

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Dezember 2025

1256. Regionaler Richtplan Unterland, Teilrevision 2024 (Festsetzung)

A. Ausgangslage

Der regionale Richtplan Unterland wurde gesamthaft mit RRB Nr. 106/2018 am 7. Februar 2018 festgesetzt und mit RRB Nrn. 534/2020, 1090/2020, 1021/2021 und 1213/2023 teilrevidiert. Gemäss Art. 9 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) ist der Richtplan zu überprüfen und anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist. Um zeitgerecht auf neue Entwicklungen reagieren zu können, erfolgt die Überprüfung und Nachführung des regionalen Richtplans in Teilrevisionen.

Die «Teilrevision 2024» des regionalen Richtplans Unterland soll in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kompostieranlage Schwanental in Eglisau, die Vergärungsanlage in Bachenbühlach und das Freilichtmuseum Römerhof in Winkel-Seeb schaffen.

Weiter ist gemäss kantonalem Richtplan die Planungsregion für die Arbeitszonenbewirtschaftung zuständig. Damit der Auftrag ebenfalls im regionalen Richtplan abgebildet ist, sollen mit der vorliegenden Revision die Massnahmen zur Arbeitszonenbewirtschaftung ergänzt werden.

Der Kanton hat in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Zürcher Unterland ein regionales Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Die Delegierten der Planungsgruppe haben dieses am 28. September 2022 verabschiedet. Es soll mit vorliegender Teilrevision 2024 im regionalen Richtplan verankert werden.

Zudem sollen Differenzen zwischen dem regionalen und dem kantonalen Richtplan bereinigt sowie verschiedene untergeordnete Nachführungen vorgenommen werden.

Mit Schreiben vom 8. September 2025 ersuchte die Planungsgruppe Zürcher Unterland um Festsetzung der «Teilrevision 2024» des regionalen Richtplans.

B. Inhalte der Teilrevision

Die «Teilrevision 2024» des regionalen Richtplans umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Der Richtplantext wird in Kapitel 2.4 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben» mit der Massnahme ergänzt, dass bei Änderungen in der kommunalen Nutzungsplanung, die Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, die Planungsregion eine Einschätzung vornimmt und der Genehmigungsbehörde Bericht erstattet.
- Der Richtplantext wird in Kapitel 4.1 «Gesamtverkehr» mit der Massnahme ergänzt, dass die Region und die Gemeinden bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus zu berücksichtigen haben.
- Der Richtplantext wird in Kapitel 4.2 «Strassenverkehr» mit dem Eintrag der ganzheitlichen Aufwertung des Strassenraums der Wehntalerstrasse (geplant) in der Gemeinde Oberweningen ergänzt (Kategorie B, Ortsbildgestaltung, Zusatzfinanzierung nicht aus Strassenfonds).
- Der Richtplantext wird in Kapitel 5.1 «Abfall» mit den Einträgen Vergärungsanlage (bestehend, Neubau mit Kapazitätserweiterung geplant) im Gebiet Zallereichen der Gemeinde Bachenbülach und Kompostieranlage (bestehend) im Gebiet Schwanental in der Gemeinde Eglisau ergänzt. Die beiden Standorte werden in der Richtplankarte «Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen» mit der Signatur «Abfallanlage» ergänzt.
- Der Richtplantext wird in Kapitel 6.4 «Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen» mit dem Eintrag Freilichtmuseum römischer Gutshof Seeb (bestehend) in der Gemeinde Winkel ergänzt, mit dem Koordinationshinweis, dass Aufwertungsmassnahmen mit dem Gewässerschutz und dem Wald abzustimmen und landschaftlich gut einzubetten sind. Die Richtplankarte «Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen» wird mit der Signatur «Kultur» ergänzt.

C. Anhörung und Mitwirkung

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG fanden vom 27. September bis 26. November 2024 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen acht Einwendungen ein. Die kantonalen Fachstellen nahmen im Rahmen der Vorprüfung vom 15. Januar 2025 Stellung. Die Planungs-

gruppe Zürcher Unterland überarbeitete den Entwurf des regionalen Richtplans aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen. Die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland verabschiedete die Vorlage am 18. Juni 2025 mit Antrag auf Festsetzung durch den Regierungsrat.

