

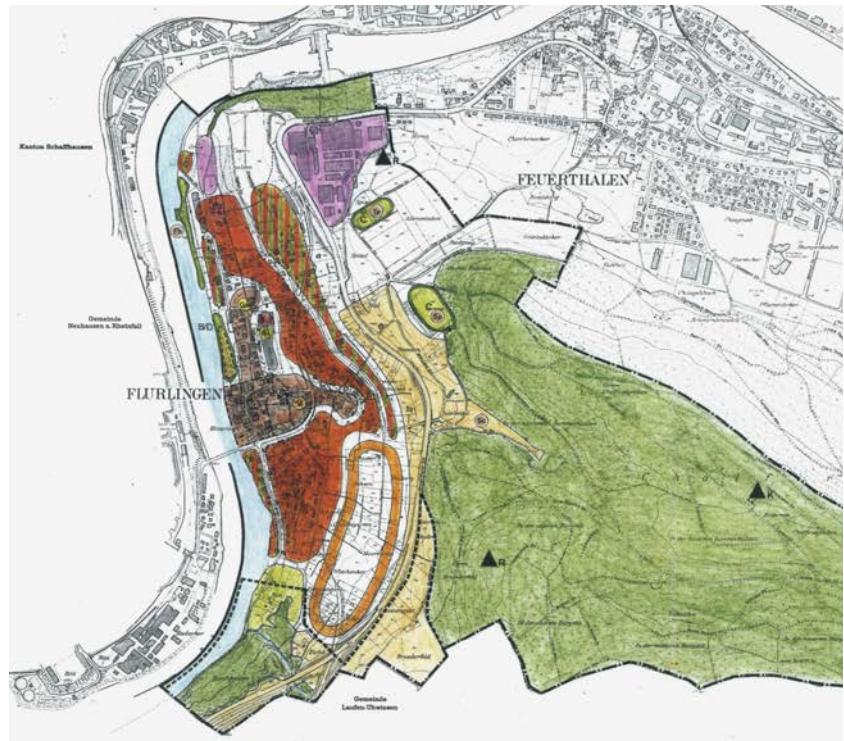


Kanton Zürich

Revision Richtplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT AUFHEBUNG GESAMTPLAN

Vorprüfung und öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31001 – 9.12.2025

Auftraggeber

Gemeinde Flurlingen

Bearbeitung

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

Titelbild

Ausschnitt Siedlungs- und Landschaftsplan

Inhalt		
1 EINLEITUNG		4
1.1 Ausgangslage		4
2 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN		5
2.1 Bestehende Grundlagen Siedlung und Landschaft		5
2.2 Aufhebung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans		6
2.3 Auswirkungen der Aufhebung		7
3 VERKEHRSPLAN		8
4 VERSORGUNGSPLAN		9
4.1 Bestehende Grundlagen Versorgung		9
4.2 Aufhebung des kommunalen Versorgungsplanes		9
4.3 Auswirkungen der Aufhebung		10
5 PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN 11		
5.1 Bestehende Grundlagen		11
5.2 Aufhebung des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen		11
5.3 Auswirkungen der Aufhebung		12
6 MITWIRKUNG		13
6.1 Übersicht		13
6.2 Kantonale Vorprüfung		13
6.3 Öffentliche Auflage		13
6.4 Anhörung		14
6.5 Gemeindeversammlung		14
6.6 Genehmigung		14
7 SCHLUSSBEMERKUNG		14

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Richtplanung (kommunaler Gesamtplan)

Die kommunale Richtplanung (Gesamtplan) der Gemeinde Flurlingen stammt von 1982 (Teilrevision Verkehrsplan 2008).

Der Gesamtplan ist veraltet, entspricht in verschiedenen Teilen nicht mehr den in der Zwischenzeit gesamtüberprüften Richtplänen des Kantons sowie der Region und den Zielsetzungen der Gemeinde gemäss Siedlungsentwicklungsstrategie.

Gesamtschau

Grundlage der Revision 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

Auf den kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Teilrichtpläne mit anderen Inhalten sind dagegen nicht zwingend erforderlich.

Der Verkehrsplan wird revidiert und aktualisiert, die anderen Bestandteile der Richtplanung (kommunaler Gesamtplan) werden aufgehoben.

