

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeinde Freienstein-Teufen, Kanton Zürich

26. November 2025



**PLANE  
RAUM.**

Verkehrsplanung  
Raumentwicklung

### **Arbeitsgruppe Ortsplanung**

Simona Hofmann, Gemeinderätin, Vorsitz  
Rolf Weibel, Gemeinderat, Baukommission  
Bruno Keller, Baukommission  
Roger Leuenberger, Baukommission  
Martin Utzinger, Baukommission  
Markus Lienhard, Leiter Bau und Planung  
Peter Hirner, Gemeindeingenieur

### **Bearbeitet durch**

PLANE RAUM.  
Badenerstrasse 18  
CH-8004 Zürich  
+41 44 291 04 04  
[www.planeraum.ch](http://www.planeraum.ch)

Fabio Trussardi, David Schmid

PRN 40050

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Planungsauftrag	7
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1 Übergeordnete Vorgaben	8
2.2 Kommunale Vorgaben	15
2.3 Historische Entwicklung	16
2.4 Vorhandene Grundlagen	18
<b>3. Politische Grundhaltung</b>	<b>26</b>
<b>4. Anpassung Zonenplan</b>	<b>27</b>
4.1 Überprüfung Zonengrenzen	27
4.2 Arrondierungen	27
<b>5. Anpassung Bau- und Zonenordnung</b>	<b>29</b>
5.1 Hinweise	29
5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen	29
5.3 Kernzone	35
5.4 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	37
5.5 Zone für öffentliche Bauten	38
5.6 Ergänzende Bestimmungen	38
<b>6. Mehrwertausgleich</b>	<b>41</b>
6.1 Ausgangslage	41
6.2 Kantonaler Mehrwertausgleich	42
6.3 Kommunaler Mehrwertausgleich	42
6.4 Höhe der Freifläche	45
6.5 Höhe des Abgabesatzes	47
<b>7. Auswirkungen</b>	<b>48</b>
7.1 Siedlung und Verkehr	48
7.2 Umwelt	50
7.3 Mehrwertabgabe	55
<b>8. Mitwirkung</b>	<b>56</b>
8.1 Kantonale Vorprüfung	56
8.2 Anhörung	58
8.3 Öffentliche Auflage	60

## Beilagen

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

Zonenplan

Kernzonenpläne Ortsteil Freienstein und Ortsteil Teufen

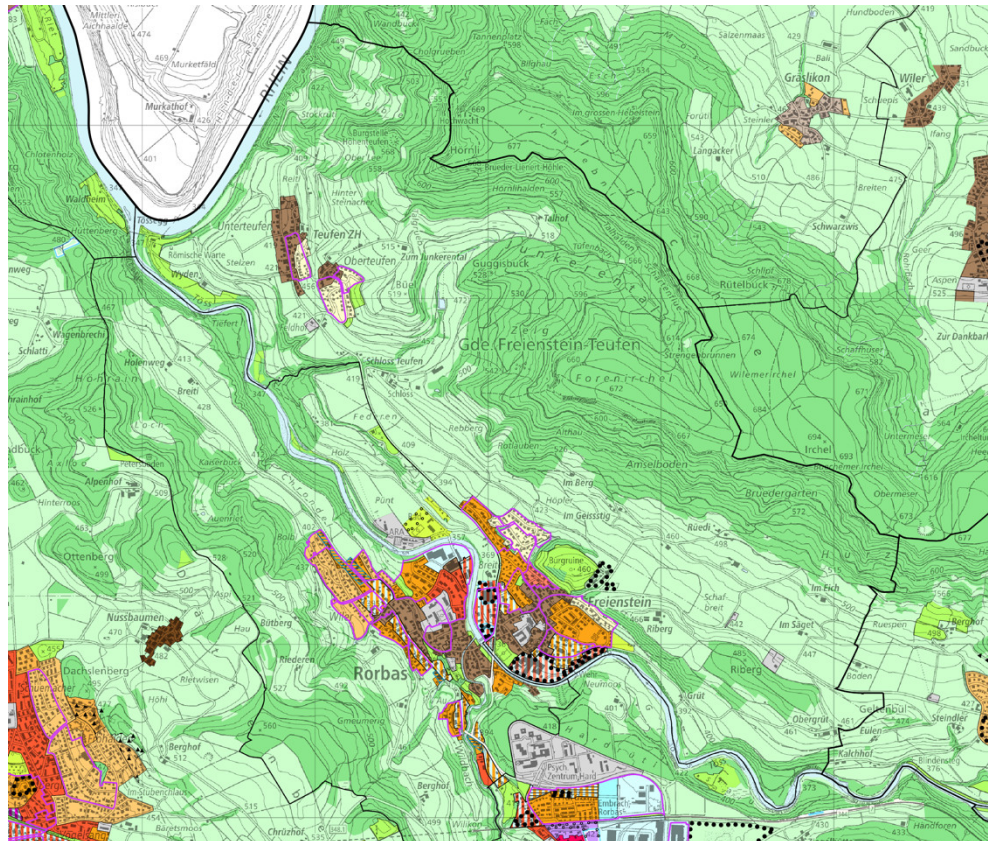
Provisorischer Zeitplan

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

### Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Juni 2012 teilrevidiert und festgesetzt. Die Themenfelder der Teilrevision waren insbesondere die Berücksichtigung des Inventars der schützenswerten Bauten im Kernzonenplan und die Darstellung der Gestaltungspläne im Zonenplan. Die Überführung des Zonenplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat bereits stattgefunden. Der Darstellung im ÖREB Kataster kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.



Planausschnitt  
ÖREB-Kataster  
maps.zh.ch  
vom 20.3.2023

Ausgehend von der übergeordneten Gesetzgebung (kantonale und regionale Richtplanung) und den kommunalen Planungsgrundlagen soll die Bau- und Zonenordnung erneut teilrevidiert werden. Zusätzlich soll der kommunale Verkehrsplan aus dem Jahre 1982 überprüft und revidiert werden.

Die Bau- und Zonenordnung ist zu den folgenden vier Themenpakete zu revidieren. Dabei wird zwischen redaktionellen Änderungen und Umsetzung IVHB sowie materiellen Änderungen und neuen Bestimmungen unterschieden.

vier Themenpakete mit Unterscheidung nach redaktionellen Änderungen und Umsetzung IVHB (grün) sowie materiellen Änderungen und neuen Bestimmungen (rot)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Freienstein-Teufen			
Teilpaket 1	Teilpaket 2	Teilpaket 3	Teilpaket 4
<p>Harmonisierung Baubegriffe</p> <p>Umsetzung IVHB gemäss PBG und ABV</p>	<p>Behebung Fehlwirkungen</p> <p>Vollzugsprobleme der aktuellen BZO</p>	<p>Regelung Mehrwertausgleich</p> <p>Kommunale Mehrwertabgabe</p>	<p>Umsetzung Naturgefahrenkarte</p> <p>Raumplanerische Massnahmen</p>

### Anlass Harmonisierung Baubegriffe

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Der Kanton Zürich tritt dem IVHB-Konkordat nicht bei, übernimmt jedoch 29 deren Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnutzungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnutzungsziffer ist IVHB-konform und hat sich bewährt. Die Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Zurzeit wird im Kanton Zürich über eine Verlängerung dieser Frist diskutiert.

Die Revision der Nutzungsplanung hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie in Abstimmung auf die kantonale und regionale Richtplanung zu erfolgen.

Die Aktualisierung des Zonenplans ist nicht Bestandteil der Teilrevision bzw. der Aufgabenstellung.

### Anlass Behebung Fehlwirkungen

In den letzten Jahren erkannte Fehlwirkungen und Vollzugsprobleme der aktuellen BZO wurden vom Bauamt und Gemeindeingenieur erfasst und sollen behoben werden.

Annahme: Wir gehen weiterhin davon aus, dass es sich dabei um redaktionelle Änderungen der Bau- und Zonenordnung handelt.

### **Anlass Regelung Mehrwertausgleich**

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 Mehrwertausgleich (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. 1bis RPG). Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (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 traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Mit der angestrebten Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal 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. Dafür soll die Bau- und Zonenordnung mit den für die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erforderlichen Bestimmungen gemäss Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ergänzt werden. Die Einführung erfolgt gestützt auf den Mustervorlagen des Amts für Raumentwicklung (ARE).

### **Anlass Umsetzung Naturgefahrenkarte**

Gemäss Gefahrenkartierung Naturgefahren befindet sich das Gemeindegebiet Freienstein-Teufen teilweise in einem Bereich mit einer mittleren und geringen Hochwassergefährdung. Zudem ist stellenweise mit Oberflächenabfluss bzw. Vernässung zu rechnen. Wer bei der Planung von Bauvorhaben die Naturgefahren frühzeitig einbezieht, kann den nötigen Schutzgestalterisch optimal integrieren – und Mehrkosten verhindern. Die Herstellung des Hochwasserschutzes hat in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu erfolgen. Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind deshalb Hochwasserschutzmassnahmen verbindlich in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

## Anlass Revision Verkehrsrichtplan

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist Anlass, die heutigen Inhalte der kommunalen Richtplanung zu überprüfen und sie auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abzustimmen. Die Kommunale Richtplanung der Gemeinde Freienstein-Teufen besteht aus 5 Teilrichtpläne und stammt aus dem Jahr 1982. Seither wurden diverse übergeordnete Planungen revidiert. Basierend auf den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungsinstrumenten wird der Handlungsbedarf beim kommunalen Verkehrsplan aus dem Jahre 1982 aufgezeigt und an die geänderten übergeordneten Festlegungen angepasst. Die übrigen Planungsinstrumente der kommunalen Richtplanung sollen aufgehoben werden.

## 1.2 Planungsauftrag

### Projektorganisation

Der Gemeinderat hat für die Teilrevision der BZO eine Arbeitsgruppe Ortsplanung zusammengestellt und diese mit der Bearbeitung beauftragt.



Projektorganisation Teilrevision Bau- und Zonenordnung

### Zeitplan

Der beiliegende provisorische Zeitplan vermittelt eine Vorstellung des geplanten Ablaufs zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des kommunalen Richtplans.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Übergeordnete Vorgaben

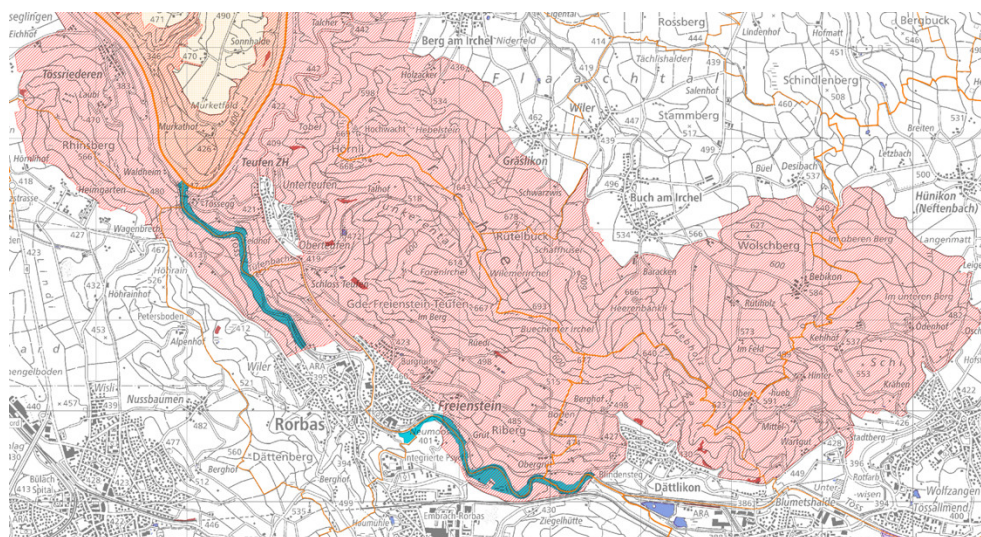
#### **Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)**

Das BLN Gebiet Nr. 1410 Irchel befindet sich teilweise auch auf Gemeindegebiet Freienstein-Teufen, hat aber für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine direkte Bedeutung.

Der Irchel erhebt sich als bewaldeter Tafelberg schroff über dem engen Durchbruchstal des Rheins zwischen Rüdlingen und der Tösssegg sowie über der tief eingeschnittenen Töss. Der Tafelcharakter ergibt sich durch die mächtigsten Deckenschotterablagerungen der Schweiz. Der ausgedehnte Wald des Irchels gehört zu den wenigen grossen, zusammenhängenden und nicht von Verkehrsachsen zerschnittenen Wäldern des Schweizer Mittellandes.

Im Auengebiet von nationaler Bedeutung Dättlikon-Freienstein entlang der Töss sind auf kleinflächigen Kiesbänken Flusskies-Pionierflur sowie an den Gleithängen kleinflächig Ulmen-Eschenhartholzauenwald ausgebildet, zwei für das Mittelland seltene Lebensraumtypen. An den steilen Sandsteinwänden der Prallhänge baut der gefährdete Eisvogel seine Bruthöhlen.

Zur Römerzeit war der Irchel Teil des rheinbegleitenden Limes. Über dem Dorf Freienstein ragt der markante Turm der gleichnamigen frühmittelalterlichen Burgruine auf, begleitet von einem bedeutenden Sodbrunnen. Am Talausgang des Junkerentals liegt, leicht erhöht und eingebettet in Rebberge, die Schlossanlage Teufen, die Mitte des 19. Jahrhunderts in neugotischem Stil erbaut wurde. Die Schlossanlage gehört zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung.



/// BLN-Gebiet

## Kantonales Raumordnungskonzept

Die Gemeinde Freienstein-Teufen wird im kantonalen Raumordnungskonzept zu den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» (Ortsteil Freienstein) und «Naturlandschaft» (Ortsteil Teufen) gezählt.

Damit stehen im Ortsteil Freienstein folgende Themen im Vordergrund:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

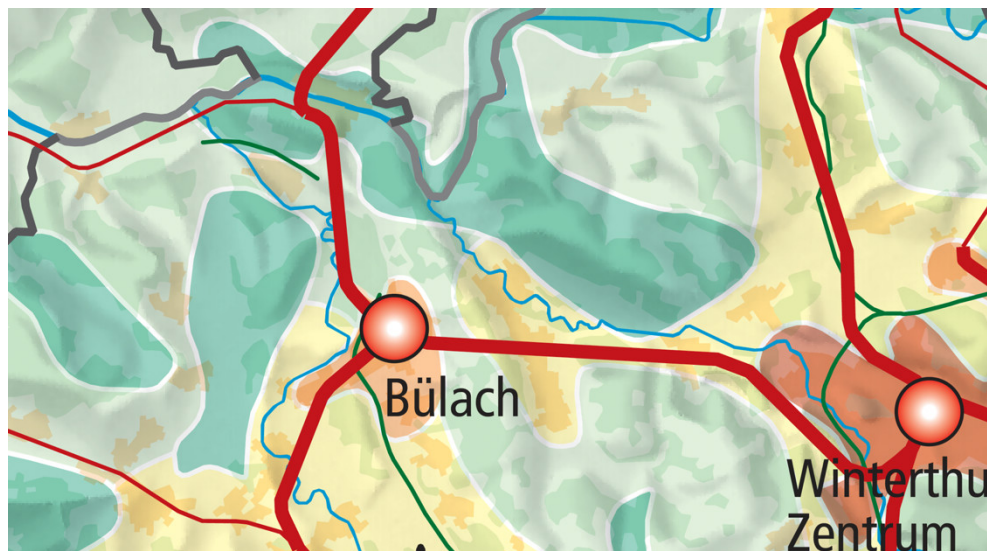
Im Ortsteil Teufen stehen folgende Themen im Vordergrund:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

Handlungsräume











■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

Handlungsräume im  
Grossraum Zürich

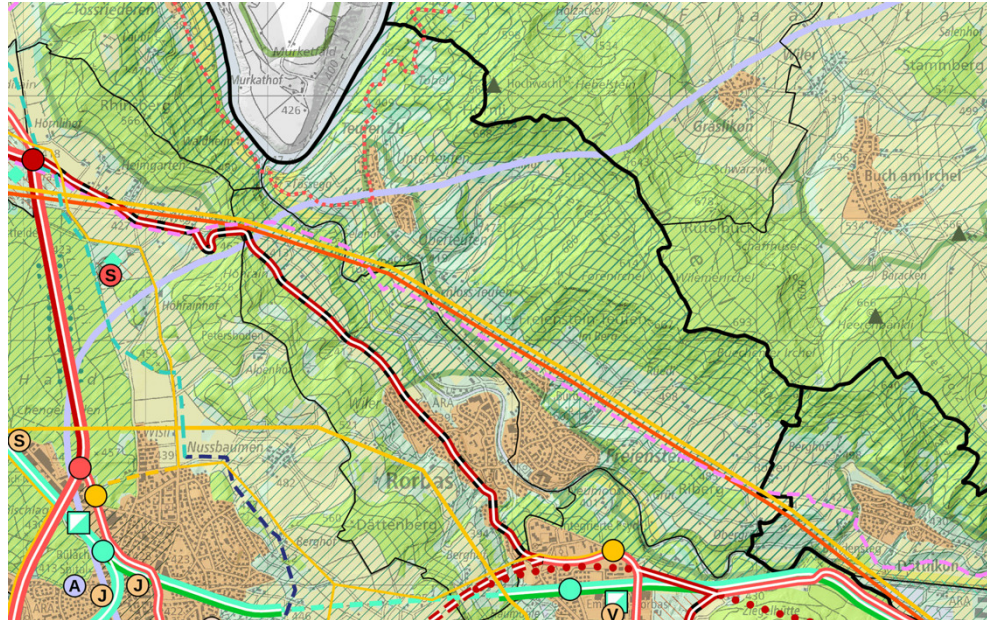


## Kantonaler Richtplan

Die beiden Ortsteile Freienstein und Teufen befinden sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet und grenzen an das Landschafts-  
schutz- und Landschaftsförderungsgebiet Unteres Tösstal. Im Siedlungs-  
gebiet sind keine für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung relevan-  
ten Festlegungen vorhanden.

-  Siedlungsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Wald
-  Gewässer
-  Landschafts-Förderungsgebiet

Planausschnitt  
kantonalen Richtplan

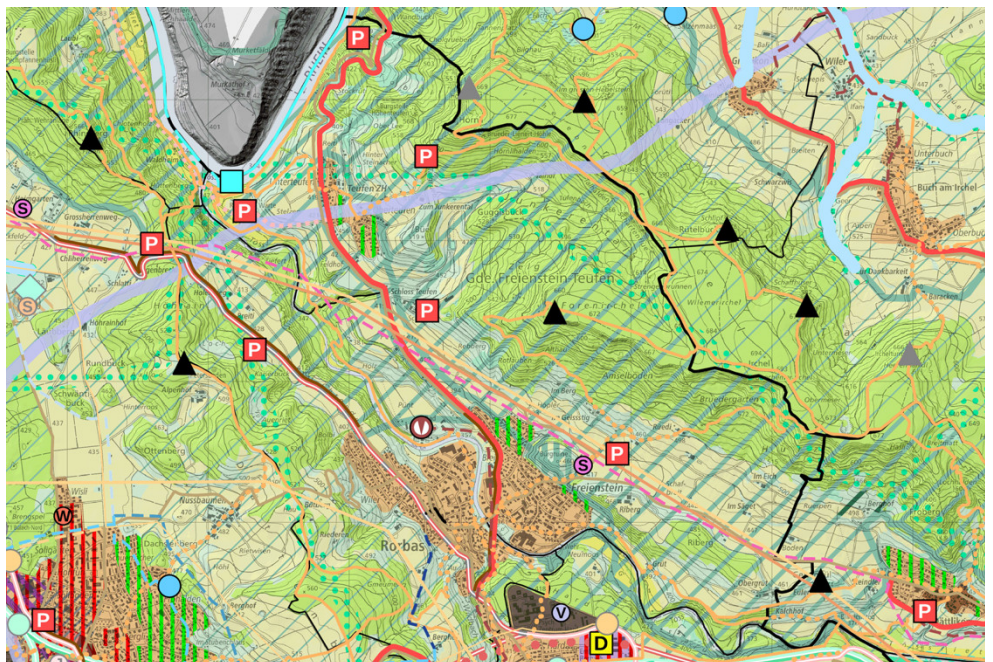


## Regionaler Richtplan

Gemäss dem regionalen Richtplan wird die Gemeinde Freienstein-Teufen im Zielbild 2030 dem Raumtyp «erneuerte ländliche Räume» bezeichnet. In den erneuerten ländlichen Räumen ermöglicht eine massvolle Nutzung innerer Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet eine bauliche Entwicklung. Die bestehenden dörflichen Strukturen bleiben erhalten. Die Gemeinde Freienstein-Teufen soll sich mit verschiedenen Instrumenten insbesondere dafür einsetzen, dass gewachsene Strukturen erhalten und grosse Dichtesprünge vermieden werden.

- Siedlungsgebiet
- Aussichtspunkt
- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte

Planausschnitt regionaler Richtplan, Überlagerung aller Karteninhalte



## Fluglärm

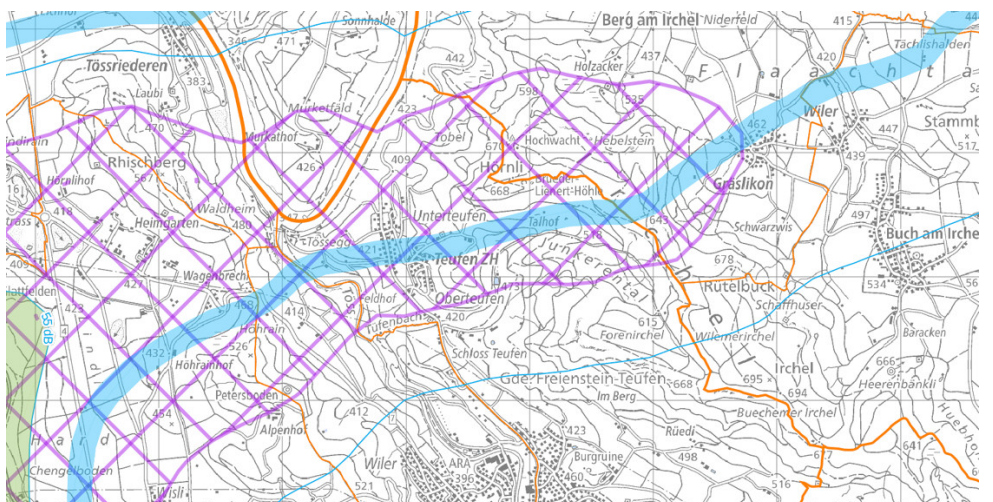
Der Ortsteil Teufen befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten, weshalb die Belastungsgrenzwerte für den Lärm ziviler Flugplätze gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung zu beachten sind.

Der nördliche Teil von Teufen befindet sich innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL). Die Abgrenzungslinie umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem IGW ES II. Einzonungen für Wohnnutzung ist innerhalb der Abgrenzungslinie ausgeschlossen.

Die Planungswerte in der Nacht werden für die Empfindlichkeitsstufe ES II überschritten, weshalb höhere Anforderungen an den Schallschutz gelten.

- Beurteilung Wohnen**
- Alarmwert überschritten
  - Immissionsgrenzwert überschritten
  - Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
  - Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm
- Abgrenzungslinie kantonalen Richtplan**
- AGL kantonalen Richtplan

Fluglärmbelastung in Teufen, Beurteilung Wohnen ES II, maps.zh.ch vom 6.6.2024



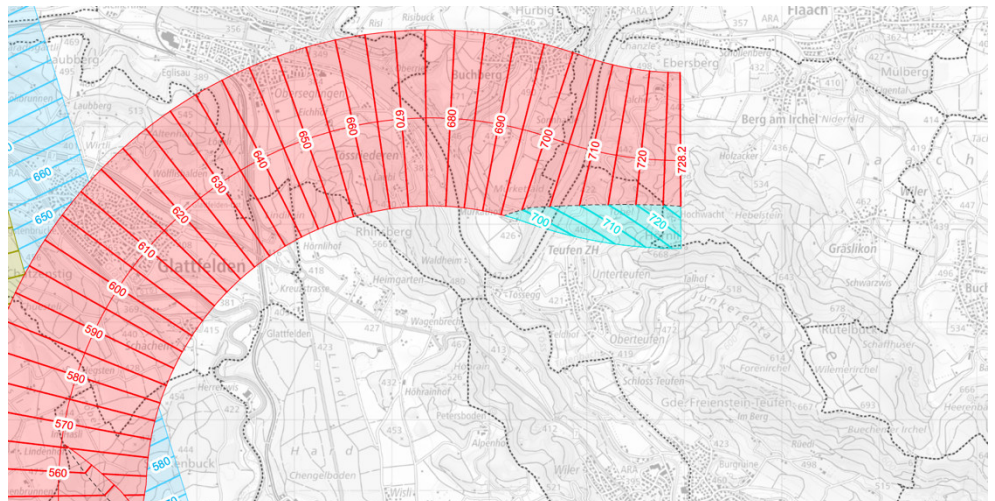
## Sicherheitszonenplan

Der Ortsteil Teufen befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten, weshalb der Sicherheitszonenplan für den zivilen Flughafen Zürich zu beachten ist.

Die Hindernisbegrenzungsflächen grenzen den für die Flugsicherheit in der Regel erforderlichen hindernisfreien Luftraum nach unten ab und begründen mit dieser Eigenschaft, ob ein Objekt wegen seiner Lage bzw. Höhe ein Luftfahrthindernis darstellt oder nicht. Gestützt auf Art. 42 Abs. 3 LFG hat jeder Halter eines Flughafens im Inland einen Sicherheitszonenplan zu erstellen. Dieser enthält die räumliche Ausdehnung und die Art der Eigentumsbeschränkungen für die Grundeigentümer der Liegenschaften rund um den Flughafen. Von der öffentlichen Auflage des Sicherheitszonenplans an dürfen die Baubewilligungsbehörde keine Baubewilligungen mehr erteilen für Bauten und Anlagen, welche dem Sicherheitszonenplan widersprechen.

Der nördliche Bereich von Ortsteil Teufen ist von der Abflugfläche in Richtung Osten (rote Fläche) und von der PANS OPS-Fläche (türkise Fläche) betroffen.

Da die Hindernisbegrenzungsflächen auf dem Gemeindegebiet Freienstein-Teufen ab einer Höhe von 700 m.ü.M beginnen und das Terrain im Siedlungsgebiet eine maximale Höhe von ca. 450 m.ü.M aufweist hat der Sicherheitszonenplan keinen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung von Freienstein-Teufen.



Sicherheitszonenplan  
in Teufen, Beurteilung  
Höhenbeschränkung,  
maps.zh.ch vom 6.6.2024

## Naturgefahren

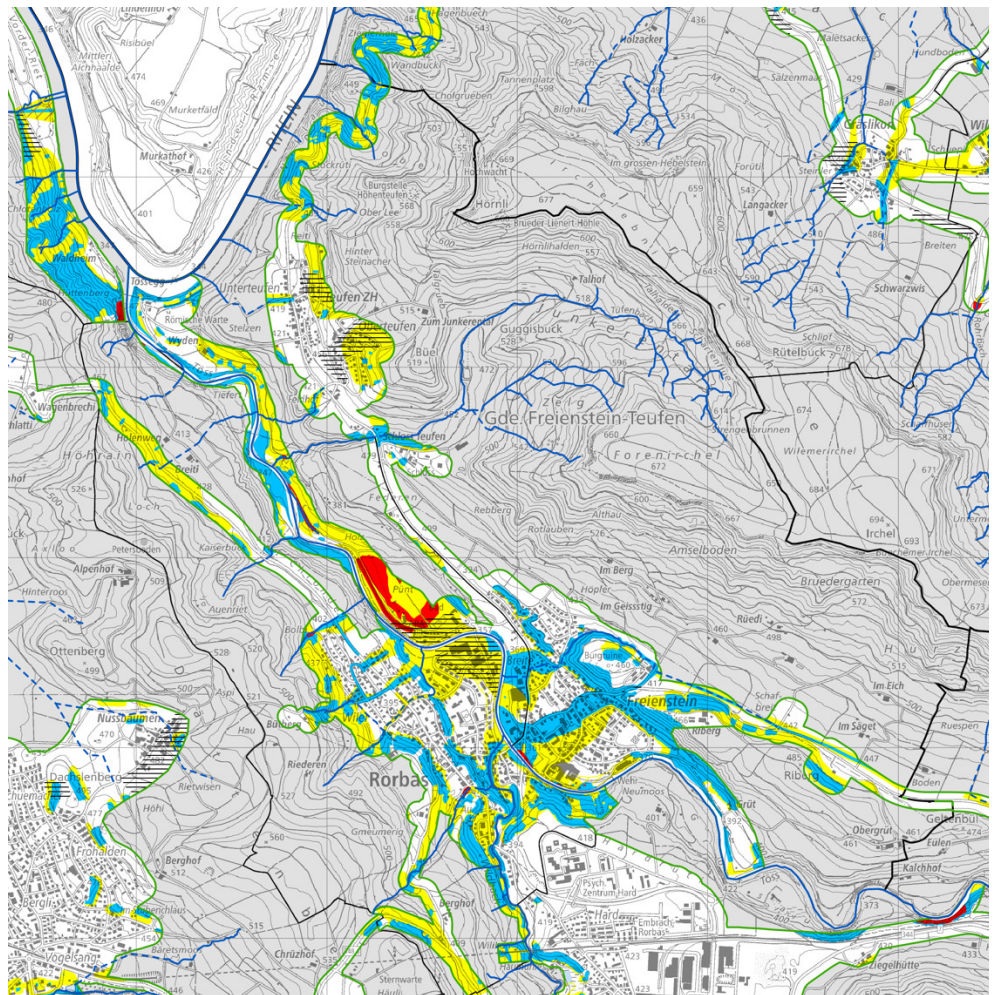
Im Kanton Zürich steht gemäss dem kantonalen Richtplan der Schutz vor Gefahren durch Hochwasser, Massenbewegungen und Störfälle im Vordergrund. Menschen, wirtschaftlich und kulturhistorisch wertvolle Sachgüter sowie die Umwelt und deren nachhaltige Nutzung sind vor schädigenden Einwirkungen so weit als möglich zu bewahren. Der Gefahrenschutz ist in erster Linie mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der Nutzungen, mit einem zielgerichteten Unterhalt und mit organisatorischen Massnahmen sicherzustellen. Damit kann auf kostspielige, ökologisch sowie ästhetisch oftmals unbefriedigende Schutzbauten und Objektschutzmassnahmen weitgehend verzichtet werden. Für die Objektkategorie Industrieanlagen ist der Hochwasserschutz für ein Hochwasser, welches statisch einmal in 100 bis 300 Jahren auftritt ( $HQ_{100}$  bis  $HQ_{300}$ ) zu gewährleisten. Zur Risikoverminderung erforderliche bauliche Eingriffe an Gewässern oder im Gelände sollen schonend für Natur und Landschaft erfolgen. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Eigenverantwortung) können Schäden verringert oder vermieden werden. Bei Sonderobjekten gelten Auflagen. Personen in Untergeschossen sind zu schützen.

Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkartierung Naturgefahren sind in Freienstein-Teufen Überflutungen der Töss (Nr. 7000) bekannt. Beim rechtsseitigen Tössufer bei der Brücke Irchelstrasse wird eine erhebliche Gefährdung ausgewiesen. In Teilbereichen der Gemeinde Freienstein-Teufen besteht ansonsten eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. In Freienstein verursacht der Seltenbach (Nr. 7028) die grössten Überflutungsflächen.

Oberflächenwasser kann in Freienstein über die Dättlikerstrasse ins Siedlungsgebiet fliessen. Im Osten von Teufen fliesst Oberflächenwasser über den Hang Sand in die Under Rainstrass und ins Siedlungsgebiet sowie über die Geländemulde des Flurs Weier und die Charliswisstrasse bis zur Alten Landstrasse.

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

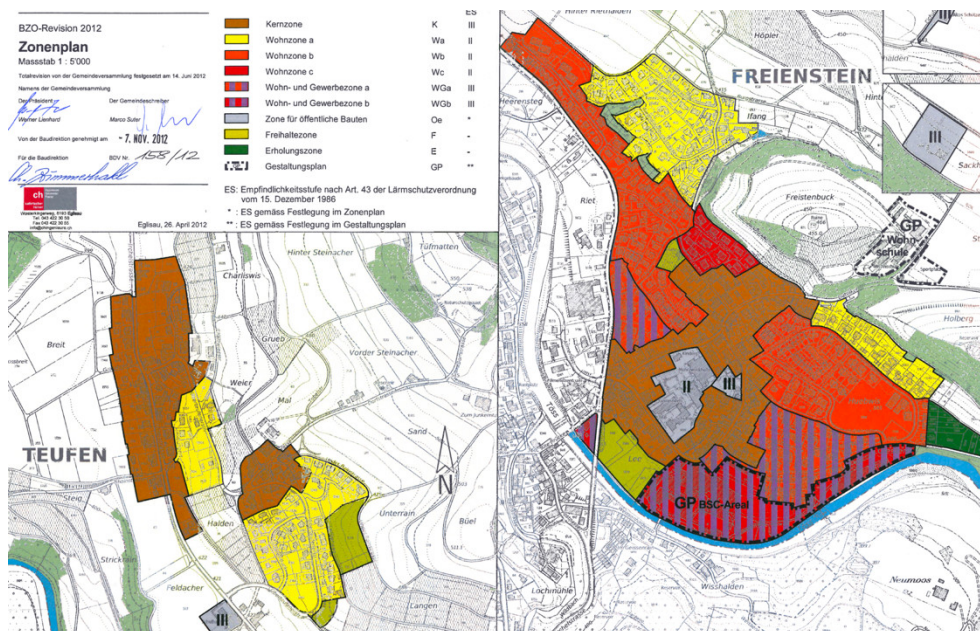
Ausschnitt Naturgefahrenkarte maps.zh.ch vom 28.3.2023



## 2.2 Kommunale Vorgaben

### Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Juni 2012 teilrevidiert und festgesetzt. Die Themenfelder der Teilrevision waren insbesondere die Berücksichtigung des Inventars der schützenswerten Bauten im Kernzonenplan und die Darstellung der Gestaltungspläne im Zonenplan. Die Überführung des Zonenplans in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat bereits stattgefunden. Der Darstellung im ÖREB Kataster kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu.



Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Freienstein-Teufen



Ausschnitt Kernzonenplan Ortsteil Teufen

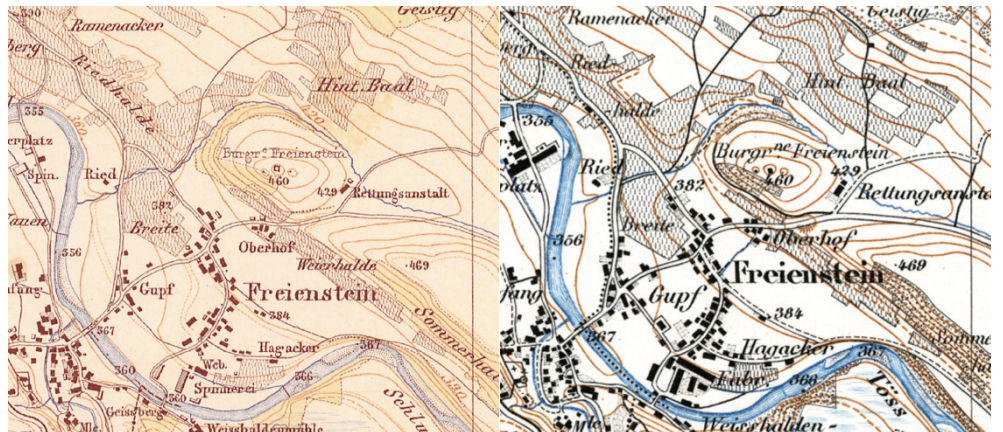
## 2.3 Historische Entwicklung

### Zeitreise Ortsteil Freienstein

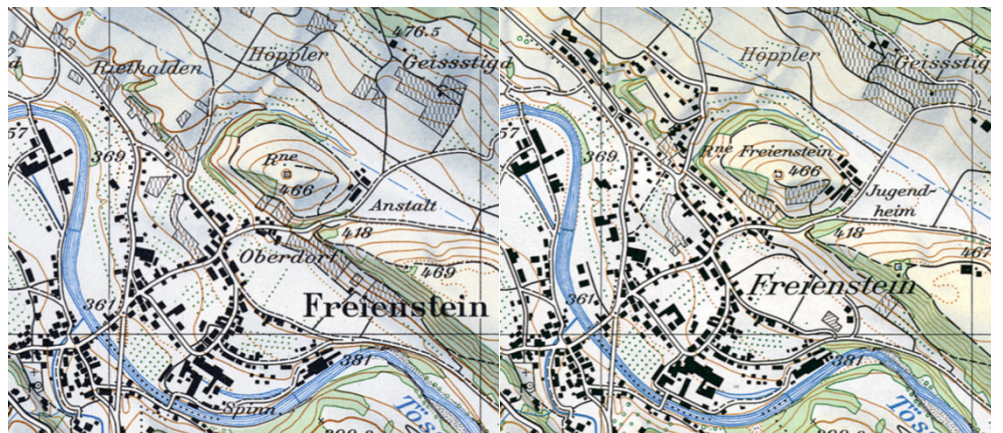
Der Ortsteil Freienstein hat sich im 19. Jahrhundert entlang der Dorfstrasse und im Gupf entwickelt. Durch den Bau der Spinnerei im Blumer-Areal ist Freienstein gewachsen und die einst eigenständigen Siedlungsgebiete sind zusammengewachsen.

In den folgenden Abbildungen ist die bauliche Entwicklung des Ortsteils Freienstein in den letzten 170 Jahren ersichtlich.

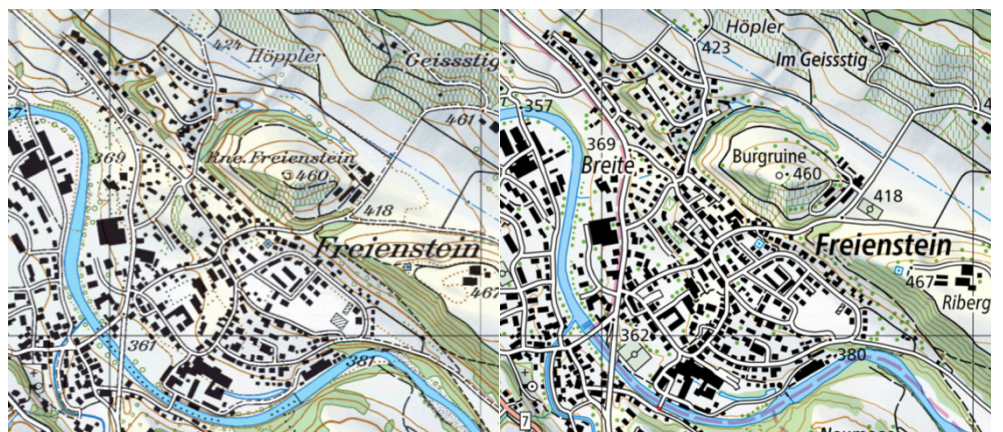
1850 und 1880



1960 und 1980



2000 und 2020

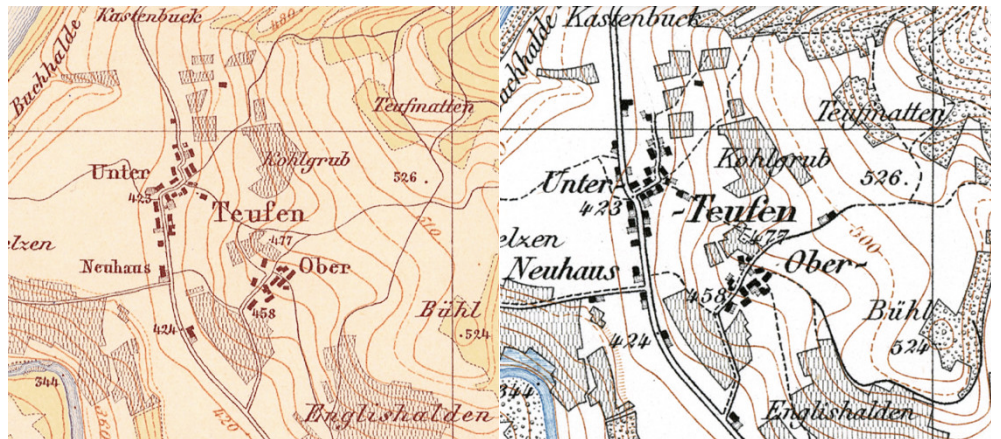


## Zeitreise Ortsteil Teufen

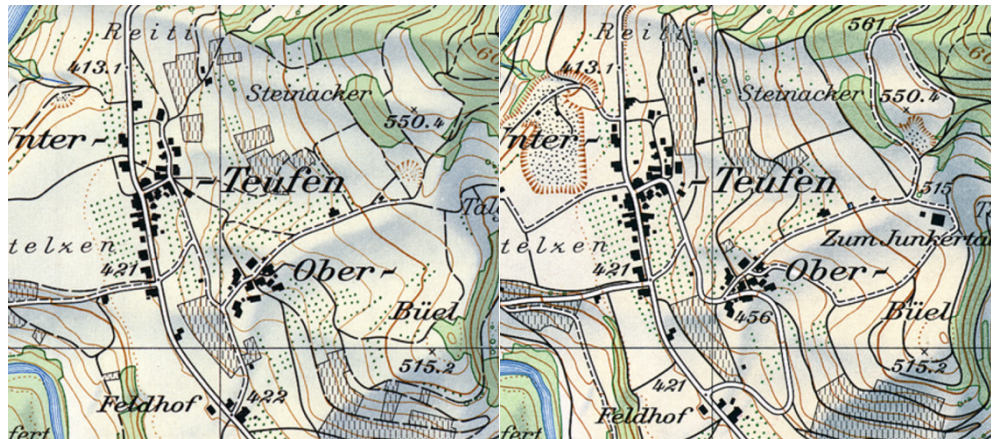
Unterteufen ist als Strassendorf entlang der Iichelstrasse entstanden. Die Linienführung der Strasse wurde Ende des 19. Jahrhunderts geändert, das Dorf hat den ursprünglichen Strassendorfcharakter jedoch beibehalten. Oberteufen ist als kleiner Weiler unabhängig von Unterteufen entstanden. Die Oberteufenstrasse wurde erst Ende des 20. Jahrhunderts mit Unterteufen verbunden.

In den folgenden Abbildungen ist die bauliche Entwicklung des Ortsteils Teufen in den letzten 170 Jahren ersichtlich.

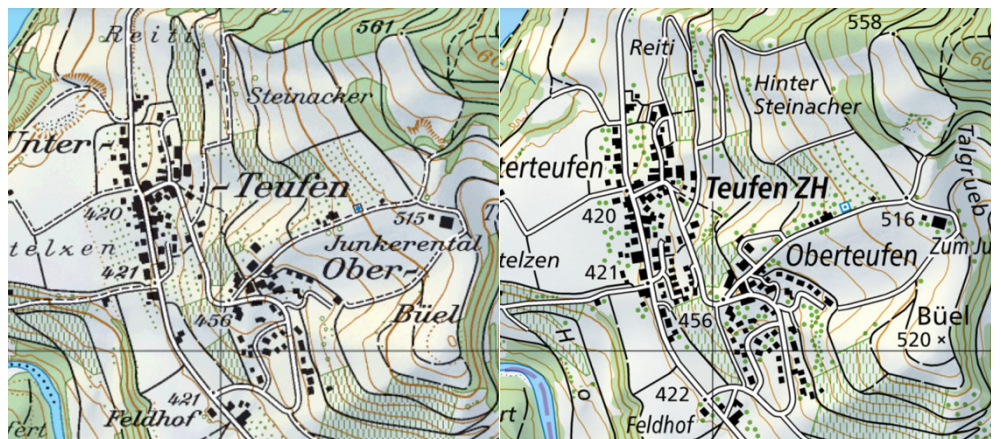
1850 und 1880



1960 und 1980



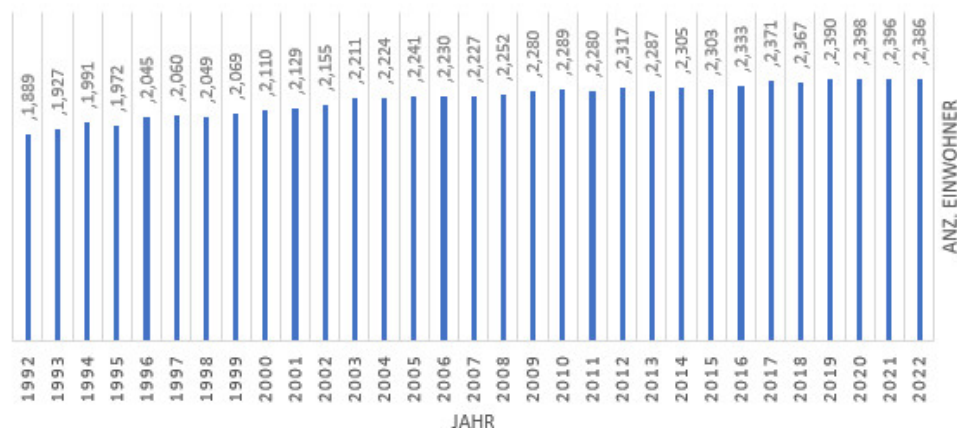
2000 und 2020



## 2.4 Vorhandene Grundlagen

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Freienstein-Teufen wuchs in den letzten 30 Jahren stetig an. Mitte der 1980er-Jahre bis Mitte der 1990er-Jahre war ein Wachstumsschub von ca. 500 Einwohner zu verzeichnen. Seither ist eine Zunahme etwas schwächer und mit minimalen Schwankungen gleichgeblieben. Ende 2022 lebten insgesamt 2'386 Einwohner (Stand: 2022) in der Gemeinde. Im Jahr 2007 waren es 2'227 Einwohner, was ein Zuwachs von insgesamt 159 Einwohner entspricht.

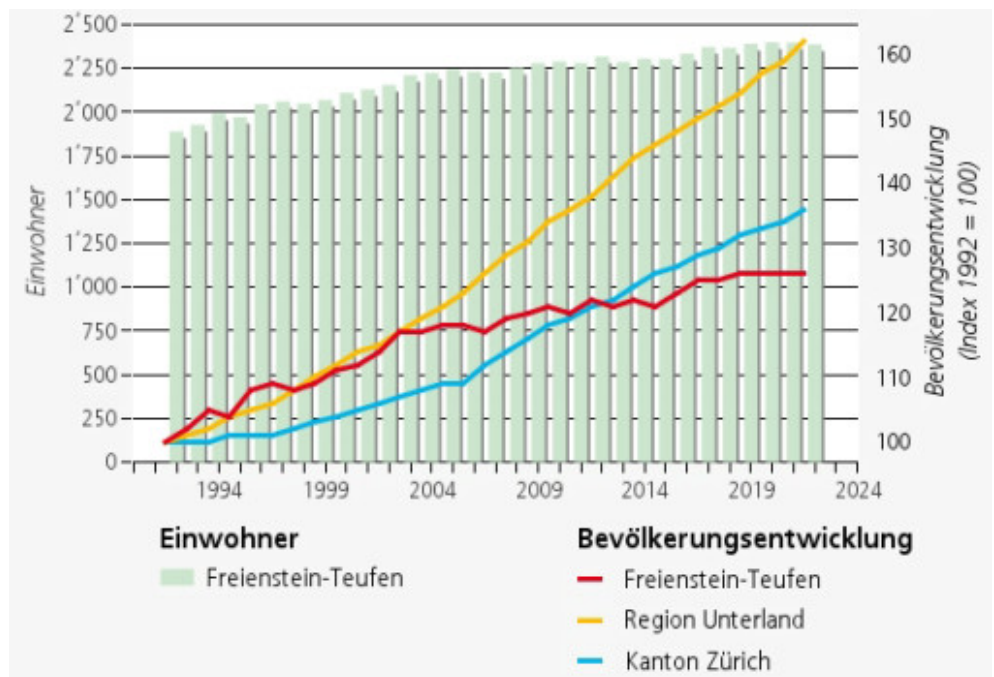


Bevölkerungsentwicklung in den letzten 30 Jahren in der Gemeinde Freienstein-Teufen, Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in den vergangenen 15 Jahren um ca. 11 Einwohner oder ca. 0.5 % pro Jahr. Das durchschnittliche Wachstum für den gleichen Zeitraum beträgt im Kanton rund 1.3 % und bei der Region Unterland rund 1.6 % pro Jahr. Im Vergleich zum Kanton sowie zur Region Unterland weist die Gemeinde Freienstein-Teufen ein eher unterdurchschnittliches Wachstum auf.

Abgeleitet vom prozentualen Wachstum und den aktuellen Bevölkerungszahlen mit Stand 31.12.2022 ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Freienstein-Teufen in den nächsten 15 Jahren eine Bevölkerungszahl von ca. 2'551 Einwohner aufweisen wird, wenn das durchschnittliche Wachstum von rund 11 Einwohnern beibehalten wird.

Bevölkerungsentwicklung  
1992-2022 in der Gemein-  
de Freienstein-Teufen,  
Datengrundlage: Statisti-  
sches Amt Kanton Zürich,  
Stand 2022

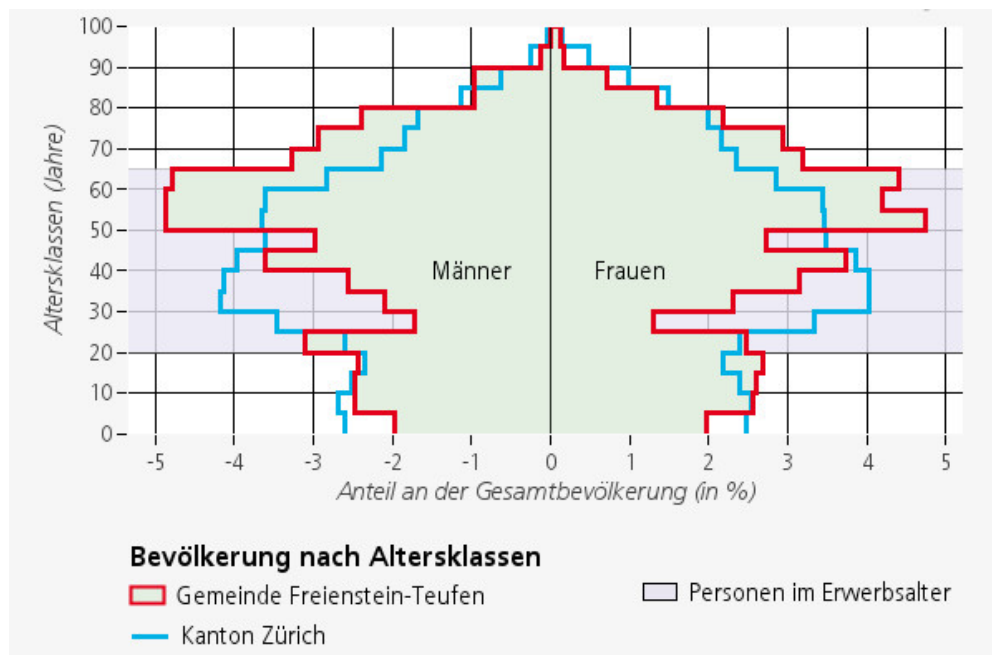


### Altersstrukturen

In der Gemeinde Freienstein-Teufen sind – gemäss der Bevölkerungsstatistik von 31.12.2022 - derzeit 2'386 Personen ansässig. Die 40- bis 64-Jährigen stellen mit 40.9 % den grössten Bevölkerungsanteil der Gemeinde dar und liegt damit über dem Durchschnitt des Kantons Zürich (34.8 %). Dabei sind besonders viele Einwohner im Alter zwischen 50 und 65 Jahren in der Gemeinde ansässig, welches – mit Blick auf die nächsten Jahre – zu künftigen Engpässen bei Pflegeplätzen / Pflegedienste sowie altersgerechte Infrastruktur führen kann. Das regionale Alterszentrum Embrachertal in Embrach weist derzeit ca. 77 Einzelzimmer für Kurz- und Langzeitaufenthalte auf. Zusätzliche Pflegeplätze und die damit verbundene Erweiterung / Aufstockung des Alterszentrums sind demnach regional zu regeln. Auch der Anteil der 65- bis 79- Jährigen mit 16.9 % (Kanton 12.1%) sowie der Anteil der 15- bis 19-Jährigen mit 5.1 % (Kanton 4.5%) liegen über dem Durchschnitt des Kantons. In der Gemeinde leben also eine deutlich überdurchschnittliche Anzahl an Pensionierten und Jugendlichen. Für die Beurteilung des Bedarfs an Pflegeplätzen ist die Altersgruppe ab 80-und mehr Jährige entscheidend. Dieser Anteil liegt mit 4.4% unter dem kantonalen Durchschnitt von 5.2 %.

Der Anteil der 20- bis 39-Jährigen (Familiengründungsalter) mit 18.7 % liegt unter dem kantonalen Durchschnitt mit 28.2 %. Der Anteil der in der Gemeinde ansässigen Kinder im Alter bis 14 Jahre beträgt 14 % (Kanton 15.2%) und gibt einen Aufschluss, über die Belastung der Infrastruktur v.a. der Schulen in den nächsten Jahren.

Altersstruktur 2022 in der Gemeinde Freienstein-Teufen, Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022

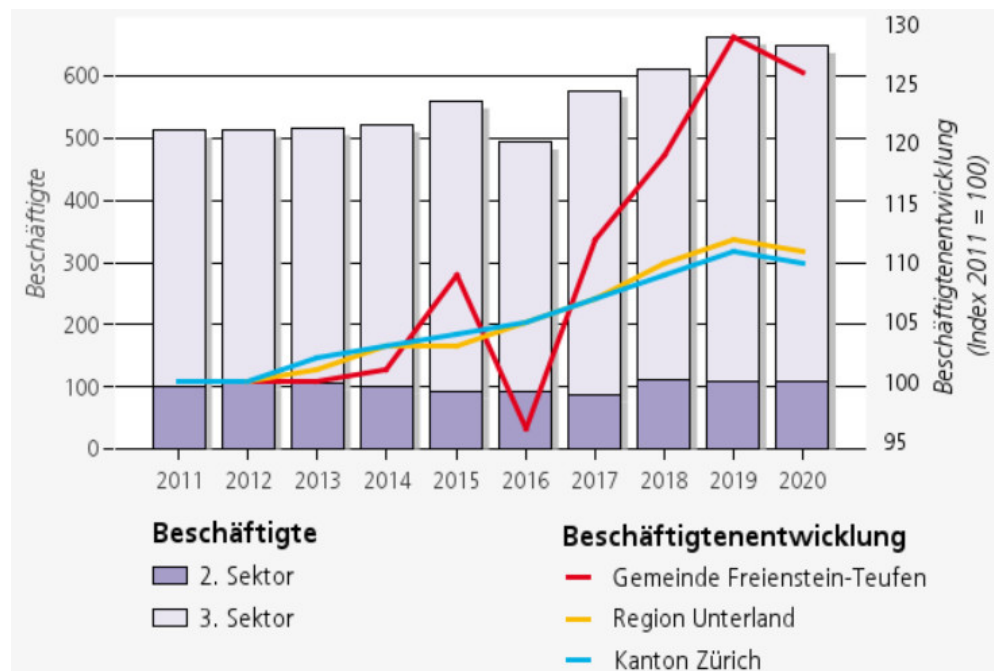


## Arbeitsplatzentwicklung

Das Thema Arbeitsplätze ist sehr vielschichtig. Die verschiedenen Arbeitsplätze haben unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an ihre Umwelt. Der Platzbedarf variiert sehr stark. Das Einteilen der verschiedenen Branchen in Sektoren ist eine gängige Methode, um sich einen Überblick der Auswirkungen auf den Raum zu verschaffen. Dabei wird in landwirtschaftliche Betriebe (Primärsektor), Betriebe im Produktionsbereich (Sekundärsektor) und in den Dienstleistungsbetrieben (Tertiärsektor) unterteilt.

Derzeit weist die Gemeinde Freienstein-Teufen insgesamt 165 Arbeitsstätten auf (Quelle: Gemeindeportraits des statistischen Amts Kanton Zürich von 2022) und rund 762 Beschäftigte (Stand: 2021) auf. Der Tertiärsektor stellt mit 118 Arbeitsstätten den grössten Anteil dar, gefolgt vom Primärsektor mit 27 Arbeitsstätten und 20 Arbeitsstätten des Sekundärsektors. Von den 165 Arbeitsstätten werden 157 als Mikrobetriebe (Betriebe mit einer Beschäftigung von weniger als 10 Vollzeitäquivalenten) ausgewiesen. Die Gemeinde weist einen Mittelbetrieb aus, d.h. ein Betrieb mit einer Beschäftigung von 50 - 249 Vollzeitäquivalenten. Ein Grossbetrieb ist in der Gemeinde nicht ansässig. Bei einem durchschnittlichen Wachstum von 16 Beschäftigten (resp. 2.3 %) in 10 Jahren sind in 15 Jahren mit rund 240 zusätzlichen Beschäftigten zu rechnen. Vorausgesetzt sind adäquate Entwicklungsmöglichkeiten und genügend Mischzonenflächen für ansässige sowie neue Firmen. Die Gemeinde weist keine Arbeitszone aus.

Beschäftigtenentwicklung  
2011 - 2020 in der Ge-  
meinde Freienstein-  
Teufen, Datengrundlage:  
Statistisches Amt Kanton  
Zürich, Stand 2022



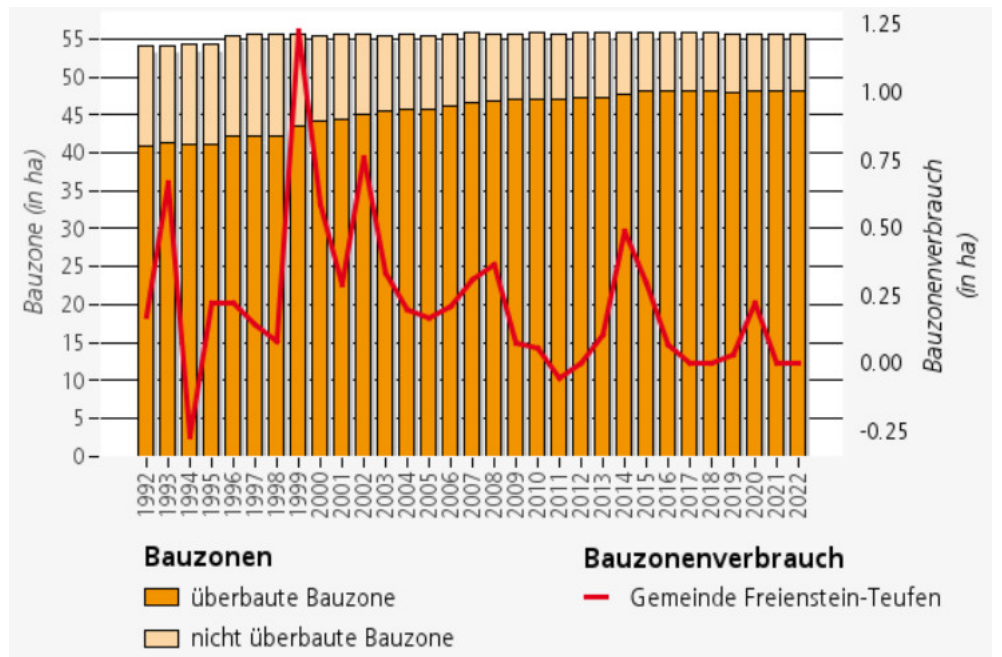
### Bauzonenentwicklung

Die Gesamtfläche der Bauzonen beträgt 55.7 ha. In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Freienstein-Teufen 1.7 ha verbraucht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 0.1 ha. Davon wurden 1.0 ha in der Wohnzone und 0.7 ha in Mischzonen verbraucht.

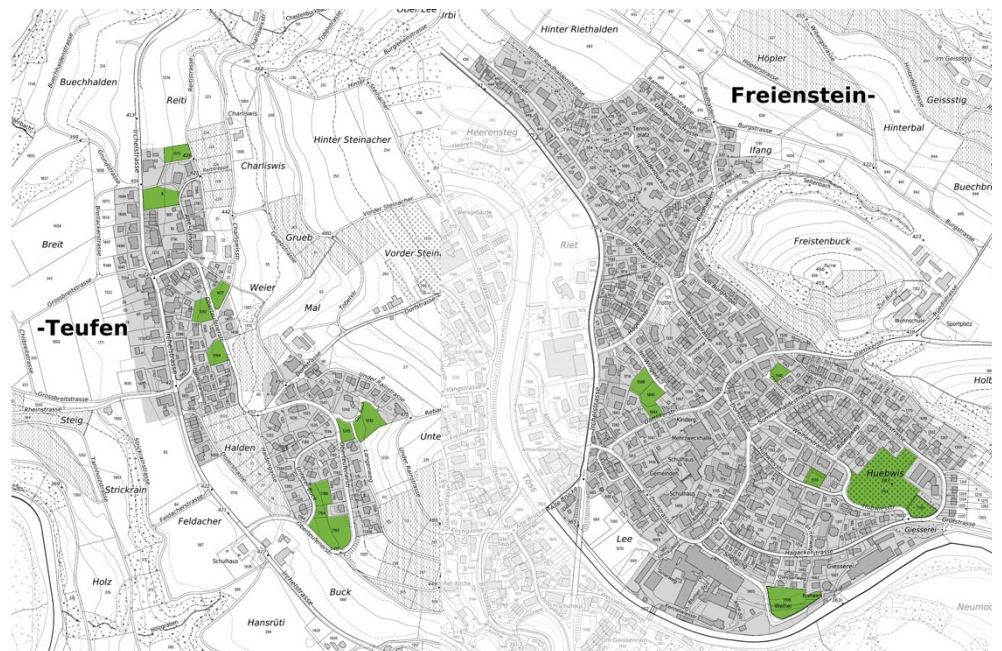
Der Ortsteil Freienstein ist ein mehrheitlich überbautes Siedlungsgebiet. Bei den Parzellen Kat. Nrn. 1700 und 1704 in der Wohnzone b handelt es sich um grössere Baulücken mit insgesamt 14'870 m<sup>2</sup>. Weitere Baulücken sind vereinzelt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.7, WG a, WG b sowie in der Kernzone vorhanden. Der Ortsteil Teufen weist deutlich mehr Baulücken auf als der Ortsteil Freienstein. Von den nicht überbauten Bauzonen entfallen auf die Wohnzonen 2.6 ha, auf die Mischzonen (Kernzone, Wohnzone mit Gewerbe) 3.5 ha und auf Zone für öffentliche Bauten 1.3 ha.

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für die Gemeinde Freienstein-Teufen folgende Baulandreserven aus. Bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für rund 74 Jahre (7.4 ha/ 0.1 ha) genügen.

Bauzonen	Total in ha	überbaut in ha	nicht überbaut in ha
Wohnzonen	25.8	23.2	2.6
Mischzonen	26.5	23.0	3.5
Zone für öffentliche Bauten	3.4	2.1	1.3
<b>Total</b>	<b>55.7</b>	<b>48.3</b>	<b>7.4</b>



Bauzonenentwicklung 1992 – 2022 in der Gemeinde Freienstein-Teufen, Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022

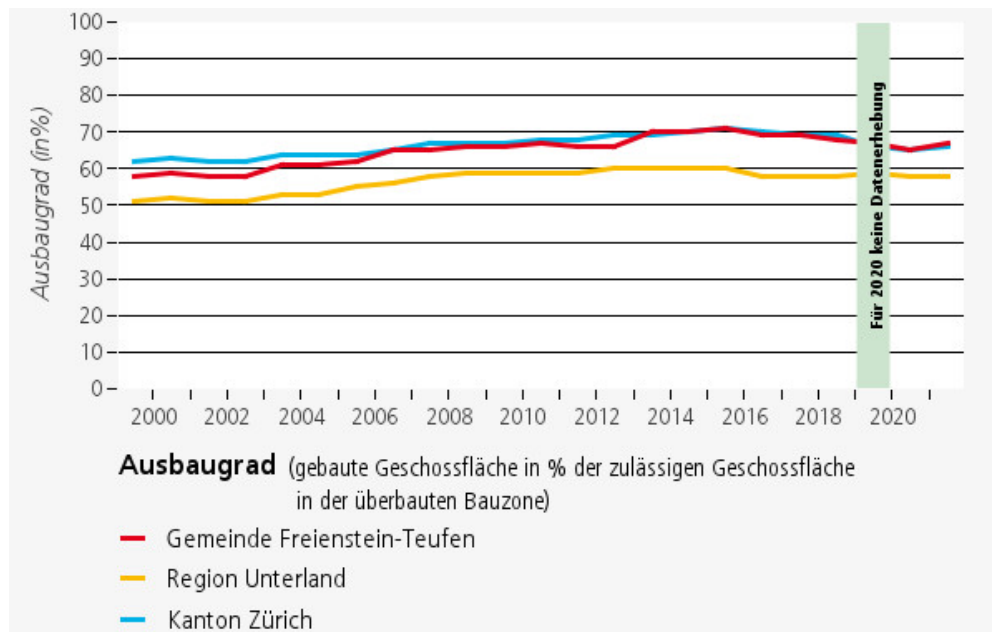


## Ausbaugrad

Der Ausbaugrad, d.h. der Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen, liegt in der Gemeinde Freienstein-Teufen mit 67.4 % über alle Bauzonen betrachtet über den Werten der Region Unterland (58.6%) und des Kantons (66.4 %). Die Ausbauwerte der Wohnzone beträgt 46.7 % und liegt unter dem Wert der Region und denen des Kantons Zürichs. In den Mischzonen liegt der Ausbaugrad mit 88.6 % über den Werten der Region und des Kantons. Dies weist darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten in der Bau- und Zonenordnung in den Mischzonen verhältnismässig gut ausgeschöpft werden und in den Wohnzonen noch ein gewisses Ausbaupotential besteht.

Ausbaugrad in % verglichen mit Region Unterland und Kanton Zürich, Quelle: ARE, Stand 2022

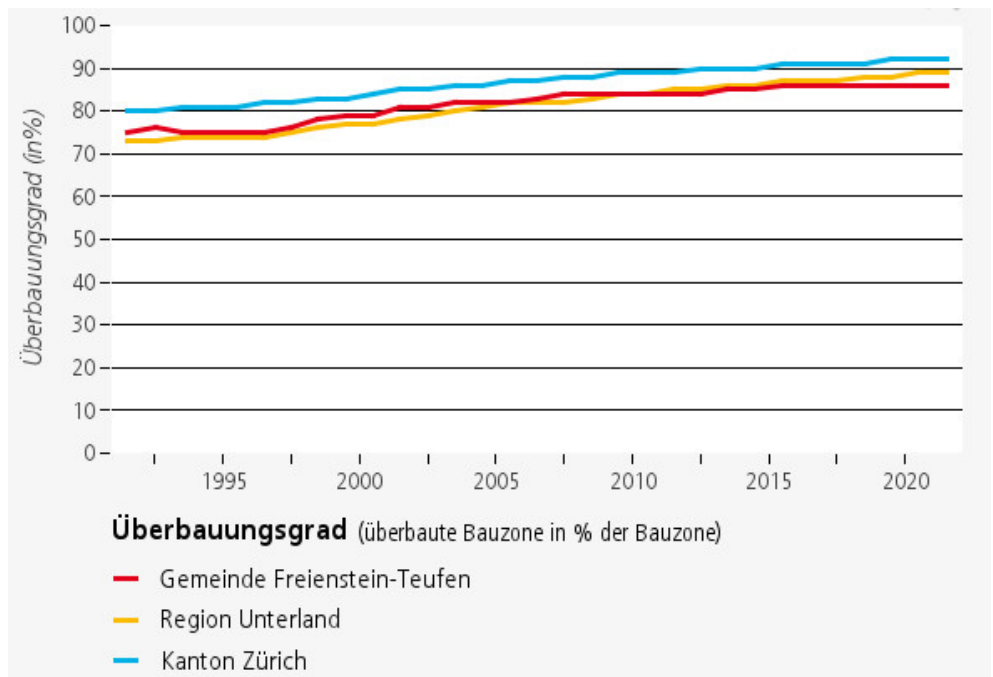
	Wohnzone in %	Mischzone in %	Arbeitszone in %	Total in %
Freienstein-Teufen	46.7	88.6	0.0	67.4
Region Unterland	56.3	74.7	45.1	58.6
Kanton Zürich	62.4	78.9	57.2	66.4



Ausbaugrad 2000 – 2022 in der Gemeinde Freienstein-Teufen, Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022

## Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad – überbaute Bauzone in Prozent der Bauzone - der Gemeinde Freienstein-Teufen beträgt insgesamt 86.5 %. Die Wohnzonen sind mit 89.8 %, die Mischzonen mit 86.6 % sowie die Zonen für die öffentlichen Bauten und Anlagen mit 61.1 % überbaut. Der Überbauungsgrad liegt unter den Werten der Region Unterland (89.8 %) und dem Kanton Zürich (92.9).



Überbauungsgrad 1991 – 2022 in der Gemeinde Freienstein-Teufen, Datengrundlage: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2022

## Nutzungsdichte

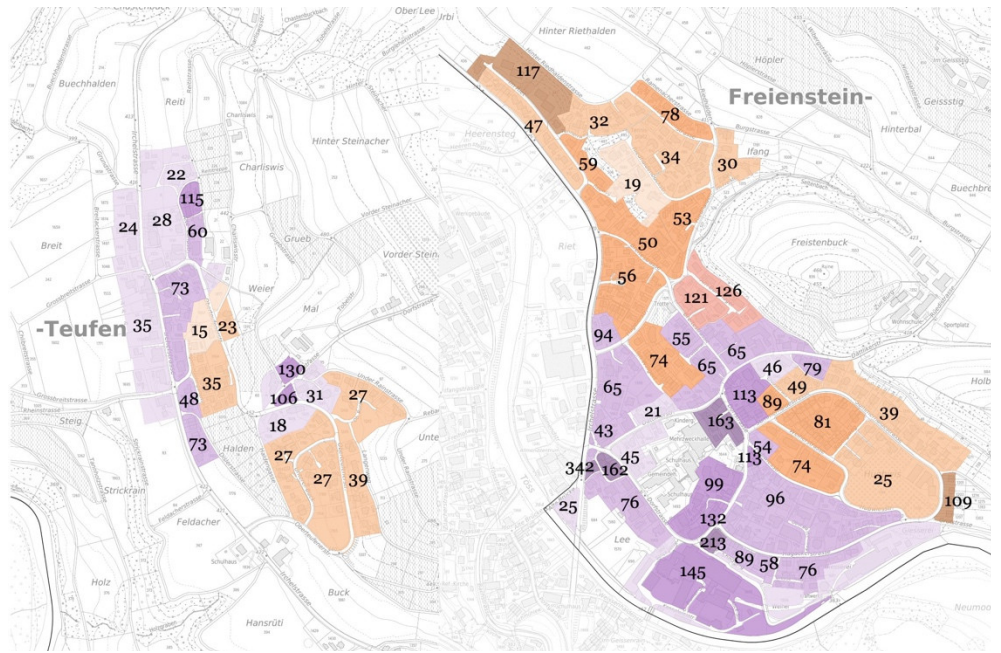
Die Übersetzung der angestrebten Nutzungsdichten in bauliche Dichten erfolgt im Rahmen der Richt- oder Nutzungsplanung. Die Gemeinden stellen in ihren Nutzungsplänen sicher, dass diese minimalen Nutzungsdichten (EB/ha) mit der Grundzonierung erreicht werden können.

Der Ortsteil Freienstein weist gemäss dem Zielbild Nutzungsdichten bis 2030 des regionalen Richtplanes mehrheitlich eine geringere Dichte von 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigten pro Hektar Bauzone aus. Der Ortsteil Teufen sowie die Wohnzone Wa im Norden des Ortsteils Freienstein sind der Kategorie der "sehr geringen Dichte" (< 50 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone) zugeordnet worden. Das Gestaltungsplangebiet BSC-Areal (WGb) sowie die angrenzende WGa sind der mittleren Dichte (100-150 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone) zugewiesen.

Heute werden die erstrebten Nutzungsdichten bis 2030 gemäss regionalem Richtplan somit noch nicht ganz erreicht.

- Wohnzonen
- Mischzonen

Heutige Nutzungsdichten mit Angaben zu Anzahl Einwohner + Beschäftigte/ha Bauzone, Ortsteil Teufen (links) und Freienstein (rechts), Quelle: maps.zh.ch, eigene Darstellung



- mittlere Dichte  
100 - 150 E+B/ha
- geringe Dichte  
50 - 100 E+B/ha
- sehr geringe Dichte  
< 50 E+B/ha

Zielbild, Nutzungsdichten bis 2030 gemäss regionalem Richtplan, eigene Darstellung



# 3. Politische Grundhaltung

die Legislaturziele sind leicht verkürzt wiedergegeben.

## Legislaturziele 2022-2026

Mit der Festlegung der Legislaturziele wurden die strategischen Weichenstellungen für die Amtsperiode 2022 – 2026 vorgenommen.

1. **Stabiler Finanzhaushalt mit massvoller Steuerbelastung**  
Eine effiziente Aufgabenerledigung bildet die Basis für einen gesunden Finanzhaushalt bei tiefer Steuerbelastung.
2. **Konzept „Leben und Wohnen im Alter“**  
Die Gemeinde reagiert auf die sich wandelnde Altersstruktur der Bevölkerung und fördert Massnahmen, die zu einer möglichst langen Selbständigkeit im Alter beitragen. Die Gemeinde wird ein breit abgestütztes, partizipatives Alterskonzept erarbeiten. Das Pflegekonzept Embrachertal wird gemeinsam mit den Talgemeinden aktualisiert.
3. **Energiestrategie, Versorgungssicherheit in Zukunft**  
Die Schweiz soll bis 2050 unter dem Strich keine Treibhausgase mehr austossen (Bundesratsentscheid 2019).
4. **Optimierung Verkehrsbehinderungen Richtung Zürich-Flughafen**  
Die Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs stellt für das gesamte Embrachertal eine grosse Herausforderung dar. Das stetig wachsende Verkehrsaufkommen generiert der Bevölkerung im Unteren Tösstal in Fahrtrichtung Zürich-Flughafen spürbar immer mehr Verkehrsbehinderungen. Eine effiziente Mobilität ist somit stark eingeschränkt. In Absprache bzw. Koordination mit der Planungsgruppe Zürcher Unterland und Talgemeinden sollen Lösungsvorschläge zur Optimierung der Verkehrsbehinderungen beim verantwortlichen Amt für Mobilität (Kanton Zürich) gefordert werden. Die Priorisierung im Kantonalen Richtplan für einen kurzfristigen Projektvollzug des Dettenbergtunnels ist zu prüfen.
5. **Natur- und Landschaftsschutzverordnung Unteres Tösstal**  
Den schützenswerten Charakter verdankt das Untere Tösstal zum Grossteil dem sorgfältigen und nachhaltigen Umgang durch die einheimischen Landwirte. Die Gemeinde verlangt von der Baudirektion bei der Projektumsetzung einen fairen, rücksichtsvollen und partnerschaftlichen Einbezug der direktbetroffenen Landwirte und Winzer. Ziel muss sein, die natur- und landschaftsschutzfachlichen Bedürfnisse mit den betrieblichen Ausrichtungen der Landwirtschaft abzustimmen.

# 4. Anpassung Zonenplan

## 4.1 Überprüfung Zonengrenzen

### **Vergleich ÖREB**

Der rechtsgültige Zonenplan vom 7. November 2012 wurde im Rahmen der Aufnahme in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) digitalisiert. Die Darstellung im ÖREB hat jedoch keine Rechtswirkung. In der Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung wurde der rechtsgültige Zonenplan mit der Darstellung des ÖREB verglichen. Es sind keine Abweichungen vorhanden. Die Zonengrenzen werden auf der Grundlage des ÖREB gesamthaft neu festgesetzt.

### **Datengrundlage Zonenplan**

Durch die Zuteilung gemäss ÖREB entsteht keine Mehrnutzung oder zusätzliches Siedlungsgebiet. Für die Darstellung des neuen Zonenplans wurden die Zonengrenzen des ÖREB eingesetzt.

### **Plandarstellung Zonenplan**

Die Darstellung des Zonenplanes wurde an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.

## 4.2 Arrondierungen

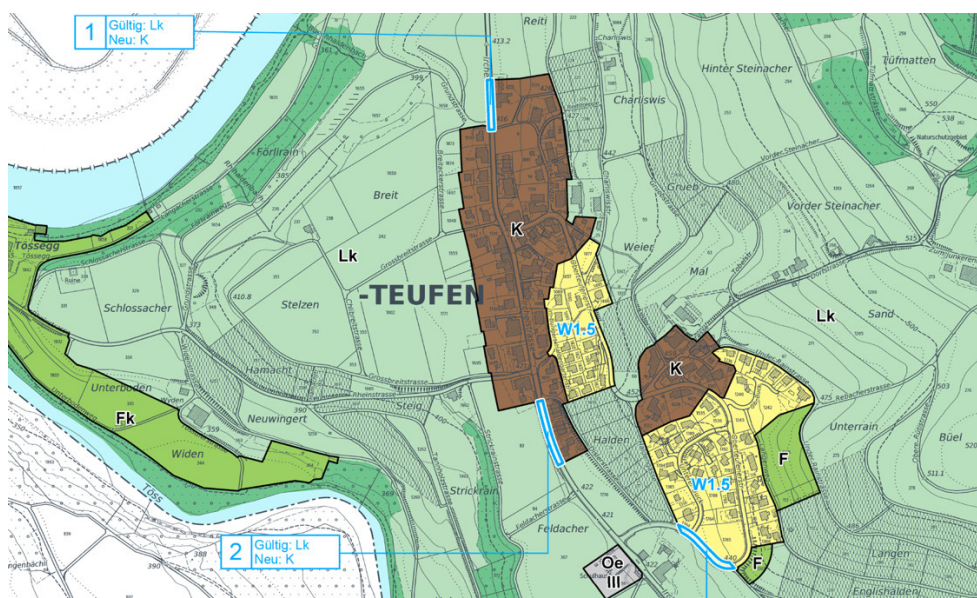
Mit der Revision des Zonenplans wurde auch überprüft, ob die Zufahrten zu den Grundstücken am Bauzonenrand über Strassenflächen erfolgen, die ebenfalls in Bauzonen liegen. Andernfalls wäre die rechtmässige Baureife nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wurden diverse bestehende Strassenabschnitte einer Bauzone zugeteilt. Diese Einzonungen erfolgen im Sinne einer Bereinigung und zugunsten der Rechtssicherheit der betroffenen Liegenschaften. Es entsteht dadurch weder neues «Bauland» noch eine Mehrnutzung. Die Arrondierungen umfassen Landwirtschaftszonen, die als Strassenflächen eingezont werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits heute als Verkehrsflächen genutzt werden.

Die Verkehrsflächen werden dort eingezont, wo sie innerhalb des Siedlungsgebietes zu liegen kommen. Weiter werden die Verkehrsflächen, die teilweise in der Landwirtschaftszone liegen und zur verkehrstechnischen Erschliessung dienen, vollständig der Bauzone zugeordnet.

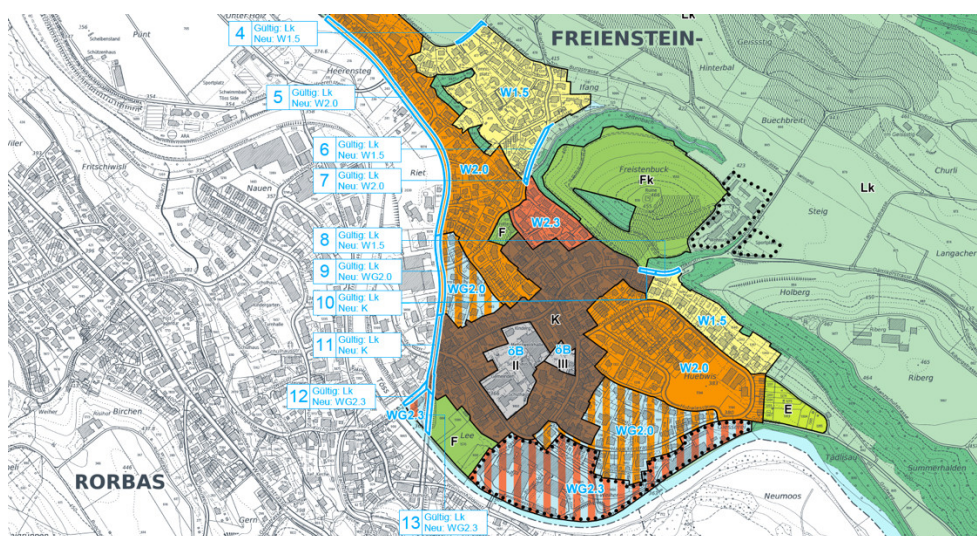
Beispiel Irchelstrasse (Planänderung Nrn. 1, 2, 5, 9, 11, 13): Die Irchelstrasse führt in den Ortsteilen Freienstein und Teufen innerhalb oder entlang des Siedlungsgebietes und dient als verkehrstechnische Erschliessung. Diese Verkehrsflächen der Irchelstrasse werden in die Bauzone eingezont.

Beispiel Riethalden (Planänderung Nr. 7): Die Riethalden bildet eine wichtige Sammelstrasse und erschliesst das ganze nördliche Wohnquartier in Freienstein. Die Strasse «Riethalden» befindet sich teilweise in der Landwirtschaftszone. Diese für die verkehrstechnische Erschliessung der Bauzone erforderlichen Teilflächen werden eingezont.

Die insgesamt 13 Arrondierungen erfolgen nach diesen Grundsätzen.



Ausschnitt Zonenplan im Ortsteil Teufen, mit drei Änderungen in blau



Ausschnitt Zonenplan im Ortsteil Freienstein, mit zehn Änderungen in blau

# 5. Anpassung Bau- und Zonenordnung

## 5.1 Hinweise

### **Grundstruktur**

Für eine bessere Lesbarkeit und Handhabung der Bau- und Zonenordnung werden die einzelnen Ziffern mit Artikeln ersetzt.

### **Erläuterungen**

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

### **Zonenbezeichnung**

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Nutzungspläne darzustellen sind, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Neu ist jeweils die Baumassenziffer (BMZ) anzufügen. Beispielsweise wird die Wohnzone W1 neu zur Wohnzone W1.2.

## 5.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen

### **Neue Baubegriffe**

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Entsprechend wurden massgebende kantonale Gesetze und Verordnung angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Zurzeit wird im Kanton Zürich über eine Verlängerung dieser Frist diskutiert.

## Übersicht

Mit der vorliegenden Revision werden die Begriffe der IVHB in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung sind insbesondere folgende Änderungen in der bestehenden Bauordnung vorzunehmen.

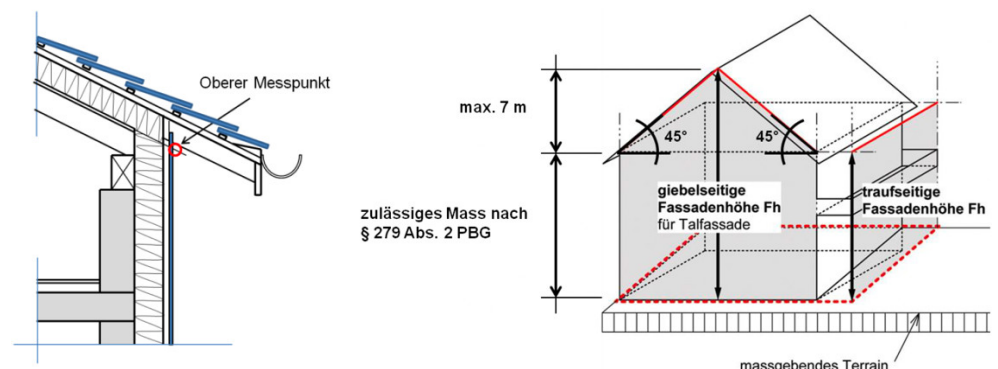
Bisherige Baubegriffe	Neue Baubegriffe
Gebäudehöhe	Traufseitige Fassadenhöhe
Grösste Höhe	Gesamthöhe
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Kleinbauten/Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## Gebäudehöhe

neu traufseitige Fassadenhöhe  
(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.1.4 / 2.2.1 / 2.3.1)

Die traufseitige Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht.

Messweisen der Fassadenhöhe



## Grösste Höhe

> neu Gesamthöhe  
(betrifft altBZO Ziffer: 2.4.2.1)

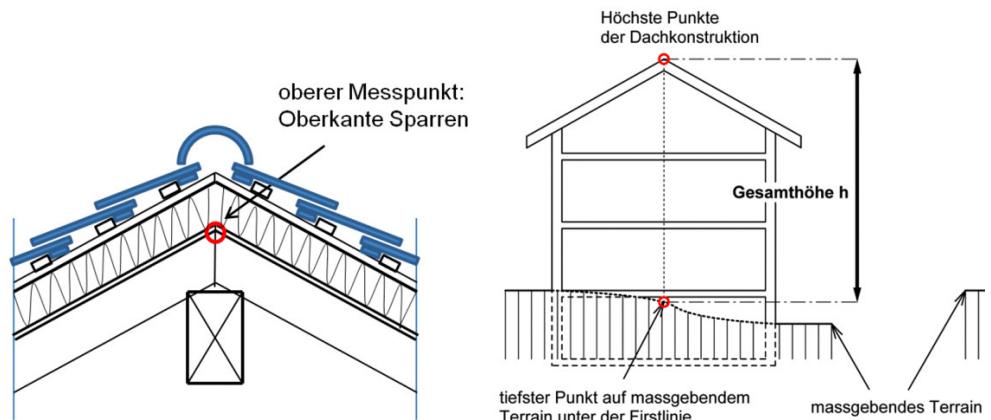
Die Gesamthöhe bzw. «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht ist inhaltlich vergleichbar mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe. Die Messweise unterscheidet sich leicht. Bisher war als oberer Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend.

Der obere Messpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Solche Dachaufbauten dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst – so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Der untere Messpunkt – der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegt – bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains. Liegt das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.

Messweise des höchsten Punktes der Dachkonstruktion und der Gesamthöhe



## **Gewachsenes Terrain**

> neu massgebendes Terrain  
(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.7.2 / 3.4.1)

Anstelle des Begriffs «gewachsener Boden» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.

Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.

## **Besondere Gebäude**

> neu Kleinbauten/Anbauten  
(betrifft altBZO Ziffern: 3.2.1.1 / 2.4.2.1 Gartenhaus)

Anstelle des Begriffs «besondere Gebäude» sind neu die Begriffe Kleinbauten und Anbauten zu verwenden. Regelungen der Bau- und Zonenordnung, welche den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen.

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

## **Unterirdische Gebäude**

> neu unterirdische Bauten  
(betrifft altBZO Ziffer: 3.3.1)

Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» in § 262 Abs. 3 PBG bzw. als «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» in § 269 PBG geregelt.

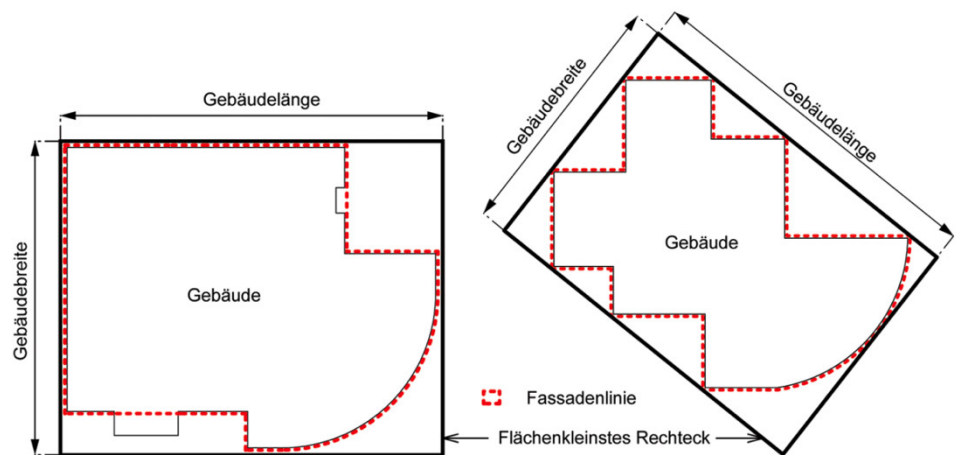
Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0,5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig. Nebst diesen Verschärfungen gibt es kein weiterer Regelungsbedarf.

### Gebäudelänge und Fassadenlänge

- > weiterhin Gebäudelänge  
(betrifft altBZO Ziffern: 2.1.1.4 / 2.2.1 / 2.2.3.1)
- > weiterhin Fassadenlänge  
(betrifft altBZO Ziffer: 2.2.3.2)

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.



Messweisen der Gebäudelänge und Gebäudebreite

### Dachaufbauten

- > weiterhin Dachaufbauten  
(betrifft altBZO Ziffer: 2.1.4.4)

Der bereits in der bisherigen Regelung vorgesehene Vorbehalt der Bau- und Zonenordnung wurde präzisiert. In der neuen Fassung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde – abweichend von der kantonalen Regelung – ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen kann.

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Son-

nenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher nicht mehr als ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein.

Die Formulierung in § 292 lit. b wurde an die neue Definition des Attikageschosses angepasst. Dachaufbauten auf Flachdächern werden gemäss der neuen Regelung nur dann an das Regelmass angerechnet, wenn sie das bei Flachdächern bzw. Attikageschossen vorgeschriebene Mass der Rückversetzung unterschreiten.

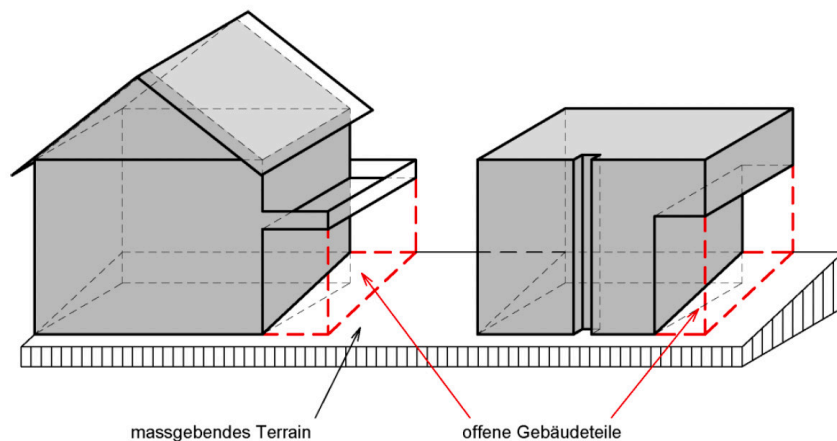
### **Baumassenziffer**

> weiterhin Baumassenziffer

(betrifft altBZO Ziffern: 2.2.1 / 2.2.7.2 / 3.2.2)

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). 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 benützt 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.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden (§ 13 Abs. 2 ABV).



Messweisen der Baumassenziffer

## 5.3 Kernzone

Art. 3 neuBZO

### Zweck

Neu wird der Zweck der Kernzone umschrieben. Der neue Zweckartikel zur Kernzone hält fest, auf welche ortsbaulichen Grundsätze die Gemeinde besonderen Wert legt. Das Hauptziel liegt bei der Erhaltung der bestehenden Substanz und der sorgfältigen Erneuerung. Neubauten haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

Art. 4, Abs. 5 neuBZO

### Allgemeine Bauvorschriften

Bisher konnte der Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduziert werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildes lag und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet war. In der Bewilligungspraxis zeigte sich, dass das Mass von mindestens 2.50 m nicht angemessen ist. In der Kernzone sollen Bauten und Anlagen unmittelbar an der Strasse angeordnet werden können, weshalb neu kein Mindestmass angegeben wird.

Art. 7, Abs. 4 neuBZO

### Dachgestaltung (Dachaufbauten)

Bisher durften Dachaufbauten nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Mit der IVHB dürfen Dachaufbauten neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Da die Bestimmungen zu den Dachaufbauten in der Kernzone nicht verändert und die Dachlandschaft des Ortskerns von Freienstein-Teufen erhalten werden soll, wird der Artikel entsprechend ergänzt. Einzelne Dachaufbauten sind weiterhin nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen höchstens ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Werden jedoch mehrere Dachaufbauten erstellt, dürfen sie neu zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass überdimensionierte Dachaufbauten entstehen.

Beispiel einer  
Dachaufbaute in  
Freienstein-Teufen



Art. 7, Abs. 8 neuBZO

### **Dachgestaltung (Bedachungsmaterial)**

In der Kernzone ist neu vorgesehen, dass als Bedachungsmaterial in der Regel rote oder braune unglasierte Ziegel zu verwenden sind. Diese Regelung verfolgt das Ziel, eine weiterhin ruhige und harmonische Dachlandschaft sicherzustellen. Bisher waren rote oder braunrote Ziegel zulässig. Die Anpassung stellt somit eine moderate Lockerung der bisherigen Anforderungen an die Dachgestaltung in der Kernzone dar.

Ziffer 2.1.5 altBZO

### **Solaranlagen**

Am 1. September 2022 ist die Änderung des kantonalen Energiegesetzes in Kraft getreten. Sie wurde im November 2021 von der Stimmbevölkerung des Kantons Zürich mit 62.6 % Ja-Stimmen angenommen. Das Gesetz verlangt unter anderem den Ersatz von Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen. Nur wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine erneuerbare Heizung technisch nicht möglich oder über den Lebenszyklus mehr als 5 % teurer ist als die fossile Alternative, darf erneut eine Öl- oder Gasheizung eingebaut werden. Zudem sieht eine Härtefallregelung den Aufschub der Umsteigepflicht bis längstens drei Jahre nach dem nächsten Eigentümerwechsel vor.



Leitfaden für Solaranlagen der Baudirektion des Kantons Zürich

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und sich im Baubewilligungsverfahren auf die übergeordneten Vorgaben abzustützen. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu. Entsprechend wird die Vorschrift aus der Bau- und Zonenordnung ersatzlos gelöscht.

Art. 8, Abs. 2 neuBZO

### **Fassadengestaltung**

Die Bestimmung betreffend die Form von Fenstern wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis präzisiert. Neu haben einzelne Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Zudem sind Fensterreihen neu durch Pfosten aufzuteilen.



Bauvorhaben mit Fenstern in Form eines stehenden Rechtecks, Beispiel aus dem Ortsteil Teufen

Art. 9, Abs. 3 neuBZO

### **Umgebungsgestaltung**

Der Begriff «Garagen sind möglichst unauffällig einzupassen» stellt in der Praxis eher eine Verschärfung dar. Der Begriff wird präzisiert und geklärt. Abstellplätze müssen neu sorgfältig eingegliedert werden. Im Sinne dieser Eingliederung wird auch geregelt, dass einerseits Tiefgaragenzufahrten in Hauptgebäude oder in Klein- und Anbauten zu integrieren sind und andererseits Zufahrten keine übermässigen Terraineinschnitte aufzuweisen haben.

Art. 9, Abs. 4 neuBZO

Die Bestimmung betreffend den Werbeformen wird im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis präzisiert und redaktionell angepasst.

Art. 10 neuBZO

### **Abbruch und Renovationen**

Die Bestimmungen in Ziffern 2.1.8 und 2.1.9 (altBZO) betreffend Abbruch und Renovationen werden im Sinne der Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis in einem Artikel zusammengefasst.

## **5.4 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerbereicherung**

Art. 11, Abs. 2 neuBZO

### **Liftanbauten**

Für Bauten ohne Aufzugsanlagen, welche die maximale Baumasse bereits vollständig ausgenutzt haben, wird eine zusätzliche Baumassenziffer festgelegt für die hindernisfreie Erschliessung der Wohnungen mit einem Liftanbau. Für solche Aufzugsanlagen soll der zonengemässe Grenzabstand um bis zu 2.0 m reduziert werden können.



Beispiel eines nachträglich erstellten Liftanbaus in der Gemeinde Rorbas

Art. 14 neuBZO

### **Nutzweise / Bauweise**

Die Reihenfolge des Artikels «Nutzweise / Bauweise» wird geändert. Neu wird der Artikel nach Art. 13 aufgeführt. Die Vorschriften werden zudem redaktionell angepasst. Neu wird im Sinne der einfacheren Anwendbarkeit und hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Praxis auf die realisierte Baumasse referenziert, statt auf die Geschossfläche.

## 5.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 17 neuBZO

### **Nutzweise**

Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. So etwa für den Bau von Schulhäusern, Spitälern, Verwaltungsgebäuden und dergleichen. Zum besseren Verständnis der Bedeutung der Zone für öffentliche Bauten wird neu die Nutzweise der Zone für öffentliche Bauten festgehalten.

## 5.6 Ergänzende Bestimmungen

Art. 21 neuBZO

### **Kleinbauten und Anbauten**

Kleinbauten und Anbauten sollen neu einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einhalten (statt wie bisher 3.50 m). Mit der Reduktion des minimalen Grenzabstands um 1.00 m soll die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden. Eine Unterschreitung bzw. einen Grenzbau kann privatrechtlich weiterhin geregelt werden.

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Ziffer 3.2.2 altBZO

### **Baumassenziffer**

Der Baumassenzuschlag für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ist neu in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich geregelt. Gemäss Art. 13 Abs. 2 neuABV gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile

bei der Baumassenziffer nicht privilegiert. Entsprechend wird die Vorschrift aus der Bau- und Zonenordnung ersatzlos gelöscht.

Art. 24 neuBZO

### **Abstellplätze**

Mit der heutigen Regelung muss unabhängig der Wohnungsgrösse pro Wohnung mindestens zwei Fahrzeugabstellplätze erstellt werden. Bei Kleinwohnungen ergab dies eine unverhältnismässig hohe Anzahl Pflichtabstellplätze die erstellt werden mussten. Das Mindestmass für Bewohnerabstellplätze wird deshalb reduziert und auf die Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) abgestimmt. Dabei muss pro Wohneinheit mit bis 2.5 Zimmer ein Abstellplatz und pro Wohneinheit mit mehr als 2.5 Zimmer 1.5 Abstellplätze erstellt werden. Als Wohneinheit gelten auch Einfamilien- oder Reihenhäuser. Besucher-Abstellplätze werden auf Mehrfamilienhäuser begrenzt. Hier ist zusätzlich für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden. Bei der Berechnung der Abstellplätze werden die Werte jeweils aufgerundet. Abstellplätze für Personenwagen vor Einzelgaragen dürfen angerechnet werden. Soweit diese Abstellplätze im Baulinienbereich liegen, ist ein Verlegenachweis zu erbringen.

Neu wird die minimale Anzahl Veloabstellplätze für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern präzisiert. Dabei sind pro Wohnung mindestens 2 Veloabstellplätze (VP) erforderlich.

Art. 27 neuBZO

### **Kinderspiel- und Ruheflächen**

Für Mehrfamilienhäusern gilt die Vorschrift neu erst ab drei Wohnungen.

Kinderspiel- und Ruheflächen werden neu auf die Wohnfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister referenziert, statt auf die Grundstücksfläche. So wird sichergestellt, dass basierend auf die effektive Ausnützung des Grundstücks genügend Spiel- und Ruheflächen erstellt werden. Berechnungsbeispiele haben gezeigt, dass bei Einfamilienhaus-Überbauungen dadurch tendenziell weniger Spiel- und Ruheflächen erstellt werden müssen. Bei Mehrfamilienhausquartiere bleibt die geforderte Spiel- und Ruheflächen in etwa gleich.

Aufgrund der teilweise engen baulichen Verhältnisse in der Kernzone, soll neu in der Kernzone von dieser Regelung abgewichen werden dürfen, sofern es für eine besonders guten Einordnung der Bauten erforderlich ist.

Beispiel Kinderspiel-  
und Ruheflächen



Art. 28 neuBZO

### **Mehrwertausgleich**

Die Erläuterungen zu dieser Anpassung sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Art. 29 neuBZO

### **Naturgefahren**

Einige Gebiete sind gemäss Gefahrenkarte (siehe Kapitel 2.1 und 7.3) einer Gefährdung durch Naturgefahren, in erster Linie durch Hochwasser, ausgesetzt. In der Bau- und Zonenordnung wird deshalb neu darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren ist.

# 6. Mehrwertausgleich

## 6.1 Ausgangslage

### **Mehrwertausgleichsgesetz**

Mit dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) von 2014 wird den Kantonen vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG wurde im Oktober 2019 vom Zürcher Kantonsrat und die MAV im September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Beide Vorlagen, Gesetz und Verordnung, sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese eingefordert werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

### **Mehrwerte durch Planungsmassnahmen**

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 grundeigentümergebunden 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 Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen (kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)
- Aufzonungen (kommunaler Mehrwertausgleich)

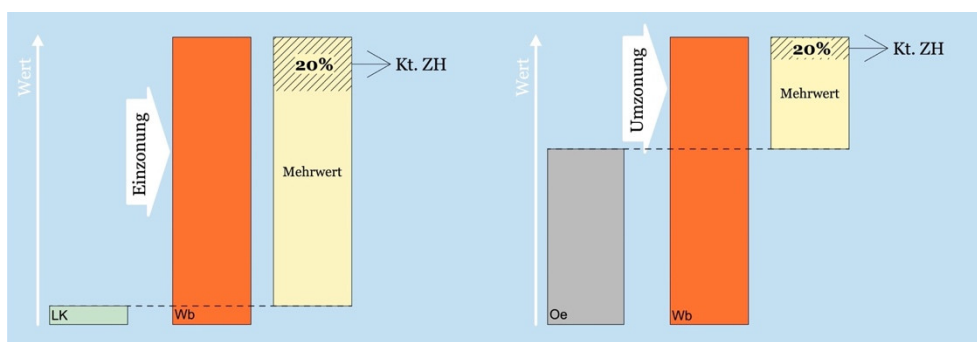
Als «Aufzonung» wird gemäss Weisung zum MAG jede Planungsmassnahme verstanden, die unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart, zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt.

## 6.2 Kantonaler Mehrwertausgleich

### Einzonungen und Umzonungen ÖBA

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz, also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird, beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit sind Mehrwerte unter CHF 30'000.-. Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde eine kommunale Abgabe eingeführt hat.



Kantonaler Mehrwertausgleich

## 6.3 Kommunaler Mehrwertausgleich

### Aufzonungen und Umzonungen (ausser ÖBA)

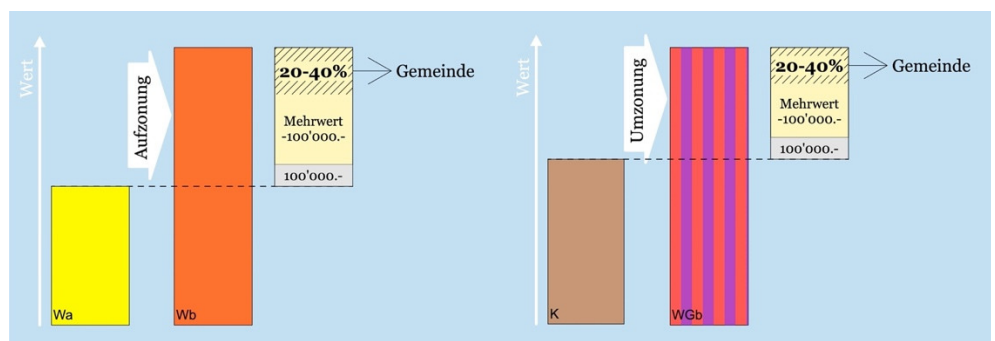
Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von höchstens 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einzuführen.

Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des Raumplanungsgesetzes (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Das Gericht entschied, dass die Gemeinde Meikirch (BE) nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfe und hob die entsprechende Reglementsbestimmung der Gemeinde auf. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen. Somit ist seit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht mehr rechtmässig. Eine solche Regelung verstösst ge-

gen das Bundesrecht (Art. 5 RPG). Der Ständerat reagierte im Rahmen seiner Beratung zur Revision des RPG auf das Urteil und beantragte eine Änderung des Gesetzestexts zum Mehrwertausgleich. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, den Mehrwert bei Auf- und Umzonungen zwingend auszugleichen. Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» hat auch Auswirkungen auf den Kanton Zürich. Ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich für Auf- und Umzonungen widerspricht nach Bundesgericht dem RPG. Eine Anpassung des RPG wird aktuell im Bundesparlament diskutiert. Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, derzeit keine Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich festzusetzen und zur Genehmigung einzureichen. Wird ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt, muss zudem ein angemessener Abgabesatz gewählt werden (Art. 5 RPG). Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung daher voraussichtlich nicht bundesrechtskonform. Bislang hat keine Gemeinde einen Abgabesatz unter 20% eingeführt.

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschoszahl bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten wird auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen erfolgen. Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Um die kommunale Mehrwertabgabe einzuführen, muss die Gemeinde eine minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert) zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup> festlegen, ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Befreiung von der Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksfläche gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000.-.



Kommunaler Mehrwertausgleich

## Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

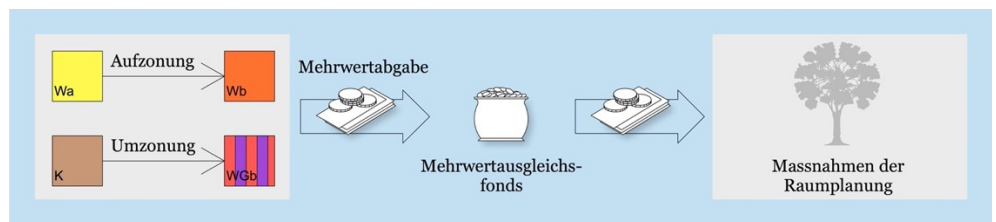
Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe. Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

## Verwendung der Einnahmen

Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Die Erarbeitung und der Erlass des kommunalen Fondsreglements erfolgen in Abstimmung mit der vorliegenden Teilrevision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

Verwendung  
der Einnahmen



## 6.4 Höhe der Freifläche

### Mehrwert von Fr. 250'000.-

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.

Es ist somit 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.

### Fallbeispiele

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'200 m<sup>2</sup> muss pro m<sup>2</sup> ein Mehrwert von rund Fr. 208.- generiert werden, damit der Schwellenwert von Fr. 250'000 erreicht wird.

Wertsteigerung Differenz Landwert alt/neu in Fr. pro m <sup>2</sup>	Massgebliche Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
Fr. 208.-	1'200 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
Fr. 156.-	1'600 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
Fr. 125.-	2'000 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-

Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 250.- sind Grundstücke ab einer Grösse von 1'000 m<sup>2</sup> abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000.- erreicht.

Wertsteigerung Differenz Landwert alt/neu in Fr. pro m <sup>2</sup>	Massgebliche Grundstücksfläche m <sup>2</sup> (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
Fr. 250.-	1'000 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
Fr. 300.-	833 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
Fr. 350.-	714 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-
Fr. 400.-	625 m <sup>2</sup>	Fr. 250'000.-

## Grössenverteilung der Baulandgrundstücke

Für die Festlegung der Freifläche ist von Bedeutung, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die nachstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in der Gemeinde Freienstein-Teufen.



Mit welcher Abgabehöhe Eigentümerinnen und Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von den Planungsmassnahmen und dem jeweiligen Landwert.

### Freifläche bei 2'000 m<sup>2</sup>

Die Freifläche, unterhalb derer Grundstücke von einer Mehrwertabgabe befreit sind, soll bei 2'000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die meisten Einfamilienhaus-Parzellen sind kleiner als 1'200 m<sup>2</sup> und es gibt vergleichsweise wenige Grundstücke zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup>. Zudem zeigen Beispielrechnungen in ausgewählten Gebieten der Gemeinde Freienstein Teufen, dass z.B. bei einer Aufzoning um ein Geschoss die Freifläche kaum eine Rolle spielt, da mit der gegenwärtigen Marktlage auch bei kleinen Parzellen fast immer ein Mehrwert von mehr als CHF 250'000.- generiert wird. Aufgrund dieses Erkenntnis, wonach die Grösse der Freifläche für den Mehrwert gesamthaft eine untergeordnete Rolle spielt wurde vom Gemeinderat eine Freifläche bis 2000 m<sup>2</sup> festgelegt.

## 6.5 Höhe des Abgabesatzes

### **Alle profitieren**

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann.

Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümerinnen und Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

### **Abgabesatz von 10 %**

Die beiden Dörfer Freienstein und Teufen sind eingebettet zwischen dem Irchel, dem Dättenberg, der Töss und dem Rhein. Ein Grossteil der Flächen ist Wald, Rebberge sowie Landwirtschaft. Die Landschaft wird durch verschiedene Schutzverordnungen geschützt. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt nur rund 10 % der gesamten Gemeindefläche. Zudem befinden sich sowohl in der Kernzone von Teufen wie auch in der Kernzone von Freienstein viele Liegenschaften im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten. Einige grössere Objekte stehen unter Denkmalschutz (z.B. Blumer-Areal, Schloss Teufen).

Aufgrund der oben erwähnten Erwägungen geht der Gemeinderat davon aus, dass sich der Dorfcharakter in Zukunft nicht wesentlich ändern wird. Durch die verschiedenen Schutzverordnungen sowie dem kommunalen Inventar und des Denkmalschutzes wird in den nächsten Jahren nicht erwartet, dass es in Freienstein-Teufen grössere Ein-, Auf- oder Umzonungen geben wird. Nur wenige Gebiete würden dafür in Frage kommen. Die Infrastruktur ist intakt und gut ausgebaut. Grünanlagen, Spiel- und Begegnungszonen sind genügend vorhanden. Deshalb ist es aus Sicht des Gemeinderates nicht notwendig, den Fonds für den Mehrwertausgleich mit einem hohen Abgabesatz zu äufnen. Der Gemeinderat hat sich auf einen Abgabesatz von 10 % festgelegt und ist der Meinung, dass dies für die Verwendungszwecke welche im Musterfondsreglement aufgeführt sind ausreichen.

# 7. Auswirkungen

## Grundsatz

Die Zonierung ist im Rahmen der BZO-Revision so auszugestalten, dass die Siedlungskapazität unter Berücksichtigung der inneren Reserven dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG). Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen der Revision Bau- und Zonenordnung dargestellt. Dabei wird die Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt.

## 7.1 Siedlung und Verkehr

### Orts- und Landschaftsbild

Die bisherigen Orts- und Landschaftsbilder der beiden Ortsteile Freienstein und Teufen bleiben erhalten und werden durch die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht beeinträchtigt.



Flugfoto Ortsteil Freienstein um 2008, ETH-Bildarchiv

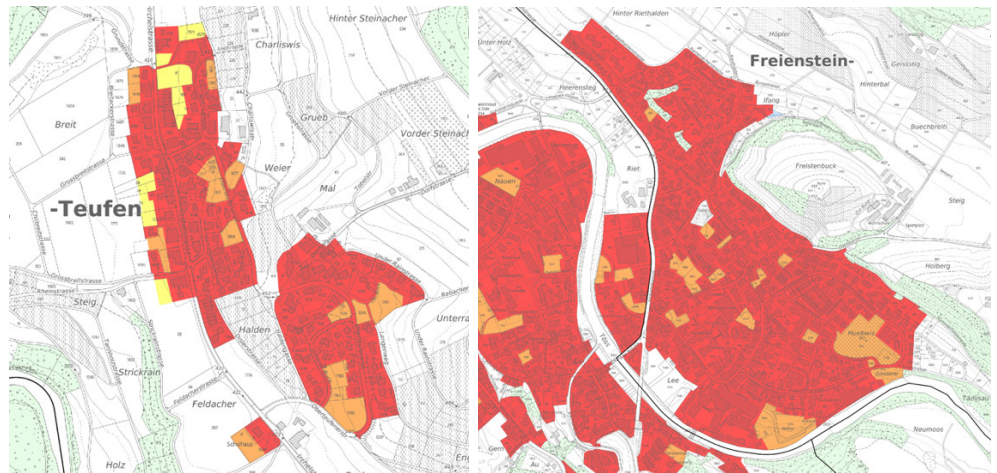
## Erschliessung und Parkierung

Innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine genügende Erschliessung für den Bestand und die vorhandenen Potenziale festgestellt. Die für die Groberschliessung der Baugrundstücke erforderlichen Anlagen sind vollständig erstellt. Alle Grundstücke in den Bauzonen im Ortsteil Freienstein sind baureif. Einzelne Grundstücke in den Bauzonen im Ortsteil Teufen sind hingegen weiterhin noch nicht baureif.

Stand: 2022

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif

Überbauungs- und Erschliessungsstand Ortsteil Teufen (links) und Ortsteil Freienstein (rechts), maps.zh.ch vom 11.10.2023



Mit der Teilrevision wird die Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Fahrzeugabstellplätze bei Kleinwohnungen und die Pflicht zur Erstellung von Veloabstellplätzen geschaffen.

In Freienstein-Teufen sind keine geeigneten Parkierungsanlagen für das Valet-Parking vorhanden. Auf Grund der peripheren Lage spielt das Valet-Parking eine untergeordnete Rolle. Zudem sind in Freienstein-Teufen keine kommunalen Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse vorhanden. Die fünf regionalen Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse befinden sich alle ausserhalb des Siedlungsgebietes und sind an die Naherholungsgebiete angebunden. Wegen ihrer Dimensionierung eignen sich diese Parkierungsanlagen nicht für das Valet-Parking. Nur die Parkierungsanlage in der Tössegg weist mit 100 Parkplätzen eine entsprechende Grösse auf. Die Parkierungsanlage Tössegg ist aber an den Gastronomiebetrieb Tössegg angebunden und Valet-Parking würde rechtzeitig erkannt und unterbunden werden.

## 7.2 Umwelt

### Naturgefahren/Hochwasserschutz

Mit Überschwemmungen ist in der ganzen Schweiz zu rechnen, auch in der Gemeinde Freienstein-Teufen. Wer bei der Planung von Bauvorhaben die Naturgefahren frühzeitig einbezieht, kann den nötigen Schutz gestalterisch optimal integrieren – und Mehrkosten verhindern. Die Herstellung des Hochwasserschutzes hat in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu erfolgen.

Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkartierung Naturgefahren sind in Freienstein-Teufen Überflutungen der Töss (Nr. 7000) bekannt. Beim rechtsseitigen Tössufer bei der Brücke Irchelstrasse wird eine erhebliche Gefährdung ausgewiesen. In Teilbereichen der Gemeinde Freienstein-Teufen besteht ansonsten eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser.

Zu beachten ist, dass Naturgefahren Daten aus dem GIS-Browser als Basisinformationen zu verstehen sind welche im Detail einer Interpretation durch Fachpersonen bedürfen. In gelben Gefahrenbereichen sowie bei Oberflächenabfluss gilt für Bauvorhaben die «Selbstdeklaration» (Eigenverantwortung Bauherrschaft). Bei dieser Ausgangslage ist im Rahmen eines späteren Baugesuches keine Genehmigung auf Stufe Kanton/AWEL nötig. Die Gemeinde verlangt in diesem Fall eine Selbstdeklaration und nimmt entsprechend Kenntnis. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ bietet in gelben Gefahrenbereichen eine Gebäudeschutzberatung an.

In gelben Gefahrenbereichen ist jedoch im Zusammenhang mit dem Baugesuch ein Gebäudeschutznachweis erforderlich (Behandlung auf Stufe Kanton/AWEL) wenn es sich beim Vorhaben um ein Sonderrisiko-Objekt handelt (z.B. Gebäudevolumen Einzelobjekt grösser als 10'000 m<sup>3</sup> etc.). Bei Sonderrisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ (Restgefährdung durch Extremhochwasser) geprüft werden. Die entsprechende Kriterienliste für Sonderrisiko-Objekte ist im AWEL-Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser auf Seiten 15 und 16 ersichtlich.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei grösseren hydrostatischen oder hydrodynamischen Hochwassereinwirkungen auf das Bauwerk bzw. wenn die Gebrauchstauglichkeit und Tragsicherheit des Bauwerks relevant betroffen ist, gemäss SIA-Norm 261/1 bei der massgebenden Wirkungshöhe (Schuttkote) ein Höhenzuschlag zu berücksichtigen ist. Die Anwendung der SIA-Norm 261/1 liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und deren Planer.

## Ortsteil Freienstein

In Freienstein verursacht der Seltenbach (Nr. 7028) die grössten Überflutungsflächen. Oberflächenwasser kann in Freienstein über die Dättlikerstrasse ins Siedlungsgebiet fliessen.

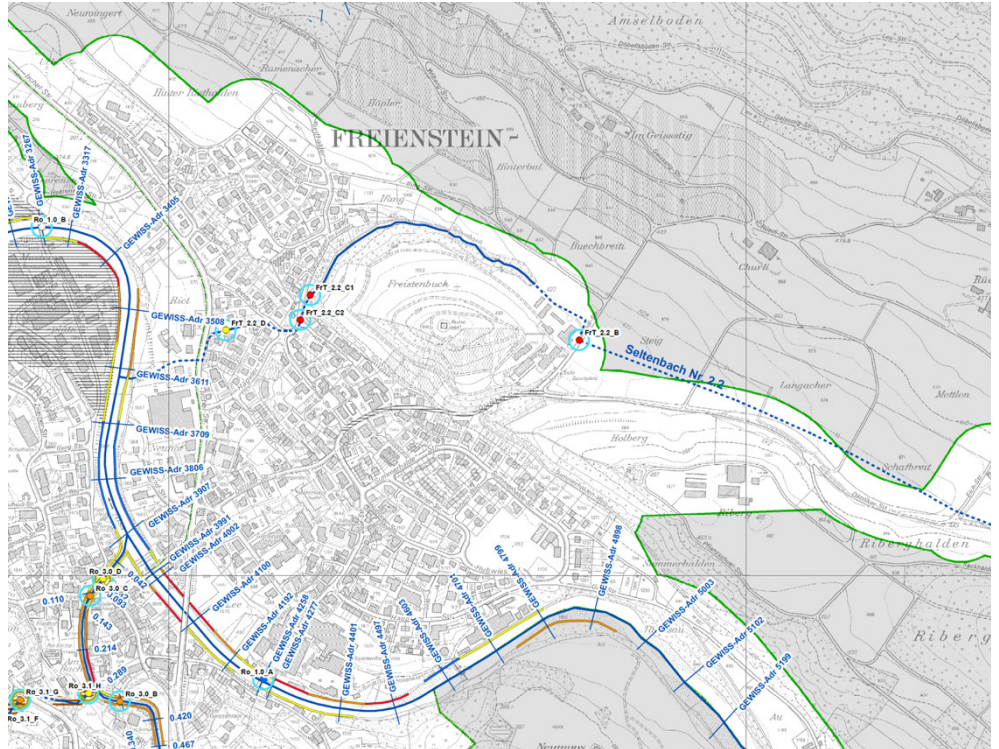
### Schwachstellen

- keine Schwachstelle
- Schwachstelle ab HQ30
- Schwachstelle ab HQ100
- Schwachstelle ab HQ300
- Schwachstelle ab EHQ
- hydraulischer Engpass
- Verklausung
- BeL\_1.0\_A Schwachstellen-Nummer

### Hinweisbereiche

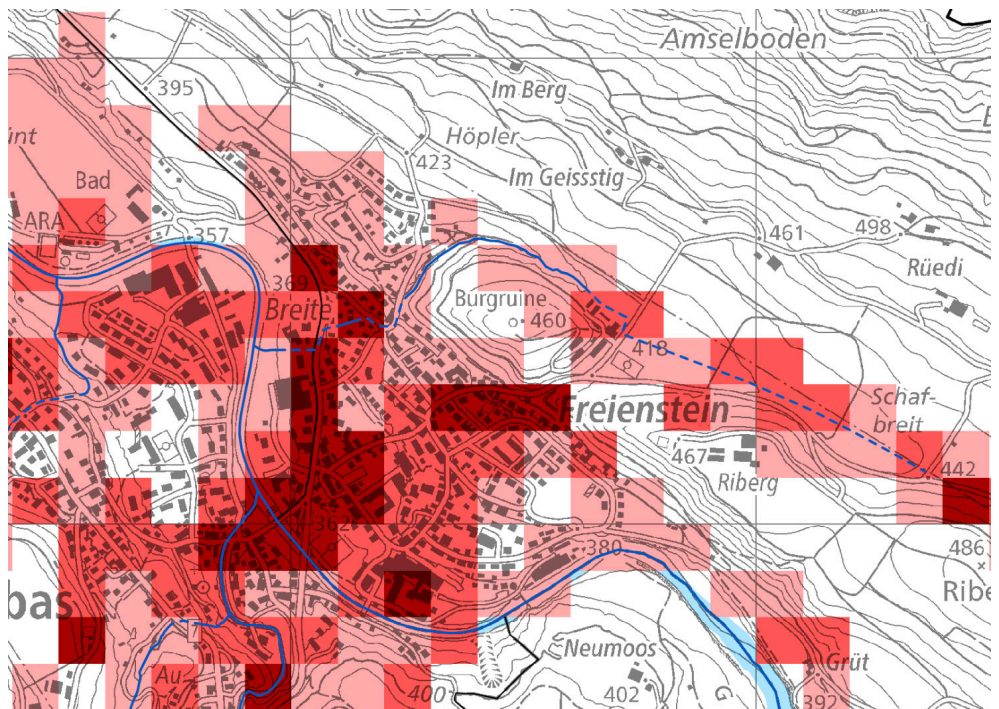
- ▨ Oberflächenabfluss / Vernässung
- ▨ Ufererosion
- ▨ Übersarung
- ▨ Rückstau in Kanalisation

Planausschnitt Freienstein  
Gefahrenkartierung Naturgefahren Emb-  
rach/Irchel (2016),  
Basler&Hofmann AG/geo7



- Gross
- Mittel
- Klein
- Null oder nicht untersucht

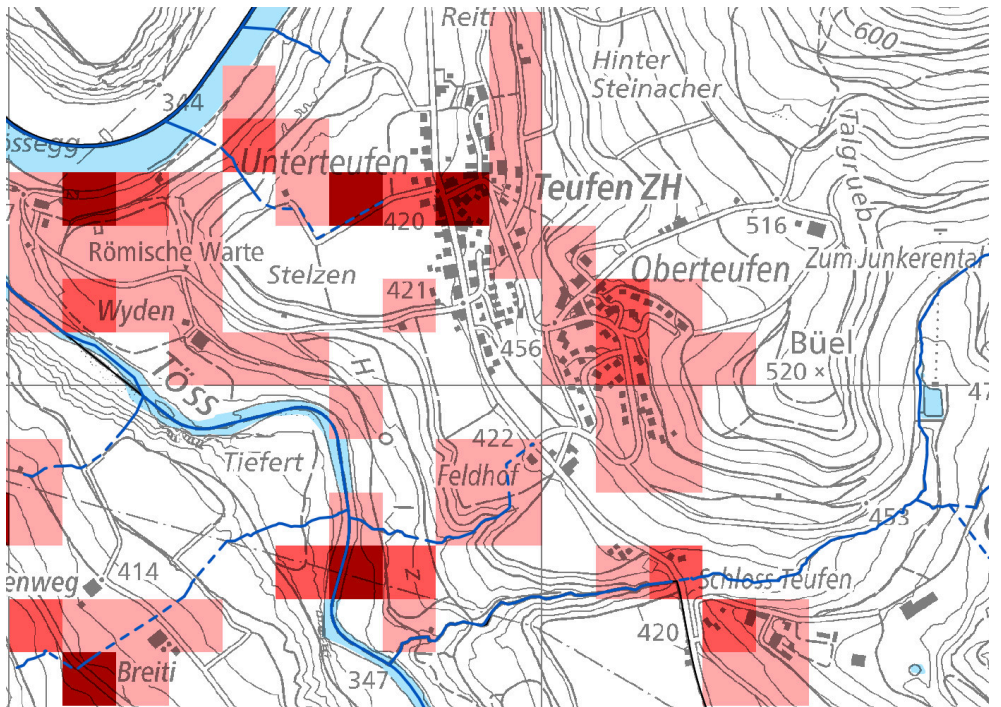
Risikokarte Naturgefahren, Hochwasser  
maps.zh.ch vom 3.10.2023





- Gross
- Mittel
- Klein
- Null oder nicht untersucht

Risikokarte Naturgefahren, Hochwasser  
maps.zh.ch vom 3.10.2023

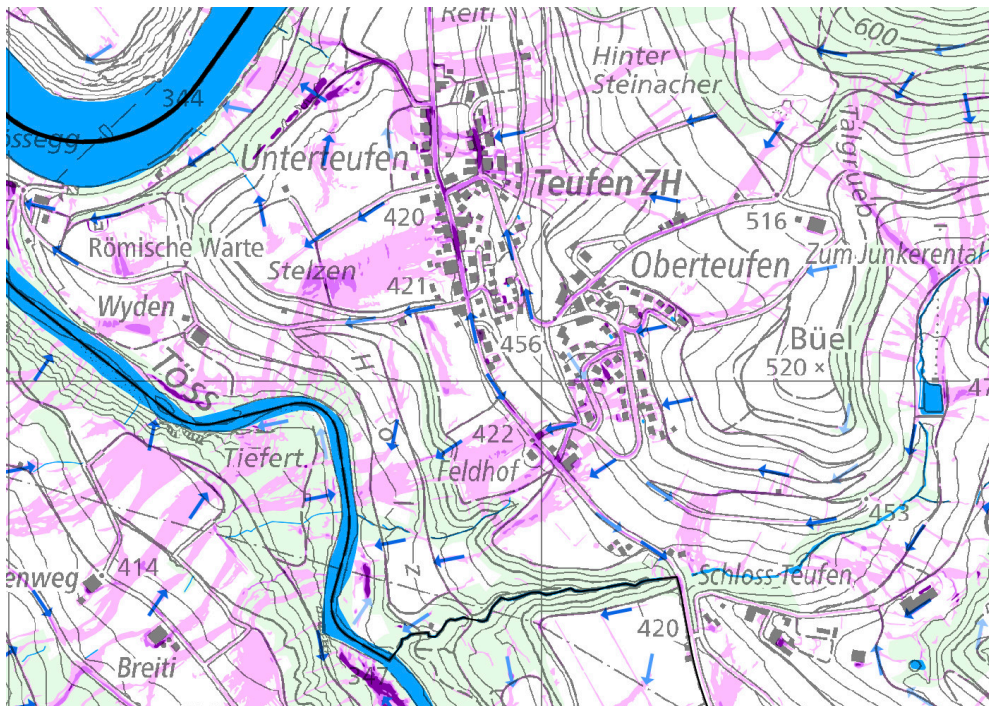


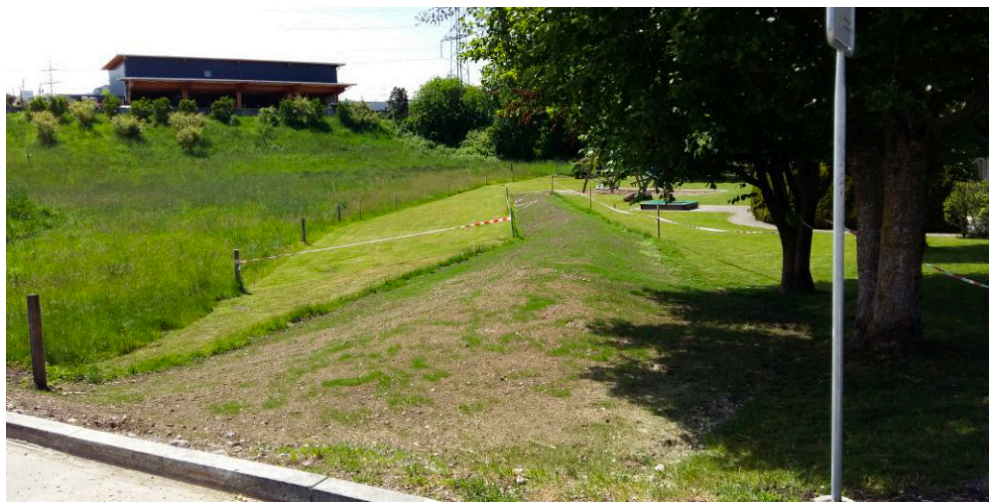
- $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer

**Fließrichtungen**

- Sehr gut
- Gut
- Genügend

Oberflächenabfluss  
maps.zh.ch vom 3.10.2023





mögliche Gebäudeschutzmassnahmen, Geländege-  
 staltung und Abdichtungen  
 mittels Überhöhungen  
 Bildquelle: Gebäudeversiche-  
 rung Kanton Zürich

## **Luft**

Hinsichtlich der Luftbelastung ergibt sich durch die Teilrevision der Nutzungsplanung keine Veränderung.

## **Gewässerräume**

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

## **Kulturland**

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

## **Energie**

Bei Neubauten und Umbauten strebt die Gemeinde Freienstein-Teufen ein tiefer Energieverbrauch sowie eine nachhaltige Energieversorgung mit grösstenteils erneuerbaren Energieträgern an. Die Gemeinde Freienstein-Teufen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss auf die Anforderungen bezüglich Energieversorgung nehmen.

# 7.3 Mehrwertabgabe

## **Kantonale Mehrwertabgabe**

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft und ab diesem Datum ist auch der Einzonungsstop für den Kanton Zürich mittels Bundesratsbeschluss vom 11. Dezember 2020 aufgehoben worden. Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG).

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Für die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich ermittelte Mehrwertprognose. Die Prüfung der Planungsmassnahmen bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegen bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV). Dadurch erübrigen sich diesbezügliche Beurteilungen und Aussagen von anderer Seite.

# 8. Mitwirkung

## 8.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 27. März 2024 wurde die BZO-Teilrevision durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Folgenden werden die Anträge des Kantons aufgeführt und erläutert wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde.

### Antrag Nr. 1

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend aufeinander abzustimmen.

### Anpassung der Vorlage

Die Darstellung des Zonenplans wurde gemäss der VDNP angepasst. Es wurde der Erlass- und Genehmigungsvermerk sowie das Druckdatum hinzugefügt.

### Antrag Nr. 2

Die Bezeichnung der Wohnzonen auf dem Zonenplan und in der BZO sind aufeinander abzustimmen.

### Anpassung der Vorlage

Die Bezeichnung der Wohnzonen wurde in der Legende des Zonenplans angepasst und weisen nun dieselbe Bezeichnung wie in der BZO auf.

### Antrag Nr. 3

Der letzte Satz in Art. 2 BZO ist zu streichen.

### Anpassung der Vorlage

Der Artikel 2 in der Bau- und Zonenordnung wurde entsprechend angepasst.

Zudem wird die Empfehlung, die Fassadenhöhe neu als traufseitige Fassadenhöhe zu bezeichnen, berücksichtigt.

#### Antrag Nr. 4

Art. 10 Abs. 2 BZO ist so zu formulieren, dass sich die Bewilligungspflicht auf die baulichen Bestandteile der Umgebungsgestaltung bezieht.

#### Anpassung der Vorlage

Der Art. 10 Abs. 2 BZO wurde wie folgt umformuliert;  
Die bauliche Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen, sind bewilligungspflichtig.

#### Antrag Nr. 5

In Art. 24 BZO ist der Verweis auf die Wegleitung zu streichen und die Inhalte für die Berechnung der Abstellflächen in der BZO abschliessend zu regeln.

Zudem wird empfohlen, zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität, die weitere Reduktion der minimal zu errichtenden Parkplätzen in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse zu ermöglichen.

#### Anpassung der Vorlage

Es wurde auf einen Verweis auf die Kantonale Wegleitung verzichtet. Jedoch wird die Norm der Vereinigten Schweizerischen Strassenfachleuten (SN 40 281) für die Festlegung von Abstellplätzen bei besonderen Verhältnissen oder anderen Nutzungsarten als Wohnen bestimmt.

Neu kann in der Kernzone im Ortsteil Freienstein die Anzahl der für die Bewohnende zu erstellenden Parkplätzen bis auf 70% reduziert werden.

#### Antrag Nr. 6

Die gravitativen Naturgefahren Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag sind in Art. 29 BZO auszuschliessen.

#### Anpassung der Vorlage

Die gravitativen Naturgefahren Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag wurden in Art. 29 BZO ausgeschlossen.

#### Antrag Nr. 7

Die Inhalte zum Fluglärm auf Seite 11 des Planungsberichts sind zu aktualisieren.

#### Anpassung der Vorlage

Die Inhalte zum Fluglärm wurden in Planungsbericht nach Art. 47 RPV im Kapitel 2.1 aktualisiert.

### Antrag Nr. 8

Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist der Sicherheitszonenplan abzuhandeln.

#### Anpassung der Vorlage

Der Antrag wurde in den Planungsbericht nach Art. 47 RPV übernommen. Der Sicherheitszonenplan wird im Kapitel 2.1 Übergeordnete Vorgaben abgehandelt.

## 8.2 Anhörung

Die Stellungnahme der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) werden nach Erhalt aufgeführt.

Die Anhörung fand zwischen dem 16. Mai und dem 15. Juli 2025 statt. In diesem Zeitraum ist eine Stellungnahme der Regionalplanung Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie der Nachbargemeinden eingegangen und werden nachstehend aufgeführt.

#### Antrag/Bemerkung Nr. 1

Im rGVK PZU+ wird die Gemeinde Freienstein-Teufen zur Umsetzung verschiedener Massnahmen aufgefordert. Eine davon betrifft die Nutzungsplanung:

- MIV02.2 – Regelung der privaten Parkierung
- MIV03.1 – Vermeiden von Valetparking

Zu Ziel MIV02.2 hat die Gemeinde den Artikel zu den Abstellplätzen (Art. 24 nBZO) angepasst und die Mindestzahl pro Wohneinheit reduziert. In der Kernzone sind weitere Reduktionen möglich, was von der PZU begrüsst wird. Eine vertiefte Umsetzung der Massnahme gemäss rGVK PZU+ fehlt jedoch; eine Prüfung oder Begründung der Nicht-Umsetzung ist nach Ansicht der PZU erforderlich. Weitere Änderungen am Zonenplan und an der BZO sind aus regionaler Sicht mehrheitlich von untergeordneter Bedeutung. Relevant bleiben lediglich Art. 24 Abstellplätze und Art. 29 Naturgefahren. Die PZU weist zudem auf die neuen rechtlichen Grundlagen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung hin. Themen wie Grünflächen, Baumbestand und Versiegelung sind aus Sicht der Region zwingend in einer nächsten Teilrevision zu berücksichtigen.

#### Zum Ziel MIV03.1

Gemäss der Massnahme ist die Realisierung zusätzlicher Parkplätze für das Valet-Parking durch die Gemeinde zu untersagen. Im regionalen Richtplan Unterland ist dazu folgende Massnahme definiert: «Die Gemeinden orientieren sich bei der Erstellung von Parkieranlagen an den Zielsetzungen im Richtplan. Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des

Flughafens Zürich werden nur an den im regionalen Richtplan festgelegten Standorten bewilligt, mit der Auflage, dass der Transport der Flugpassagiere zum Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt.»

Im Rahmen der Teilrevision wird auf das Valet-Parking nicht eingegangen. Das Valet-Parking ist für die Gemeinde Freienstein-Teufen aufgrund der peripheren Lage wohl von untergeordneter Bedeutung. Nichtsdestotrotz ist aus Sicht der PZU die Nicht-Umsetzung dieser Massnahme aus dem rGVK PZU+ mindestens entsprechend zu begründen.

Anpassung der Vorlage

#### MIV02.2

Die Nicht-Umsetzung der Massnahme MIV02.2 wird mit der ungenügenden ÖV-Erschliessung begründet. Lediglich der Kernzonenbereich in Freienstein weist die ÖV-Güteklasse C auf; und es ist eine Reduktion auf 70% möglich, alle übrigen Siedlungsgebiete liegen in den Klassen D oder E.

Gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen können in Gemeinden des Typs II bei ÖV-Güteklasse C 70 % des Grenzbedarfs realisiert werden. Dies wird mit der Revision in der Kernzone von Freienstein eingehalten. Ab der ÖV-Güteklasse C oder schlechter liegt die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze jedoch generell bei 100 %. Das Autoarme bzw. Autofreiewohnen stösst in Freienstein-Teufen auf Grund der schwachen ÖV-Erschliessung auf eine geringe Nachfrage.

Die Abweichung vom Grenzbedarf von 1 PP pro Wohnung wird zusätzlich mit der schwachen ÖV-Anbindung begründet. So fährt in Teufen der Bus lediglich einmal pro Stunde. Vor diesem Hintergrund wird 1 Parkplatz pro Wohnung mit mehr als 2.5 Zimmern als zu tief eingeschätzt.

#### MIV03.1

Im Kapitel 7.1 Siedlung und Verkehr wird begründet, dass in Freienstein-Teufen keine geeigneten Parkieranlagen für das Valet-Parking vorhanden sind und dass auf Grund der peripheren Lage das Valet-Parking eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem sind in Freienstein-Teufen keine kommunalen Parkieranlagen im öffentlichen Interesse vorhanden. Die fünf regionalen Parkieranlagen im öffentlichen Interesse befinden sich alle ausserhalb des Siedlungsgebietes und sind an die Naherholungsgebiete angebunden. Auf Grund ihrer Dimensionierung eignen sich diese Parkieranlagen nicht für das Valet-Parking. Nur die Parkieranlage Freienstein-Teufen, Tössegg weist mit 100 Parkplätzen eine entsprechende Grösse auf. Die Parkieranlage Tössegg ist aber an den Gastronomiebetrieb Tössegg angebunden und Valet-Parking würde rechtzeitig erkannt und unterbunden werden.

## 8.3 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die öffentliche Auflage der Planunterlagen fand vom 16. Mai bis zum 15. Juli 2025 statt. Dabei sind zwei Einwendungen zur Revision der Bau- und Zonenordnung eingegangen.

### **Dachaufbauten (32 Personen)**

Einwendung Nr. 1

In der Kernzone sind Dachaufbauten weiterhin auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Als Begründung wird ausschliesslich der Erhalt der Dachlandschaft angeführt. Gefordert wird jedoch, dass wie im übrigen Baugebiet, auch in der Kernzone Dachaufbauten bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig sind.

Die Einwendung stützt sich darauf, dass die Dachlandschaft nur als Ganzes und aus grosser Distanz wahrgenommen wird. Unter diesem Gesichtspunkt hat die Kernzone einen geringen Einfluss auf die Dachlandschaft von Freienstein-Teufen. Zudem wird betont, dass es nicht sinnvoll ist, Eigentümerinnen und Eigentümer, die bereits heute viel zum Erhalt eines stimmigen Ortsbildes beitragen, durch diese Regelung zusätzlich einzuschränken.

Mit der BZO sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es ermöglichen, Gebäude an heutige Bedürfnisse anzupassen. Die bestmögliche Nutzung bestehender Bauten soll im Einklang mit dem Ortsbild gefördert werden, zugleich aber auch als Weiterführung der Baugeschichte durch verdichtetes Bauen im Bestand. Je offener die Bestimmungen der BZO formuliert sind, desto grösser ist das Potenzial für eine weiterhin stimmige und zugleich zeitgemässe Nutzung der Kernzone.

Dieser Antrag wurde mit 32 Unterschriften eingereicht.

Teilweise berücksichtigte Einwendung (Anpassung der Vorlage)

Aufgrund der Einwendung hat sich die Baukommission mit den Dachaufbauten befasst und folgenden Beschluss gefasst: Einzelne Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen höchstens ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Werden mehrere Dachaufbauten erstellt, dürfen sie zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass überdimensionierte Dachaufbauten entstehen.

## Steingärten/Schottergärten (1 Person)

### Einwendung Nr. 2

Es wird beantragt, den Artikel 10 Absatz 2 in der Bau- und Zonenordnung mit einem Verbot für Stein- und Schottergärten zu ergänzen.

Die Einwendung wird damit begründet, dass es immer breiter anerkannt ist, dass Schottergärten einen grossen negativen Einfluss in Bezug auf Biodiversität, Erderwärmung und Mikroorganismen haben.

Im PBG wird eine «Grünflächenziffer» erwähnt ohne aber eine Prozentzahl Angabe zu machen. Es ist den Gemeinden überlassen (Grundsatz: Keine Pflicht aber Möglichkeit zur Regelung), detailliertere Bestimmungen in ihre BZO aufzunehmen. Der Antragsteller geht davon aus, dass die Umsetzung des revidierten § 238a PBG zum Thema «den angemessenen Umfang der Grünflächen» sehr aufwendig ist. Dieser Aufwand kann nach Meinung des Antragstellers mit einem Schottergarten-Verbot erheblich gesenkt werden und es stellt auch sicher, dass alle gleichbehandelt werden. Die dadurch nicht benötigte Baubehörde-Kapazität kann dazu genutzt werden, bereits bestehende Schottergärten § 238 PGB gerecht umzubauen.

### Nicht berücksichtigte Einwendung

Durch das Inkrafttreten von Artikel 238a PBG «Begrünung von Gebäudeumgebung» gibt das übergeordnete Recht bereits vor, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang, als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Ein zusätzliches Verbot für Steingärten ist aus Sicht der Baukommission nicht erforderlich.