



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0526

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 59

1/4

Verlängerung Planungszone «Fronberg/Seebler» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Niederglatt**

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone für die Gewerbezone G3 und die Industriezone I westlich der Bahnlinie vom 15. September 2020
 - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2023

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 1395/20 vom 4. November 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Fronberg/Seebler» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Mit Beschluss vom 21. August 2023 beantragt der Gemeinderat Niederglatt bei der Baudirektion die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» für die Dauer von zwei Jahren (§ 346 Abs. 3 PBG). Mit der Verlängerung der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Niederglatt widersprechen.

Anlass und Begründung der Planungszone Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale der Siedlungsentwicklung besser zu nutzen und aufeinander abzustimmen wurde in den Jahren 2015 bis 2017 eine gemeindeübergreifende räumliche Entwicklungsstrategie (Masterplan) erarbeitet. Auf dieser Grundlage sollen die Erkenntnisse aus der Planung behörden- und eigentümerverschreibend gesichert werden. Die behördenverbindliche Sicherung auf kommunaler Ebene erfolgte mit den gemeindeübergreifend abgestimmten kommunalen Richtplänen ONN, welchen an den drei Gemeindeversammlungen im September 2020 zugestimmt wurde. Der kommunale Richtplan der Gemeinde Niederglatt wurde am 17. März 2021 durch die Baudirektion genehmigt.

Die Umfelder der drei Bahnhöfe in Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt stellen gemäss dem gemeindeübergreifenden Masterplan wichtige Schlüsselgebiete dar. Die Industrie- und Gewerbezone südwestlich des Bahnhofs Niederglatt befindet sich zu einem Teilbereich in einem solchen Schlüsselgebiet (Bahnhofumfeld Niederglatt), zudem sind aus Sicht Gemeinde die weiteren Flächen im Gebiet «Fronberg/Seebler» aufgrund der bahnhofnahen Lage und der vorhandenen hohen Nutzungsreserven die bedeutendste Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde Niederglatt.



Im Rahmen des Masterplans wurde eine Vision erarbeitet wie sich das Gebiet «Fronberg/Seebler» entwickeln soll. Im kommunalen Richtplan ONN der Gemeinde Niederglatt ist westlich der Seeblerstrasse ein Wohngebiet mit Gewerbenutzungen vorgesehen. Zwischen Seeblerstrasse und der Bahnlinie wird als Bestandteil des Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung eine Arbeitsnutzung mit mittlerer Nutzungsdichte angestrebt. Zudem befindet sich der nördliche Bereich der rechtskräftigen Industriezone – insbesondere Grundstück Kat.-Nr. 1162 – innerhalb des Schlüsselgebiets am Bahnhof Niederglatt.

Im Interesse der Gemeindeentwicklung und unter Berücksichtigung des erfolgten gemeindeübergreifenden Planungsprozesses sollen die Entwicklungsziele weiterverfolgt und konkretisiert werden. Die Überprüfung der grundeigentümergebundenen Vorschriften und die daraus resultierenden Änderungen sollen in einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Die damit verbundenen Fragestellungen bedürfen einer fundierten Bearbeitung und benötigen Zeit. Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Niederglatt widersprechen.

Seit der Festsetzung der Planungszone haben zwei öffentliche Auflagen durch die Gemeinde sowie zwei kantonale Vorprüfungen durch die Baudirektion stattgefunden. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der Abhängigkeit der laufenden Planung zum kantonalen Richtplan sowie des umfassenden Überarbeitungsbedarfs mehr Zeit für die Revision der Nutzungsplanung benötigt wird.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG).