Gemäss Bescheinigung des Bezirkrates Bülach vom 8. August 2025 wurden dagegen keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. September 2025 bestätigte die Planungsgruppe Zürcher Unterland zudem, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss der Delegiertenversammlung unbenutzt abgelaufen war.

D. Erwägungen

Die Prüfung des zur Festsetzung beantragten Dossiers hat ergeben, dass die «Teilrevision 2024» des regionalen Richtplans Unterland mit der übergeordneten Planung übereinstimmt und daher in der von der Delegiertenversammlung vom 18. Juni 2025 verabschiedeten Form festgesetzt werden kann. Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Januar 2025 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde grösstenteils entsprochen.

Die Nichtberücksichtigung einzelner Auflagen begründet die Planungsträgerin damit, dass sie auf Änderungen verzichten möchte, zu denen sich nach- und nebengeordnete Planungsträger nicht äussern konnten.

Bei den Auflagen handelt es sich um Anpassungen, die primär der Aktualisierung dienen und keine wesentlichen neuen Auswirkungen mit sich bringen. Diese Aktualisierungen können im Rahmen der nächsten Teilrevision erfolgen, weshalb die «Teilrevision 2024» festgesetzt werden kann.

E. Festsetzung

Die Teilrevision des regionalen Richtplans Unterland kann festgesetzt werden.

Dieser Regierungsratsbeschluss ist ein Akt im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2) und kann durch betroffene Gemeinden gestützt auf § 41 Abs. 1 VRG direkt mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden. Das Verwaltungsgericht prüft die Beschwerdeberechtigung von Amtes wegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die «Teilrevision 2024» des regionalen Richtplans Unterland wird gemäss dem Beschluss der Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland vom 18. Juni 2025 festgesetzt.

II. Der regionale Richtplan steht beim Sekretariat der Planungsgruppe Zürcher Unterland (Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau) und bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich) zur Einsicht offen. Zusätzlich wird er auf der Webseite des Amtes für Raumentwicklung (are.zh.ch) und der Planungsgruppe Zürcher Unterland (pgzu.ch) veröffentlicht.

III. Dispositiv I und II dieses Beschlusses sind von der Baudirektion gemäss § 6 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung unter Beilage der erwähnten Anzahl Dossiers der Revisionsvorlage an

- die Planungsgruppe Zürcher Unterland, c/o Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- die Gemeinde- und Stadträte der Gemeinden und Städte (ohne Dossier)
 - Bachenbülach, Schulhausstrasse 1, 8184 Bachenbülach
 - Bachs, Gemeindhusweg 8, 8164 Bachs
 - Bülach, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach
 - Dielsdorf, Mühlestrasse 4, 8157 Dielsdorf
 - Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau
 - Embrach, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach
 - Freienstein-Teufen, Dorfstrasse 7, 8427 Freienstein
 - Glattfelden, Dorfstrasse 74, 8192 Glattfelden
 - Hochfelden, Gemeindehausstrasse 4, 8182 Hochfelden
 - Höri, Wehtalerstrasse 46, 8181 Höri
 - Hüntwangen, Dorfstrasse 41, 8194 Hüntwangen
 - Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen
 - Neerach, Binzmühlestrasse 14, 8173 Neerach
 - Niederglatt, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt
 - Niederhasli, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli

- Niederweningen, Alte Stationsstrasse 19, 8166 Niederweningen
- Oberembrach, Pfungenerstrasse 11, 8425 Oberembrach
- Oberglatt, Rümliangstrasse 8, 8154 Oberglatt
- Oberweningen, Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen
- Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz
- Regensberg, Unterburg 54, 8158 Regensberg
- Rorbas, Kirchgasse 1, 8427 Rorbas
- Schleinikon, Dorfstrasse 16, 8165 Schleinikon
- Schöfflisdorf, Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
- Stadel, Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel
- Steinmaur, Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur
- Wasterkingen, Vorwiesenstrasse 172, 8195 Wasterkingen
- Weiach, Stadlerstrasse 7, 8187 Weiach
- Wil, Dorfstrasse 15a, 8196 Wil ZH
- Winkel, Seebnerstrasse 19, 8185 Winkel
- das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- die Baudirektion (unter Beilage von zwei Dossiers)



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli