GEMEINDE
Niederglatt

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Sitzung vom 15. September 2025

B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Entwicklungsstrategie
Bau- und Zonenordnung. Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Vorprüfung Nr. 178/2025

Sachverhalt

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" untermauern zu können, 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.

Basierend auf diesem Richtplan wurden auch in Niederglatt, die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erarbeitet. Gleichzeitig hat man die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt.

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung ist im Herbst 2021 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht worden. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) unter anderem, die Umzonung der Gewerbezonen Seebler-, Brunnenwiesenstrasse sowie die Aufzonung am Bahnhof Niederglatt als "nicht genehmigungsfähig" beurteilt. Die gewünschte Um- und Aufzonung widerspreche dem übergeordneten kantonalen Richtplan. Erst wenn die Revision 2020 des kantonalen Richtplans genehmigt sei, könne mit der Genehmigung der Um- und Aufzonungen in Niederglatt gerechnet werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, die Änderung der Nutzungsplanung in 2 Paketen umzusetzen. Das 1. Paket ist bereits am 01.01.2025 in Kraft getreten.

Nachdem der Kantonsrat den kantonalen Richtplan am 11.03.2024 festgesetzt hat, kann die BZO-Revision des 2. Pakets umgesetzt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die Genehmigungsvoraussetzung nun gegeben ist. Im nun vorliegenden 2. Paket erfolgt im Wesentlichen die Umsetzung der kommunalen Richtplanung bezüglich Verdichtung an zentralen Lagen und die Einführung von Bestimmungen zu Siedlungsökologie und Klima. Für die BZO-Vorlage 2. Paket ist wiederum das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren mit Publikation und Auflage usw. anzuwenden.

Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung (Paket 2)

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:
- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Aufhebung der Gewässerabstandslinie RRB 184 vom 16.01.1985
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Revisionsziele der kommunalen Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem müssen die Vorstellungen und Vorgaben des kommunalen Richtplans umgesetzt werden.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:
- Ermöglichung eines Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgebiet
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Hochwertige Nutzung von unbebauten Flächen insbesondere an gut mit ÖV erschlossenen Lagen
- Klärung der baulichen Entwicklungsabsichten und der Nutzung im Bereich der Seeblerstrasse (Planungszone)
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Aufwertung der Biodiversität im Siedlungsraum und damit Verbesserung des Ortsklimas

Wichtigste Änderungen

Umzonungen
Das Gebiet Bahnhof soll verdichtet werden. Vorgesehen ist eine durchmischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und teilweise publikumsorientierter Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude. Die öffentlichen Räume sollen attraktiv gestaltet werden.

Im Gebiet Seeblerstrasse sollen gestalterisch hochwertige Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil entlang der Seeblerstrasse entstehen, welche Rücksicht auf die hinterliegende Bebauung nimmt. Die öffentlichen und privaten Freiräume sollen attraktiv sein und einen erhöhten siedlungsökologischen Wert ausweisen.

In diesen Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung. Deshalb wird für sie eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

Am 01.12.2024 ist die PBG-Revision zur Klimaanpassung in Kraft getreten. Diese Vorgaben sind in der BZO-Revision umzusetzen, wobei ein Teil dieser Vorgaben bereits in Paket 1 umgesetzt wurde. Neu sind Vorgaben zu Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen sowie Begrünung von Stützmauern vorgesehen.

Publikation / Öffentlichkeitsarbeit

Die Teilrevision der Bauordnung Niederglatt, bestehend aus:
- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Aufhebung der Gewässerabstandslinie RR 184 vom 16.01.1985
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (Themen zu Paket 2) aus der ursprünglichen öffentlichen Gesamtauflage wird im Sinne von § 7 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt.

Die Publikation der Auflage erfolgt am 26.09.2025. Die entsprechenden Unterlagen können ab dem Publikationsdatum, während 60 Tagen zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Niederglatt, Grafschaftstrasse 55, oder via Homepage eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen zu den Inhalten äussern. Schriftliche Einwendungen sind bis am letzten Tag der öffentlichen Auflage (Poststempel) bei der Gemeindeverwaltung, einzureichen. Die Einwendungen müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Über die Einwendungen wird gesamthaft im Rahmen des Festsetzungsverfahrens entschieden (§ 7 PBG, Bericht zu den Einwendungen).

Am 24.09.2025, 20.00 Uhr, ist im Singsaal Eichi eine Orientierungsveranstaltung für die Bevölkerung vorgesehen.

Der Gemeinderat b e s c h l i e s s t :

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Niederglatt, vom 21.08.2025 bestehend aus:
   - Zonenplan
   - Bau- und Zonenordnung (BZO)
   - Aufhebung der Gewässerabstandslinie RRB 184 vom 16.01.1985
   - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
   - Bericht zu den Einwendungen (Themen zu Paket 2) aus der ursprünglichen öffentlichen Gesamtauflage

   alle dat. 21.08.2025, wird zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Planungsgruppe Zürcher Unterland, Gemeinden Höri, Neerach, Niederhasli, Oberglatt und Steinmaur) sowie einer 2. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich verabschiedet.

2. Die Vorlage wird im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG am 26.09.2025 publiziert und aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Niederglatt publiziert.

3. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, die Teilrevision der Bauordnung Niederglatt der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur 2. Vorprüfung über die Plattform Katasterprozesse einzureichen.

4. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die Publikation in die Wege zu leiten.

5. Die Gemeindekanzlei wird beauftragt, die Vorlage zudem auf der Webseite der Gemeinde zum Download aufzuschalten.

6. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, die Orientierungsveranstaltung im Sinne der Erwägungen zu organisieren.

7. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, das Schreiben über die Mehrwertprognose den betroffenen Eigentümern zuzustellen.

8. Mitteilung an:
   - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung über Plattform Katasterprozesse
   - Suter, von Känel, Wild AG, Zürich, (per E-Mail an anita.suter@skw.ch)
   - Ressortvorsteherin Hochbau und Planung, Corinne Winkler (per E-Mail)
   - Abteilungsleiterin Hochbau und Planung, Heidi Jucker (per E-Mail)
   - Gemeindekanzlei (per E-Mail)

GEMEINDERAT NIEDERGLATT

Stefan Schmid	Vanessa Schweri
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin