



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

EINGEGANGEN

23. Okt. 2024

Nr. KS-0234 / 24

vom 18. Oktober 2024

Referenz-Nr.: KS ARE 24-0234

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

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Niederglatt**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 6. Februar 2024
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. Februar 2024
 - Kernzonenplan Mst. 1:1500 vom 6. Februar 2024
 - Quartiererhaltungszonenplan «Im Guet» Mst. 1:1000 vom 6. Februar 2024
 - Reduktionsgebiet «Güteklasse C» Mst. 1:5000 vom 6. Februar 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. Februar 2024
 - Bericht zu den Einwendungen vom 6. Februar 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO), den Zonenplan sowie die Ergänzungspläne auf die geänderten übergeordneten Grundlagen sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Insbesondere sollen diverse Freihaltezonen der Erholungszone zugewiesen werden. Zudem soll die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden. Weiter sollen Anpassungen in der Nutzungsplanung aufgrund von Vollzugsproblemen erfolgen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Niederglatt setzte mit Beschluss vom 5. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 19. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2024 beantragt die Gemeinde Niederglatt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden die Freihaltezonen gesamthaft überprüft. Bestehende Freihaltezonen, die der Erholungsnutzung dienen, werden entsprechend der kommunalen Richtplanung den Erholungszonen zugewiesen. Zur Realisierung einer neuen Sport- und Freizeitanlage wird das Gebiet Müliwis teilweise ebenfalls der Erholungszone zugewiesen. In der BZO wird für jede Erholungszone einzeln die zulässige Nutz- und Bauweise festgelegt.

Für die Industrie- und Gewerbezone an zentraler Lage werden verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Zudem werden zur Förderung einer mittleren bis hohen Arbeitsplatzdichte in Bahnhofsnähe grössere reine Lager- und Ausstellungsflächen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Gebiet «Im Guet» erfolgt die Umzonung von der Wohnzone W3/60 zur Quartiererhaltungszone. Zweck der Quartiererhaltungszone ist die Erhaltung des Charakters des bestehenden Quartiers und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung. Dazu wird neu ein Quartiererhaltungszonenplan festgesetzt.

Zur Förderung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung wird eine Flachdachbegrüpfungspflicht für Neubauten eingeführt. Darüber hinaus werden die Vorschriften zu den Abstellplätzen gesamtheitlich aktualisiert.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Mai 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Erholungsgebiet E4, Müliwis

Gestützt auf die kommunale Richtplanung wird das Gebiet Müliwis teilweise von der Freihalte- in die Erholungszone umgezont. Der Bedarf an Naherholungs- bzw. Sportflächen wird dargelegt, und es wird aufgezeigt, weshalb die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden kann.

Die Interessenabwägung zeigt die relevanten Interessen im Gebiet Müliwis auf und wie stark diese von der Umzonung betroffen sind. Mittels Abwägung der tangierten Interessen wird nachvollziehbar aufgezeigt, dass die Bereitstellung von Anlagen für Erholung und Sport die weiteren Interessen überwiegt. Die Umzonung kann genehmigt werden.

Erholungsgebiet E5, Eschenberg

Nach der zweiten Vorprüfung neu in die Teilrevision aufgenommen wurde die Umzonung im Gebiet Eschenberg von der Freihalte- in die Erholungszone. Die Zuweisung zur Erholungszone entspricht der bestehenden Nutzung als Spielplatz. Ebenfalls ist die notwendige Grundlage im kommunalen Richtplan vorhanden. Die Anforderungen an die Umzonung sind erfüllt. Diese kann genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung

nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

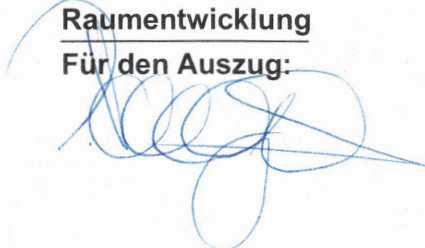
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Niederglatt mit Beschluss vom 5. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Niederglatt wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Niederglatt (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 18. OKT. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 2. April 2024

B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Entwicklungsstrategie Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO). Antrag an die Gemeindeversammlung	Nr. 51/2024
---------	--	-------------

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Ausgangslage

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.

