



Gemeinde **Dürnten**
ländlich – stadtnah – lebenswert

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31006 – 1.4.2026
Ergänzung Mehrwertprognose 21.9.1016

Auftraggeber

Gemeinde Dürnten

Bearbeitung

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

Titelbild

© Gemeinde Dürnten, Homepage

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	UMFELD	5
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	5
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	6
2.3	Vorstellungen Region	8
3	ZIELE	9
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	9
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	10
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	15
6.1	Einzonung Gemeindeparkplatz, Dürnten	15
6.2	Einzonung Schulareal Nauen, Tann	19
6.3	Technische Korrekturen	21
7	ERGÄNZUNGSPLÄNE	24
8	AUSWIRKUNGEN	25
8.1	Allgemeine Auswirkungen	25
8.2	Mehrwertprognose	27
8.3	Fazit	28
9	MITWIRKUNG	29
9.1	Übersicht	29
9.2	Kantonale Vorprüfung (offen)	29
9.3	Öffentliche Auflage	30
9.4	Anhörung	30
9.5	Gemeindeversammlung (noch offen)	30
9.6	Genehmigung (noch offen)	30
	ANHANG DATENBLATT / FAKTENBLATT DÜRNTEN	31

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung von Dürnten wurde letztmals zwischen 2018 und 2022 gesamthaft revidiert und die neuen Anforderungen (IVHB, MAG etc.) wurden umgesetzt. Die Vorschriften haben sich weitgehend bewährt, so dass aktuell kaum inhaltliche Anpassungen erforderlich sind.

Technische Anpassungen Bauordnung

Im Vollzug zeigten sich allerdings kleinere Unstimmigkeiten, wodurch punktuell kleinere technische Anpassungen an den Bauordnungsbestimmungen erforderlich sind. Mit dem Studienauftrag zur Mathiswiese und der anstehenden Streichung der P&R Anlage am Bahnhof Rüti aus dem regionalen Richtplan ergeben sich auch einzelne Anpassungen wegen neuer Grundlagen.

Zonenplan

Aufgrund des kommunalen Bedarfs an einer Unterflursammelstelle und zur allgemeinen Regelung der bestehenden Situation, soll zudem erneut die Einzonung des Gemeindeparkplatzes vorgesehen werden, welche 2014 bereits von der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde. Die Einzonung konnte dannzumal trotz «unbestrittener raumplanerischer Zweckmässigkeit» wegen des zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Moratoriums zur Kulturlandinitiative nicht genehmigt werden. Im Vollzug zeigten sich zudem einzelne kleinere Korrekturbedürfnisse am Rande der Bauzonen.

Waldabstandslinien

Schliesslich steht eine gesamtheitliche Überprüfung der Waldabstandslinien an. Die Waldabstandslinien wurden in den letzten Teilrevisionen nicht behandelt und stammen daher nach wie vor von 1996.

Keine weitergehenden Vorgaben zu Siedlungsökologie und Klima

Am 1.12.2024 ist das neue PBG in Kraft getreten. Dieses gibt den Gemeinden die Möglichkeit für mehr Vorgaben im Sinne der Siedlungsökologie und des Klimas. Das neue PBG hat jedoch bereits ohne weitergehende kommunale Vorgaben eine direkte Wirkung und kann bzw. muss direkt angewendet werden. Auf eine Konkretisierung oder weitergehende Bestimmungen zu Siedlungsökologie und Klima wird derzeit verzichtet, weil eine schnelle, technische Teilrevision angestrebt wird.

Bestandteile der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Waldabstandslinienplan 5 Breitenmatt (Anpassung)
- Gewässerabstandslinienplan 9 Hinterdorf (Aufhebung)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (Auszug)
(Teilrevisionsbestandteile: Ziffer 2.5 Abs 9 und 10, Ziffer 3.3 Abs. 1, Ziffer 5.4 (neu), Ziffer 7.2, Ziffer 8.4, Ziffer 8.5, Ziffer 8.6)
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

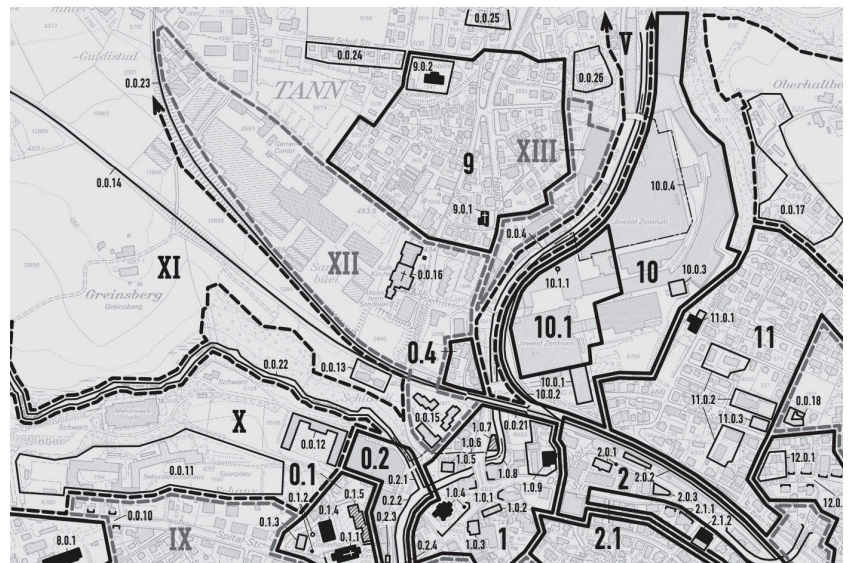
Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

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

ISOS

Für die Gemeinde Dürnten ist nicht Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet. Allerdings liegen Teile des Gemeindegebietes in Tann im Bereich des ISOS von Rüti.

Ausschnitt ISOS Rüti mit Untertann (Rüti, Dürnten)

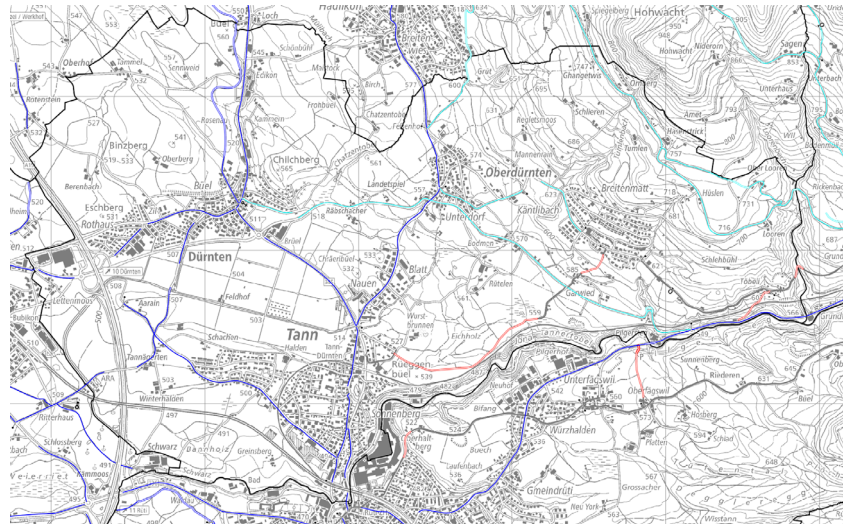


BLN

Der Inventareintrag BLN 1401 «Drumlinlandschaft Zürcher Oberland» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Dürnten.



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS



2.2 Vorstellung Kanton Zürich

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungs-konzept

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

Die fünf Leitsätze lauten:

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

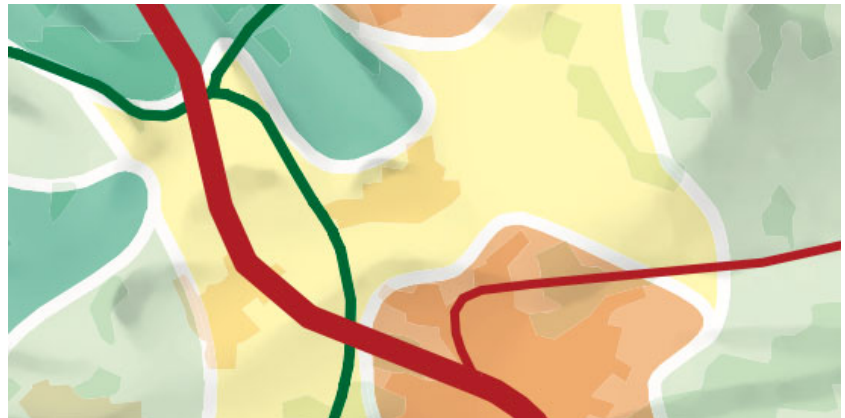
Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

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

Handlungsräume Dürnten

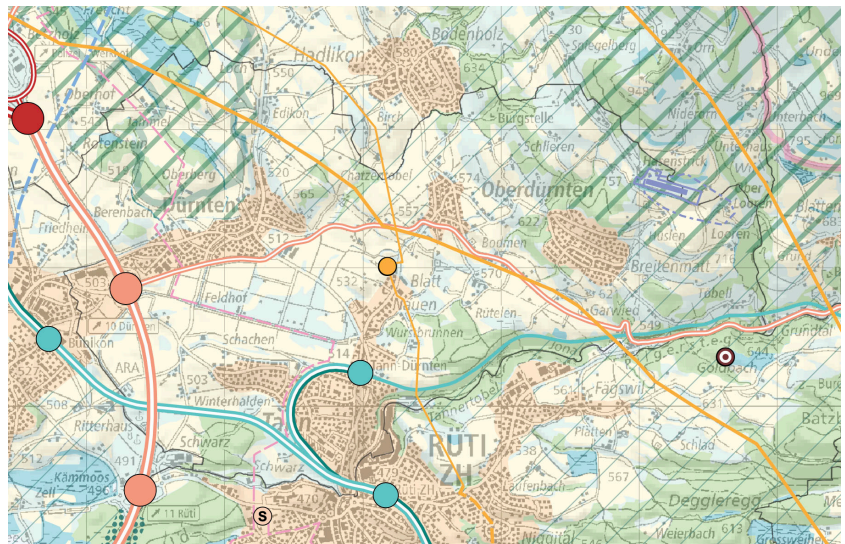
- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)



Kantonaler Richtplan

- | | |
|---|---|
| <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> bestehend geplant Siedlungsgebiet Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild <p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet Übriges Landwirtschaftsgebiet Erholungsgebiet Aussichtspunkt Naturschutzgebiet (in Gewässern) Gruben- und Ruderalbiotop Gewässerrevitalisierung Landschaftsschutzgebiet Landschaftsförderungsgebiet Landschaftsverbindung Freizeitalgebiet Übriges Gebiet | <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> bestehend geplant Siedlungsgebiet Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild <p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet Übriges Landwirtschaftsgebiet Erholungsgebiet Aussichtspunkt Naturschutzgebiet (in Gewässern) Gruben- und Ruderalbiotop Gewässerrevitalisierung Landschaftsschutzgebiet Landschaftsförderungsgebiet Landschaftsverbindung Freizeitalgebiet Übriges Gebiet |
|---|---|



Für die vorliegende weitgehend technische Teilrevision der Nutzungsplanung von Dürnten haben die Inhalte der kantonalen Richtplanung kaum Bedeutung.

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für
Bauzonen

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

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

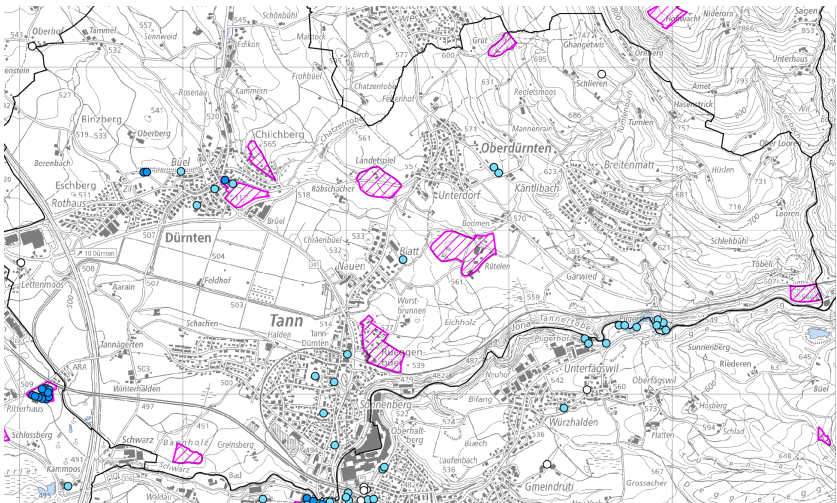
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Die Gemeinde Dürnten ist nicht Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet.

Archäologische Zonen



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

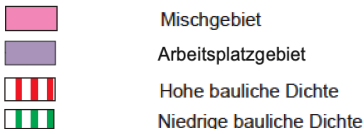


Boden, Naturschutzinventare, Naturgefahren etc.
-> siehe GIS ZH

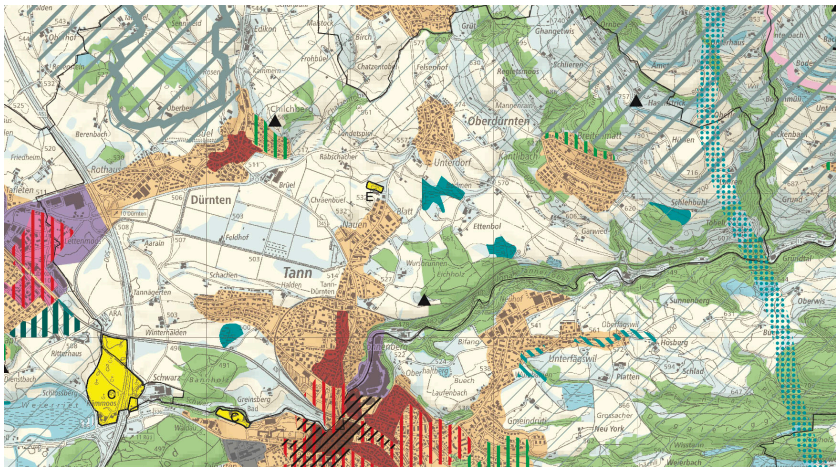
Die vorliegende technische Revision hat untergeordnete Bedeutung auf die räumliche Entwicklung. Auf eine umfassende Abbildung und Erläuterung der weiteren kantonalen Grundlagen wird daher verzichtet.
Sofern Inhalte von besonderer Bedeutung sind, werden diese im entsprechenden Kapitel des vorliegenden Berichtes behandelt.

2.3 Vorstellungen Region

Regionaler Richtplan Zürcher Oberland
Stand Teilrevision 2020 verabschiedet von der DV der RZO am 18.11.2021, Beschluss des Regierungsrates vom 29.6.2022 (RRB Nr. 939/2022)



Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und macht ergänzende Festlegungen.
Im regionalen Richtplan Zürcher Oberland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Dürnten gemacht:



Die Inhalte des regionalen Richtplanes «Siedlung und Landschaft» sind für die vorliegende technische Revision kaum von Bedeutung.

Teilrevision regionaler Richtplan 2024

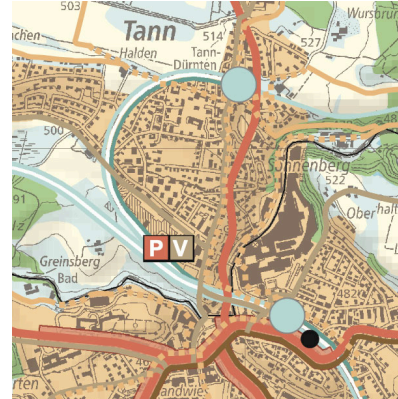
Die regionale Richtplanung befindet sich in Revision. Die Teilrevisionsvorlage 2024 wurde vom 9. Januar bis zum 10. März 2026 öffentlich aufgelegt.

Im Bereich Siedlung und Landschaft erfolgen für Dürnten keine Anpassungen. Im regionalen Richtplan Verkehr ist insbesondere die P+R Anlage am Bahnhof Rüti (Mathiswiese) nicht mehr eingetragen.

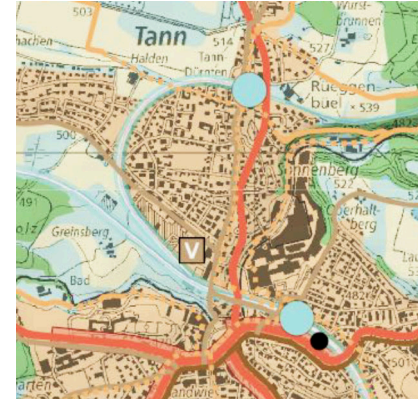
Regionaler Richtplan Verkehr



Verkehr RRB Nr. 939/2022



Verkehr Stand öffentliche Auflage 2026



3 ZIELE

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan aufgrund erkannter Vollzugsprobleme und punktuell aufgrund neuer Bedürfnisse anzupassen.

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

Aktuelles Datenblatt im Anhang

Die vorliegende technische Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung hat keinen Einfluss auf die Kapazität der Bauzonen sowie die Einwohner und Arbeitsplatzkapazität. Auf Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung, der Bauzonenentwicklung sowie bezüglich der aktuellen statistischen Grundlagen wird daher hier verzichtet. Das aktuelle Datenblatt der Gemeinde findet sich im Anhang.

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Energiegewinnungsanlagen /. Solaranlagen

Ziffer 2.5 Abs. 9 und 10

Grundsätzlich können Solaranlagen nicht mehr stärker eingeschränkt werden, als sich dies aufgrund des übergeordneten Rechts ergibt. Abs. 9 wird dementsprechend angepasst.

Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Bisher war daher die Zielsetzung möglichst Indachanlagen zu erwirken. Weil sich jedoch Abs. 9 nur noch auf das übergeordnete Recht beziehen kann, entfällt die Bestimmung zu Gunsten Indachanlagen.

Grössere Dachflächenfenster bei Indachanlagen

Ziffer 2.5 Abs. 10

Im Sinne der Förderung von Indachanlagen wird daher bei solchen zugelassen, dass einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Aufdachanlagen sind ebenfalls zugelassen. Bei diesen sind aber lediglich die üblichen Dachflächenfenstergrössen gemäss Ziffer 2.5 Abs. 6 erlaubt.

Indachanlage



Aufdachanlage



Modul als Dachflächenfenster ausgebildet



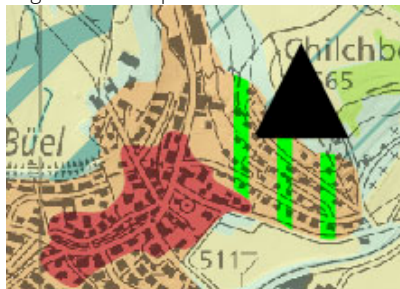
Wohnzone W/1.5

Ziffer 5.4

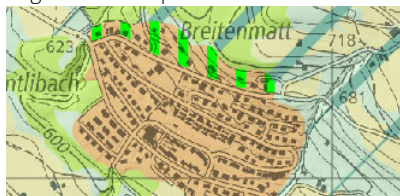
Im Sinne der häuslichen Bodennutzung wird die offene Überbauung nicht mehr als zeitgemäss beurteilt. Die geschlossene Überbauung wird zugelassen, um so Spielräume im Gebiet Chilchberg und Breitenmatt zu ermöglichen.

