RAUM 8VIER
Raumplanung
Städtebau
Verkehr



Gemeinde Bachenbülach **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

8. April 2025

Stand für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinderat Bachenbülach
Schulhausstrasse 1
8184 Bachenbülach

Abteilung Bau und Infrastruktur

AUFTRAGNEHMER

Raum8vier GmbH
Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
+41 52 511 05 50
mail@raum8vier.ch
www.raum8vier.ch

Franziska Zibell, Projektleitung
Thomas Spörri, Projektleitung-Stv.
Elias Roth, Hauptsachbearbeitung

TITELBILD

Quelle: www.google.ch/maps

Dokument: 2410_Bachenbuelach_Planungsbericht.indd

Inhalt

1 – Ausgangslage und Zielsetzung 4
1.1 Anlass und Handlungsbedarf 4
1.2 Gegenstand der Teilrevision 4
1.3 Zielsetzung der Teilrevision 5
1.4 Verfahrensablauf 5
1.5 Organisation 5

2 – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
2.1 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) 6
2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG) 6
2.3 Kantonaler Richtplan 7
2.4 Regionaler Richtplan 8
2.5 Kommunaler Richtplan 9

3 – Revisionsinhalte 10
3.1 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen 10
3.2 Regelung kommunaler Mehrwertausgleich 17
3.3 Regelung Valet-Parking 19
3.4 Umgang mit PBG-Revision Klimaanpassung 20
3.5 Anpassungen der Bestimmungen und Behebung erkannter Fehlwirkungen 21
3.6 Änderungen am Zonenplan 25

4 – Auswirkungen der Teilrevision 26
4.1 Siedlungsentwicklung 26
4.2 Mehrwertausgleich 26
4.3 Valet-Parking 27
4.4 Zonenplan 27

5 – Planungsprozess 28
5.1 Beteiligte 28
5.2 Öffentliche Auflage 28
5.3 Kantonale Vorprüfung 28
5.4 Bereinigung nach öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung 28
5.5 Festsetzung 28

1 – Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Anlass und Handlungsbedarf

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Der Kanton Zürich ist der IVHB zwar nicht beigetreten, hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) dennoch an die IVHB angepasst. Die 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. Dazu haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

Der Gemeinderat Bachenbülach revidiert aufgrund dieser Gesetzesrevision ihre BZO und legt diese zur Abnahme der Gemeindeversammlung vor. Die BZO soll dem revidierten PBG angeglichen werden und die neuen Messweisen und Begriffe auf kommunaler Ebene eingeführt werden.

Regelung des kommunalen Mehrwerausgleichs
Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben bis März 2025 Zeit, den kommunalen Mehrwertausgleich in ihrer BZO zu regeln. Um eine schnelle Genehmigung zu ermöglichen, hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) Musterbestimmungen für die BZO ausgearbeitet, bei denen die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe (Verzicht bzw. 0 bis 40 %) und die Freifläche (1200 bis 2000 m^2) festzulegen haben. Die Erträge des kommunalen Mehrwertausgleichs fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung
Die Änderungen am PBG traten am 1. Dezember 2024 in Kraft. Die Bestimmungen betreffen Themen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung (z.B. ökologischer Ausgleich, Baumfällpflicht, Baumpflanzvorgaben). Die Bestimmungen sind direkt anzuwenden oder können in der BZO präzisiert werden.

Weitere Anpassungen und Untersuchungen
Folgende Themen werden im Rahmen der Teilrevision ebenfalls behandelt:
- Regelung Valet-Parking
- Behebung von Fehlwirkungen und Vollzugsproblemen der aktuellen BZO

1.2 Gegenstand der Teilrevision

Die Revision umfasst das folgende Planungsinstrument mit den dazugehörigen Berichten:
- Bau- und Zonenordnung (mit synoptischer Darstellung)
- Zonenplan im Massstab 1:5’000
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1.3 Zielsetzung der Teilrevision

Der Gemeinderat Bachenbülach sieht vor, mit der Teil-revision der BZO, folgendeZiele zu verfolgen:

Anpassung von Messweisen und Baubegriffen
→ Die Bauordnung wird aufgrund der Anpassungen gemäss IVHB und dem PBG angepasst

Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs
→ Die Regelung des kommunale Mehrwertausgleichs wird umgesetzt

Regelung von Valet-Parking
→ Die Möglichkeiten zum Valet-Parking werden in der Bauordnung beschränkt

Behebung von Fehlwirkungen der BZO
→ Vorschriften, die im Vollzug zu Unklarheiten oder Missverständnissen führen, werden präzisiert
→ Fehlwirkungen einzelner Vorschriften werden behoben

1.4 Verfahrensablauf

Der Terminplan wurde so gestaltet, dass die Festsetzung an der Gemeindeversammlung im Dezember 2025 erfolgen kann. Da die kantonale Vorprüfung jedoch länger als drei Monate dauern könnte, wurden im Terminplan dementsprechende zeitliche Reserven eingeplant.

Allgemeiner Ablauf der BZO-Teilrevision
→ 5 Monate: Erarbeitung der Vorlage und Aufbereitung der Entscheidungsgrundlagen
→ mind. 3 Monate: Öffentliche Auflage (mind. 60 Tage) und zeitgleich Vorprüfung beim Kanton. Zusätzlich könnte eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung vorgesehen werden.
→ 2–3 Monate: Überarbeitung der Vorlage, Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, Festsetzungs- und Genehmigungsakten vorbereiten (inkl. einer Sitzung)
→ rund 6 Monate: Verabschiedung der Vorlage durch Gemeinderat; Festsetzung durch Gemeindeversammlung; Genehmigung und Rekursfrist

1.5 Organisation

Die Abteilung Bau und Infrastruktur erarbeitete zusammen mit dem planungsbüro die Anpassungen zu den Planungsmitteln und traf sich während der Entwurfsphase zu drei Sitzungen. Zwei Sitzungen fanden mit dem Bauausschuss statt, der die Planungsmittel dem Gemeinderat zur Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung empfiehlt.

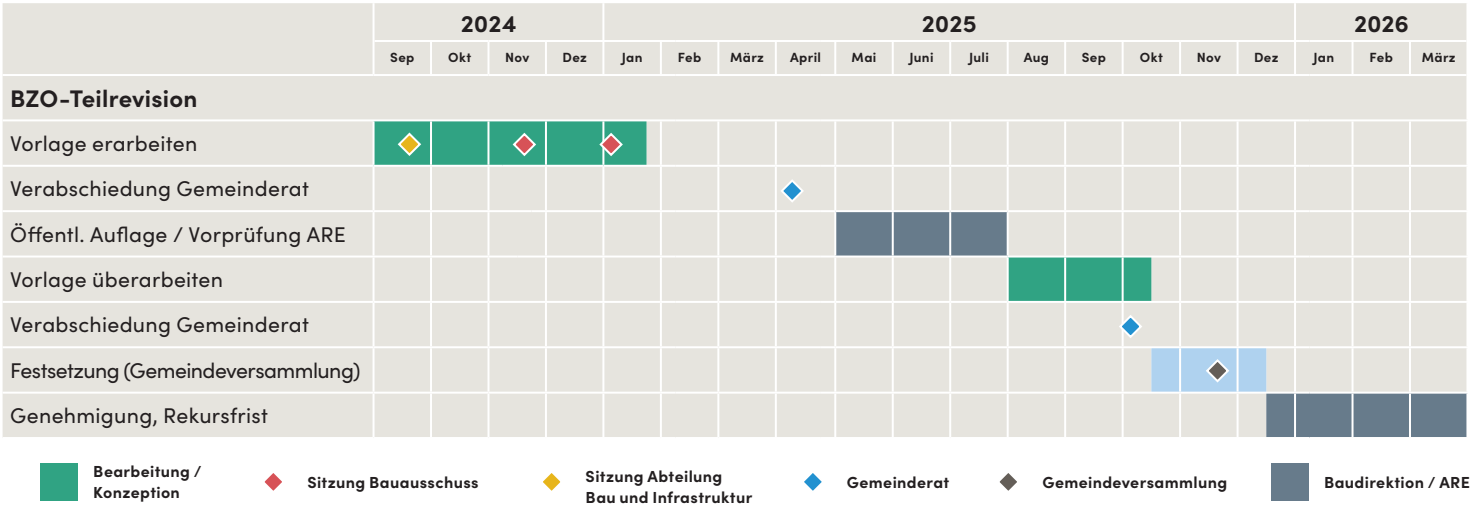


Abb. 1 Ablauf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

2 – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung im Raumplanungsgesetz (RPG) fest. Mit Artikel 75 der Bundesverfassung delegiert er die Raumplanung an die Kantone. Die letzte Teilrevision des RPG trat am 1. Mai 2014 in Kraft. In dieser Teilrevision wird eine Siedlungsentwicklung nach innen und einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden verlangt. Eine weitere Zersiedelung der Schweiz soll verhindert werden, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und gut gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlich.

2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Der Kanton Zürich hat am 1. März 2017 sein Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert und sich dabei an das Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst, ohne jedoch formell beizutreten. Das IVHB-Konkordat definiert 30 einheitliche Baubegriffe, von denen der Kanton Zürich 29 übernommen hat, um die Baubegriffe interkantonal zu vereinheitlichen.

Eine weitere Revision des PBG trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Sie trägt den Titel «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» und reagiert auf die zunehmenden klimatischen Herausforderungen. Ziel dieser Revision ist es, die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung, wie bspw. Überhitzung in Siedlungsgebieten, Starkregen oder Wasserknappheit, zu mildern.

2.3 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt und somit der nötige Flächenbedarf für die vielfältigen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft an geeigneten Lagen sichergestellt. Die Gemeinde Bachenbülach befindet sich im Handlungsraum «Landschaft unter Durck», in dem die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen zu aktivieren sind und der Bauzonenverbrauch zu verringern ist.

Der kantonale Richtplan enthält keine spezifischen Aussagen, welche die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung direkt betreffen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Stand: 11.03.2024)

2.4 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan koordiniert die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten der Region und präzisiert und ergänzt somit den kantonalen Richtplan. Mit einem Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren handelt es sich beim regionalen Richtplan um ein raumplanerisches Instrument zur Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Seit der letzten Gesamtüberprüfung 2018 gab es 2023 die letzte Teilrevision des regionalen Richtplans.

Der regionale Richtplan enthält keine spezifischen Aussagen, welche die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung direkt betreffen.

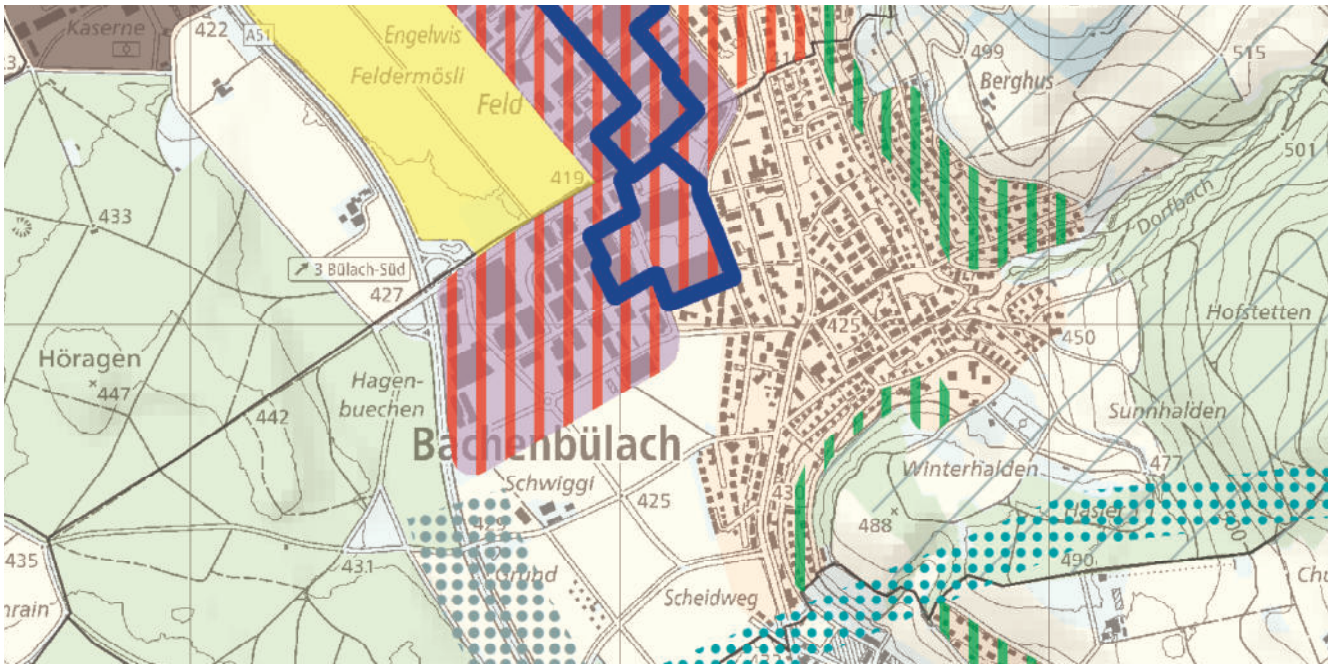


Abb. 3 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland (Stand 25.10.2023)

2.5 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan ist ein behördenverbindliches Instrument der Gemeinde für die räumliche Entwicklung. Er lenkt und koordiniert die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und bildet die grundlegende Basis für die nachgelagerten Planungen und Verfahren, wie beispielsweise die Nutzungsplanung. Gleichzeitig stellt der kommunale Richtplan die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planungen sicher.

Die Erstellung eines Richtplans zum Thema Verkehr ist im Kanton Zürich Pflicht. Die Gemeinde Bachenbülach verfügt neben den Verkehrsthemen über die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft (vgl. Abb. 4), öffentliche Bauten und Anlagen sowie Ver- und Entsorgung. Nachfolgend sind die für die BZO-Teilrevision relevanten Inhalte aufgeführt.

- S1: Erarbeitung einer Richtlinie mit Vorgaben zur Ausgestaltung der Gebäudevorzonen, im Zusammenhang mit Bauvorhaben
- S2: Sicherung ausreichender Frei- und Grünflächen und Entwicklung nutzbarer Räume mit hohen Anforderungen an gestalterische und ökologische Qualität

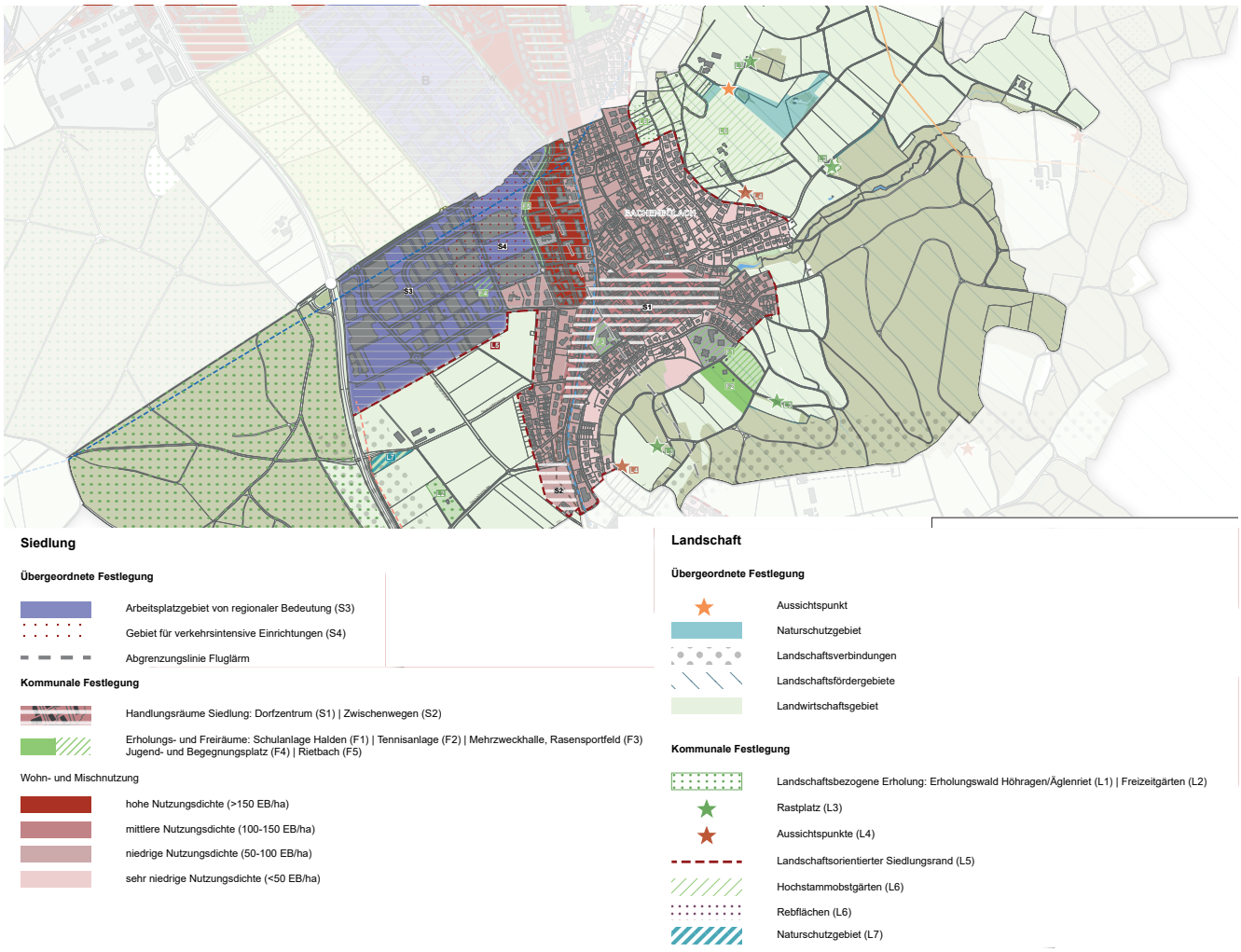


Abb. 4 Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan; Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Quelle: www.bachenbuelach.ch

3 – Revisionsinhalte

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Änderungen gegenüber der BZO-Fassung 2016 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument ersichtlich. Die vorliegende Teilrevision der BZO beschränkt sich auf die Anpassung von Messweisen und Baubegriffen infolge der Harmonisierung (IVHB). In der nachfolgenden Tabelle sind die Baubegriffe aufgeführt, die Auswirkungen auf die BZO der Gemeinde Bachenbülach haben.

3.1 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

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, Bauunternehmen und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Der Kanton Zürich ist der IVHB zwar nicht beigetreten, hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) dennoch an die IVHB angepasst. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO dahingehend harmonisiert haben.

Bisheriger Begriff	IVHB-Begriff	Auswirkungen auf BZO	Neue gesetzliche Regelung
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten	Ersatz der Begriffe	§ 49 Abs. 3 PBG § 273 PBG § 2a ABV
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig	Ersatz der Begriffe. Überprüfung der Höhen, da Gebäude mit der Fassadenhöhe etwas höher werden können. Die Fassadenhöhe ist in der BZO zwingend festzulegen.	§ 278 PBG
Dachgeschosse	Dachgeschoss und Attikageschoss	Überprüfen der Vorschriften zur Dachgestaltung. Attikageschosse und Dachaufbauten können neu dominanter in Erscheinung treten.	§ 275 Abs. 2 und 4 PBG
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain	Ersatz der Begriffe.	§ 6c ABV
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer	Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.	§ 257 n PBG
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Abgrabungen – mit Ausnahme solcher für Erschliessungen – können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute oder zu einem oberirdischen Gebäude wird.	§ 269 n PBG, § 2b und 2c n ABV

Abb. 5 Tabelle zu den geänderten Begriffen und Messweisen der IVHB

Für die Gemeinde Bachenbülach hat dies konkret zur Folge, dass die Begriffe und Messweisen der bisherigen Bauordnung auf ihre Vereinbarkeit mit den kantonalen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen.

Kleinbauten und Anbauten
Der bisherige Begriff «besondere Gebäude» wird durch die neuen Begriffe «Kleinbauten» und «Anbauten» ersetzt. Die bisherige Definition von «besonderen Gebäuden» war im Planungs- und Baugesetz (PBG) verankert. Neu werden «Kleinbauten» und «Anbauten» in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) definiert, wobei nun eine klare Unterscheidung zwischen diesen beiden Begriffen besteht (vgl. Abb. 6):

— Kleinbauten sind freistehende, nicht mit einem Gebäude verbundene Bauwerke.
— Anbauten hingegen sind mit einem Hauptgebäude baulich verbunden.

Die Grundfläche von Klein- und Anbauten wird neu in § 2a ABV auf 50 m² beschränkt. Eine Ausnahme dieses Masses wird in § 47 Abs. 1 BZO gemacht. Falls Klein- oder Anbauten näher als 1.75 m an die Grundstücksgrenze rücken, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 40 m² reduziert. Diese Einschränkung dient der Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen und den ortsbaulichen Gegebenheiten.

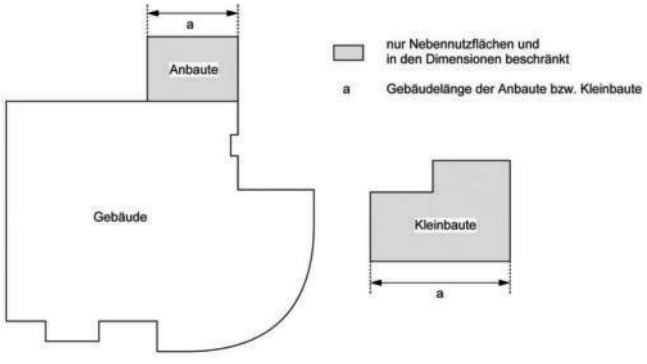


Abb. 6 Unterscheidung Kleinbauten und Anbauten, Quelle: ABV Kanton Zürich, S. 12

Darüber hinaus werden die Flächen von Klein- und Anbauten künftig den Nebennutzflächen zugerechnet. Gemäss SIA-Norm 416 zählen zu den Nebennutzflächen unter anderem Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Garagen, Schutzräume und Kehrichträume. Nicht dazu gehören beispielsweise Hobbyräume, Verkehrsflächen oder Flächen, die zur Erschliessung von Hauptnutzflächen dienen.

Schliesslich ist zu beachten, dass auch die Änderungen an der Messweise der Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe auf Klein- und Anbauten Anwendung finden.

Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig
Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird durch Fassadenhöhe ersetzt. Die Messung erfolgt bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern über dem letzten Vollgeschoss. Da die Fassadenhöhe auch entlang der Giebelseite gemessen werden kann, wird eine Definition für die giebelseitige Fassadenhöhe benötigt.

— Traufseitige Fassadenhöhe: Die Definition der Fassadenhöhe entspricht grösstenteils der bisherigen Definition der «Gebäudehöhe» nach geltendem Recht. Allerdings wird der obere Messpunkt neu durch den Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bestimmt, anstatt des Schnittpunkts der Fassade mit der Dachfläche (vgl. Abb. 10).
— Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes durch die Summe von Gebäude- und Firsthöhe definiert. Mit der BZO-Teilrevision wird diese Summe nun durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe setzt sich aus der Summe der heutigen Gebäude- und Firsthöhe zusammen. Ein Beispiel aus der Zone W2/25 verdeutlicht diese Änderung: Die bisherigen Begriffe Gebäudehöhe (6.5 m) und Firsthöhe (4.0 m) werden zusammengeführt. Das neue Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe beträgt somit 10.5 m (6.5 m + 4.0 m).

Dach-, Attikageschosse und Dachaufbauten
Der bisherige Begriff Dachgeschoss bekommt eine neue Definition zugeteilt und wird künftig durch den Begriff Attikageschoss ergänzt. Bis anhin war ein Dachgeschoss ein horizontaler Gebäudeabschnitt, welcher über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche lag.

Neu wird ein Dachgeschoss unterhalb eines Satteldaches weiterhin als Dachgeschoss betrachtet. Befindet sich das Dachgeschoss unter einem Flachdach, wird es künftig als Attikageschoss eingestuft. In diesem Fall erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, wie in § 280 Abs. 2 PBG definiert. Neu werden die Fassadenhöhen bei Flachdächern nun bis zur Oberkante von offenen Geländern oder verglasten Brüstungen gemessen. Erst bei einem Rücksprung von mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht werden Brüstungen nicht mehr berücksichtigt (vgl. Abb. 9). Dies stellt eine Verschärfung gegenüber der aktuellen Messmethode dar.

Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassandflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.

Mit dem revidierten PBG werden besondere Dachformen (Tonnendächer, Mansarddächer) gegenüber der bisherigen Regelung bessergestellt. Tonnen- und Mansarddächer müssen nicht mehr unterhalb des 45°-Profils angeordnet werden. Unter Einhaltung der Kniestockhöhe sind Tonnen- und Mansarddächer damit zulässig (vgl. Abb. 7).

Nach IVHB wird der Begriff «Attikageschoss» nun für Dachgeschosse bei Flachdachbauten verwendet. Obwohl der Begriff bisher im Allgemeinen bereits verwendet wurde, war er baurechtlich nicht definiert. Auch hier gibt es neben der Einführung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweise. Attikageschosse müssen nun nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dies führt zu einer grösseren Geschossfläche des Attikageschosses.

Um das Ortsbild zu wahren, werden Attikageschosse in den Kernzonen ausgeschlossen, da diese in den Grundmassen nicht explizit erwähnt werden.

Dachaufbauten dürfen nach revidiertem PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war die Breite auf einen Drittel beschränkt. Die Breite der Dachaufbauten wird für die Kernzonen (Artikel 16) und Wohnzonen (Artikel 48a) beschränkt und beträgt maximal einen Drittel oder weniger. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da mit der grösseren Kniestockhöhe und für die Wohnzonen durch die neuen Regelungen der Attikageschosse bereits grössere Dachgeschosse erstellt werden können als bisher.

Kniestockhöhe
Bisher wurde die Kniestockhöhe 40 cm hinter der Fassade ab Oberkante Fertigboden gemessen. Mit dieser Messweise durfte die Kniestockhöhe maximal 90 cm betragen (vgl. Abb. 11).

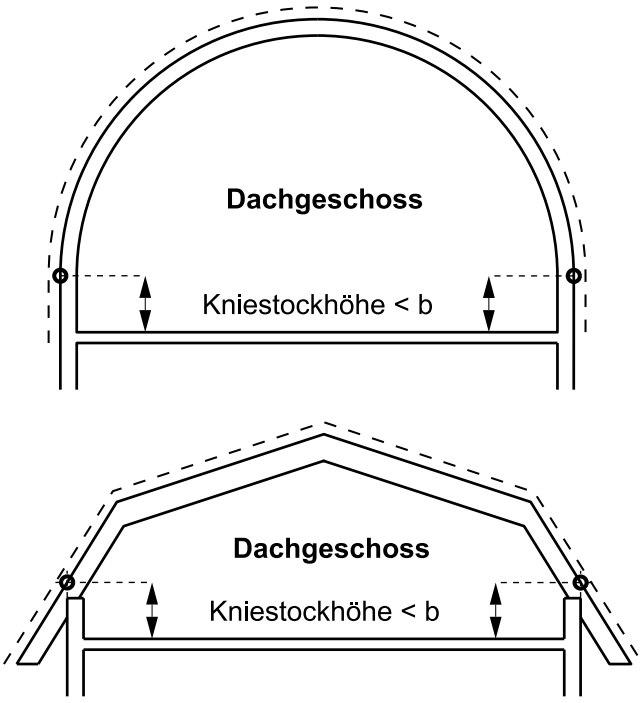


Abb. 7 Definition der Kniestockhöhe je Dachform, Quelle: ABV Kanton Zürich, S. 22

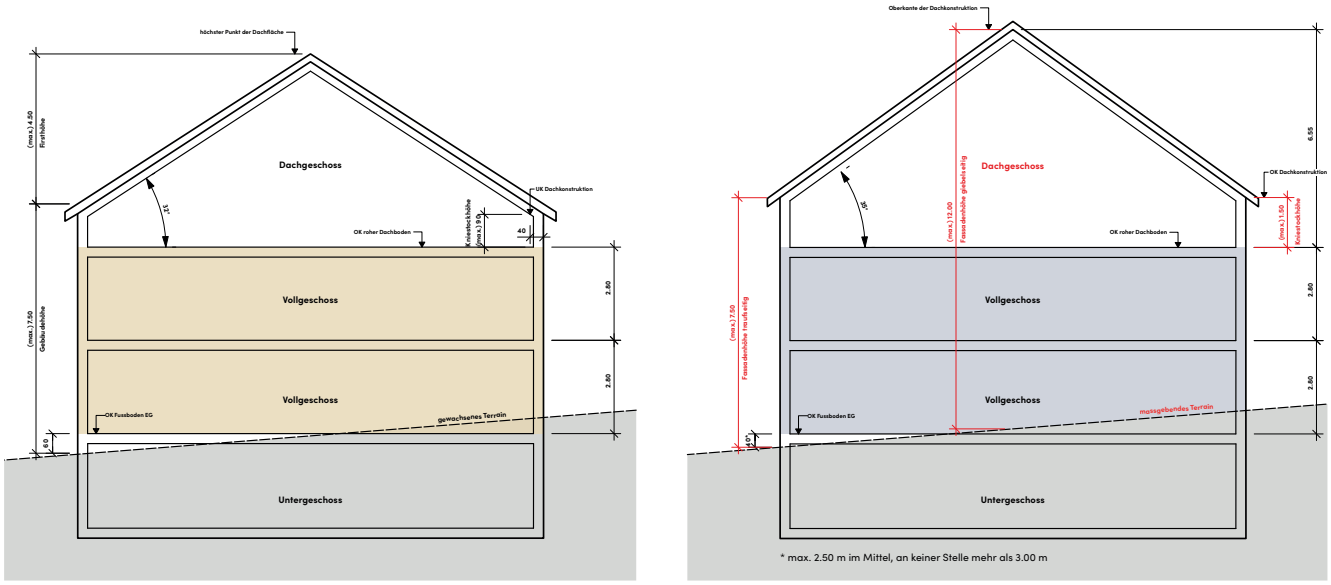


Abb. 8 Beispielhafte Abbildung rechtskräftige BZO links und Entwurf der BZO rechts (Wohnzone W2/30, Schrägdach am Hang)