Basierend auf dem kommunalen Richtplan wurden die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erarbeitet. Ausserdem musste die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die revidierte Nutzungsplanung lag im Zeitraum vom 24.01.2021 bis 23.11.2021 öffentlich auf und wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung hat das ARE unter anderem die Umzonung der Gewerbezone (Seeblerstrasse, Brunnenwiesenstrasse) sowie die Aufzonung am Bahnhof Niederglatt als "nicht genehmigungsfähig" beurteilt. Die Um- und Aufzonungen würden dem übergeordneten kantonalen Richtplan widersprechen. Die Genehmigung der Um- und Aufzonung kann erst im Anschluss an die Revision des kantonalen Richtplans 2020 in Niederglatt umgesetzt werden.

Aufgrund der vorgenannten Begründungen ist die Änderung der Nutzungsplanung in zwei Paketen umzusetzen. Im vorliegenden ersten Paket werden die weitgehend unbestrittenen Themen der BZO-Revision in die Vorlage aufgenommen. Für die geänderte BZO Vorlage (zum Beispiel den vorläufigen Verzicht auf die Um- und Aufzonungen) war eine erneute Publikation erforderlich. Die Vorlage wurde daher 2023 erneut öffentlich aufgelegt und ein zweites Mal in die Vorprüfung gegeben.

Ziele der Revision 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. Ein Grossteil der Vorstellungen und Vorgaben der kommunalen Richtplanung sowie die meisten Vorhaben zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum können aufgrund der fehlenden überkommunalen Grundlagen erst in einem zweiten Paket umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Nöschikon und weiterer besonders erhaltenswerter Gebiete
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen
- Schaffung von erforderlichem neuem Spielraum für Erholungsnutzungen

Wichtigste Änderungen

Die Überbauung Im Guet mit den Hochhäusern ist in Niederglatt einzigartig und attraktiv. Sie soll in ihrer Gestaltung, hohe Bauten in parkartiger Umgebung, erhalten bleiben. Um dies sicherzustellen, soll die Überbauung einer Quartierhaltungszone zugewiesen werden.

In den Wohn- und Mischzonen (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) wird eine Grünflächenziffer mit moderaten 30% eingeführt. Diese dient zur Verbesserung der Durchgrünung im Sinne der Siedlungsökologie. Aus Luftaufnahmen ist ersichtlich, dass die Grünflächenziffer bereits heute mehrheitlich eingehalten wird. Ein Merkblatt «Grünfläche» wurde erarbeitet und soll als Information für die Grundeigentümerschaften dienen. Es ist nicht Bestandteil der BZO-Vorlage.

Zudem wird die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Weiter erfolgten Bestimmungen zur Verbesserung der Situation in der Kernzone, Klärung der Nutzungsmöglichkeiten in Erholungszonen und zur Einzonung Müliwis.

Öffentliche Auflage / Orientierungsveranstaltung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde vom Gemeinderat Niederglatt am 08.03.2023 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage erfolgte vom 17.02.2023 bis 18.04.2023.

Einwendungen

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind drei Schreiben mit derselben Einwendung eingegangen. Aufgrund dieser Einwendungen wurde das Reduktionsgebiet Güteklasse C auch auf der Ostseite des Bahnhofs festgelegt.

Die Nachbargemeinden Höri, Neerach, Niederhasli, Oberglatt, Steinmaur und die Planungsgruppe Zürcher Unterland wurden im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinde Niederhasli ersuchte im Sinne der gemeindeübergreifenden Planung ONN darum, im Bereich Seeblerstrasse (Industriezone) eine Fläche angrenzend an das Gemeindegebiet Niederhasli als Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden. Der Antrag wurde auf die Revision des zweiten Pakets verschoben.

Zweite kantonale Vorprüfung

Mit der Verabschiedung der Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat der Baudirektion des Kantons Zürich die Unterlagen der Teilrevision zur Prüfung eingereicht. In Bezug auf die Schaffung von erforderlichem neuem Spielraum für Erholungszonen, hat der Kanton den Bedarfsnachweis und die Begründung für eine Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets in seinem Vorprüfungsbericht vom 15.05.2023 anerkannt. Jedoch genügte die Interessenabwägung nicht. Am 30.08.2023 fand ein Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) statt. Die Gemeinde nahm daraufhin eine Flächenoptimierung vor und stellte die Interessenabwägung detailliert dar. Zudem wurde die Kompensation der Fruchtfolgeflächen vertieft dargestellt. Zudem wurde der Spielplatz Eschenberg der Erholungszone zugewiesen und bei der Sportanlage Eichli wurde innerhalb des Gewässerraums auf die Zuweisung zur Erholungszone verzichtet.

Ausblick

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht. Bis zur Rechtskraft sind die bestehenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) anzuwenden.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die Voraussetzungen für eine mit den Zielsetzungen übereinstimmende Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten Wachstum und hochwertigen Aussenräumen geschaffen wird. Zusätzlich wird das Grundstück Müliwis in die Erholungszone für Sport- und Erholungsanlagen umgezont. Im Weiteren erfolgt die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche die Gemeinden bis spätestens am 28.02.2025 umsetzen müssen.

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

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt folgenden Beschluss zu fassen:
 - 1.1 Der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan
 - Bau- und Zonenordnung
 - Kernzonenplan
 - Quartierhaltungszonenplan
 - Ergänzungsplan Reduktionsgebiet Güteklasse C
 - Bericht zu den Einwendungenalle datiert 06.02.2024 wird festgesetzt.
 - Das Merkblatt «Grünfläche» wird der Bevölkerung zur Einsichtnahme offengelegt, dieses ist jedoch kein Bestandteil des Gemeindeversammlungsantrages und ist somit entsprechend zu kennzeichnen.
 - 1.2 Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.3 Der Baudirektion des Kanton Zürich wird beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
 - 1.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen und Anpassungen an der Revisionsvorlage vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder gestützt auf ein Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
2. Dieser Beschluss ist der Rechnungsprüfungskommission zur Kenntnisnahme zuzustellen.
3. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 05.06.2024 traktandiert.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Suter, von Känel, Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8050 Zürich, per Mail an anita.suter@skw.ch
 - Rechnungsprüfungskommission Niederglatt, Präsident Daniel Schmitz (per Mail)
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Planung, Corinne Winkler (per Mail)
 - Abteilungsleiterin Hochbau und Planung, Heidi Jucker (per Mail)
 - Abteilungsleiterin Finanzen und Liegenschaften, Marleen Bleuler (per Mail)
 - Gemeindeversammlungsakten

GEMEINDERAT NIEDERGLATT



Stefan Schmid
Gemeindepräsident



Marcel Peter
Gemeindeschreiber a. i.

Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 1

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

18. Okt. 2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

KS-0234/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

ZONENPLAN

1:5000

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

31114 - 6.2.2024

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Föhrlihubstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

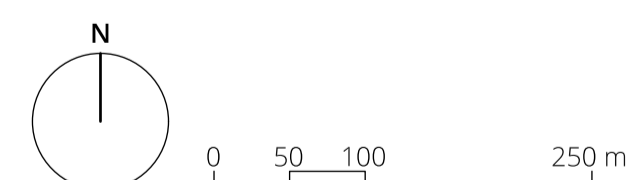
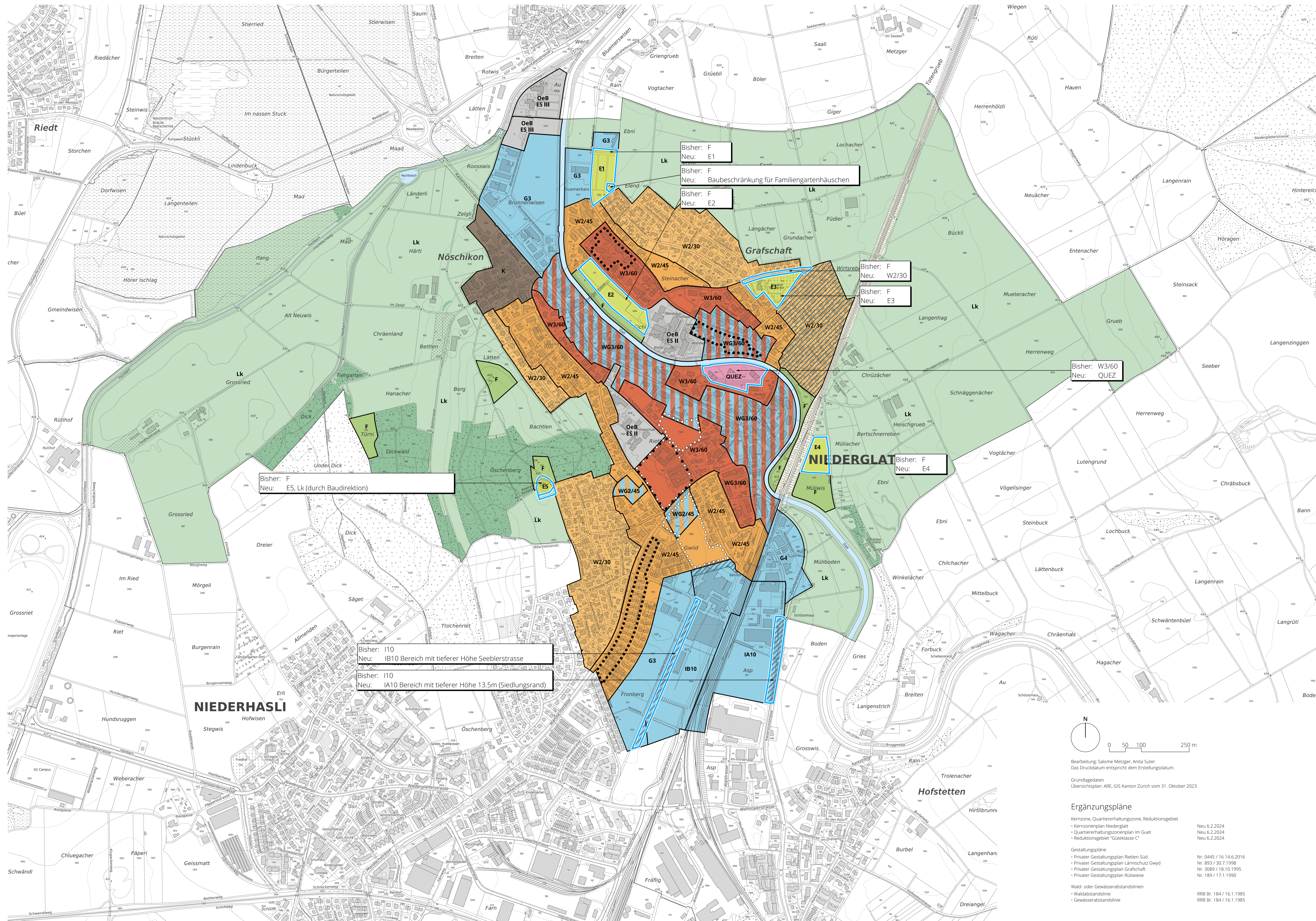
Festlegungen

- | | | |
|-------------------|--|-----|
| K | Kernzone | III |
| W2/30 | Wohnzone, 2 Geschosse / 30% | II |
| W2/45 | Wohnzone, 2 Geschosse / 45% | II |
| W3/60 | Wohnzone, 3 Geschosse / 60% | II |
| QUEZ | Quartiererhaltungszone | II |
| WG2/45 | Wohnzone mit Gewerbeleichterung,
2 Geschosse / 45% | III |
| WG3/60 | Wohnzone mit Gewerbeleichterung,
3 Geschosse / 60% | III |
| G3, G4 | Gewerbezone
- G3 Gewerbezone 3
- G4 Gewerbezone 4 | III |
| IA10, IB10 | Industriezone
- IA10 Industriezone A
- IB10 Industriezone B | III |
| OeB | Zone für öffentliche Bauten | * |
| E | Erholungszone
E1: Familiengärten, E2: Sportanlage, E3: Friedhof
E4: Erholung & Sport, E5: Spiel & Freizeit | * |
| F | kommunale Freihaltezone | |
| | Gebäudeabmessung einschränkend
- Höhenbeschränkung nach Art. 28 BZO
- offene Überbauung vorgeschrieben (W2/30)
- keine Familiengartenhäuschen zulässig (E1) | |
| | Gestaltungsplanpflicht | |
| | * Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | |

Empfindlichkeitsstufe (ES)

Informationsinhalte

- Gestaltungspläne bestehend
- beantragte Festlegungen
- Lk kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone



Bearbeitung: Salome Metzger, Anita Suter
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagendaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. Oktober 2023

Ergänzungspläne

- Kernzone, Quartiererhaltungszone, Reduktionsgebiet
- Kernzoneplan Niederglatt
- Quartiererhaltungszoneplan im Guet
- Reduktionsgebiet "Guteklasse C"

Gestaltungspläne

- Privater Gestaltungsplan Rietlen-Süd
- Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Gwyd
- Privater Gestaltungsplan Grafenschaft
- Privater Gestaltungsplan Rütiwiese

Wald- oder Gewässerabstandslinien

- Waldabstandslinie
- Gewässerabstandslinie

Nr. 0445 / 16.14.6.2016
Nr. 893 / 30.7.1998
Nr. 3089 / 18.10.1995
Nr. 189 / 17.1.1990
RRB Br. 184 / 16.1.1985
RRB Br. 184 / 16.1.1985

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 1

REDUKTIONSGBIET "GÜTEKLASSE C"

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

18. Okt. 2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

KS 0234/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31114 - 6.2.2024

Teilrevision Nutzungsplanung - Paket 1

REDUKTIONSGBIET "GÜTEKLASSE C"

1:5000

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

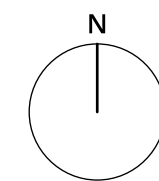
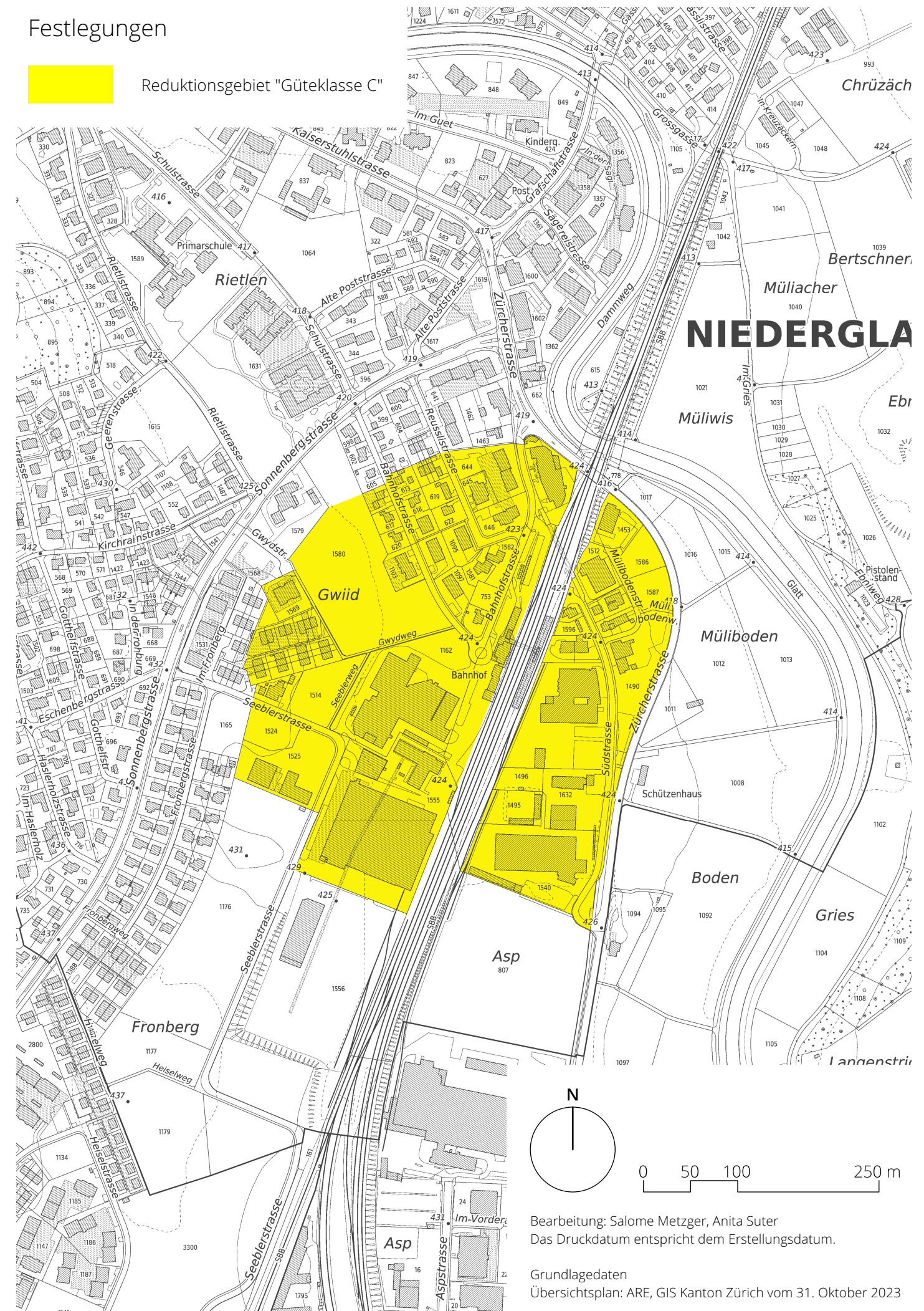
Planer und Architekten AG

