
Geschäft Nr. **33** / 04, 04.5.1 / LN 3882

1/15

Nutzungsplanung. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans. Genehmigung Antrag und Beleuchtender Bericht zuhanden Gemeindeversammlung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 14, Ziffer 2 der Gemeindeordnung zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO), datiert 21.01.2026 und der Anpassung des Zonenplans, datiert 13.03.2026, wird festgesetzt.
2. Der Bericht zur Mitwirkung, datiert 22.01.2026, sowie die Erläuterungen gemäss Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) datiert 31.03.2026, werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenommenen Änderungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Abänderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich solche als Folge von Entschieden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Bachenbülach erfolgt in erster Linie aufgrund der Anpassungen des kantonalen Planungs- und Baurechts an die harmonisierten Baubegriffe und der Messweisen. Damit werden die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Ebene umgesetzt und in der BZO verankert. Ausserdem muss der kommunale Mehrwertausgleich geregelt werden. Gleichzeitig soll das Valet-Parking eingeschränkt sowie kleinere Unklarheiten, Vollzugsprobleme und Fehlwirkungen der geltenden BZO bereinigt werden.

Inhaltlich werden verschiedene zentrale Begriffe und Messweisen angepasst, etwa bei Klein- und Anbauten, Fassadenhöhen, Dach- und Attikageschossen, dem massgebenden Terrain, Untergeschossen oder der Grünflächenziffer. Ziel ist eine einheitliche, rechtssichere und praxistaugliche Anwendung des Baurechts. Gleichzeitig werden die Auswirkungen auf das Ortsbild und die bauliche Entwicklung bewusst begrenzt. So bleiben Dachaufbauten in Kern- und Wohnzonen weiterhin stärker eingeschränkt, Attikageschosse werden in der Kernzone ausgeschlossen und einzelne Bestimmungen zu Abständen, Abgrabungen, Spiel- und Ruheflächen oder Veloabstellplätzen werden präzisiert.

Der Zonenplan wird dabei nur redaktionell angepasst, es erfolgen keine materiellen Änderungen.

Insgesamt entspricht die Vorlage den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, berücksichtigt die übergeordneten Richtplanvorgaben sowie die Anforderungen des Umweltschutzes und schafft eine klarere, besser vollziehbare Bauordnung.

Nachfolgend wird die Teilrevision auf Basis des Planungsberichts nach Art. 47 RPV sowie der synoptischen Darstellung der BZO erläutert. Detaillierte Auskünfte sind den Dokumenten „Planungsbericht nach Art. 47 RPV“ und „Bauordnung, synoptische Darstellung“ in der Auflage zu entnehmen.

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.

Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat Musterbestimmungen für die BZO ausgearbeitet, bei denen die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe (Verzicht bzw. 0 bis 40 %) und die Freifläche (1'200 bis 2'000 m²) festzulegen haben. Die Erträge des kommunalen Mehrwertausgleichs fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die Änderungen im PBG traten am 1. Dezember 2024 in Kraft und 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

Im Rahmen der Teilrevision werden ebenfalls kleinere Behebungen von Fehlwirkungen und Vollzugsproblemen der aktuellen BZO behandelt.

Gegenstand der Teilrevision

Die Revision umfasst folgende Planungsinstrumente mit den dazugehörigen Berichten:

- Bau- und Zonenordnung (mit synoptischer Darstellung) dat. 31.03.2026
- Zonenplan 1:5'000 dat. 13.03.2026
- Kernzonenplan 1:2'500 (informativ), 13.03.2026
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dat. 31.03.2026
- Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung dat. 22.01.2026

Zielsetzung der Teilrevision

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) verfolgt der Gemeinderat mehrere Ziele:

- Die Messweisen und Baubegriffe werden an die Vorgaben gemäss IVHB und PBG angepasst, um eine einheitliche und rechtssichere Anwendung zu gewährleisten.
- Der kommunale Mehrwertausgleich wird geregelt.
- Die Möglichkeiten für Valet-Parking werden eingeschränkt.
- Die revidierten Vorschriften präzisieren bisherige Unklarheiten im Vollzug und beheben kleinere Fehlwirkungen der BZO.

Verfahrensablauf

Am 29. April 2025 verabschiedete der Gemeinderat die Revisionsvorlagen zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der 60-tägigen Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion PZU (Planungsgruppe Zürcher Unterland) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung wird auf den separaten „Bericht zur Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung“ bei den Akten verwiesen. Darin sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung aufgeführt.

Änderungen durch die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Die Teilrevision führt zur Anpassung der folgenden Begriffe:

Bisheriger Begriff	IVHB-Begriff	Auswirkungen auf BZO
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten	Ersatz der Begriffe
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.
Dachgeschosse	Dachgeschoss und Attikageschoss	Überprüfen der Vorschriften zur Dachgestaltung. Attikageschosse und Dachaufbauten können neu dominanter in Erscheinung treten.
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain	Ersatz der Begriffe.
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer	Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.
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.

Änderungen im Einzelnen

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. Abbildung 1):

- 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 den jeweiligen kleinen Grundabstand an die Grundstücksgrenze rücken und den reduzierten Grundabstand von 1.75 m in Anspruch nehmen, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 40 m² reduziert. Diese Einschränkung dient der Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen und den Ortsbaulichen Gegebenheiten. 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 Kehrtrräume. 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.

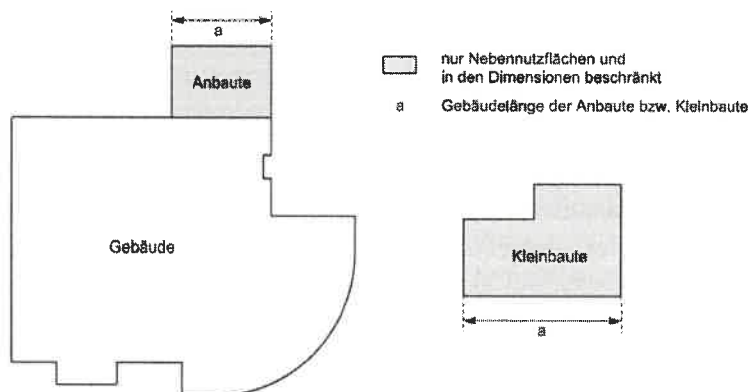


Abbildung 1: Unterscheidung Kleinbauten und Anbauten
Quelle: Allgemeine Bauverordnung

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. Abbildung 2).

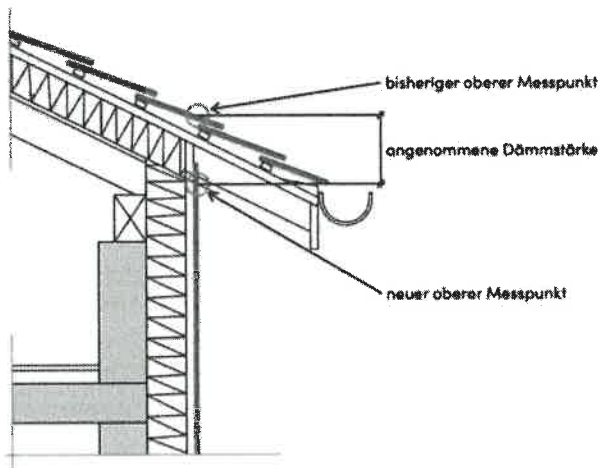


Abbildung 2: Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe traufseitig
Quelle: Baudirektion Kanton Zürich, Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe

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. Abbildung 3). Dies stellt eine Verschärfung gegenüber der aktuellen Messmethode dar.

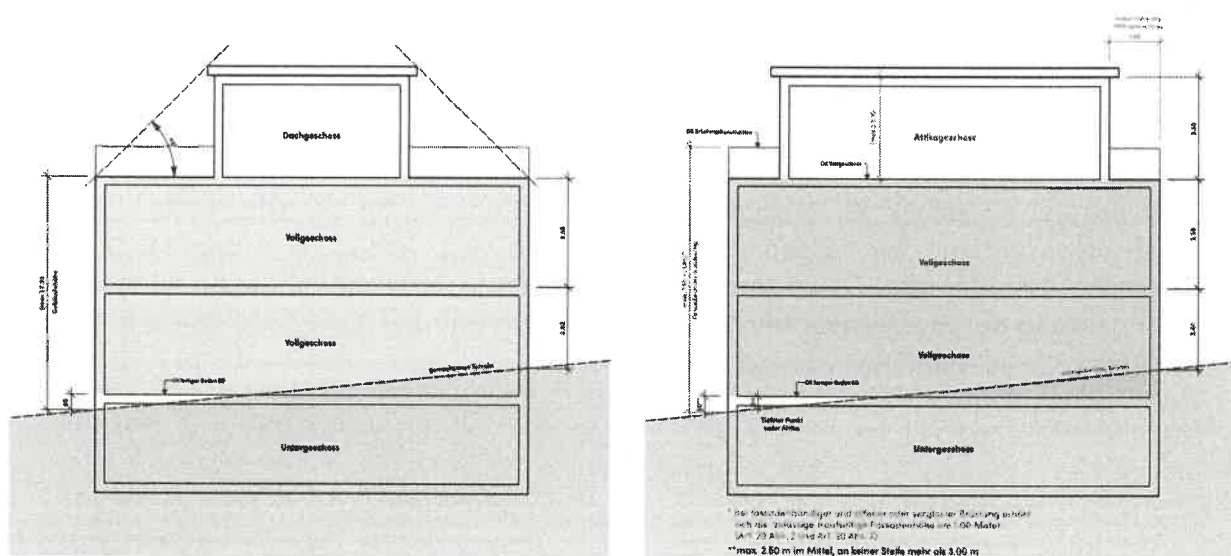


Abbildung 3: Beispielhafte Abbildung rechtskräftige BZO links und Entwurf der BZO rechts (Wohnzone W2/30, Flachdach am Hang)
Quelle: Raum8vier GmbH

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

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 bei den fiktiven Traufseiten 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. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da mit der grösseren Kniestockhöhe in den 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. Abbildung 4).

Neu wird der Kniestock ab Deckenoberkante des Rohbaus bis zur Oberkante der Dachkonstruktion entlang der Fassadenflucht gemessen (vgl. Abbildung 4 und 5). Die Kniestockhöhe darf neu bis zu 1.50 m betragen, was eine erhebliche Erhöhung darstellt. Diese Anpassung der Messweise führen zu einer Steigerung der Kniestockhöhe um etwa 40 bis 50 cm.

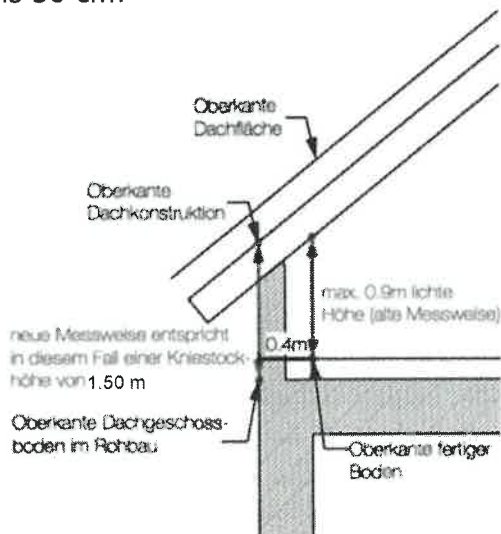


Abbildung 4: Skizze mit neuer und alter Messweise des Kniestocks
Quelle: Suter von Känel Wild, Werkbuch 2

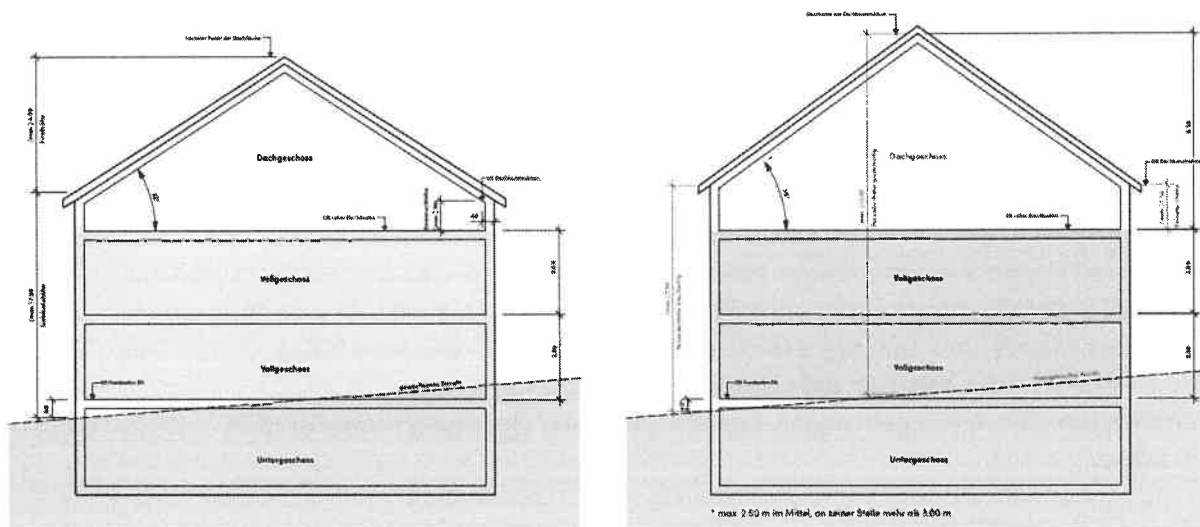


Abbildung 5: Beispielhafte Abbildung rechtskräftige BZO links und Entwurf der BZO rechts (Wohnzone W2/30), Schrägdach am Hang
Quelle: Raum8vier GmbH

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.

Grünflächenziffer

Der bisherige Begriff „Freiflächenziffer“ wird durch den Begriff „Grünflächenziffer“ ersetzt. Die Gemeinde Bachenbülach verwendet die Freiflächenziffer ausschliesslich in den Industrie- und Gewerbezone sowie in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung. In diesen Zonen erfolgt nun die Umbenennung und Anpassung auf den neuen Begriff Grünflächenziffer, die Ansätze bleiben unverändert. Die Grünflächenziffer beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche:

- 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.

Die Einführung der Grünflächenziffer führt zu keiner Einschränkung der baulichen Ausnützung. Diese bleibt in der Regel unverändert, da die Grünflächenziffer nicht so hoch angesetzt wird, dass sie beschränkend auf die Ausnützungsziffer wirkt. Auf eine Einführung der Grünflächenziffer in anderen Zonen, wie beispielsweise den Wohnzonen, wird verzichtet. Dies liegt daran, dass der neue § 238a PBG (Begrünung der Gebäudeumgebung) direkt zur Anwendung kommt.

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

Kommunaler Mehrwertausgleich

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat Musterbestimmungen für die BZO ausgearbeitet, bei denen die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe (Verzicht bzw. 0 bis 40 %) und die Freifläche (1'200 bis 2'000 m²) festzulegen haben. Die Erträge des kommunalen Mehrwertausgleichs fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Eine Untersuchung der Grundstücksgrössen in der Gemeinde Bachenbülach zeigt, dass in den Wohnzonen viele Grundstücke kleiner als 1'200 m² sind.

Der Gemeinderat hat geprüft, ob ein kommunaler Mehrwertausgleich eingeführt werden soll. Eine solche Abgabe würde planungsbedingte Wertsteigerungen teilweise abschöpfen und Mittel für öffentliche Infrastruktur bereitstellen. Er entschied jedoch, darauf zu verzichten. Ausschlaggebend war, dass zusätzliche Abgaben die Attraktivität von Bau- und Verdichtungsprojekten mindern könnten. Da grössere betroffene Grundstücke vorwiegend in der Industriezone liegen, wäre insbesondere das lokale Gewerbe belastet worden. Zudem würde die Grundstückgewinnsteuer sinken, und der administrative Aufwand für die Einrichtung und Bewirtschaftung eines Fonds erscheint unverhältnismässig, angesichts wenigen zu erwartenden Fällen. Die strikte Zweckbindung der Mittel würde den finanziellen Handlungsspielraum zusätzlich einschränken.

Insgesamt überwiegen aus Sicht des Gemeinderats die Nachteile, weshalb auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet wird.

Valet Parking

Das Valet-Parking, auch als „off-site parking“ bezeichnet, funktioniert wie folgt: Fluggastpassagiere 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 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 Auswirkungen dieses Geschäftsmodells zu verhindern, wird das Thema Valet-Parking nun in der BZO geregelt. Ziel ist es, eine klare Bestimmung für die Langzeitparkierung gegen Entgelt für Dritte zu schaffen. Dazu wurde in der Teilrevision der BZO eine abschliessende Regelung festgelegt.

Bisher enthielt der Artikel einen Verweis auf einen Richtplaneintrag. Dieser wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung gestrichen, da eine grundeigentümergebundene Verankerung eines Richtplans in der BZO nicht zulässig ist. Im Planungsbericht kann dennoch auf die Richtplanebene hingewiesen werden: Die regionalen Richtpläne, insbesondere der Richtplan Unterland und das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Zürcher Unterland+, definieren Ziele und Standorte für übergeordnete Infrastrukturen. Sie dienen als fachliche Grundlage für die räumliche und verkehrliche Abstimmung auf regionaler Ebene, ohne dass daraus eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für die Gemeinde entsteht. Valet-Parking-Anlagen könnten somit nur auf Grundlage einer übergeordneten, rechtsverbindlichen Planungsgrundlage zugelassen werden, falls dies künftig als zweckmässig erachtet wird.

Die Regelung in der BZO fokussiert sich auf gewerbliche Langzeitparkierung für Dritte gegen Entgelt und schränkt private oder ortsansässige Nutzungen (z. B. Vermietung einzelner Parkplätze, Oldtimer-Stellplätze) nicht ein. Dabei wird die Nutzung von Grundstücken gemäss § 46 Abs. 1 PBG berücksichtigt, sodass klar definiert ist, was erlaubt ist und was nicht.

Umgang mit PBG-Revision Klimaanpassung

§ 238a PBG, seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft, 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 begrüneten 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 derzeit keine Notwendigkeit, weitere Präzisierungen in der BZO vorzunehmen. Art. 36 BZO hat sich in der Praxis bewährt und bleibt unverändert bestehen. Die erwähnten Regelungen auf übergeordneter Ebene reichen aus, um die Klimathemen angemessen zu berücksichtigen.

Anpassungen in der BZO

Nachfolgend werden die Artikel aufgelistet, welche von der Teilrevision betroffen sind. Nicht aufgelistet werden diejenigen Artikel, bei denen lediglich redaktionelle Anpassungen erfolgt sind.

Erlasse

- Art. 2a Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich
- Art. 3 Empfindlichkeitsstufen
- Art. 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Kernzone K

- Art. 10 Neubauten Grundmasse
- Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten
- Art. 15 Dachform, Dacheindeckung
- Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster
- Art. 18 Umgebungsgestaltung

Quartiererhaltungszone QE

- Art. 22 Bauliche Veränderung
- Art. 27 Grundmasse

Wohnzonen

- Art. 29 Grundmasse

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2

- Art. 30 Grundmasse
- Art. 31 Erleichterung für Gewerbe

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

- Art. 33 Grundmasse

Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 43 Mehrlängenzuschlag
- Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude
- Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wege
- Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen
- Art. 47 Grenzabstand für Klein- und Anbauten
- Art. 48a Dachaufbauten
- Art. 49 Autoabstellplätze
- Art. 49a Valet-Parking
- Art. 50 Spiel- und Ruheflächen

- Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder
- Art. 52 Abfall
- Art. 54 Fassadenhöhe
- Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen

Weitere Festlegungen

- Art. 57 Arealüberbauungen
- Art. 58 Terrassenhäuser

Änderung 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 BZO 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 geregelt sind. Zudem wurde die Empfindlichkeitsstufe der Industriezone gemäss Anpassung der BZO 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.

Empfehlung des Gemeinderates

Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumplanerischen Vorgaben. Mit der Revision werden die Anpassungen an die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen auf Gemeindeebene vollzogen und damit Rechtssicherheit für Bauherrschaften, Planer und Behörden geschaffen.

Gleichzeitig wird der kommunale Mehrwertausgleich erstmals verbindlich geregelt, wie es das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz vorschreibt. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden dabei vollumfänglich berücksichtigt. Die inhaltlichen Anpassungen sind gezielt und massvoll und berücksichtigen die lokalen Verhältnisse von Bachenbülach. Sie beseitigen bestehende Unklarheiten und Vollzugsprobleme, ohne die bauliche Entwicklung der Gemeinde grundlegend zu verändern oder den Zonenplan materiell anzupassen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Geschäft Nr. **33**

15/15

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Anpassung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans, beinhaltend die nachfolgenden Dokumente, wird zugestimmt:
 - Bau und Zonenordnung (in synoptischer Darstellung), dat. 21.01.2026
 - Bau und Zonenordnung (für Festsetzung), dat. 31.03.2026
 - Entwurf Zonenplan 1:5'000 (mit Änderungen), dat. 13.03.2026
 - Entwurf Zonenplan 1:5'000 (für Festsetzung), dat. 13.03.2026
 - Kernzonenplan (informativ), Mst. 1:2'500, dat. 13.03.2026
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV dat. 31.03.2026
 - Bericht zur Mitwirkung, dat. 22.01.2026
2. Der vorliegende Antrag und der Beleuchtende Bericht werden zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.
3. Die Gemeindeschreiber-Stv. wird beauftragt, die Einladungsbroschüre für die Gemeindeversammlung zu erstellen und mit den notwendigen Unterlagen rechtzeitig zu publizieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug per Mail an:
 - Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften
 - Gemeindeschreiber
 - Gemeindeschreiber-Stv.
 - Mitglieder Bauausschuss
 - Bereichsleiterin Hochbau mbA
 - Adjunktin Hochbau und Liegenschaften
 - Raum8vier GmbH

Versand: **17. APR. 2026**

Für richtigen Protokollauszug

Gemeinderat Bachenbülach



Michael Biber
Gemeindepräsident



Markus Biser
Gemeindeschreiber

