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 Bachs
Gemeindhusweg 8
8164 Bachs

Unser Zeichen: rhi/ovo Reg. 5.06.3 Datum: 5. März 2025

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Bachs – Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bachs zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 10. März 2025. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat per Zirkularschluss das Geschäft behandelt und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die BZO von Bachs wurde 2015 letztmalig teilrevidiert. Die aktuelle BZO ist relativ aktuell und entspricht grundsätzlich den vorherrschenden Bedürfnissen und 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 PBG sowie die Harmonisierung der Baubegriffe bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

Mit der vorliegenden Revision werden demnach zum einen die Begriffe und Messweisen an das neue PBG sowie an das IVHB angepasst und zum anderen die gesamte BZO auf notwendige Justierungen überprüft. Zudem wird die Rechtsgrundlage für einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Inhalt der Vorlage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen (siehe Erläuterungen zu den einzelnen Themen weiter unten):

- Anpassung an die Anforderungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs (MAG)
- Potenzial in der Kernzone nutzen (inkl. Revision Kernzonenplan)
- Sicherung Grünräume und Bäume sowie Verbesserung Siedlungsklima

Regelung des MAG

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Bachs angesichts fehlender abgaberelevanter Auf- resp. Umzonungen oder anderweitigen Bestrebungen wie Gestaltungsplanpflichten nicht ersichtlich. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

Regionalplaner:
EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli
www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Anpassungen am Zonenplan

Einerseits werden einzelnen Reservezonen der kantonalen Landwirtschaftszone zugeführt. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesen Gebieten Landwirtschaft und keine Siedlung vorsieht. Andererseits werden die Zonenbezeichnung «Erholungszone» differenziert zu a) Erholungszone Begegnung- und Spielplatz, b) Sportanlagen und c) Friedhof. Dabei werden zwei Freihaltezonen in Erholungszonen überführt: Dort wo die Sportanlage steht und dort wo sich der Friedhof befindet.

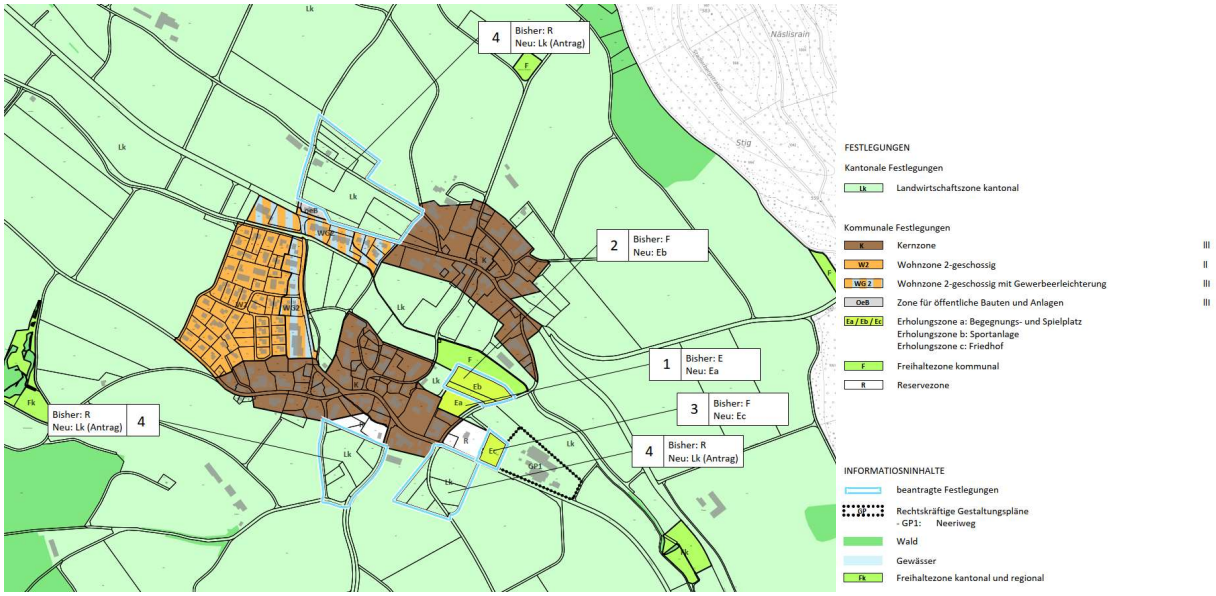

Abbildung 1: Entwurf Zonenplan Gemeinde Bachs

Anpassungen in der Kernzone bzw. dem Kernzonenplan

Die Kernzone stellt mit einem Anteil von über 60% den grössten Teil der bewohnten Bauzone dar. In dieser Zone besteht auch baulich das grösste Potenzial. Dem gegenüber steht die Tatsache, dass die Kernzone vom Inventar der geschützten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung überlagert wird. Weiter befinden sich ein Grossteil aller Gebäude in einem Denkmalschutzinventar (kommunal oder überkommunal) und das ganze Bachsertal in einem Landschaftsschutzgebiet.

Um seitens Gemeinde mehr Spielraum bei der Beurteilung von Bauprojekten zu haben, werden die Kernzonenvorschriften entsprechend angepasst. Zu diesem Zweck wird beispielsweise die Überbauungsziffer für Neubauten weggelassen. So kann situationsgerecht auf den Einzelfall eingegangen werden. Weiter wurden noch Vorschriften im Zusammenhang mit der Wohnhygiene angepasst. Dadurch soll auch eine bessere Nutzung der bestehenden Bauvolumen ermöglicht werden. Dies soll durch mehr Dachflächenfenster oder das zulassen von Loggias erreicht werden.

Durch den Wegfall der Überbauungsziffer, werden auch die massgeblichen Flächen im Kernzonenplan, die Grundlage für die Berechnung der Ziffer sind, hinfällig. Entsprechend wurde der Kernzonenplan angepasst. Weiter werden im Kernzonenplan neu die kommunalen und überkommunalen Inventar- und Schutzobjekte als Informationsinhalt aufgeführt. Diese dienen der besseren Übersicht, haben jedoch keinen bindenden Charakter. Massgeblich sind in diesem Bereich die einzelnen Inventare. Ebenfalls aktualisiert wurden in diesem Zusammenhang auch die noch vorhandenen Servitute. Auch diese haben nur informativen Charakter.

An den übrigen Planinhalten wurden keine Änderungen vorgenommen.

Anpassungen bzgl. Sicherung Grünräume und Verbesserung Siedlungsklima

Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, wird eine Grünflächenziffer (GFZ) in den Wohn- (mind. 30%) sowie Wohn- und Gewerbezone (mind. 25%) eingeführt. In der Kernzone wird keine Grünflächenziffer eingeführt, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit Ortsbild- und Denkmalschutz situationsgerechter gesteuert werden kann.

Zur Sicherung und Erhalt des heutigen Baumbestandes soll das Pflanzen von Bäumen im Bewilligungsverfahren gefördert werden. Pro Wohnflächen sind Bäume zu pflanzen. Das Mass liegt in einer Grössenordnung, der den heutigen Baumbestand widerspiegelt.

Die Einführung von speziellen Vorschriften zur Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand wird in der ländlichen geprägten Siedlung als nicht notwendig erachtet.

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst. Die offene Bebauungsstruktur wird durch die neuen Vorschriften zur geschlossenen Bauweise gesichert.

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).

Würdigung

Die PZU würdigt die Aufbereitung der Grundlagen und die nachvollziehbare und klare Struktur des Planungsberichts. Dies ermöglicht der PZU, sich ein vollständigeres Bild der Revision zu machen und entsprechend die Anpassungen zu prüfen und zu kommentieren.

Anpassungen in der Kernzone bzw. dem Kernzonenplan

Die PZU begrüsst die Anpassungen in der BZO und dem Kernzonenplan. Mit der Revision der Kernzonenpläne, unter anderem für das im regionalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnete Gebiet Bachs, und der Revision der entsprechenden Artikel in der BZO wurden die bestehenden Bestimmungen geprüft und auf das ISOS-Objekt von nationaler Bedeutung abgestimmt.

Aus Sicht der PZU wird mit dem schutzwürdigen Ortsbild mit dem überarbeiteten Kernzonenplan sowie den überarbeiteten Vorschriften in der Bauordnung Rechnung getragen. Die Gemeinde sichert dadurch die ortsbaulichen und schützenswerten Qualitäten und ermöglicht gleichzeitig eine massvolle Weiterentwicklung des Kernzonengebietes.

Der regionale Richtplan der PZU sieht für schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eine Siedlungsentwicklung nach innen mit besonders hohen Anforderungen vor. Die neu eingeführten Vorschriften zur Flexibilisierung bzgl. offener oder geschlossener Bauweise sowie die Streichung der Überbauungsziffer ermöglichen aus Sicht der PZU eine solche massvolle Innenentwicklung, welche den Schutzinteressen gerecht wird.

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 Bachs 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 Bachs sieht der regionale Richtplan eine mittlere bauliche Dichte vor. In diesen Gebieten sind die Mindestdichten nach §49a PBG einzuhalten.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht neben der Kernzone wie bisher eine W2- und eine WG2-Zone vor. Gemäss Bestimmungen in der BZO gilt in diesen Zonen wie bisher eine Überbau-

ungsziffer von max. 22%. Diese Vorgaben halten die in §49a PBG vorgeschriebenen Mindestdichten von einer Ausnützungsziffer von 30% bei zweigeschossigen Zonen ein. Damit steht die Nutzungsplanung nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan.

Die Einführung der Flexibilisierung bzgl. offener und geschlossener Bauweise ermöglicht auch in den Zonen W2 und WG2 die vom Bund geforderte Entwicklung nach innen. Die PZU begrüsst diese Anpassung.

Anpassungen bzgl. Sicherung Grünräume und Verbesserung Siedlungsklima

Die PZU begrüsst die Einführung der neuen Vorschriften zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Insbesondere die Einführung der Grünflächenziffer von 30% bzw. 25%. Auch mittels neuem Art. 32 Bepflanzung wird sichergestellt, dass die Umgebung mit einheimischen Pflanzen begrünt wird und dass mittel- bis grosskronige Bäume gesichert werden und erhalten bleiben. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Grünräume, der Verminderung der Hitzebelastung und die gesamthafte Verbesserung der Siedlungsökologie und Biodiversität geleistet. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht klar hervor, weshalb der im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevisionsvorlage berechnete Grünflächenanteil von 35% nicht übernommen wird, sondern schliesslich reduziert Eingang in die BZO gefunden hat.

Im Zuge dieser neuen Vorgaben könnten ggfs. weitergehende Überlegungen geprüft werden. Beispielsweise das Thema Versiegelung/Unterbauung. Die Grünflächenziffer, wie sie nun in der Vorlage eingeführt wird, wird unabhängig von der Unterbauung betrachtet. Für die Klimaanpassung (Retentionsfähigkeit von Starkregen und ausreichende Humustiefe für Bäume) sind Überlegungen zur Unterbauung wichtig. Letztlich unterstützt eine unversiegelte Fläche die Regulierung des Wasserhaushaltes und trägt dadurch auch zur Verringerung des Hitzeinseleffekts bei.

Ferner anerkennt die PZU, dass in der Kernzone mit den Kernzonenvorschriften dem Denkmal- und Heimatschutz Rechnung getragen wird. Gleichzeitig ist auch in den Kernzonen die Sicherung einer einheimischen, ökologischen Begrünung sowie der mittel- bis grosskronigen Bäume relevant.

Hinweis: Aus Sicht der PZU sollte der Verzicht auf Vorschriften zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie zur Siedlungsökologie und Begrünung nochmals überprüft werden.

Weiteres

Hinweis: Aus Sicht der PZU wäre es ferner wünschenswert gewesen, die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr parallel mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung durchzuführen, da eine zeitgleiche Erarbeitung eine verbesserte Abstimmung von Siedlung und Verkehr begünstigt.

Abschliessende Bemerkung

Aus Sicht der PZU steht die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachs 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.

Regionalplaner:
EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli
www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

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