

# Gemeinde Bachenbülach

# **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

## Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung

Von der Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung zur Kenntnis  
genommen am 08. Juni 2026

Namens der Stimmbevölkerung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

.....

.....

**22. Januar 2026**

## **AUFTRAGGEBERIN**

**Gemeinderat Bachenbülach**

Schulhausstrasse 1  
8184 Bachenbülach

Abteilung Bau und Infrastruktur

## **AUFTRAGNEHMERIN**

**Raum&vier GmbH**

Untere Vogelsangstrasse 11

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

mail@raum&vier.ch

www.raum&vier.ch

Franziska Zibell, Projektleitung

Thomas Spörri, Projektleitung-Stv.

Elias Roth, Hauptsachbearbeitung

# Inhalt

<b>1 – Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2 – Einwendungen und Anhörung</b>	<b>5</b>
2.1 Nachbargemeinden	5
2.2 Planungsgruppe Zürcher Unterland	5
Valet-Parking	5
Weitere Anpassungen	6
<b>3 – Kantonale Vorprüfung</b>	<b>7</b>

# 1 – Allgemeines

## **Öffentliche Auflage**

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

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen; auch die Nachbargemeinden haben im Rahmen der Anhörung auf Einwendungen verzichtet.

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat mit Schreiben vom 1. Juli 2025 Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die Anpassungen im Bereich Valet Parking Anliegen der Region berühren. Das Ergebnis der Anhörung ist im Kapitel 2 zusammengefasst.

## **Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die kantonalen Fachstellen haben mit Schreiben vom 8. Juli 2025 Stellung zum Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) genommen.

Die dabei geäusserten Vorbehalte und Empfehlungen sowie deren Umgang sind im Kapitel 3 aufgeführt.

## **Prüfung und Überarbeitung**

Der Gemeinderat hat die Vorbehalte und Empfehlungen geprüft und die Revisionsvorlage, soweit möglich, gemäss den Anmerkungen angepasst.

## **Bericht zu den Einwendungen**

Gemäss § 7 PBG ist über die nicht berücksichtigten Einwendungen ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt sämtliche eingegangenen Stellungnahmen, einschliesslich der berücksichtigten.

Da keine Einwendungen eingereicht wurden, beschränkt sich der Bericht auf die Stellungnahme der PZU sowie auf die kantonale Vorprüfung des ARE.

Der Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten vor der Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt und steht der Bevölkerung zur Einsichtnahme offen. Über den gesamten Bericht wird im Rahmen der Festsetzung durch die Stimmberechtigten entschieden.

# 2 – Einwendungen und Anhörung

Während der öffentlichen Auflage vom 8. Mai bis 7. Juli 2025 sind keine Einwendungen eingegangen. Weder aus der Bevölkerung noch von den Nachbargemeinden wurden Einwendungen erhoben.

## 2.1 Nachbargemeinden

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Teilrevision der BZO Stellung zu nehmen. Diese haben die Vorlage zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen erhoben.

Die Stadt Bülach sowie die Gemeinden Höri, Oberglatt und Winkel bedanken sich für die Zustellung der Unterlagen und halten fest, dass keine ihrer Belange durch die Teilrevision der BZO betroffen sind.

## 2.2 Planungsgruppe Zürcher Unterland

Die PZU hat mit Schreiben vom 8. Juli 2025 zur Teilrevision der BZO Stellung genommen und sich für die Möglichkeit zur Mitwirkung bedankt.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme hat die PZU die nachfolgenden zwei Anträge formuliert, welche durch die Gemeinde geprüft werden.

## Valet-Parking

Die PZU unterstützt grundsätzlich die Teilrevision der BZO Bachenbülach, da sie eine klare planungsrechtliche Grundlage schafft, um Valet-Parking-Anlagen zu verhindern bzw. nur an regional abgestimmten Standorten zuzulassen.

Die PZU macht zwei zentrale Hinweise:

### 1. Präzisierung von Art. 49 Abs. 9 BZO

Es sollte klar definiert werden, dass sich der verlangte Richtplaneintrag auf den regionalen Richtplan bezieht und nicht lediglich auf einen kommunalen Richtplan.

→ Nur ein Eintrag im regionalen Richtplan gewährleistet die notwendige regionale Koordination solcher Anlagen.

### 2. Abstufung für kleinere Anlagen

Für kleinere, lokal wirksame Parkieranlagen mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt kann ausnahmsweise ein kommunaler Richtplaneintrag genügen.

Hinweis: Die Formulierung in Art. 49 Abs. 9 BZO definiert nicht eindeutig, um welchen Richtplaneintrag es sich handelt. Die PZU empfiehlt daher eine Präzisierung.

### **Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss**

Der Gemeinderat hat keine weiteren Erwägungen zu den PZU-Hinweisen.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund eines Vorbehalts aus der kantonalen Vorprüfung wird empfohlen, den Verweis auf die Richtplanung in Art. 49 Abs. 9 BZO zu streichen und eine abschliessende Regelung direkt in der BZO zu treffen. Der letzte Satz von Abs. 9 sollte daher gestrichen werden.

## **Weitere Anpassungen**

Die PZU nimmt die Anpassungen in den Bereichen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie die Behebung erkannter Fehlwirkungen zur Kenntnis, da diese keine regionalen Interessen tangieren.

### Hinweis zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung:

Die PZU empfiehlt, dass die Gemeinde die bestehenden Vorschriften in der BZO erneut überprüft.

Im Rahmen der PBG-Revision könnten zusätzliche Vorgaben aufgenommen werden, beispielsweise:

- Festlegung einer Grünflächenziffer (GFZ)
- Begrünung von Gebäudeumgebung und -dächern
- Erhalt bestehender Bäume

Solche Massnahmen würden einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der Hitzebelastung leisten und die Siedlungsökologie sowie die Biodiversität verbessern.

### **Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss**

Der Gemeinderat plant, das Thema der klimaangepassten Siedlungsentwicklung in einer nachgelagerten Revision zu behandeln.

Der § 238a PBG reicht dem Gemeinderat derzeit zur direkten Anwendung aus, und die Gemeinde verfügt über eine erfolgreiche Praxis.

Der Hinweis der PZU wird für die zukünftige Revision zur Kenntnis genommen.

# 3 – Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorbehalte und Anträge des Kantons konnten inzwischen überprüft, beantwortet und teils umgesetzt werden. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie mit ihnen umgegangen wird.

<b>Instrument</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Vorbehalt und Anträge</b>	<b>Umgang und Erwägungen des Gemeinderats</b>
Erläuterungsbericht		Die Klimaveränderung führt zu höherer Wärmebelastung tagsüber und nachts, was durch Bauvorhaben verstärkt werden kann und gesundheitliche Risiken birgt. Die lokale Analyse zeigt starke Überwärmung in weiten Teilen von Bachenbühlach. Um die Siedlungsqualität zu sichern und den kantonalen Richtplanauftrag zu erfüllen, sollten zusätzliche Massnahmen in der BZO vorgesehen werden.	Im Bericht nach Art. 47 RPV ist aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen in der Gemeinde vorherrschen (z.B. anhand der Klimakarten unter Klimamodell: Planhinweiskarte) und welche Auswirkungen Bauvorhaben auf das Lokalklima haben können.	Der Antrag wird berücksichtigt und im Erläuterungsbericht ergänzt
BZO	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Für die Erholungszonen sind keine Änderungen vorgesehen. Da sich aber die ES ändern, sollte geprüft werden, ob ein Lärmschutzbedürfnis besteht. In der Regel enthalten Erholungszonen keine lärmempfindlichen Räume, sodass eine flächendeckende ES-Zuordnung nicht zweckmässig ist.  Empfehlung: Eine gebäude-spezifische ES-Zuordnung ist vorzunehmen und im Zonenplan und in der BZO klar zu kennzeichnen.	Die ES-Zuordnung für die Erholungszonen ist zu überprüfen.	Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zur Kenntnis genommen

Instrument	Thema	Erläuterung	Vorbehalt und Anträge	Umgang und Erwägungen des Gemeinderats
BZO		<p>Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch Bauvorhaben zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem RPG sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokal-klimatische Anforderungen bei Planungsprozessen möglichst frühzeitig zu beachten.</p>	<p>Es sind Massnahmen zu entwickeln und darzulegen, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden können (z.B. Sicherung ausreichender Grünflächen, Minimierung Bodenversiegelung, Anforderungen an (Dach-)Begrünungen, Beschattung durch grosskronige Bäume). Wir empfehlen für die Entwicklung von Massnahmen die Umsetzungshilfe beizuziehen (Umsetzungshilfe «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»   Kanton Zürich).</p>	<p>Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Darstellung der lokalklimatischen Ausgangslage der Gemeinde Bachenbülach und der Benennung möglicher Handlungsoptionen zur Reduktion der Wärmebelastung wird der Vorbehalt aus der kantonalen Vorprüfung im Planungsbericht abgehandelt. Die direkt anwendbaren Vorgaben des § 238a PBG bei laufenden und künftigen Bauvorhaben sichern bereits eine Umsetzung klimaangepasster Massnahmen.</p>
Zonenplan	Kernzonenplan		<p>Der Zonenplan erfährt keine Änderungen, wird jedoch informativ beigelegt. Damit die aktualisierten Kernzonenvorschriften nachvollziehbar sind, ist der Teilrevision ebenfalls der Kernzonenplan zur Information beizulegen.</p>	<p>Der Antrag wird berücksichtigt</p>
Zonenplan	Darstellung	<p>Die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) wurden grösstenteils umgesetzt. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung (§ 2 Abs. 1 VDNP).</p>	<p>Die Darstellung des Zonenplans und das Titelblatt zur BZO haben die Vorgaben der VDNP einzuhalten und sind entsprechend gemäss voranstehender Auflistung zu überarbeiten.</p>	<p>Der Antrag wird berücksichtigt</p>

