

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

Gemeinde Weiach
Stadlerstrasse 7
8187 Weiach

Unser Zeichen: wre/ica

Reg. 5.06.1

Datum: 13. April 2026

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gemeinde Weiach – Stellungnahme PZU

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Februar 2026 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Jahr 2014 revidiert und trat am 23. Juni 2016 in Kraft. Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden einheitliche Begriffe und Messweisen eingeführt, die in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) festgelegt sind. Gemäss den Übergangsbestimmungen müssen die Gemeinden ihr BZO bis spätestens am 1. März 2027 an diesen Vorgaben anpassen. Zudem sind seit dem 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft und müssen im Rahmen der BZO-Revision berücksichtigt werden. Ausgehend von der übergeordneten Gesetzgebung und den kommunalen Planungsgrundlagen wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiach nun revidiert.

Inhalt der Vorlage

Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der vorliegenden Revision liegt der Fokus auf der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben sowie punktuellen Bereinigungen der BZO aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug. Folgende Punkte sind Inhalt der Revision der BZO:

- Anpassungen an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelungen des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Überprüfung und Justierung aufgrund des Vollzugs.

Der kommunale Richtplan Verkehr wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

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 3. Dezember 2025 (RRB-Nr. 1256/2025) festgesetzt wurde.

Allgemeine Würdigung

Die Unterlagen sind insgesamt übersichtlich aufgebaut und ermöglichen eine klare Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Anpassungen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde bewegt sich im Spannungsfeld von Bewahren und Weiterentwickeln. Die Gemeinde Weiach zeigt auf, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum auch bei einer weiterhin geringen baulichen Dichte aufgenommen werden kann. Die vorhandenen Innenentwicklungsreserven wurden sorgfältig aufgezeigt und es wurde transparent dargelegt, dass das zunehmende Bevölkerungswachstum mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.

Die Gemeinde bildet die übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplan sowie dem Regio-ROK stimmig ab und zeigt auf, wie sie mit den übergeordneten Vorgaben umgehen.

Zonenplan, Bau- und Zonenordnung

An der Grundzonierung werden keine Um-, Ein- oder Aufzonungen vorgenommen. Inhaltliche Änderungen der Bau- und Zonenordnung betreffen insbesondere die Harmonisierung der Baubegriffe, die Regelung des Mehrwertausgleichs oder sind redaktioneller Natur.

Die Revision der BZO entspricht den übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung, indem sie einen ausgewogenen Ansatz zwischen Bewahren und Weiterentwickeln verfolgt. Die Gemeinde hält an einer geringen Nutzungs- und Baudichte fest und zeigt mit ihren fünf Entwicklungsgebieten auf, wo sie ihre Siedlung massvolle weiterentwickeln will. Die PZU begrüsst zudem, dass es für diese fünf Entwicklungsgebiete eine Gestaltungsplanpflicht gibt, welche die räumlichen Qualitäten sicherstellen soll.

Zudem wird der Aspekt des Lokalklimas adressiert. Die Anforderungen an das Lokalklima sollen über das Bewilligungsverfahren und nicht über die Einführung einer Grünflächenziffern in der BZO gesteuert werden. Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wird sowohl in den Wohnzonen als auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) als auch der Kernzone verzichtet. Neu soll hingegen eine Pflicht zur Begrünung der nicht begehbaren Teile von Flachdächern eingeführt werden.

Aus regionaler Sicht sind die vorgenommenen Änderungen am Zonenplan sowie der Bau- und Zonenordnung von untergeordneter Bedeutung. Es werden keine regionalen Interessen tangiert.

Hinweis: Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um eine durchgrünte Siedlungsstruktur zu bewahren und somit ortsbauliche Qualitäten zu erhalten. Aus Sicht der PZU ist es einfacher, sich im Bewilligungsverfahren auf eine Grünflächenziffer zu beziehen als auf den § 238 PBG. Die PZU empfiehlt daher, eine Grünflächenziffer in der BZO zu verankern.

Abschliessende Bemerkungen

Aus Sicht der PZU steht die Revision der BZO der Gemeinde Weiach mit den Zielsetzungen des regionalen Richtplans überein. 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 des Geschäfts.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Iva Caluori

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, iva.caluori@ebp.ch