Der regionale Richtplan sieht in beiden Gebieten eine «niedrige bauliche Dichte» vor, was einer baulichen Dichte gemäss PBG § 49a Abs. 1 von < AZ 20% (ca. BMZ 1.49*) in eingeschossigen Zonen entspricht. Durch das Zulassen einer geschlossenen Bauweise werden die Gestaltungsspielräume verbessert und es wird dadurch die Möglichkeit gegeben, die zulässige Dichte von 1.5m³/m² effektiv zu realisieren. Die zulässige Dichte wird indes nicht erhöht, so dass die Bestimmung dem regionalen Richtplan nicht widerspricht.

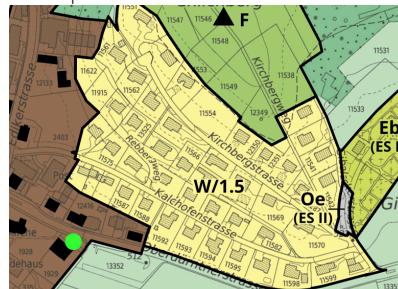
Regionaler Richtplan



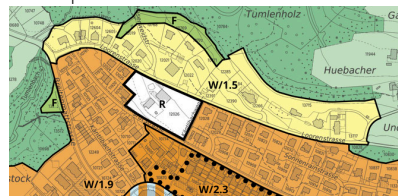
Regionaler Richtplan



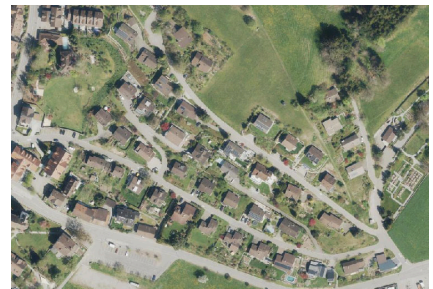
Zonenplan



Zonenplan



Situation



Situation

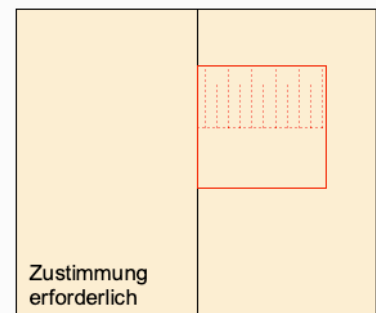
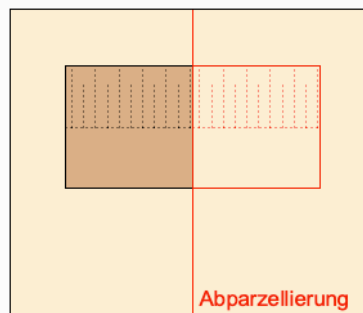


Die Bauordnungsformulierung wird entsprechend den anderen Wohnzonenartikeln, welche bereits eine geschlossene Bauweise zulassen, formuliert.

Die geschlossene Bauweise ist dementsprechend zulässig wenn:

«an ein bestehendes Gebäude angebaut wird»

Wenn bereits ein Gebäude besteht, kann eine Teilfläche des Grundstücks abparzelliert und an das Gebäude angebaut werden.



«Schriftliche Zustimmung»

Wenn zwei Parzellen unterschiedlicher Eigentümer aneinander grenzen und im Sinne der geschlossenen Bauweise auf die Grenze gebaut werden soll, ist eine schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft erforderlich.

* 1000m² Grundstück, AZ 20%, 200m² Grundfläche, 6.5m Fassadenhöhe + Dach = 1488m³ Baumasse, BMZ 1.49

Zone für öffentliche Bauten - Gemeindeparkplatz

Ziffer 5.4

Der bestehende Gemeindeparkplatz soll in eine Zone für öffentliche Bauten eingezont werden, um hier die erforderlichen Spielräume und Regelungen für die Gemeinde zu schaffen. In Ziffer 5.4 wird die Nutzweise der neuen Zone festgelegt. Aufgrund des Bedarfs steht die bereits bestehende Parkierung im Vordergrund. Daneben besteht Bedarf nach einem neuen Entsorgungsplatz, welcher heute als mobile Sammelstelle am Samstag auf dem Gemeindeparkplatz besteht jedoch mittelfristig als Unterflursammelstelle angedacht ist. Wesentliche Bedeutung hat zudem die Chilbi etc., so dass auch temporäre Bauten speziell erwähnt werden. Hochbauten – abgesehen von Kleinbauten (zB. Bushäuschen etc.) - werden ausbedungen



Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Ziffer 7.2.2

Für das Areal Mathiswiese wurde im Hinblick auf eine hochwertige Entwicklung der heute stark unternutzten Fläche hin zu einem attraktiven durchmischten Wohnquartier mit angemessenem Gewerbeanteil ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.



Mäander meierpartner AG Wetzikon /
Baugenossenschaft wir sind Stadtgarten, Bern



In diesem Zusammenhang zeigte sich, dass die erforderlichen Parkplätze nicht zweckmässig alle in die Bebauung integriert werden können und dass ohne diese Anforderung geeignete Lösungsansätze gefunden werden können.

Teilrevision regionaler Richtplan

Die P+R Anlage ist in der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplanes zur Streichung vorgesehen bzw. nicht mehr enthalten. Der Entscheid fällt voraussichtlich an der Delegiertenversammlung im Juni 2026 und damit vor einer Gemeindeversammlung zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

Verzicht auf P+R in der
Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese

Die spezifischen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht werden dementsprechend angepasst.

**Parkierung für Autoarme
Nutzungen / Mobilitätskonzept**
Ziffer 8.4.1 Abs. 7

Im Sinne der Förderung von autoarmen Bebauungen soll zugelassen werden, dass auf die Erstellung der Autoabstellplätze gemäss Ziffer 8.4.1 Abs. 1-6 teilweise oder weitgehend verzichtet werden kann.



Kann mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden, dass der tatsächliche Bedarf tiefer liegt als der geforderte Bedarf gemäss Ziffer 8.4.1 Abs. 1-6, kann ganz oder teilweise auf die Umsetzung der Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte verzichtet werden. Mit einem Controlling muss die Einhaltung dauerhaft sichergestellt werden. Die Abstellplätze für Kunden und Besucher müssen unabhängig davon erstellt werden. Damit wird es möglich, beispielsweise autofreie Siedlungen zu errichten oder das Mobilitätsverhalten der Bewohner durch Sharing-Programme oder alternative Verkehrsmittel nachhaltiger zu gestalten.

Für die nicht realisierten Parkplätze für welche im Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass kein Bedarf besteht (z.B. Verpflichtung der Mieter kein Motorfahrzeug zu besitzen etc.) ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

Bei Missständen und wiederholtem Abweichen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes sind, sofern möglich, die Parkplätze zu erstellen oder es wird die Ersatzabgabe für die gemäss Ziffer 8.4.1 Abs. 1-6 erforderliche Parkplatzzahl fällig.

Ersatzabgabe
Ziffer 8.4.3

In Ziffer 8.4.3 wird neu auf das Gebührenreglement verwiesen. Dieses weist die jeweils geltende Höhe der Ersatzabgabe aus.

Auszug Gebührenreglement vom 7.
Oktober 2024 in Kraft seit 1. Januar 2025

Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze (§ 246 Abs. 3 PBG)		
offener oberirdischer Fahrzeugabstellplatz	CHF	12'000.00
unterirdischer Fahrzeugabstellplatz	CHF	12'000.00

Gemeinschaftliche Aussenraumflächen

Ziffer 8.5

Bei den erforderlichen Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen gemäss § 248 PBG wird heute vor allem Wert auf aufenthaltsfreundliche gemeinschaftliche Aussenraumflächen gelegt. Klassische Spielplätze und Gärten sind in zeitgenössischen Überbauungen nicht in jedem Falle zweckmässig. Vorliegend werden entsprechend § 248 PBG weiterhin die erforderlichen Flächen vorgeschrieben, es wird jedoch ergänzend vor allem ein attraktiver, bedarfsgerecht ausgestatteter gemeinschaftlicher Aussenraum verlangt.

Good Practice Stadt Winterthur,
Bildquelle: KEEAS



Wohnüberbauung Sennhof Winterthur

Oben und rechts Siedlung Max

Abfallbeseitigung

Ziffer 8.6

Der Artikel zur Abfallbeseitigung wird mit einem Verweis auf das aktuelle [Abfallreglement](#) der Gemeinde Dürnten ergänzt.

6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

6.1 Einzonung Gemeindeparkplatz, Dürnten

Bedarfsnachweis & Vorhaben

Es besteht hohes Interesse am Gemeindeparkplatz. Einerseits hat der bestehende Parkplatz eine wichtige Funktion für die Parkierung, zumal er sich direkt an der Bushaltestelle von Dürnten befindet und dementsprechend auch dem Umsteigen auf den ÖV dient. Andererseits hat er wichtige Bedeutung als Chilbiplatz und für Veranstaltungen. Neben der bestehenden Nutzung als Parkplatz besteht insbesondere Bedarf nach einer Sammelstelle, welche hiervoraussichtlich als Unterflursammelstelle vorgesehen würde. Die Sammelstelle wird heute als mobile Sammelstelle am Samstag betrieben.