<b>Instrument</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Vorbehalt und Anträge</b>	<b>Umgang und Erwägungen des Gemeinderats</b>
Zonenplan	Darstellung		Die Zonenbeschriftungen sind zu überprüfen und mit der Nutzungsziffer zu ergänzen (z.B. Industriezone, Gewerbezone).	Der Antrag wird berücksichtigt
Zonenplan	Darstellung		In der Zonenplanlegende sind gemäss § 9 Abs. 2 VDNP die rechtskräftigen Ergänzungspläne aufzuführen.	Der Antrag wird berücksichtigt
Bauordnung	Formulierung	Wir empfehlen als Erlass folgende Formulierung zu wählen, da zukünftige PBG-Revisionen zu berücksichtigen sind: Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen PBG mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende BZO.	Im Erlass der BZO ist der statische Verweis auf die Fassung vom 1. Dezember 2024 zu streichen. Wir empfehlen voranstehende Formulierung.	Der Antrag wird berücksichtigt
Bauordnung	Art. 2		Art. 2 Abs. 6 und 7 BZO sind ausschliesslich erläuternd und keine Bestimmungen. Wir empfehlen diese beiden Absätze aus der BZO zu streichen	Der Antrag wird berücksichtigt.
Bauordnung	Art. 26		Wir weisen darauf hin, dass in Art. 26 Abs. 1 lit. a.-c. angepasst wurde, sodass der Verweis unter «Unterteilung des Gebietes» nicht mehr passend ist. Dies ist entsprechend zu bereinigen.	Der Antrag wird berücksichtigt.

<b>Instrument</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Vorbehalt und Anträge</b>	<b>Umgang und Erwägungen des Gemeinderats</b>
Bauordnung	Art. 46	<p>Die BZO legt Gestaltungsvorgaben und maximale Höhen für Sicht- und Lärmschutzwände sowie Stützmauern fest, was die Qualität des Aussenraums fördern soll.</p> <p>Eine gesetzliche Grundlage im PBG für solche qualitativen Anforderungen fehlt jedoch, wie vom Baurekursgericht (BRGE III Nr. 0116/2023) bestätigt.</p> <p>Die Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG ist daher direkt im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und kann nicht detailliert in der BZO geregelt werden.</p>	Art. 46 Abs. 3 und 4 BZO ist zu streichen.	<p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Absatz 2 mit den beantragten Festlegungen bleibt bestehen.</p> <p>Der Absatz 3 bleibt gemäss rechtskräftigem Wortlaut bestehen.</p> <p>Auf die Einführung von Absatz 4 wird verzichtet.</p>
Bauordnung	Art. 49	<p>Die neue BZO aktualisiert die Berechnung des Parkierungsbedarfs, berücksichtigt aber die Ziele des regionalen Richtplans Unterland und des rGVK Unterland+ ungenügend.</p> <p>Die Kopplung des Parkplatzbedarfs an den ÖV-Anteil ist nicht systematisch festgelegt.</p> <p>Ein Maximalwert für Parkplätze fehlt, insbesondere für den Handlungsraum urbane Wohnlandschaft.</p> <p>Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs dient als praxisnahes Instrument zur Umsetzung von § 242 PBG.</p>	Art. 49 BZO ist zu überarbeiten und mit den übergeordneten Zielen in Einklang zu bringen.	Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zur Kenntnis genommen und ist im Erläuterungsbericht aufgeführt.

<b>Instrument</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Vorbehalt und Anträge</b>	<b>Umgang und Erwägungen des Gemeinderats</b>
Bauordnung	Art. 49	Der neue Abs. 9 regelt, dass kommerziell betriebene Parkierungsanlagen nur zulässig sind, wenn sie im Richtplan eingetragen sind. Wir begrüssen die Regelung im Sinne der Zielsetzung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) Unterland+.	Der Verweis auf die Richtplanung in Art. 49 Abs. 9 BZO ist zu streichen und eine abschliessende Regelung in der BZO zu treffen. Wir empfehlen den letzten Satz im Abs. 9 zu streichen.	Der Antrag wird berücksichtigt. Im Planungsbericht wird auf die Richtplanthematik eingegangen. Der Artikel wird neu als Art. 49a eingeführt.
Bauordnung	Art. 55	Die Formulierung in Art. 55 BZO zur «Begrünung von Flachdächern» wurde nicht angepasst. In ihrer aktuellen Fassung liesse sie die vollständige Nutzung des Flachdachs als Terrasse zu und schliesst eine kombinierte Nutzung für Sonnenenergieerzeugung und Begrünung faktisch aus.	Gestützt auf § 76a Abs. 2 PBG empfehlen wir eine differenziertere Regelung zu Umfang und Qualität der Dachbegrünung. Wir empfehlen dafür die Musterbestimmungen beizubehalten: Umsetzungshilfe § 76a PBG (Dachbegrünung)	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da er nicht Bestandteil der Teilrevision ist.
Bauordnung	(IVHB), Art. 58		In Art. 58 BZO (Ziff. 7) ist der Begriff «gewachsener Boden» mit «massgebendem Terrain» zu ersetzen.	Der Antrag wird berücksichtigt
Bauordnung	Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne	Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen (Art. 28, Art. 57 und Art. 59 BZO) wird lediglich auf die «Gewährleistung der Anforderungen des Gewässerschutzes» verwiesen. Zwar lässt sich daraus die Erhaltung der Funktionen des natürlichen Wasserkreislaufs gemäss Art. 1 Bst. h Gewässerschutzgesetz (GSchG) ableiten, jedoch wäre eine präzisere Formulierung wünschenswert.	Wir empfehlen bei Arealüberbauungen, Gebieten mit Sonderbauvorschriften sowie in Bereichen mit Gestaltungsplänen die Erhaltung und Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs explizit zu erwähnen – insbesondere im Sinne des Konzepts der Schwammstadt. Wir empfehlen zudem die qualitativen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sowie die Begrünung von Flachdächern in diesen Gebieten höher anzusetzen als in der Regelbauweise.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da er nicht Bestandteil der Teilrevision ist.

<b>Instrument</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Vorbehalt und Anträge</b>	<b>Umgang und Erwägungen des Gemeinderats</b>
Bauordnung	GFZ	Die GFZ wird nur in Zonen mit bestehender Freiflächenziffer eingeführt; in anderen Bauzonen wird darauf verzichtet, da § 238a PBG direkt anwendbar ist. Der Gemeinderat sieht keine Notwendigkeit für weitere Präzisierungen, da die übergeordnete Regelung als ausreichend gilt. § 238a PBG verpflichtet zur Erhaltung oder Gestaltung ökologisch wertvoller Grünflächen, lässt aber Umfang und Definition offen und ersetzt somit keine konkrete GFZ.	Nach § 238a Abs. 4 kann die BZO zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten. Wir empfehlen daher, für weitere Zonen eine «angemessene» GFZ in der BZO festzulegen. Wir weisen zudem darauf hin, dass das Festlegen einer GFZ die Umsetzung der Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung (AWEL, 2022) vereinfacht, welche verlangt, dass nicht mehr als 15 % des Jahresniederschlags von einer Liegenschaft bzw. aus dem Betrachtungsperimeter abfließen.	Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zur Kenntnis genommen und ist im Erläuterungsbericht aufgeführt.  In dieser Vorlage wird die Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt, weshalb von der bestehenden Freiflächenziffer auf die GFZ gewechselt wird.

Instrument	Thema	Erläuterung	Vorbehalt und Anträge	Umgang und Erwägungen des Gemeinderats
Bauordnung	Naturgefahren und Objektschutz	<p>Zahlreiche Bauten in der Gemeinde liegen in Gefahrenbereichen (Naturgefahrenkarte vom 11.12.2012). Bei Planungen und Bauvorhaben sind diese zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG, kant. RP Kap. 3.11). Die Naturgefahrenkarte sollte in der BZO verankert werden, z. B.:</p> <p>„Bei Änderungen von Sondernutzungsplänen und Bauvorhaben ist die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten; neuere Erkenntnisse sind einzubeziehen, wenn sie die Hochwassergefährdung wesentlich beeinflussen.“</p> <p>Der Hochwasserschutz erfolgt vorrangig durch raumplanerische Massnahmen. Wo diese oder bauliche Massnahmen nicht möglich sind, ist der Schutz über Objektschutzmassnahmen sicherzustellen (§ 9 HWSchV). Eine mögliche BZO-Formulierung:</p> <p>„Bei Erstellung, wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren.“</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision oder spätestens mit der nächsten umfassenden Revision der BZO sind eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und eine Bestimmung zum Objektschutz aufzunehmen.</p>	<p>Der Antrag wird für eine nachgelagerte Revision zur Kenntnis genommen und ist im Erläuterungsbericht aufgeführt.</p>