Separate Vorlage Verkehrsplan

Der Verkehrsplan wird in einer separaten Vorlage neu aufgearbeitet und neu festgesetzt (siehe Vorlage Verkehrsplan, Büro poliplan).

Vorliegender Bericht

Vorliegender Bericht begründet die Aufhebung der weiteren Bestanteile des Gesamtplanes von 1982:

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Versorgungsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

2 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

2.1 Bestehende Grundlagen Siedlung und Landschaft

BLN

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

Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

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

Kantonaler Richtplan

Stand: 11.3.2024, Beschluss des Kantsrates (Festsetzung)

Im kantonalen Richtplan sind für Flurlingen Siedlungs- und Landschaftsthemen enthalten:

- Siedlungsgebiet
 - Freihaltegebiet zu Feuerthalen
 - Landschaftsverbindung
 - Landschaftsschutzgebiet (BLN)
-
- Siedlung/Ortskern: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Kobi), AREV-Nr. 0809/21, festgesetzt am 12. November 2021
 - Landschaft: Im «kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte» ist auf dem Gemeindegebiet von Flurlingen das Objekt Nr. 1520 Rheinufer und Rheinfall eingetragen.
 - Landschaft: Gewässerraum als künftige Sicherung des Landschaftsraums am Rhein für die ökologische Funktion, die Freihaltung und die Hochwassersicherheit
 - Siedlung: Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Regionales Raumordnungs-konzept RegioROK Weinland 30.6.2011

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

Regionaler Richtplan Zürcher Weinland

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

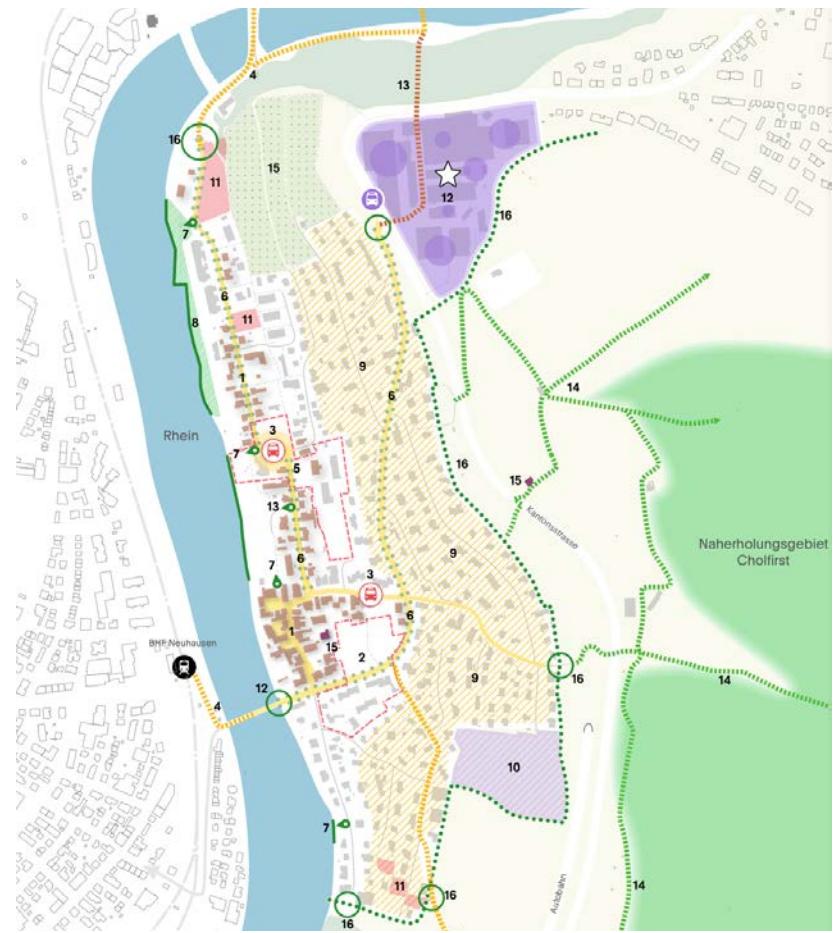
Im regionalen Richtplan Zürcher Weinland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Flurlingen gemacht:

Kommunale Entwicklungsvorstellungen

Plan SES mit Hinweisen für die Umsetzung

- 1 Bewahren baulichen Kulturerbe
- 2 Vertiefung Innenentwicklungspotential 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 Punktbaustruktur an Hanglagen
- 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 Siedlungsräinder und Aufwertung Ortseingänge

Die Gemeinde hat die heutigen Entwicklungsvorstellungen insbesondere bezüglich Siedlung in der Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) definiert:



Weitere kommunale Grundlagen und Vorgaben zu Siedlung und Landschaft

- Siedlung: kommunales Inventar der schutzwürdigen Gebäude
- Kommunale Nutzungsplanung mit Zonenplan, Kernzonenplänen, Waldabstandslinien etc.
- Landschaft: kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte in der Gemeinde Flurlingen 1997

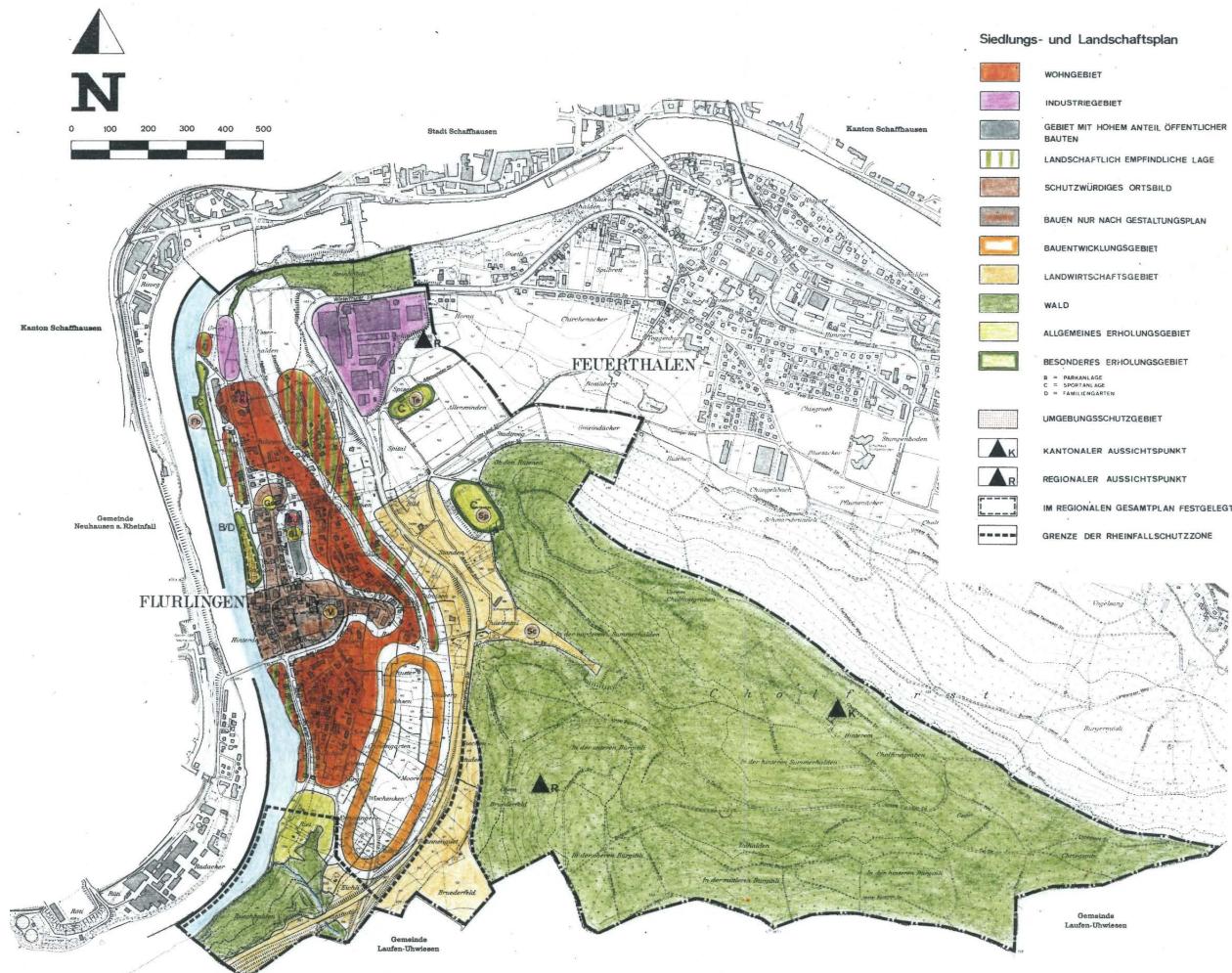
2.2 Aufhebung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans

Vom Gesetzgeber nicht mehr gefordert und genügend Grundlagen vorhanden

Da genügend konzeptionelle Grundlagen zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung vorliegen und da der Plan heute vom Gesetzgeber nicht mehr gefordert wird, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, der Gemeindeversammlung zu beantragen, auf den Siedlungs- und Landschaftsplan zu verzichten und diesen ersatzlos aufzuheben.

2.3 Auswirkungen der Aufhebung

Siedlungs- und Landschaftsplan 1982



Auf die Themenbereiche gemäss Gesamtplantext / Bericht des Siedlungs- und Landschaftsplans hat die Aufhebung folgende Auswirkungen:

Die Planeinträge des Siedlungsplanes sind über die entsprechenden Planfestlegungen im Zonenplan gesichert. Das Landwirtschaftsgebiet und der Wald sind in den kantonalen Nutzungszenen festgelegt.

Die Bereiche der «Landschaftlich empfindlichen Lage» liegen gemäss Zonenplan mehrheitlich in Bauzonen mit geringer baulicher Dichte (W1.2). Damit ist das Anliegen weitgehend erfüllt. In der laufenden Revision der Nutzungsplanung wird zudem ein empfindlicher Siedlungsrand definiert.

Die Bereiche liegen in den Kernzonen gemäss Zonenplan und es bestehen Kernzonenpläne. Damit wird dem schutzwürdigen Ortsbild Rechnung getragen.

Das im Siedlungsplan vorgesehene Bauentwicklungsgebiet ist heute nicht mehr möglich, weil ein Grossteil des Gebietes nicht im kantonalen Siedlungsgebiet liegt.

Wohngebiet, Industriegebiet, Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten, Wald, Landwirtschaftsgebiet, besondere Erholungsgebiete, bauen nur nach GP

LANDSCHAFTLICH EMPFINDLICHE LAGE

SCHUTZWÜRDIGES ORTSBILD

BAUENTWICKLUNGSGEBIET

«Massvolle, gleichmässige und verkraftbare Entwicklung»

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Kapazität des Zonenplanes / der Nutzungsplanung definiert. Mit der Nutzungsplanung wird ebenfalls eine massvolle Entwicklung angestrebt.

«Dorfcharakter erhalten» / «Dorfkern schützen, pflegen und erneuern»

Durch das kantonale Ortsbildinventar, die Inventare zu schützenswerten Bauten und die Vorgaben der Kernzonenpläne/Nutzungsplanung bestehen genügend Vorgaben zum Erhalt des Dorfcharakters.

«Schutz der Landschaft»

Durch die überkommunalen Grundlagen (Landschaftsschutzobjekt Rheinufer, kantonale Freihaltezonen, kantonale Landwirtschaftszonen) sowie kommunale Vorgaben (SES, Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte) bestehen auch seitens Landschaft genügend Schutzvorgaben.

«Erholungsgebiete für die Bevölkerung»

Die im Gesamtplan aufgeführten drei Erholungsgebiete (Freibad Usser Gründen, Sportplatz Eggen, Tennisplatz Spisen) liegen der Nutzung entsprechend alle in kommunalen Erholungszonen gemäss Nutzungsplanung/Zonenplan. Mit spezifischen Bau- und Nutzungs vorschriften wird ihr Fortbestand in der Nutzungsplanung gesichert.

«Aussichtspunkte freihalten»

Die drei Aussichtspunkte sind und waren überkommunal (kantonaler und regionaler Richtplan) festgelegt.

Fazit

Die Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplanes hat keine Auswirkung, weil alle Inhalte anderweitig gesichert sind.

3 VERKEHRSPLAN

Separate Vorlage Verkehrsplan

Auf den kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Der Verkehrsplan wird in einer separaten Vorlage revidiert, neu aufgearbeitet und neu festgesetzt (siehe Vorlage Verkehrsplan, Büro poliplan).

Der bisherige Verkehrsplan Stand 1982 wird durch den neuen Plan abgelöst.

4 VERSORGUNGSPLAN

4.1 Bestehende Grundlagen Versorgung

Überkommunale Planung

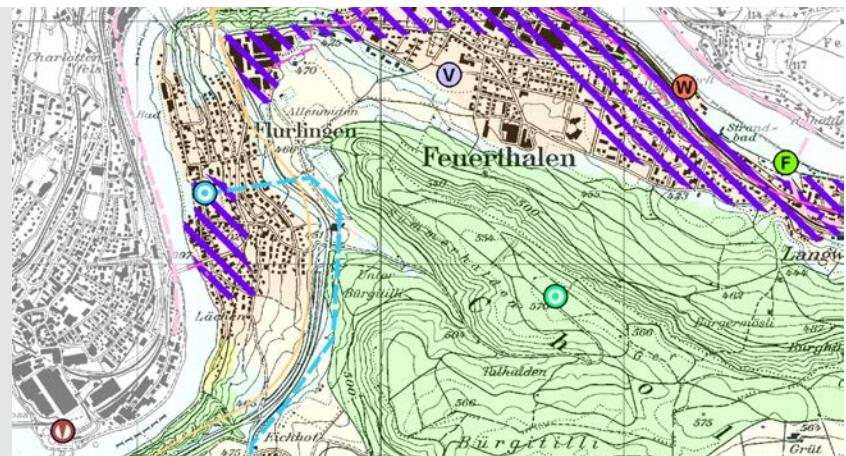
In der überkommunalen Planung sind folgende Inhalte festgelegt:

- Wassertransportleitung und Grundwasserfassung
- Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
- Erdgastransportleitung
- Kommunikationsanlage

Regionaler Richtplan Zürcher Weinland

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

Versorgung, Entsorgung
Grundwasserfassung
Wassertransportleitung
Prioritätsgebiet für
rohrleitungsgebundene Energieträger
Erdgastransportleitung > 5 Bar
Kommunikationsanlage



Kommunale Planungen

Auf kommunaler Stufe bestehen folgende Grundlagen:

- Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
- Neue Energielösung in Vorbereitung (Wärmeverbund mit thermischer Grundwassernutzung)
- Abfallverordnung

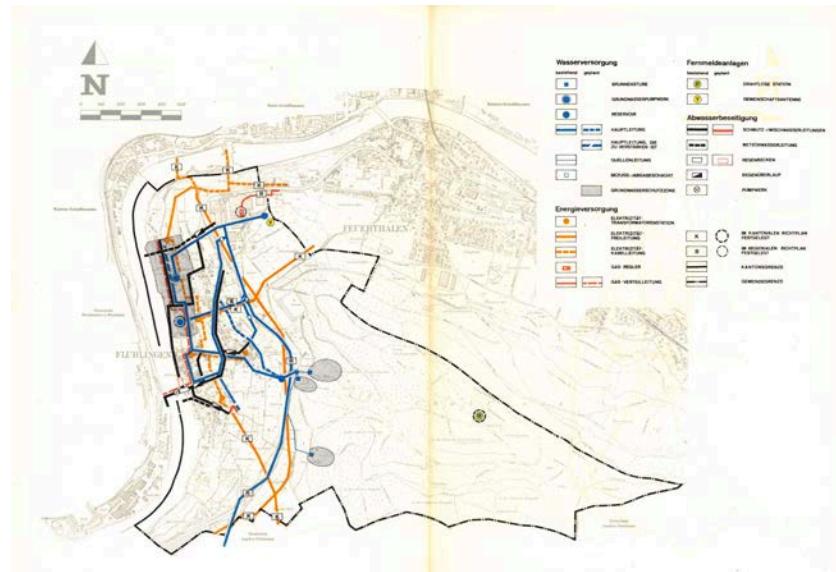
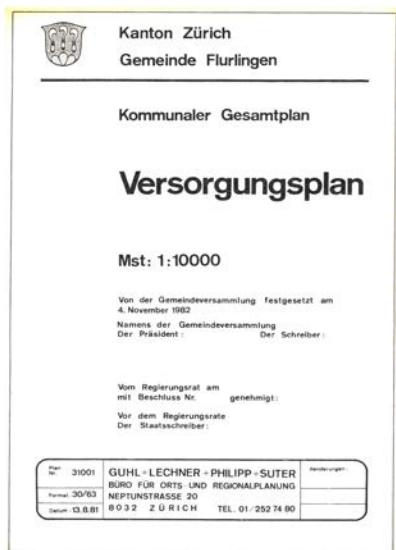
4.2 Aufhebung des kommunalen Versorgungsplanes

Aufhebung kommunaler Versorgungsplan

Der Versorgungsplan dient als Grundlage für die Landsicherung der notwendigen Leitungstrassen und Flächen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung mittels Baulinien und Werkplänen.

Der Versorgungsplan von Flurlingen umfasst die Teilbereiche:

- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Fernmeldeanlagen
- Abwasserbeseitigung
- Gewässer
- Abfallbeseitigung



Inhaltlich veraltet und durch andere Planungen abgelöst

Der bestehende kommunale Versorgungsplan stammt aus dem Jahr 1982. Er ist veraltet und eine Nachführung wird vom Kanton nicht mehr gefordert.

Da die bezeichneten Anlagen weitgehend bestehen bzw. die Landsicherung (Baulinien etc.) erfolgte und da die Themen durch andere Planungen (GWP, GEP etc.) inhaltlich präziser wiedergegeben werden, besteht kein Bedarf mehr für den Versorgungsplan.

Der Gemeinderat hat sich daher dazu entschlossen, auf den Versorgungsplan zu verzichten. Er soll ersatzlos aufgehoben werden.

4.3 Auswirkungen der Aufhebung

Auswirkung

«Wasserversorgung» und
«Abwasserentsorgung»

Auf die Themenbereiche des Versorgungsplanes hat die Aufhebung folgende Auswirkungen:

Die notwendigen Inhalte werden im generellen Wasserversorgungsprojekt und im generellen Entwässerungsplan geregelt. Die Aufhebung hat daher auf Themen der Wasserver- und Abwasserentsorgung keinen Einfluss.

Für die Wasserversorgung der Gemeinde Flurlingen ist die SH Power, Schaffhausen zuständig.

Bau und Betrieb der Groberschliessungsanlagen erfolgen durch die Betreiber. Die erforderlichen Groberschliessungsanlagen bestehen. Es besteht kein Bedarf mehr für den Plan.

«Energieversorgung»

Die im Plan bezeichnete «Gemeinschaftsanntenne auf dem Rosinli» besteht nicht mehr und ist nicht mehr erforderlich. Die «drahtlose Station» ist als Kommunikationsanlage auf dem Cholfirst in der überkommunalen Richtplanung verzeichnet.

«Fernmeldeanlagen»

«Gewässer»

Zur Sicherung einer genügenden Kapazität des Dorfbaches und dessen Bachlauf ist kein Eintrag im Versorgungsplan mehr erforderlich. Der Gewässerraum ist festgelegt. Entwässerungsthemen sind im GEP enthalten.

«Abfallbeseitigung»

Der Versorgungsplan macht keine raumrelevanten Aussagen zum Abfall. Die Abfallentsorgung ist weiterhin gewährleistet.

Fazit

Die Aufhebung des Versorgungsplanes hat keine Auswirkung, weil alle Inhalte anderweitig gesichert sind.

5 PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN

5.1 Bestehende Grundlagen

Überkommunale Planung

In der überkommunalen Planung sind keine öffentlichen Bauten und Anlagen auf dem Gemeindegebiet von Flurlingen festgelegt.

Kommunale Planungen

Auf kommunaler Stufe bestehen folgende Grundlagen:

- Schulraumplanung der Schule

5.2 Aufhebung des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen

Aufhebung kommunaler Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist:

- ein Koordinationsinstrument zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Bauten und Anlagen und
- dient als Grundlage für die Landsicherung für geplante Bauten und Anlagen mittels Werkplan.

Er umfasst folgende Bereiche:

- Öffentliche Verwaltung
- Erziehung und Bildung
- Kultur, gemeinschaftliche Begegnung
- Sozial- und Gesundheitswesen
- Erholung und Sport

Inhaltlich veraltet und durch andere Planungen abgelöst

Der bestehende Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen stammt aus dem Jahr 1982. Er ist veraltet und eine Nachführung wird vom Kanton nicht mehr gefordert. Die bezeichneten Anlagen bestehen und sind gesichert. Für die erforderliche und geplante Schulhauserweiterung wird in der Nutzungsplanung genügend Spielraum geschaffen. Der Gemeinderat hat sich daher dazu entschlossen, auf den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zu verzichten. Er soll ersatzlos aufgehoben werden.

5.3 Auswirkungen der Aufhebung

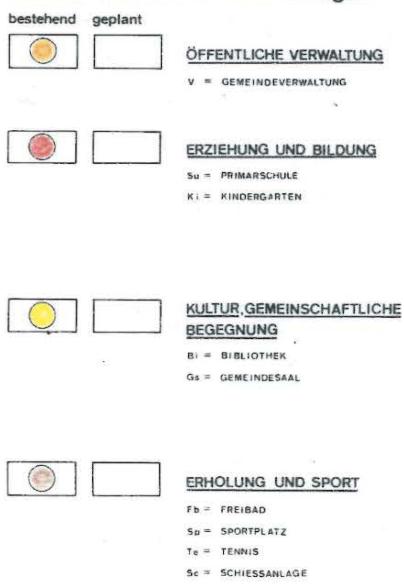
Auswirkung

Koordination zwischen den Trägerschaften

Auf die Themenbereiche der öffentlichen Bauten und Anlagen hat die Aufhebung folgende Auswirkungen:

Die Trägerschaft der Primarschule, des Kindergartens und der Bibliothek ist die Primarschulgemeinde. Die Sportanlage Tennis weist eine private Trägerschaft auf. Bei den anderen Bauten und Anlagen ist die politische Gemeinde die Trägerschaft.

Aufgrund der Grösse der Gemeinde ist die Koordination zwischen der Primarschulgemeinde und der politischen Gemeinde einfach sichergestellt. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen als Koordinationsinstrument ist nicht erforderlich.



Die Platzbedürfnisse der Gemeindeverwaltung sind im bestehenden Gemeindehaus gedeckt. Das Werkgebäude ist bestehend und reicht für die Bedürfnisse der Gemeinde aus.

Im Zonenplan ist eine grössere Fläche als Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden. Durch den in der aktuellen Teilrevision geschaffenen Spielraum (Fassadenhöhe) bestehen hier genügend Reserven, um Ausbaubedürfnisse für Erziehung und Bildung abdecken zu können.

Die Schulbibliothek liegt in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen gemäss Zonenplan. Die Liegenschaft Rheintal (Gemeindesaal) und die Hirschtrotte befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind dementsprechend gesichert.

Die Erholungs- und Sportanlagen befinden sich im Bereich der Erholungszonen gemäss Zonenplan. Die neuen spezifischen Bauordnungsvorschriften räumen ihnen einen gewissen Entwicklungsspielraum ein.

Einzig die bestehende Schiessanlage «im chüelen Tal» / Schützenhaus liegt im Bereich der Landwirtschaftszone und verliert durch die Aufhebung des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen die Standortfestlegung im Richtplan. Das Gebäude ist jedoch bestehend, so dass dies akzeptiert wird.

Fazit

Die Aufhebung des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen hat keine wesentlichen Auswirkungen. Die Bauten sind bestehend, gesichert und erforderliche Ausbaumöglichkeiten sind vorhanden.

6 MITWIRKUNG

6.1 Übersicht

Ablauf und Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Partizipativer Prozess mit der Bevölkerung im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie
- Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage der Aufhebung Gesamtplan (Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) sowie separate Revisionsvorlage Verkehrsplan vom 16.1.2026 bis 18.3.2026 und Orientierungsveranstaltung am **27.1.2026**
- Gemeindeversammlung ca. Herbst 2026

6.2 Kantonale Vorprüfung (offen)

Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx**

Die Aufhebung des Gesamtplanes (Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) sowie die separate Revisionsvorlage Verkehrsplan wurden dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **xx.xx.20xx** Auskunft.

6.3 Öffentliche Auflage (offen)

Einwendungen

Die Aufhebung des Gesamtplanes (Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) sowie die separate Revisionsvorlage Verkehrsplan wurden 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.

6.4 Anhörung (offen)

Zustimmende Stellungnahmen

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

Die Aufhebung des Gesamtplanes (Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) sowie die separate Revisionsvorlage Verkehrsplan wurden von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden **keine Einwände/folgende Einwände** vorgebracht.

Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe
Weinland vom xx.xx.20xx

Die ZPW hat folgende Anträge gestellt:

- xxxx
- xxxx

6.5 Gemeindeversammlung (offen)

Festsetzung

Die Aufhebung des Gesamtplanes (Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) sowie die separate Revisionsvorlage Verkehrsplan werden der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

6.6 Genehmigung (offen)

Genehmigung ARE

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Aufhebung durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Aufhebung der Teilpläne ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Aufhebung der veralteten und nicht vorgeschriebenen Teilpläne des Gesamtplanes zweckmässig und rechtmässig ist.