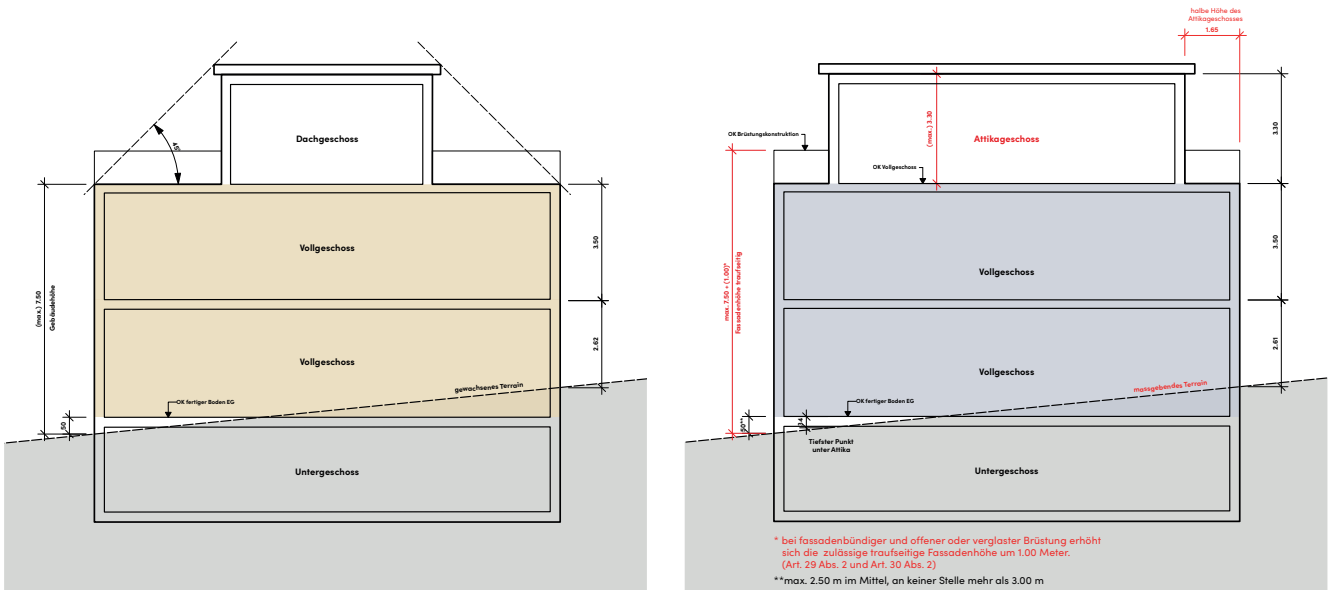


Abb. 9 Beispielhafte Abbildung rechtskräftige BZO links und Entwurf der BZO rechts (Wohnzone W2/30, Flachdach am Hang)

Neu wird der Kniestock ab Deckenoberkante des Rohbaus bis zur Oberkante der Dachkonstruktion entlang der Fassadenflucht gemessen. Die Kniestockhöhe darf neu bis zu 1 m betragen, was eine erhebliche Erhöhung darstellt. Diese Anpassung der Messweise führen zu einer Steigerung der Kniestockhöhe um etwa 40 bis 50 cm.

Massgebendes Terrain

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch das massgebende Terrain ersetzt, das nun immer den natürlichen Geländeverlauf berücksichtigt, im Gegensatz zur früheren Regelung. Aufschüttungen werden nicht mehr berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie bereits mehr als 10 Jahre alt sind. Zusätzlich gibt es jetzt die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festzulegen. Bei der Bestimmung wird nun immer das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») berücksichtigt. Dies gilt auch für Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, die sich auf gestaltetem Terrain befinden. In Einzelfällen kann die neue Regelung eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains erforderlich machen.

Im weitgehend überbauten Gebiet kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen oder anderer baulicher Eingriffe aber oft nicht mehr klar festgestellt werden. Die Revisionsvorlage «Justierungen PBG» sieht deshalb vor, dass das massgebende Terrain zukünftig wieder nach der früheren Regelung zum gewachsenen Boden definiert wird. Die PBG-Revision wurde mit Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023 an den Kantonsrat überwiesen. Ob und wann eine entsprechende Anpassung der Gesetzesbestimmungen in Kraft tritt, lässt sich noch nicht abschätzen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisher wurden unterirdische Bauten im PBG sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» oder «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» behandelt. Die unterirdischen Bauten waren mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen nicht sichtbar, da sie unterhalb des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains liegen mussten.

Unterniveaubauten wurden bisher im PBG sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» beschrieben. Es waren dabei Abgrabungen zulässig, die den Unterniveaubau um mehr als einen halben Meter freilegten. Neu dürfen

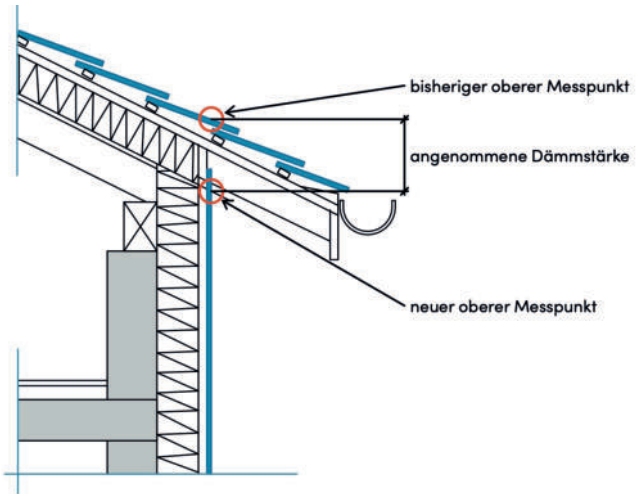


Abb. 10 Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe traufseitig

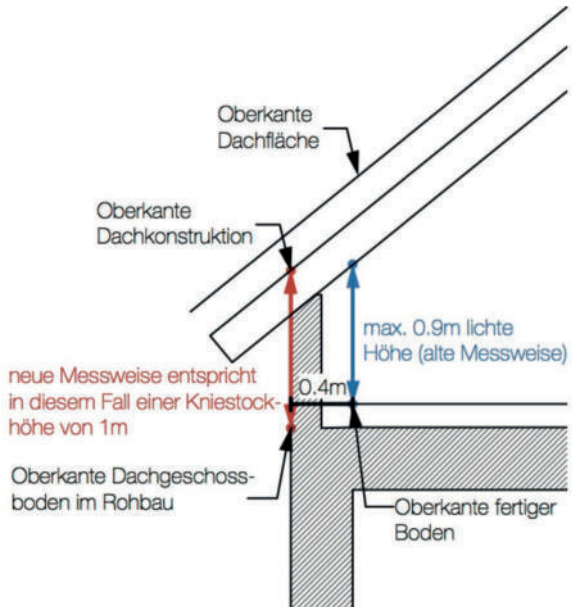


Abb. 11 Skizze mit neuer und alter Messweise des Kniestocks (Quelle: Suter von Känel Wild, Werkbuch 2)

Unterniveaubauten gemäss § 2 ABV das massgebende oder abgegrabene Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen. Unterniveaubauten, die um mehr als einen halben Meter freigelegt werden, gelten als oberirdische Gebäude. Die Messung im Bereich der Erschliessung erfolgt ab dem masgebenden Terrain.

Untergeschosse

Bisher spielte es keine Rolle für die Einstufung als Untergeschoss, wie weit das Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains lag. Es reichte aus, wenn das Untergeschoss an einer Stelle leicht in den gewachsenen Boden hineinragte. Dennoch galt ein Untergeschoss als anrechenbar, wenn es grösstenteils über dem gewachsenen Boden lag.

Neu ist gesetzlich festgelegt, bis zu welchem Grad die Fassadenfläche eines Untergeschosses maximal über dem massgebenden Terrain liegen darf (im Durchschnitt 2.5 m, jedoch an keiner Stelle mehr als 3 m). Dabei werden Abgrabungen nicht berücksichtigt. Die neue Regelung ist im Allgemeinen etwas restriktiver. Trotzdem wird die Nutzbarkeit des Untergeschosses durch die neue Regelung kaum beeinträchtigt.

Vorspringende Gebäudeteile

Nach den neuen kantonalen Vorschriften (§ 6c ABV) dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand nun auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts um maximal 2 m überragen. Bisher waren «einzelne Vorsprünge» erlaubt, die höchstens ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge betrugen, sofern es sich um Erker, Balkone oder ähnliches handelte.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die neuen Regelungen sehen vor, dass Waldabstandsflächen, auch wenn sie sich mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie befinden, angerechnet werden. Ebenso werden nun offene Gewässer, die sich in der Bauzone befinden, angerechnet. Diese Änderungen können dazu führen, dass sich die zulässige Ausnützung von Grundstücken am Waldrand und solchen mit Gewässern erhöht.

Nach der bisherigen Praxis zu § 259 PBG wurden Verkehrsflächen, die nicht durch übergeordnete Festlegungen definiert waren, immer zur massgeblichen Grundfläche gezählt, unabhängig davon, ob sie nur der inneren Erschliessung des Grundstücks dienten oder nicht. Neu ist es nicht mehr entscheidend, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen

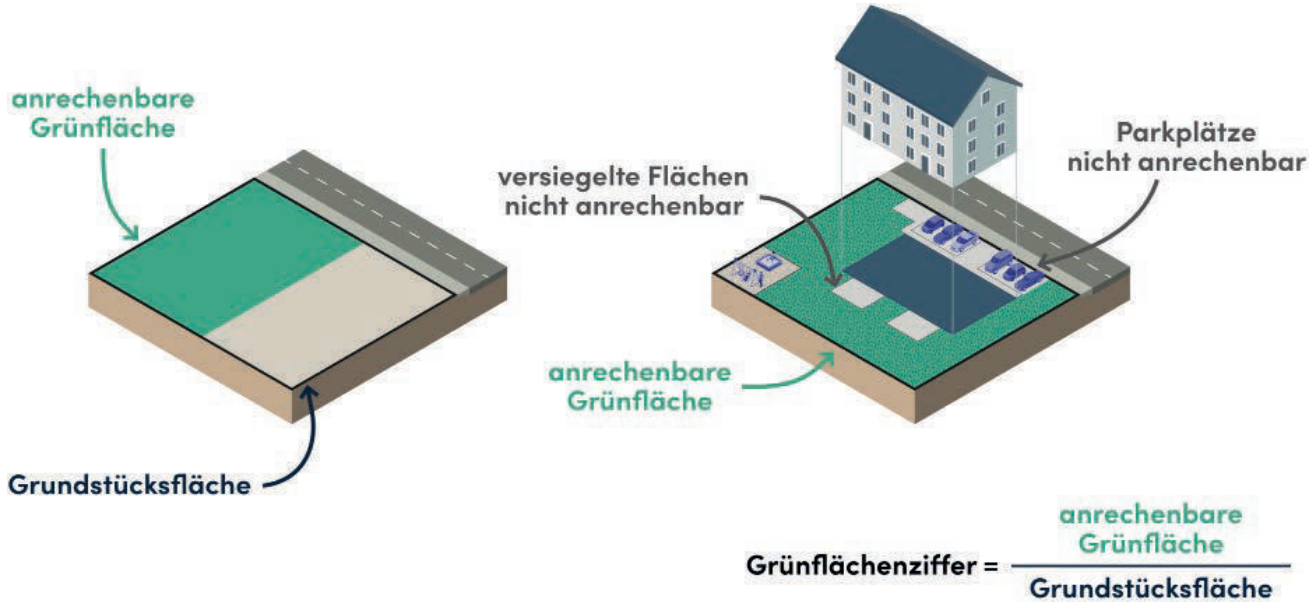


Abb. 12 Definition der Grünflächenziffer mit anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen

beruht oder nicht, sondern ob sie zur Feinerschliessung gehört oder als Hauszufahrt gilt.

Grünflächenziffer
Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird durch den Begriff Grünflächenziffer ersetzt. Die Gemeinde Bachenbülach verwendet die Freiflächenziffer ausschliesslich in den Industrie- und Gewerbezonen. In diesen Zonen erfolgt nun die Umbenennung und Anpassung auf den neuen Begriff Grünflächenziffer.

Die Grünflächenziffer beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. Abb. 12):

— Anrechenbare Grünfläche: Natürliche und bepflanzte Bodenflächen, die weder versiegelt sind noch als Abstellflächen genutzt werden.
— Anrechenbare Grundstücksfläche: Grundstücksflächen in der Bauzone, die nicht der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung zugewiesen sind.

In der Praxis bedeutet dies, dass Flächen wie versiegelte Sitzplätze im Garten, gepflasterte Vorplätze oder asphaltierte Garagenzufahrten nicht zur Grünfläche hinzugerechnet werden. Hingegen müssen Elemente wie Wege aus einzelnen Zementplatten oder schmale Kieswege nicht von der Grünfläche abgezogen werden, da sie als durchlässig gelten.

Die Einführung der Grünflächenziffer führt nicht zu einer Einschränkung der baulichen Ausnutzung. Diese bleibt in der Regel unverändert, da die Grünflächenziffer lediglich auf die Gestaltung der nicht bebauten Flächen abzielt. Auf eine Einführung der Grünflächenziffer in anderen Zonen, wie beispielsweise den Wohnzonen, wird verzichtet. Dies liegt daran, dass der neue § 238a PBG direkt zur Anwendung kommt. Dieser Artikel verleiht den Grünthemen einen höheren Stellenwert und gewährleistet deren ausreichende Berücksichtigung, ohne zusätzliche Regelungen auf Gemeindeebene erforderlich zu machen.

3.2 Regelung kommunaler Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) legt in Art. 5 fest, dass planungsbedingte Mehr- und Minderwerte auszugleichen sind. Die Kantone sind verpflichtet, hierfür Mindestvorgaben zu erlassen.

Im Kanton Zürich wurde das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet, und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) trat am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben bis zum 1. März 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) an diese Vorgaben anzupassen.

Es wird zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Mehrwertausgleich unterschieden. Die Gemeinden können einen kommunalen Mehrwertausgleich auf Basis des MAG und der MAV einführen, indem sie entsprechende Regelungen in ihrer BZO verankern. Die Baudirektion hat hierfür Musterbestimmungen erstellt, die im Informationsschreiben des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 12. Februar 2020 veröffentlicht wurden.

Der kommunale Mehrwertausgleich dient dazu, bei planungsbedingten Vorteilen für Grundeigentümerschaften – etwa durch Um- oder Aufzonungen – einen finanziellen Beitrag zur Mitfinanzierung öffentlicher Infrastruktur zu leisten. Der Abgabesatz muss zwischen 0 % und 40 % des Mehrwerts liegen. Gemäss MAG besteht jedoch eine Freigrenze: Grundstücke mit einer Fläche zwischen 1200 und 2000 m² oder einem Mehrwert von weniger als 250.000 CHF sind von der Abgabe ausgenommen. Eine Untersuchung der Grundstücksgrössen in der Gemeinde Bachenbülach zeigt, dass in den Wohnzonen viele Grundstücke kleiner als 1200 m² sind (vgl. Abb. 13).

Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds, der zweckgebunden für kommunale, raumplanerische Massnahmen verwendet werden muss.

Anstelle eines kommunalen Mehrwertausgleichs können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Diese Möglichkeit setzt jedoch voraus, dass eine geregelte Mehrwertabgabe in der BZO verankert ist. Im Rahmen solcher Verträge sind neben finanziellen Leistungen auch Sachleistungen möglich, wie beispielsweise die Schaffung öffentlicher Freiflächen oder der Bau einer Kindertagesstätte.

Der Kanton Zürich gibt den Gemeinden die Möglichkeit, auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten. Dies wurde im Kreisschreiben der Baudirektion vom 11. März 2024 klargestellt. Die entsprechenden Musterbestimmungen wurden bereits im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 zur Verfügung gestellt.

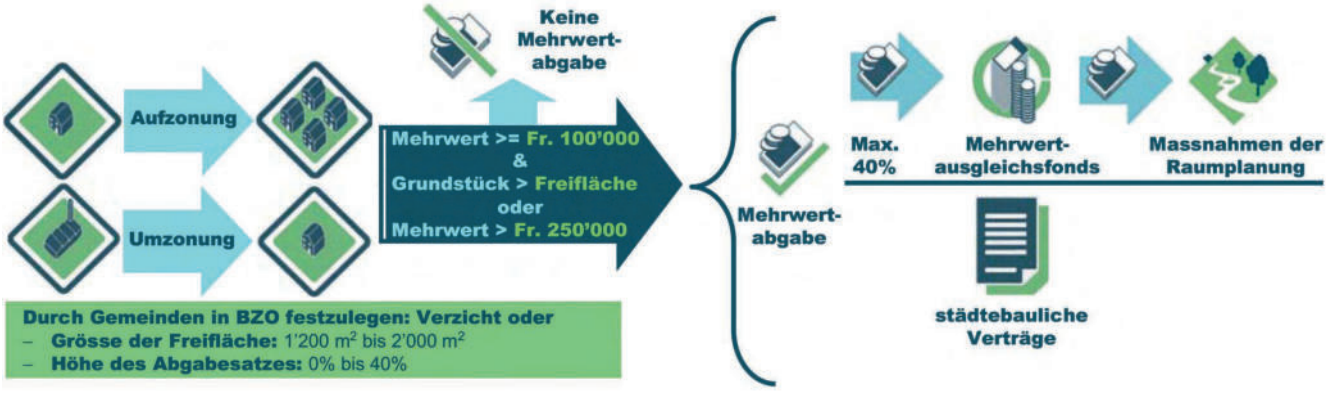


Abb. 13 Ablauf des Kommunalen Mehrwertausgleichs, Quelle: Zürcher Umweltpraxis, Baudirektion Kanton Zürich

Entscheidet sich eine Gemeinde gegen den Mehrwertausgleich, entfällt auch die Möglichkeit, städtebauliche Verträge abzuschliessen. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG dürfen solche Verträge nur «anstelle» eines Mehrwertausgleichs vereinbart werden, was eine Verknüpfung beider Instrumente voraussetzt.

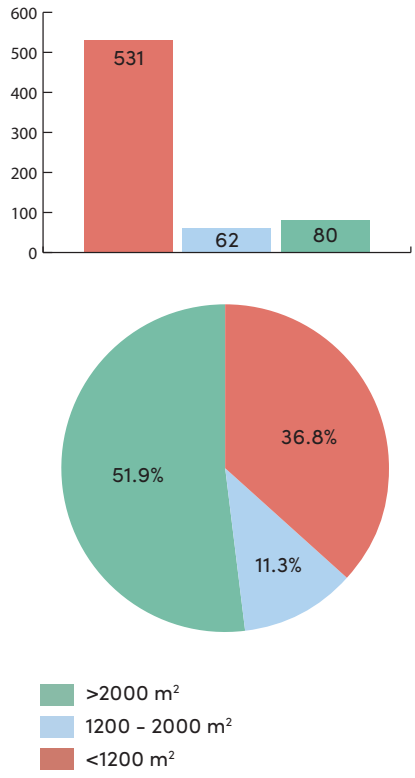
Der Gemeinderat Bachenbülach hat sich entschieden, keinen kommunalen Mehrwertausgleich zu erheben und ergänzt die BZO entsprechend. Damit entfällt auch die Option, städtebauliche Verträge abzuschliessen.

Der Gemeinderat Bachenbülach hat geprüft und abgewogen, ob eine kommunale Mehrwertabgabe eingeführt werden soll. Ausgangspunkt der Überlegungen war, dass Grundstücke durch Auf- und Umzonungen an Wert gewinnen können, ohne dass die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst etwas zu dieser Wertsteigerung beigetragen haben. Eine Abgabe würde einen Teil dieses Gewinns an die Allgemeinheit zurückführen und damit einen Ausgleich herstellen.

Die Einnahmen fliessen in einen Fonds, der Investitionen in Spiel- und Begegnungsflächen, Grünräume sowie soziale Infrastruktur mitfinanzieren. Weiter würde mit der Einführung die Umsetzung der bundes- und kantonalrechtlichen Vorgaben (Art. 5 RPG, MAG) konsistenter fortgesetzt.

Gegen die Einführung sprach jedoch, dass zusätzliche Abgaben die Attraktivität von Bau- und Verdichtungsprojekten mindern können. Da die meisten potenziell betroffenen Parzellen über 2'000 m² in der Industriezone liegen, würde das ortsansässige Gewerbe damit belastet werden. Gleichzeitig würde sich die Grundstückgewinnsteuer wegen des Abzugsrechts verringern. Die Einrichtung und Bewirtschaftung des Fonds würde überdies einen administrativen Verwaltungsaufwand auslösen, der angesichts der geringen Zahl erwarteter Fälle als wenig effizient erscheint. Die Zweckbindung der Mittel lässt zudem keinen finanziellen Spielraum für andere Gemeindeaufgaben.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte gelangte der Gemeinderat zum Schluss, dass die mit einer Mehrwertabgabe verbundenen Nachteile den Nutzen überwiegen. Er verzichtet daher auf die Einführung, womit zugleich die Möglichkeit städtebauliche Verträge abzuschliessen entfällt.



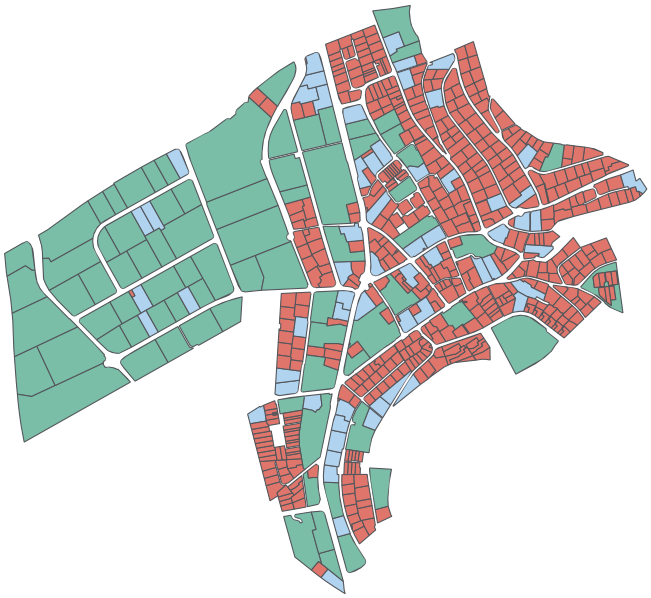


Abb. 14 Absolute und verhältnismassige Anzahl Grundstücke unter, zwischen und über 1200 m² resp. 2000 m² im Gemeindegebiet

3.3 Regelung Valet-Parking

Das Valet-Parking, auch als «off-site parking» bezeichnet, ist ein Parkierservice, der ursprünglich aus Nordamerika stammt. Das Konzept funktioniert wie folgt: Flugpassagiere übergeben ihr Fahrzeug bei der Abreise am Gate einem Parkierservice. Dieser parkiert das Fahrzeug während der Reise auf einem Parkfeld im Gemeindegebiet und bringt es bei der Rückkehr des Fluggastes wieder an das Gate zurück.

Dieses Geschäftsmodell bringt der Gemeinde Bachenbülach jedoch keine Vorteile, wie etwa neue Arbeitsplätze oder zusätzliche Steuereinnahmen. Gleichzeitig entstehen der Gemeinde Nachteile, da sie die Auswirkungen des Mehrverkehrs und die zweckentfremdete Nutzung öffentlicher Parkplätze bewältigen muss.

In den letzten Jahren hat sich das Valet-Parking stark verbreitet, und die Nachfrage nach Langzeitparkflächen ist entsprechend gestiegen. Um unerwünschte Entwicklungen dieses Geschäftsmodells zu verhindern, wird das Thema Valet-Parking nun gezielt angegangen. Ziel ist es, eine klare Regelung für die Langzeitparkierung gegen Entgelt für Dritte zu schaffen.

Die Regelung des Valet-Parking erfolgt durch die Ergänzung des Artikels 49 um Absatz 9 in der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Von dieser Regelung ausgenommen sind Parkierungsanlagen, die im Richtplan eingetragen sind. Somit kann durch einen entsprechenden Eintrag im Richtplan auch eine Parkierungsanlage mit dem Zweck des Valet-Parkings errichtet werden.

Bei der Formulierung der neuen Bestimmung wird darauf geachtet, dass die Nutzung von Grundstücken, wie im § 46 Abs. 1 PBG definiert, berücksichtigt wird. Die Regelung soll dabei klarstellen, was erlaubt ist und was nicht, ohne private oder spezifische Nutzungen unnötig einzuschränken.

Mit der neuen Bestimmung wird nicht bezweckt, dass die Vermietung einzelner ungenutzter Parkplätze an Nachbarn, Nachbarinnen oder ortsansässige Unternehmen unterbunden wird oder das Langzeitparkieren von Oldtimern oder Spezialfahrzeugen verhindert wird. Die neue Regelung fokussiert sich ausschliesslich auf die gewerbliche Langzeitparkierung für Dritte gegen Entgelt und soll verhindern, dass dieses Geschäftsmodell zu unkontrollierten Auswüchsen führt.

3.4 Umgang mit PBG-Revision Klimaanpassung

Im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde der Umgang mit den Vorgaben der letzten Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bezüglich Klimathemen geklärt. Dies geschah vor dem Hintergrund des neuen § 238a PBG, der seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft ist und direkt zur Anwendung kommt.

§ 238a PBG stärkt die Bedeutung der Grünthemen und gewährleistet deren ausreichende Berücksichtigung, ohne dass zusätzliche Regelungen auf Gemeindeebene erforderlich sind. Die Bestimmungen des Artikels werden im Baubewilligungsverfahren direkt angewendet und enthalten folgende Anforderungen an die Umgebungsflächen:

- Begrünungen im Strassenabstands- oder Baulinienraum sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zwingend zu begrünen.
- Die begrünten Umgebungsflächen müssen in angemessenem Umfang ökologisch ausgestaltet sein.
- Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.
- Ökologisch wertvolle Flächen und bestehende Bäume auf einem Grundstück sind bei Bauprojekten nach Möglichkeit zu erhalten.
- Bei Baumpflanzungen soll sichergestellt werden, dass ein ausreichender Wurzelraum vorhanden ist und die Wasserversorgung gewährleistet wird.

Aufgrund der klaren Vorgaben des § 238a PBG sieht der Gemeinderat keine Notwendigkeit, weitere Präzisierungen in der BZO vorzunehmen. Die bestehenden Regelungen auf übergeordneter Ebene reichen aus, um die Klimathemen angemessen zu berücksichtigen. Der bestehende Art. 36 Bauordnung hat sich jedoch in der Praxis bewährt und bleibt in seiner bisherigen Form bestehen.

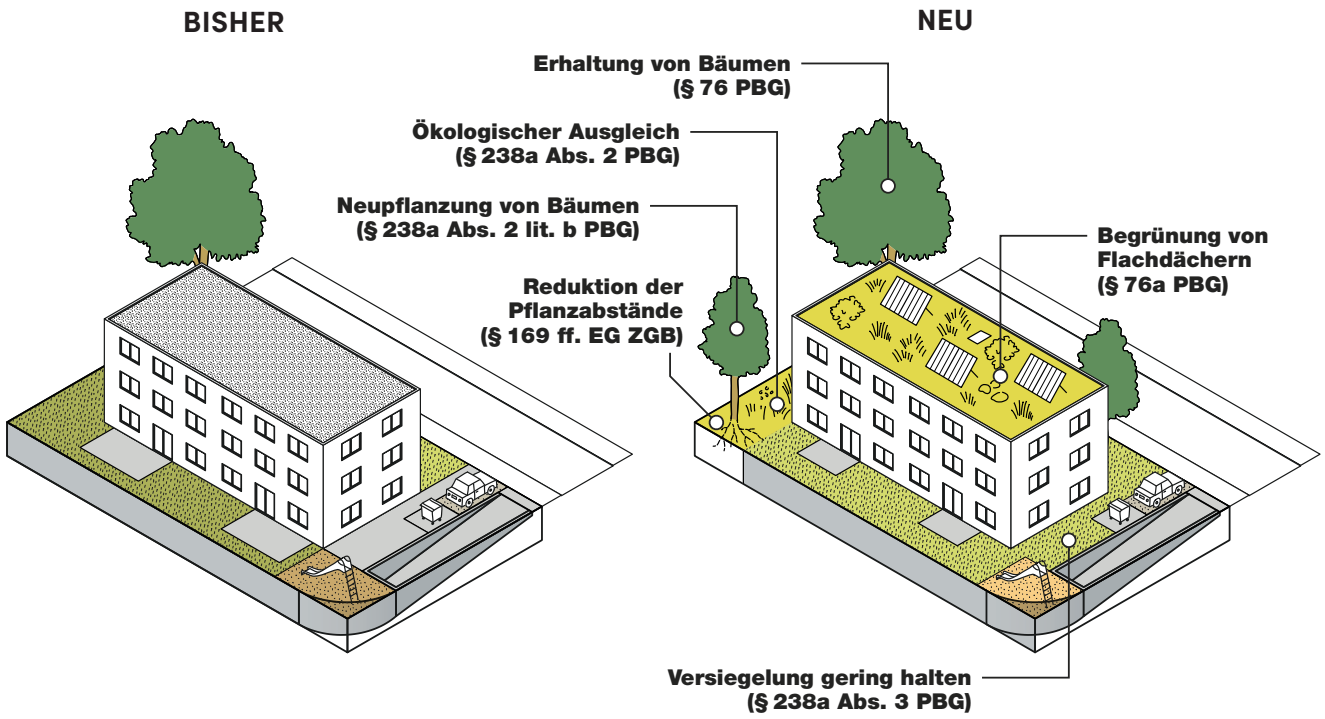


Abb. 15 PBG-Revision Klimaanpassung mit neuen geschaffenen oder revidierten Regelungsmöglichkeiten

3.5 Anpassungen der Bestimmungen und Behebung erkannter Fehlwirkungen

Neben den in Kap. 3.1 erläuterten Anpassungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs und dem Valet-Parking haben sich seit dem Inkrafttreten (Jahr 2016) der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) im Vollzug kleinere Fehlentwicklungen und Umsetzungsprobleme gezeigt, die nun korrigiert und bereinigt werden.

Erlass: Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich (Artikel 2a)
Der Gemeinderat hat beschlossen, keinen kommunalen Mehrwertausgleich zu erheben und nimmt die entsprechende Anpassung in der BZO vor. Siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 3.2.

Erlass: Empfindlichkeitsstufen (Artikel 3)
Für Industriezonen gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe IV. Daher wird die bisherige Einstufung der Empfindlichkeitsstufe von III auf IV angepasst.

Erlass: Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen (Artikel 4)
Artikel 4 regelt das Recht ausserhalb der Bauzone. Da ausserhalb der Bauzone ohnehin das kantonale und eidgenössische Recht gilt, erübrigt sich eine zusätzliche Regelung auf Gemeindeebene. Aus diesem Grund wird der Artikel ersatzlos aufgehoben.

Kernzone: Neubauten Grundmasse (Artikel 10)
Es handelt sich um Anpassungen aufgrund der IVHB (s. Kapitel 3.1). Attikageschosse sind in der Kernzone zur Wahrung des Ortsbilds ausgeschlossen. Eine gesonderte Ausführung hierzu erfolgt nicht, da in der entsprechenden Auflistung ausschliesslich Dachgeschosse berücksichtigt werden.

Kernzone: Landwirtschaftlich genutzte Bauten (Artikel 12)
Artikel 12 ist nicht mehr anwendbar, da es in der Kernzone keine landwirtschaftlich genutzten Gebäude mehr gibt. Aus diesem Grund wird der Artikel ersatzlos aufgehoben.

Kernzone: Dachform, Dacheindeckung (Artikel 15)
Artikel 15 Abs. 4 wird mit dem Begriff «grundsätzlich» ergänzt; die Dächer sind *grundsätzlich* mit Ziegeln einzudecken. Mit dieser Anpassung wird klargestellt, dass zusätzlich auch Photovoltaikanlagen – sowohl Indach- als auch Aufdachsysteme – zulässig sind, ohne die Vorgabe einer Ziegeldeckung zu beeinträchtigen.

Kernzone: Dachaufbauten, Dachflächenfenster (Artikel 16)
Absatz 1: Gemäss revidiertem PBG dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war die Breite auf ein Drittel beschränkt. Mit der Bestimmung in der Bauordnung wird die maximal zulässige Breite wieder auf ein Drittel reduziert. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da aufgrund der grösseren Kniestockhöhe bereits grössere Dachgeschosse als bisher realisiert werden können als bisher.

Absatz 4: Der erste Satz «Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet.» wird gestrichen. Dadurch wird festgelegt, dass Dachflächenfenster zur Belichtung von Wohnräumen zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die Räume nicht dunkler werden und das Dachgeschoss für Wohnnutzungen somit besser nutzbar wird.

Die weiteren Änderungen betreffen ausschliesslich die Formulierung des Absatzes 4 und führen zu keinen materiellen Änderungen.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2: Grundmasse (Artikel 30)
Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt, wobei der Wert der Grünflächenziffer unverändert bei 20 % bleibt.

Die giebelseitige Fassadenhöhe wird gemäss den Vorgaben des PBG definiert (maximal 7 m über der traufseitigen Fassadenhöhe) und daher nicht explizit in der Bauordnung aufgeführt.

Die Festlegung der Ausnützungsziffer für Wohnnutzungen bleibt eindeutig und unverändert. Jedoch liess der bisherige Ausnützungsbonus Interpretationsspielraum, der durch eine präzisierte Formulierung beseitigt wird. Nach der rechtskräftigen Bauordnung wird ein Ausnützungsbonus von 15 % für Gebäudeteile gewährt, die dauerhaft gewerblich genutzt werden. Unklar bleibt jedoch, ob der Bonus auf die Ausnützungsziffer von 45 % oder auf die Ausnützungsziffer des betroffenen Gebäudeteils angewendet wird (vgl. Abb. 17). Die neue Formulierung schafft Klarheit, indem sie die zusätzliche Ausnützung neu regelt: Eine zusätzliche Ausnützung wird nur gewährt, wenn mindestens ein Viertel der gesamten Ausnützung gewerblicher Nutzung entspricht. Auf die Bezeichnung «Bonus» wird zukünftig bewusst verzichtet.

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G: Grundmasse (Artikel 33)
Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt, wobei der Wert der Grünflächenziffer unverändert bei 5 % bleibt.

Ergänzende Bauvorschriften: Mehrlängenzuschlag (Artikel 43) und Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude (Artikel 44)
Die Zusammenfassung von Artikel 44 als Absatz 3 in Artikel 43 dient der besseren Übersichtlichkeit der Bauordnung. Thematisch behandeln beide Artikel den Mehrlängenzuschlag: Artikel 43 regelt diesen für Hauptgebäude, Artikel 44 für Anbauten.

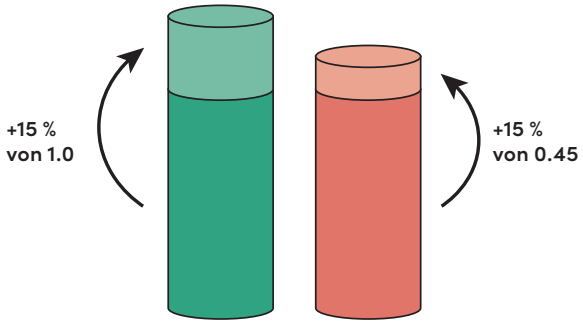


Abb. 17 Interpretationsmöglichkeiten Ausnützungsbonus WG2

Absatz 3 wird ergänzt; «Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten, *jedoch nicht bei der Ermittlung der Gebäudelänge*.» Gemäss § 28 Abs. 3 Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Zur besseren Verständlichkeit wird diese Definition der ABV in der Bauordnung explizit erwähnt.

Ergänzende Bauvorschriften: Abstände gegenüber Strassen und Wege (Artikel 45)
Die Ergänzung der sogenannten «Carport-Praxis» in einem neuen Absatz dient der rechtlichen Klarstellung und der Vereinheitlichung der bisherigen Handhabung. Diese Praxis regelt die baulichen Abstände von Carports und Unterständen, die als Klein- und Anbauten gelten, zu Strassen und berücksichtigt die Besonderheiten dieser Bauwerke. Diese Ergänzung trägt zur Rechtssicherheit bei. Sie erlaubt gleichzeitig eine gewisse bauliche Flexibilität, ohne die Verkehrssicherheit oder das Ortsbild negativ zu beeinflussen.

Ergänzende Bauvorschriften: Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen (Artikel 46)
Absatz 2: Die rechtskräftige Bauordnung schränkt Abgrabungen in zweifacher Weise ein:

- Beschränkung der Tiefe: Abgrabungen dürfen maximal 1.5 m unter das gewachsene Terrain reichen.
- Beschränkung der Länge: Abgrabungen dürfen nur entlang maximal 50 % des Gebäudeumfangs vorgenommen werden.

Ein Beispiel verdeutlicht die Auswirkungen der bestehenden Regelung: Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 2.25 m erlaubt die derzeitige Vorschrift (1.5 m Tiefe und maximal die Hälfte des Gebäudeumfangs) Abgrabungen, die etwa ein Drittel der gesamten Fassadenfläche umfassen.

Die neue Regelung ersetzt die bisherigen Beschränkungen durch eine einheitliche Begrenzung: Ab-

grabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Fassadenfläche des unter dem massgebenden Terrain liegenden Geschosses freilegen. Diese neue Vorgabe schafft Flexibilität in der Verteilung und Tiefe der Abgrabungen, schränkt jedoch das Ausmass über die sichtbare Fassadenfläche ein.

Absatz 3: Der Absatz wird angepasst, um die Gestaltung und Begrünung von Stützmauern, Sichtschutzwänden und Lärmschutzwänden klarer zu regeln. Rücksprünge müssen tief genug gestaltet werden, um eine angemessene Begrünung zu ermöglichen. Dies gilt für alle Bauwerke dieser Art, die eine Höhe von 2.0 m oder mehr erreichen. Weiter sind Stützmauern, Sichtschutzwände und Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2.0 m oder mehr zu begrünen. Die Begrünung soll sicherstellen, dass die Bauwerke optisch integriert werden und eine natürliche Gestaltung unterstützen.

Um höhere Höhenunterschiede zu ermöglichen, ohne die ortstypische Massstäblichkeit zu verlieren, werden Stützmauern mit Stufenrücksprüngen alle 2 m ermöglicht. Die Rücksprünge unterbrechen die Stirnseite der Bauwerke, wodurch die Massstäblichkeit bewahrt bleibt.

Mit dieser Anpassung wird einerseits die Funktionalität von Stützmauern, Sicht- und Lärmschutzwänden erhöht, andererseits bleibt die optische und räumliche Integration in das Ortsbild gewährleistet. Die neue Regelung ermöglicht es, grössere Höhenunterschiede zu bewältigen, ohne dass überdimensionierte oder unästhetische Bauwerke entstehen.

Ergänzende Bauvorschriften: Grenzabstand für besondere Gebäude (Artikel 47)
Es wird eine Bestimmung für den reduzierten Grundabstand eingeführt. Diese Regelung sieht vor, dass der Grundabstand für Klein- und Anbauten unter bestimmten Voraussetzungen auf 1.75 m reduziert werden kann.

Der reduzierte Grundabstand von 1.75 m darf nur auf einer maximalen Gebäudelänge von 7 m angewendet werden. Diese Begrenzung dient dazu, missbräuchliche Planungen zu verhindern und den Charakter der betroffenen Grundstücke zu wahren.

Die Dachfläche von Klein- und Anbauten, die sich im reduzierten Grundabstand befinden, darf nicht als Terrasse genutzt werden. Für begehbare Dachnutzungen, wie beispielsweise Terrassen auf den Dächern von Klein- und Anbauten, gilt aus wohnhygienischen Gründen der reguläre Grundabstand von 3.50 m. Dadurch wird der Schutz der Privatsphäre der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Mit Artikel 47 werden die Vorgaben des PBG präzisiert. Die Bestimmung erlaubt gezielt Unterschreitungen des regulären Grundabstands, ohne die ortsübliche Massstäblichkeit und Nachbarschaftsverträglichkeit zu gefährden.

Ergänzende Bauvorschriften: Dachaufbauten (Artikel 48a)
Dachaufbauten dürfen nach revidiertem PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war die Breite auf einen Drittel beschränkt. Die Breite der Dachaufbauten wird für die Wohnzonen (Artikel 48a) beschränkt und beträgt maximal einen Drittel oder weniger. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da mit der grösseren Kniestockhöhe und durch die neuen Regelungen der Attikageschosse bereits grössere Dachgeschosse erstellt werden können als bisher.

Ergänzende Bauvorschriften: Autoabstellplätze (Artikel 49)
In der aktuellen Bauordnung wird die Anzahl der Autoabstellplätze so geregelt, dass bei fehlender expliziter Angabe in der Bauordnung die VSS-Norm 40 281 zur Anwendung kommt. Mit der Aufhebung der lit. b und c des Artikel 49 Abs. 1 wird die Anzahl der Autoabstellplätze für sämtliche gewerbliche Nutzungen künftig einheitlich und direkt anhand der VSS-Norm bestimmt.

Der Verweis auf die VSS-Norm bedeutet, dass nicht jede Änderung im Bereich der Autoabstellplatzregelung eine Teilrevision BZO nach sich ziehen muss. Zudem wird die VSS-Norm regelmässig an die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst, wodurch eine zeitgemässe und flexible Planungspraxis ermöglicht wird.

Absatz 9: Es wird ein neuer Absatz eingefügt, der das Thema Valet-Parking regelt. Siehe Erläuterungen in Kapitel 3.3.

Ergänzende Bauvorschriften: Spiel- und Ruheflächen (Artikel 50)
Gemäss der gültigen Bauordnung wird bei der Erstellung eines Gebäudes mit drei Wohnungen eine Spiel- und Ruhefläche fällig. Dieser Wert entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen und wird daher erhöht. Aufgrund von Praxiserfahrungen wird ein Vorgehen als zielführender erachtet, bei dem in einem Quartier eine der Öffentlichkeit zugängliche Aufenthaltsfläche realisiert wird. Dies ist effektiver, als für jedes Mehrfamilienhaus eine isolierte Spielgelegenheit auf einer Wiese, vorzusehen.

Zudem wird die Formulierung «an besonnter Lage und vom Verkehr abgewandt» im Hinblick auf den Klimawandel als nicht mehr zeitgemäss angesehen. In Zukunft wird der Begriff «an geeigneter Lage» verwendet, um flexibler auf die sich wandelnden klimatischen und urbanen Bedingungen reagieren zu können.

Ergänzende Bauvorschriften: Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder (Artikel 51)
Artikel 51 wird präzisiert. In der aktuell gültigen Fassung der Bauordnung umfasst der Artikel zwei nahezu inhaltlich identische Absätze, die nun in einen einzigen Absatz zusammengeführt werden. Zusätzlich wird auf die VSS-Norm 40 065 hingewiesen. Diese Norm wird regelmässig den aktuellen Bedürfnissen angepasst und ermöglicht so eine zeitgemässe Planungspraxis. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bauordnung mit den Entwicklungen in der Planungspraxis Schritt hält und weiterhin eine effiziente sowie zukunftsfähige Planung unterstützt.

Ergänzende Bauvorschriften: Besondere Lärmschutzbestimmungen (Artikel 56)
Artikel 56, der auf die Lärmschutzverordnung verweist, wird ersatzlos aufgehoben. Der Lärmschutz wird bereits auf Kantonsebene umfassend geregelt, weshalb eine zusätzliche Regelung auf Gemeindeebene nicht erforderlich ist

3.6 Änderungen am Zonenplan

Die vorgenommenen Änderungen betreffen ausschliesslich die Legende des Zonenplans, ohne dass inhaltliche Anpassungen an der eigentlichen Zonierung vorgenommen wurden.

Mit der Aufhebung von Art. 56 der Bauordnung entfällt die überlagernde Zone mit besonderen Lärmschutzbestimmungen. Entsprechend wurde diese sowohl aus der Legende als auch aus dem Zonenplan entfernt, da die entsprechenden Anforderungen bereits durch übergeordnete Bestimmungen abgedeckt sind.

Zudem wurde die Empfindlichkeitsstufe der Industriezone gemäss Anpassung der Bauordnung von ES III auf ES IV korrigiert.

Die vorgenannten Änderungen stellen eine redaktionelle Überarbeitung des Zonenplans dar. Sie dienen der Klarheit, der Widerspruchsfreiheit und der Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsgrundlagen, ohne dass inhaltliche Änderungen an der Zonierung oder Verschiebungen von Zonen vorgenommen wurden.

4 – Auswirkungen der Teilrevision

4.1 Siedlungsentwicklung

Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
Die Harmonisierung der Baubegriffe sowie die kleineren Anpassungen in der Bauordnung haben eine untergeordnete Bedeutung für die Siedlungsentwicklung. Sie schaffen jedoch eine klarere Grundlage für Bauvorhaben und sorgen für eine einheitliche Anwendung der Bauvorschriften.

Die neuen Messweisen der Fassadenhöhe – sowohl giebelseitig als auch fassadenseitig – werden durch die angepassten zulässigen Höhen ausgeglichen, sodass keine wesentlichen Änderungen in der Erscheinung der Gebäude zu erwarten sind.

Dem Dachgeschoss wird durch die Anpassungen der Messweise eine höhere Bedeutung eingeräumt, da diese eine grössere Kniestockhöhe zulässt. Dadurch wird die Wohnnutzung von Dachgeschossen attraktiver und flexibler gestaltbar. Neu können Wohnräume zusätzlich über Dachfenster belichtet werden, was bislang aufgrund der Vorschriften Schwierigkeiten bereitete. Diese Anpassung erhöht die Wohnqualität und unterstützt die Strategie der Innenentwicklung, indem bestehende Gebäudestrukturen effizienter genutzt werden können.

Die geänderten Fassaden- und Höhenregelungen sind so konzipiert, dass die Nachbarschaftsverträglichkeit und das ortsübliche Mass gewahrt bleiben. Sie bieten gleichzeitig Raum für eine zeitgemässe Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung
Die neuen Vorgaben nach § 238a PBG bringen qualitative Anforderungen mit sich, die es für die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren notwendig macht, dass sich eine Praxis etabliert, um die Anwendung der Bestimmungen konsistent und effizient umzusetzen. Unabhängig davon müssen die Regelungen des PBG ohnehin angewendet werden, da sie direkt verbindlich sind.

Für die Bevölkerung sind die Auswirkungen überwiegend positiv: Die Förderung von Begrünungen, die Reduzierung der Bodenversiegelung und der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen führen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und stärken die ökologische Vielfalt. Diese Massnahmen tragen dazu bei, die Lebensqualität in der Gemeinde langfristig zu erhöhen.

4.2 Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich verpflichtet alle Gemeinden, sich mit dem Thema Mehrwertausgleich auseinanderzusetzen und eine klare Regelung dazu zu definieren. Der Gemeinderat hat entschieden, auf einen kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten, und hält diesen Entscheid in der Bau- und Zonenordnung (BZO) fest.

Ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich hat zur Folge, dass die Möglichkeit entfällt, städtebauliche Verträge abzuschliessen. Gemäss § 19 Abs. 6 MAG können solche Verträge nur «anstelle» eines Mehrwertausgleichs abgeschlossen werden.

Die BZO der Gemeinde Bachenbülach wurde im Jahr 2016 zuletzt revidiert und bildet die Grundlage für die Innenentwicklung im Sinne der kantonalen und regionalen Richtplanung. Es wurden bessere Nutzungsmöglichkeiten für einzelne Zonen geschaffen. Der Zonenplan wurde untergeordnet angepasst und es hat keine Ausdehnung der Bauzone stattgefunden. In naher Zukunft werden in der Gemeinde Bachenbülach voraussichtlich keine grössere Um- oder Aufzonungen stattfinden. Auch umfassende Zonenänderungen sind zurzeit nicht geplant.

Falls jedoch durch Gestaltungspläne eine höhere Ausnützung möglich wird, könnten die entstehenden Mehrwerte aufgrund des Verzichts auf den Mehrwertausgleich nicht ausgeglichen werden. In diesem Fall stünden der Gemeinde keine städtebaulichen Verträge zur Verfügung, um eine Gegenleistung in Form von öffentlichen oder infrastrukturellen Verbesserungen sicherzustellen.

Mit der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde darauf, Mehrwerte, die durch Um- oder Auf-

zonungen oder Gestaltungspläne entstehen, finanziell auszugleichen.

Dennoch bleibt die Grundstücksgewinnsteuer bestehen, welche beim Verkauf von Grundstücken erhoben wird. Diese Einnahmen fliessen weiterhin in den allgemeinen Finanzhaushalt der Gemeinde.

4.3 Valet-Parking

Die Regelung des Valet-Parkings stärkt die Kontrolle der Gemeinde über die gewerbliche Nutzung von Parkflächen, schützt die Infrastruktur vor Überlastung und schafft Rechtssicherheit. Gleichzeitig wird die private Nutzung nicht unnötig eingeschränkt, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher und privater Interessen gewahrt bleibt.

Ohne eine Regelung könnte das Valet-Parking zu unkontrolliertem Mehrverkehr und einer zweckentfremdeten Nutzung öffentlicher oder privater Parkflächen führen. Die neue Bestimmung schafft Abhilfe, indem sie klare Grenzen für die Nutzung von Grundstücken im Sinne von § 46 Abs. 1 PBG setzt.

Das Valet-Parking wird dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, erfordert jedoch einen Eintrag im Richtplan. Dieser ermöglicht eine umfassende Betrachtung der Parkierung auf regionaler Ebene, anstatt sie isoliert aus kommunaler Sicht zu betrachten. Eine übergeordnete Perspektive ist notwendig, um die Verkehrs- und Umweltfolgen sinnvoll zu steuern und regionale Lösungen zu fördern.

Die Massnahme trägt dazu bei, den Verkehr innerhalb der Gemeinde zu regulieren, indem sie den zusätzlichen Verkehr und die Belastung der Infrastruktur, die durch das Valet-Parking entstehen, reduziert. Dies kommt sowohl der Lebensqualität der Anwohner als auch der Funktionsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur zugute.

4.4 Zonenplan

Da keine Änderungen an den eigentlichen Zonierungen vorgenommen werden, ergeben sich aus den Anpassungen keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen oder laufende Planungen. Die Änderungen erfolgen ausschliesslich zur Sicherstellung der Übereinstimmung mit der geltenden Bauordnung.

5 – Planungsprozess

5.1 Beteiligte

Die Erarbeitung der Teilrevision wurde vom Bauausschuss strategisch und politisch begleitet. Der Bauausschuss setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Michael Biber, Gemeindepräsident
- Arthur Cavegn, Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
- Andreas Plath, Ressorvorsteher Hochbau und Liegenschaften (seit Januar 2025)
- Stefan Maag, Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften (bis Dezember 2024)

Ohne Stimmrecht und als fachliche Begleitung haben folgende Personen im Bauausschuss mitgewirkt:

- Manuel Brack, Gemeindeingenieurbüro EFP
- Nicole von Büren, Bereichsleiterin Hochbau mbA
- Daniel Nyffenegger, Bereichsleiter Tiefbau mbA
- Madeleine Prévôt, Adjunktin Bau und Infrastruktur
- Elias Roth, Raum8vier GmbH
- Franziska Zibell, Raum8vier GmbH

5.2 Öffentliche Auflage

In der Gemeinderatssitzung vom 29. April 2025 wurde die Vorlage zuhanden öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung verabschiedet.

Die Teilrevision wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 8. Mai 2025 bis 7. Juli 2025, öffentlich aufgelegt. Zudem wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Regionalplanung zur Anhörung zugestellt.

Während dieser Auflagefrist sind xxx Einwendungen eingereicht worden. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat mit Schreiben vom tt. mmmm jjjj Stellung genommen, mit Hinweis, dass die Anpassungen xxx Anliegen der Region tangieren.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage (Bauordnung und Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) wurde mit Schreiben vom 08. Mai 2025 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht der Vorprüfung datiert vom tt. mmmm jjjj fordert xxxx Anpassungen der Vorlage. Im Erläuterungsbericht sind xxx Ergänzungen und Anpassungen vorzunehmen.

5.4 Bereinigung nach öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung

Text folgt nach öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung.

5.5 Festsetzung

Text folgt nach öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung.