

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeinderat Stadel  
Zürcherstrasse 15  
8174 Stadel

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 25. November 2024

## Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Stadel – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2024 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stadel zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 3. Dezember 2024. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 25. November 2024 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

### Ausgangslage

Die BZO von Stadel wurde 2017 letztmalig revidiert. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung entspricht grundsätzlich den vorherrschenden Bedürfnissen und der gewünschten Entwicklung der Gemeinde. Jedoch haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Deren Anpassungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

### Inhalt der Vorlage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Anpassung an die bestehenden übergeordneten Planungen
- Behebung von Anwendungs- und Auslegeproblemen der aktuellen BZO
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss einer im Vorfeld durchgeführten Bevölkerungsumfrage
- Zusätzlich werden einige Umzonungen und eine Einzonung von Landwirtschaftsgebiet, um Platz für die Erweiterung der Sekundarschule zu schaffen, vorgenommen.

Nicht Bestandteil der Revision ist die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans.

Aus regionaler Sicht sind insbesondere Anpassungen an der BZO wichtig, welche regionale Vorgaben tangieren. In Stadel betrifft dies folgende Themen:

- Berücksichtigung des schutzwürdigen Ortsbildes
- Berücksichtigung des Gebiets mit niedriger baulicher Dichte

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Allgemein die Berücksichtigung des regionalen Raumordnungskonzepts sowie der Gesamtstrategien und Festlegungen der einzelnen Richtplankapitel

### **Beurteilung aus Sicht der PZU**

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 23. Oktober 2023 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1213/2023).

#### Schutzwürdiges Ortsbild

Mit der Revision der Kernzonenpläne, unter anderem für das im regionalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnete Gebiet Stadel, und der Revision der entsprechenden Artikel in der Bauordnung wurden die bestehenden Bestimmungen geprüft und unter anderem auf das überkommunale Ortsbildschutzinventar abgestimmt.

Dem schutzwürdigen Ortsbild wird mit dem Kernzonenplan Stadel und den Vorschriften in der Bauordnung Rechnung getragen. Die Gemeinde sichert die ortsbaulichen Qualitäten und ermöglicht eine moderate Entwicklung im Bestand. Die Umsetzung der Vorgaben in der Praxis wird zudem durch Präzisierungen erleichtert, was die PZU grundsätzlich begrüsst.

#### Angestrebte Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Das regionale Raumordnungskonzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Region Zürcher Unterland auf. Um das Bevölkerungswachstum an geeignete Lagen zu lenken, gibt das regionale Raumordnungskonzept die angestrebte Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) vor. Die angestrebte Nutzungsdichte ist als Richtwert für die Nutzungsplanungsrevisionen zu verstehen und im Rahmen der Nutzungsplanung in eine entsprechende bauliche Dichte zu überführen.

Für die Gemeinde Stadel sieht der regionale Richtplan eine sehr geringe (<50) und geringe (50-100) Nutzungsdichte vor. Neben Zielaussagen zur angestrebten Nutzungsdichte strukturiert der regionale Richtplan das Siedlungsgebiet in mehrere bauliche Dichtestufen. Diese sind Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Für die Gemeinde Stadel sieht der regionale Richtplan im Gebiet Brunnacher eine niedrige bauliche Dichte vor. Nur in solchen vom regionalen Richtplan bezeichnete Gebiete mit niedriger baulicher Dichte darf die minimale Ausnützung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) unterschritten werden.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht im Gebiet Brunnacher wie bisher eine W1.2 bzw. W1.5 vor. Gemäss Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung gilt in diesen Zonen eine Bau-massenziffer von 1.2 resp. 1.5. Diese Vorgaben stehen im Einklang mit den Vorgaben des regionalen Richtplans zur niedrigen baulichen Dichte.

In Bezug auf die Nutzungsdichte entspricht die Gemeinde Stadel bereits heute dem Zielbild aus dem regionalen Richtplan. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsdichte ist aufgrund der Nutzungsplanung nicht anzunehmen.

#### Weiteres

Die PZU begrüsst, dass Überlegungen zur Sicherung von Grünräumen im Siedlungsgebiet gemacht wurden und eine Grünflächenziffer eingeführt wurde.

Der Verzicht auf die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr kann die PZU nur bedingt nachvollziehen, da eine zeitgleiche Erarbeitung eine verbesserte Abstimmung von Siedlung und Verkehr begünstigt. Aus Sicht der PZU ist ein Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2011 nicht mehr auf dem neuesten Stand.

Die WG 2.5b-Zone zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse liegt nicht in dem vom kantonalen und regionalen Richtplan bezeichnetem Siedlungsgebiet. Gemäss kantonalem Richtplan (Pt. 2.2.2) können in Ausnahmefällen Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb des Siedlungsgebietes einer Bauzone zugewiesen werden, um deren Weiterbestand zu sichern oder die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- oder zu kulturellen Zwecken zu ermöglichen. Darüber hinaus darf mit der Einzonung aber keine weitere Entwicklung ermöglicht werden.

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Es ist deshalb fraglich, ob die mit dem revidierten Art. 18 zusätzlich eingeführte BMZ für Klein-/Anbauten im Sinne des kantonalen Richtplans ist. Eine abschliessende Beurteilung ist aus Sicht der PZU jedoch Sache des Kantons.

### **Abschliessende Bemerkung**

Aus Sicht der PZU steht die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die PZU nimmt die Vorlage daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Revision.

Freundliche Grüsse

### **PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch