

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 1

# **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Auftraggeber**

Gemeinde Niederglatt

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Anita Suter, Cédric Arnold

**Titelbild**

Quelle: Gemeinde Niederglatt

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>UMFELD</b>	<b>8</b>
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	8
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	9
2.3	Vorstellungen Region	13
2.4	Planungszone	14
<b>3</b>	<b>ZIELE</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	15
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	16
4.3	Verdichtung	20
<b>5</b>	<b>KERNZONENPLAN</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>24</b>
6.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	24
6.1	Zonenordnung	30
6.2	Bauzonen	30
6.2.A	Kernzonen	30
6.2.B	Wohnzonen	33
6.2.B1	Quartiererhaltungszone	35
6.2.C	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	36
6.2.D	Gewerbezone G3 und G4	37
6.2.E	Industriezone	38
6.2.F	Zone für öffentliche Bauten	40
6.2.G	Erholungszone	40
6.3	Besondere Institute	42
6.3.A	Arealüberbauungen	42
6.3.B	Pflicht zum Gestaltungsplan	43
6.4	Ergänzende Bauvorschriften	44
6.4.A	Bauweise	44
6.4.B	Abstandsvorschriften	44
6.4.C	Abstellplätze	45
6.4.D	Umgebung	48
6.4.E	Mehrwertausgleich	48
6.5	Inkrafttreten	48
6.6	Weitere Revisionsthemen	49
<b>7</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>50</b>
7.1	Umzonung Bauzonen	50
7.2	Erholungszone	51
<b>8</b>	<b>MÜLIWIS</b>	<b>53</b>
8.1	Ausgangslage	53
8.2	Bedarf & Vorhaben	53
8.3	Umzonung Müliwis	56
8.4	Standortalternativen	57
8.5	Interessenabwägung	58
<b>9</b>	<b>QUARTIERERHALTUNGSZONENPLAN IM GUET</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>69</b>

<b>11</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>71</b>
11.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	71
11.2	Orts- und Landschaftsbild	71
11.3	Umweltschutz	72
11.4	Lokalklima	74
11.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	75
11.6	Kommunaler Mehrwertausgleich	76
11.7	Mehrwertprogose	77
11.8	Fazit	78
<b>12</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>79</b>
12.1	Übersicht	79
12.2	1. Kantonale Vorprüfung	79
12.3	1. Öffentliche Auflage	81
12.4	1. Anhörung	81
12.5	2. Kantonale Vorprüfung	82
12.6	2. Öffentliche Auflage	83
12.7	2. Anhörung	83
12.8	Gemeindeversammlung	84
12.9	Genehmigung	84
<b>13</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>84</b>
	<b>ANHANG</b>	
	<b>AUSZUG DATENEXPORT MEHRWERTPROGNOSE</b>	<b>85</b>

# 1 EINLEITUNG

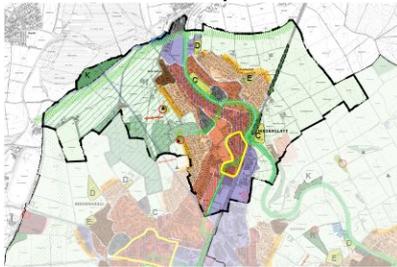
## Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 2014 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision 2014 punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung im "kommunalen Richtplan ONN" besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung des kommunalen Richtplanes ONN
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

## Kommunaler Richtplan ONN



Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplanes im "kommunalen Richtplan ONN" verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

## Vorgeschichte und Stand der Planung

Basierend auf der genehmigten kommunalen Richtplanung und aufgrund mehrfacher Vorbesprechungen mit dem Kanton Zürich wurde eine Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung erarbeitet, welche die Anpassungen basierend auf der kommunalen Richtplanung in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umsetzte. Diese Vorlage wurde öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das ARE des Kantons Zürich jedoch entgegen vorhergehenden, anderslautenden Angaben fest, dass die diversen Um- und Aufzonungen als nicht genehmigungsfähig eingestuft werden, solange die Revision 2020 des kantonalen Richtplanes nicht genehmigt ist. Erst mit der Zuweisung der Gemeinde Niederglatt zur "urbanen Wohnlandschaft" im kantonalen Richtplan (bzw. im ROK) bestehe eine Genehmigungsvoraussetzung. Die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplanes 2020 wird jedoch erst ca. 2024/25 genehmigt sein.

## Aufteilung der Vorlage

Um die brennenden Themen – insbesondere im Bereich der Kernzonenvorschriften – bald behandeln und die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) termingerecht vornehmen zu können, wurde die Vorlage in zwei Revisionspakete aufgeteilt:

Paket 1 (vorliegende Vorlage):

Das Paket 1 umfasst im Wesentlichen jene Inhalte, welche in der Vorprüfung des Kantons Zürich unabhängig von der Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplanes als genehmigungsfähig beurteilt wurden. Es handelt sich um folgende Inhalte:

- Diverse Anpassungen der Bauordnung wegen neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen
- Festlegung Quartiererhaltungszone
- Zuweisung der Erholungsgebiete zu Erholungszonen anstatt zu Freihaltezonen (Korrektur)
- Umsetzung IVHB mit der Einführung der Grünflächenziffer gemäss IVHB

Die Umzonung der Freihaltezone Müliwis in eine Erholungszone wurde durch den Kanton Zürich/ARE ebenfalls nicht als genehmigungsfähig erachtet, weil der Bedarf und das Erfordernis eines Standortes ausserhalb Siedlungsgebiet nicht nachgewiesen sei. Es besteht jedoch aktueller, kurzfristiger Bedarf nach dieser Fläche für Erholungsnutzungen, welche in den bestehenden Gebieten im Siedlungsgebiet nicht untergebracht werden können. Daher wurde diese in der Richtplanung beibehalten. Die Umzonung der Müliwis wird daher bereits in Paket 1 weiterverfolgt.

Paket 2 (ca. 2024):

Die Inhalte des Pakets 2 können erst nach der Genehmigung der Revision 2020 des kantonalen Richtplanes erneut der Bevölkerung vorgelegt werden. Es umfasst folgende Inhalte:

- Umsetzung des kommunalen Richtplanes, d.h. Anpassungen am Zonenplan (Um- und Aufzonungen), für welche die Zuweisung von Niederglatt zur "urbanen Wohnlandschaft" eine Genehmigungsvoraussetzung ist.
- Anpassungen der Bauordnung bezüglich Klima und Ökologie\*

\* Die Klima- und Ökologie-Themen sind grundsätzlich nicht abhängig von der Genehmigung der Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplanes. Allerdings fehlen aktuell noch Rechtsgrundlagen, welche der Gemeinde die Möglichkeit geben würden, griffige und geeignete Vorschriften zu Klima- und Ökologie-Themen in die Bauordnung aufnehmen zu können. Die aktuell laufende Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dürfte hier neue Rechtsgrundlagen schaffen. Es wurde daher als zweckmässig beurteilt, auch die Klima- und Energiethemata auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

## **Teilrevision Nutzungsplanung Paket 1**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung "Paket 1" werden im Wesentlichen Vollzugsprobleme korrigiert. Ausserdem muss die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

## **Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan (Umzonung der Freihaltezonen in Erholungszonen, Festlegung Quartiererhaltungszone)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenplan
- Quartiererhaltungszonenplan Im Guet
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiet "Gütekategorie C"
- Bericht zu den Einwendungen zu Paket 1 (öffentliche Auflage 2021/22 der Gesamtvorlage und 2. öffentliche Auflage 2023 Paket 1)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

## 2 UMFELD

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

#### ISOS

Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

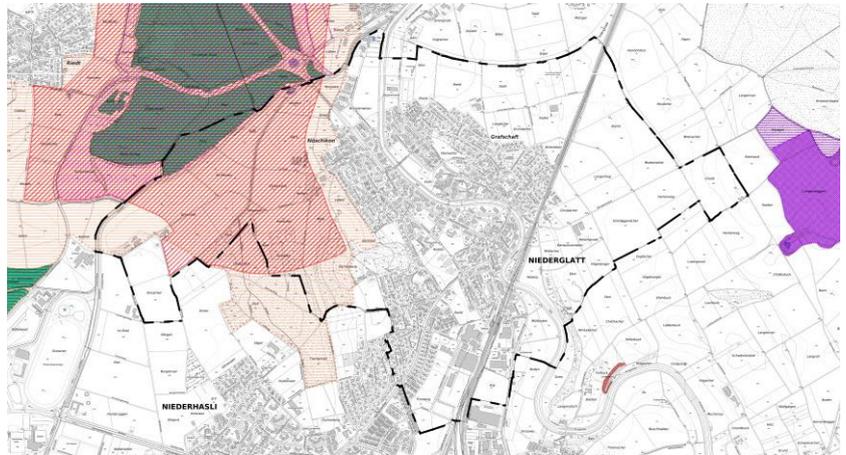
#### BLN

Der Inventareintrag BLN 1404 "Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Niederglatt.

#### Biotope von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

-  BLN- Gebiete
-  Moorlandschaften
-  Flachmoor-Inventar
-  Jagd verboten, Schifffahrt nicht eingeschränkt



#### Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

##### Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

##### Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

Im Inventar der historischen Verkehrswege finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung. Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.



## 2.2 Vorstellung Kanton Zürich

### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Quelle: Kantonales ROK  
Abrufdatum: 8.12.2020

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

### Handlungsräume Niederglatt

Niederglatt ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Gemäss den Planungen in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich/ARE im Rahmen des Masterplanes ONN und des nachfolgenden kommunalen Richtplans ONN ist jedoch eine Zuteilung zur "urbanen Wohnlandschaft" vorgesehen. Diese ist in der Revisionsvorlage der kantonalen Richtplanung 2020 eingestellt.

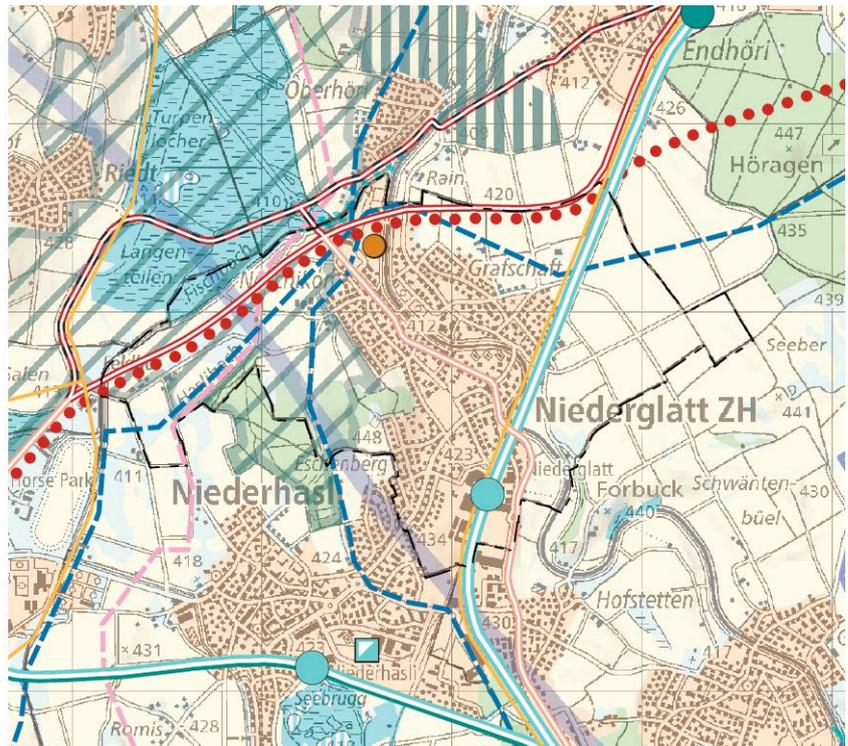
Entsprechend der Vorprüfung zur Gesamtvorlage (Revisionspakete 1 & 2) hat der Kanton Zürich sämtliche Revisionsinhalte, welche von der Zuweisung zur "urbanen Wohnlandschaft abhängen", als nicht genehmigungsfähig beurteilt, solange die Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplanes nicht rechtskräftig ist. Alle Revisionsbestandteile, welche von der Zuweisung des ONN-Gebiets zur "urbanen Wohnlandschaft" abhängen, werden daher aus der Gesamtvorlage herausgelöst und in einem späteren Revisionspaket 2 behandelt.

Vorliegendes Revisionspaket 1 hängt nicht von der Zuweisung zur "urbanen Wohnlandschaft ab".

## Kantonaler Richtplan

Siedlung	
bestehend	Siedlungsgebiet
geplant	Siedlungsgebiet
Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
Verkehr	
	Hauptverkehrsstrasse
	Abklassierung
	Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Station / Haltestelle
	Abgrenzungslinie Flughafen

Quelle: Kantonaler Richtplan  
 Abrufdatum: 8.12.2020



Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Niederglatt sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

Auftrag an die Gemeinden  
 Quelle: kantonaler Richtplan

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Neue Hauptverkehrsstrasse
- Zu prüfende Linienführung

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

## Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Das Neeracherried befindet sich in einem rechtskräftigen Schutzgebiet gemäss altrechtlicher Schutzverordnung (SVO).

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte



 Geomorphologisch geprägte Landschaften

Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



Altrechtliche Schutzverordnungen:

 Rechtskräftiges Schutzgebiet

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 8.12.2020

Riedlandschaft bei Neerach

Auf dem Gemeindegebiet ist im Inventar der Landschaftsschutzobjekte das Objekt Nr. 1014 Riedlandschaft bei Neerach verzeichnet.

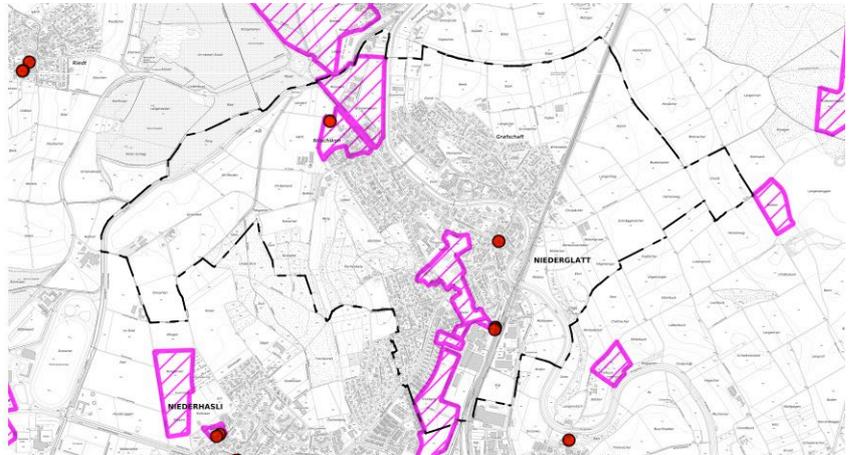
Neben den allgemeinen Schutzziele werden folgende spezifische Schutzziele ausgewiesen:

- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen Vegetation
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik –Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Ungeschmälerter Erhalt der einzigartigen landschafts- und naturräumlichen Teilräume, wie beispielsweise einzelne Moorbiotope
- Ungeschmälerter Erhalt der charakteristischen Elemente der Moorlandschaft (dazu gehören landschaftstypische Geländeformen, Vegetationsstrukturen, mit der traditionellen Nutzung in Zusammenhang stehende typische Bauten und Anlagen und schutzwürdige Lebensräume)
- Ungeschmälerter Erhalt der hydrologischen Moorbedingungen und Gewährleistung des moortypischen Wasserhaushaltes
- Unterstützung der für die Moorlandschaft typischen Nutzungen

## Archäologische Zonen

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.



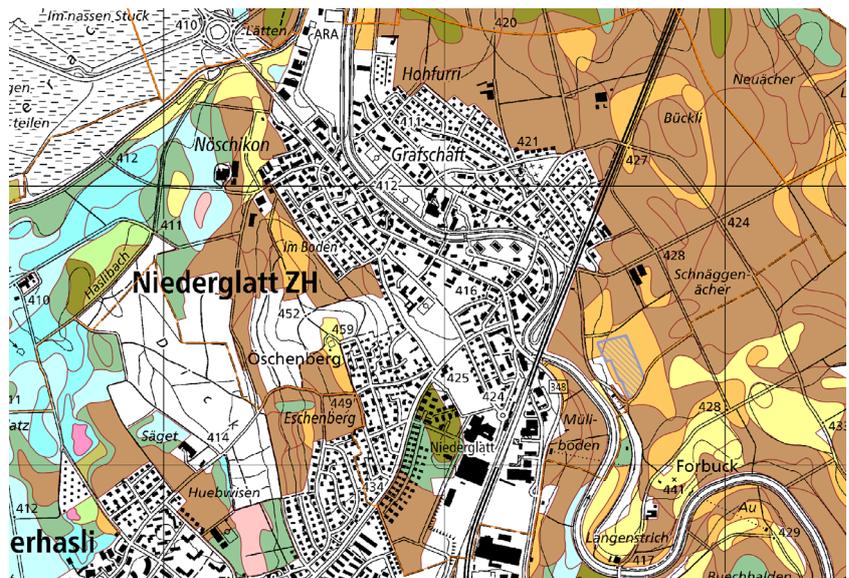
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 8.12.2020

## Boden und Fruchtfolgeflächen

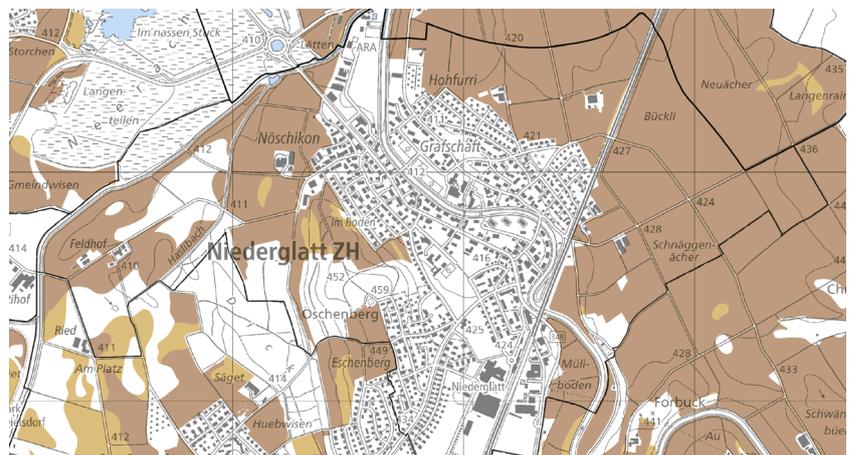
Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen ist ein wesentliches öffentliches Interesse. Der Grossteil der Böden in Niederglatt ist tiefgründig und in weiten Teilen der Landwirtschaftszone bestehen Fruchtfolgeflächen mit uneingeschränkter Fruchtfolge (NEK 1-2).

Wasserhaushaltsklasse (Vermessungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)				
	sehr tiefgründig	tiefgründig	mässiggründig	ziemlich flachgründig	sehr flachgründig
	100	70	50	30	10
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e
stauwasser-geprägt	-	r	g	h	i
grund- oder hangwasser-geprägt*	-	-	o	-	p
	-	s	t	q	r
	-	-	-	u	v
	-	-	-	w	x
	-	-	-	y	z

\* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden



-  FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
-  Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)

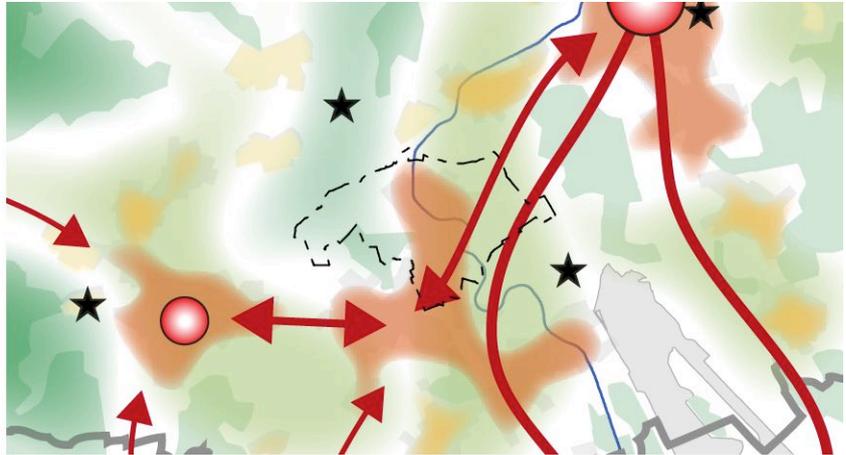


## 2.3 Vorstellungen Region

### Regionales Raumordnungs-konzept Zürcher Unterland

- Raumtypen**
- dynamisch städtische Räume
  - moderat verdichtete Räume
  - erneuerte ländliche Räume
- Landschaft**
- Priorität Natur und Erholung
  - Priorität Landwirtschaft
- Verbindungen**
- überregionale Bedeutung
  - regionale Bedeutung zwischen Zentren
  - regionale Bedeutung

Quelle: Regionales ROK Unterland  
 Abrufdatum: 8.12.2020



### Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

Allgemein

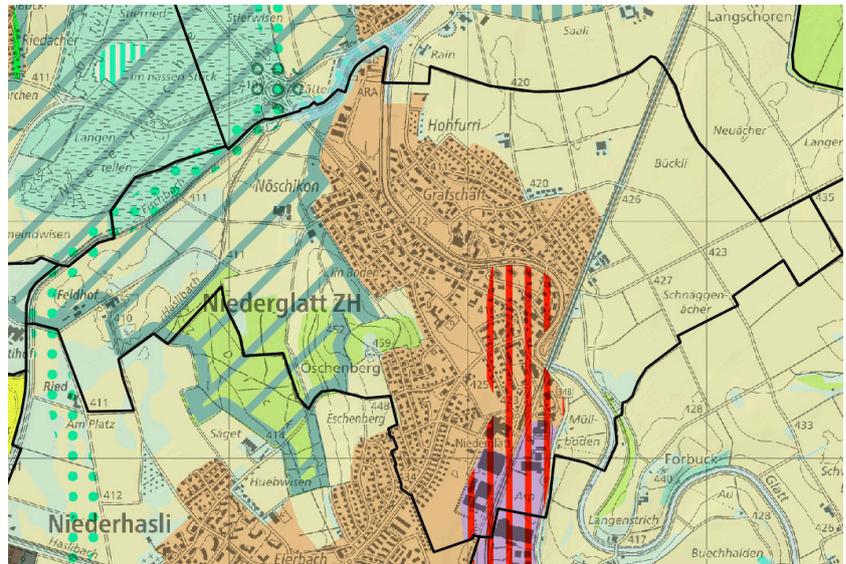
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der teilrevidierte regionalen Richtplan wurde am 27. Mai 2020 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Niederglatt gemacht:

- Arbeitsplatzgebiet
- Hohe bauliche Dichte

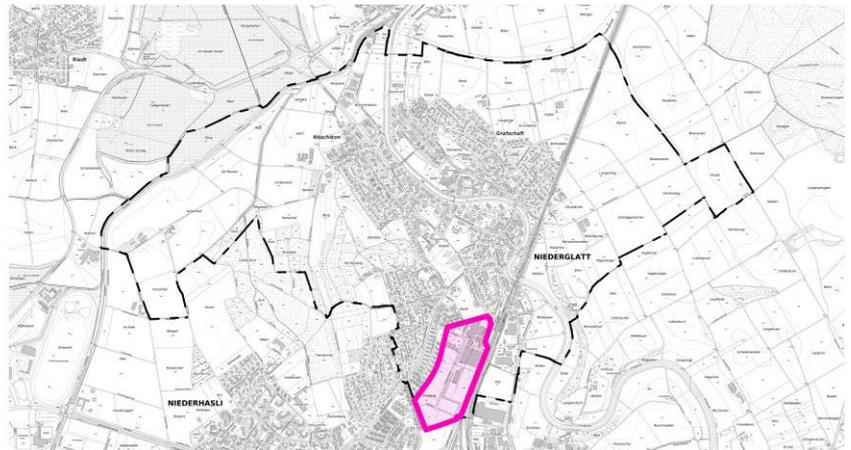


## 2.4 Planungszone

### Differenzierte Entwicklung hin zum Mischgebiet

Das Gebiet an der Seeblerstrasse grenzt an das Wohngebiet Frohnberg an. Aufgrund der Lage in der Abgrenzungslinie (AGL) besteht keine Möglichkeit, die angrenzenden Bereiche umzuzonen. Mit der gemeinsamen Erarbeitung des Masterplanes und des Richtplanes wurde Seitens des Kantons Zürich der Aufstieg im ROK hin zur urbanen Wohnlandschaft versprochen. Damit wurden die Weichen für eine Gebietsentwicklung an der Seeblerstrasse hin zu einem hochwertigen Misch- und Arbeitsplatzgebiet gestellt, wodurch auch die angrenzende Wohnnutzung geschont werden kann. Der Kanton Zürich beurteilt die Umzonung jedoch erst als genehmigungsfähig, wenn die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplanes 2020 genehmigt ist. Daher kann die Umzonung an der Seeblerstrasse erst ab ca. 2024/25 behandelt werden und ist nicht Inhalt der vorliegenden Revisionsvorlage. An der Planungszone muss daher festgehalten werden, um dann im Revisionspaket 2 die nötigen qualitätssichernden Massnahmen ergreifen zu können.

 Planungszone



## 3 ZIELE

### Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Paket 1 besteht darin, die BZO und den Zonenplan aufgrund von Vollzugsproblemen und neuer Vorgaben (IVHB) anzupassen. Wo möglich, sollen die Vorgaben im Hinblick auf die Qualität der Bauten und Aussenräume verbessert werden.

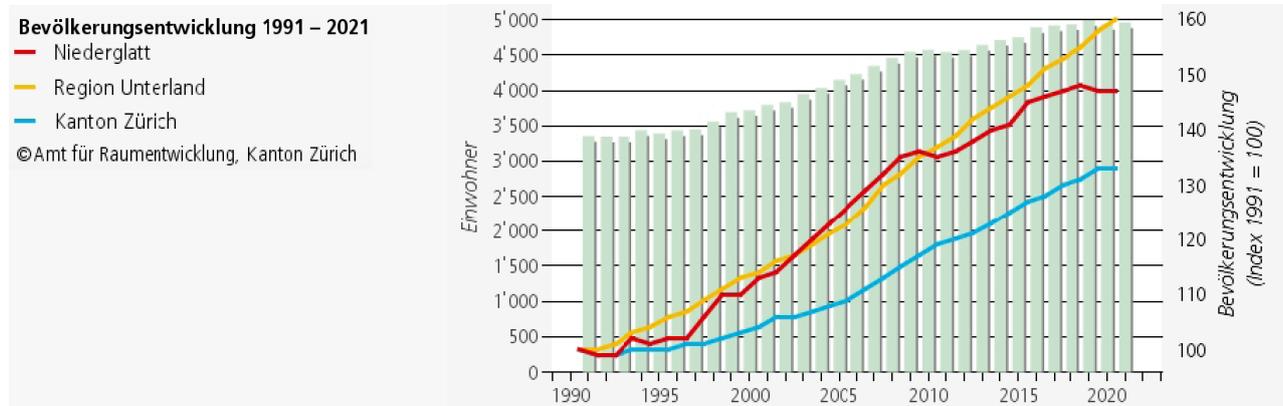
## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2021

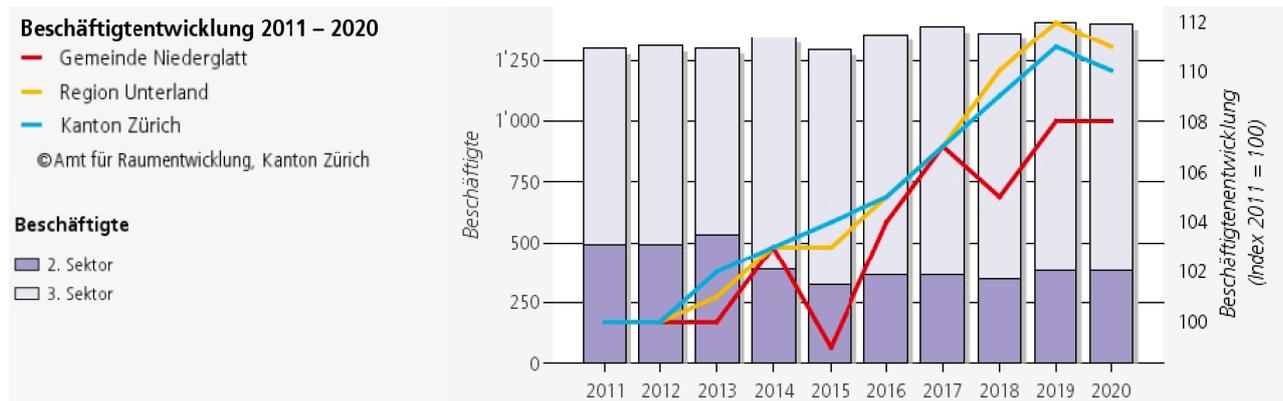
Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Niederglatt liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.2 % pro Jahr:

	Einwohner 2006	Einwohner 2021	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
<b>Gemeinde Niederglatt</b>	4'231	4'959	+ 728	+ 48
<b>Region Unterland</b>	93'889	121'372	+27'483	+ 1'832
<b>Kanton Zürich</b>	1'274'384	1'562'345	+ 287'961	+ 19'197



#### Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2013 und 2020 leicht zugenommen. Im Jahr 2020 waren 1'440 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen.



#### Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (+ ca. 15 Jahre)

2018 lag die Bevölkerungszahl gemäss ARE bei 4'934. 2021 lag sie nicht wesentlich höher bei 4'959 (Quelle statistisches Amt). Es wird daher nicht mit einem Bevölkerungswachstum von 1.2 % gemäss der Entwicklung 2006–2021, sondern lediglich von 1 % gerechnet. Für das Jahr 2035 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von rund **5'800 EW**.

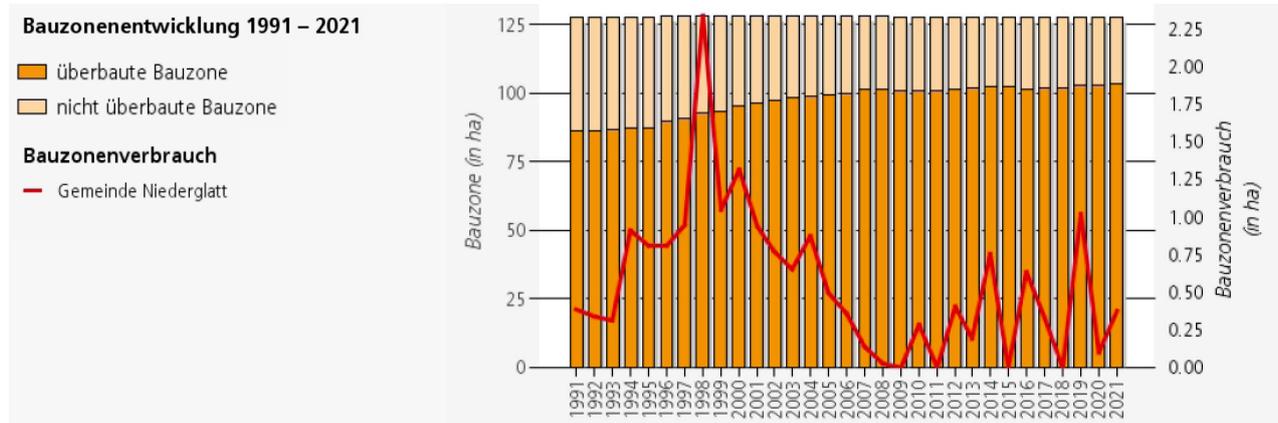
#### Arbeitsplätze bis 2035 (+ca. 15 Jahre)

Rechnet man mit dem gleichen Anteil Arbeitsplätze pro Einwohner wie 2020 (4'937 EW/1'440 AP), ergibt sich für 2035 eine Arbeitsplatzzahl von rund 1'700 AP.

## 4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2006–2021) weitgehend konstant geblieben und lag im Jahr 2021 bei 127.6 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Niederglatt 4.2 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.3 ha.

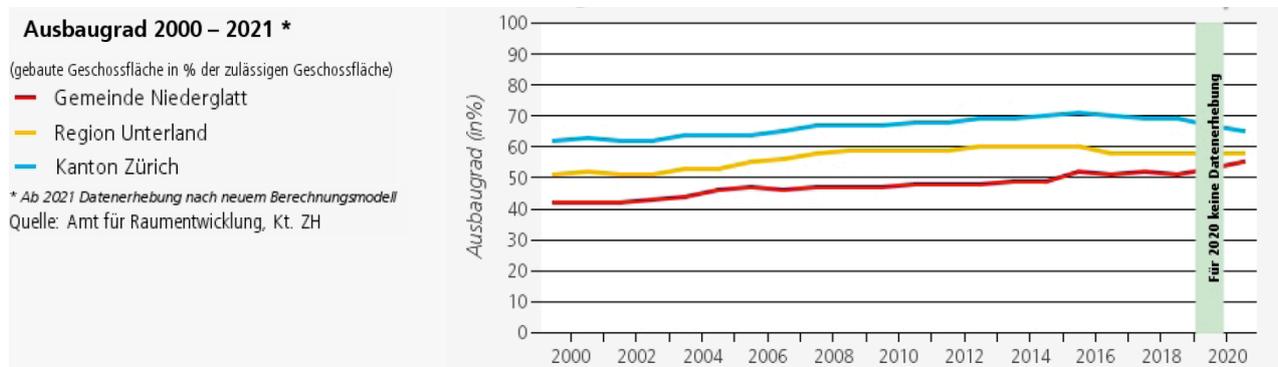


	Bauzonen- verbrauch 2006–2021 (ha)	Bauzonen- verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2021 (ha)
Wohnzone	2.1	0.14	6.0
Mischzone	0	0	1.7
Arbeitszone	2.1	0.14	16.0

### Ausbaugrad

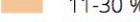
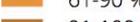
Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Mit Ausnahme der Arbeitszonen, welche im Jahr 2019 einen Ausbaugrad von 31.2 % aufwiesen, sind die Bauzonen mittelmässig genutzt. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 61.7 % und in den Mischzonen bei rund 65.6 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von rund 52 % im Durchschnitt aller Zonen.



#### Ausbaugrad in Prozent

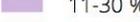
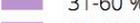
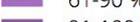
##### Wohnzonen W1/W2

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

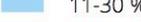
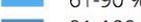
##### Wohnzonen W3 und höher

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

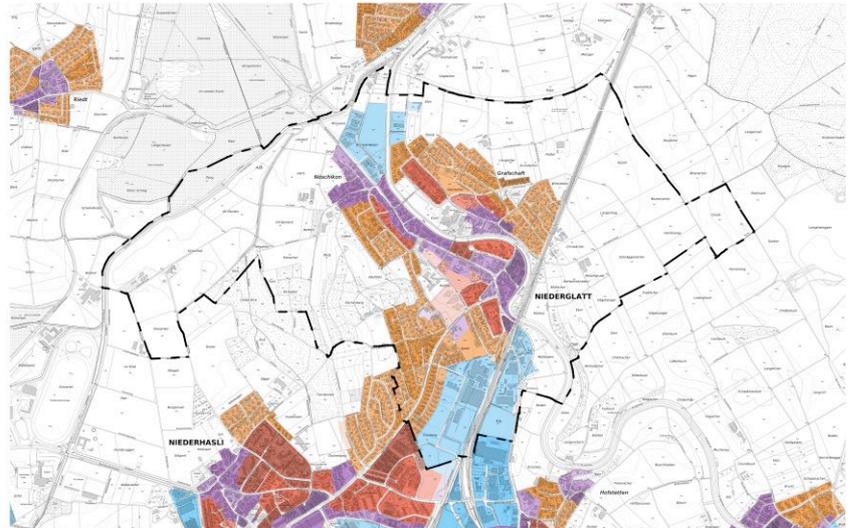
##### Mischzonen

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

##### Industriezonen

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 10.12.2020



#### Verdichtung / Veränderungsstrategie

Die Verdichtung in Niederglatt soll auf zentrale und gut erschlossene Gebiete konzentriert werden. Dies betrifft insbesondere das Schlüsselgebiet Bahnhof, die Seeblerstrasse sowie die Gebiete Rietlen und Gwyd. Des Weiteren soll auch entlang der Kaiserstuhlstrasse eine moderate Verdichtung und Aufwertung stattfinden. Das Wachstum soll soweit wie möglich in den Entwicklungsschwerpunkten aufgenommen werden. Der Druck auf die empfindlichen Siedlungsrandlagen mit Einfamilienhausstrukturen soll damit reduziert werden.

Für das Gebiet Rietlen besteht bereits ein Gestaltungsplan und das Vorhaben wurde bereits teilweise erstellt.

Die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der übrigen Bauzonen wird in der vorliegenden Teilrevision geprüft.

### Kapazitätsreserven ausgehend von den Geschossflächenreserven gemäss ARE

In den bestehenden Zonen bestanden 2019 (Grundlagedaten ARE) folgende Kapazitätsreserven:

**Einwohner: ca. 4'900 EW**  
davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 30 EW

**Arbeitsplätze: ca. 1'400 AP**  
davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 15 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	555	28.3		460	38.6	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	831	42.4		1'962	164.8	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2035)</b>	<b>1'386</b>	<b>70.7</b>		<b>2'422</b>	<b>203.4</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2019</b>	<b>4'900</b>	<b>250.7</b>	<b>51 m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>1'400</b>	<b>118.9</b>	<b>84 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2035) rund</b>	<b>6'286</b>	<b>321.4</b>		<b>3'822</b>	<b>322.3</b>	
<b>Total Niederglatt</b>	<b>6'316</b>			<b>3'837</b>		
<b>Bestand in Bauzonen 2021</b>	<b>4'930</b>			<b>1'425</b>		

Hinweis Mischzonen

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossfläche.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2035 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

### Realistische Kapazitätsreserven 1'360 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Zunahme von 2021 bis 2035 von zusätzlich rund 1'360 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

### Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit rund 16 ha grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

**Kapazitätsreserven ausgehend  
von der Bauzonenstatistik ARE  
Stand 2019**

Ausgehend von der Bauzonenstatistik des ARE, Stand 2019 wurden folgende Reserven ermittelt:

**Kapazitätsschätzung anhand Überbauungsstand Bauzonen**

Wohnzonen	überbaut [ha]	Ausbaugrad	AZ	Verdichtung 20%				GF/EW 63			
				GF	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
WE2	24.8	63.4%	30%	27230	7080	100%	0%	63	50	113	0
W2	18.5	63.4%	45%	30470	9750	100%	0%	63	50	155	0
W2/GP	2.1	80.0%	45%	0	0	100%	0%	63	50	0	0
W3	11.8	63.4%	60%	25913	7256	95%	5%	63	50	110	7
W3/GP	2.2	80.0%	60%	0	0	95%	5%	63	50	0	0
	59.4									377	7

Mischzonen	überbaut [ha]	Ausbaugrad	AZ	GF	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
K	3.7	65.6%	50%	6364	2036	80%	20%	63	45	26	9
WG2	0.9	65.6%	45%	1393	446	70%	30%	63	45	5	3
WG3	14.3	65.6%	60%	29515	8264	70%	30%	63	45	92	55
WG3/GP	1	80.0%	60%	0	0	80%	20%	63	45	0	0
	19.9									123	67

Mischzonen	überbaut [ha]	Ausbaugrad	BMZ	Baumasse	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
G3	5.8	31.1%	3	119886	5328	0%	100%	63	80	0	67
G4	1.8	31.1%	4	49608	2205	0%	100%	63	80	0	28
I	9	31.1%	10	620100	24804	0%	100%	63	100	0	248
	16.6									0	342

**Reserven bebaute Bauzonen Total** **500** **417**

**Unbebaute Bauzonen**

Wohnzonen	unbebaut [ha]	Ausbaugrad	AZ	Überbauung 80%				GF/EW 63			
				GF	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
WE2	0.4	0.0%	30%	1200	1248	100%	0%	63	50	20	0
W2	3	0.0%	45%	13500	17280	100%	0%	63	50	275	0
W2/GP	0	0.0%	45%	0	0	100%	0%	63	50	0	0
W3	1.6	0.0%	60%	9600	10752	95%	5%	63	50	162	11
W3/GP	1.1	0.0%	60%	6600	7392	95%	5%	63	50	112	7
	6.1									569	18

Mischzonen	unbebaut [ha]	Ausbaugrad	AZ	GF	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
K	0.3	0.0%	50%	1500	1920	80%	20%	63	45	24	9
WG2	0.5	0.0%	45%	2250	2880	70%	30%	63	45	32	19
WG3	0.8	0.0%	60%	4800	5376	70%	30%	63	45	60	36
WG3/GP	0	0.0%	60%	0	0	80%	20%	63	45	0	0
	1.6									116	64

Mischzonen	unbebaut [ha]	Ausbaugrad	BMZ	Baumasse	mGFm2	Wohnanteil	Gewerbeanteil	GF / EW	GF / AP	EW	AP
G3	9.1	0.0%	3	273000	48533	0%	100%	63	80	0	607
G4	1	0.0%	4	40000	7111	0%	100%	63	80	0	89
I	6.3	0.0%	10	630000	100800	0%	100%	63	100	0	1008
	16.4									0	1704

**Reserven unbebaute Bauzonen Total** **685** **1785**

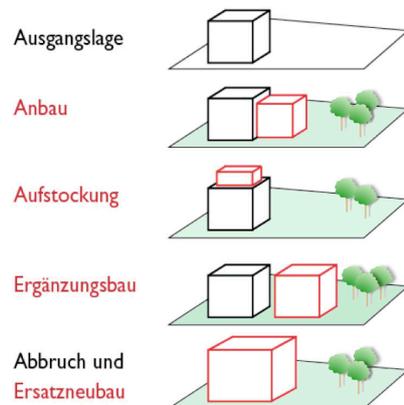
**Vergleich**

	Geschossflächen ARE	Bauzonenstatistik ARE
Bestehende Reserven Einwohner im gültigen Zonenplan	1'386 EW	1'185 EW
Bestehende Reserven Arbeitsplätze im gültigen Zonenplan	2'422 AP	2'202 AP

Die Differenz der beiden Berechnungen liegt bei 10–15 %, was aufgrund der zu treffenden Annahmen vertretbar ist.

## 4.3 Verdichtung

### Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

### Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

### Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzoning noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzoning verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen, sind:

- Zustand der Bausubstanz:  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

## Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Niederglatt wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

### Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.2 erwähnt, weist Niederglatt einen relativ geringen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Entsprechend sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden.

### Gebäudealter

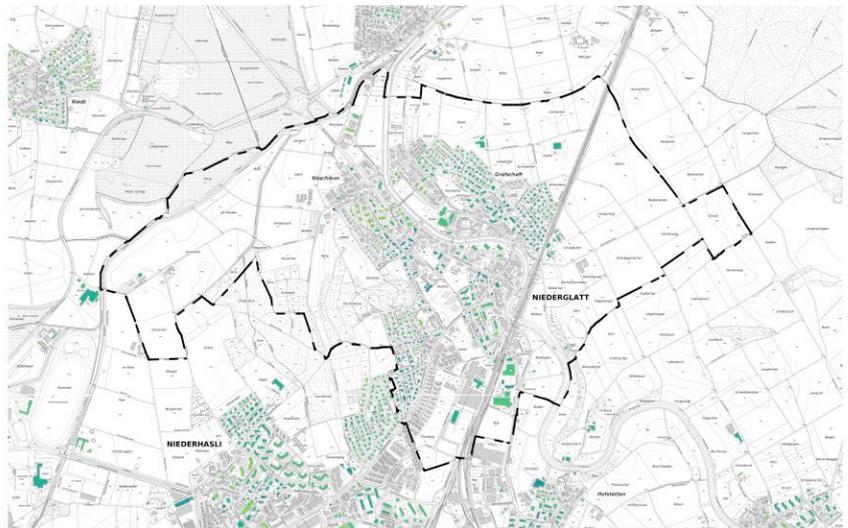
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, vom vorhandenen Nutzungspotenzial, von der Lage im Siedlungsgebiet und der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Niederglatt gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.

### Gebäudealter



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 10.12.2020

## Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Antei- len an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehr- familienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Besonders entlang der Kaiserstuhlstrasse sowie im Gebiet Steinacher ist ein hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern und ein geringer Stock- werkeigentumsanteil vorhanden.

### Eigentumsstruktur

 hoher MFH-Anteil sowie geringes Stockwerkeigentum

### Hinweis

Im nebenstehenden Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhaus- anteil von über 50% sowie einen Stockwerkeigentumsanteil von unter 50% dargestellt



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 16.12.2020

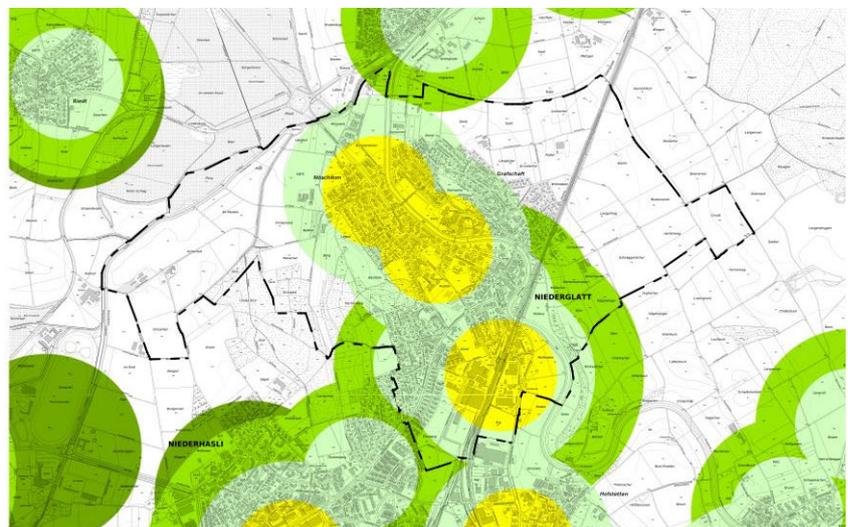
## ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öf- fentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll pri- mär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen. Im nachfolgen- den Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen dargestellt.

In Niederglatt verfügen die Gebiete rund um den Bahnhof sowie ent- lang der Kaiserstuhlstrasse über eine mittelmässige bis gute ÖV-Er- schliessung (Güteklasse C). Zudem liegen grosse Teile des Siedlungs- gebiets von Niederglatt in der Güteklasse D, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht.

### ÖV-Güteklassen

 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 10.12.2020

## 5 KERNZONENPLAN

### Kein Ortsbildinventar

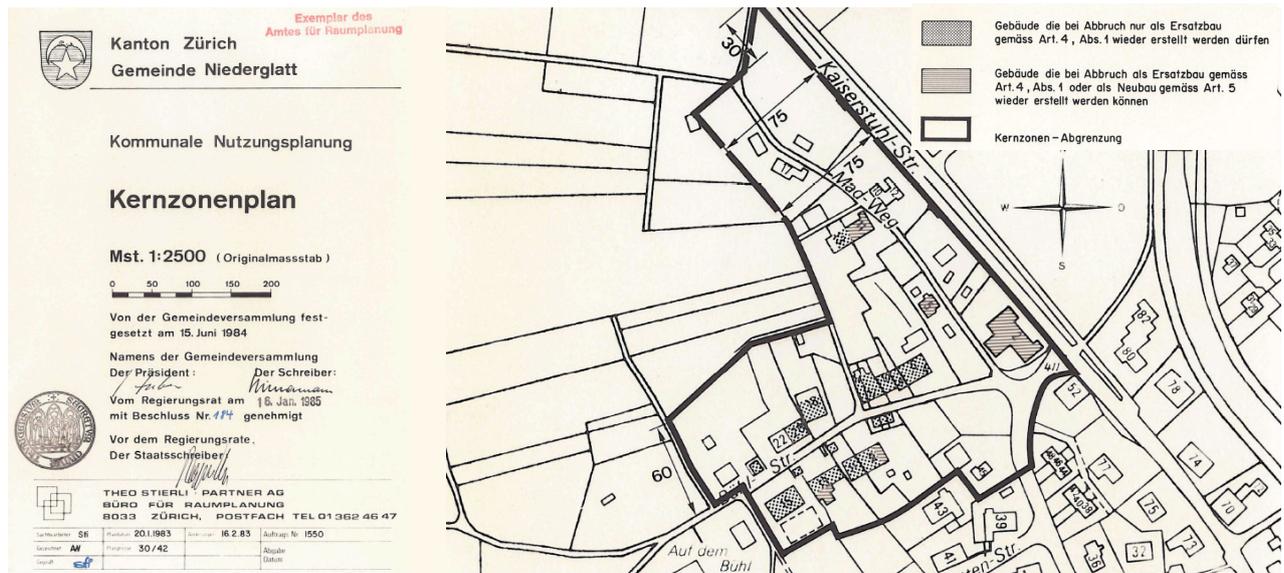
Die Ortskerne von Niederglatt und Nöschikon sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

### Gebäude Inventar

Das Inventar der möglicherweise schutzwürdigen Gebäude wurde vom Gemeinderat festgesetzt.

### Kernzonenplan

Niederglatt verfügt über einen Kernzonenplan für Nöschikon.



### Kernzonenplan

Der Kernzonenplan bleibt weitgehend unverändert. Er wurde auf Basis der aktuellen Daten der amtlichen Vermessung neu gezeichnet. In diesem Zusammenhang wurden die punktierten Gebäude rot eingefärbt und die schraffierten Gebäude braun dargestellt. Inhaltlich ergibt sich dadurch keine Veränderung.

### Anpassung

Einzige Anpassung stellt die Streichung des Gebäudes Madweg 5 als braunes Gebäude dar. Weil das Gebäude wenig Bedeutung für das Ortsbild im Ortskern hat, wird es gestrichen.

- Kernzongrenze
- Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
- Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen



## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

## 6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

### Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils das Nutzungsmass anzufügen.

Beispielsweise:

2-geschossige Wohnzone

W2 -> W2/45

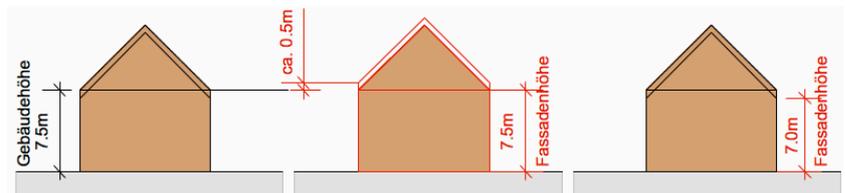
## Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

### Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

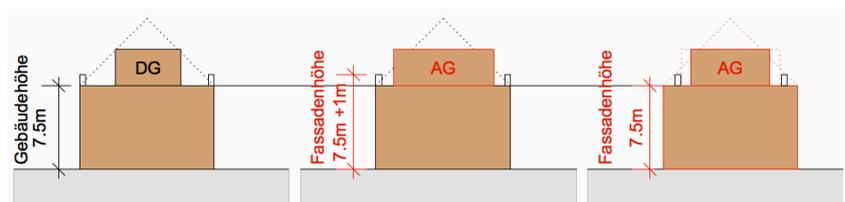
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

### Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

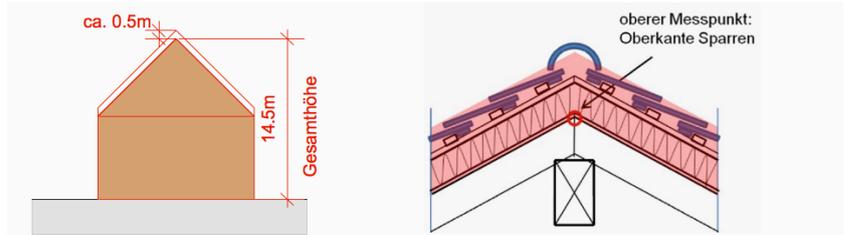
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



**Gesamthöhe**  
 IVHB

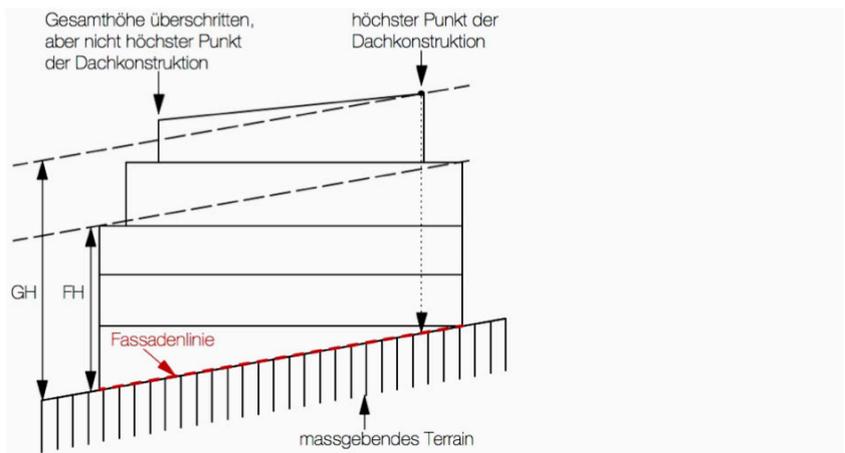
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe**  
 (giebelseitig oder mit Attika)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

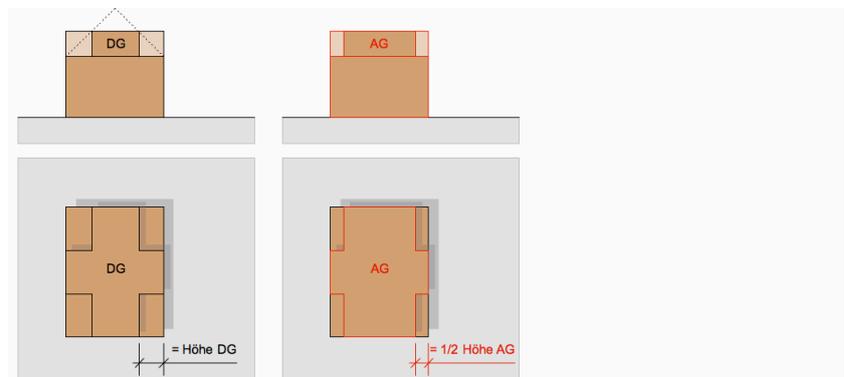
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

## Attikageschoss

IVHB

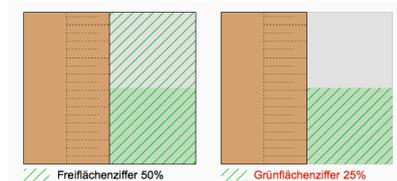
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

Ausdehnung des Attikageschosses



## Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

## Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf  $\frac{1}{3}$  festgehalten.

## Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im vorliegenden Fall an der Seeblerstrasse zu ungeeigneten Situationen führen, da hier eine künstliche Abgrabung besteht.

### **Anrechenbare Grundstücksfläche**

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung, zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

### **Baumassenziffer (G / I)**

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

### **Ausnutzung**

10 % zusätzliche Nutzung

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Ausnutzungsziffer damit um 20 % aller anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden. Da heute bereits 10 % zusätzliche Nutzung möglich sind, erhöht sich die Nutzung um weitere zusätzliche 10 %.

## Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt sind.

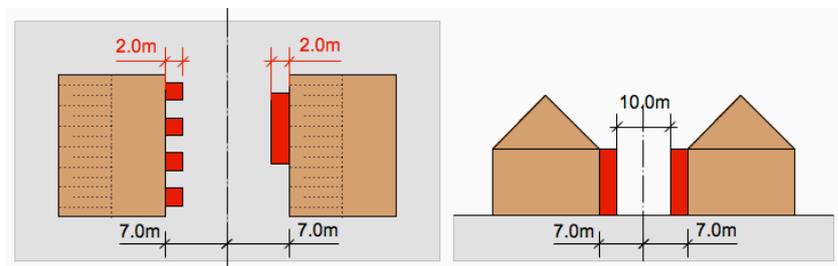
## Grundabstand

IVHB

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund des IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre.



## Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt. Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

In der Regel wird der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet, da dies der bekannte Begriff ist. Niederglatt hat dies in der Gemeindeordnung festgehalten. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

## Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

## 6.1 Zonenordnung

### Zonen Art. 1

Im Sinne des Erhalts qualitativ hochwertiger Überbauungen, wird eine neue Quartiererhaltungszone für das bemerkenswerte Gebiet "Im Guet" eingeführt.

Zwecks differenzierterer Nutzungsregelung wird die bisherige Zone I10 in zwei Zonentypen IA10 und IB10 aufgeteilt.

Da es in Niederglatt keine Reservezone hat, wird auf den Begriff Reservezone verzichtet.

Um in den heute als Freihaltezone festgelegten Erholungsgebieten gemäss kommunalem Richtplan die für die Erholungsgebiete erforderlichen Anlagen erstellen zu können, werden neu Erholungszonen eingeführt. Um spezifische Vorschriften machen zu können, werden diese in fünf Typen unterteilt (E1, E2, E3, E4, E5).

Bei allen Zonen wird der Übersichtlichkeit halber bereits in der vorliegenden Tabelle die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) aufgeführt.

### Massgebende Pläne Art. 3

Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene verkleinerte Plan ist nicht rechtsverbindlich. Es gilt der schliesslich vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000.

In Artikel 3 werden die neu vorgesehenen Ergänzungspläne aufgenommen.

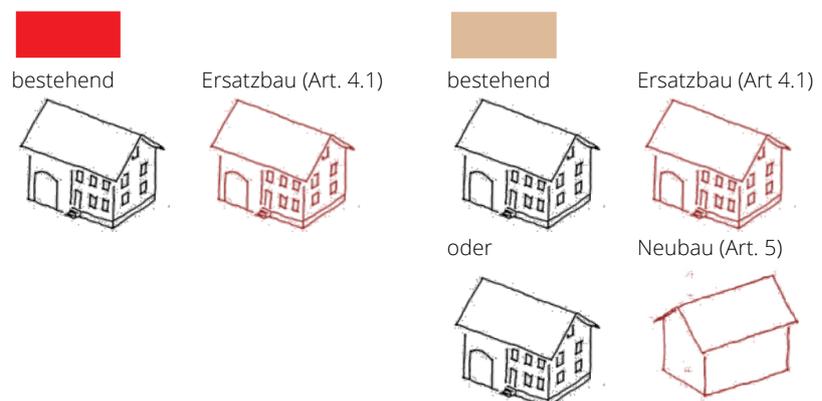
## 6.2 Bauzonen

### 6.2.A Kernzonen

### Um- und Ersatzbauten Art. 4

Auf den Begriff "Ergänzungsbauten" wird in Art. 4 verzichtet, da Ergänzungsbauten grundsätzlich Neubauten sind, welche sich nach Art. 5 zu richten haben.

Der Kernzonenplan wird neu gezeichnet. Die bisher punktiert eingetragenen Gebäude sind nun rot, die bisher schraffiert eingetragenen sind braun dargestellt. Inhaltlich entsteht dadurch keine Veränderung.



Die Vorgaben und die möglichen Voraussetzungen für Abweichungen werden geringfügig konkretisiert.

Für braun bezeichnete Bauten wird das Erfordernis, die bisherige Firstrichtung einhalten zu müssen, aufgehoben, um mehr Projektierungsspielraum zu ermöglichen.

### Grundmasse für Neubauten

Art. 5 Abs. 2

Auf den bisherigen Absatz 2 der Neubauten, welcher einen kleineren Grundabstand für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude zulässt, wird verzichtet. Es sind kaum mehr landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, die nicht umgenutzt werden.

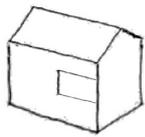
### Fassadengestaltung

Art.7

Die relativ strengen Vorschriften zur Fassadengestaltung werden zu einem Grossteil auf die rot bezeichneten Bauten beschränkt.

Für Neubauten hingegen wird zugelassen, dass sie bei besonders guter Gestaltung eine modern interpretierte Gestaltung der herkömmlichen Bauweise aufweisen dürfen.

Beispiel herkömmlicher Bau und modern interpretierter Neubau



### Dachform; Dacheindeckung

Art. 8

Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit von Solardächern wird die Anpassung der Ausrichtung der Dachflächen zugelassen.

Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV (Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten) werden andere Dachformen zugelassen. Dies bedeutet auf angebauten Garagen kann zum Beispiel ein Flachdach erstellt werden. Bei eingeschossigen angebauten Wohnräumen hingegen ist dies nicht zulässig.

Dachvorsprünge

Zur besseren Belichtung der Wohnräume in der Kernzone sollen auch kleinere als die bisher 80 cm tiefen Dachvorsprünge vorgesehen werden, wenn diese den Proportionen des Gebäudes und des Daches entsprechen.

## Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Energiegewinnungsanlagen

Art. 9

Auch bei den Dachaufbauten wird neu auf ein strenges und starres Mass verzichtet und eine offene Regelung über die Einordnung vorgesehen.

Art. 9 Abs. 5

Im Sinne der Erleichterung für die Nutzung und die Belichtung von Dachgeschossen können neu grössere Dachflächenfenster vorgesehen werden.

Art. 9 Abs. 5b Dachflächenlichtbänder

Die bisherige Formulierung erwies sich als unklar. Neu wird klargestellt, dass unter Dachfläche beide Seiten eines Schrägdaches zu verstehen sind. Es dürfen also nicht auf der Ostseite Giebellukarnen und auf der Westseite des Schrägdaches Schleppgauben erstellt werden, sondern es ist eine Art Dachaufbau für die gesamte Dachfläche – also beide Seiten des Schrägdaches – zu verwenden.

Um eine weitere Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden Glasziegel oder horizontale Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



Art. 9 Abs. 10 Energiegewinnungsanlagen

Energiegewinnungsanlagen sollen zu Gunsten der Nutzung von Solarenergie auch in den Kernzonen nicht ausgeschlossen werden. Sie werden nach Massgabe des übergeordneten Rechtes zugelassen.

Art. 9 Abs. 11 Dachflächenfenster bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen



Es wird zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. In der Nacht können sie jedoch sichtbar sein. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

## Umgebungsgestaltung

Art. 10

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es wird daher grundsätzlich eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechenden traditionellen Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert.

Nöschikon



Beispiel Vorgärten



Beispiel Integration Carport



## 6.2.B Wohnzonen

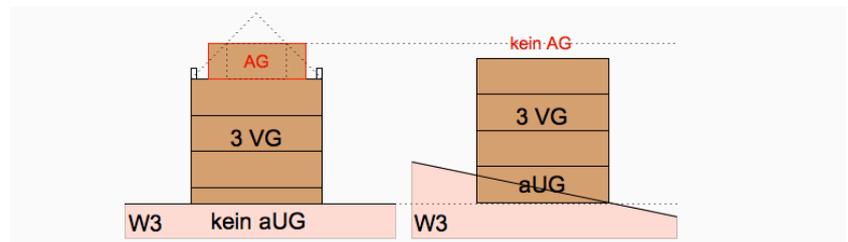
### Grundmasse

alt WE2 / neu W2/30

Die Einfamilienhauszone im eigentlichen Sinne existiert im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich nicht mehr. Für die bisherige Zone WE2 wird neu die Bezeichnung W2/30 verwendet.

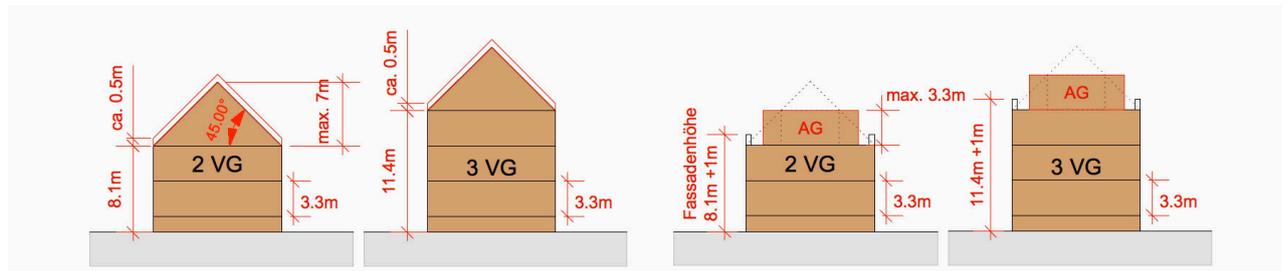
Untergeschosse (\*\*)

In der Vergangenheit hat das Erstellen von anrechenbaren Untergeschossen teilweise dazu geführt, dass Bauten in der W2 dreigeschossig und Bauten in der W3 viergeschossig in Erscheinung getreten sind. Um dies zu vermeiden, wird das anrechenbare Untergeschoss nur an Hanglagen zugelassen, wenn es natürlich anfällt und dafür auf das zweite Dachgeschoss oder das Attikageschoss verzichtet wird.



Fassadenhöhen

Da das neue PBG die Höhenberechnung aus der Geschossezahl (§ 279 PBG) nicht mehr umfasst, sind Fassadenhöhen festzulegen. Da bislang nichts festgelegt ist, kann mit 3.3 m je Geschoss und 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses gemäss PBG in der Fassung bis 28.2.2017 ausgegangen werden.



Grünflächenziffer

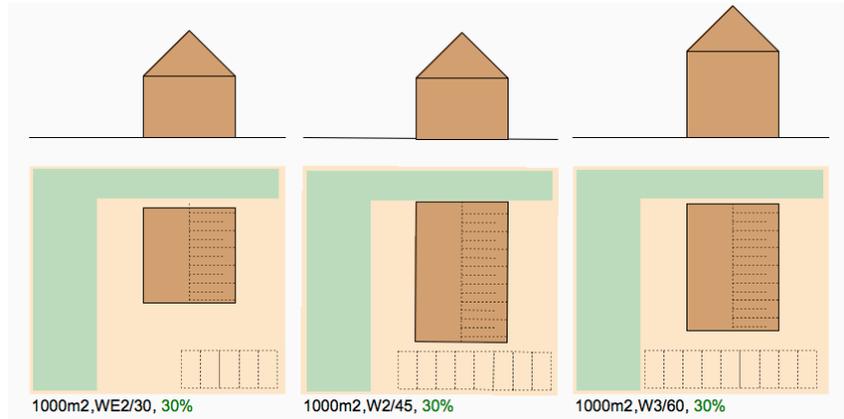
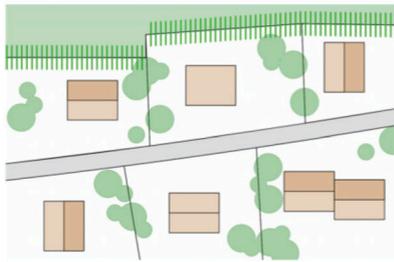
Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird in allen Wohnzonen die neue Grünflächenziffer gemäss IVHB eingeführt. Die Fläche muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§ 257 Abs.2 nPBG). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

Mass der Grünflächenziffer

Das Mass der Grünflächenziffer wird für die Wohnzonen auf 30 % festgelegt.

Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass dieses Mass bei der Mehrheit der Grundstücke erreichbar ist. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen (W3/60) eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

"Durchgrünte Wohnquartiere" gemäss  
Richtplan ONN



Steingärten

Steingärten mit minimaler Bepflanzung leisten wenig Beitrag zur Vermeidung von Überhitzung (Ortsklima). Diese sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

### Nutzweise

Art. 14

Im Artikel 14 wird die Nutzweise in den Wohnzonen für alle Wohnzonen zusammengefasst. Im Wesentlichen sind die Wohnzonen für Wohnnutzungen vorgesehen. Nicht störende Betriebe sind ebenfalls möglich.

Mit der Umschreibung in Art. 14 Abs. 2 wird zudem klargestellt, dass Nutzungen, welche nicht im Einklang mit einer Wohnnutzung stehen oder durch ihre Erscheinung oder ihr Verkehrsaufkommen für die Wohnnutzung störend sind (z.B. Rotlichtgewerbe usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.

### Gewerbeanteile

Art. 16

Auf die Beschränkung des Gewerbeanteils wird verzichtet. Damit könnte theoretisch in Zukunft ein ganzes Gebäude in der Wohnzone für nichtstörende Betriebe genutzt werden (z.B. Anwaltsbüro u. dgl.).

### Dachgestaltung

Art. 15/17

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Neigung von 10°. Es wird als unnötig beurteilt, Dachneigungen zwischen 10° und 25° bzw. 30° zu verbieten.

Auf die Untergrenze der Dachneigung für Schrägdächer wird daher verzichtet. Ausserdem sollen auch andere Dachformen wie Pultdächer oder gegebenenfalls auch Tonnendächer zugelassen werden. Auf eine Bestimmung zur Dachgestaltung kann daher verzichtet werden.

## 6.2.B1 Quartiererhaltungszone

### "Im Guet"

Das Quartier "Im Guet" weist durch seine hohen Bauten in parkartiger Umgebung mit vielen Bäumen besondere Quartiereigenschaften auf, welche als erhaltenswert und in ihrer Eigenheit als attraktiv beurteilt werden.



### Zweck Art. 17b

Unter den geltenden Bauvorschriften könnten die Bauten in der vorliegenden Form jedoch nicht wiederaufgebaut werden, wenn sie ersetzt werden müssten. Für das Quartier wird im Sinne des Erhalts der Quartierqualitäten eine Quartiererhaltungszone festgelegt.

### Verhältnis zu den Wohnzonen Art. 17c

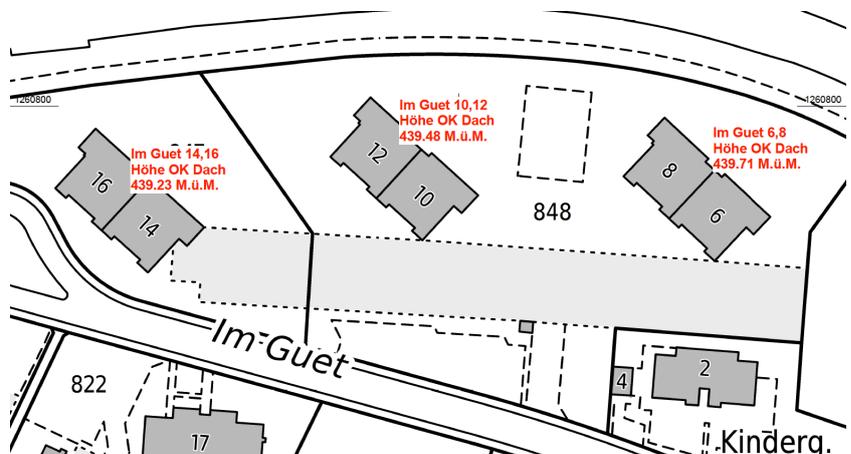
Die Quartiererhaltungszone basiert auf der vor der Teilrevision bestehenden Wohnzone W3/60. Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten daher die Bestimmungen der W3/60.

### Grundmasse Art. 17d

Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Quartiererhaltungszoneplan festgelegten Baubereichen und den festgelegten Höhenkoten. Die Ausnutzungsziffer der W3/60 ist daher nicht massgeblich.

### Höhen

Die maximal zulässigen Höhen wurden anhand des Bestandes festgelegt und aufgerundet. Die bestehenden Höhen wurden durch das Ingenieurbüro Müller Ingenieure AG am 2.6.2021 wie folgt ermittelt:



## Baubereiche

Art. 17e

Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche beschränken damit die Erweiterungen. Der unterirdische Baubereich dient dazu, die prägende parkartige Umgebungsgestaltung zu sichern und zu verhindern, dass grössere Flächen nicht mehr durchlässig sind und dadurch nicht mehr für Bäume und Bepflanzung zur Verfügung stehen. Unterirdische Bauten sind darüber hinaus natürlich auch in den Baubereichen für die Hochbauten zulässig.

Der Gewässerraum für die Glatt ist festgelegt. Klein- und Anbauten sind nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig.

## Gestaltung

Art. 17f

Der Charakter der Bebauung und damit die Gestaltung der Bauten soll weitgehend erhalten bleiben. Es werden daher weiterhin Flachdächer verlangt.

## Umgebung

Art. 17g

Von wesentlicher Bedeutung ist die charakteristische parkartige Umgebung mit den Bäumen, welche der Umgebung ihre Stimmung und Wert verleihen.

Um die Umgebung frei zu halten und zu schonen wird verlangt, dass Parkplätze, wenn möglich, unterirdisch anzuordnen sind.

## 6.2.C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

### Grundmasse

\*\*\* Untergeschosse

Analog der Wohnzonen werden auch in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung anrechenbare Untergeschosse nur noch zugelassen, wenn diese natürlich anfallen und wenn dafür auf ein Dach- oder Attikageschoss verzichtet wird.

Grünflächenziffer

Im Sinne der Siedlungsökologie, des Ortsklimas und der Durchgrünung werden auch in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Grünflächenziffern eingeführt. Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünflächenziffer in anderen Gemeinden zeigte sich, dass das Mass der Grünflächenziffer vor allem von der effektiven Nutzung abhängig ist. Wenn gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ergeben sich weniger Grünflächen, da bei Gewerbenutzungen mehr Abstellflächen für Lagerung/Umschlag etc. erforderlich sind.

WG Zonen ohne Gewerbeanteil

Wenn in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung reine Wohnüberbauungen erstellt werden, werden diese daher bezüglich Grünflächenziffer gleich behandelt wie die Wohnzonen. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 30 % vorgesehen.

WG Zonen mit Gewerbeanteil

Um die erforderlichen Spielräume bei gewerblicher Nutzung für Abstellflächen etc. zu geben, wird jedoch zugelassen, dass dieses Mass um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird (z.B. Gewerbeanteil 60 %; GFZ = 30 % - 30 % \* 60 % = 12 %).

## Grundabstand für Gewerbebauten

Art. 19

Auf die Abstandserleichterung für Gewerbebauten oder gewerblich genutzte Erdgeschosse wird verzichtet, da diese Abstandsprivilegierung bei Umnutzungen zu Problemen führt.

## Dachgestaltung

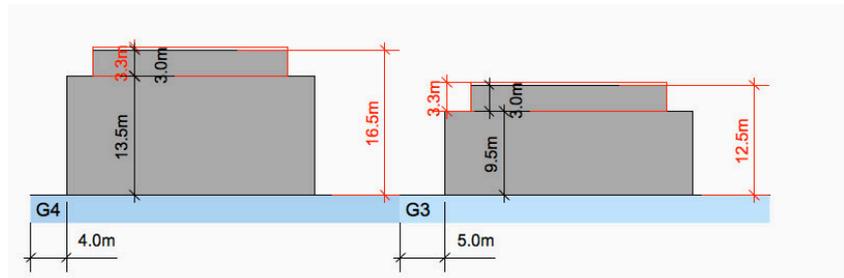
Art. 21

Entsprechend der Wohnzonen wird auch bei den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung auf eine Regelung der Dachgestaltung verzichtet.

## 6.2.D Gewerbebezonen G3 und G4

### Grundmasse

Art. 22



Gesamthöhe

Der Begriff wird in der Grundmasstabelle durch den neuen Begriff "Gesamthöhe", welcher Firsthöhe und Fassadenhöhe umfasst, angepasst (siehe Kapitel 6.0).

### Nutzweise

Art. 26

Gewerbebezonen dienen vorwiegend mässig störendem Gewerbe. Wohnnutzungen sind gemäss § 56 Abs. 4 PBG höchstens für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

Hochwertige Gewerbenutzungen

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind an den Standorten in den Gewerbebezonen von Niederglatt aufgrund der Verkehrsanbindung an der falschen Stelle. Es wird klargestellt, dass diese als stark störend gelten und daher ausgeschlossen sind.

Reine Lager oder Ausstellungsflächen

Im Sinne der hochwertigen Gewerbenutzungen mit Arbeitsplätzen sollen grössere reine Lager- oder Ausstellungsflächen ausgeschlossen werden.

Nutzungen in der G4

Für die Gewerbezone 4 ist gemäss regionaler Richtplanung eine mittlere Nutzungsdichte gefordert. Die Gewerbezone 4 liegt bahnhofsnah. Hier sollen Betriebe mit einer mittleren bis hohen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Grosse Betriebe, bei welchen aufgrund ihrer Betriebsart mit einer geringen Anzahl Arbeitsplätzen zu rechnen ist, werden daher ausgeschlossen. Die entsprechenden Betriebsarten werden umschrieben (siehe Erläuterungen zu I10B).

Nutzungen in der G3

Die Gewerbezone 3 liegt hingegen bei der ARA, abseits des Bahnhofes. Hier sind auch Betriebe mit weniger Arbeitsplätzen denkbar. Allerdings soll hier Handel für Güter des täglichen Bedarfs im Sinne der Stärkung des Ortskerns ausgeschlossen werden.

## 6.2.E Industriezone

### Differenzierte Nutzungsanordnung

Im Rahmen der Überlegungen zur Nutzweise, der Anbindung ans Strassen- und gegebenenfalls Bahnnetz sowie der Nutzungsanordnung im Verhältnis mit den Nachbarzonen – insbesondere im Bereich der Seeblerstrasse – zeigt sich, dass für die Gebiete Asp und Seeblerstrasse nicht die gleichen Voraussetzungen gegeben sind.

Seeblerstrasse:

- Erschliessung erschwert
- angrenzend an WG-Zone
- mittlere bis hohe Nutzungsdichte gefordert
- bahnhofsnahe Lage

Asp:

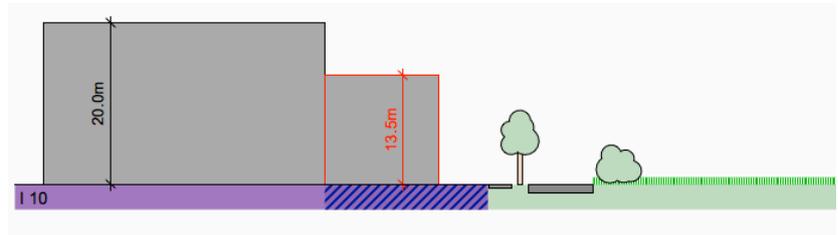
- direkt an der Zürcherstrasse
- am Siedlungsrand
- mittlere Nutzungsdichte

### Grundmasse Art. 28

Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen wurde die Industriezone I10 in zwei Typen IB10 und IA10 unterteilt, welche sich jedoch in den Grundmassen nicht unterscheidet.

Höhenbeschränkung am Siedlungsrand

Für die Industriezone IA10 wird gegenüber dem Siedlungsrand eine Höhenbeschränkung auf 13.5m analog der angrenzenden Zonierung in Oberglatt festgelegt um die Staffelung hin zur Landwirtschaftszone zu gewährleisten. Die Höhenbeschränkung wird dort beendet, wo auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine gewisse Bebauung besteht, oder erstellt werden kann (Höhe Schützenhaus).



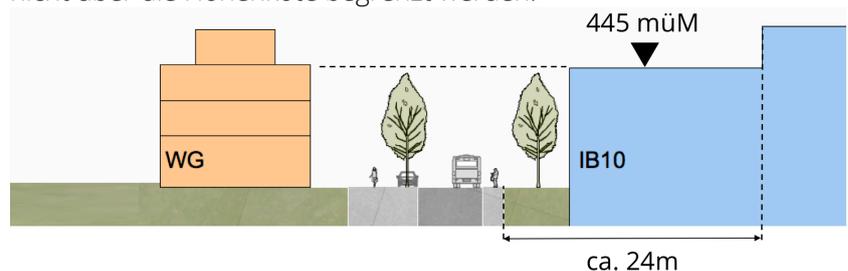
Höhenbeschränkung an der Seeblerstrasse

Für die Industriezone IB10 wird gegenüber der Seeblerstrasse eine Höhenbeschränkung festgelegt.

Entsprechend dem Konzept Seeblerstrasse sollen die Gewerbebauten auf der unteren Geländestufe stehen. Diese Geländestufe entspricht jedoch nicht dem ursprünglichen Terrainverlauf.

Aufgrund der neuen Messweise der Höhen ab ursprünglichem Terrain könnten hier gegenüber der gemäss kommunalem Richtplan geplanten künftigen WG-Zone zu hohe Bauten entstehen, wenn diese nicht über die Höhenkote begrenzt werden.

Schema Konzept Seeblerstrasse gemäss kommunalem Richtplan ONN (Umsetzung Revisionspaket 2)  
 Der Bereich für die Höhenbeschränkung ist im Zonenplan eingetragen. Der Streifen weist etwa eine Tiefe von 24 m ab Strassenparzellengrenze auf.



## Nutzweise

Art. 29

Wie in der Gewerbezone sind auch in der Industriezone lediglich mässig störende Betriebe zulässig. Analog zu den Gewerbebezonen wird klargestellt, dass Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend gelten und folglich nicht zulässig sind.

Kein Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs

Läden für Güter des täglichen Bedarfs sollen zur Belebung des Zentrums im Ortszentrum liegen. Im Bereich der Industriezonen werden diese daher ausgeschlossen.

Industriezone IA10

In der Industriezone IA10 im Bereich Asp besteht eine relativ gute Anbindung an die Strasse, das Areal liegt etwas abseits. Hier sind auch weniger arbeitsplatzintensive Lagerbetriebe denkbar. Die Betriebsarten werden daher nicht eingeschränkt.

Industriezone IB10

Im Bereich der Seeblerstrasse hingegen ist eine Entwicklung hin zu arbeitsplatzintensiven, hochwertigeren Nutzungen erwünscht, um von der Lage im Bahnhofumfeld zu profitieren und das Strassennetz (Zufahrt / Kreuzung Kaiserstuhlstrasse) nicht weiter erheblich zu belasten. An der gut mit öV erschlossenen Lage sollen die Beschäftigten weitgehend mit der Bahn zur Arbeit kommen und es sollen Betriebe entstehen, die über keine geschlossenen Fassaden gegenüber der Seeblerstrasse verfügen, so dass im Übergangsbereich zur Wohnzone mit Gewerbeleichterung eine attraktive Achse mit Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen kann. Im Sinne dieser angestrebten Entwicklung, welche auch im kommunalen Richtplan und in dem Konzept Seeblerstrasse vorgezeichnet ist, werden hier Betriebsarten mit grossen Flächen und wenigen Arbeitsplätzen eingeschränkt. Es handelt sich dabei um Betriebsarten wie automatisierte Lagerbetriebe, grosse reine Ausstellungsflächen, automatisierte Produktion etc. Das wesentliche öffentliche Interesse wurde mit dem Eintrag im Richtplan und der Festlegung der Planungszone ausgewiesen.

Solche unerwünschten Betriebe sind zum Beispiel grosse Lagerbetriebe bei welchen die Güter angeliefert und lediglich durch ein paar wenige Mitarbeitende über ein automatisiertes technisches System eingelagert werden (z.B. Pneu-lager, Werkteillager, welches nicht zu einem ansässigen Produktionsbetrieb gehört, etc.).

Unerwünschte reine Ausstellungsbetriebe sind Ausstellungsräume (z.B. für Möbel) welche viel Fläche einnehmen jedoch nur wenige Arbeitsplätze haben und welche nicht mit der Produktion vor Ort in Zusammenhang stehen. Unter automatisierten Produktionsbetrieben werden grosse Produktionsbetriebe verstanden, bei welchen die Arbeiten im Wesentlichen durch Maschinen erfolgen und Arbeitsplätze hauptsächlich für Kontrollaufgaben vorhanden sind.

## 6.2.F Zone für öffentliche Bauten

### Verzicht auf detaillierte Regelungen

Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es wird daher statt auf explizite Grundmasse lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen (max. 3.5 m Grundabstand, max. 20 m Höhe).

## 6.2.G Erholungszone

### Zulassen von Anlagen für die entsprechenden Erholungsnutzungen

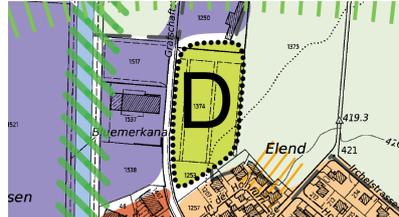
Die Anforderungen an Anlagen und Bauten in Erholungszone sind vielfältig und je nach Nutzung unterschiedlich. Es wird daher ebenfalls lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen und klargestellt, dass Bauten und Anlagen nur im Zusammenhang mit der Nutzung zulässig sind.

Die Nutzungen sind im kommunalen Richtplan grob fixiert (Familiengärten, Friedhof oder Sportanlage). Die meisten Nutzungen sind bestehend. Es werden auf die Nutzungen abgestimmte Vorschriften für die Nutzweise und die Bauweise festgelegt. Im Bereich der Familiengärten (E1) entsprechen diese dem Familiengartenreglement.



Besonderes Erholungsgebiet  
 A: Allmend, B: Festplatz, Rastplatz etc. C: Sportanlagen  
 D: Familiengarten, Camping etc. E: Friedhof

Auszug kommunaler Richtplan



Familiengartenareal E1



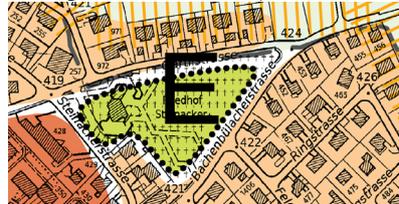
Auszug kommunaler Richtplan



Sportanlage Eichi E2



Auszug kommunaler Richtplan

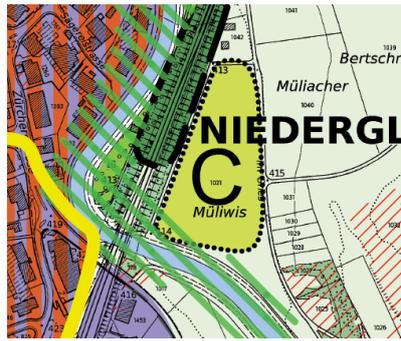


Friedhof E3

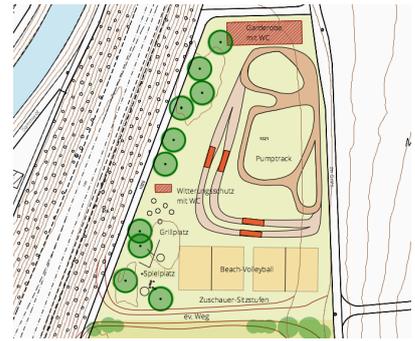


**Erholungszone E4**  
 Umzonung Müliwis

Auszug kommunaler Richtplan



geplante Nutzung Erholung & Sport E4



Der Bedarf an zusätzlichen Sport- und Erholungsanlagen ist vorhanden. Im Bereich der neuen Erholungszone wird die Baumöglichkeit jedoch auf ein minimales, notwendiges Mass beschränkt.

Bauten E4



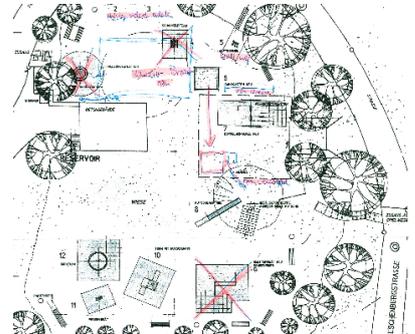
Entsprechend dem Nutzungskonzept ist ein kleines Gebäude (Witterungsschutz mit WC) beim Spielplatz erforderlich. Ausserdem besteht Bedarf für ein Gebäude mit Umkleidekabinen und WC. Im Bereich des Schulhauses Rietlen 5 wird ein solches frei, welches hier weiterverwendet werden könnte und welches grösstmässig dem Bedarf entspricht. Das Gebäude Rietlen 5 weist eine Gesamthöhe von 4.35 m unter Schrägdach und eine Grundfläche von 10 x 33 m auf. Um die beiden Bauten zulassen zu können, wird ein Maximum vom 350 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

**Erholungszone E5**  
 Spielplatz Eschenberg

Auszug kommunaler Richtplan



Bestehende Anlage



Die Anlage ist bestehend und es besteht Erneuerungsbedarf. Es werden lediglich Anlagenteile und Nutzungen zugelassen, welche der heutigen Nutzung als Spielplatz mit Nebennutzungen entsprechen. Nebennutzungen eines Spielplatzes sind zum Beispiel: Grillplatz, Holzlagerhäuschen, Sitzplatz/Tisch mit Witterungsschutz, Figuren oder Spielgerätekiste etc. für Erwachsenenspielgeräte wie Schach oder dergleichen.

**Empfindlichkeitsstufen ES in Erholungszone**

In den Erholungszone sind lediglich Gebäude erlaubt, die explizit dem ausgewiesenen Zweck dienen. In der Freihaltezone sind grundsätzlich keine Gebäude erlaubt. In der Regel sind hauptsächlich Aussenanlagen möglich. Somit ist die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen im Sinne der LSV ausgeschlossen, weshalb auf die ES-Zuordnung verzichtet werden kann.

## 6.3 Besondere Institute

### 6.3.A Arealüberbauungen

#### Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

#### § 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

#### Mindestarealgrösse

Art. 31

Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche herabgesetzt wird, kann auf mehr Gebieten, unbebauten Parzellen oder Arealen eine Arealüberbauung erstellt werden. Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

#### Ergänzende Anforderungen

Art. 31b

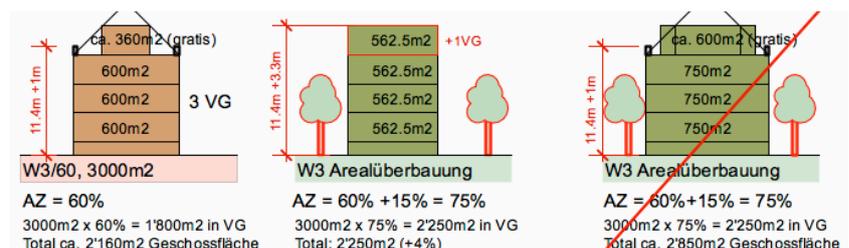
Im Sinne der Verbesserung der Qualität von Arealüberbauungen werden weitergehende Anforderungen vorgegeben.

- Die Umgebung soll einen siedlungsökologischen und klimatischen Wert aufweisen. Tiefgaragenüberdachungen sollen daher eine genügende Überdeckung aufweisen, damit die Bepflanzung hier im Sommer nicht vertrocknet.
- Es sollen Bäume in der Umgebungsgestaltung vorgesehen werden, die eine Beschattung liefern und ein bewohnerfreundliches Wohnumfeld schaffen.

#### Ausnützungszuschlag und Vollgeschosse

Art. 32

In Arealüberbauungen soll zu Gunsten von mehr Freiraum höher gebaut werden. Der Ausnützungszuschlag wird daher nur gegeben, wenn höher gebaut wird. Es soll daher anstelle eines Attikas oder der Dachgeschosse ein Vollgeschoss erstellt werden. Der Fussabdruck des Gebäudes soll eher kleiner werden als in der Regelbauweise. Da das zusätzliche Vollgeschoss an die Ausnützung anzurechnen ist, muss der Ausnützungszuschlag relativ stark erhöht werden. Die Gesamtgeschossfläche erhöht sich nur um ca. 4 –6 %.



#### Höhen

Art. 33

Aufgrund des zusätzlichen Vollgeschosses muss die Fassadenhöhe erhöht werden. Die Gesamthöhe wird dadurch nicht höher.

### 6.3.B Pflicht zum Gestaltungsplan

#### Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1

Heute bestehen die Gestaltungsplanpflichtgebiete "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd". Die Vorgaben der drei Gebiete müssen aufgrund der IVHB angepasst werden.

Grundsätzlich wurden die Gestaltungsplanpflichtgebiete derart festgelegt, dass für diese ein Gesamtkonzept vorgesehen werden sollte, welches dann in einem Gestaltungsplan je Gebiet zu sichern ist. In einzelnen Fällen kann sich jedoch im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes zeigen, dass eine Aufteilung des Gebiets in zwei Teilgebiete keine negativen Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit eines Gesamtkonzeptes hat sowie dass die Erschliessung auch unabhängig gut möglich ist. In diesem Fall kann eine Aufteilung zu Vereinfachungen im Verfahren führen. Dem Gemeinderat kann in diesen Fällen der Antrag gestellt werden, eine Aufteilung der Gestaltungsplanpflicht in zwei Teilgebiete zuzulassen. Der Nachweis über ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept über das gesamte Gebiet sowie allfällige erforderliche Vereinbarungen sind durch den Antragsteller zu erbringen.

#### Rietlen Nord, Gwyd

Art. 33.2, 33.4

In den beiden Gestaltungsplanpflichten werden die Höhen ergänzt, die sich aus der Anzahl Vollgeschosse ergeben (3.3 m/VG). Beim zugelassenen 7-geschossigen räumlichen Akzent werden max. 23.9 m zugelassen, was einer Vollgeschosshöhe von 3.2 m entspricht.

#### Rietlen Süd

Art. 33.3

Der Gestaltungsplan Rietlen Süd liegt vor.

Dieser ist rechtskräftig, so dass auf die Ausformulierung der Gestaltungsplanpflicht in Art. 33.3 verzichtet werden kann. An der Gestaltungsplanpflicht im Grundsatz wird festgehalten, so dass auch bei Aufhebung des Gestaltungsplanes wieder ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden müsste. Die Gestaltungsplanpflicht ist in Art. 33.1 genügend definiert.

Festlegungen	
	Perimeter (Art. 2 Abs. 2)
	Baubereiche A - E (Art. 6ff)
	Hotbereiche, Lage schematisch (Art. 9)
	Baubereiche für unterirdische Bauten (Art. 8 Abs. 3)
	Platzartiger Freiraum, Lage schematisch (Art. 12 Abs. 4)
	Lücke zur Gliederung der Baumasse teilweise mit Anordnungsraum, Lage schematisch (Art. 9 Abs. 3)
	Fuge zur Gliederung der Baumasse, Lage schematisch (Art. 9 Abs. 4)
	Durchgang (Art. 9 Abs. 5)
	Pflichtbaulinie (Art. 9 Abs. 7)
	Öffentliche Fusswegverbindung, Lage schematisch (Art. 18 Abs. 1)
	Bereich für Tiefgaragenzufahrt mit Anordnungsraum (Art. 18 Abs. 2)
	Bereich für Zufahrt zu Besucher- und Kundenmotorfahrzeugabstellplätzen mit Anordnungsraum (Art. 6 Abs. 4)
	Privater Freiraum, z.B. Privatgärten (Art. 12 Abs. 1)
	Halböffentliche Grünfläche (Art. 13)
	Bäume, Lage schematisch (Art. 12 Abs. 6)
	Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Lage schematisch (Art. 17 Abs. 1)



## 6.4 Ergänzende Bauvorschriften

### 6.4.A Bauweise

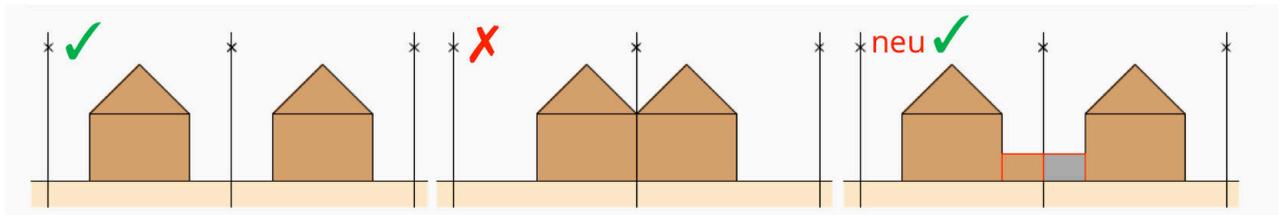
#### Bauweise

Art. 34



Im Gässliquartier in der WE2 / neu W2/30 sollen Hauptgebäude grundsätzlich weiterhin in offener Bauweise erstellt werden.

Allerdings sollen diese über dazwischenliegende eingeschossige angebaute Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten (unbewohnt) zusammengebaut werden dürfen um die Möglichkeit zu geben, hier mehr Garagen oder eine Erweiterung des Wohnraums vorzusehen.



#### Flachdachbegrünung

Art. 34b

Dachflächen von Neubauten sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Dies soll auch dann vorgesehen werden, wenn Solaranlagen auf den Dächern aufgestellt werden.

Flachdächer



### 6.4.B Abstandsvorschriften

#### Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 35

Um mehr Projektierungsspielraum zu ermöglichen, wird zugelassen, dass der grosse Grundabstand wahlweise gegen Süden oder gegen Westen gelegt werden kann. Im Sinne angenehmer Aussenräume bei Wohnbauten wird zudem auch zugelassen, dass der grosse Grundabstand auf der immissionsärmeren Gebäudeseite (z. B. Gewerbe) gelegt werden darf. An der Glatt können sich zudem sehr attraktive Aussenräume ergeben, hier wird auch eine Lage des grossen Grundabstandes hin zur Glatt erlaubt.



### **Mehrlängenzuschlag**

Art. 36

Der Artikel wird der Klarheit halber mit den Zonenbezeichnungen ergänzt.

### **Gebäudehöhe**

Art. 38

Das neue PBG beinhaltet die Berechnung der Gebäudehöhe aus der Geschoszahl nicht mehr. Es sind daher neu trotz Festlegung der Anzahl Geschosse Fassadenhöhen festzulegen. Alle Höhenangaben werden in den Grundmasstabellen festgelegt. Artikel 38 entfällt.

## **6.4.C Abstellplätze**

### **Motorfahrzeugabstellplätze**

Art. 46.1 Grenzbedarf

Die Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze soll sich grundsätzlich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 des Kantons richten.

Die bisher festgelegte Anzahl hat sich weitgehend bewährt. Allerdings wird die bisherige Anzahl Autoabstellplätze neu als Grenzbedarf festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Anzahl für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs reduziert werden kann.

Um die Reduktion vornehmen zu können, muss die Anzahl im Grenzbedarf auf Bewohner/Besucher und auch auf Beschäftigte/Kunden unterteilt werden. Die Anzahl im Grenzbedarf wird daher neu gegliedert, tabellarisch dargestellt und für Betriebe an die Wegleitung angeglichen.

Besucherparkplätze bei Einfamilienhäusern

Bei Einfamilienhäusern wird zugelassen, dass der Garagenvorplatz als Besucherparkplatz genutzt werden darf. An die Anzahl Pflichtparkplätze für Bewohner können Garagenvorplätze allerdings nicht angerechnet werden.

Andere Nutzungen, besondere Verhältnisse

Für andere Nutzungen und besondere Verhältnisse wird auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons oder die Richtlinien des Verbands der Schweizerischen Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verwiesen.

Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung

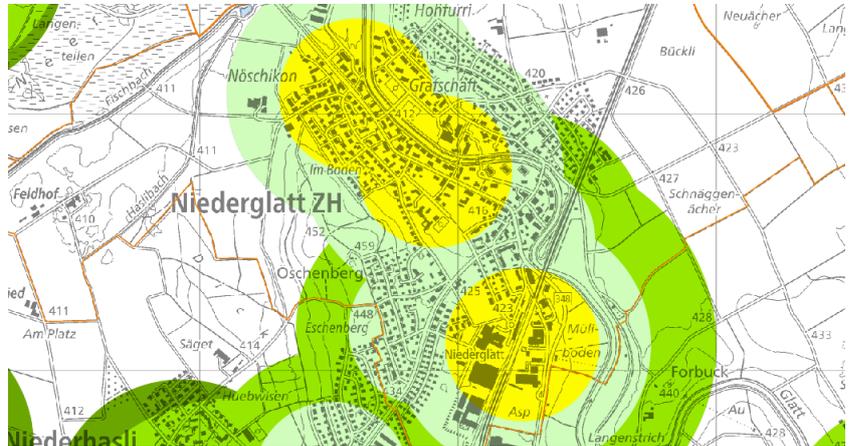
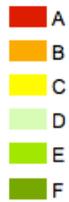
Im Raum Flughafen Zürich werden teilweise Flächen für die Parkierung für Flugpassagiere zur Verfügung gestellt, um während den Ferien das Parkieren im teuren Parkhaus des Flughafens zu vermeiden (Off-Airport-Parking). Dies ist unerwünscht, da dies die Anreise zum Flughafen mit dem Auto fördert. Darüber hinaus sind auch andere Vermietungen von Flächen für die Parkierung – kommerzielle Parkierungsanlagen – unerwünscht, da sie keine hochwertige Nutzung und keinen haushälterischen Umgang mit dem Boden darstellen.

Kommerzielle Parkierungsanlagen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit einer Nutzung (z.B. Sportzentrum) stehen, werden daher in der Regel nicht zugelassen. Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich werden entsprechend der übergeordneten Richtplanung nur an den im regionalen Richtplan festgelegten Standorten bewilligt, mit der Auflage, dass der Transport der Flugpassagiere zum und vom Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt.

Art. 40.2 Massgeblicher Bedarf

Im Sinne der Luftreinhaltung wird neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. In Niederglatt besteht vielerorts die ÖV-Güteklasse C oder sogar nur D.

GIS ZH: ÖV-Güteklassen 2018



Reduktionsgebiet

Das Reduktionsgebiet "Güteklasse C" wird im Plan "Reduktionsgebiet Güteklasse C" wie folgt festgelegt:



Reduktionsfaktoren

Im bezeichneten Gebiet kann der Grenzbedarf um folgende Faktoren reduziert werden:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Besucher oder Kunden min. (%)
Klasse C	70	45	70
Klasse D und übrige	100	90	100

Beispiel Überbauung mit 50 Wohnungen  
 à je 90 m<sup>2</sup> GNF

<b>Grenzbedarf</b>		<b>Massgeblicher Bedarf</b>	
50 Wohnungen:		Im Reduktionsgebiet Güteklasse C	
Bewohner 1 PP/Einh.	Besucher 1PP/4W	Bewohner min. 70%	Besucher min. 70%
50 PP	13 PP	= 35 PP	= 9.1 PP
		<b>min. 44 PP</b>	

Insgesamt müssen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

## Gestaltung und Abmessungen

Art. 40.3

Vermeidung der Versiegelung

Die Vorgaben für die erforderlichen Abmessungen sind in den Normen festgelegt und müssen daher in der Bauordnung nicht wiederholt werden.

Eine übermässige Versiegelung durch Parkplätze soll vermieden werden. Es wird daher nach Möglichkeit ein durchlässiger Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerspalt oder Rasengittersteine etc.) verlangt. Aufgrund des Grundwasserschutzes kann jedoch teilweise eine Versiegelung erforderlich sein, um bei Ölverlust der Fahrzeuge oder Ähnlichem eine Wasserverschmutzung zu verhindern.

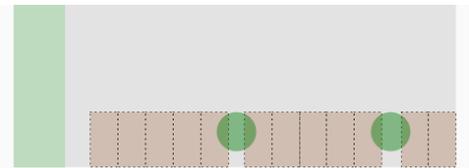
Bäume

Im Sinne der Siedlungsökologie wird vorgeschrieben, dass bei ungedeckten Parkieranlagen von mehr als 5 Parkplätzen pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen ist. Die Bäume dienen neben dem allgemeinen Beitrag zum Ortsklima/Lokalklima auch der Beschattung der Fahrzeuge.

5 Parkplätze



mehr als 5 Parkplätze, 1 Baum pro 5 PP



## Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen

Art. 41

Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrovelos (e-Bike) oft mehr Platzbedarf haben.

### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Art. 41a1

## **6.4.D Umgebung**

Es wird festgelegt, dass Abgrabungen grundsätzlich gut in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen sind. Es wird zudem festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig sind.

Um zu vermeiden, dass um ganze Gebäude eine Abgrabung erfolgt, werden Abgrabungen und Aufschüttungen zusammen auf die Hälfte des Gebäudeumrisses beschränkt. Davon ausgenommen werden Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

### **Spiel- und Ruheflächen**

Art. 41a2

Im Sinne der Wohnqualität bei Mehrfamilienhäusern werden neue Spiel- und Ruheflächen gefordert.

© kmpag, Visualisierung Busslingen



## **6.4.E Mehrwertausgleich**

### **Mehrwertausgleich**

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2021 festgesetzt. Die Bestimmungen sind zwischenzeitlich in Kraft.

### **Mehrwerte / Mehrwertprognose**

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> und ein Abgabesatz von 40 % zur Anwendung. Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 10.

### **Fondsreglement**

Das erforderliche Fondsreglement wird spätestens mit der ersten Revision der Nutzungsplanung, welche eine Um- oder Aufzonung umfasst, der Gemeindeversammlung vorgelegt.

## **6.5 Inkrafttreten**

### **Inkrafttreten**

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

## 6.6 Weitere Revisionsthemen

### Grünkorridor Seeblerstrasse

Die Umsetzung der Grünkorridore gemäss Richtplanung ONN entlang der Seeblerstrasse kann erst im Rahmen des 2. Pakets erfolgen, wenn hier die erforderlichen qualitätssichernden Massnahmen im Rahmen der angedachten Umzonungen erfolgen können.

Grünkorridor gemäss Richtplan ONN



Ökologie, Biodiversität und Orts-/  
Lokalklima

Die Gemeinde Niederglatt möchte im Rahmen der Nutzungsplanung einen möglichst guten Beitrag zur Verbesserung des Ortsklimas, der Ökologie und der Biodiversität im Siedlungsraum leisten (siehe Kapitel Lokalklima). Aktuell fehlen jedoch die Rechtsgrundlagen im Planungs- und Baugesetz (PBG), um diese grundeigentümergebunden in der Bauordnung zu verankern. Die laufende Revision des PBG soll hier Verbesserungen schaffen und mehr Möglichkeiten bieten. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des 2. Revisionspakets der Nutzungsplanung von Niederglatt sollten die neuen Rechtsgrundlagen in Kraft sein, so dass dann Vorgaben zur Förderung der Ökologie, Biodiversität und zur Verbesserung des Orts- und Lokalklimas geprüft werden können.

## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

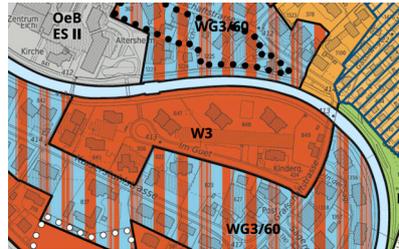
### 7.1 Umzoning Bauzonen

#### Im Guet

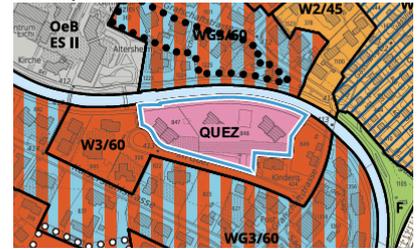
Im Sinne des Erhalts dieses speziellen Gebiets wird das Gebiet im Guet von der Wohnzone W3/60 in eine Quartiererhaltungszone umgezont.



Bestehend: W3/60



Neu: QUEZ



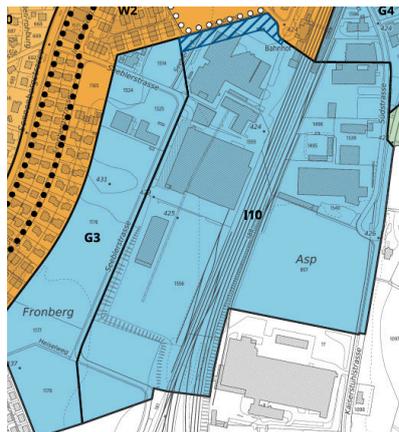
#### Industriezone

Die Industriezone wird in zwei Typen aufgeteilt. Da in der Zone IB10 neu eine Nutzungseinschränkung besteht, kann dies als Umzoning betrachtet werden.

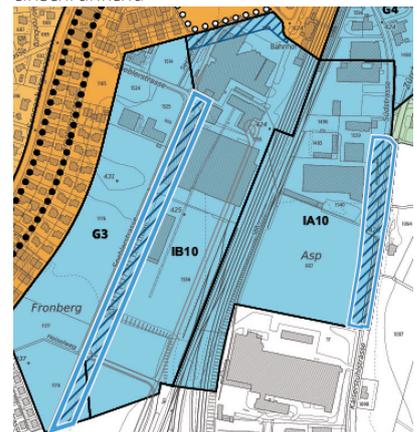
#### Höhenbeschränkung

Bei beiden Industriezonen werden zudem Bereiche mit Höhenbeschränkungen (überlagernde Festlegung "Gebäudeabmessungen einschränkend") festgelegt, welche in der IB10 an der Seeblerstrasse die Abstufung zum Mischgebiet gemäss dem Konzept Seeblerstrasse und in der IA10 die Abstufung zur Landwirtschaftszone sichern. Die Höhenbeschränkung wird dort beendet, wo auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine gewisse Bebauung besteht oder realisiert werden kann.

Bestehend: I 10



Neu: IB10, IA10, Gebäudeabmessungen einschränkend



## 7.2 Erholungszonen

### Erholungszonen (Korrektur)

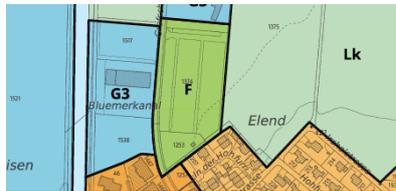
Grundsätzlich handelt es sich bei Freihaltezonen um Nichtbauzonen, während die Erholungszone eine beschränkte Bauzone darstellt, in welcher zum festgelegten Zweck Bauten und Anlagen zugelassen werden können. Die Zuweisung der Gebiete für Familiengärten, Friedhof und Sport zur Freihaltezone wird daher korrigiert. Neu werden die Freihaltezonen daher in die Erholungszone umgezont.

Entsprechend der bestehenden oder im kommunalen Richtplan festgelegten Nutzung werden folgende Flächen im Sinne einer Korrektur von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezont:

Familiengärten



Bestehend: F



Neu: E



Das Gebiet wird für Familiengärten genutzt. Gemäss Familiengartenreglement dürfen die vier Parzellen angrenzend an die Wohnzone nicht mit Familiengartenhäuschen bebaut werden. Es wird daher ein Bereich mit einschränkenden Bauvorschriften im Zonenplan aufgenommen. Flächenreserven bestehen nicht und es sind Wartelisten für Familiengärten vorhanden.

Friedhof



Der Friedhof verfügt aufgrund des Wechsels nach Ablauf der Ruhezeit über genügend Platz.

Gemäss Vorprüfung 2 wurde die Gärtlistrasse (Strassenparzelle) in die Wohnzone W2/30 eingezont, da die Strasse der Erschliessung von Bauland dient.

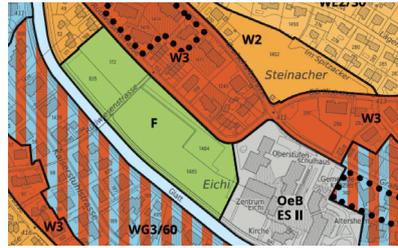
Gärtlistrasse



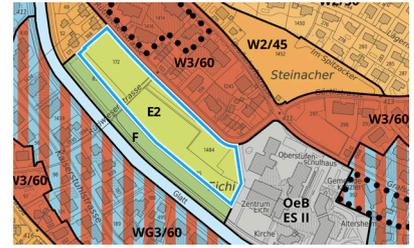
Sportplatz



Bestehend: F



Neu: F/E2



Die Erholungszone für den Sportplatz neben der Schulanlage und dem Zentrum Eichi wird durch die Schule und Vereine rege genutzt. Trainingszeiten für zusätzliche Vereinsangebote oder Vereine und Sportangebote mit zusätzlichem Platzbedarf sind nicht vorhanden. Zudem verträgt die Umgebung mit Wohnnutzungen keine weitere Belastung durch Mehrnutzungen.

Nachfrage für weitere Vereine und Sportangebote

Insbesondere im Sportbereich liegen diverse Anfragen an die Gemeinde vor, welche weitere Anlagen für Sport und Freizeit fordern. Im Vordergrund steht die Nachfrage nach einem Pumptrack, welche im Bereich der heutigen Sportanlage wegen des Platzbedarfs nicht gedeckt werden kann und auch aufgrund der Lage des Sportplatzes neben den Wohnnutzungen infolge von Emissionen zu Konflikten führen würde.

Bevölkerungswachstum

Aufgrund des Bevölkerungswachstums muss damit gerechnet werden, dass auch die Nachfrage nach allgemeinen Erholungsflächen weiterhin zunehmen wird und dass daher das vorhandene Angebot nicht ausreicht.

Schüler (Schulraumplanung)

Entsprechend der Schulraumplanung zeigt sich eine zunehmende Schülerzahl, für welche Bedarf nach Schulsportanlagen besteht. Der Schulsport kann in den kommenden Jahren auf den bestehenden Anlagen – insbesondere Eichi – gedeckt werden. Durch einen Mehrbedarf für den Schulsport nimmt jedoch die Auslastung der Anlage Eichi zu und für die Vereine werden mittelfristig weniger Zeitfenster und weniger Raum zur Verfügung stehen.

Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde 2022 mit Verfügung festgelegt. Im Bereich des Gewässerraumes musste auf Anweisung des ARE auf die Zuweisung der Anlage zu einer Erholungszone verzichtet werden. In diesem Bereich verbleibt somit die bisherige Freihaltezone. Die Sportanlage ist auch im Bereich des Gewässerraumes bestehend sie hat erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG. Sie liegt zudem im öffentlichen Interesse und ist aufgrund des Standortes der Schule auch standortgebunden.

## Erholungszone Spielplatz Eschenberg

Im Bereich des Reservoirs Eschenberg besteht bereits heute eine Spielplatzanlage. Entsprechend der Nutzung soll auch diese Anlage neu der Erholungszone zugewiesen werden.

Mit dem Eintrag im kommunalen Richtplan ist die Grundlage für die Zone gegeben.

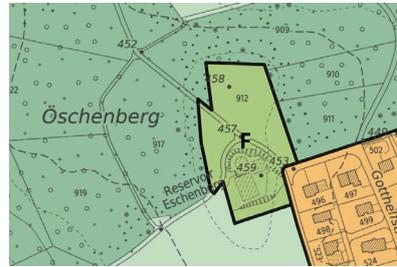
Kommunaler Richtplaneintrag  
 (Freihaltegebiet, Lieblingssort)



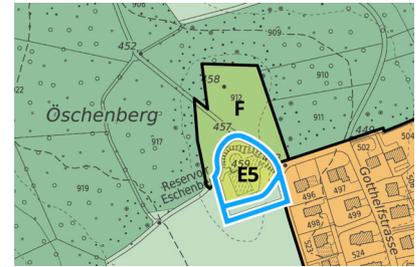
Bestehende Anlage



Bestehend: F



Neu: E5, LK

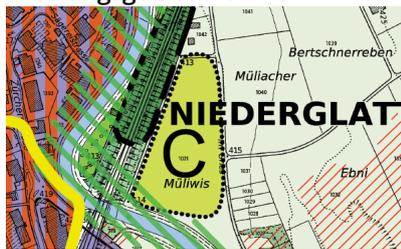


## 8 MÜLIWIS

### 8.1 Ausgangslage

Das Erholungsgebiet Müliwis wurde ursprünglich für Tennisplätze in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Die Nachfrage nach Tennisplätzen ist heute allerdings weniger hoch und wird durch die vorhandene Anlage in Oberglatt gedeckt. Das Erholungsgebiet Müliwis ist heute der Freihaltezone zugewiesen. Es liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes, so dass erhöhte Anforderungen für eine Umzonung in eine Erholungszone bestehen.

Erholungsgebiet Müliwis



Aussensport- und Freizeitanlagen

### 8.2 Bedarf & Vorhaben

Insbesondere für einen Pumptrack besteht eine hohe Nachfrage. Ausserdem besteht aktuell Bedarf nach Volleyballfeldern für Beachvolleyball und einem Garderobenhäuschen mit Materiallager, von welchem aus andere Sportarten (Lauftreff, Jogging) betrieben werden können, um die Anlage in der Eichi zu entlasten. Darüber hinaus liegen allgemeine Erholungsanfragen vor, wie zum Beispiel für einen Robinsonspielplatz und für einen Grillplatz; Nutzungen die sich gut in ein Gesamtkonzept Erholung und Sport integrieren lassen.

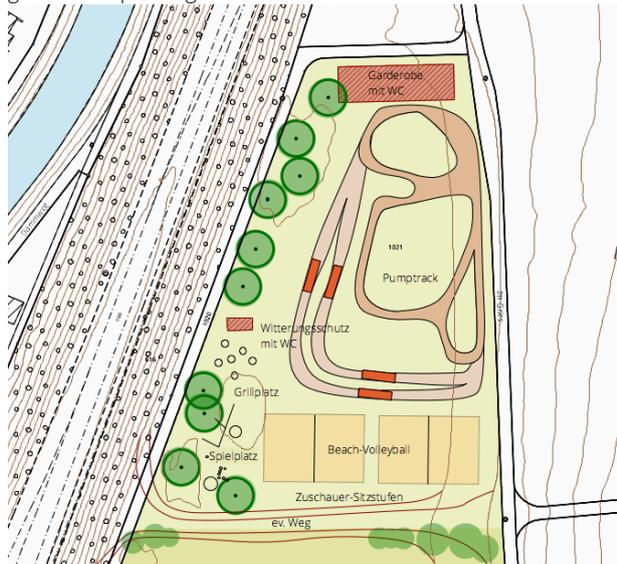
Die genannten Anlageteile sollen im Bereich Müliwis angeordnet werden.

Der Bedarf an zusätzlichen Sport- und Erholungsanlagen ist vorhanden. Im Bereich der neuen Erholungszone wird die Baumöglichkeit jedoch auf ein minimales, notwendiges Mass beschränkt.

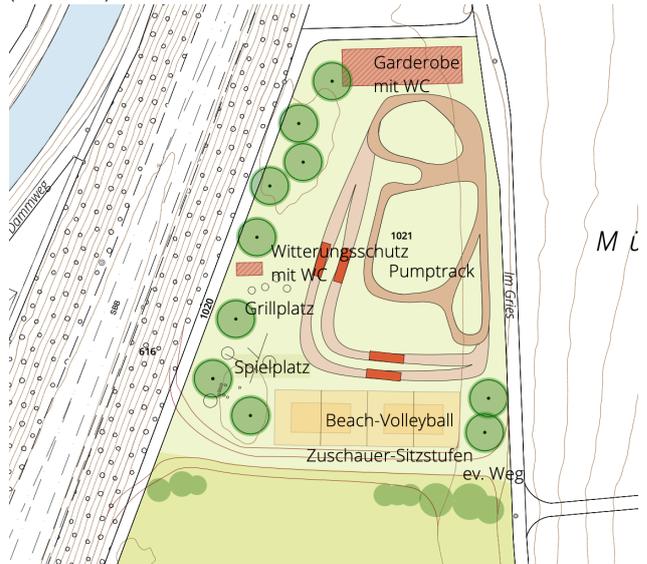
**Vorhaben Müliwis**

Erste Ideenskizzen zeigen folgende Anordnung und Konzeption der Anlage:

Ideen- / Konzeptskizze  
 gemäss Vorprüfung rund 10'000 m<sup>2</sup>



Konzeptskizze reduziert  
 (8'392 m<sup>2</sup>)



Aufgrund der 2. Vorprüfung wurde der Flächenbedarf geprüft und es wurden geringere Abstände zwischen den Anlageteilen vorgesehen. Damit kann der Gesamtflächenbedarf reduziert werden.

Pumptrack



Robinson- Abenteuerspielplatz, Grillplatz  
 und Volleyball



Bäume und Begrünung / Vermeidung der  
 Versiegelung

Soweit möglich sollen die Flächen weiterhin begrünt sein (Wiesen). Eine Versiegelung soll weitgehend vermeiden werden. Der Pumptrak wird jedoch voraussichtlich mit Asphalt ausgeführt werden müssen, um eine breite Nutzbarkeit (verschiedene Witterungsbedingungen und Fahrzeuge wie Velo, Rollbrett, Trotti etc.) zu ermöglichen. Im Projekt soll eine weitreichende Beschattung durch Bäume erreicht werden, um auch an Hitzetagen eine gute Aufenthaltsqualität zu schaffen.

**Optimierung:  
Beschränkung auf den Bedarf**

Flächenbedarf Umkleide/Gebäude

Das Gebiet in der Müliwis weist eine Fläche von rund 19'000 m<sup>2</sup> auf. Es wird nicht die gesamte Fläche für die Sportanlage benötigt.

Flächenbedarf Volleyball

Für das Garderobengebäude / Umkleide mit einer Fläche von 10 x 33 m wird mit den erforderlichen Umgebungsflächen eine Grundstücksfläche von rund 743 m<sup>2</sup> benötigt.

Spielplatz / Feuerstelle

Die regulären Maße von einem Beachvolleyballfeld belaufen sich auf eine Fläche von 8 x 16 Metern. Beachtet man die Auslaufzone, so addiert sich die benötigte Fläche zum Bau der Beachvolleyballanlage auf 15 x 25 Meter. Bei einem Bedarf an zwei Beachvolleyballfeldern wird eine rechteckige Fläche von 750 m<sup>2</sup> benötigt.

Für den Spielplatz mit Feuerstelle und Unterstand wurde das Flächenlayout des Abenteuerspielplatzes Schattwäldli als Massstab genommen. Entsprechend besteht Flächenbedarf im Ausmass von rund 2'270 m<sup>2</sup>.

Flächenbedarf Prumptrack

Zur Abschätzung des Flächenbedarfs für den Pumptrack wurde einerseits die vorliegende Konzeptskizze und andererseits verschiedene geplante oder bestehende Anlagen angeschaut.

- Steinmaur (geplant): 865 m<sup>2</sup> mit Aufenthaltsbereich
- Altstätten SG: ca. 2'000 m<sup>2</sup>
- Cham ZG: ca. 1'900 m<sup>2</sup>
- Schule Wartegg Luzern: 960 m<sup>2</sup>
- Zürich Allmend: 5'800 m<sup>2</sup>
- Dietikon: 1'000 m<sup>2</sup>
- Frauenfeld 3'950 m<sup>2</sup>

Die bestehenden Anlagen zeigen eine grosse Spannweite an Anlagengrössen. Die gemäss Konzeptskizze dargestellte Anlage ist mit rund 3'000 m<sup>2</sup> eine grosse Anlage, welche vermutlich im Rahmen der Detailplanung und Projektierung auf rund 2'500 m<sup>2</sup> reduziert werden kann.

Weg auf Schutzdamm mit Sitzstufen

Die vorgesehene Wegführung als Querung und Abschluss im Süden auf dem angedachten Schutzdamm soll ebenfalls in der Erholungszone zu liegen kommen. Am Hang des Schutzdammes sind nordseitig Sitzstufen für Zuschauer vorgesehen. Der Weg mit Schutzdamm und Sitzstufen benötigt weitere rund 1'100 m<sup>2</sup>.

Insgesamt

Mit dem dargelegten Flächenbedarf der Anlagenteile besteht insgesamt ein Flächenbedarf von 7'363 m<sup>2</sup> bzw. rund 8'000 m<sup>2</sup>. Die Erholungszone wurde entsprechend mit etwas Reserve in einer Grösse von 8'392 m<sup>2</sup> festgelegt.

## 8.3 Umzonung Müliwis

### Umzonung

Entsprechend der bestehenden oder im kommunalen Richtplan festgelegten Nutzung und dem Bedarf wird der Nordteil mit einer Fläche von rund 8'400 m<sup>2</sup> von der heutigen Freihaltezone in die Erholungszone eingezont:

Gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage

Bestehend: F



Neu: E4



Reduziert



Das südliche Teilgebiet soll weiterhin freigehalten werden. Im Sinne eines grösstmöglichen Erhalts der Fruchtfolgeflächen wird hier keine Veränderung vorgesehen. Grundsätzlich könnte jedoch auch eine naturnahe Fläche geschaffen werden.

### Fruchtfolgeflächen

Das Gebiet umfasst Fruchtfolgeflächen 1. Güte. Von der Umzonung betroffen sind rund 8'400 m<sup>2</sup> beste Ackerböden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 1.

### Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets

Voraussetzung

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung "durchstossen" werden. Hierfür sind die unter Pt. 3.2.3 a) genannten Kriterien zu erfüllen: Die Nutzung kann nicht sinnvoll innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden, die Fruchtfolgeflächen sind zu sichern und es ist eine Interessenabwägung erforderlich.

### Erforderliche Abklärungen

Für Vorhaben, die Fruchtfolgeflächen beanspruchen, sind Aussagen zu folgenden Abklärungen erforderlich:

- Bedarfsnachweis für die vorgesehene Nutzung (siehe Kap. 8.2)
- Nachweis, dass die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann (siehe Kap. 8.4)
- Prüfung von Standortalternativen (siehe Kap. 8.4)
- Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen (kompakte Anordnung von Bauten, Anlagen und Erschliessung) (siehe Kap. 8.2)
- Nachvollziehbare Interessenabwägung (aufzeigen, weshalb die Interessen an der Realisierung der Anlage die Interessen des Bodenschutzes und allfälligen weiteren Schutzinteressen überwiegen sollen, siehe Kap. 8.5)

## 8.4 Standortalternativen

### Lage ausserhalb Siedlungsgebiet - Nachweis, dass die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann

Eichi

Für die erforderlichen Nutzungen fehlen Flächen im Siedlungsgebiet. Die neuen Erholungszonen (Familiengartenareal, Friedhof und Eichi) sind bereits von Nutzungen beansprucht und weisen darüber hinaus aufgrund ihrer Lage keine gute Eignung für die erforderlichen Nutzungen auf.

Zonen für öffentliche Bauten

Das Areal Eichi hat eine hohe und zunehmende Auslastung durch den Schulsport und die Trainings der Vereine. Eine zusätzliche Nutzung mit Flächenanspruch ist hier nicht möglich. Zudem ist das Areal teilweise vom Gewässerraum betroffen, so dass hier nur eingeschränkt Erweiterungsspielraum besteht.

Grafschaft/Steinacher

Geeignete und verfügbare Flächenreserven innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten und in den Bauzonen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die vorhandenen unbebauten Reserveflächen sind für die Schulhausbauten und die notwendigen Aussenanlagen für die Schulen vorgesehen.

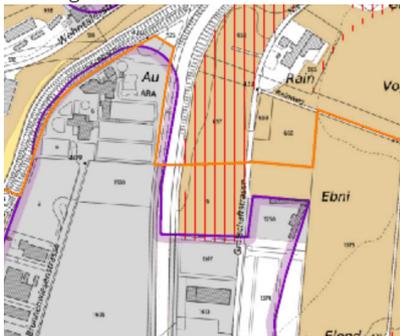
Andere Bauzonen

Im Bereich Grafschaft/Steinacher verfügt die Gemeinde über eine grosse Fläche in der Wohnzone. Die Lage ist jedoch für Erholungs- und Freizeitnutzungen mit einem gewissen Emissionspotenzial nicht geeignet.

Andere Flächen in den weiteren Bauzonen der Gemeinde sind kaum vorhanden und die vorhandenen Flächen sind zu klein, um den Bedarf einer Erholungsanlage zu decken.

### Standortalternativen ausserhalb des Siedlungsgebietes

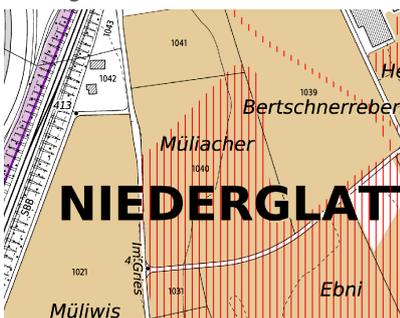
Niederglatt: Kat. Nr. 9 ca. 7'000m<sup>2</sup>



Um die Fruchtfolgefleichen weitgehend zu schonen, wurden alternative Standorte ausserhalb des Siedlungsgebietes geprüft:

Kat. Nr. 9 ist bereits anthropogen verändert. Die Fläche liegt im Norden von Niederglatt, verfügt über eine Erschliessung mit der Strasse und eine Erholungsnutzung würde hier keine umliegenden Nutzungen belasten. Allerdings ist die Fläche mit rund 7'000 m<sup>2</sup> sehr knapp für den Bedarf der Anlage. Der Gewässerraum kann voraussichtlich nicht beansprucht werden, so dass die Fläche zu klein ist. Es besteht zudem keine planungsrechtliche Grundlage und die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Ausserdem dürfte die Fläche langfristig aufgrund der Anpassung der Kantonsstrasse beim Neeracher Riet nicht mehr zur Verfügung stehen.

Niederglatt Kat. 1040



Kat. Nr. 1040 ist ebenfalls bereits anthropogen verändert. Die Parzelle liegt in unmittelbarer Nähe zur Müliwis und wäre aufgrund der Lage und Zugänglichkeit ähnlich gut geeignet wie die Müliwis. Die Fläche ist genügend gross. Die Fläche liegt allerdings weiter in der Landschaft draussen und verfügt über keinen Siedlungs- bzw. räumlichen Zusammenhang. Gegenüber der Müliwis spricht einzig die anthropogene Veränderung für diese Fläche.

Es fehlt jedoch die planungsrechtliche Grundlage (Richtplanung) und die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

**Keine anderen geeigneten Flächen**

Aufgrund der Prüfung der alternativen Standorte konnten keine anderen möglichen Standorte für die Erholungsanlage ermittelt werden.

**Standortgebundenheit**

Die Nutzung weist eine gewisse Standortgebundenheit auf. Aufgrund des Störungspotenzials ist eine Lage im Umfeld der Wohnzonen problematisch. Alternative, geeignete Standortoptionen innerhalb des Siedlungsgebiets sind nicht vorhanden und ausserhalb des Siedlungsgebiets fehlen abgesehen von der Müliwis die Verfügbarkeit sowie die planungsrechtliche Grundlage im kommunalen Richtplan.

Nachdem für den Bedarf an Erholungsanlagen und zur Realisierung des Vorhabens nur der Standort Müliwis als geeignet und möglich beurteilt werden kann, folgt nun die eigentliche Interessenabwägung. Ziel ist es, aufzuzeigen, welche und ob genügend überwiegende Interessen vorliegen, welche die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen rechtfertigen.

**8.5 Interessenabwägung**

**Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung erfolgt grundsätzlich in vier Schritten:



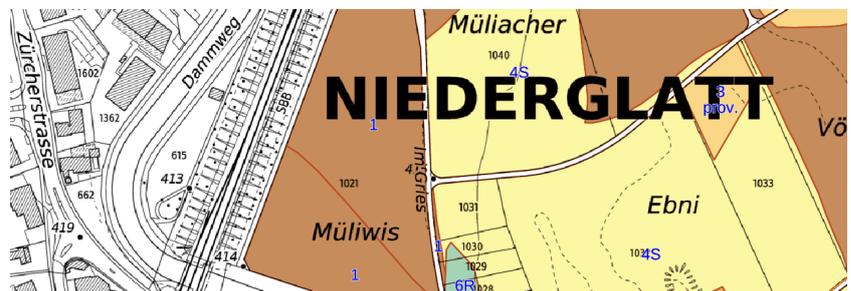
**Schritt 1) Interessenermittlung**

Fruchtfolgeflächen, Landwirtschaftliche Nutzungseignung (NEK)

Es bestehen folgende Interessen:

Das Gebiet umfasst Fruchtfolgeflächen 1. Güte. Von der Umzonung betroffen sind rund 8'400 m<sup>2</sup> beste Ackerböden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 1.

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
- 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
- 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mähen geeignet)
- 9 - Extensives Wies- und Weideland
- 10 - Streueland



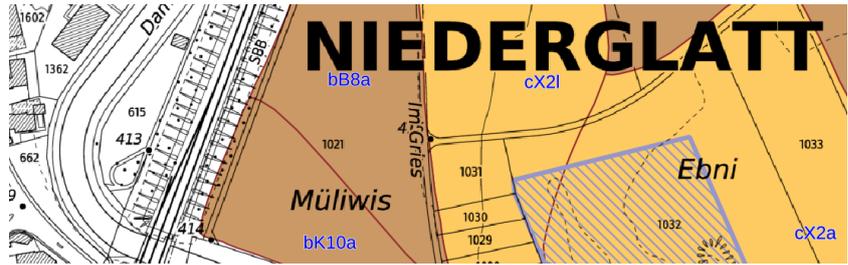
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerbau, insb. Raps für Speiseöl)

- Biodiversitätsförderflächen (BFF)
- Ackerfläche
- Kunstwiese
- Wiesen



Bodenschutz  
 Bodenkarte, Pflanzennutzbare  
 Gründigkeit

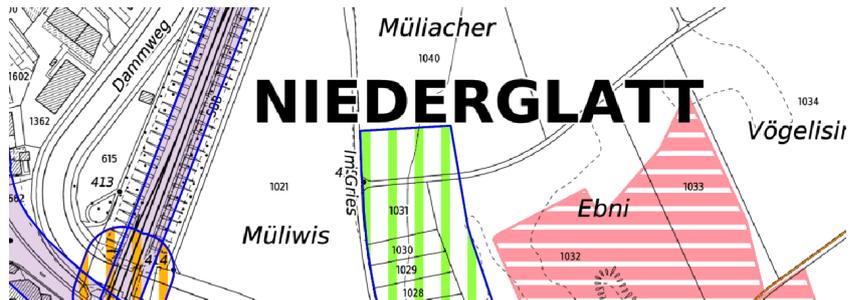
Es handelt sich um tiefgründigen Boden (70 – 100cm), Braunerde.



Belastungshinweise / Prüferimeter für  
 Bodenverschiebungen

Das Gebiet Müliwis ist nicht im Altlastenverdachtskataster verzeich-  
 net. Auch bestehen kaum Belastungshinweise.

- Belastete Standorte
- Diverse Hinweise
- Korrosionsschutzobjekte
- Schiessanlagen
- Waffenplätze
- Gartenanlagen und Gärtnereien
- Spezialkulturen
- Verkehrsträger

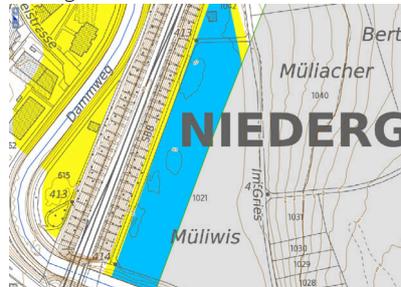


Naturgefahren, Hochwassersituation

Das Areal weist eine mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) für Hoch-  
 wasser auf. Das Areal liegt teilweise ausserhalb des von der Gefah-  
 renkarte erfassten Bereiches. Aufgrund der Wassertiefenkarte und  
 der Höhenlinien im betroffenen Bereich kann eine plausible Annah-  
 me für den nicht erfassten Bereich getroffen werden:

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)

Naturgefahrenkarte



Annahme für den nicht erfassten Bereich

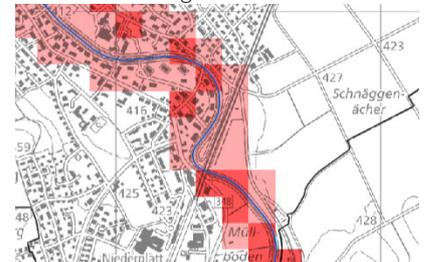


- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| <b>Wassertiefen</b> | <b>Risiko Naturgefahren</b> |
| < 0.25 m            | Gross                       |
| 0.25 bis < 0.5 m    | Mittel                      |
| 0.5 bis < 0.75 m    | Klein                       |
| 0.75 bis < 1 m      |                             |
| 1 bis < 1.5 m       |                             |
| 1.5 bis < 2 m       |                             |
| >= 2 m              |                             |

Wassertiefenkarte (HQ 300)



Risikokarte Naturgefahren



Risiko

Das Risiko wird aktuell als klein eingestuft. Durch die Umzonung und  
 das vermehrte Personenaufkommen im Areal dürfte das Risiko etwas  
 zunehmen. Die Glatt weist jedoch wegen des Greifensees kaum uner-  
 wartete, plötzliche Ereignisse auf. Da es sich zudem lediglich um eine  
 Aussenanlage mit periodischem Betrieb handelt, besteht kaum Per-  
 sonenrisiko. Das Garderobenhäuschen ist im gering gefährdeten  
 Bereich vorgesehen.

bauliche Massnahmen

Im Rahmen der Gestaltung des Areals könnte bei Bedarf durch eine sanfte Terrainmodulation ein leichter Wall gebildet werden, welcher die Überflutung des Areals verhindert und welcher darüber hinaus einen Sichtschutz bildet und so zur Verbesserung der landschaftlichen Einordnung beiträgt. Auf der Seite der Erholungsanlage könnte ein Weg und Sitzstufen geschaffen und so die Attraktivität des Areals weiter erhöht werden. Mit einer derartigen Terrainmodulation kann entsprechend der Höhenlinien davon ausgegangen werden, dass eine Überflutung weitgehend verhindert werden kann. Detaillierte Abklärungen sind im Rahmen der Projektierung zu treffen. Die Wirksamkeit der Hochwasserschutzmassnahme ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Terrainmodulation



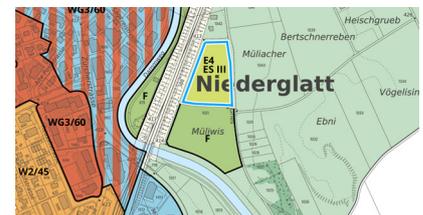
Situation Terrainmodulation (Annahme)



Gewässerraum

Mit Verfügung vom 27. Juli 2022 hat die Baudirektion den Gewässerraum an der Glatt im Siedlungsgebiet von Niederglatt festgelegt. Die neue Erholungszone betrifft dies nicht.

Festgelegter Gewässerraum



Störfallrisiko

Das Areal Müliwis liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahnen. Im Falle einer Veranstaltung oder an schönen Wochenenden muss damit gerechnet werden, dass sich bis zu 300 Personen auf dem Areal befinden.

Konsultationsbereich Eisenbahnen

Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken



Nutzungskonzept



Beurteilung des Risikos gemäss AWEL/Abfallwirtschaft und Betriebe Betrieblicher Umweltschutz/ Störfallvorsorge

Das momentane Risiko für die benachbarte Bahnstrecke liegt deutlich im tragbaren Bereich. Dies wird auch bei einer gelegentlichen maximalen Nutzung der Anlagen so bleiben. Zudem ist der grösste Anteil der potenziellen Nutzenden mutmasslich gesund und mobil. Die dargestellte Nutzung gemäss Nutzungskonzept wird daher an diesem Ort als vertretbar beurteilt.

## Landschaft

Die vorgesehene Umzonung der Müliwis von der Freihaltezone in die Erholungszone hat keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft. Mit der vorgesehenen Terrainmodulation wird ein Sichtschutz geschaffen und die Eingliederung in die Landschaft verbessert.

Die Müliwis wird durch bestehende unterschwellige Nutzungen mit Bauten, durch den Bahndamm, Bestockung und die Glatt gefasst und befindet sich in einer kleinen Landschaftskammer. Durch die Umzonung und Erstellung der Anlage wird daher kein Eingriff in eine neue grosse Landschaftskammer vorgenommen.



## Soziales und Standortattraktivität der Gemeinde

Neben der Bereitstellung des Bedarfs an einer weiteren Sport- und Freizeitanlage im Sinne der Gesundheitsförderung dient die Anlage auch weiteren sozial bedeutenden Funktionen. Sie kann ein neuer Treffpunkt für die Bevölkerung werden und hier kann ein sozialer Austausch stattfinden. Das Angebot gemäss Konzept richtet sich voraussichtlich stärker an Junge, Familien und Kinder. In diesem Sinne kann es auch ein Faktor der Standortattraktivität für jung Familien sein. Damit besteht auch ein Interesse an der Anlage im Sinne der Standortattraktivität und im sozial/gemeinschaftlichen Bereich.

## Gute Erreichbarkeit und Lage

Die Erreichbarkeit des Gebietes ist für den Langsamverkehr gut. Es liegt an einem kommunalen Fussweg und an der Schweiz Mobil Veloroute 29 (Glatt Route).

Aufgrund der Lage unmittelbarer ans Siedlungsgebiet angrenzend jedoch durch den Bahndamm abgetrennt besteht kaum Störpotenzial für umliegende Nutzungen. Es bestehen keine sensiblen Nutzungen.

## Zusammenfassung Interessen

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Bauliche Gegebenheiten	Bau, Nutzung und Unterhalt von neuen Erholungs- und Sportanlagen	Wird mit dem Vorhaben ermöglicht
	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Verkehrsanlagen	Nicht tangiert
	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Infrastrukturanlagen	Nicht tangiert
Ortsbauliche Entwicklung	Umsetzung einer in der Richtplanung festgelegten geplanten Erholungsanlage	Wird mit dem Vorhaben ermöglicht
Schutzobjekte	Gewährleistung Ortsbild- und Denkmalschutz	Nicht tangiert
	Gewährleistung Natur- und Landschaftsschutz	Nicht tangiert
	Erhalt archäologische Zone	Nicht tangiert
Wald	Gewährleistung Waldfunktion	Nicht tangiert
Bodenschutz	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Tangiert bis zu 8'400m <sup>2</sup> Fruchtfolgefläche
	Anthropogene Böden	Nicht tangiert
	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Tangiert durch Terrainmodulation
	Tangieren von belasteten Standorten	Nicht tangiert
Landwirtschaft	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	Verlust von 8'400m <sup>2</sup> Ackerbaufläche, 1.Güte
	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	Nicht tangiert, Kein Betriebsstandort
	Meliorationsanlagen (Bewässerung, Entwässerung, Wege etc.)	Nicht tangiert
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	Tangiert, Verbesserung
Gewässerschutz	Erhalt der Funktion öffentlicher Gewässer	Nicht tangiert
	Gewässerschutzbereich	Nicht tangiert
Störfall	Konsultationsbereich Bahn	Tangiert aber tragbar
Gesundheitsförderung	Ermöglichung eines ausreichenden vielfältigen Bewegungsangebotes	Tangiert, Verbesserung
Soziales und Standortattraktivität	Standortförderung	Tangiert, Verbesserung
Wohngemeinde	Attraktivität für Wohnqualität und für die Bevölkerung	Tangiert, Verbesserung

### Wesentliche Interessen

Es bestehen folgende Interessen, die für die Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone stehen:

- Die Bereitstellung von Anlagen für Erholung und Sport ist eine wichtige öffentliche Aufgabe im Sinne der Gesundheitsförderung und zu Gunsten der Wohnqualität und der Attraktivität der Gemeinde. Das überwiegende öffentliche Interesse wurde mit dem Eintrag in den kommunalen Richtplan ausgewiesen.

Folgende Interessen sprechen gegen die Umzonung:

- Erhalt der Flächen mit Fruchtfolgeflächengüteklasse 1 für die Landesversorgung

Die anderen Einschränkungen auf dem Areal (Hochwassergefährdung, Störfallrisiko) sprechen nicht gegen die Umzonung, da die Risiken ein akzeptables Mass haben.

**Schritt 2)**  
**Interessenbewertung**

Bei der Interessenbewertung wird in drei Stufen (stark, mittel, leicht) bewertet, wie das jeweilige Interesse durch das Vorhaben tangiert wird. Es werden nur jene Interessen bewertet, welche im Schritt 1 als "tangiert" definiert wurden.

Die tangierten Interessen werden wie folgt bewertet:

Kategorie	Interesse/Funktion	Tangierung durch das Vorhaben
Landwirtschaft	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	<b>Mittel</b> Ackerbaugebiet, Eigentum Gemeinde
Bodenschutz	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	<b>Stark</b> Fruchtfolgefläche 1. Güte
	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	<b>Stark</b> Geländeänderungen
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	<b>Leicht</b> Veränderung durch Terrainmodulation
Störfall	Konsultationsbereich Bahn	<b>Leicht</b> Tangiert aber tragbar

Den tangierten Interessen steht die Gewichtung des Vorhabens als Sport- und Erholungsanlage gegenüber.

Kategorie	Interesse/Funktion	Gewichtung/Erfüllungsgrad
Sport- und Erholungsgebiet	Naherholungsgebiet für Bevölkerung	<b>Hoch</b> Zielsetzung des Vorhabens
	Bedarfsdeckung an Sport und Erholungsanlagen für die wachsende Bevölkerung	<b>Hoch</b> Zielsetzung des Vorhabens
Gesundheitsförderung	Ein vielseitiges Sportangebot dient der Gesundheitsförderung der Gesamtbevölkerung	<b>mittel</b>
Wohngemeinde	Attraktivität der Gemeinde als Wohngemeinde für jüngere	<b>mittel</b>
Soziales und Standortattraktivität	Verbesserung der Standortattraktivität der Gemeinde (Treffpunkt)	<b>mittel</b>

**Schritt 3)  
 Interessenabwägung**

Die Interessenabwägung zeigt auf, welcher Handlungsspielraum besteht und wie die Interessen des Sport- und Erholungsgebiets innerhalb dieses Handlungsspielraums den tangierten Interessen gemäss Interessenbewertung gegenüberstehen.

Interesse/Funktion	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
Bewirtschaftung von Landwirtschaftsland	Beibehaltung der Freihaltezone und Nutzung für Landwirtschaft oder Zuweisung Landwirtschaftszone Lk	Der genehmigte kommunaler Richtplan sieht Erholungsgebiet vor und nicht Landwirtschaftsgebiet. Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen sowie Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Verkleinerung der Fläche für das Sport- und Erholungsgebiet	Die Anlage wurde gegenüber einem ersten Konzept kompakter geplant, in der Umsetzung ist eine optimierte Anordnung zur Schonung der FFF denkbar. Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
	Standort mit weniger tangierten Fruchtfolgeflächen	Innerhalb Gemeinde kein Alternativstandort in geeigneter Lage, und Grösse vorhanden. Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Schutz vor Naturgefahren	Erstellung der geplanten Terrainmodulierung zum Schutz der Anlage	Kann durch Massnahmen bei der Umsetzung behoben werden. Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.
Störfall, Konsultationsbereich Bahn	Betriebliche Einschränkung (Personenzahl) sofern notwendig	Der Normalbetrieb ist unproblematisch. Interesse Sport- und Erholungsgebiet wird stärker gewichtet.

**Schritt 4)  
 Entscheid**

Ausgehend von der Interessenbewertung wird vor allem der Bodenschutz (Fruchtfolgeflächen) tangiert. Die Landwirtschaft ist insofern nur untergeordnet betroffen, weil sich die Fläche nicht im Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebes befindet.

Der Handlungsspielraum, einen anderen Standort für das Vorhaben zu wählen, besteht nicht, weil innerhalb der Gemeinde keine gleichwertigen, möglichen und verfügbaren Standorte bestehen. Nur der Standort im Müliwis eignet sich für die Umsetzung des Bedarfs. Die vorgesehene Nutzung und die entsprechenden in der Bauordnung festgelegten Vorschriften ermöglichen die beabsichtigten Nutzungen, welche nicht innerhalb der bestehenden Erholungszonen untergebracht werden können.

Mit der bereits vorgesehenen Verkleinerung des Vorhabens (Reduktion Fläche) als Handlungsspielraum konnte bereits ein Beitrag zum Erhalt des natürlichen Bodens und die Fruchtfolgefläche vor Ort geleistet werden, auch wenn sich gemäss Richtplanung die ganze Fläche im Erholungsgebiet befindet.

Eine weitere Verkleinerung der vorgesehenen Erholungszone würde dazu führen, dass das Sport- und Erholungsgebiet nicht den Nutzen erzielt, der angestrebt wird und mit den Festlegungen im kommunalen Richtplan planerisch gesichert ist.

Mit der Beschränkung auf drei Bauten von je max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche werden Bauten nur in sehr geringem Ausmass zugelassen, um auch hier eine grösstmögliche Schonung zu erzielen.

Von der 19'000 m<sup>2</sup> grossen Fläche in der Freihaltezone werden lediglich 8'400 m<sup>2</sup> umgezont, was bereits einer reduzierten Flächenanordnung entspricht. Es sind damit 8'400 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert. Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, ob die Anlage weiter optimiert und kompakter angeordnet werden kann mit dem Ziel, die Anlage und damit auch die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zu minimieren. Wenn der Flächenbedarf weiter reduziert werden und mehr Fruchtfolgefläche erhalten werden kann, kann diese auch innerhalb der Erholungszone bestehen bleiben. Im Rahmen der Projektierung ist ausserdem zu prüfen ob und wieweit Anlageteile derart erstellt werden können, dass die Fruchtfolgeflächen bzw. die Böden nicht beeinträchtigt werden (denkbar z.B. bei Volleyball-Feldern).

Fazit

Die Interessenabwägung ergab, dass die Interessen an den Erholungs- und Sportnutzungen die anderen öffentlichen Interessen überwiegen, so dass keine Gründe gegen die Umzonung der Freihaltezone in eine Erholungszone (beschränkte Bauzone) mit den festgelegten Nutzungs- und Baubeschränkungen sprechen. Die Zuordnung des Gebiets Müliwis zu einer Erholungszone wird somit als verhältnismässig beurteilt, weil damit das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Freizeitanlagen erreicht werden kann. Ein Verzicht auf den Standort zur Erweiterung des Sport- und Erholungsangebotes wird aufgrund der Möglichkeiten zur Wahrung der übrigen tangierten Interessen als nicht verhältnismässig beurteilt.

## Kompensation der Fruchtfolgefleichen

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.2.2) ist die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen zu kompensieren. Durch die Vorgabe und die Praxis des Kantons Zürich betreffend Auflagen zur Kompensation Fruchtfolgefleichen (vgl. Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen, Umsetzung in den Gemeinden, Stand Mai 2018, Kt. Zürich, Baudirektion, ALN und ARE), ist sichergestellt, dass sich die Summe der Fruchtfolgefleichen nicht verringert und mindestens wieder die heutige Bodenqualität auf einer anderen Fläche geschaffen wird.

### Mass der Kompensation

Im Rahmen des Bauprojektes der Erholungsanlage wird geklärt werden müssen, welche Anlageteile effektiv zu einem Verlust führen und bei welchen Anlageteilen durch entsprechende Massnahmen die Fruchtfolgefleichen erhalten werden können. Sofern mit einem Fachgutachten aufgezeigt werden kann, dass durch die beabsichtigte Erschliessung und Nutzung (z.B. durch Beachvolleyballfelder) die Bodenfruchtbarkeit langfristig erhalten werden kann sowie die Wiederherstellung innerhalb eines Jahres gemäss Kriterien für Fruchtfolge Flächen im Kanton Zürich möglich ist, müsste die entsprechende Fläche nicht kompensiert werden.

### Vorgehen zur Kompensation

Die Kompensierung der beanspruchten Fruchtfolgefleiche soll durch eine Rekultivierung auf Gemeindegebiet Niederhasli (Oberhasli) erfolgen oder über einen Einkauf abgegolten werden.

Wegleitend für eine Rekultivierung sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen (2003) und die ergänzenden Erläuterungen der Fachstelle Bodenschutz. Bis zu einem Umfang von 5'000 m<sup>2</sup> genügt für entsprechende Terrainveränderungen ein Meldeblatt, bei grösseren Flächen sind detaillierte Grundlagen zu Ausgangszustand, Rekultivierungsziel, Bauarbeiten, technische Anlagen, Folgebewirtschaftung und bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Dies dürfte im vorliegenden Fall der Fall sein.

In der Regel erfolgt die Kompensation durch landwirtschaftliche Aufwertungen von Böden, die bereits menschlich verändert sind und keine Fruchtfolgefleiche -Qualität aufweisen. Durch Auftrag von zugeführtem, andernorts abgetragenen Boden wird dabei die agronomische Standortqualität verbessert.

Massgebend hierfür ist die landwirtschaftliche Nutzungseignung, welche zehn Klassen unterscheidet:

- Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen (NEK) 1, 2, 3, 4 und 5 sind geeignet für FFF
- Böden der Klasse 6 sind bedingt geeignet und werden daher flächig zur Hälfte angerechnet

Kompensation durch ein eigenes Projekt  
 denkbare Flächen für  
 Fruchtfolgeflächenkompensation

In Niederglatt bestehen kaum ausgewiesene Flächen, auf welchen die Fruchtfolgeflächen kompensiert werden könnten. Lediglich im Bereich Nöschikon (Chräenland) besteht eine Fläche von rund 4'000 m<sup>2</sup>, welche für die Schaffung von Fruchtfolgeflächen als geeignet beurteilt wird. Ausserdem wurde mit der Gemeinde Niederhasli Kontakt aufgenommen. In Niederhasli bestehen grosse Flächen, welche für die Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen (Kompensation) als geeignet eingestuft sind.

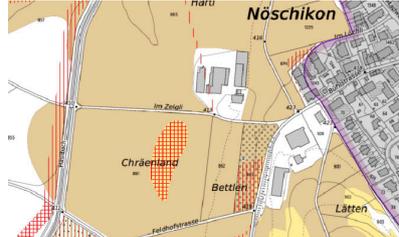
**Fruchtfolgeflächen (FFF)**

- FFF
- bedingt FFF

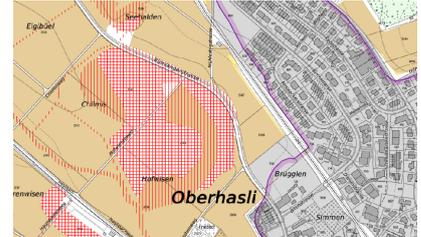
**Schaffung neuer FFF**

- i.d.R. möglich
- i.d.R. nicht möglich

Niederglatt: Fläche rund 4000 m<sup>2</sup>



Niederhasli: Fläche rund 52'000 m<sup>2</sup>



Kompensationsraster

Der Verlust an FFF ist grundsätzlich flächengleich und qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügig schlechtere Qualität ist möglich, erfordert aber eine um den Flächenfaktor grössere Kompensationsfläche gemäss dem folgenden Kompensationsraster (vgl. nachfolgende Abbildung).

Lesebeispiel:

Die ehemalige FFF mit NEK 1 wird durch eine neue FFF mit NEK ersetzt. Das Gebiet muss folglich 1.4x grösser sein als die vorgesehene Erholungszone (8'400 X 1.4= 11'760)

ehemalige FFF (Verlustfläche)	neue FFF (Kompensationsfläche)						
	NEK 1	NEK 2	NEK 3	NEK 4 > 50 cm PNG	NEK 5	NEK 4 < 50 cm PNG	NEK 6
NEK 1	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
NEK 2	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig	unzulässig
NEK 3	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig	unzulässig
NEK 4 > 50 cm PNG	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	1.4 x F	unzulässig
NEK 5	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1.2 x F	unzulässig
NEK 4 < 50 cm PNG	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	1 x F	unzulässig
NEK 6	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.5 x F	0.7 x F	1 x F

Auch eine Fläche von 11'760 m<sup>2</sup> wäre in Oberhasli vorhanden.

Einkauf in ein Aufwertungs- bzw.  
 Kompensationsprojekt

Die Kompensation hat innerhalb des Kantons Zürich zu erfolgen.

Durch den Einkauf in ein Bodenrehabilitationsprojekt bzw. ein Projekt, in welchem die erforderliche Qualität und Fläche an Fruchtfolgeflächen wiederhergestellt wird, kann der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden, wenn dies durch ein eigenes Projekt nicht möglich ist.

**Zeitpunkt für die Festlegung des  
 detaillierten Vorgehens**

Das detaillierte Vorgehen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist nach Rechtskraft der Umzonung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erstellung der Anlage in der Müliwis festzulegen.

## 9 QUARTIERERHALTUNGS- ZONENPLAN IM GUET

Für die Quartiererhaltungszone "Im Guet" wird ein Quartiererhaltungszonenplan festgelegt, welcher Baubereiche wiedergibt, in welchen die Bauten stehen sollen, welcher die zulässigen Höhen vorschreibt und welcher die Umgebungsgestaltung mit Bäumen sichert.

### Quartiererhaltungszonenplan

-  Perimeter Quartiererhaltungszone
-  Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenkote
-  Baubereich für unterirdische Gebäude (Tiefgarage)
-  Markanter Baum



### Bestehende Bauten und Umgebung

Foto © Homegate



### Schnitt



Weitergehende Erläuterungen finden sich in Kap. 6, in welchem die zugehörigen Bauordnungsbestimmungen erläutert werden.

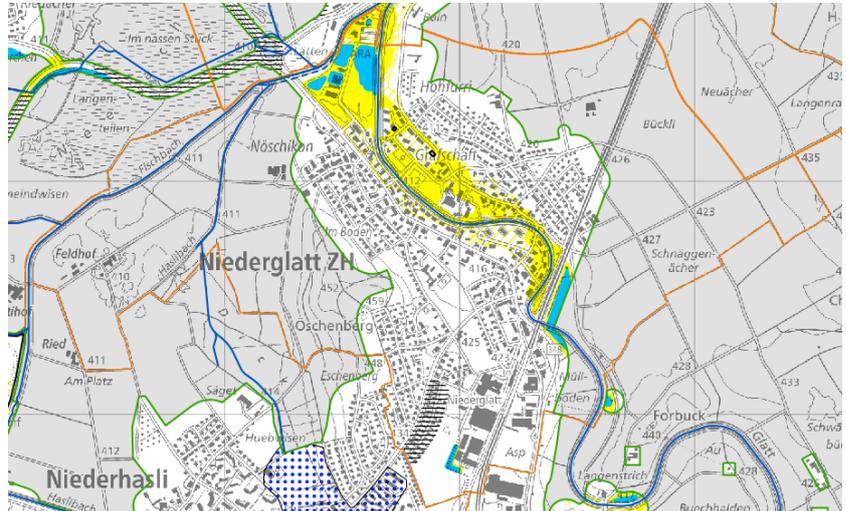
## 10 HOCHWASSERSCHUTZ

### Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

#### Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



### Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

### "Rote" Bereiche

Es bestehen keine roten Bereiche.

### "Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

== Oberflächenabfluss / Vernässung

Es bestehen Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen).

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil durch die Glatt verursacht ist, welche nur durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen lösbar sind, was beides nicht in der Nutzungsplanung realisiert werden kann.

#### Müliwis

■ mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)



Im Gebiet Müliwis bestehen eine mittlere und geringe Gefährdung durch Hochwasser. Teile des Gebiets Müliwis befinden sich ausserhalb des Untersuchungsgebiets der Naturgefahrenkarte. Zur Vermeidung von Hochwasser auf der neuen Erholungsanlage kann voraussichtlich durch eine leichte Terrainmodullierung Abhilfe geschaffen werden (siehe Kapitel Zonenplan).

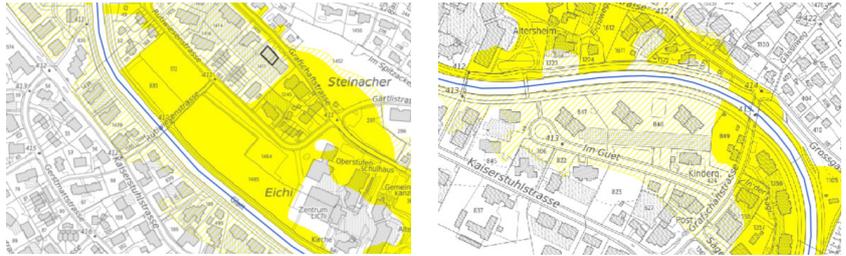
Um die Hochwassergefährdung detailliert und das Erfordernis an Massnahmen beurteilen zu können, wird im Baubewilligungsverfahren allenfalls eine punktuelle Gefahrenabklärung erforderlich sein.

### "Gelbe" Bereiche

-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)

Im Gebiet Eichi / Rütiwiesenstrasse ist eine Umzonung von der Freihaltezone in die Erholungszone vorgesehen. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Die betroffenen Nutzungen (Sportplatz) sind bereits vorhanden und weisen kein untragbares Schadenpotenzial auf.

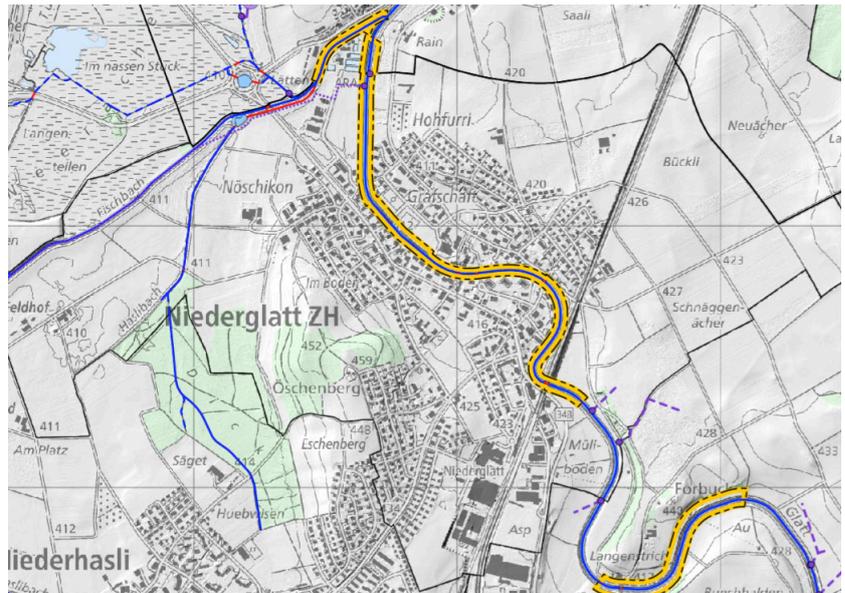
Die neue Quartiererhaltungszone befindet sich im Bereich mit Restgefährdung und stellenweise geringer Gefährdung durch Hochwasser.



### Gewässerraum

-  Festgelegter Gewässerraum

Der Gewässerraum für die Glatt wurde mit Verfügung festgelegt (Verfügung Nr. BD00910156 vom 27.7.2022).



Der Baubereiche für Hauptgebäude in der neuen der Quartiererhaltungszone "Im Guet" liegen ausserhalb des Gewässerraums. Klein- und Anbauten werden in der Quartiererhaltungszone im Bereich des Gewässerraums explizit ausgeschlossen.

Im Gebiet Eichi / Rütiwiesenstrasse liegen Teilflächen der Sportanlage innerhalb des Gewässerraums der Glatt. Diese Flächen mussten auf Anweisung des ARE in der Freihaltezone belassen werden. Die bestehende Anlage hat erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG. Für die Erstellung, die Erweiterung oder den Ersatz von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen innerhalb des Gewässerraums bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.

## 11 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

### 11.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Umzonungen im Rahmen des Revisionspakets 1 (Umzonung der Freihaltezonen in Erholungszonen, Umzonung Im Guet, Nutzungsanpassung der Industrie- und Gewerbezonenen) kommt es kaum zu einer Veränderung der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität. Dies entspricht der aktuell noch bestehenden Zuordnung zur "Landschaft unter Druck" gemäss ROK ZH.

### 11.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Ortsbild

Durch die Qualitätsanforderungen im Bereich der Kernzonen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflichten wird eine hochwertige Entwicklung gefordert.

#### Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

#### Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen in Bauzonen werden nicht vorgenommen. Die vorgesehene Umzonung der Müliwis von der Freihaltezone in die Erholungszonen hat keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft. Mit der vorgesehenen Terrainmodulation wird ein Sichtschutz geschaffen und die Eingliederung in die Landschaft verbessert.

#### Landschaftsschutzobjekt Riedlandschaft bei Neerach

Das Landschaftsschutzobjekt ist von den Anpassungen an der Nutzungsplanung nicht betroffen. Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche den Schutzziele widersprechen würden.

Auch die Umzonung des Spielplatzes Eschenberg liegt ausserhalb des Landschaftsschutzobjektes und beeinträchtigt dieses nicht.

## 11.3 Umweltschutz

### Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist.

### Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

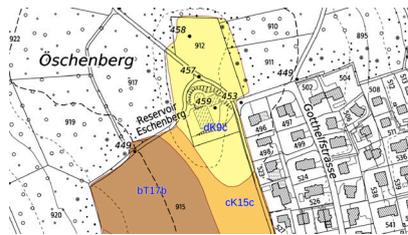
### Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen. Die Grenzwerte sind einzuhalten, was insbesondere entlang der Bahnlinie zu beachten ist.

### Boden/Fruchtfolgeflächen

Böden, welche als Fruchtfolgeflächen klassiert sind, sind lediglich im Bereich der neuen Erholungszone Müliwis betroffen. Die entsprechenden Auswirkungen sind im Kapitel 8 ausführlich dargelegt.

Im Bereich des Spielplatz Eschenberg sind keine Fruchtfolgeflächen von der Umzonung betroffen. Es besteht folgender Bodentyp:



- Nutzungseignungsklasse nicht klassiert
- Kalkbraunerde
- Pflanzennutzbare Gründigkeit:  
ziemlich flachgründig (30 – 50cm)

Es handelt sich um eine bestehende Anlage. Es sind keine zusätzlichen Bodenflächen betroffen.

Dem öffentlichen Interesse an Böden und Fruchtfolgeflächen wird Rechnung getragen.

### Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 10 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

#### Gewässerraum

Gewässerraumfestlegung für die Glatt ist erfolgt, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.

#### Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Niederglatt befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BW Bewilligungen erforderlich.

#### Grundwasserschutzzone

Das Gebiet Müliboden befindet sich am Rande einer weiteren Schutzzone. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insb. die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.



## 11.4 Lokalklima

### Ausgangslage

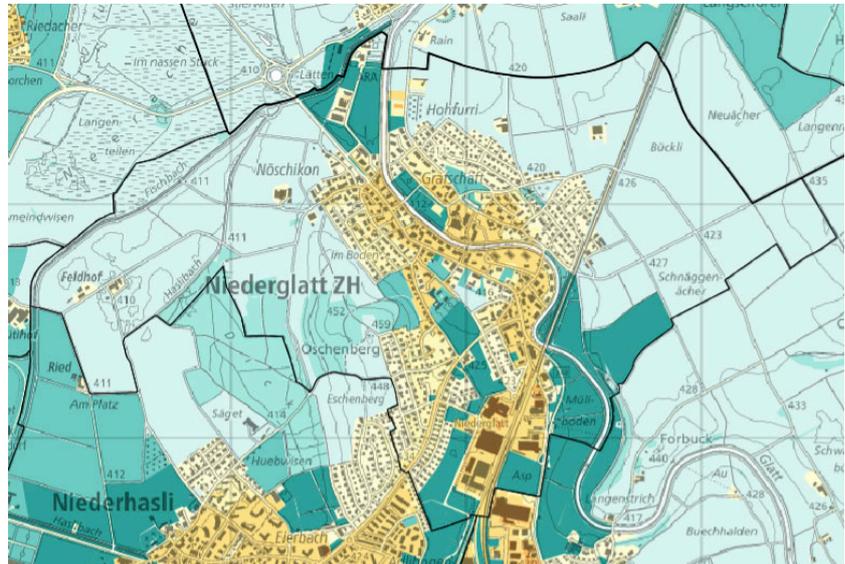
Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Niederglatt wie folgt:

#### Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

#### Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch



### Auswirkungen der vorliegenden Revision Paket 1

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen (PBG-Revision) wurden verschiedene vorgesehene Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas auf das spätere Paket 2 der Revision der Nutzungsplanung zurückgestellt. Folgende neue Vorgaben der Bauordnung wurden bereits im Paket 1 festgehalten, um eine weitere Überwärmung bestmöglich zu verhindern:

- Einführung der Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Spiel- und Ruheflächen
- Vorgaben zu Gestaltung von Parkplätzen (mehr Schatten durch 1 Baum pro 5 Parkplätze)
- Ergänzende Anforderungen an Arealüberbauungen
- Erhalt der Bepflanzung und der Grünfläche Im Guet durch die neue Quartiererhaltungszone

Neu wurde zudem mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren und es wurden Verbesserungen für die Velonutzung vorgesehen. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

Durch die Umzonung der Freihaltezonen in Erholungszonen entsteht im Wesentlichen keine Veränderung gegenüber heute.

### **Planungszone Seeblerstrasse und Ausblick auf das Paket 2 der Revision**

Das Areal an der Seeblerstrasse (hohe bioklimatische Bedeutung der Grünflächen) liegt heute in der Industrie- und Gewerbezone. Für die Gewerbezone soll die Planungszone bis zur Umsetzbarkeit einer Umzonung in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht erhalten bleiben. Mit der heutigen Gewerbezone wäre eine weitgehende Versiegelung absehbar. Mit der geplanten Umzonung in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht sollen dann hohe Anforderungen an die Umgebung gestellt werden, um hier die Überhitzung zu begrenzen, Grünflächen zu erhalten und Baumpflanzungen vorzusehen.

Es besteht zudem die Hoffnung, dass die von der Gemeinde gewünschten Möglichkeiten, Vorgaben zu Gunsten des Ortsklimas machen zu können, durch die laufende Revision des Planungs- und Baugesetzes gegeben werden.

### **Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen**

Keine Einzonungen in Wohn- und Mischzonen vorgesehen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Umzonungen von Freihaltezonen in Erholungszonen

Es sind keine Einzonungen und auch keine technischen Korrekturen am Siedlungsrand vorgesehen.

Einzonungen Gärtlistrasse

Es sind vier Umzonungen von Freihaltezonen in Erholungszonen vorgesehen. Diese Umzonungen gelten bezüglich Mehrwertausgleich als Einzonungen und betreffen daher den kantonalen Mehrwertausgleich. Da die Erholungszonen vor allem zur Sicherung der bestehenden Nutzungen vorgesehen sind, ermöglichen sie grundsätzlich keine wesentliche Nutzungserweiterung. Die Mehrwertprognose wurde durch den Kanton erstellt.

Bei der Zuweisung der Strassenparzelle zur «W2/30» handelt es sich um eine Einzonung. Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabestatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich der massgebenden Überbaumungsmöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Gemäss Vorprüfungsbericht 2 ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

### **Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz**

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

**Kantonale Mehrwertprognose -  
Disclaimer**

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

**Kantonale Mehrwertprognose**  
(siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 12'500.-**

**Information Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

## 11.6 Kommunalen Mehrwertausgleich

**Auf- und Umzonungen –  
kommunaler Mehrwertausgleich**

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Paket 1 sind keine Aufzonungen vorgesehen. Von Umzonungen ist lediglich das Gebiet Im Guet betroffen.

**Landpreismodell oder Schätzung**

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Mehrwerte

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

**Prognose kommunaler Mehrwert**

Die Prognose des kommunalen Mehrwertes wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt. Da die Umzonung der heutigen Wohnzone "Im Guet" in eine Quartiererhaltungszone lediglich den Bestand sichert, kommt es zu keiner Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks ohne oder mit Planungsmassnahme. Der kommunale Mehrwert ist infolgedessen Fr. 0.-.

**Kein kommunaler Mehrwert**

**0.-**

**Kommunaler Mehrwert-  
ausgleichs-Fonds**

Aufgrund des Revisionspakets 1 kommt es folglich zu keinen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds.

### **Keine Abgabe bei Arealüberbauungen**

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

### **Gestaltungsplanpflichtgebiete**

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

### **Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen**

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

## **11.7 Mehrwertprognose**

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert	0.-
Kantonaler Mehrwert	Fr. 12'500.-
<b>Mehrwertprognose</b>	<b>Fr. 12'500.-</b>

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des  
kantonalen ROK



Vorgaben überkommunale Richtpläne,  
Abstimmung mit in Überarbeitung be-  
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /  
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer  
Möglichkeiten

## 11.8 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Niederglatt ist aktuell noch dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet.

- Aufgrund der Lage in der Abgrenzungslinie des Flughafens können die attraktiven unbebauten Gebiete und die Potenziale im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktuell nicht aktiviert werden.
- Mit den Vorgaben zum Siedlungsrand wurde für die Übergänge der Siedlung zur offenen Landschaft eine gute Gestaltung gefordert.
- Durch die angedachte Terrainmodulation zwischen Erholungsanlage und Landschaft im Bereich Müliwis Süd soll der Eingriff in die Landschaft auf das nötige Minimum reduziert werden.
- Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen können bei einem allfälligen Verlust im Bereich der Umzonung der Müliwis ersetzt werden.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend – wenn auch geringfügig – zunehmen. Es liegt jedoch im Interesse des Kantons Zürich, dass die Nutzungsdichte im Bereich der AGL nicht oder nur geringfügig zunimmt, solange Niederglatt dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen ist.

Mit dem Masterplan ONN und der nachfolgenden umfassenden Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

## 12 MITWIRKUNG

### 12.1 Übersicht

#### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung (Gesamtvorlage Pakete 1 & 2) ab 24.9.2021 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung (Paket 1) **ab 17.2.2023** (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Informationsveranstaltung vor der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung

### 12.2 1. Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 20.12.2021

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 5.8.2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2021 Auskunft.

#### Besprechung mit dem ARE

Im Vorprüfungsbericht wird erläutert, dass diverse Revisionsinhalte nicht genehmigungsfähig seien, weil die Anpassung des Raumordnungskonzeptes des Kantons Zürich (ROK) gemäss Teilrevison 2020 des kantonalen Richtplanes noch nicht vorliege und somit die Gemeinde Niederglatt noch dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" und nicht dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugewiesen ist.

Diese Aussage steht im Widerspruch zur protokollierten Aussage des Kantons im Rahmen der Masterplanung ONN und im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN, dass die rechtskräftige Zuweisung zur "urbanen Wohnlandschaft" keine Genehmigungsvoraussetzung sei. Aus diesem Grund wurde mit dem ARE das Gespräch gesucht. Das ARE hat Verständnis für das Unverständnis der Gemeinde für den Vorprüfungsbericht gezeigt, konnte jedoch von seiner formal korrekten Beurteilung nicht abweichen. Der Gemeinderat beschloss daraufhin im Mai 2022 und Ende Oktober 2022, dass die Vorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt werden muss.

Folgende Revisionsbestandteile der Gesamtvorlage werden auf einen späteren Zeitpunkt (Paket 2 ca. ab 2024) verschoben und wurden daher aus der vorliegenden Vorlage Paket 1 gestrichen:

- Umzonung Seeblerstrasse, Aufzonung Bahnhofumfeld und die Festlegung einer Zentrumszone für den Bahnhofbereich
- Festlegung der Gestaltungsplanpflichten für den Bereich Seeblerstrasse und Bahnhof sowie die Ergänzung von Art. 33.1 bezüglich Störfallrisiken

- Das künftige Personenaufkommen entlang der Bahnlinie im Konsultationsbereich der Bahn bei maximaler Kapazitätsauserschöpfung wird in Paket 2 abgeschätzt und die zugehörige Ermittlung von Störfallrisiken wird vorgenommen.
- Umsetzung des Grünkorridders im Sinne einer Baumallee und Umsetzung der Siedlungsränder gemäss Richtplan

Aufgrund der Vorprüfung wurden zudem am Revisionspaket 1 folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Umzonung des Kindergartens "Im Guet" von der Wohnzone in die Wohnzone mit Gewerbeleichterung
- Auf Einordnungs- und Gestaltungsvorgaben für Energiegewinnungsanlagen wurde verzichtet. Art. 9 Abs. 10 wurde entsprechend der Formulierung des ARE angepasst.
- Der Zusatz zu Steingärten wurde in Art. 13 BZO gestrichen.
- Auf die Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte bei den Industrie- und Gewerbebezonen wurde verzichtet.
- Für die verschiedenen Erholungszonen wurden konkrete Vorschriften zur Nutzweise und zur Bauweise festgelegt.
- Es wurde aufgezeigt, warum die Nutzungen der Müliwis nicht in den bestehenden Erholungszonen untergebracht werden können, und es wurde die Interessenabwägung für die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets ergänzt.
- Der Kernzonenplan wurde mit Massstabsbalken ergänzt und der Quartiererhaltungszonenplan wurde grafisch angepasst.
- Der Bericht wurde mit weiteren Hinweisen ergänzt (Inventar historischer Verkehrswege, Ausführungen zum Hochwasserschutz insbesondere Müliwis, Störfall, Lokalklima).

### **Nicht beachtete Anliegen**

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Die Freihaltezone wird entsprechend der kommunalen Richtplanung weiterhin zum grössten Teil in die Erholungszone umgezont, da der Bedarf an Sportanlagen nicht in der bestehenden vollständig genutzten Erholungszone Eichi untergebracht werden kann. Eine weitgehende Versiegelung erfolgt nicht.
- Die Parkplatzsituation in Niederglatt wurde geprüft. Eine weitgehende Anpassung der Parkplatzvorgaben an die Wegleitung des Kantons, das Ermöglichen von autoarmen oder autofreien Nutzungen über ein Mobilitätskonzept wurde verworfen. Im Sinne der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes wurden hingegen Reduktionsfaktoren festgelegt, welche eine reduzierte Parkplatzzahl ermöglichen. Der Empfehlung des Kantons wird nicht nachgekommen.

## 12.3 1. Öffentliche Auflage

### Einwendungen

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 5.8.2021 wurde ab dem 24.9.2021 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen, welche Inhalte des Paket 1 betreffen, wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen, welche Inhalte des Paket 1 betreffen, wird mit dem "Bericht zu den Einwendungen – Paket 1" Stellung genommen.

Ein Grossteil der Einwendungen kann aktuell nicht behandelt werden, weil sie Inhalte der Gesamtvorlage betreffen, welche nun erst in Paket 2 behandelt werden können. Die Behandlung der Einwendungen zu Paket 2 erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Pakets 2 ca. ab 2024. Die Einwendungen zu Inhalten des Pakets 2 sind daher im Bericht nicht enthalten.

Aufgrund der Einwendungen zu Paket 1 wurden folgende Änderungen an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Verzicht auf die Nennung der Nutzungsdichte 50 AP/ha in der Gewerbe- und Industriezone
- Aufnahme der Unterteilungsmöglichkeit von Gestaltungsplanpflichtgebieten in zwei Gestaltungspläne unter Voraussetzungen
- Aufnahme einer Beschränkung für störende Nutzungen im Bereich der Wohnzonen (ideelle Immissionen).
- Anpassung im Bereich der Arealüberbauungen

## 12.4 1. Anhörung

### Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Teilrevisionsvorlage vom 5.8.2021 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen.

PZU

Die Region PZU hat zur Vorlage Stellung genommen. Auch ein Grossteil der Anliegen der PZU zur Gesamtvorlage kann erst im Rahmen des Pakets 2 behandelt werden.

Folgende Anliegen zu Inhalten des Pakets 1 wurden aufgenommen:

- Anpassung der Formulierung zur Valetparkierung
- Aufnahme der Unterteilungsmöglichkeit von Gestaltungsplanpflichtgebieten in zwei Gestaltungspläne unter Voraussetzungen

## 12.5 2. Kantonale Vorprüfung

### Vorprüfungsbericht vom 15.5.2023

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 6.2.2023 wurde dem ARE zur 2. Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 15.5.2023 Auskunft.

### Besprechung mit dem ARE und ALN

Am 30.8.2023 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde, dem ALN und dem Gebietsbetreuer des ARE statt. Es wurden folgende Themen besprochen:

- Umzonung Müliwis, Interessenabwägung
- Erholungsgebiet Eschenberg
- Erholungszone Eichi
- Nutzweise Arbeitsplatzgebiet

### Anpassungen gemäss Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung und dem Gespräch mit dem ARE und dem ALN wurden am Revisionspaket 1 folgende Anpassungen vorgenommen:

- Zuweisung der Gärtlistrasse (Strassenparzelle) zur W2/30
- Verzicht auf Zuweisung des Bereichs innerhalb des Gewässerraumes der Sportanlage Eichi zur Erholungszone
- Für die Erholungszone Müliwis wurden Erläuterungen zum Bedarf, dem Vorhaben, Standortalternativen und Begründungen ergänzt. Das ARE hat den Bedarfsnachweis und die Begründung für eine Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes in seinem Vorprüfungsbericht vom 15.5.2023 anerkannt. Es erfolgte in der Folge eine Flächenoptimierung und es fand eine Interessenabwägung statt. Es wurde zudem die Kompensation der Fruchtfolgeflächen vertieft dargelegt.
- Im Bericht wurde präzisiert, dass sich die Quartiererhaltungszone «Im Guet» gemäss Gefahrenkarte in einem Bereich mit Restgefährdung «und stellenweise geringer Gefährdung durch Hochwasser» befindet (siehe Kap. 10, «gelbe Bereiche»). Die Stelle mit geringer Gefährdung ist lediglich rund 150 m<sup>2</sup> gross und liegt im Wesentlichen im Gewässerraum bzw. im Bereich des Weges.
- Auf die Bezugnahme zum kommunalen und regionalen Richtplan bezüglich Arbeitsplatzdichte in den Vorschriften für Industrie- und Gewerbezone musste aufgrund der Auflage des ARE verzichtet werden. Die Formulierung musste daher angepasst werden.
- In den Bestimmungen zur Erholungszone Familiengärten wurde der Verweis auf das Familiengartenreglement gestrichen.
- Die gewünschte Mehranforderung bezüglich Energie im Bereich der Arealüberbauungen wurde gestrichen. Es gilt das neue Energiegesetz vom 1.9.2022.
- Im Bericht wurde anstelle des veralteten Natur- und Landschaftsinventar 1980 das aktuelle kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte dargestellt.

- Auf Anweisung des ARE wurde bei der Zuweisung der Freihalte- zonen in Erholungszonen konsequent von Umzonung ge- sprochen. Bei der Mehrwertprognose müssen diese Um- zonungen allerdings dennoch als Einzonungen behandelt werden und fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich.
- Im Bericht wurde eine Ergänzung zur Siedlungsentwässerung angebracht (Hinweis für nachfolgende Verfahren).

Damit wurden alle Vorgaben des ARE erfüllt.

## 12.6 2. Öffentliche Auflage

### Einwendungen

Das Paket 1 der Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 6.2.2023 wurde erneut öffentlich aufgelegt (60 Tage). Es gingen drei Schreiben mit insgesamt einer Einwendung ein.

Aufgrund der Einwendung wurde folgende Änderung an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Das Reduktionsgebiet Güteklasse C wurde auch auf der Ostseite des Bahnhofes festgelegt.

## 12.7 2. Anhörung

### Erneute Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand auch eine erneute Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt.

Niederhasli

Die Gemeinde Niederhasli ersucht im Sinne der gemeindeübergreifenden Planung ONN darum, im Bereich Seeblerstrasse (Industriezone) eine Fläche angrenzend an das Gemeindegebiet Niederhasli als Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden. Niederhasli sieht dies auf ihrem Gemeindegebiet ebenfalls vor. Der zentrale Standort bietet Potenzial für die Realisierung einer gemeinsamen ONN-übergreifenden Infrastrukturanlage mit Werkhof, Abfallsammelstelle und/oder Feuerwehrdepot. Die Gemeinde Niederglatt sieht das Potenzial des Standortes und unterstützt die Bestrebung im Grundsatz. Im Rahmen des Paket 1 kann jedoch im Bereich der Seeblerstrasse (Planungszone) keine Anpassung vorgenommen werden, da dies mangels Rechtskraft des kantonalen Richtplanes noch nicht gesamt- heitlich angegangen werden kann. Der Antrag soll zusammen mit Niederhasli im Rahmen des 2. Paketes geprüft und nach Möglichkeit konkretisiert werden.

Neerach, Höri

Neerach und Höri verzichten auf eine Stellungnahme und verdanken die Möglichkeit der Anhörung.

PZU

Die Region PZU verzichtet auf Anträge und verdankt die Gelegenheit zur Stellungnahme.

## **12.8 Gemeindeversammlung**

### **Festsetzung**

Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

## **12.9 Genehmigung**

### **Genehmigung durch den Kanton Zürich**

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

## **13 SCHLUSSBEMERKUNG**

### **Teilrevision ist recht- und zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

# **ANHANG**

## **AUSZUG DATENEXPORT**

### **MEHRWERTPROGNOSE**





Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederglatt	
Mutationsnummer	0089-NP-0007	
Projektname		
Datum (Export)	30.08.21	
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>		5
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>		5
<b>Mehrwert in Fr.</b>		12'500

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.