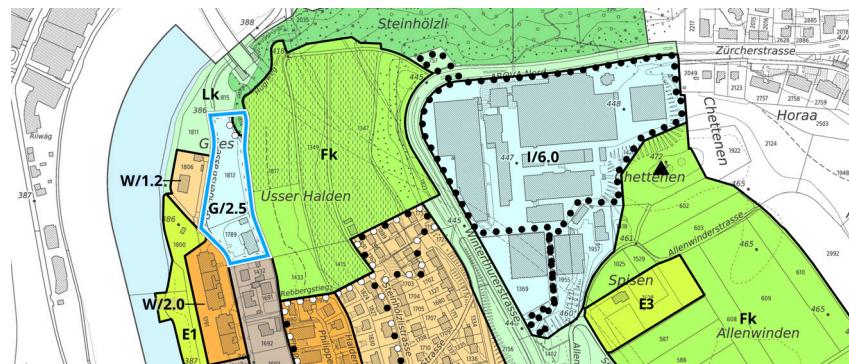
## 6.6 Gewerbezone, Industriezone

### Gestaltungsplan oder Gestaltungsplanpflicht vorhanden

Die Industriezone von Flurlingen liegt im Bereich der AROVA Hallen. Hier ist grösstenteils ein Gestaltungsplan bestehend. Dieser geht den Bauordnungsbestimmungen vor. Die Gemeinde strebt zudem hier eine Umstrukturierung hin zu einem Mischgebiet an, welches genauer definiert werden müsste, wenn die erforderlichen übergeordneten Planungsinstrumente (regionaler Richtplan) angepasst sind.

Im Bereich Gries besteht heute eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht. Hier muss langfristig eine Umzonung hin zu Wohnen geprüft werden, insbesondere wenn sich keine Mischnutzung im Bereich AROVA realisieren lässt.

Lage



### Keine inhaltlichen Anpassungen

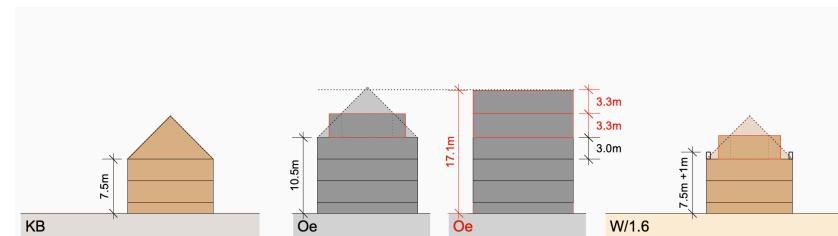
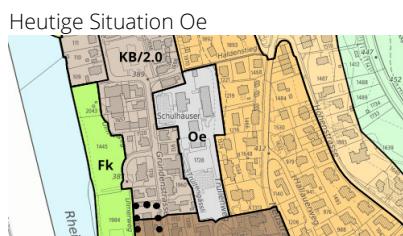
An den Bestimmungen werden lediglich die Anpassungen vorgenommen, welche Aufgrund der IVHB erforderlich sind.

## 6.7 Zone für öffentliche Bauten

### Grundmasse

Die Höhenvorgabe in der Zone für öffentliche Bauten wird angehoben. Mit den neu zugelassenen 17.1 m kann sichergestellt werden, dass der Raumbedarf für die Entwicklung der Anzahl Schulkinder, die künftigen Vorgaben für Schulräume und künftige gesetzliche Anforderungen gedeckt werden kann und genügend Planungsspielraum besteht.

Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.



Bestand



Anbau und Aufstockung gemäss  
Machbarkeitsstudie



Heutige Möglichkeiten 10.5m mit Attika



10.5m + 2VG (17.10m)



## 6.8 Erholungszone

## **Unterschiedliche Erholungszonen**

Die drei Erholungszonen von Flurlingen weisen deutlich unterschiedliche Nutzungen und Ansprüche bezüglich Lage und Umgebung auf. Um klare Regelungen mit genügend Spielraum zu schaffen, wird die Erholungszone daher in drei unterschiedliche Erholungszonen aufgeteilt.

Flurlinger Badi  
Erholungszone E1



Nutzweise

Die Nutzweise wird auf den Betrieb und Unterhalt eines Flussbades beschränkt.

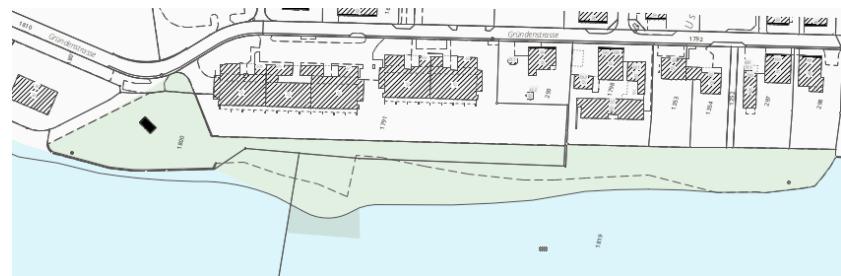
### Hohe Anforderungen

Aufgrund der Lage am Fluss im Perimeter des BLN Gebietes Untersee – Hochrein werden hohe gestalterische Anforderungen an Bauten und Anlagen gestellt.

Massee

Das bestehende Gebäude der Badi weist eine Grundfläche von 27 m<sup>2</sup> auf. Dies einspricht einer Überbauungsziffer von 0.3 %. Um genügend Spielraum zuzulassen, wird eine Überbauungsziffer von 1 % und eine Gesamthöhe von 6 m zugelassen. Damit könnte bei Bedarf ein verbesserter Neubau für das Badigebäude erstellt werden.

## Heutiges Gebäude



Beispiele



A modern wooden building with a green roof, possibly a sauna or changing room, situated on a lakeside. The building has a rustic appearance with horizontal siding and a small entrance. A green roof covered in plants provides insulation. In the background, a large lake stretches towards distant mountains under a clear sky. A small boat is visible on the water.

Neubau Badi Thun

A photograph of a modern building's exterior. The building has a light-colored, possibly white or light grey, lower level and an upper level with vertical wooden slats. It has a dark, flat roof. In the foreground, there is a lawn and some bare branches in the foreground. The background shows a clear blue sky and some trees.

**Sportanlage Eggen  
Erholungszone E2**



Nutzweise

Die Nutzweise wird auf die Nutzung als Sportanlage mit Gebäude und Anlagen sowie zugehöriger Parkierung beschränkt.

Naturrasen und Beleuchtung

In Anbetracht der Lage am Waldrand wird eine zurückhaltende Beleuchtung und lediglich Naturrasen zugelassen.

Masse

Das bestehende Clubhaus weist eine Grundfläche von 167 m<sup>2</sup> auf. Dies einspricht einer Überbauungsziffer von 1.1 %. Um genügend Spielraum zuzulassen, wird eine Überbauungsziffer von 2 % vorgesehen.

Heutiges Gebäude



**Tennisanlage  
Erholungszone E3**

Nutzweise

Das Areal ist heute eine Tennisanlage.

Die Nutzweise wird auf die Nutzung als Sportanlage mit Gebäude und Anlagen sowie zugehöriger Parkierung beschränkt.

Masse

Das bestehende Clubhaus weist eine Grundfläche von 171 m<sup>2</sup> auf. Dies einspricht einer Überbauungsziffer von 2.2 %. Um genügend Spielraum zuzulassen, wird eine Überbauungsziffer von 3.0 % vorgesehen.

Heutiges Gebäude



## 6.9 Weitere Bestimmungen

### Zahl der Fahrzeugabstellplätze

Art. 28

Die Anzahl erforderliche Autoabstellplätze soll sich nach Ansicht des ARE grundsätzlich gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 bzw. Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018 des Kantons richten, um die Zielsetzung des kantonalen Richtplanes zu erfüllen. Die bisher festgelegte Anzahl hat sich weitgehend bewährt und entspricht weitgehend der Wegleitung.

Auszug Wegleitung 15. Juni 2018

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner/ Beschäftigte	Besucherinnen und Be- sucher/Kundschaft
<b>Wohnen</b>	1 PP/Wohnung	10% der PP für Wohnungen

Weitere Nutzungen

Der Klarheit halber werden weitere Nutzungen entsprechend der Wegleitung aufgelistet.

Massgeblicher Bedarf

Im Sinne der Luftreinhaltung bzw. mit der Zielsetzung zum Modal Split gemäss Richtplanung sieht die Wegleitung neben dem Grenzbedarf auch einen massgeblichen Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) vor.

Flurlingen wird in der Wegleitung dem Gemeindetyp 2 zugewiesen

Aufgrund der Lage in der «Urbanen Wohnlandschaft» gemäss ROK ZH wird Flurlingen dem Gemeindetyp 2 zugewiesen. Dementsprechend sieht die Wegleitung grundsätzlich auch ein Maximum für die Anzahl Parkplätze vor. Trotz der Nähe zum städtischen Gebiet ist Flurlingen jedoch zum Grössten Teil eine kleine ländliche Wohngemeinde. Das Festlegen eines Maximums wird nicht als praktikabel beurteilt. Wenn jedoch eine Reduktion erwünscht ist – und daher auch damit gerechnet werden kann, dass diese eingehalten wird – werden Reduktionsfaktoren entsprechend der Wegleitung für das erforderliche Minimum vorgesehen.

Reduktionsfaktoren

In den Gebieten gemäss ÖV-Gütekarte des Kantons (maps GIS ZH) kann der Grenzbedarf um folgende Faktoren reduziert werden:

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
ÖV Gütekasse	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	--	30	--	40	--
Klasse C	70	--	45	--	50	--
Klasse D	85	--	60	--	70	--
Klasse E - übrige	100	--	90	--	90	--

Beispiel Überbauung  
mit 50 Wohnungen  
à je 80 m<sup>2</sup> aGF

#### Grenzbedarf

50 Wohnungen:  
Bewohner 1 PP/W.  
50 PP

Besucher + 10%  
5 PP

#### Massgeblicher Bedarf

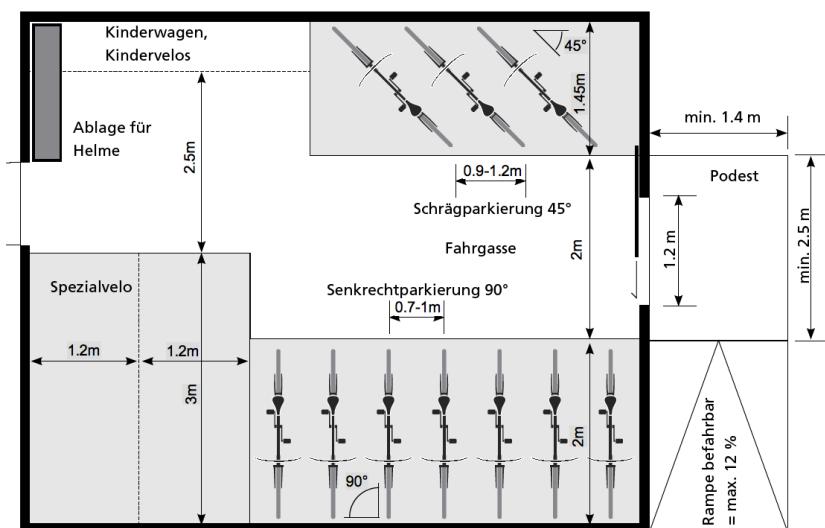
Im Reduktionsgebiet Gütekasse C  
Bewohner min. 70% Besucher min. 50%  
= min. 35 PP = min. 3 PP  
**mind. 38 PP**

Insgesamt müssen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

## Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

Zur Förderung der Nutzung des Velos sind genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher werden 2 Veloabstellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrovelos (e-Bike) oft mehr Platzbedarf haben.



## Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmäßig ausgestattet und ausgerüstet sein.
  - 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
  - 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Es bestehen fast keine derart grossen unbebauten Flächen mehr. Im Sinne der Nachhaltigkeit (graue Energie) soll tendenziell eine Verdichtung im Bestand bevorzugt werden und nicht eine spezifische Förderung von Abbruch und Neubau vorgesehen werden. An den Mindestarealflächen der Arealüberbauungen wird daher festgehalten.

## Terrassenhäuser

Terrassenhäuser haben zu Lösungen geführt, welche nicht der angestrebten baulichen Struktur («Punktbauten am Hang») der Gemeinde entsprechen. Dennoch sollen Terrassenhäuser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Sinne der angestrebten Struktur wird jedoch auf eine Terrassenstufe verzichtet und die maximale Gebäude-länge wird auf 25m reduziert.



## Schutz vor Naturgefahren

Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Um bei bestehenden Naturgefahren (z.B. Hochwasser, Rutschungen etc.) klarzustellen, dass im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen ist, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden, wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen.



## Gewässerraum

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, ist bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite ab der Gerinnesohle ein beidseitiger Uferstreifen von jeweils mindestens 20 m freizuhalten.

Der Gewässerraum des Rheins ist im Kanton Zürich noch nicht ausgeschieden. Im Bereich Flurlingen wird die Breite der Gerinnesohle mit 100m (stark beeinträchtigt) angegeben. Es sind folglich bis zur Festlegung des Gewässerraumes mindestens 20m freizuhalten. Für bauliche Massnahmen in diesem Bereich bestehen starke Einschränkungen.

## 6.10 Mehrwertabgabe

### Mehrwtausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwtausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwtausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

### Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

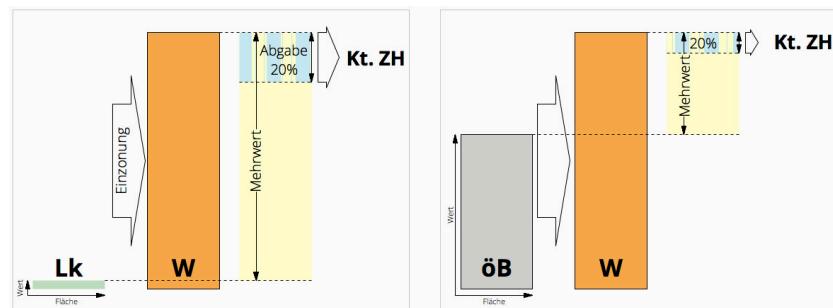
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwtausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen  
(-> kantonaler Mehrwtausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(-> Kantonaler Mehrwtausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff «Aufzonungen». Gemäss Weisung zum MAG wird als «Aufzonung» jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

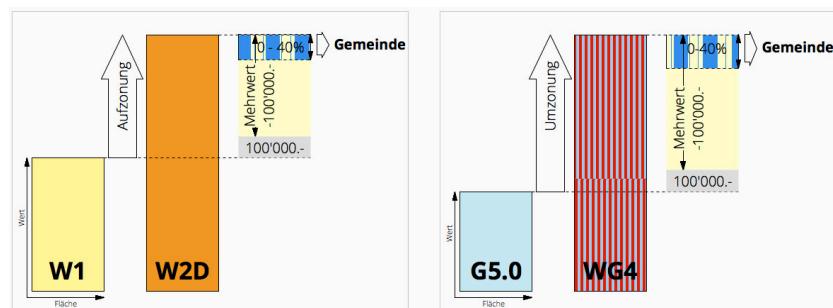
### Kantonaler Mehrwtausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Der Kanton legt für Einzonungen eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Fr. 30'000.- übersteigenden Mehrwerts fest. Die Gemeinden können diesen Satz nicht verändern. Die Regelung gilt darüber hinaus unabhängig von einer Regelung in der Bauordnung. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwtausgleichsfonds.



### Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Mehrwert

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich.

Städtebauliche Verträge

Unter der Voraussetzung, dass eine Bestimmung zur Mehrwertabgabe in der Bauordnung vorhanden ist, können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG auch städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts anstelle der Erhebung einer Abgabe beschliessen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird spätestens parallel zur ersten Vorlage erarbeitet welche Auf- oder Umzonungen umfasst und bei welcher daher ein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt.

## Übernahme der Musterbestimmungen

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

Fondsreglement

Der Kanton Zürich hat den Gemeinden Musterbestimmungen zur Verfügung gestellt, welche in der Gemeinde Flurlingen übernommen werden.

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt  $x \text{ m}^2$ .

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt  $y \%$  des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

### Freifläche 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

In der Gemeinde Flurlingen wird die Freifläche auf 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Mehrwertabgabe soll nur bei grösseren Entwicklungen zum Tragen kommen. Es wird daher die grösstmögliche Freifläche festgelegt.

Es ist zu beachten, dass die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

### Abgabesatz von 30 %

Es wird ein mittlerer Abgabesatz von 30% festgelegt. Die Öffentlichkeit erhält folglich 30% des um Fr. 100'000.- reduzierten planungsbedingten Mehrwertes, der Grundeigentümer 70% sowie die Fr. 100'000.-. Damit liegt der Anteil des Grundeigentümers de facto deutlich höher als 70%.

**Festlegung BZO:**  
**Abgabesatz: 30%**  
**Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>**

Fall 1: Parzelle > Freifläche



Fall 2: Parzelle < Freifläche

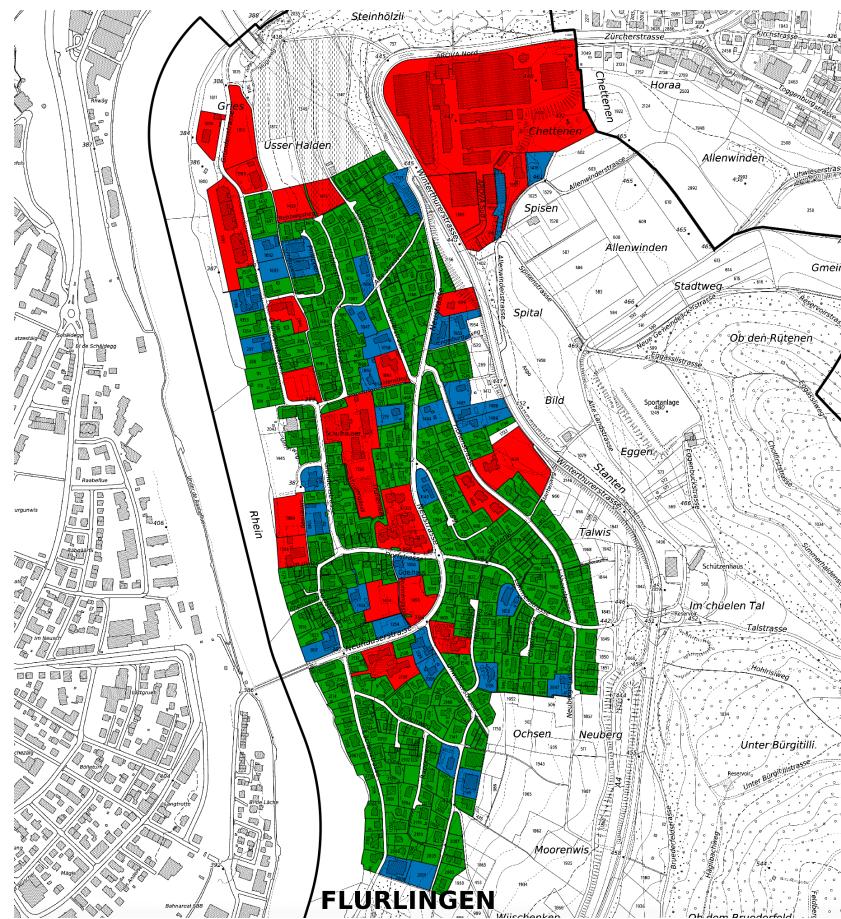


	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 195'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)

### Abbildung Flächen [m<sup>2</sup>]

Auswertung:

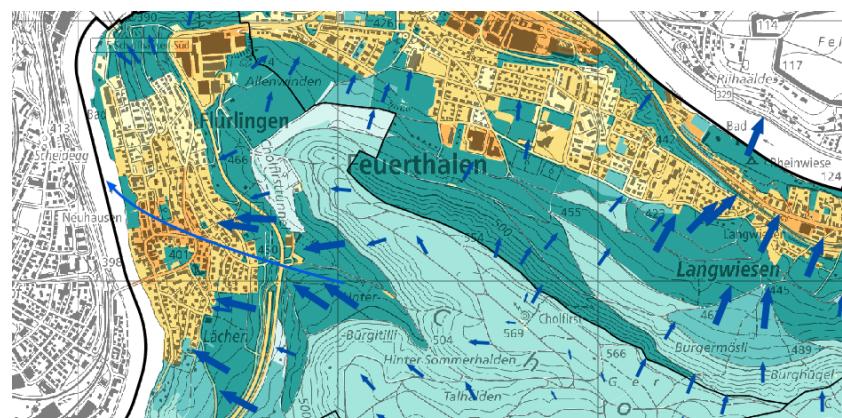
- < 1200 m<sup>2</sup> = 431 Stk.
- 1200 – < 2000 m<sup>2</sup>= 36 Stk.
- ab 2000 m<sup>2</sup> = 24 Stk.



## 6.11 Siedlungsökologie, Klima, Umgebungsqualität

### Ausgangslage Siedlungsökologie und Klima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Flurlingen wie folgt:



Die Gemeinde Flurlingen hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Auch im Rahmen der inneren Verdichtung gilt es, diese Qualitäten zu wahren. Innerhalb des Siedlungsgebiets stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Mit Vorgaben in der Bauordnung kann die Quantität und die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

### Revision PBG

Der Kantonsrat hat am 8. April 2024 die Gesetzesvorlage PBG-Revision zur «Klima angepassten Siedlungsentwicklung» verabschiedet. Die Gesetzesvorlage ist am 1. Dezember 2024 in Rechtskraft erwachsen. Einige neue Artikel müssen durch die Gemeinden direkt angewendet werden. Andere Artikel geben die Möglichkeit weitergehende Regelungen zu Ortsklima und Siedlungsökologie in der BZO zu treffen.

Als wichtigster Artikel des neuen PBG wird § 238a beurteilt:

§ 238a PBG

<sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

<sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

<sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermäßig erschwert werden.

<sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

<sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

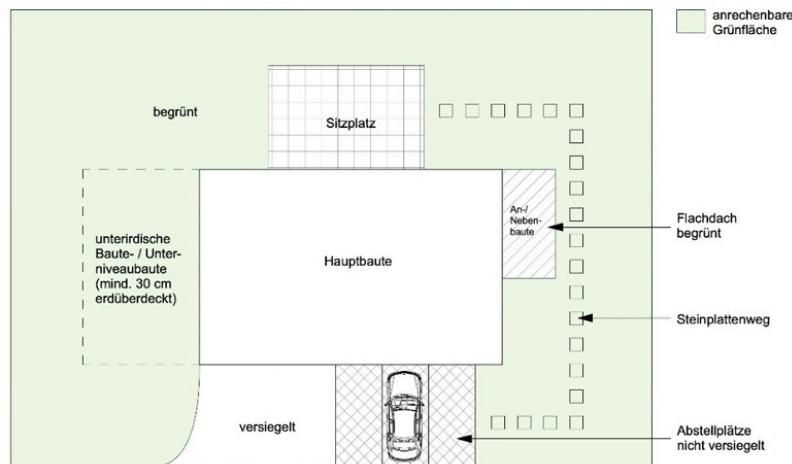
## Grünflächenziffer

9.15.1

Zum Erhalt einer gewissen Durchgrünung, der Entwässerung und des Ortsklimas wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Das Mass der Grünflächenziffer wird auf 40 % festgelegt.

Beispieldiagramm Grünflächenziffer  
(klärende Rechtsentscheide liegen noch nicht vor)



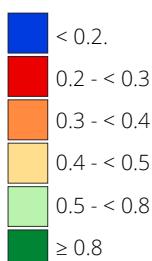
Gewerbezone und Industriezone

Im Bereich der Gewerbe und der Industriezone bestehen mit der Gestaltungsplanpflicht bzw. dem bestehenden Gestaltungsplan bereits Qualitätsanforderungen. In die Gestaltungsplanpflicht wurde zudem die Zielsetzung «Sicherstellung eines angemessen Anteils an ökologisch wertvollen Grünflächen und Bepflanzungen» aufgenommen. Auf eine Grünflächenziffer wird daher verzichtet.

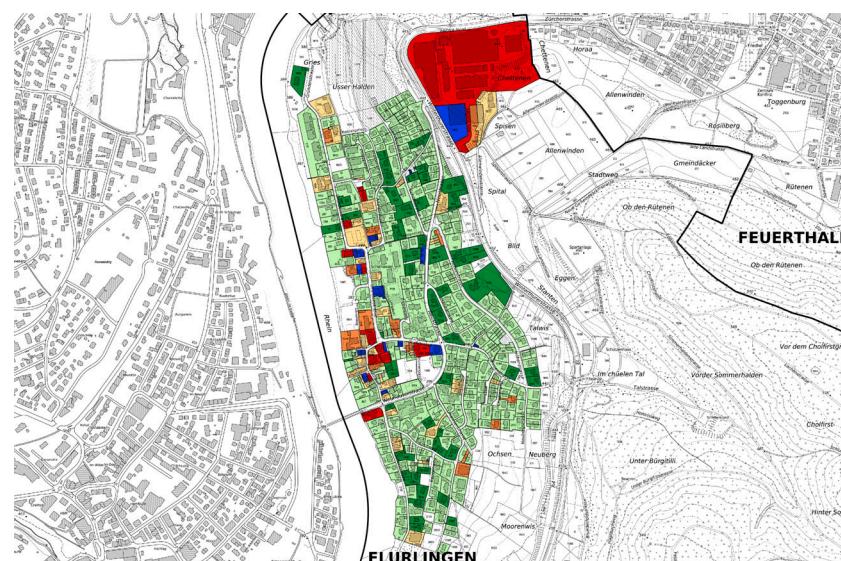
Kernzone

Im Bereich der Kernzonen bestehen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Begrünung. Hier muss situativ in Bezug auf die örtliche Situation eine angemessene Bepflanzung festgelegt werden.

Heutige Grünflächen



Die Gemeinde Flurlingen weist heute eine gute Durchgrünung auf.



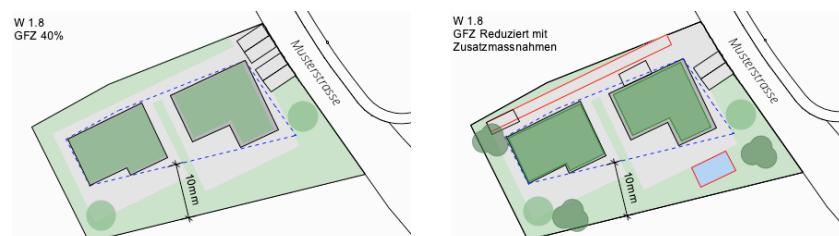
## Reduktionsmöglichkeiten

9.15.2

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind Kompensationsmassnahmen (Baumerhalt, zusätzliche Baum-pflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.

Welche Anteile anzurechnen sind muss situativ geklärt werden. In der Regel wird von folgenden Richtwerten ausgegangen:

- das Pflanzen von gegenüber Ziffer 9.15.5 zusätzlichen mittel- und grosskronigen Bäumen
  - > Die Kronenfläche kann zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- die dauerhafte Begrünung von Fassadenteilen
  - > Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- Ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen mit einem Substrataufbau (Vegetationstragschicht) von mehr als 15 cm
  - > Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen, wie Feuchtbiotope.
  - > Diese Flächen können zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.



## Bepflanzung

9.15.3

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauen-an-besonderer-lage/bauen-ausserhalb-von-bauzonen/inhalt/spezialthemen/verwendung-einheimischer-pflanzen.html#-1928917030>

Eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten trägt zum Erhalt und Lebensfähigkeit der Bepflanzung bei.

Gemüsepflanzen wie Tomaten und Kartoffeln sind selbstverständlich zugelassen. Invasive Neophyten sind nicht erlaubt. Eine Richtlinie über die gewünschten Wildgehölze gibt die Liste des Kantons.



## Baumerhalt

9.15.4

Bäume tragen wesentlich zum Ortsklima bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und der Biodiversität. Der bestehende Baumbestand soll daher soweit möglich geschont oder, wenn sich dies als nicht möglich erweist, ersetzt werden. Im Sinne der Schonung des Baumbestandes werden Erleichterungen gegeben.

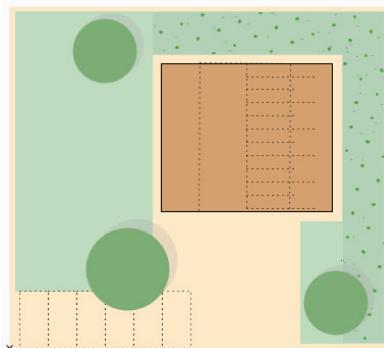
Gemäss PBG § 238a sind «Nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen.»

Weil insbesondere ältere Bäume bedeutsam sind, wird nur das Fällen von Bäumen ab 150 cm Stammumfang auf Brusthöhe (1.3 m) neu bewilligungspflichtig, wobei in der Bauordnung Vorgaben für die Bewilligung festgelegt werden und die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen vorgesehen wird.

## Baumpflanzung

9.15.5

Bäume tragen wesentlich zu einem guten Ortsklima bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Wo es die Verhältnisse zulassen, ist entsprechend pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermäßig erschwert werden. Die gepflanzten Bäume haben eine minimale Grösse aufzuweisen, die innert absehbarer Frist eine angemessene Wirkung erzielt. Ein Kronendurchmesser von etwa 7-8 m innert 15 Jahren wird hierbei für einen mittelkronigen Baum als angemessen betrachtet. Wenn bereits ein alter Baum erhalten oder ersetzt wird, kann dieser an die erforderliche Anzahl angerechnet werden.



**Naturnahe  
Umgebungsbeplanzung**  
9.15.6

Schottergärten unzulässig

Neben der Erstellung von Grünflächen ist generell eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben, um die Siedlungsökologie zu verbessern und die Biodiversität zu erhalten. Geeignete Teile des Umschwungs sind daher ökologisch wertvoll herzurichten.

Schottergärten, die keinen ökologischen Wert aufweisen, sind nicht zulässig. Unter Schottergärten werden mit Steinen (Schotter, Geröll, Kies, Split etc.) bedeckte Gartenflächen verstanden, welche durch ein Vlies, eine Folie oder dergleichen vom darunterliegenden Boden abgetrennt sind. Pflanzen kommen darin nicht oder nur in geringer Anzahl vor. Kiesgärten, die einen ökologischen Wert aufweisen im Sinne von naturnahen Trockenbiotopen, in welchen die Vegetation im Vordergrund steht, sind demgegenüber zulässig.

Naturnaher Kiesgarten (oben)  
Steingarten / Schottergarten (unten)



Beispiel Grünfläche für den Außenraum und  
Ruderalfläche für mehr Biodiversität

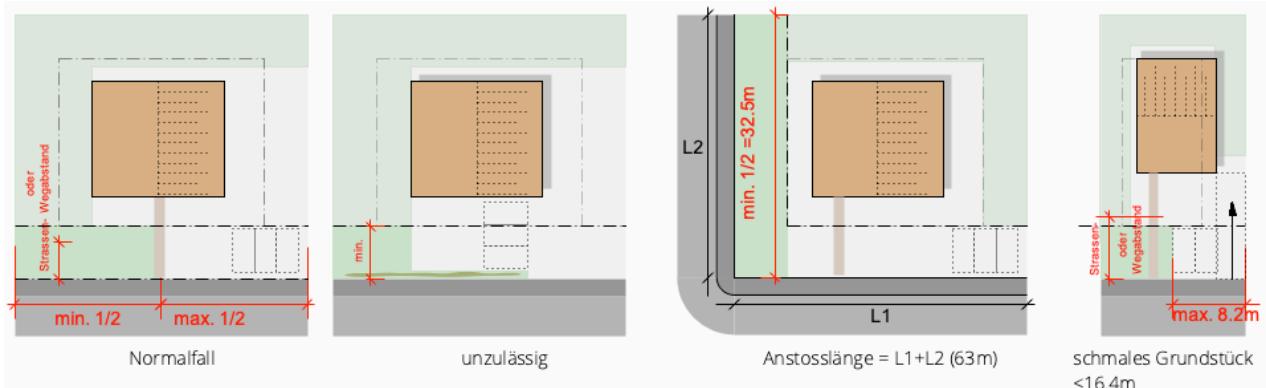


**Vorgarten**  
9.15.7

Die Grünflächen mit Strassenanstoss sind die dem öffentlichen Grund zugewandten privaten Grünflächen die den Strassenraum prägen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrüner Quartiere. Weil diese Grünflächen stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Flächen höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche. Es wird daher verlangt, dass 1/2 der Anstosslänge an die Strasse oder den Weg als Grün- oder Gartenfläche bei Neubauten zu begrünen sind.

Schmale Zugangswege bis 1.50 m Breite dürfen im Vorgartensbereich liegen, wenn sie eine gewisse Durchlässigkeit für Wasser aufweisen (z. B. Chaussierung, Gartenplatten mit durchlässigen Fugen etc.).

Die Vorgärten umfassen die Fläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie bzw. die Tiefe des Strassenabstands (i.d.R. 6 m) oder bei Wegen der Wegabstand (i.d.R. 3.5 m). Eine Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht dementsprechend nicht aus. Maximal ein 1/2 der Anstosslänge an Strassen oder Wegen darf als Verkehrsfläche, also für Zufahrten und Parkplätze, genutzt werden. Für schmale Grundstücke wird eine Erleichterung vorgesehen, um hier die Zufahrt und Parkierung zu ermöglichen.



## Siedlungsränder

9.15.8

Insbesondere Siedlungsränder gegenüber empfindlichen Bereichen (Freihaltegebiet, Naturschutz, Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzgebiet) haben hohe Bedeutung für einen ökologischen Übergang aber auch für die Einordnung der Bebauung.

Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben, Lebensräume zu finden. Bauten sollen daher strukturell sowie bezüglich Volumina (Körnigkeit) der Siedlungsrandlage entsprechen. Die Gestaltung wird situativ im Einzelfall zu beurteilen sein. In der Regel werden eine diskrete Farbgestaltung und kleinere Volumen angestrebt.

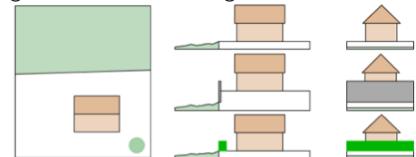
geschlossener Siedlungsrand X



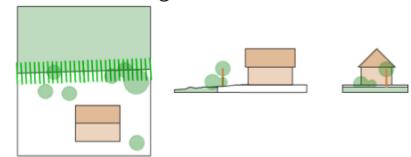
offener Siedlungsrand ✓



geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



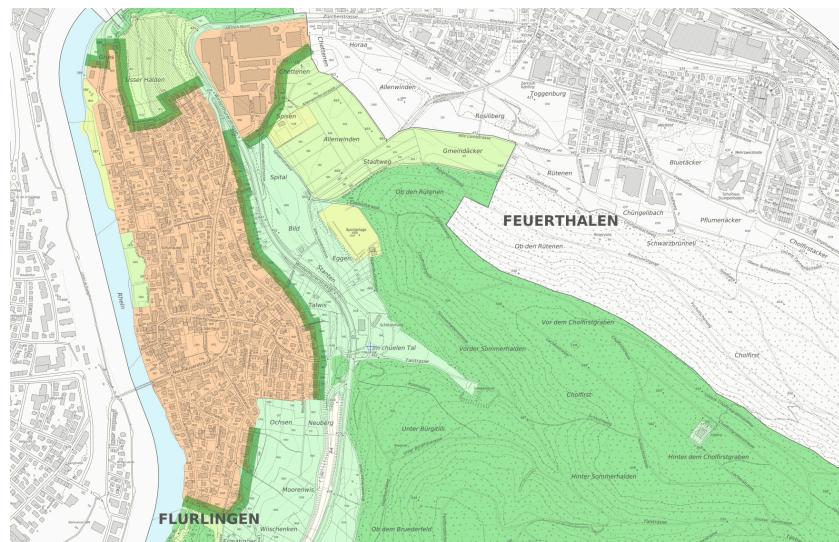
## Ergänzungsplan Siedlungsränder

Lage der empfindlichen Siedlungsränder  
Festlegungen

 Siedlungsränder

### Informationsinhalte

-  Bauzonen
-  Erholungszone
-  kantonale Freihaltezone
-  kantonale Landwirtschaftszone
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen



### Rheinufer

Der Siedlungsrand am Rheinufer ist grundsätzlich ebenfalls sensibel. Hier bestehen jedoch Vorgaben aufgrund des Gewässerraumes (Uferstreifen), so dass hier bereist Anforderungen bestehen und auf die Festlegung «Siedlungsrand» verzichtet werden kann. Allfällige erforderliche Mauern (Hochwasserschutz) sind hier zurückhaltend und zum Ortsbild passend zu gestalten.

## Vermeidung von Lichtemissionen

9.15.9

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen möglichst vermieden oder in geeigneter Form gestaltet werden. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beigezo gen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491,  
copyright by SIA Zurich

### Lichtverschmutzung vermeiden

Ein Merkblatt für Gemeinden

#### Lichtsteuerung

Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



#### Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



#### Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



#### Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



#### Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



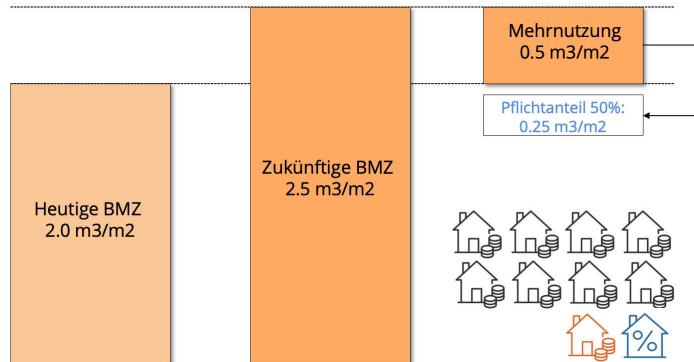
## 6.12 weitere Themen

### Preisgünstiger Wohnraum

In § 49b PBG heisst es: «Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.»

Um preisgünstige Wohnungen zu fördern könnten folglich Sonderbauvorschriften nach folgendem Förderprinzip eingeführt werden:

Förderprinzip (Beispiel)



Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurden geprüft. Diese wurden im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevisionsvorlage jedoch aus folgenden Gründen verworfen:

- Es bestehen kaum grössere zusammenhängende Gebiete, bei welchen eine Entwicklung absehbar ist und welche sich für Sonderbauvorschriften eignen würden.
- Institutionelle Investoren (Pensionskasse, Banken etc.) beurteilen Wohnungen mit Spezialbedingungen in ihrem Portfolio in der Regel kritisch. Das zusätzliche Nutzungsmass, welches in Flurlingen mit Sonderbauvorschriften gegeben werden kann, dürfte zu klein sein, um die Vorbehalte von Investoren aufzuwiegen.
- Die Gemeinde verfügt im Ortskern über Bauland. Hier könnte bei Erstellung einer Überbauung ein Anteil preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden, um Bedürfnisse zu decken. Weil hier die Gemeinde Eigentümerin ist, muss dies allerdings nicht direkt in der Bauordnung festgehalten werden, sondern kann bei Fremdvergabe in einem Baurechtsvertrag oder dergleichen geregelt werden.

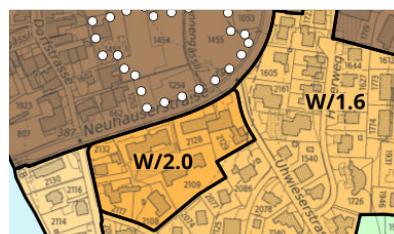
## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

### Aufzonung Neuhauserstrasse

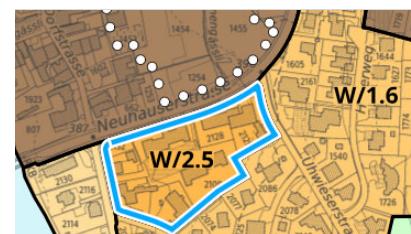
Das Areal an der Neuhauserstrasse wird als geeignet für eine Aufstockung / innere Verdichtung beurteilt. Es wird daher eine entsprechend höhere Zone W/2.5 eingeführt und eine Aufzonung vorgenommen.



Bestehend: W/2.0



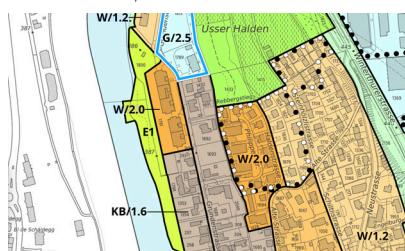
*Neu:* W/2.5



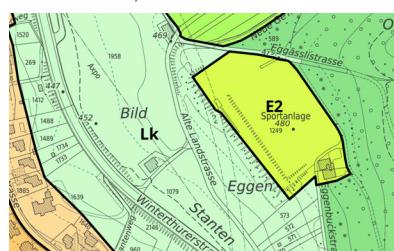
### Erholungszonen

Die Erholungszonen bleiben bezüglich Fläche unverändert. Sie erhalten aufgrund der Aufteilung in verschiedene Erholungszonen neue Bezeichnungen E1, E2, E3.

Bestehend: E, *Neu:* E1



Bestehend: E, *Neu:* E2



Bestehend: E, *Neu:* E3



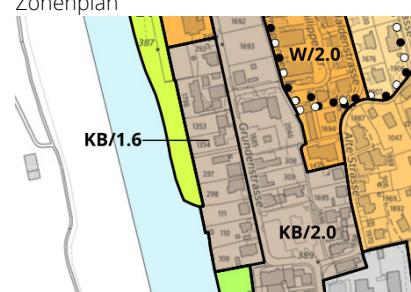
### Korrektur Kernzone KB/1.6

Aufgrund der Darstellungsverordnung muss, der bisher im Kernzonenplan dargestellte, Bereich der KB mit Baumassenziffer 1.6 statt 2.0 bereits im Zonenplan dargestellt werden. Es handelt sich inhaltlich nicht um eine Anpassung. Die Korrektur wurde auch bereits im OEREB vollzogen.

Bisher Darstellung KB/1.6 im Kernzonenplan



Korrigiert Darstellung KB/1.6 im Zonenplan



## Kantonale Nutzungszonen

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungszenen wurde auf kantonaler Stufe eine Revision der kantonalen Nutzungszonen (Wald, Landwirtschaftszone, kantonale Freihaltezonen) vorgenommen. Die Änderungen wurden mit Verfügung Nr. 0151/25 vom 15. Mai 2025 festgesetzt und sind zwischenzeitlich in Kraft gesetzt worden.

## Anpassung Perimeter der Gestaltungsplanpflicht Gries

Im Bereich Gries wurde eine kleine Fläche der heutigen Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht neu dem «Wald» zugewiesen. Die Gewerbezone wurde damit durch den Kanton angepasst. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht muss entsprechend angepasst werden.

Bisher Wald, Gestaltungsplanpflicht



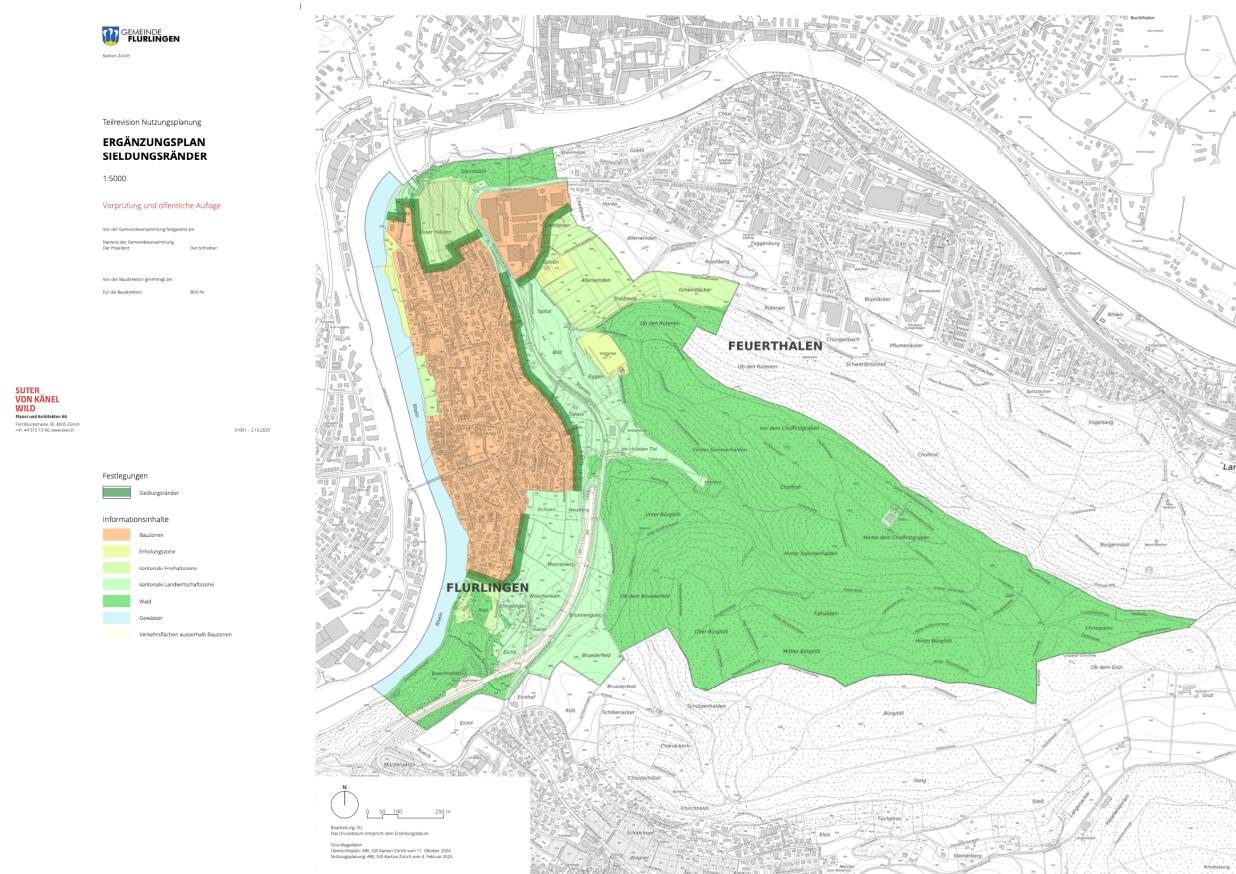
Neu: Wald



## 8 ERGÄNZUNGSPLÄNE

### Ergänzungsplan Siedlungsränder

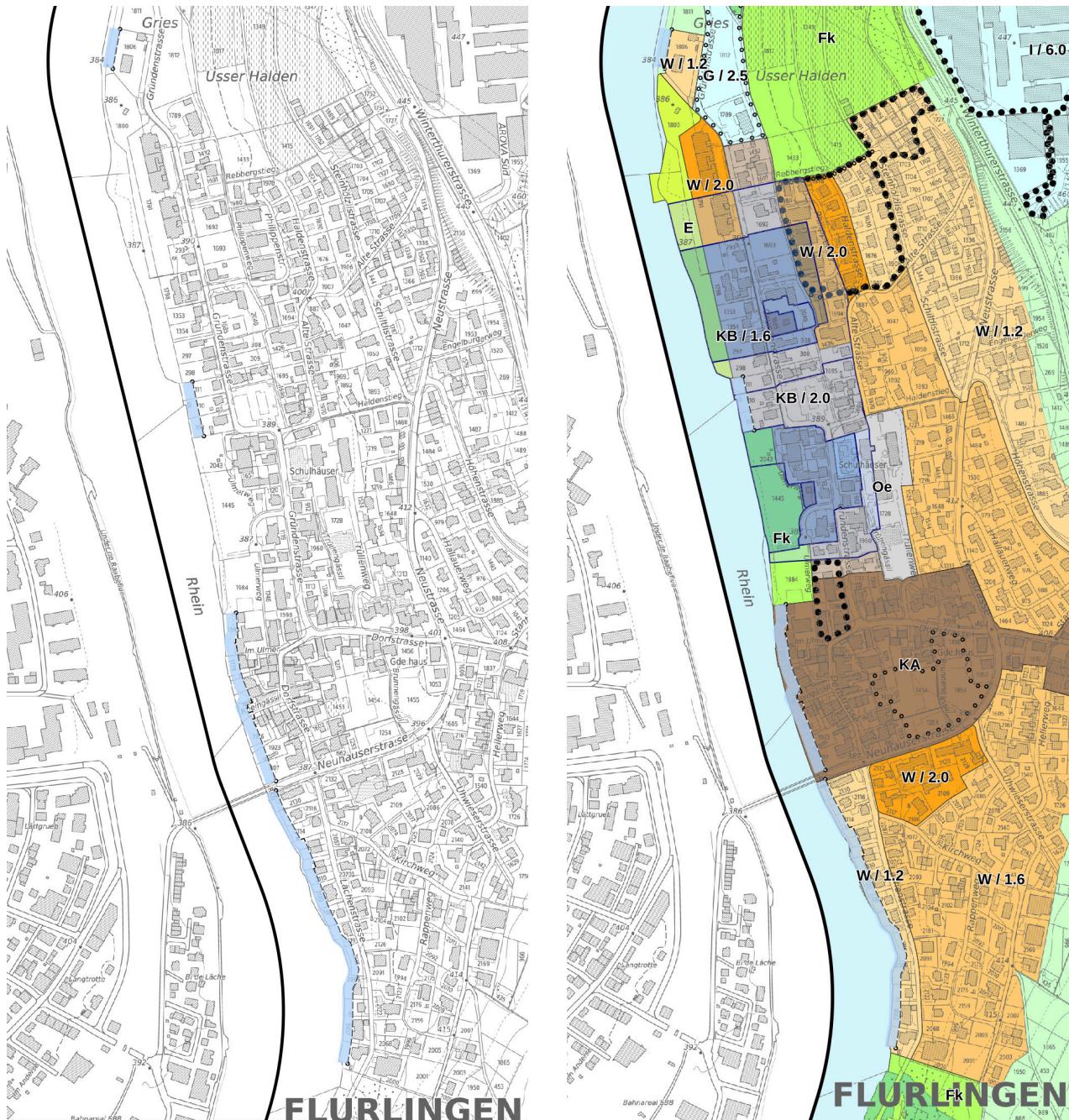
Um klarzustellen, wo die empfindlichen Siedlungsränder liegen, wird ein neuer Ergänzungsplan festgelegt.



## Gewässerabstandslinienpläne Rheinufer

Die Abstände zum Rhein sind aufgrund der Übergangsbestimmungen heute mehrheitlich deutlich grösser als die heutigen Gewässerabstandslinien. Bei einem künftigen Gewässerraum werden die Gewässerabstandslinien obsolet. Ein Entwurf des Gewässerraumes für den Rhein liegt der Gemeinde jedoch noch nicht vor. An den Gewässerabstandslinien wird festgehalten bis der Gewässerraum festgelegt ist.

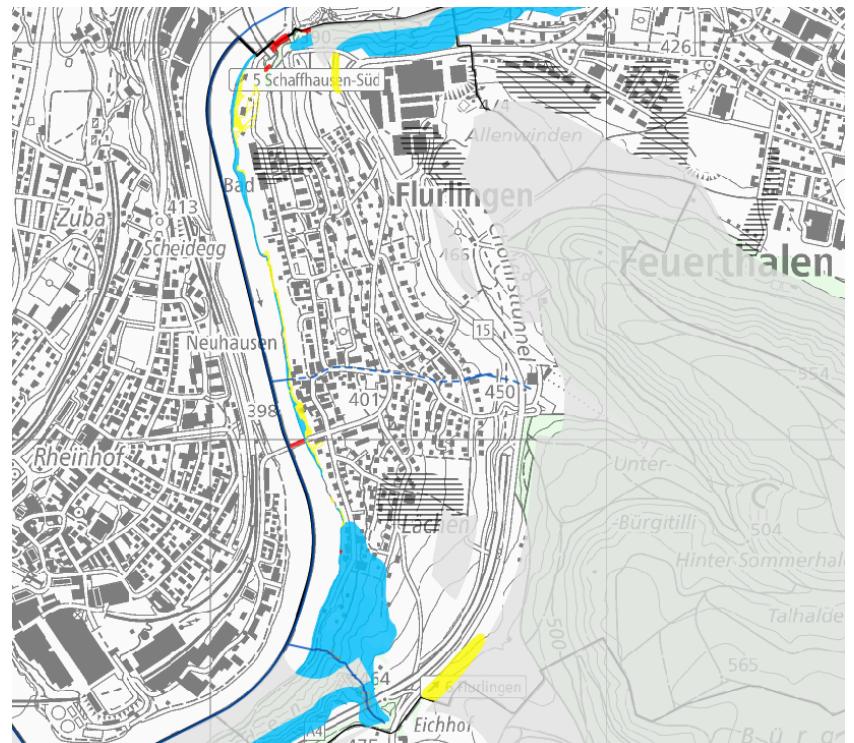
Gewässerabstandslinien



## 9 HOCHWASSERSCHUTZ

### Allgemeines

Aus Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG), aus § 22 Abs. 3 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sowie aus § 9 Abs. 1 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) ergibt sich, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anforderungen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.



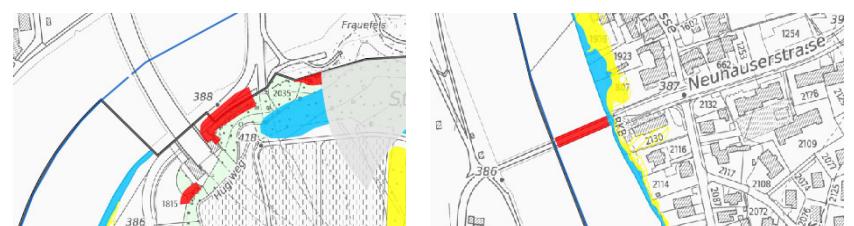
### Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

### "Rote" Bereiche

Bei den Brücken bestehen sehr kleine Bereiche mit erheblicher Gefährdung. Die Bereiche liegen ausserhalb der Bauzonen. Es sind keine nutzungsplanerischen Massnahmen möglich.



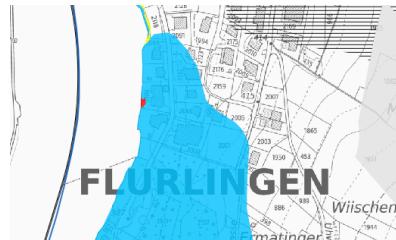
### "Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

- ☰ Oberflächenabfluss / Vernässung
- ☷ Grundwasseranstieg

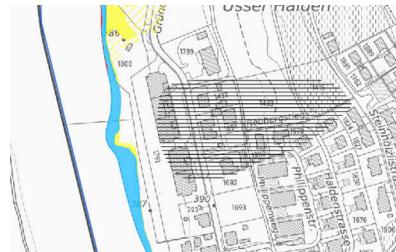
Es bestehen wenige Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Grundwassermanstieg).

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil durch den Rhein verursacht sind, welche durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen individuell im Rahmen von Bauprojekten/Baubewilligungsverfahren behandelt werden müssen.

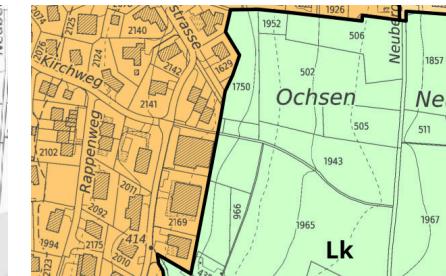
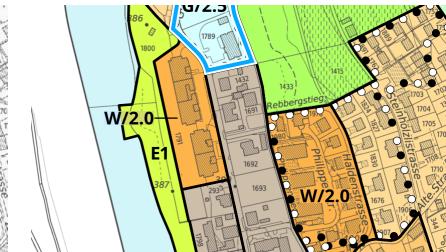
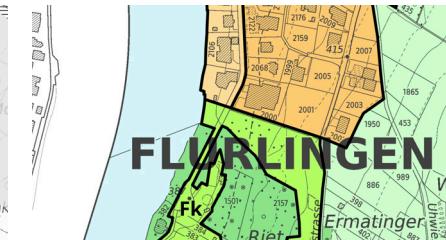
Ried



Rebbergsteig (Oberflächenabfluss) und Rheinufer



Ochsen (Oberflächenabfluss)



## 10 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

### 10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

**Kaum nennenswerte Auswirkungen -**

Die Teilrevision hat kaum nennenswerte Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsqualität oder andere Bereiche (Umwelt, Verkehr etc.)

**Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität**

Durch die geänderte Definition der Baumassenziffer (Zuschlag für verglaste Bauteile) entsteht tendenziell etwas mehr zulässige Baumasse. Aufgrund der Aufzonung an der Neuhauserstrasse besteht ebenfalls etwas mehr Kapazität. Eine wesentliche Veränderung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität ist jedoch nicht zu erwarten.

Die im Sinne der «Urbanen Wohnlandschaft» geforderte Aufnahme von mehr Einwohnenden soll über die von der Gemeinde angestrebte Umstrukturierung des AROVA Areals hin zu einem Mischgebiet erfolgen. Hier könnte ein hochwertiges Arbeits- und Wohnquartier geschaffen werden, welches der Zielsetzung der Charta Mis-Wyland 2020 entspricht: «Arbeit und Versorgung 4.0» – «multifunktionale Mischzonen, welche der künftigen Vermischung der Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung gerecht werden».

### 10.2 Orts- und Landschaftsbild

**Ortsbild (KOBI)**

Mit der Überprüfung im Ortskern zum neuen KOBI erfolgt eine grundeigentümerverbindliche Vorgabe zum Erhalt des inventarisierten Ortsbildes von Flurlingen. Dadurch wird ein Beitrag geleistet, für einen Erhalt der wesentlichen Strukturelemente des Ortsbildes und eine schonende Weiterentwicklung

### 10.3 Umweltschutz

**Energie**

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist.

**Wald**

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

**Geruchsemmissionen/FAT**

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keinen Einfluss auf die Geruchsemmissionen / FAT. Konfliktpotenzial bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen bezüglich Geruchsemmissionen bleiben dadurch unbeeinflusst.

**Strahlung/NIS**

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erkennen.

## Boden/Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen (FFF, landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte) betroffen.

## Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Angestrebte Entwicklung, welche auf Innenentwicklung eines Mischgebietes setzt und derzeit keine Einzonungen vorsieht, entspricht dem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

## Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Hochwasserschutz erwartet.

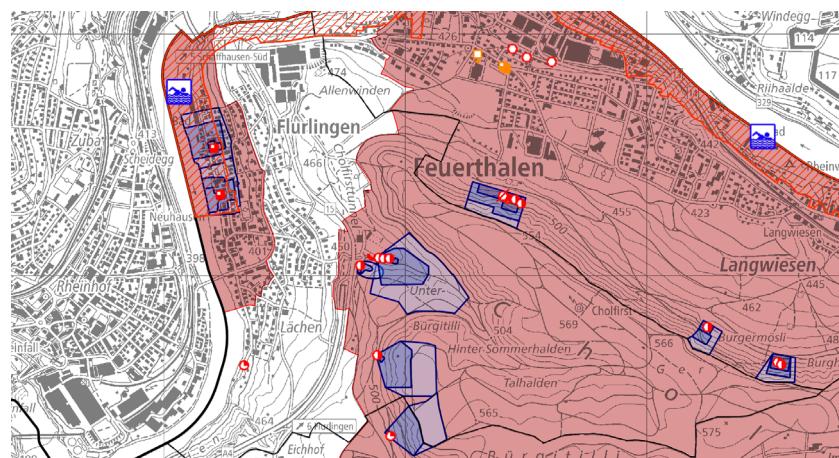
Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde für den Talgraben bereits festgelegt. Für den Rhein steht eine Gewässerraumfestlegung aus.

Grundwasser

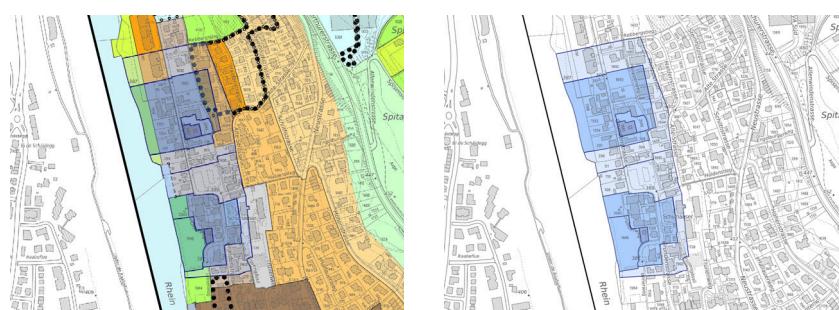
Das Gemeindegebiet von Flurlingen befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Ao und Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

- Gewässerschutzbereich Ao (rechtskräftig)
- Gewässerschutzbereich Au (rechtskräftig)
- Grundwasserfassung <= 30 l/min
- Grundwasserschutzzonen (rechtskräftig)**
- Rechtskräftige Zone S1
- Rechtskräftige Zone S2
- Rechtskräftige Zone S3



Grundwasserschutzzonen

Innerhalb der Bauzonen befinden sich zwei Grundwasserschutzzonen mit Fassungen.



Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

## Verkehr und Lärm

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

## Mobilitätsbedürfnisse

Tendenziell wird damit gerechnet, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung eher weiter zunehmen wird. Die Gemeinde arbeitet weiterhin auf eine Verbesserung der Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr hin (siehe Richtplanung, kommunaler Verkehrsplan).

Innerhalb der Gemeinde ist auch die Veloförderung von Bedeutung. Es wurden daher klarere und grosszügigere Anforderungen an Veloabstellplätze in die Bauordnung aufgenommen.

Die Gemeinde ist bestrebt im Bereich des motorisierten Individualverkehrs zumindest eine ressourcenschonende Mobilität zu fördern.

## Lokalklima und Siedlungsökologie

Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich.

Auf Basis der am 1.12.2024 in Kraft getretenen PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden in der vorliegenden Teilrevision Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas festgehalten:

- Einführung der Grünflächenziffer und begrünte Umgebungsflächen
- Naturnahe Umgebungsbeplanzung
- Baumschutz und Pflanzpflicht
- Vorgaben zum Siedlungsrand
- Vermeidung von Lichtemission
- Ergänzende Anforderungen an Gestaltungsplanpflichten
- Reduktionsfaktoren im Bereich der Parkierung

## Naturschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis NHG).

Flurlingen weist ein kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte auf. Der Grossteil der Gebiete liegt ausserhalb der Bauzone, so dass diese nicht von der vorliegenden Teilrevision kommunalen Nutzungsplanung betroffen sind.

## 10.4 Störfallvorsorge

### Risikokataster

#### Nationalstrassen



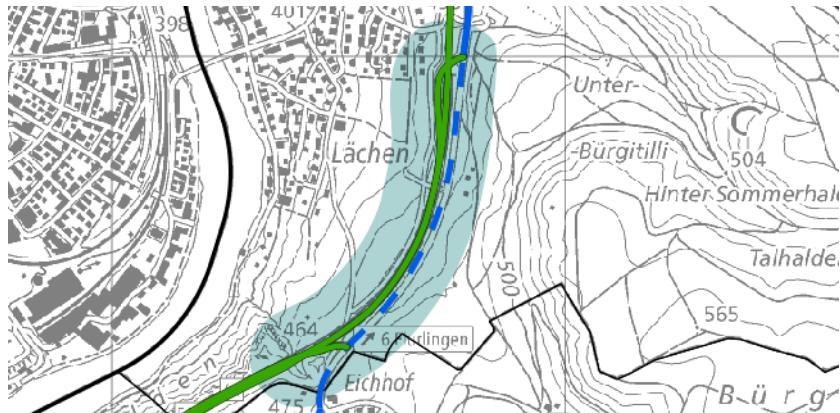
#### Durchgangsstrassen

- Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
- Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht

#### Konsultationsbereiche



Der Risikokataster enthält folgende störfallrelevante Anlagen:



Die störfallrelevanten Anlage Nationalstrasse A4 weist einen Konsultationsbereich auf.

- Referenzfläche Risikorelevanz Bevölkerung. Fläche des Konsultationsbereichs: 40'000 m<sup>2</sup>
- Referenzwert Risikorelevanz Bevölkerung: 720 EW+AP

### Abstimmung Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge

Im Konsultationsbereich sind keine Anpassungen der Zonierung oder der Nutzungsdichte vorgesehen. Es kommt zu keiner Veränderung bezüglich Störfallrisiko.

## 10.5 Mehrwertprognose

### Gesetzliche Verankerung

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz communal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

### kommunaler Mehrwertausgleich - Auf- und Umzonungen

Da die Gemeinde dem Mehrwertausgleich in der vorliegenden Teilrevision regelt kann gleichzeitig noch keine kommunale Mehrwertabgabe erhoben werden.

### Kantonaler Mehrwertausgleich - Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind keine Einzonungen vorgesehen. Es ergibt sich folglich keine kantonale Mehrwertprognose bzw. keine kantonale Mehrwertabgabe.

## 10.6 Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

### Berichterstattung

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden ausser der kleinen technischen Korrektur aufgrund der Festlegung der statischen Waldgrenzen im Bereich der Gewerbezone keine Anpassungen an Arbeitsplatzzonen vorgenommen. Es ist keine Berichterstattung zur „Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung“ der Zürcher Planungsgruppe Weinland erforderlich.

## 10.7 Fazit

### Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Flurlingen ist dem Handlungsräum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzepts wird weitgehend entsprochen.

Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll hingegen eine Verdichtung nach innen und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) kann durch die Bestrebungen zur inneren Verdichtung moderat zunehmen.

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

## 11 MITWIRKUNG

### 11.1 Übersicht

#### Ablauf und Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Partizipativer Prozess mit der Bevölkerung im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie
- Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 16.1.2026 bis 18.3.2026 und Orientierungsveranstaltung am **27.1.2026**
- Gemeindeversammlung ca. Herbst 2026

### 11.2 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.10.2025 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx** Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- **XXXX**
- **XXXX**

#### Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE geforderten oder empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- **XXXX**
- **XXXX**

### 11.3 Öffentliche Auflage

#### Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.10.2025 wurde vom 16.1.2026 bis 18.3.2026 öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

## 11.4 Anhörung

### Zustimmende Stellungnahmen

Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe  
Weinland vom xx.xx.20xx

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Teilrevisionsvorlage vom 2.10.2025 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden **keine Einwände/folgende Einwände** vorgebracht.

Die ZPW hat folgende Anträge gestellt:

- xxxx
- xxxx

## 11.5 Gemeindeversammlung

### Festsetzung

Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

## 11.6 Genehmigung

### Genehmigung ARE

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

## 12 SCHLUSSBEMERKUNG

### Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.