

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Bachs

Planung

Gesamtrevision Nutzungsplanung 2024

Entwurf

Erläuternder Bericht nach Art.
47 RPV

Projekt-Nr. 26.0819, 21.11.2024, BM/MJ

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Bachs wurde 2008 letztmalig grundsätzlich überarbeitet. Da die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG geändert wurden, muss die Gemeinde nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen. Mit der vorliegenden Revision werden zum einen die Begriffe und Messweisen an das neue PBG 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.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Vor der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde über den Stand der Planung informiert und der Gemeinderat hat die Möglichkeit für Gespräche angeboten.

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt
Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber
Gemeinde Bachs

Termine / Zuständigkeiten
Erstausgabe 21.11.2024
Revidiert

Projektorganisation
Projektleiter Benjamin Müller (BM)
T 043 422 10 04
benjamin.mueller@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin Mirjam Junod (MJ)
Projektausschuss Ulrich Schütz, Gemeinderat*
Martin Hauser, Gemeinderat
Luc Schelker, Gemeindeschreiber
* Ressortvorsteher Raumplanung

Projekt-Nr. 26.0819

Datei
H:\Bachs\26.08\26.0819 BZO Revision\1_Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Zentrale Themen der Revision	4
1.3 Bestandteile der Vorlage	4
1.4 Ziele der Revision	4
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1 Nationale Ebene	7
2.2 Kantonale Ebene	8
2.3 Regionale Ebene	12
2.4 Kommunale Ebene	14
3 Entwicklung der Gemeinde	15
Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	15
Siedlungsentwicklung	16
4 Revisionsinhalte Pläne	18
4.1 Zonenplan	18
4.2 Kernzonenplan	22
5 Änderungen Bau- und Zonenordnung	24
5.1 Harmonisierung der Baubegriffe	24
5.2 Potenzial in der Kernzone nutzen	24
5.3 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet	24
5.4 Verzicht auf Mehrwertabgabe	26
5.5 Verzicht Einführung Weilerzone	26
5.6 Wesentliche Änderungen an einzelnen Vorschriften	28
6 Auswirkungen der Revision	30
6.1 Zielüberprüfung	30
6.2 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung	32
6.3 Siedlungsentwicklung	32
6.4 Weitere übergeordnete Bestimmungen	34
7 Mitwirkung	36
7.1 Bevölkerung	36
7.2 Öffentliche Auflage	36
7.3 Kantonale Fachstellen	36
8 Planungsablauf	37

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachs stammt von 2009, mit einer Teilrevision aus dem Jahr 2015. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung 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 Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss den Erfahrungen der letzten Jahre
- Anpassung der Baubegriffe angelehnt an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Nicht Bestandteil der Revision ist die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet sowie die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Bachs durchgeführt.

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Vorschriften
- Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Kernzonenplan, Mst. 1:2'000

1.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.

- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Zielsetzungen nach Zonen

Kernzone

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.
- Es soll eine Ausgangslage geschaffen werden, in der der leerstehende Bestand bestmöglich umgenutzt werden kann.
- Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude und Freiräume definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen.
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.
- Die Kernzone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Kernzonenvorschriften und die neue Praxishilfe sollen aufeinander abgestimmt.

Wohnzone

- Die Wohnzone W2 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Qualität der Umgebung orientieren.

Wohn- und Gewerbezone

- Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Qualität der Umgebung orientieren.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern und bei Bedarf zu erweitern.

Freihaltezone

- Die Freihaltezone (Friedhof und Sportanlage) sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Erholungszone

- Die Erholungszone für einen Begegnungs- und Spielplatz ist auf deren Lage, Grösse und Zweck zu überprüfen.
- Weitere Gebiete für den Erholungszweck prüfen und ggf. umzonen.

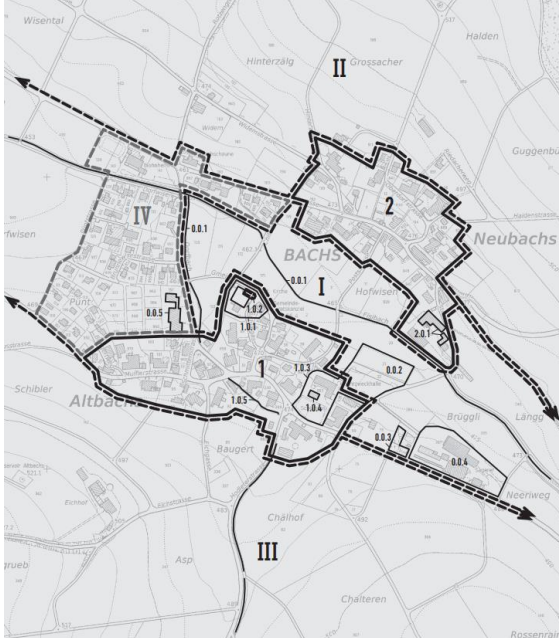
Reservezonen

- Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten können entlassen werden. Ebenfalls zu entlassen sind alle Reservezonen, die im kantonalen Richtplan nicht mit Siedlungsgebiet hinterlegt sind.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Ebene

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)



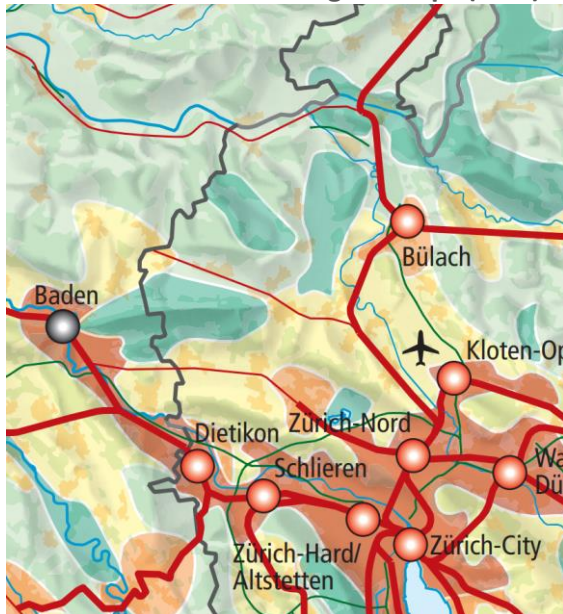
Die Gemeinde Bachs befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder und wird darin wie folgt beschrieben: «Zweiteilige, beidseits eines Baches an den unverbauten Hangflanken des idyllischen Bachsertals gelegene Ackerbauernsiedlung mit exponiertem Kirchbezirk am Rand der Bachmulde. Gut erhaltene Vielzweckbauernhäuser, oft mit Fachwerk, sowie Speicher und Schöpfe an verzweigten Strassen». Bachs weist in allen drei Bereichen; Lagequalität, räumliche Qualität und architekturhistorische Qualität, im regionalen Vergleich eine hohe Qualität auf.

Das ISOS wird in der Revision berücksichtigt.

Übersichtsplan aus dem ISOS für Bachs
(Quelle: Inventarblatt ISOS Bachs)

2.2 Kantonale Ebene

Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)



Übersichtsplan aus dem ROK für Bachs
(Quelle: ROK Bachs)

Naturlandschaft

Naturlandschaften werden durch die Topographie geprägt und zeichnen sich durch zusammenhängende Landschaftskammern und besonders wertvolle Lebensräume aus. Zu den Kernelementen zählen Fließgewässer, die durch naturnahe und ästhetische Gestaltung aufgewertet werden können. Die Konkretisierung der Schutz- und Nutzziele erfolgt mit Schutzverordnungen, die auch geeignete Regelwerke für die künftige Entwicklung dieser Handlungsräume sind. Für die Naturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten in Wert setzen
- Fließgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben
- für gestalterische Qualität sorgen

Kantonaler Richtplan



Kantonaler Richtplan Kanton Zürich
(Quelle: maps.zh.ch)

Siedlung

Im kantonalen Richtplan ist im Bereich «Siedlung» das Siedlungsgebiet für die Gemeinde ausgewiesen. Daraus lässt sich ableiten, dass in Bachs kaum Entwicklungspotenzial besteht. Die Gemeinde Bachs kann sich nur noch im bereits bestehenden unbebauten Bauland entwickeln oder durch eine verdichtete Bauweise nach Innen. Fazit: Keine weitergehende Erhöhung des Potenzials.

Landschaft

Bachs gehört mit Neerach, Regensberg und Boppelsen zu den wenigen Gemeinden im Zürcher Unterland, die vollständig von Landschaftsschutzgebieten (Neeracherried) und Landschaftsförderungsgebieten von kantonalen Bedeutung umgeben sind. Diese Schutzgebiete überlagern Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Bei der Umsetzung der für diese Schutzgebiete formulierten Ziele sollen die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht berücksichtigt werden. Fazit: Keine FFF beeinträchtigen bzw. bei Bedarf kompensieren.

Fluglärm

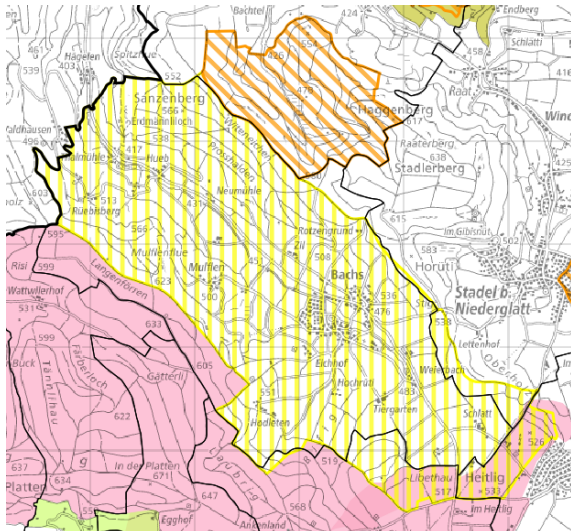


Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten (Quelle: maps.zh.ch)

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtstunde überschritten werden. In Bachs sind alle Bauzonen erschlossen. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt.

Fazit: Keine Aufzoning oder weitergehende Verdichtung im betroffenen Gebiet.

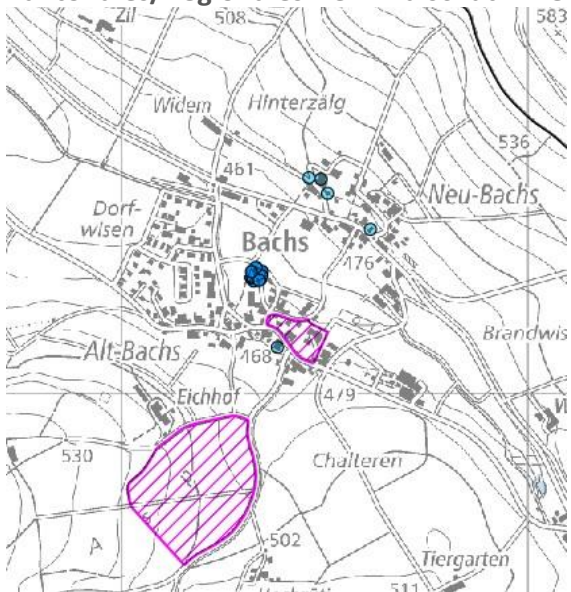
Kantonales Inventar für Landschaftsschutzobjekte



Kantonales Inventar für Landschaftsschutzobjekte
(Quelle: maps.zh.ch)

Das gesamte Gemeindegebiet von Bachs befindet sich im Inventar für Landschaftsschutzobjekte. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Kulturlandschaft (Agrarlandschaft). Es ist eine der letzten nahezu uneinträchtigten landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften des Kantons Zürich. Im südwestlichen Bereich der Gemeinde gibt es noch einen kleinen Bereich, der den Naturlandschaften (geologischer Zeitzeuge) zugeordnet wird. Das zwischen Wehntal und Bachsertal gelegene Plateau Egg ist erdgeschichtlich von grosser Bedeutung, indem hier nicht nur die Mehrphasigkeit der Entstehung der frühpleistozänen höheren Deckenschotter, sondern auch eine zweimalige Gletscherpräsenz in dieser Zeit nachgewiesen werden kann. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind daher kantonal koordinationspflichtig. Fazit: Landschaft ist zu schonen.

Kantonales/Regionales Denkmalschutzinventar / Archäologische Zonen



Einstufung
● Kantonale Bedeutung
● Regionale Bedeutung
 Archäologische Zonen

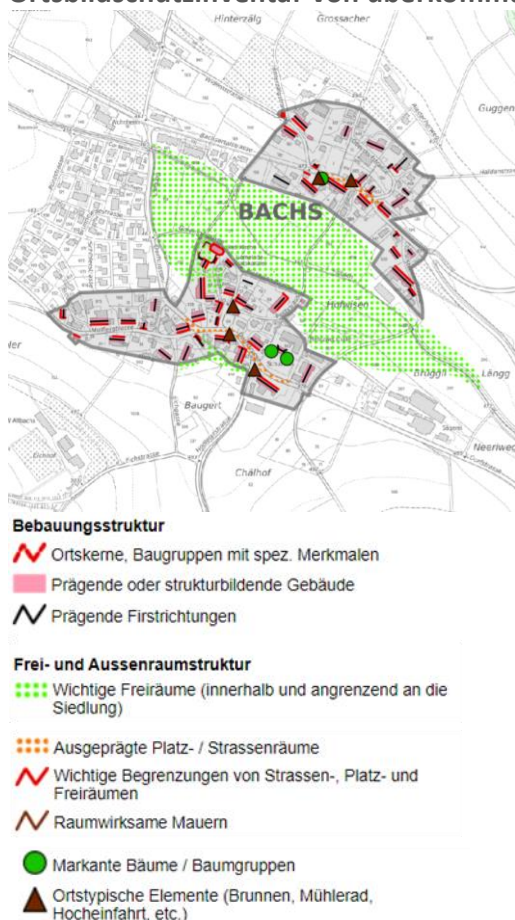
Denkmalpflege und archäologische Zonen
(Quelle: maps.zh.ch)

Auf dem Gemeindegebiet sind verschiedene Inventarobjekte von regionaler Bedeutung.

Vers.-Nr.		Kant./Reg.
35	Kellergebäude, ehem. Wirtschaftskeller	R
61	Hofgruppe Widem: Wagenschopf	R
62	Hofgruppe Widem: Bauernhaus	R
63	Hofgruppe Widem: Speicher	R
297	Kirchenbezirk: Pfarrhaus	K
298	Kirchenbezirk: Ehem. Waschhaus	K
299	Kirchenbezirk: Holzschopf	K
300	Kirchenbezirk: Ref. Kirche	K
328	Ehem. Vielzweckbauernhaus	R

Auf dem Gemeindegebiet gibt es noch weitere archäologische Zonen, die liegen jedoch alle ausserhalb der Bauzone. Die Überprüfung der Zonen erfolgt im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit den kantonalen Fachstellen. Fazit: Im Kernzonenplan Inventarobjekte darstellen und berücksichtigen.

Ortsbildschutzinventar von überkommunaler Bedeutung



Ortsbildschutzinventar von überkommunaler Bedeutung (Stand: vor der Überarbeitung) (Quelle: maps.zh.ch)

Die beiden Kernzonen in Bachs sind zusätzlich mit einem Perimeter des Ortsbildschutzinventars von überkommunaler Bedeutung überlagert. Dieses gibt neben wichtigen Gebäuden auch Pflichtfirstlinien, Pflichtbegrenzungslinien, wichtige Bäume, Einzelobjekte und Grün- und Freiräume vor. Diese Inventarisierung führt zu einer kantonalen Koordinationspflicht im Baubewilligungsverfahren. Zurzeit wird das Inventar durch die kantonale Fachstelle überarbeitet.

Der Perimeter ist dabei nicht deckungsgleich mit der Kernzonenabgrenzung.

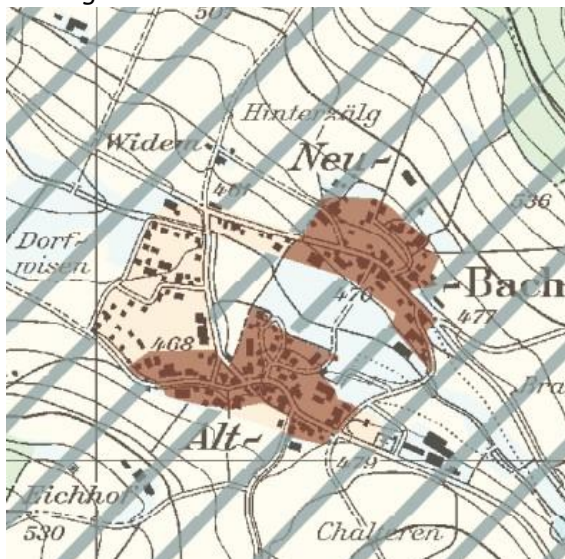
Eine Anpassung der Kernzone auf den Ortsbildschutziperimeter wird im Analyseprozess ausgeschlossen, da so entweder Wohnzone zu Kernzone umgezont oder Landwirtschaftszone eingezont werden müssen. Beides stellt keine Option dar. Ersteres würde auf zu viel Widerstand bei den Grundeigentümern stossen und Zweiteres ist auf Grund des Einzonungsmoratoriums ausgeschlossen. Fazit: Inventar ist in der Revision zu berücksichtigen

Kantonales Gesamtverkehrskonzept

Das kantonale Gesamtverkehrskonzept befasst sich mit den verschiedenen Herausforderungen der heutigen Zeit, wie dem Bevölkerungswachstum, knappe Kapazitäten auf Strassen und Schienen oder die Belastungen des Menschen und der Umwelt durch den Verkehr. Das Konzept umfasst neben den allgemeinen Zielen, auch Strategien für jede Verkehrsteilnehmergruppe. Für die BZO-Revision ist vor allem der Handlungsschwerpunkt; «HS2: Innenentwicklung verkehrsverträglich umsetzen» von Bedeutung. Dies muss bei der Revision berücksichtigt werden.

2.3 Regionale Ebene

Regionaler Richtplan Strategien



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland
(Quelle: maps.zh.ch)

Um die Ziele des Raumordnungskonzepts zu erreichen, werden in Bachs die Strategien «Bewahren» und «Weiterentwickeln» verfolgt. In Bachs sollen die bisherigen Strukturen bewahrt und gleichzeitig weiterentwickelt werden.

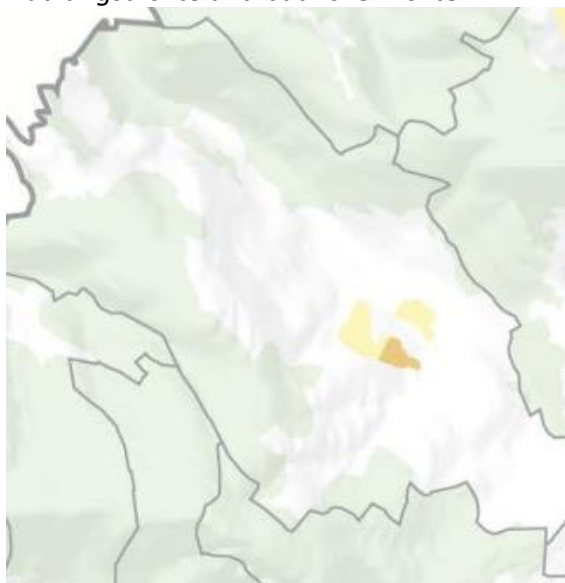
Bewahren:

Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitativ hochwertigen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden. Dies ist in Bachs nicht der Fall.

Nutzungsdichte und bauliche Dichte



	Geringe Dichte	50–100
	Sehr geringe Dichte	< 50

Verortung Nutzungsdichte und bauliche Dichte (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

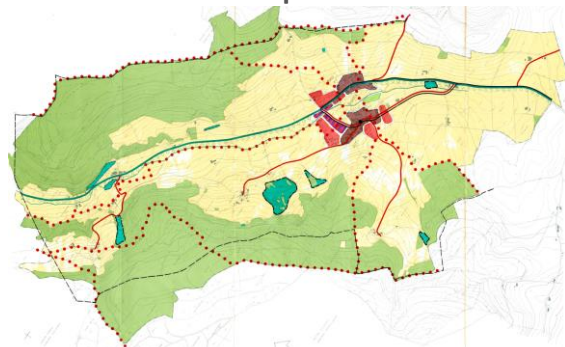
Für das Gemeindegebiet Bachs wird eine Nutzungsdichte von einer sehr geringen bis zu einer geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in den Hanglagen und 50-100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar im übrigen Gemeindegebiet. Auch betreffend baulicher Dichte werden Vorgaben gemacht. So sollen an den gekennzeichneten Hanglagen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnutzungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a, welche 30% in der zweigeschossigen Wohnzone vorsieht, darf in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden. Fazit: Grosse Teile in Bachs sind sehr geringe Dichte. Eine erhöhte Verdichtung ist daher nicht anzustreben.

Regionales Gesamtverkehrskonzept «Unterland Plus»

Das Konzept sieht für Bachs vor, dass die nachhaltige Mobilität gefördert werden soll, die Aufenthaltsqualität verbessert, das regionale und lokale Veloverkehrsnetz aufgewertet, der Verkehr auf den Hauptachsen gebündelt werden soll. Situationsgerechte Regelung der Parkierung und Valletparking sollen ausgeschlossen werden. Alle Punkte haben auf die Revision keinen Einfluss, da sie nicht durch die BZO gesteuert werden können. Sie müssen in einer nachgelagerten Revision des Verkehrsrichtplans vertieft bearbeitet werden.

2.4 Kommunale Ebene

Kommunaler Gesamtplan «Landschaft und Verkehr»



Kommunaler Gesamtplan «Landschaft und Verkehr»

Der Gesamtplan stammt aus dem Jahr 1983 wurde seither nicht mehr revidiert. Einige Inhalte sind für die Revision nach wie vor relevant. Besonders die Einträge zum Erholungsgebiet Sport und Friedhof sind von Bedeutung. Die heutige Zonierung ist dahingehend zu überprüfen. Fazit: Der Teil Verkehr ist nachgelagert zu revidieren.

Kommunales Inventar über Heimatschutz und Denkmalpflege

Das kommunale Inventar stammt aus dem Jahr 1986 bzw. 2000. Eine Revision des Inventars ist zurzeit nicht vorgesehen.

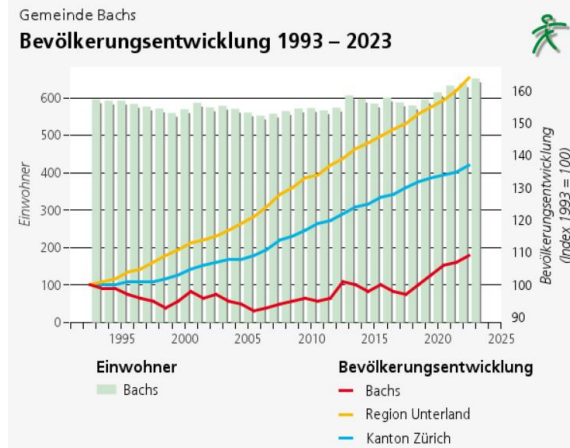
Verkehrsbaulinien

Die Gemeinde weist eine Vielzahl von Verkehrsbaulinien auf. Ein Grossteil davon besteht in der Kernzone. Diese sollen im Anschluss an die BZO-Revision aufgehoben werden, da dieser Pflichtabstand nicht typisch ist für die Kernzone. Gebäude sollen je nach Situation an die Strassengrenze gebaut werden dürfen. Die Vorschriften sind dahingehend zu überprüfen und ggf. anzupassen.

3 Entwicklung der Gemeinde

Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

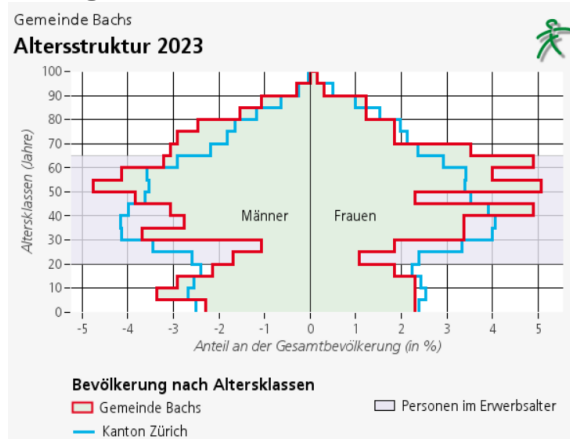
Bevölkerungsentwicklung



Statistisches Amt Kt. Zürich

Ende 2023 zählte die Gemeinde 648 Einwohner. Seit 1993 nahm die Bevölkerung immer wieder zu und ab. Erst seit 2018 ist eine klare Steigung ablesbar. Es ist klar ersichtlich, dass Bachs deutlich unter dem regionalen und kantonalen Vergleich liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gemeinde im Vergleich nicht gleich stark wachsen wird, wie die Region und der Kanton. Diese steigen seit 1993 konstant an.

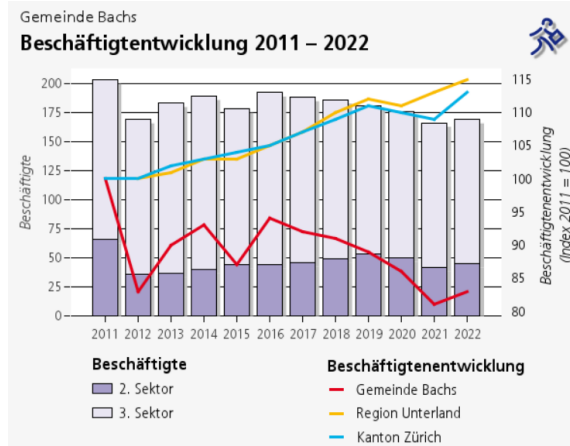
Demografie



Statistisches Amt Kt. Zürich

Bachs verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohner zwischen 50 und 60 Jahren. Diesem Umstand muss zukünftig eine besondere Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde selber verfügt über Wohnungen für altersgerechtes Wohnen. Diese Option ermöglicht es älteren Menschen in der Gemeinde wohnen zu bleiben, auch wenn es im eigenen Haus nicht mehr möglich ist.

Arbeitsplatzentwicklung

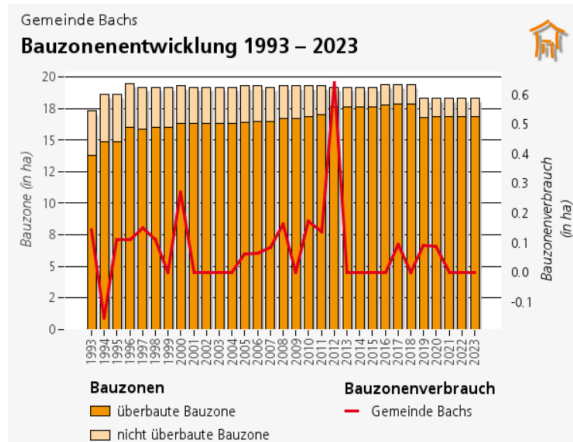


Statistisches Amt Kt. Zürich

Seit 2011 nahm die Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde ab, bis sie 2021 vorerst den Tiefststand erreichte. Seit 2021 steigt die Anzahl Beschäftigte wieder leicht an. Auf Grund der insgesamt wenigen Beschäftigten in der Gemeinde, fällt der Einzelne mehr ins Gewicht und erzeugt grössere Schwankungen als in Gemeinden mit vielen Beschäftigten. Die weitere Entwicklung nach der Covid-Pandemie ist in dieser Darstellung statistisch noch nicht erfasst.

Siedlungsentwicklung

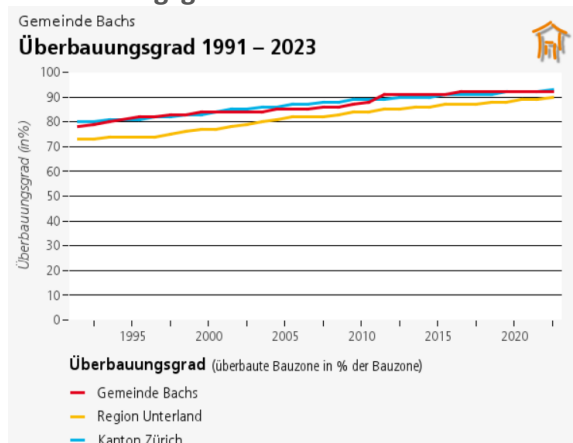
Bauzone



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Fläche der Bauzonen nahm seit 1992 stetig zu und erreichte 2018 vorerst den Höchststand. 2019 sank sie auf ein Niveau, das seither unverändert ist. Dies wird so bleiben, da vorerst keine weiteren Einzonungen zulässig sind. Die Zahl der nicht überbauten Bauzonen nimmt stetig ab. Es kommt zu einer Verknappung der Bauzonenreserven. Der durchschnittliche Bauzonenverbrauch verändert sich nur wenig mit den Ausnahmen 1994, 2000 und 2012.

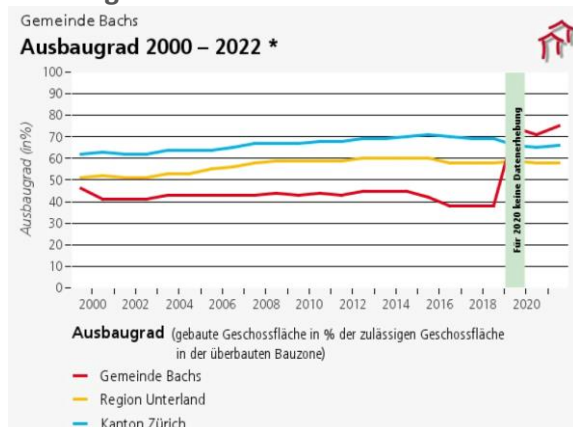
Überbauungsgrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Der Überbauungsgrad der vorhandenen Bauzonen nimmt seit Beginn der Messung stetig zu. Bachs liegt leicht unter dem Durchschnitt von Region und Kanton. Seit rund 5 Jahren stagniert der Überbauungsgrad.

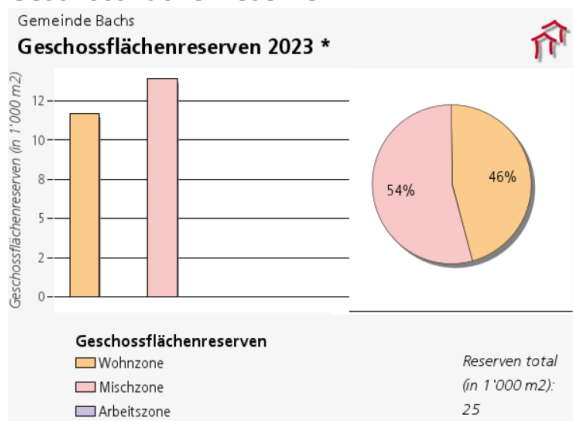
Ausbaugrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Über viele Jahr stagnierte der Ausbaugrad in der Gemeinde. 2018 stieg er dann markant an und stagniert seither auf einem Niveau, das über dem Durchschnitt des Kantons liegt. Der höhere Ausbaugrad hängt wohl mit den knapperen Bauzonenreserven seit 2018 zusammen. Ab 2021 erfolgte die Datenerhebung nach einem neuen Berechnungsmodell, weshalb ebenfalls eine starke Veränderung in der Grafik ersichtlich ist.

Geschossflächenreserven



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Geschossflächenreserven liegen etwas mehr in der Kernzone als in der Wohnzone. 2022 betrug die Geschossflächenreserve in den Wohnzonen bei ca. 11'500 m². In der Mischzone (Kernzone) ist dieser Wert etwas höher und lag bei knapp 13'500 m². Im kommunalen Vergleich verfügt Bachs über sehr wenig Geschossflächenreserven (Stadel: 118'000 m², Boppelsen 65'000 m², Neerach: 127'000 m²). In der Region weist Bachs einer der tiefsten Reserven auf.

Potenzial

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der heutigen Geschossflächenreserven kann das Einwohnerpotential abgeschätzt werden. Die Gemeinde besitzt Geschossflächenreserven, die meisten davon jedoch in der bebauten Bauzone im Kernzonenbereich. Darunter befinden sich viele Reserve, welche rechnerisch vorhanden ist, aber nicht oder nur schwierig mobilisiert werden können. Das geschützte Ortsbild, der Denkmalschutz und der Landschaftsschutz führen zu hohen Investitionskosten und dadurch eine geringere Rendite. Dadurch wird die Gemeinde uninteressanter für den Immobilienmarkt. Die Mobilisierung muss daher im Bestand erfolgen. Dies setzt eine Lockerung der Kernzonenvorschriften voraus, um die theoretischen Reserven im Bestand ansatzweise nutzen zu können.

Die Geschossflächenreserven auf den unbebauten Parzellen stünden theoretisch sofort zu Verfügung. Im Rahmen dieser Reserven ist es in der Gemeinde Bachs theoretisch möglich, Wohnraum für zusätzlich rund 85 Personen zu generieren. Durch innere Verdichtung und Anreize in bebauten Bauzonen, ergibt sich weiteres Bevölkerungspotential. Ein griffiges Instrument zur Mobilisierung der Reserven auf bebauten wie auch auf unbebauten Grundstücken steht aber leider im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich nicht oder noch nicht zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich ein Teil der unbebauten Grundstücke in den nächsten Jahren überbaut wird und ein insgesamt unbedeutender Teil einer Nachverdichtung zugeführt wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der heutigen BZO bis ins Jahr 2035 Wohnraum für mehr als 800 Einwohner zur Verfügung gestellt werden kann. Dies entspräche einem Wachstum der Bevölkerung um maximal 152 Einwohner oder rund 15 %. In den letzten 20 Jahren wuchs die Bevölkerung von Bachs um rund 14 %. Das heutige bauliche Potential reicht somit für eine ähnliche Weiterentwicklung aus.

4 Revisionsinhalte Pläne

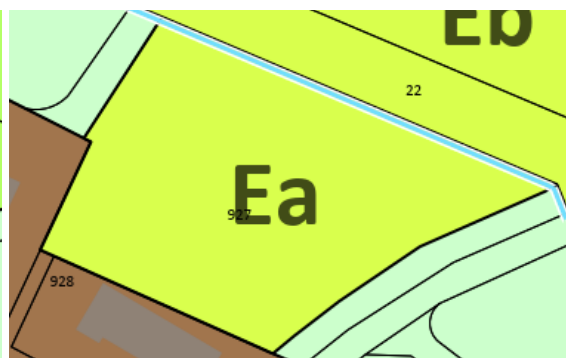
4.1 Zonenplan

① Anpassung Zonenbezeichnung Erholungszone «Begegnungs- und Spielplatz»

Die Zonenabgrenzung wird nicht verändert, jedoch wird die Zonenbezeichnung angepasst. Die Umbenennung wird durch die Einführung der anderen Erholungszonen erforderlich.



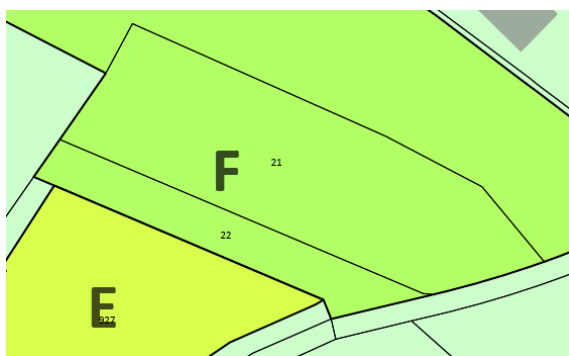
Erholungszone (Zonenplan, bestehend)



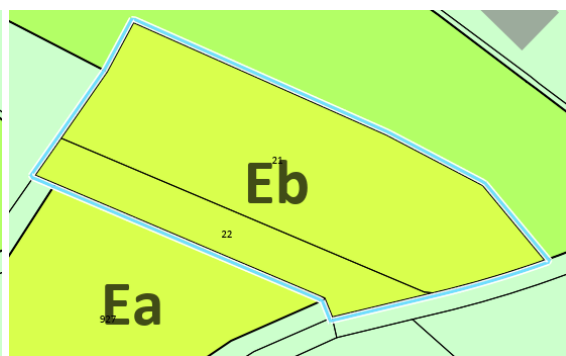
Anpassung der Zonenbezeichnung (Zonenplan, geplant)

② Umzonung Freihaltezone in Erholungszone Sportanlagen

Die Sportanlage in der Gemeinde befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Freihaltezone. Im Gesamtplan von 1982 wurde dieses Gebiet als «besonderes Erholungsgebiet» ausgedehnt. Gemäss Gesamtplan dienen besondere Erholungsgebiete Erholungsarten, «die in beschränktem Mass auch auf eine bauliche Ausstattung angewiesen sind (z.B. Garderobengebäude, Geräteschuppen, Familiengartenhäuschen).» Da die Nutzungszone «Erholung» erst im Zuge der PBG-Revision 1991 eingeführt wurde, wurde im damaligen Zonenplan eine Freihaltezone ausgedehnt. Im Zuge der vorliegenden Gesamtrevision wird dieser Umstand nun bereinigt und der Teil der Freihaltezone, der bereits seit mindestens den 80er Jahren als Sportanlage genutzt wird, zu einer Erholungszone Sportanlage umgezont. Damit dem Umstand des Freihaltebereichs im Kontext des Landschaftsschutzes trotz Umzonung Rechnung getragen werden kann, werden Kleinbauten auf eine Fläche von 20m² begrenzt und eine untergeordnete Gestaltung vorausgesetzt.



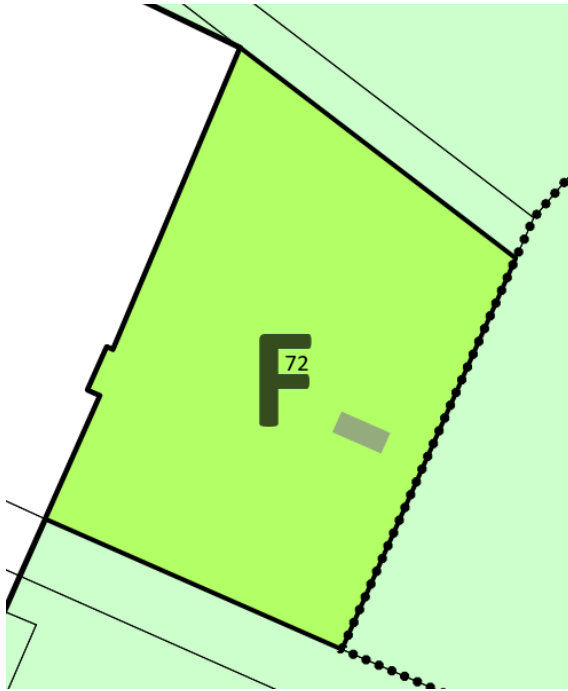
Freihaltezone (Zonenplan, bestehend)



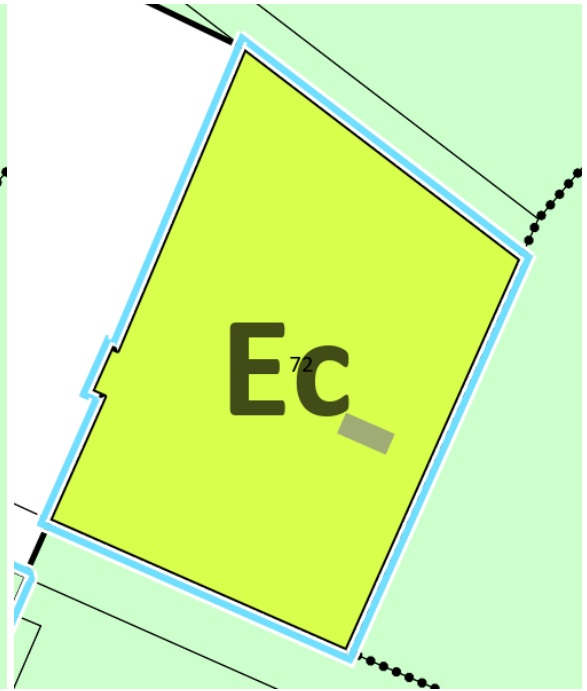
Umzonung in Erholungszone Eb «Sportanlage» (Zonenplan, geplant)

③ Umzonung Freihaltezone in Erholungszone Friedhof

Analog zur Sportanlage ist auch der Friedhof gemäss Gesamtplan ein Erholungsgebiet. Heute befindet er sich ebenfalls in einer Freihaltezone und soll als Bereinigung der Situation in eine Erholungszone umgezont werden. Da diese Fläche gemäss Landschaftsschutz nicht in einem Freihaltebereich liegt, wird indes auf die Begrenzung der Kleinbauten verzichtet.



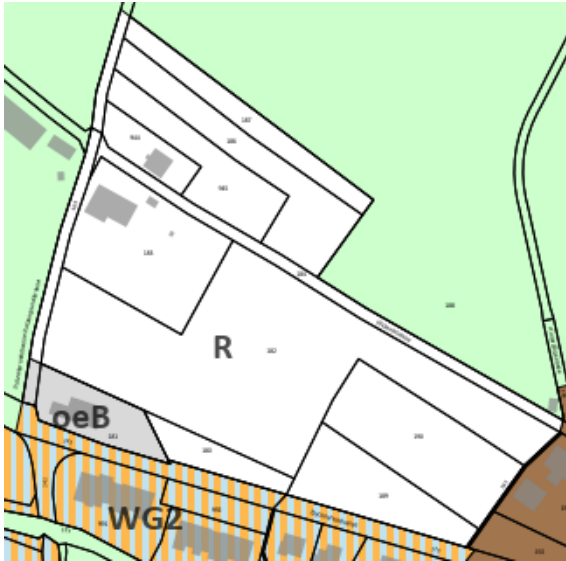
Freihaltezone (Zonenplan, bestehend)



Umzonung in Erholungszone Ec «Friedhof» (Zonenplan, geplant)

④ Umzonung Reservezone in kantonale Landwirtschaftszone

Ein Teil der Reservezonen wird aufgehoben, respektive in die Landwirtschaftszone (kantonal) überführt. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesen Gebieten Landwirtschaft und keine Siedlung vorsieht. Zudem entspricht eine räumliche Entwicklung in diesen Bereichen nicht den allgemeinen raumplanerischen Zielen einer kompakten Siedlungsstruktur. Der Bereich der Reservezone, welcher sich innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonaalem Richtplan befindet, wird in der Reservezone belassen. Dies ist auch mit dem Grundsatz einer kompakten Siedlungsstruktur und Entwicklung vereinbar.



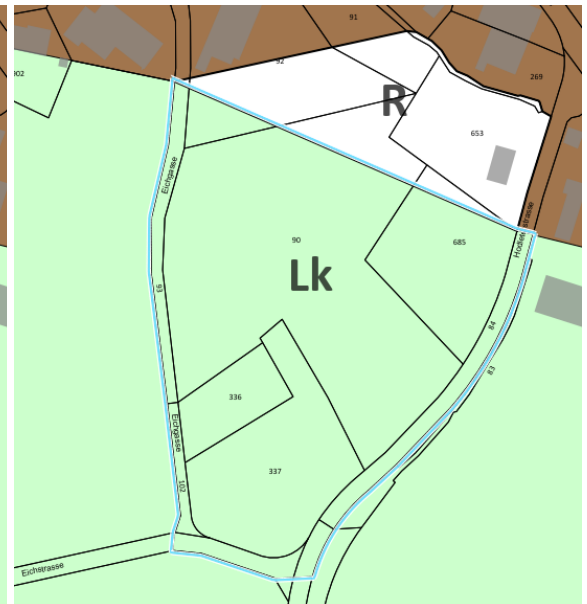
Reservezone Neubachs (Zonenplan, bestehend)



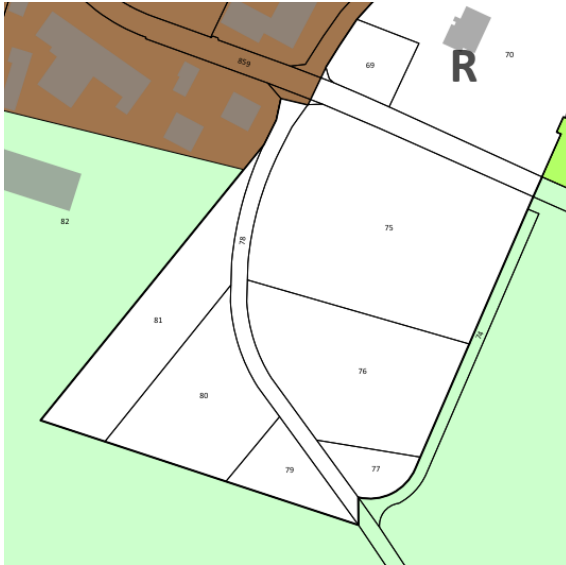
Umzonung in kantonale Landwirtschaftszone (Zonenplan, geplant)



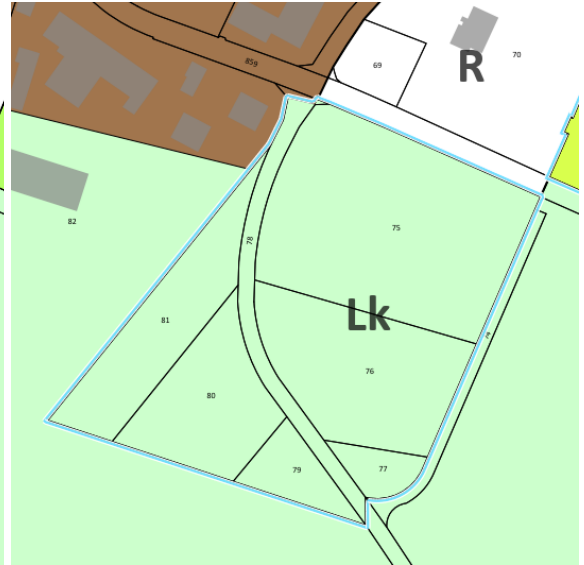
Reservezone Altbachs (Zonenplan, bestehend)



Umzonung in kantonale Landwirtschaftszone (Zonenplan, geplant)



Reservezone Altbachs (Zonenplan, bestehend)



Umzonung in kantonale Landwirtschaftszone (Zonenplan, geplant)

4.2 Kernzonenplan

Allgemein

Bei der Revision der Kernzonenvorschriften wurde festgestellt, dass die Überbauungsziffer nicht mehr zielführend ist und die Vorschriften dahingehend bereinigt. Durch den Wegfall der Ziffer, werden auch die massgeblichen Flächen im Kernzonenplan, die Grundlage für die Berechnung der Ziffer ist, hinfällig. In den nachfolgenden Abbildungen sind alle Änderungen ersichtlich.

Weiter wird 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.

Altbachs



Kernzonenplan, bestehend: Altbachs

Kernzonenplan Altbachs mit Änderungen (gelb markiert)

Kat.-Nr.	Änderungen
160	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
162	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
163	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
858	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
64	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
58	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
59	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
883	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
82	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung

Neubachs



Kernzonenplan, bestehend: Neubachs

Revidierter Kernzonenplan Neubachs mit Änderungen (gelb markiert)

Kat.-Nr.	Änderungen
930	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
990	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
989	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
198	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
898	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
192	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
193	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
912	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
195	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
1025	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
12	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
13	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
104	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
870	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung
850	Aufhebung massgebliche Grundfläche für ÜZ-Berechnung

5 Änderungen Bau- und Zonenordnung

5.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen. Alle Definitionen zu den harmonisierten Begriffen sind im Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand 1. März 2017, ersichtlich. An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Definition der Begriffe verzichtet und auf den Leitfaden des Kantons verwiesen.

Die Harmonisierung der Baubegriffe hat im wesentliche keine direkten Auswirkungen auf die Revision der kommunale Bau- und Zonenordnung gehabt. Die Begrifflichkeiten wurden in den neuen Vorschriften übernommen. Dabei wurde jeweils überprüft, ob aufgrund des neuen Begriffes, dessen Definition oder Messweisen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung nötig sind. Grundsätzlich wurde dabei darauf geachtet, dass die Vorschriften möglichst gleichbleiben wie bisher. Daher wurden auch keine Korrekturen der Höhenmasse vorgenommen, um das Erscheinungsbild zu wahren.

5.2 Potenzial in der Kernzone nutzen

Die Kernzone stellt über einem Anteil von über 60% den grössten Teil der bewohnten Bauzone dar. In dieser Zone besteht auch baulich das grösste Potenzial. Die Grundeigentümer haben ein berechtigtes Interesse zur Entwicklung ihrer Liegenschaft. Dem gegenüber steht die Tatsache, dass die Kernzone vom Inventar der geschützten Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung überlagert wird. Weiter befinden sich ein Grossteil aller Gebäude zudem in einem Denkmalschutzinventar (kommunal oder überkommunal) und das ganze Bachsertal im Landschaftsschutz. All diese Faktoren führen bei einer Baueingabe immer wieder zu Interessenskonflikten mit den verschiedenen Verfahrensbeteiligten.

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.

5.3 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet mit der Innenverdichtung stetig gestiegen ist. Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, wird eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone

In der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone soll künftig eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt werden, um übermässige Versiegelungen zu verhindern. Die Höhe der Ziffer wurde über eine schematische Modellrechnung ermittelt. Die Überprüfung erfolgt dabei in Abstimmung mit der Überbauungsziffer.

	W2	WG2
Grundstücksfläche	800 m ²	1'200 m ²
Überbauungsziffer Hauptgebäude	22%	22%
Überbauungsziffer Nebengebäude	7%	7%
Geschosszahl	2 VG	2 VG
Max. Grundfläche Gebäude	176 m ² + 56 m ² = 232 m ²	264 m ² + 84 m ² = 348 m ²
Parkplätze oder Garage (2-4)	30 m ²	60 m ²
Vorplatz	30 m ²	60 m ²
Sitzplatz	25 m ²	50 m ²
Fusswege (10% der Grundstücksfläche)	80 m ²	80 m ²
Pool	50 m ²	50 m ²
Restfläche	353 m ² -> max. GFZ: 44%	552 m ² -> max. GFZ: 46%
Grünflächenziffer GFZ gewählt	35%	35%

Dabei wurden eher Grundstücke ausgewählt, die augenscheinlich oder gemäss aktuellen Luftbilder eine hohe Versiegelung aufweisen. Die Kontrolle hat ergeben, dass eine GFZ von 35 % bis auf einzelne Ausnahmefälle den heute vorhandenen Grünflächen entspricht und die gewünschte Wirkung erbringt. Dabei stellt sich heraus, dass die neueren Bauten in der WG2 deutlich weniger begrünt sind, als die angestrebten 35%. Auch wenn so einige Bauten widerrechtlich werden, gilt für jene Gebäude eine Bestandesgarantie. Die geplante Grünflächenziffer lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Sonderfällen, wie zum Beispiel eine erforderliche grundstücksinterne Zufahrt, kann durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden.

Verzicht auf Grünflächenziffer in den anderen Zonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit Ortsbild- und Denkmalschutz situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen in der Kernzone eine gewisse Versiegelung erfordern.

Auch in der Zone für öffentliche Bauten soll auf die Einführung einer GFZ verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über die Projekte und die Begrünung.

Baumbestand fördern

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.

Siedlungsrand

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

Mikroklima

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. Die Vorschriften zur Baumpflicht und die Grünflächenziffer fördern das Mikroklima. Zudem trägt der Landschaftsschutz und Freiräume in der Kernzone massgeblich zur Freihaltung der wichtigen Grünräume bei.

5.4 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes können die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Planungsvorteil (= Mehrwert) ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach Planung. Einzonungen, Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Entschädigungen für Auszonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Auf- und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Infolge des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion BZO-Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der BZO-Vorlage nicht mehr genehmigen. In der Zwischenzeit hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Gemäss Mitteilung der Baudirektion vom 11. März 2024 ist es somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion wieder zur Genehmigung eingereicht werden. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe muss in der BZO explizit geregelt werden.

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Bachs angesichts fehlender abgaberelevanter Einzonungen oder anderweitigen Bestrebungen wie Gestaltungsplanpflichten nicht ersichtlich. Die Reduktion der Reservezonen fallen dabei ausser Acht, da es sich bei Ihnen um Nichtbauzonen handelt und für den Mehrwertausgleich nicht von Bedeutung sind. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

5.5 Verzicht Einführung Weilerzone

2022 wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Prozess zur Einführung der Weilerzone angestossen. Zu diesem Zweck wird das Planungs- und Baugesetz revidiert und in den einzelnen Gemeinden mögliche Weiler ausgeschieden. Zurzeit gilt für diese Gebiete eine Übergangsbestimmung. In Bachs wurden 2 mögliche Gebiete ausgeschieden;

Hueb und Mufeln. Da diese Weiler heute in der Landwirtschaftszone liegen, haben die Übergangsbestimmungen keinen Einfluss auf laufende Baubewilligungsverfahren.

Das ARE plant den Abschluss der PBG-Revision frühestens im Jahr 2026. Die Einführung der Weilerzone ist daher zurzeit rechtlich noch nicht möglich. Auf Grund dessen wird vorerst darauf verzichtet.

5.6 Wesentliche Änderungen an einzelnen Vorschriften

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen ergänzend zur Synopse erläutert.

Kernzone K

- Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Es werden präzisierende Vorschriften zur Fassaden- und Umgebungsgestaltung erlassen.
- Lockerungen der bestehenden Kernzonenvorschriften (Dachaufbauten, Dachflächenfester, Balkone, 2. Dachgeschoss) zur Verbesserung der Wohnhygiene und Nutzbarkeit des Bestandes.
- Es darf neu von den Kernzonenvorschriften abgewichen werden, sofern die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Die Qualität wird in der Regel durch einen Architekturwettbewerb, mindestens aber durch ein unabhängiges Fachgutachten zu belegen sein.

Wohnzone W2

- Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Gestaltungsvorschriften entfallen und begrenzen sich zu einem grossen Teil auf das PBG.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

- Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Gestaltungsvorschriften entfallen und begrenzen sich zu einem grossen Teil auf das PBG.

Erholungszone E a/ b / c

- Durch die Erweiterung der Erholungszone wird die bestehende Zone mit einer neuen Zonenbezeichnung gekennzeichnet.
- Ergänzung der Vorschriften für den Sportplatz, es dürfen nur in begrenztem Mass Kleinbauten werden.
- Ergänzung der Vorschriften für den Friedhof, Kleinbauten sind zulässig.

Zone für öffentliche Bauten Oe

- Keine Änderungen an den Vorschriften.

Freihaltezone F

- Keine Änderungen an den Vorschriften.

Reservezone R

- Keine Änderungen an den Vorschriften.

Ergänzende Bauvorschriften

- Die Grundmasse/Begriffe werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Artikel zu Solaranlagen wird eingeführt.

- Artikel zur Bepflanzung wird eingeführt.
- Artikel zum Verzicht auf Mehrwertausgleich wird eingeführt.

6 Auswirkungen der Revision

6.1 Zielüberprüfung

Planungsziele	Massnahme
Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft, ob weitere Anpassungen nötig sind. Auf einen kommunale Mehrwertausgleich wird verzichtet.
Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.	Die Bauvorschriften wurden auf Anwendungs- und Auslegungsprobleme, welche sich aus Erfahrungswerte aus den letzten Jahren im Vollzug ergeben haben, überprüft und angepasst.

Ziele nach Zonen	Massnahme
<p>Kernzone</p> <ul style="list-style-type: none">– Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.– Es soll eine Ausgangslage geschaffen werden, in der der leerstehende Bestand bestmöglich umgenutzt werden kann.– Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude und Freiräume definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen.– Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.– Die Kernzone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.– Kernzonenvorschriften und die neue Praxis-hilfe sollen aufeinander abgestimmt.	<ul style="list-style-type: none">– Die Kernzonenvorschriften sollten weiterhin dafür sorgen, dass das herkömmliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Einzelne neue Vorschriften lassen gewisse Modernisierungen zu (z.B. Ausnahmeregelung bei besonders guter Gestaltung). Diese Anpassungen sind jedoch an erhöhte Qualitätsansprüche geknüpft, weshalb dies mit dem Grundsatz des herkömmlichen Erscheinungsbildes vereinbar ist.– Die Kernzonenpläne wurden auf ihre Aktualität geprüft und an einzelnen Punkten angepasst. Man ist zum Schluss gekommen, dass das zusätzliche definieren von wichtigen Freiräumen nicht nötig ist. Da die Überbauungsziffer wegfällt, werden auch die massgeblichen Grundflächen nicht mehr benötigt.– Es werden explizit neue Formulierungen der Bauvorschriften für Neubauten in Kernzonen eingeführt. Diese dienen der Präzisierung und ermöglichen eine bessere Nutzung der bestehenden Bauten.– Durch die gleichzeitige Überarbeitung der Vorschriften und der Praxishilfe ist eine optimale Abstimmung der beiden Instrumente möglich.

<p>Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnzonen W1.2, W1.5, W2.5 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren. 	<ul style="list-style-type: none"> – Durch das Weglassen einiger Gestaltungsvorschriften ist eine flexiblere Gestaltung der Bauten möglich und erhöht dadurch die Wohnqualität. – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren. Auch die zusätzliche Grünflächenziffer orientiert sich am Bestand.
<p>Wohn- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2.5a und WG2.5b bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren. 	<ul style="list-style-type: none"> – Durch das Weglassen einiger Gestaltungsvorschriften ist eine flexiblere Gestaltung der Bauten möglich und erhöht dadurch die Wohnqualität. – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren. Auch die zusätzliche Grünflächenziffer orientiert sich am Bestand.
<p>Zone für öffentliche Bauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern. 	<p>Da die Revision keinen zusätzlichen Flächenbedarf ergeben hat, müssen keine zusätzlichen Flächen gesichert werden. Die bestehenden Flächen reichen für die Entwicklung der Gemeinde aus.</p>
<p>Freihaltezone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Freihaltezone sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen. 	<p>Die Freihaltezone wird um die Fläche der Erholungszone reduziert, da diese Zuweisung nicht mehr zweckmässig ist.</p>
<p>Erholungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone ist auf deren Lage und Zweck zu überprüfen. – Weitere Gebiete für den Erholungszweck prüfen und ggf. umzonen. 	<p>Die oben erwähnten Freihalteflächen werden bei der Sportanlage und dem Friedhof zur Erholungszone umgezont. Die Erholungszone wird somit an den effektiven Bedarf angepasst.</p>
<p>Reservezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten können entlassen werden. 	<p>Der Grossteil der Reservezonen liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Dieser Bereich ist somit nicht mehr zweckmässig und wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Die übrigen Reservezonen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes und werden als mögliche Entwicklungsgebiete beibehalten.</p>

Die Ziele des Siedlungsentwicklungskonzepts können im Rahmen des Möglichen der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

6.2 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Mit der Überführung der Reservezonen in die Landwirtschaft wird der übergeordneten Festlegung Rechnung getragen.

Ansonsten stimmt die vorliegende Revision der Nutzungsplanung mit den übergeordneten Festlegungen und Vorgaben der Richtplanungen überein.

6.3 Siedlungsentwicklung

Eignung der Nutzungszuordnung und Verfügbarkeit Bauland

Die Eignung der verschiedenen Nutzungszonen wurde im Rahmen der Revision überprüft und hinsichtlich Grössen und Anordnung als zweckmässig beurteilt. Es sind ausreichend Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden.

Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird keine wesentliche Kapazitätserhöhung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen. Durch das gleichbleibende und geringe Potential der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Verkehrsentwicklung gewährleistet.

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Im Zuge der Revision werden keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Die Qualität wird durch die präzisierenden Vorschriften für die Umgebung und den Erhalt des Ortsbildes gestärkt. Namentlich sind dies die GFZ, die Baumpflanzpflicht und die moderat angepassten Kernzonenvorschriften.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gemeinde Bachs wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kein zusätzliches Entwicklungspotenzial geschaffen. Grössere Entwicklungsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Verkehr ist heute schon auf die Siedlung gut abgestimmt, weshalb dies auch weiterhin so bestehen bleiben wird. Durch das geringe Entwicklungspotenzial entsteht kein massgeblicher Mehrverkehr. Diese Ziele der übergeordneten Instrumente werden erfüllt.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Da die Bevölkerungsdichte gemäss regionalem Richtplan nicht wesentlich erhöht werden soll, sind keine konkreten Mobilisierungsmassnahmen vorgesehen. In der Kernzone sind in bestehenden Bauten neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. Zudem wird die Einschränkung bezüglich der «Umnutzung von Ökonomiegebäuden» gestrichen. Damit können Reserven im bestehenden Volumen in einem zweiten Dachgeschoss mobilisiert werden. Es kann somit zusätzliche Nutzung in einem bereits bestehenden oder ansonsten kernzonentypischen Bauvolumen generiert werden. In der Wohnzone besteht ansonsten kein Bedarf innere Reserven aktiv zu mobilisieren. Der bestehende Überbauungsgrad liegt nur minimal unter dem regionalen und kantonalen Durchschnitt. Zudem gibt es im Kanton Zürich noch keine wirksame rechtliche Grundlage, um Bauland zu mobilisieren.

Überkommunale abgestimmte Siedlungskapazität

Gemäss regionalem Richtplan liegt Bachs im Raumtyp «bewahren und weiterentwickeln» mit einer geringen bis sehr geringen Dichte als Zielbild. Dies bedeutet eine Nutzungsdichte von < 50 – 100 Einwohner/Beschäftigte pro Hektare. Die Gemeinde Bachs entspricht dem Zielbild bereits heute. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsdichte ist aufgrund der Nutzungsplanung nicht anzunehmen. Die Siedlungskapazität ist somit überkommunal abgestimmt.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung genügt grundsätzlich für die nächste Planungsperiode den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung. Da keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen werden, genügen die vorliegenden Erschliessungsanlagen den Anforderungen. Der kommunale Richtplan Verkehr wird in einem separaten Verfahren revidiert.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt GWP stammt von 2016 und ist damit auf das Potential der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Die Generelle Entwässerungsplanung GEP stammt aus dem Jahr 2005. Die massgeblichen Abflussbeiwerte sind dabei auf die zu erwartenden baulichen Dichten abgestimmt. Nicht verschmutztes Abwasser ist wie bisher zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind lokal Rückhaltmassnahmen zu treffen.

Bei konsequenter Umsetzung der massgeblichen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren genügt die Erschliessung den Anforderungen für die nächste Planungsperiode.

Einordnung in die Landschaft

Durch die Revision wird die Einordnung in die Landschaft sichergestellt. Am empfindlichen Siedlungsrand wird weiterhin eine niedrige Dichte und geringe Höhe angestrebt. Die Struktur soll durch die entsprechenden Zonenvorschriften erhalten bleiben. Der bestehende Landschaftsschutz wird nicht massgeblich beeinträchtigt. Die Baumpfanzpflicht verbessert die gute Einordnung des Siedlungsgebietes in das Bachsertal.

Ortsbild, Natur- und Heimatschutz

Als Bundesinventar ist das ISOS nicht direkt anzuwenden, trotzdem ist darauf in der Nutzungsplanung Rücksicht zu nehmen. In der vorliegenden Revision wird dieses Inventar, aber auch das geschützte Ortsbild wie folgt berücksichtigt:

- Keine Erweiterung des Siedlungsgebietes
- Keine Erhöhung des Nutzungsmasses
- Einführung einer Grünflächenziffer sowie einer Baumpfanzpflicht
- Die Erholungszone Friedhof ist von untergeordneter Bedeutung und stellt lediglich eine Bereinigung der Umstände dar, wie sie schon lange existieren.
- Die Erholungszone Sport nimmt durch die Bau- und Nutzungsbeschränkungen Rücksicht auf beide Inventare
- Die massvollen Anpassungen der Kernzonenvorschriften sichern den Fortbestand der bestehenden Bauten, die für das Ortsbild wesentlich sind

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgeglichen Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des Ortsbilds sicher. Ebenfalls ist der Kernzonenplan in Bachs mit dem Ortsbildschutzinventar vereinbar.

Die geplante Umzonung der Sportanlage zu einer Erholungszone hat durch die Bau- und Nutzungsbeschränkungen keinen weiteren negativen Einfluss auf den geschützten Freiraum des KOBIs zwischen Alt- und Neubachs. Die Gesamtwirkung bleibt erhalten.

Koordination Schulraumplanung

Die Schüleranzahlen in Bachs sind rückläufig. Es muss darauf geachtet werden, dass die Schule weiterhin bestehen kann und als Standortvorteil fungiert. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen für die zu erwartende Entwicklung aus.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkapazität in den Wohn- und Gewerbezonen und in der Kernzone bleibt unverändert. Nicht störende gewerbliche Nutzungen in der Wohnzone bleiben gemäss übergeordneter Gesetzgebung weiterhin zulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Arbeitsplatzdichte aufgrund der geplanten Revision nicht massgebend verändern wird.

6.4 Weitere übergeordnete Bestimmungen

Lärm

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassen- und Flugverkehr zuzuordnen. Überwiegend auf der durch Neubachs führende Bachsertalstrasse ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die BZO-Revision ist jedoch nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Die Planungswerte werden eingehalten und es sind auch keine weiteren Erschliessungen und Einzonungen von unerschlossenem Gebiet oder Aufzonungen von bestehenden Bauzonen vorgesehen.

In Bachs gibt es eine stark befahrene Strasse, die jedoch keine Grenzwertüberschreitungen aufweist. Ein Teil von Bachs ist hingegen lärmrechtlich vom Fluglärm betroffen (Immissionsgrenzwertüberschreitungen). Von Grenzwertüberschreitungen betroffene Neubauten benötigen Fenstermotoren an den Lüftungsfenstern. Die Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Luft- und Geruchsemissionen

In Bachs gibt es keine luftverschmutzenden Betriebe. Es sind auch keine schädlichen oder störenden Luft- oder Geruchsemissionen bekannt, die über durchschnittliche Landwirtschaftsbetriebe hinausgehen.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden. Im Einzelfall wird die nichtionisierende Strahlung im Baubewilligungsverfahren abgehandelt.

Energie

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden.

Störfallversorgung

Es sind keine störfallrelevanten Betriebe in der Gemeinde vorhanden.

Abfälle

Bachs hat eine Wertstoffsammelstelle beim Werkhof an der Bachsertalstrasse 3. Dieser erfüllt die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde und ist ausreichend.

Belastete Standorte

Belastete Standorte sind innerhalb der Bauzone keine bekannt. Ausserhalb der Bauzone erfolgt die Überwachung respektive Sanierung gemäss den gesetzlichen Anforderungen.

Neobiota

Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Weitere Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren geprüft und bei Bedarf behoben.

Boden

Die Revision hat keinen Einfluss auf die Bodenqualität. Weitere Massnahmen sind in einzelnen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Natur und Landschaft

Die Revision der Nutzungsplanung betrifft die bestehenden Schutzgebiete nicht. Die Schutzverordnung wird durch die Revision nicht massgeblich beeinträchtigt. In den Vorschriften wird neu generell vorgeschrieben, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind.

Des Weiteren setzt sich der Gemeinderat mit der neuen Grünflächenziffer sowie der Baumpflanzpflicht von mittel- bis grosskronigen Bäumen für eine nachhaltige Begrünung mit einheimischen Pflanzen und vielfältige Lebensräume ein. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung und Aufwertung des ländlichen Landschaftsbildes sowie zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes geleistet. Die neuen Möglichkeiten durch die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden damit für den Ort zweckmässig angewandt.

Wald

Die Gemeinde verfügt über keine Waldabstandslinien, die ans Siedlungsgebiet grenzen. Das Waldgebiet wird durch die geplanten Änderungen nicht tangiert.

Wassernutzung/Gewässerschutz

Die Ausscheidung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet ist derzeit in Planung und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Die vorliegende Revision hat keinen negativen Einfluss auf die ausstehende Planung. Falls Gebäude mit Ersatzbaurecht innerhalb des Gewässerraums liegen werden, erfolgt die Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren.

Hochwasserschutz

Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse aus dem Landwirtschaftsgebiet an einzelnen Stellen ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Gebiete mit erheblichen Gefährdungen (Verbotbereich) sind gemäss Gefahrenkarte jedoch keine verortet. Bauliche Massnahmen werden im Rahmen des Gewässerunterhalts laufend umgesetzt. Im Übrigen erfolgt der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Bauverfahrensverordnung.

7 Mitwirkung

7.1 Bevölkerung

Informelle Mitwirkung

Im Sommer 2024 wurde die Bevölkerung über zwei Monate mittels Aufforderung im Gemeindeblatt, das in jeden Haushalt in Bachs und alle übrigen Interessierten geliefert wird, zur informellen Mitwirkung eingeladen. In diesem Prozess konnten sie der Gemeinde schriftlich mitteilen, welche Anregungen sie für die Revision haben. Die eingegangenen Schreiben wurden geprüft und wo zielführend, die Anregungen umgesetzt. Der Planungsausschuss hat in individuellen Antwortschreiben einzeln dazu Stellung genommen.

Information der Bevölkerung

Im Zuge der öffentlichen Auflage wird die Bevölkerung mittels Gemeindeblatt über den Zwischenstand der Revision informiert. Darin wird auch Raum für Gespräche und Fragestunden angeboten.

7.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Anhörung Nachbargemeinde und Planungsgruppe

7.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindeggespräch ARE

Am Nachmittag des 25. Oktober 2024 hat das Ortsplanungsgespräch in Bachs stattgefunden. Neben Vertretern aus Behörden, Verwaltung und Planungsbüro sowie der Leitung und verschiedenen Fachstellen des Amtes für Raumentwicklung beteiligte sich auch die Regionalplanung an diesem Austausch. Zu Beginn des Gesprächs hat ein gemeinsamer Rundgang stattgefunden. Im Anschluss wurden vom ARE die Rahmenbedingungen an die Revision und von der Gemeinde Bachs die individuellen Anliegen besprochen.

Kantonale Vorprüfung

8 Planungsablauf

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachs wurde gemäss nachfolgendem Planungsablauf gesamthaft revidiert.

Planungsablauf	
Startsitzung Gesamtrevision	Juni 2024
Informelle Mitwirkung	Juli – August 2024
Gemeindeggespräch	25.10.2024
Entwurf Planungsunterlagen	Juni – Dezember 2024
Lesung Planungsausschuss und Gemeinderat mit anschliessender Anpassungen	Dezember 2025
Verabschiedung Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage und Anhörung	Januar 2025
Kantonale Vorprüfung	Januar – April 2025
Anhörung und öffentliche Auflage	Januar – April 2025
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kant. Vorprüfung / öffentliche Auflage)	
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	August 2025
Termin Festsetzung durch GV	Dezember 2025
Genehmigung Baudirektion, Publikation	
Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung	