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Beim Betrieb des Gemeindeparkplatzes und einer Entsorgungsstelle handelt es sich um eine öffentliche Aufgabe. Mit der Einzonung können die erforderlichen Spielräume geschaffen und Festlegungen getroffen für die Gemeinde werden (siehe Ziffer 5.4 nBZO).

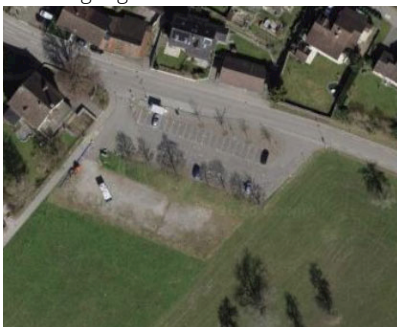
Optimierung /
Beschränkung auf den Bedarf

Es soll lediglich jene Fläche eingezont werden, welche bereits heute als Parkplatz und Chilbiplatz genutzten Teil des Grundstücks, welcher bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann, grösstenteils befestigt ist und ausserhalb der Grundwasserschutzzone liegt.

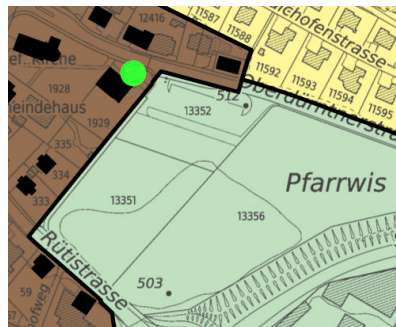
Einzonung

Der Grundstücksteil von Kat. Nr. 1930, welcher heute bereits als Parkplatz dient, wird in die Zone für öffentliche Bauten Oe (ES III) eingezont. Es handelt sich um eine Fläche von 2'852 m².

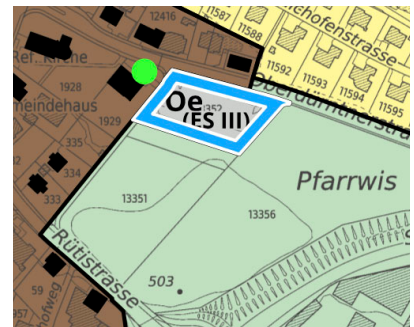
Luftbild google 2026



Bisher: Landwirtschaftszone



Neu: Zone für öffentliche Bauten Oe



Richtplanung

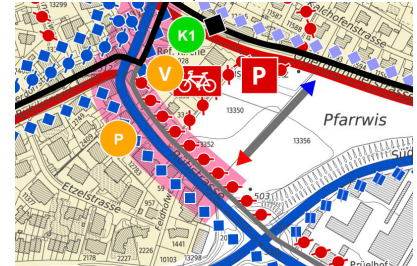
Im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft vom 11.3.2024 ist die Einzonungsfläche nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Im kommunalen Verkehrsplan vom 3. Juni 2021 ist jedoch der bestehende Gemeindeparkplatz als «Parkierungsanlage im öffentliche Interesse» festgehalten, so dass eine «Durchstossung» möglich ist.

Kant. Richtplan 11.3.2024



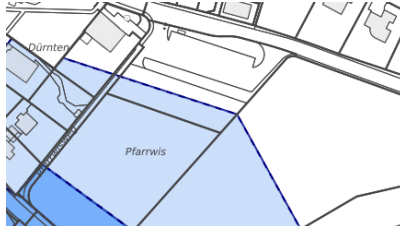
Kommunaler Richtplan Verkehr



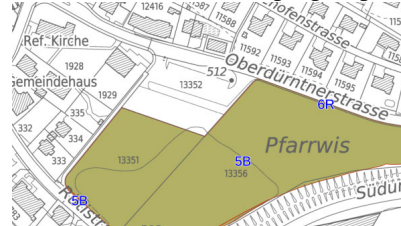
Grundlagen

Die Einzonung betrifft keine landwirtschaftlich nutzbaren Böden oder Fruchtfolgeflächen. Die Grundwasserschutzzone (S3, weitere Schutzzone) wird nicht eingezont. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser am Rande des Parkplatzes und die Fläche liegt in einer archäologischen Zone.

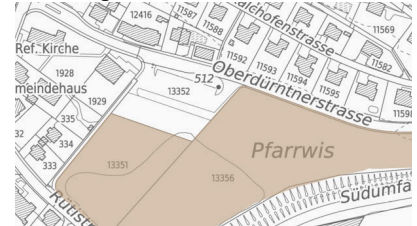
Grundwasserschutzzone



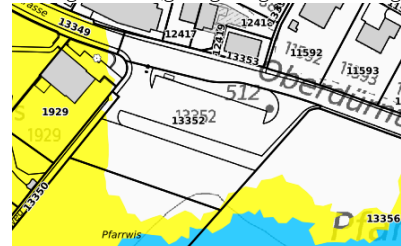
Landwirtschaftliche Nutzungseignung



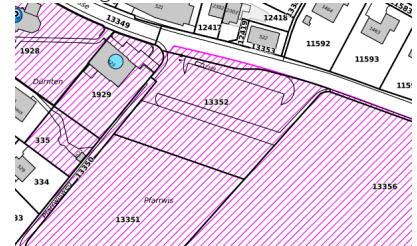
Fruchtfolgeflächen (FFF)



Naturgefahren (gelb geringe Gefährdung)



Archäologische Zone



Quelle: maps.zh.ch, 11.2.2025

Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets

Voraussetzung

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden. Hierfür sind die unter Pt. 3.2.3 a) genannten Kriterien zu erfüllen: Die Nutzung kann nicht sinnvoll innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden, die Fruchtfolgeflächen sind zu sichern und es ist eine Interessenabwägung erforderlich.

Standortalternativen

Es wurden Standortalternativen im Siedlungsgebiet geprüft. Es wurden keine möglichen Flächen im Siedlungsgebiet an geeigneter Lage gefunden. Es ist eine Lage in der Nähe des Ortskerns von Dürnten und in unmittelbarer Nähe zu einer geeigneten Bushaltestelle erforderlich. Aufgrund dieser beiden Anforderungen weist die Anlage eine gewisse Standortgebundenheit auf.

Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen.

Interessenabwägung

Gemäss nachstehender Interessenabwägung wird die Situation wie folgt beurteilt:

Interessenermittlung

- Ortsbildschutz – Ansicht von Dürnten
- Bedarf an der Parkieranlage, Chilbiplatz und Entsorgungsstelle
- Modalsplit / ÖV Nutzung
- Naturgefahren
- Lärmschutz
- Archäologie
- Freihaltung des Nichtsiedlungsgebietes (kant. Richtplan)
- Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass keine privaten Eigentümerinteressen entgegenstehen.

Interessenbewertung und
Interessenabwägung

Es besteht hohes öffentliches Interesse an der Anlage für die genannten Nutzungen. Auch das Ortsbild und die Freihaltung des Nichtsiedlungsgebietes sowie der Lärmschutz für die Anwohner haben hohe Bedeutung. Durch die Anlage wird die Ansicht von Dürnten jedoch höchstens geringfügig beeinträchtigt und die Betrachtungen zum Lärmschutz zeigen, dass keine übermässigen Belastungen der Nachbarschaft bestehen. Der Hochwasserschutz hat untergeordnet Bedeutung, weil nur an einer Ecke eine geringe Gefährdung besteht. Der Parkplatz besteht bereits und es sind abgesehen von der Anlage einer Unterflursammelstelle keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Es werden lediglich Kleinbauten zugelassen. Bei der Erstellung einer Unterflursammelstelle sind die erforderlichen Massnahmen bezüglich der archäologischen Zone zu treffen. Die Freihaltung des Nichtsiedlungsgebietes wird daher gegenüber dem Bestand nicht geschmälert.

Entscheid

Der Handlungsspielraum, einen anderen Standort für das Vorhaben zu wählen, besteht nicht, weil innerhalb der Gemeinde keine gleichwertigen, möglichen und verfügbaren Standorte bestehen. Die vorgesehene Nutzung und die entsprechend in der Bauordnung festgelegte Vorschrift ermöglicht die erforderlichen und grösstenteils bestehenden Nutzungen, welche nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen untergebracht werden können. Im Sinne einer Optimierung wird lediglich die bestehende Parkplatzfläche eingezont und keine Fruchtfolgeflächen, Landwirtschaftsflächen oder Flächen in der Gewässerschutzzone beansprucht. Die Einzonung wird als erforderlich sowie angemessen beurteilt.

Lärmschutz

Gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Einzonungen die Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe einzuhalten (Art. 29 LSV). Der Zone für öffentliche Bauten ist analog der angrenzenden Kernzone die Empfindlichkeitsstufe ES III angemessen. Damit dürfen die entsprechenden Planungswerte von 60 dB (A) tags und von 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Da jedoch nur die heutige Nutzung (Parkplatz, Chilbi) sowie die Sammelstelle zugelassen sind und lediglich Kleinbauten gemäss § 2a ABV erlaubt werden, entfällt ein Nachweis der eingehaltenen Planungswerte. Zur rechtlichen Sicherung wird eine entsprechende Bestimmung in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen (neue Ziffer 5.4 BZO). Daher kann auf die Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe im Zonenplan verzichtet werden.

Laut Aussage im Vorprüfungsbericht 2013 ist der Gemeindeparkplatz eine lärmemittierende Anlage, die gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte (PW) einzuhalten hat. Mit der Einzonung ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Lärmimmissionen des Gemeindeparkplatzes die Planungswerte der angrenzenden Wohnzone W 1.5 mit der Empfindlichkeitsstufe ES II von 55 dB (A) tags und von 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Die entsprechende Beurteilung nach SN 640 578 «Lärmimmissionen von Parkieranlagen» hat ergeben, dass die Beurteilungspegel 47 dB tags und 43 dB nachts betragen, womit die Planungswerte eingehalten sind.

Kantonale Beurteilung

gemäss Genehmigung 7.10.2014 BDV Nr. 120/14

Die Einzonung Gemeindeparkplatz wurde am 5. Juni 2014 bereits einmal durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Aufgrund der Übergangsbestimmungen RPG zur Kulturlandinitiative mussten die beiden «aus raumplanerischer Sicht unbestrittenen» Einzonungen «Gemeindeparkplatz» und «Schulhaus Nauen» einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden

6.2 Einzonung Schulareal Nauen, Tann

Einzonung / Korrektur

Eine Kleinstfläche der Spielwiese der Schulanlage Nauen liegt seit Jahrzehnten in der Landwirtschaftszone. Dies soll im Zonenplan korrigiert werden. Das Spielfeld auf dem Grundstück Kat. Nr. 12642 ragt mit einer Fläche von rund 60 m² in das Grundstück Kat. Nr. 11937 (Landwirtschaftszone).

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Schulanlagen sind von öffentlichem Interesse und gehören somit in die Zone für öffentliche Bauten.

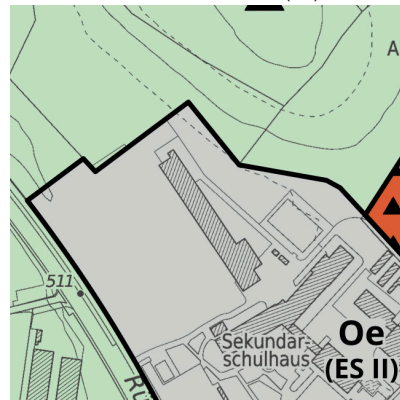
Im Wesentlichen handelt es sich um eine Anpassung an die gegebenen Verhältnisse. Bauliche Massnahmen sind nicht geplant.

Die Einzonungsfläche wird zudem mit einer benachbarten Fläche im Eigentum der Gemeinde kompensiert.

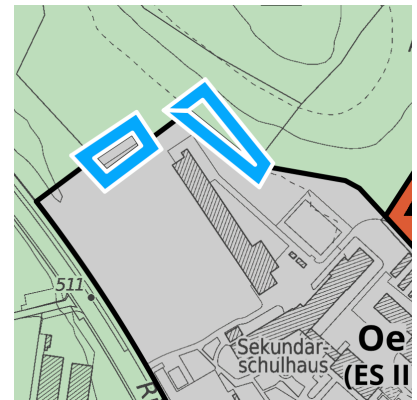


Mutation

Bisher: Landwirtschaftszone (LK) /Oe



Neu: Zone für öffentliche Bauten Oe II/LK



Im Sinne der Übereinstimmung der Parzellengrenzen mit den Zonen-grenzen wird in der Folge eine Mutation geprüft. Weil sich jedoch beide Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Mutation nicht vordringlich.

Richtplanung

Im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist die einzuzon-ende Fläche nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Aufgrund der ge-ringen Grösse der Fläche und der Situation, dass die Anlage bereits bestehend ist, wird davon ausgegangen, dass die Einzonung im Anordnungsspielraum der Gemeinde liegt. Die Spielwiese als Teil des Schulareals ist eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Grundlagen

Quelle: maps.zh.ch, 20.3.2025

Naturgefahren



Landwirtschaftliche Nutzungseignung



Fruchtfolgefleichen



Die Beanspruchung einer Fruchtfolgefleichen von 100 m² ist mehr theoretischer Natur, weil in diesem Bereich keine Ausweitung der Sportanlage vorgesehen ist. Es wäre unverhältnismässig, wegen so kleiner Flächen ein gemeindeweites Kompensationskonzept ausarbeiten zu müssen. Der Gemeinderat bestätigt jedoch, dass eine Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgefleichen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von 5'000 m² erreicht.

Lärmschutzverordnung

Gemäss Lärmschutzverordnung sind bei Einzonungen die Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe einzuhalten (Art. 29 LSV). Der Zone für öffentliche Bauten ist die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Damit darf der entsprechende Planungswert von 55 dB (A) tags und von 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzonung mit dem Charakter einer technischen Anpassung zur Sicherung der heutigen Aussennutzung (Spielwiese). Die Fläche ist zu klein, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen sind auf der kleinen Fläche nicht möglich. Daher wird auf einen Nachweis der eingehaltenen Planungswerte verzichtet.

Kantonale Beurteilung

gemäss Genehmigung 7.10.2014 BDV Nr. 120/14

Die Einzonung der Fläche beim Schulhaus Nauen wurde am 5. Juni 2014 bereits einmal durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Aufgrund der Übergangsbestimmungen RPG zur Kulturlandinitiative mussten die beiden «aus raumplanerischer Sicht unbestrittenen» Einzonungen «Gemeindeparkplatz» und «Schulhaus Nauen» einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden

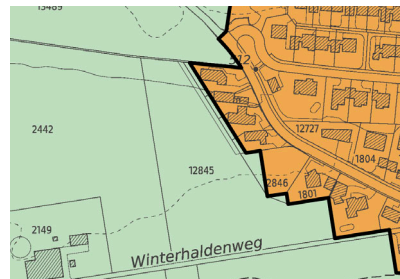
6.3 Technische Korrekturen

Guldistudstrasse

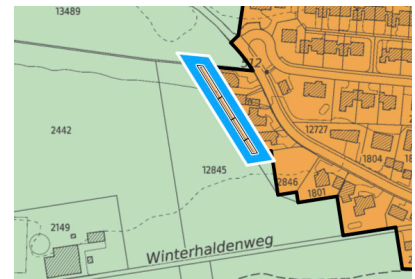
Im Bereich der Guldistudstrasse wurden Flächen für die Strasse zu Gunsten des Strassenausbaus von den angrenzenden Grundeigentümern beschafft. Im Gegenzug wurden den Grundstücken Landflächen zugeschlagen, welche in der Landwirtschaftszone liegen. Die Flächen werden für Gartennutzungen beansprucht, was grundsätzlich nicht zonenkonform ist. Es erscheint jedoch nachvollziehbar, dass bei den Bauten gewisse Umgebungsflächen innerhalb des Grundstücks als Garten genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Eigentumssituation nicht möglich.

Es sollen dementsprechend Randflächen von 4 Randflächen in der Grösse zwischen rund 41m² und 95m² der Bauzone zugeschlagen (Total 260m²).

Bisher: Landwirtschaftszone



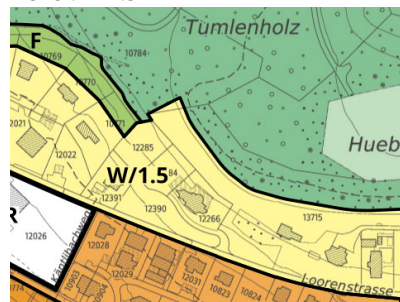
Neu: W/1.9



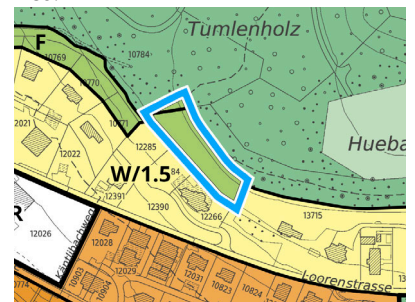
Auszonung als Kompensation

Als Kompensation wird im Bereich Breitenmatt eine Fläche von rund 1'900 m² der Freihaltezone zugewiesen (Auszonung). Die Fläche liegt in einer weniger dichten Zone ist dafür deutlich grösser als die Einzonungsfläche (rund 7-fach).

Bisher: W/1.5



Neu: F

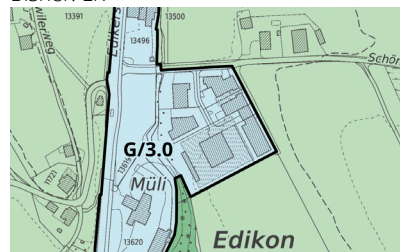


Erschliessung Edikon

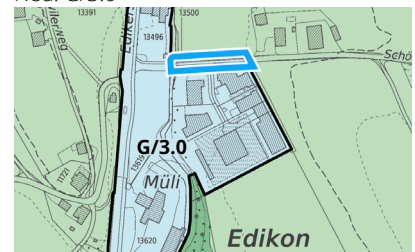
Die Schönbühlstrasse in Edikon liegt heute in der Landwirtschaftszone. Sie dient jedoch der Erschliessung und soll daher eingezont werden.



Bisher: LK

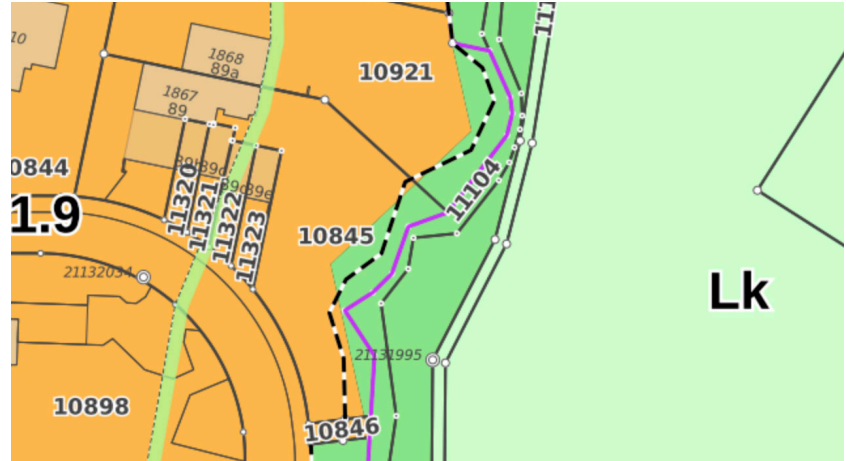


Neu: G/3.0

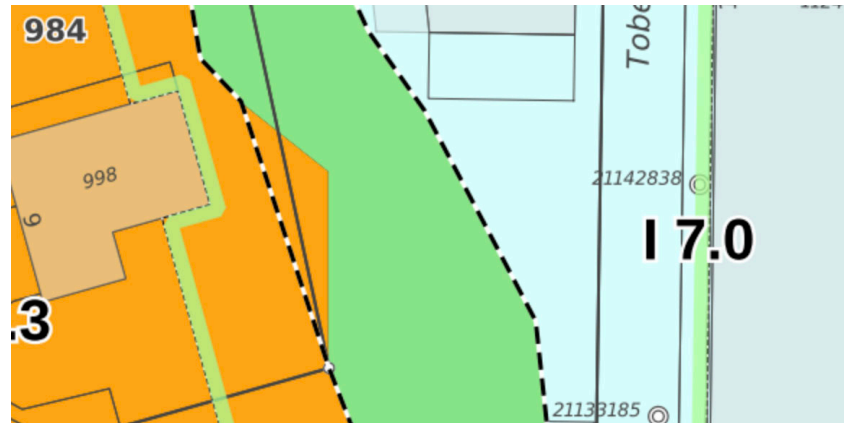


Waldflächen Breitenmatt und Sonnenbergstrasse

Ausschnitt GIS Breitenmatt Kat. Nrn.
10845, 10846 und 10921

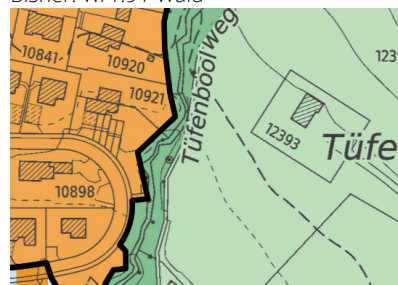


Ausschnitt GIS Kat. Nr. 2514 und Kat. Nr.
984

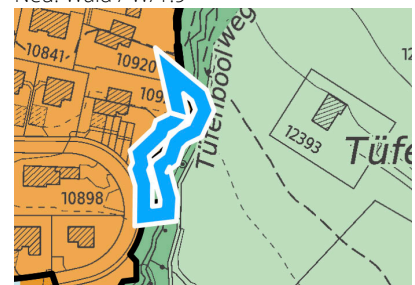


Die Situation soll korrigiert werden. Bei beiden Fällen soll der Wald korrekt festgelegt werden.

Bisher: W/1.9 / Wald



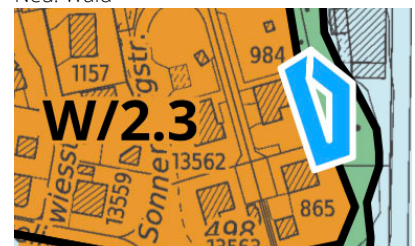
Neu: Wald / W/1.9



Bisher: W/2.3



Neu: Wald



Waldfläche am Nauenbach

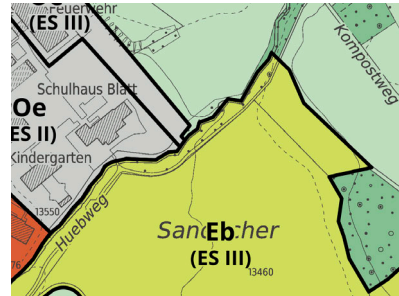
Am Nauenbach liegt ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 13551 in der Erholungszone. Gleichzeitig besteht eine Waldgrenze. Es handelt sich daher rechtlich um Wald.

Die Fläche von 308m² wird aus der Erholungszone entlassen und soll durch den Kanton der kantonalen Nutzungszone «Wald» zugewiesen werden.

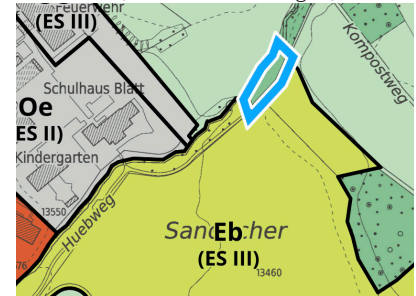
Waldgrenze und Zonierung



Bisher: Eb



Neu: Wald (durch BD festzulegen)



«Nicht zonierte Fläche» (Vorwirkung)

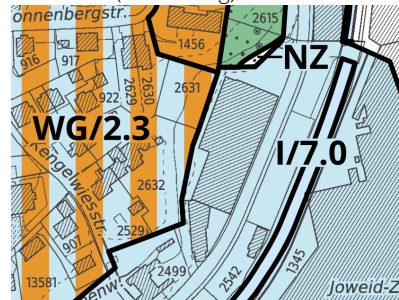
Im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 2631 wird ein Teil des Grundstücks aus dem Wald entlassen. Die Waldgrenze wird angepasst. Dadurch entsteht eine «nicht zonierte» Fläche (NZ).

Die Fläche von 92m² wird der angrenzenden Zone I 7.0 zugewiesen.

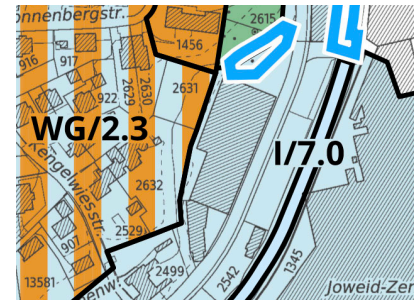
Zonierung und neue Waldgrenze



Bisher: NZ (Vorwirkung)



Neu: I 7.0

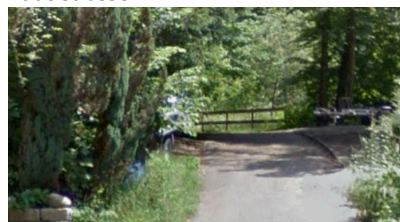


«Nicht zonierte Fläche» an der Jona

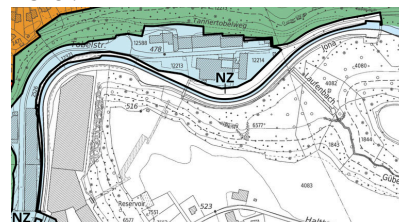
An der Jona bestehen grössere Flächen die nicht zoniert sind (NZ). Die Flächen müssen einer Zone zugewiesen werden. Weil es sich um Uferflächen der Jona handelt, wird eine Freihaltezone vorgesehen. Beim betroffenen Strassenstück (Tobelstrasse) handelt es sich in diesem Abschnitt mehr um einen Weg. Das Strassenstück wird mangels Alternativen ebenfalls in die Freihaltezone gelegt.

Die Fläche von 5446m² wird der Zone F zugewiesen.

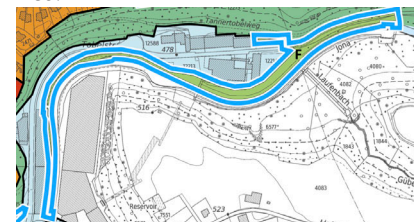
Tobelstrasse



Bisher: NZ



Neu: F

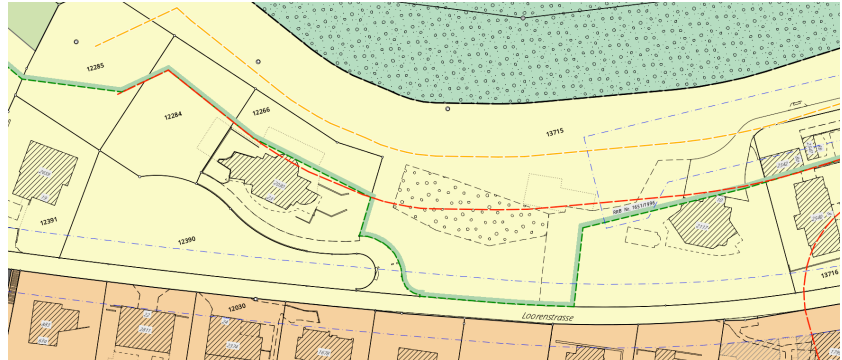


7 ERGÄNZUNGSPLÄNE

Anpassung Waldabstandslinie Breitenmatt

Die Waldabstandslinie Breitenmatt stammt von 1996. Sie wurde im Bereich Breitenmatt um die Bepflanzung gelegt. Die Bepflanzung wurde jedoch nicht als «Wald klassiert», so dass hier eine Anpassung auf die üblichen 30m Waldabstand vorgesehen wird, um im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine Bebauung zuzulassen.:

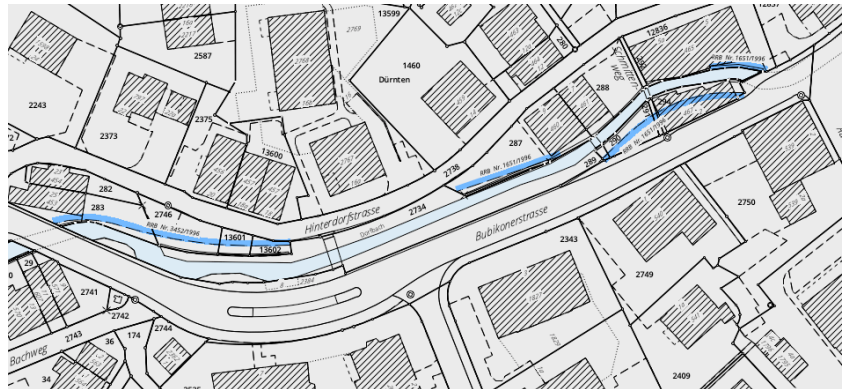
EP 5
Anpassung WAL Breitenmatt mit
Zonierung



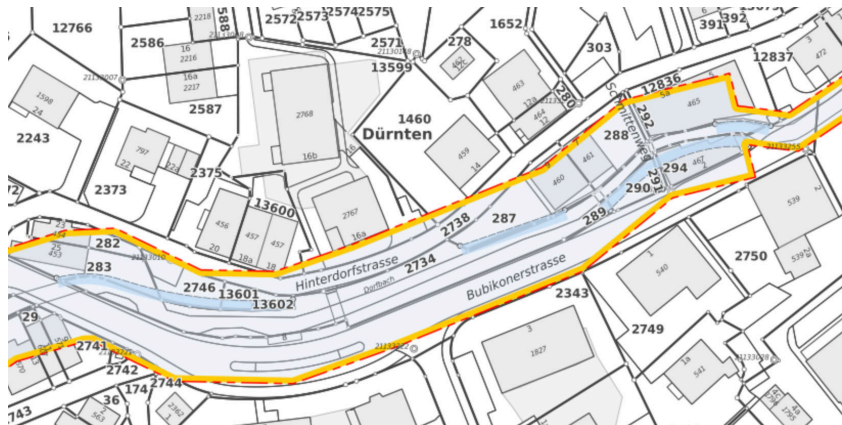
Aufhebung Gewässerabstandslinie Hinterdorf

Im Bereich Hinterdorf wurde zwischenzeitlich der Gewässerraum ausgeschieden. Dieser sichert einen deutlich grösseren Bereich als die bestehende Gewässerabstandslinie. Der Ergänzungsplan Nr. 9 kann daher aufgehoben werden.

EP 9
Aufhebung GAL Hinterdorf



Gewässerraum
AWEL, 08.12.2023, BD01230104



Ortsbauliche Auswirkungen der Aufhebung der Gewässerabstandslinie.

Die Gewässerabstandslinie erfüllen auch eine ortsbauliche Funktion, indem sie Flächen von einer Bebauung freihalten oder – wie in vorliegendem Fall – eine Bebauung am Bach zulassen.

Neu definiert der Gewässerraum den erforderlichen Abstand den Bauten einzuhalten haben. Der Gewässerraum wurde vorliegend deutlich breiter festgelegt als die Gewässerabstandslinie. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Neue, privat genutzte Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind im Gewässerraum nicht erlaubt. In dicht überbauten Gebieten sind Ausnahmebewilligungen möglich.

Bestehende Bauten und Anlagen, insbesondere Schutzobjekte, die rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Gewisse Umbauten, innere Erweiterungen und Umnutzungen bleiben aufgrund der erweiterten Besitzstandsgarantie möglich.

Nicht erlaubt ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden. Damit hat die Gewässerabstandslinie keine Wirkung mehr.

Die Gewässerbaulinie oder deren Aufhebung der Gewässerabstandslinie hat damit keine ortsbaulichen Auswirkungen.

8 AUSWIRKUNGEN

8.1 Allgemeine Auswirkungen

Kaum nennenswerte Auswirkungen

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

Im Rahmen der Erläuterungen zu den Zonenplananpassungen wurden die Auswirkungen im Zuge der Interesseabwägung beurteilt. Die geringfügigen Anpassungen im Bereich der Bauordnung sind angemessen und zielführend. Aufgrund der Änderungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Hochwasserschutz

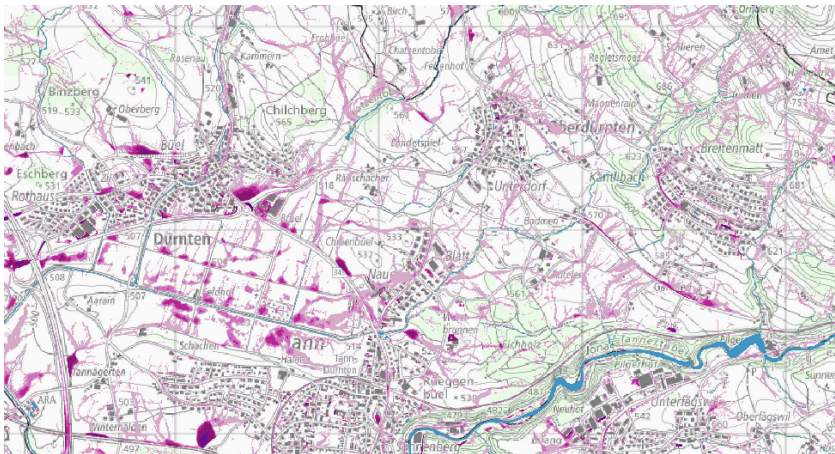
Bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung sind grundsätzlich die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung zu behandeln und wenn möglich sicherzustellen. In der vorliegenden technischen Revision sind keine wesentlichen Belange des Hochwasserschutzes betroffen.

Oberflächenabfluss

Neben der eigentlichen Gefährdung durch Hochwasser bei Überschwemmungen besteht in diversen Gebieten eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

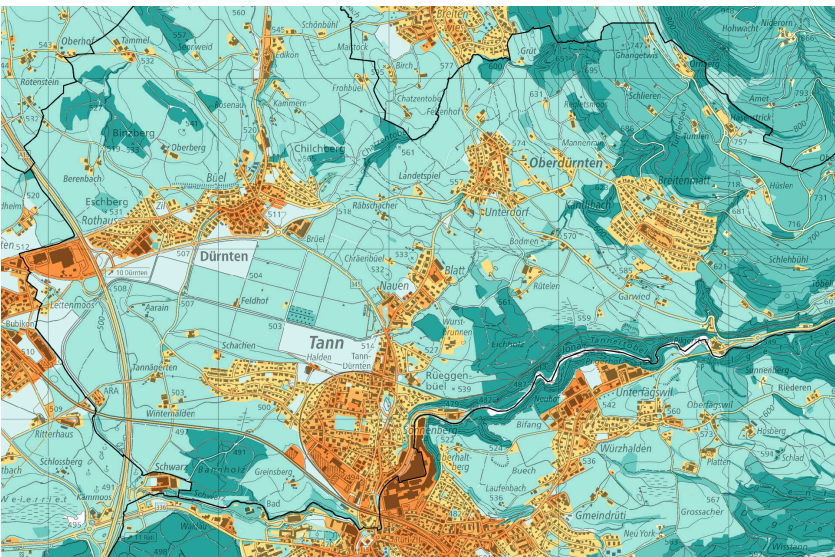
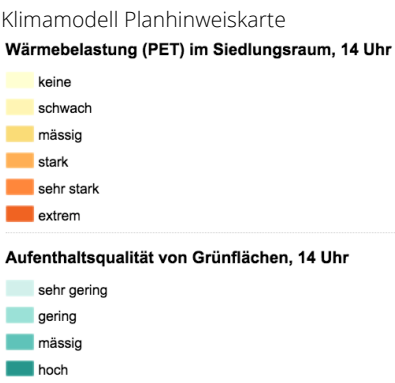
geo.zh.ch



Siedlungsökologie und Klima

Am 1.12.2024 ist das neue PBG in Kraft getreten. Dieses gibt den Gemeinden die Möglichkeit für mehr Vorgaben im Sinne der Siedlungsökologie und des Klimas. Das neue PBG hat jedoch bereits ohne weitergehende kommunale Vorgaben eine direkte Wirkung und kann bzw. muss direkt angewendet werden.

Auf eine Konkretisierung oder weitergehende Bestimmungen zu Siedlungsökologie und Klima in der BZO wird im Rahmen der vorliegenden weitgehend technischen Teilrevision verzichtet. Die Gemeinde Dürnten hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Diese werden auch über die Grünflächenziffer gesichert.



8.2 Mehrwertprognose

kommunaler Mehrwertausgleich - Auf- und Umzonungen

Es sind keine Um- oder Aufzonungen vorgesehen, welche unter den kommunalen Mehrwertausgleich fallen würden.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Einzonungen

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

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Einzonung Gemeindeparkplatz

Bei der Zuweisung der des Gemeindeparkplatzes in die Zone für öffentliche Bauten handelt es sich um eine Einzonung. Hochbauten – abgesehen von Kleinbauten (zB. Bushäuschen etc.) - werden jedoch in den Bauvorschriften ausbedungen. Aus Sicht der Gemeinde handelt sich bei der Parkplatzfläche somit im Wesentlichen um eine Verkehrsfläche. Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich der massgebenden Überbaumungsmöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Es wurde daher angenommen, dass für die Einzonung des Parkplatzes kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt. Die Beurteilung erfolgt jedoch durch den Kanton.

Aussenanlage Schule

Auch bei der Einzonung der Aussenanlage der Schule handelt es sich um eine Einzonung. Aufgrund der Grösse der Fläche wurde durch die Gemeinde davon ausgegangen, dass sich der Mehrwert unter der Freigrenze liegt. Es wird zudem ein fächengleicher Abtausch (Auszonung vorgesehen). Die Beurteilung erfolgt jedoch durch den Kanton.

Weitere Einzonungen Guldistud und Randbereiche

Bei der Einzonung im Bereich Guldistud handelt es sich um eine Einzonung. Es wird eine grossflächige Kompensation vorgesehen (Freihaltezone Breitenmatt). Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass eine Mehrwertabgabe festgelegt wird. Die Einzonungen der Randflächen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Bei Bauzonen ist bereits ab ca. 30 m² mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen. Die Beurteilung erfolgt durch den Kanton. Die Grundeigentümer werden vom Kanton schriftlich informiert.

Kantonale Mehrwertprognose

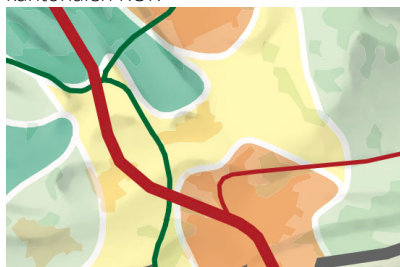
Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 364'146.-**

8.3 Fazit

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



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

Abstimmung mit regionalem Richtplan

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

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

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne sind weitgehend eingehalten. Wo Abweichungen bestehen (kant. Siedlungsgebiet) werden die Voraussetzungen für die Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebietes erfüllt oder es handelt sich um geringe Flächen im Anordnungsspielraum der Gemeinde.

Das Siedlungsgebiet von Dürnten ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck», dasjenige von Tann dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird nicht widersprochen. Die Inhalte der technischen Revision haben keine wesentliche Bedeutung bezüglich Handlungsbedarf im Handlungsraum von Dürnten.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan bzw. dessen laufende Teilrevision 2024 abgestimmt.

Das zulässige Bauvolumen und der Ausbaugrad werden durch die kleinen technischen Anpassungen kaum verändert.

Die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird sich durch die vorliegende technische Teilrevision kaum verändern. Dies steht jedoch mit den übergeordneten Vorgaben in Einklang.

Für die vorliegende technische Revision wurde auf eine umfassende Gesamtschau verzichtet, zumal eine solche im Rahmen der letzten grösseren Revision (2018-2022) erarbeitet wurde. Eine erneute Gesamtschau wird erarbeitet, wenn sich wesentliche inhaltliche Fragestellungen zur Gemeindeentwicklung ergeben.

9 MITWIRKUNG

9.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung ab 9.10.2026 (60 Tage)
- Gemeindeversammlung

9.2 Kantonale Vorprüfung (offen)

Vorprüfungsbericht vom xx.xx.20xx

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom xx.xx.20xx wird dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom xx.xx.20xx Auskunft.

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- (offen)

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- (offen)

9.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.4.2026 (Ergänzung Mehrwertprognose 21.9.2026) wird ab dem 9.10.2026 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Einwendungen (noch offen)

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

9.4 Anhörung

Stellungnahmen (noch offen)

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

9.5 Gemeindeversammlung (noch offen)

Festsetzung

Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

9.6 Genehmigung (noch offen)

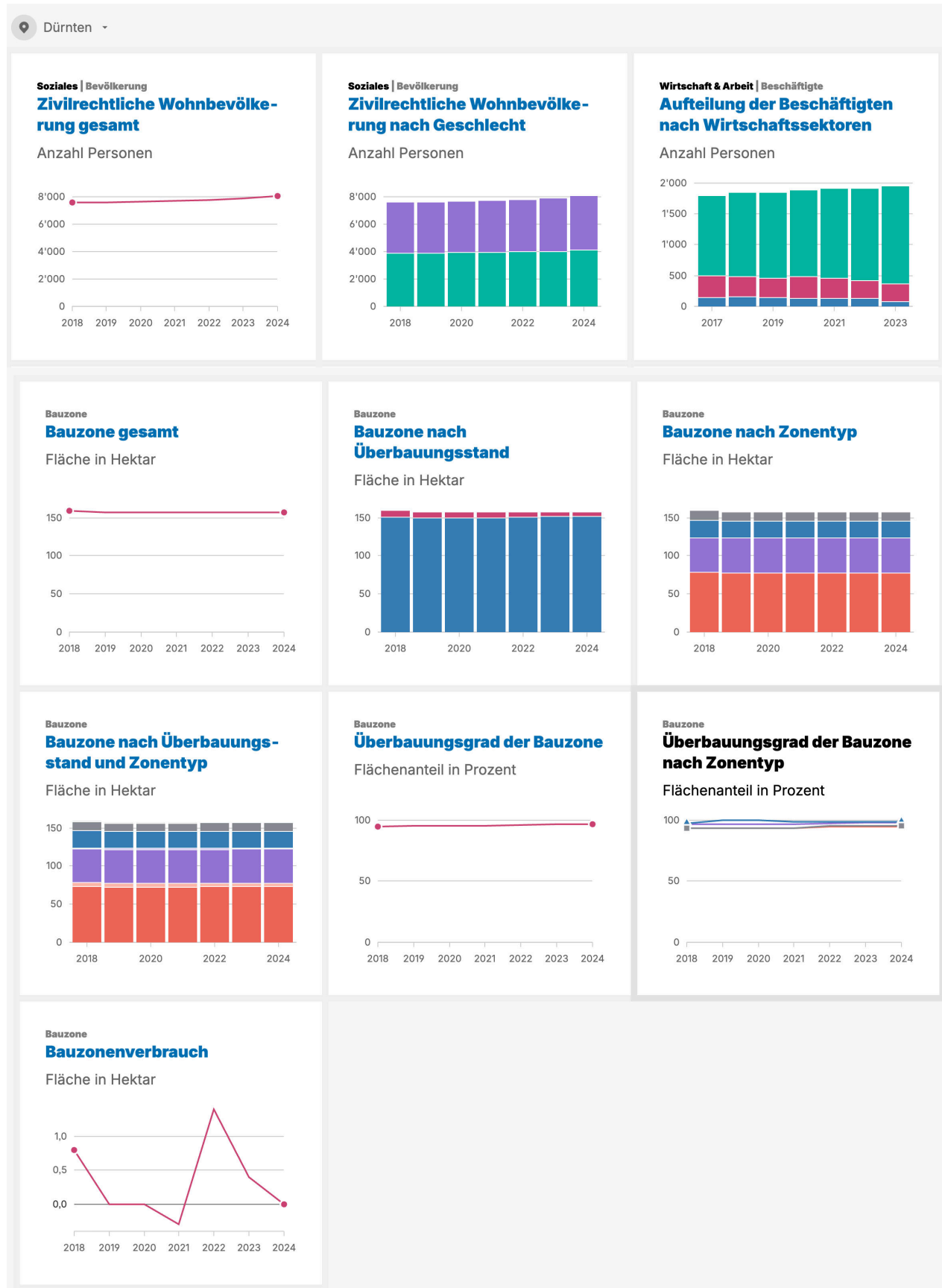
Genehmigung durch den Kanton Zürich

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

ANHANG

DATENBLATT / FAKTENBLATT

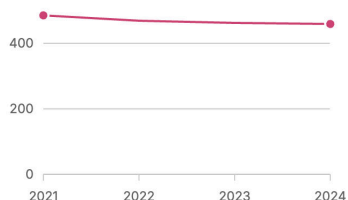
DÜRNTEN



Geschossfläche

Geschossflächenreserve gesamt

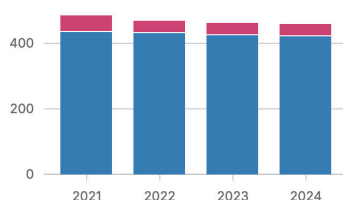
Fläche in 1'000 Quadratmeter



Geschossfläche

Geschossflächenreserve nach Überbauungsstand

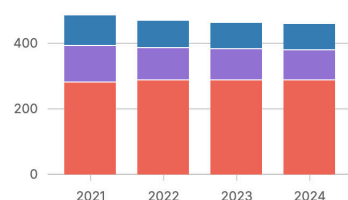
Fläche in 1'000 Quadratmeter



Geschossfläche

Geschossflächenreserve nach Zonentyp

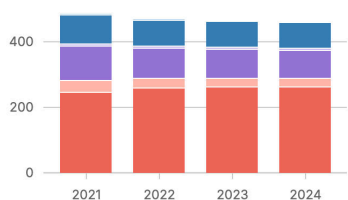
Fläche in 1'000 Quadratmeter



Geschossfläche

Geschossflächenreserve nach Überbauungsstand und Zonentyp

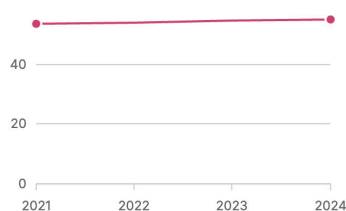
Fläche in 1'000 Quadratmeter



Geschossfläche

Ausbaugrad

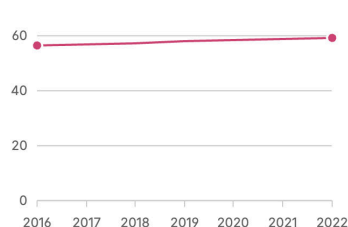
Flächenanteil in Prozent



Nutzungsichte

Nutzungsichte gesamt

Anzahl Personen pro Hektar



Nutzungsichte

Nutzungsichte nach Zonentyp

Anzahl Personen pro Hektar