Die vom Gemeinderat Niederglatt dargelegte Planungsabsicht zur Konkretisierung und eigentümergebundener Sicherung der gemeindeübergreifenden räumlichen Entwicklungsstrategie ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis nach der Festsetzung des kommunalen Richtplans ONN durch die Bevölkerung nachvollziehbar. Im Gebiet «Fronberg/Seebler» bestehen hohe Nutzungsreserven in Bahnhofsnähe. Die weiterführende Planung des Gebiets ist von wesentlicher Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. In dieser gilt es nebst den Vorgaben des kommunalen Richtplans insbesondere auch die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung wie auch die Abstimmung der Entwicklung der angrenzenden Arbeitsplatzgebiete in den Gemeinden Niederhasli und Oberglatt sicherzustellen. Das öffentliche Interesse ist somit nachgewiesen.

Aufgrund der Abhängigkeit der Planung zum kantonalen Richtplan und der gesamtheitlichen Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung konnte die Revision innerhalb von drei Jahren nicht abgeschlossen werden. Die Planung zur Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 1) ist dennoch weit fortgeschritten.

Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um weitere Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in der Nutzungsplanung grundeigentümerverschuldigend umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan unverändert die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag des Gemeinderats Niederglatt vom 21. August 2023 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 1395/20 vom 4. November 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164 gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020, wird um zwei Jahre bis 9. November 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Niederglatt, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich



beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- der Gemeinde Niederglatt den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2023 / Situationsplan vom 15. September 2023) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Niederglatt (unter Beilage von einem Plan)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 18. OKT. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll Gemeinderates Niederglatt Sitzung vom 21. August 2023

Planungszone Seebler, Antrag Verlängerung

166

Ausgangslage

Bereits bis 2017 wurde zusammen mit dem Kanton Zürich ein Masterplan erarbeitet, welcher die Entwicklung der drei Gemeinden "ONN" (Oberglatt Niederhasli und Niederglatt) beleuchtet. Die Umfelder der drei Bahnhöfe stellen dabei wichtige Schlüsselgebiete dar. Das Gebiet an der Seeblerstrasse liegt zwar nicht unmittelbar am Bahnhof, so dass es nicht Teil des "Schlüsselgebietes" von Niederglatt ist. Das Gebiet stellt jedoch aufgrund der bahnhofnahen Lage und seiner Kapazität die wesentlichste Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde dar. Im Rahmen des Masterplanes wurde eine erste konzeptionelle Idee erarbeitet, wie sich das Gebiet entwickeln könnte.



Erwünschte Nutzung

Erwünscht sind Arbeitsplatznutzungen mit relativ vielen Arbeitsplätzen, bei welchen sich eine Lage in bahnhofsnähe anbietet. Nutzungen die vorwiegend auf den motorisierten Verkehr abgestimmt sind, sind eher nicht erwünscht, da diese das bereits belastete Verkehrsnetz und die Knoten an den Kantonsstrassen weiter belasten.

Spielraum für Entwicklung mit Wohnen

Durch die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden konnte im Prozess "ONN" (Erarbeitung gemeindeübergreifender Masterplan und gemeinsame Erarbeitung Richtplanung) zudem ein Spielraum geschaffen werden, um im Umfeld der Seeblerstrasse hochwertigere Nutzungen und auch Wohnen zulassen zu können (Aufstieg zur urbanen Wohnlandschaft im ROK - ZH).

Absicht klären – Planungszone

Um Zeit für die erforderlichen Abklärungen und Planungen zu sichern, wurde eine Planungszone beantragt und mit Verfügung der BD vom 04.11.2020 per 09.11.2020 festgesetzt.

Planungsstand

Revisionsvorlage der Nutzungsplanung 2021

Die Gemeinde Niederglatt hat eine Revisionsvorlage der Nutzungsplanung erarbeitet, welche die angestrebte Anpassung der Zonierung bzw. Nutzung im Gebiet vorgesehen hätte. Als Grundlage dazu wurde auch eine vertiefte Studie erarbeitet, welche die einzelnen Sachanliegen aufeinander abstimmte und konkretisierte.

Potenzialstudie



Die Revision der Nutzungsplanung 2021 sah vor, die Vorgaben der BZO und des Zonenplanes im Hinblick auf ein hochwertiges Arbeitsgebiet mit mittlerer Nutzungsdichte in bahnhofsnahe Lage am Bahngleis und ein attraktives Mischgebiet mit Wohnen an der Seeblerstrasse auszuarbeiten. Dazu wurde eine Umzonung des Gebietes westlich der Seeblerstrasse in eine Mischzone, eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung einer hochwertigen Bebauung sowie eine Anpassung der Nutzungsvorgaben in der Industriezone entlang der Bahnlinie vorgesehen. Die Revisionsvorlage wurde öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Kant. Vorprüfung lehnte Umzonung ab

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das ARE des Kantons Zürich jedoch entgegen vorhergehenden, anderslautenden Angaben fest, dass es unter anderem die Umzonung im Gebiet Seeblerstrasse als nicht genehmigungsfähig einstuft, 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.

Die Gemeinde musste die Anpassungen im Bereich der Seeblerstrasse / Planungszone zurückstellen.

Planungsabsichten

Differenzierte Entwicklung hin zum Mischgebiet

Im Interesse der angestrebten und langjährig vorbereiteten Entwicklung des Gebietes an der Seeblerstrasse und im Hinblick auf die unerwünschten Nebenwirkungen (z.B. Beeinträchtigung angrenzende Wohngebiete, Verkehr, wenig Nutzungsdichte), wird die Umzonung und andere qualitätssichernde Massnahmen wie eine Gestaltungsplanpflicht weiterhin angestrebt.

Zonierung weiterhin offen

Die Zonierung, insbesondere im Bereich der heutigen Gewerbezone, steht weiterhin zur Diskussion und die Absicht einer Umzonung in eine Mischzone mit einem Wohnanteil ist weiterhin ein wichtiges Ziel der Gemeinde.

Im Bereich der heutigen Industriezone ist die Nutzung für Arbeitsplätze nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Im Sinne eines Übergangsbereichs zum Mischgebiet und der mittleren Nutzungsdichte sowie zur besseren ortsbaulichen Strukturierung entsprechend der Vision, stehen hier jedoch ebenfalls weiterhin Anpassungen an.

Betroffene Fläche

Die noch nicht gesicherten Regelungen betreffen nach wie vor das gesamte Gebiet an der Seeblerstrasse zwischen Bahnhof und Gemeindegrenze. Von den betroffenen Flächen liegt ein Teil in der Gewerbezone G3 und ein Teil in der Industriezone I10.

Erwägungen

Die angestrebten Anpassungen und allfällige andere Massnahmen mit vergleichbarer Wirkung sind dringlich.

Die erwünschten Anpassungen können aufgrund des fehlenden kantonalen Richtplanes nicht im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 1) erfolgen, sondern können erst in einem zweiten Revisionspaket angegangen werden, wenn der kantonale Richtplan die nötige Voraussetzung "urbane Wohnlandschaft" bietet.

Das Instrument der Planungszone gemäss § 346 PBG verschafft der Gemeinde die erforderliche Zeit, die anspruchsvollen Abklärungen und Festlegungen sachlich und rechtlich korrekt sowie politisch abgestützt entwickeln zu können. Der Geltungsbereich der Planungszone umfasst gemäss beigefügtem Plan die Gewerbezone G3 und die Industriezone westlich der Bahnlinie. In den bezeichneten Flächen besteht ein erhebliches Entwicklungspotenzial an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage und allenfalls mit einer Bahnanschlussoption. Die Planungszone ist kein Bauverbot. Bauvorhaben, die der im Gange befindlichen Planung nicht widersprechen, sind unter dem Regime der Planungszone zu bewilligen.

Die Planungszone darf für längstens drei Jahre festgesetzt werden. Dieser Zeitraum läuft dieses Jahr ab. Die Planungszone kann, wenn dies wie vorliegend notwendig ist, um zwei Jahre verlängert werden. Aufgrund der noch fehlenden Grundlage (kantonaler Richtplan) ist es notwendig, die Planungszone zu verlängern.

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

1. Der Gemeinderat Niederglatt beantragt bei der Baudirektion des Kantons Zürich die gemäss beigefügtem Plan vom 15.09.2020 im Jahr 2020 im Sinne von § 346 PBG festgesetzte Planungszone ab dem Ablaufdatum um 2 Jahre auf die maximale Laufzeit zu verlängern.
2. Der Geltungsbereich bleibt unverändert gemäss Plan vom 15.09.2020 bzw. gemäss der festgesetzten Planungszone.
3. Die betroffenen Grundeigentümerschaften sind mittels separatem Schreiben zu informieren.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stefan Pfister, Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich (Beilage Plan)
- Suter von Känel Wild AG, anita.suter@skw.ch (per Mail)
- Ressortvorsteherin Hochbau und Planung, Corinne Winkler (per Mail)
- Abteilungsleiterin Hochbau und Planung, Heidi Jucker (per Mail)
- B1.03.3

GEMEINDERAT NIEDERGLATT



Stefan Schmid
Gemeindepräsident



Marcel Peter
Gemeindeschreiber a. i.

Versandt: 21.09.2023

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 27.10.2023
Öffentlich einsehbar bis: 27.10.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002053

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung Planungszone «Fronberg/ Seebler» – Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Niederglatt

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 18. Oktober 2023 verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 1395/20 vom 4. November 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164 gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020, wird um zwei Jahre bis 9. November 2025 verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. August 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Niederglatt, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).



Referenz-Nr.: ARE 20-1395

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.are.zh.ch

1/4

Planungszone «Fronberg/Seebler» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Niederglatt**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone für die Gewerbezone G3 und die Industriezone I westlich der Bahnlinie vom 15. September 2020
Unterlagen
- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2020

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 21. September 2020 beantragt der Gemeinderat Niederglatt bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung der Planungszone Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale der Siedlungsentwicklung besser zu nutzen und aufeinander abzustimmen wurde in den Jahren 2015 bis 2017 eine gemeindeübergreifende räumliche Entwicklungsstrategie (Masterplan) erarbeitet. Auf dieser Grundlage sollen die Erkenntnisse aus der Planung behörden- und eigentümergebunden gesichert werden. Die behördenverbindliche Sicherung auf kommunaler Ebene erfolgte mit den gemeindeübergreifend abgestimmten kommunalen Richtplänen ONN, welchen an den drei Gemeindeversammlungen im September 2020 zugestimmt wurde.

Die Umfelder der drei Bahnhöfe in Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt stellen gemäss gemeindeübergreifender Planung wichtige Schlüsselgebiete dar. Die Industrie- und Gewerbezone südwestlich des Bahnhofs Niederglatt befindet sich zu einem Teilbereich in einem solchen Schlüsselgebiet (Bahnhofumfeld Niederglatt), zudem sind aus Sicht Gemeinde die weiteren Flächen im Gebiet «Fronberg/Seebler» aufgrund der bahnhofnahen Lage und der vorhandenen hohen Nutzungsreserven die bedeutendste Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde Niederglatt.

Im Rahmen des Masterplanes wurde eine Vision erarbeitet wie sich das Gebiet «Fronberg/Seebler» entwickeln soll. Im kommunalen Richtplan ONN der Gemeinde Niederglatt (Stand Festsetzung September 2020) ist westlich der Seeblerstrasse ein Wohngebiet mit Gewerbenutzungen vorgesehen. Zwischen Seeblerstrasse und der Bahnlinie wird als Bestandteil des überkommunalen zentralen Arbeitsplatzgebiets eine Arbeitsnutzung mit mittlerer Nutzungsdichte angestrebt. Zudem befindet sich der nördliche Bereich der rechtskräftigen Industriezone – insbesondere Grundstück Kat. Nr. 1162 – innerhalb des Schlüsselgebiets am Bahnhof Niederglatt.



Im Interesse der Gemeindeentwicklung und unter Berücksichtigung des erfolgten gemeindeübergreifenden Planungsprozesses – mit Zustimmung der Bevölkerung im September 2020 zum kommunalen Richtplan ONN – sollen die Entwicklungsziele weiterverfolgt und konkretisiert werden. Die Überprüfung und die allenfalls daraus resultierenden Änderungen zur Regelung der Nutzweise oder anderweitige Massnahmen mit vergleichbarer Wirkung sollen in einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Die damit verbundenen Fragestellungen bedürfen einer fundierten Bearbeitung und benötigen Zeit. Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Niederglatt widersprechen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, die Absicht der Behörde eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Die vom Gemeinderat Niederglatt dargelegte Planungsabsicht zur Konkretisierung und eigentümergebundener Sicherung der gemeindeübergreifenden räumlichen Entwicklungsstrategie ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis nach der Festsetzung des kommunalen Richtplans ONN durch die Bevölkerung nachvollziehbar. Im Gebiet «Fronberg/Seebler» bestehen hohe Nutzungsreserven in Bahnhofsnähe. Die weiterführende Planung des Gebiets ist von wesentlicher Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. In dieser gilt es nebst den Vorgaben des kommunalen Richtplans insbesondere auch die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung wie auch die Abstimmung der Entwicklung der angrenzenden Arbeitsplatzgebiete in den Gemeinden Niederhasli und Oberglatt sicherzustellen. Das öffentliche Interesse ist somit nachgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone vom 15. September 2020 für die Gewerbezone G3 und die Industriezone I westliche der Bahnlinie (Gebiet «Fronberg/Seebler») die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene

Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann zugestimmt werden.

C. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Niederglatt vom 21. September 2020 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet «Fronberg/Seebler» festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau-fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet «Seebler/Fronberg» (Gemeinde Niederglatt) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164, gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 225 vom 21. September 2020 und dem Situationsplan Mst. 1:5000 ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Niederglatt, Graf-schaftstrasse 55, 8172 Niederglatt und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfen-bachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Hinweis

Aufgrund der besonderen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbunde-nen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Pla-nungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschrän-kungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

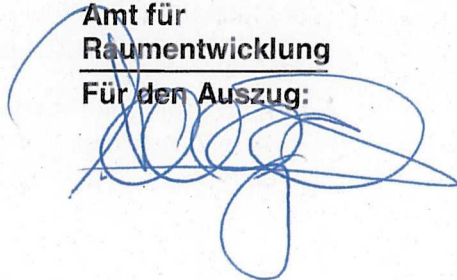
Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektro-nische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Niederglatt den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2020 / Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Niederglatt wird eingeladen
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2020 / Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Niederglatt (unter Beilage von einem Plan)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 4. NOV. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung

**PLANUNGSZONE FÜR DIE
GEWERBEZONE G3 UND DIE
INDUSTRIEZONE I WESTLICH
DER BAHNLINIE**

1:5000

Von der Baudirektion festgesetzt am

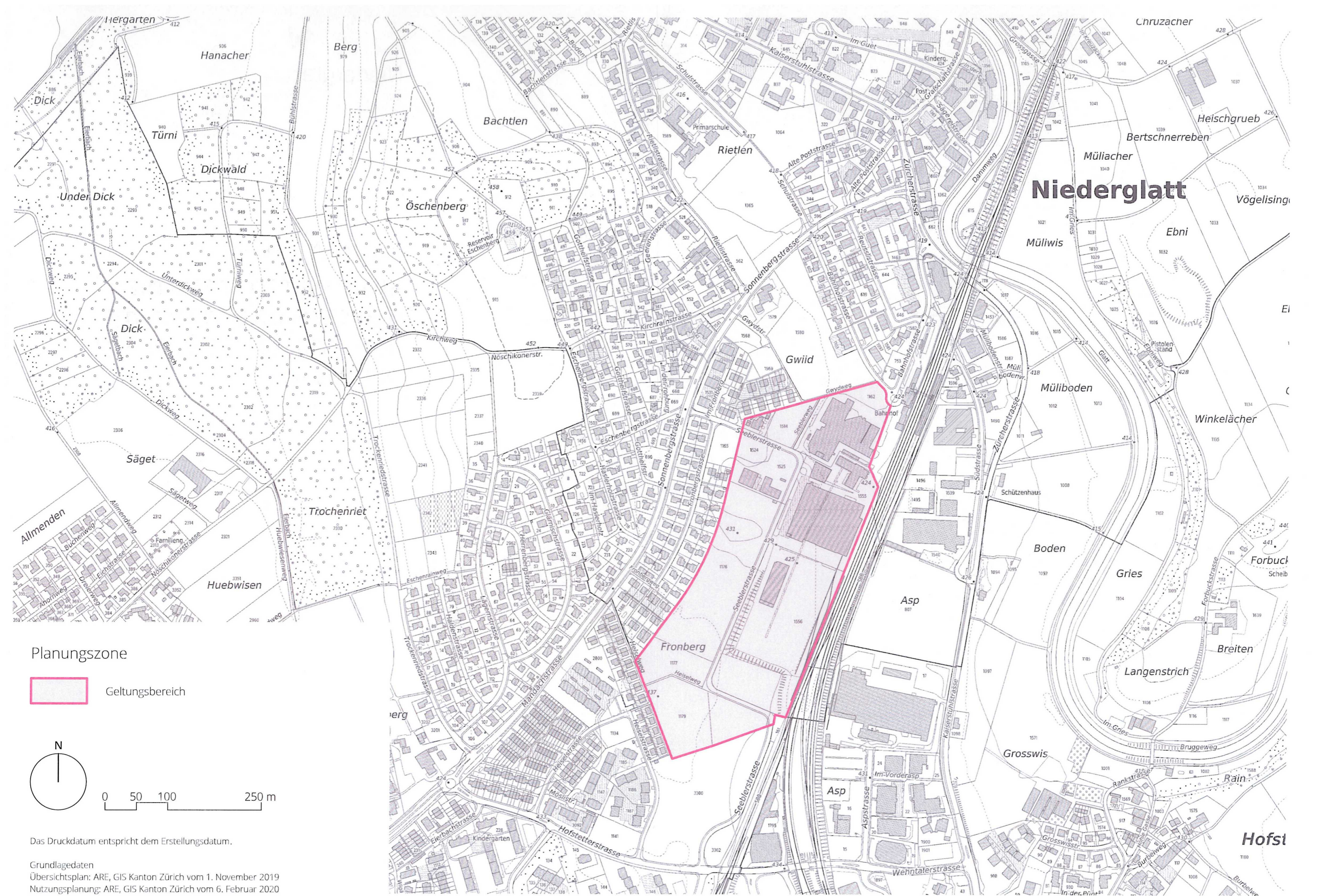
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

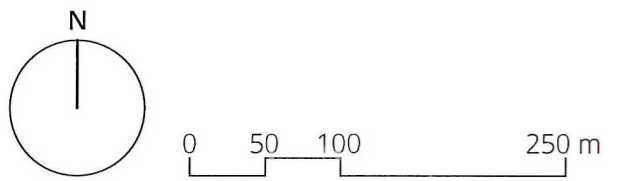
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch



Niederglatt

Planungszone

Geltungsbereich



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
 Grundlagedaten
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 1. November 2019
 Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 6. Februar 2020

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.11.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000829

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone "Fronberg/Seebler" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Niederglatt

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 4. November 2020 verfügt:

I. Im Gebiet «Seebler/Fronberg» (Gemeinde Niederglatt) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1161, 1162, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1218, 1513, 1514, 1524, 1525, 1555, 1556 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1164, gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 15. September 2020, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 225 vom 21. September 2020 und dem Situationsplan Mst. 1:5000 ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Niederglatt, Grafenschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Hinweis

Aufgrund der besonderen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.
Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen

Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen.
Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).