



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0036

Kontakt: Stefan Pfister, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Freienstein-Teufen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 26. November 2025
 - Kernzonenplan Ortsteil Freienstein Mst. 1:1000 vom 26. November 2025
 - Kernzonenplan Ortsteil Teufen Mst. 1:1000 vom 26. November 2025
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. November 2025
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 26. November 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Freienstein-Teufen setzte mit Beschluss vom 26. November 2025 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 6. Januar 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Ebenfalls wurde durch die Gemeindeversammlung eine Revision der kommunalen Richtplanung festgesetzt. Die Genehmigung der Richtplanung erfolgt koordiniert in einer separaten Verfügung (KS ARE 26-0035).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 führte der Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen ein, basierend auf der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Zudem sind gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich in die BZO aufzunehmen.

Mit der vorliegenden Teilrevision aktualisiert die Gemeinde Freienstein-Teufen die Baubegriffe und Messweisen und führt mit Art. 28 BZO eine kommunale Mehrwertabgabe ein.

Die Regelungen zu den Abstellplätzen für Personenwagen in Art. 24 BZO werden an die übergeordneten Vorgaben und die geltenden Normen angepasst. Aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Kernzone kann eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze vorgenommen werden (Art. 24 Abs. 1 BZO). Zudem wird die Anzahl der Veloabstellplätze für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu festgelegt (Art. 24 Abs. 4 BZO). Weiter werden die Naturgefahren in der BZO geregelt. Bei Sondernutzungsplanungen sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist hinsichtlich der Hochwassergefährdung die Naturgefahrenkarte zu berücksichtigen (Art. 29 Abs. 1 BZO).

Der Zonenplan wird nur geringfügig angepasst; es werden jene bestehenden Strassenabschnitte eingezont, die der Erschliessung der bereits in der Bauzone liegenden Grundstücke dienen.

Die Kernzonenpläne für die Ortsteile «Freienstein» und «Teufen» erfahren keine wesentlichen materiellen Änderungen. Es erfolgt einzig eine Aktualisierung der Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1849 und 1850 (Dorfstrasse 8/10) abgestimmt auf die bereits erfolgte Entwicklung. Der Kernzonenperimeter wird in Abstimmung mit den Einzonungen der Strassenparzellen im Zonenplan angepasst.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. März 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Freienstein-Teufen mit Beschluss vom 26. November 2025 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Freienstein-Teufen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Freienstein-Teufen (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM - 6. MAI 2026

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