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

31114 - 6.2.2024

Festlegungen

 Reduktionsgebiet "Güteklasse C"



0 50 100 250 m

Bearbeitung: Salome Metzger, Anita Suter
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. Oktober 2023

Kanton Zürich

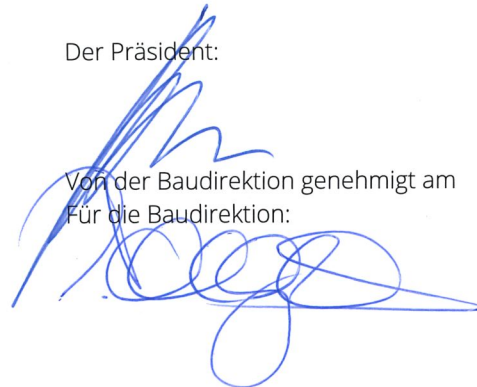
Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 1

BAU- UND ZONENORDNUNG

synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

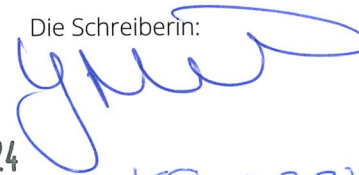
Der Präsident:



Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

18. Okt. 2024

Die Schreiberin:



BDV-Nr.

KS-0234/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Links: Gültige BZO vom 15. Juni 1984, letzte Teilrevision vom 11. Juni 2014</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen aufgrund IVHB gelb hinterlegt = weitere Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderen Anliegen</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Die Gemeinde Niederglatt erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 sowie den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Niederglatt erlässt, gestützt auf **die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes** vom 7. September 1975 **(PBG) mit seitherigen Änderungen** (und unter Vorbehalt **von eidgenössischem und kantonalem** Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.

Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Es wird neu der korrektere Begriff Zonenordnung angewendet.

Neue Abkürzungen der Zonen im Sinne der Darstellungsverordnung und Einfügen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES).

Verzicht auf den Zusatz E.

Neue Quartiererhaltungszone für Im Guet.

Aufteilung der Industriezone in A und B zwecks differenzierter Regelung der Nutzweise.

R wird gestrichen, es gibt keine Reservezone in Niederglatt. In Erholungszone sind nur in Ausnahmefällen lärmempfindliche Räume zulässig. Auf eine ES Zuordnung wird daher verzichtet.

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

² Kernzone	K
Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse	WE2
Wohnzone, 2 Geschosse	W2
Wohnzone, 3 Geschosse	W3
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:	
- 2 Geschosse	WG2
- 3 Geschosse	WG3
Gewerbebezonen:	
- max. Gebäudehöhe 9,5 m	G3
- max. Gebäudehöhe 13,5 m	G4
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Reservezone	RZ
Freihaltezone	F

I ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	III
Wohnzonen		
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30	II
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/45	II
- Wohnzone, 3 Geschosse	W3/60	II
Quartiererhaltungszone	QUEZ	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)		
- WG, 2 Geschosse	WG2/45	III
- WG, 3 Geschosse	WG3/60	III
Gewerbebezonen		
- Gewerbezone 3	G3	III
- Gewerbezone 4	G4	III
Industriezonen		
- Industriezone A	IA10	III
- Industriezone B	IB10	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II (*)
2. Erholungszone		
- Erholungszone E1, E2, E3, E4, E5		
3. Freihaltezone		F

* Abweichungen sind im Zonenplan festgelegt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000, bzw. der Kernzonenplan 1:2500; für die Waldabstandslinien der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

² Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.

² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.

³ Für die Quartiererhaltungszone "Im Guet" gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:1000.

⁴ Für die Waldabstandslinien gilt der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

⁵ Für das Reduktionsgebiet "Güteklasse C" zur Reduktion des Parkplatzbedarfs gilt der gleichnamige Plan 1:5000.

⁶ Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Neue Strukturierung zu Gunsten der Übersichtlichkeit.

Die Abgrenzung der Kernzone ist heute im Zonenplan abschliessend definiert.

Die Gewässerabstandslinien an der Glatt werden voraussichtlich nach Festlegung und Erlangen der Rechtskraft des Gewässerraumes aufgehoben. Aktuell hat der Gewässerabstandslinienplan aber noch Gültigkeit.

Auch der Kernzonenplan wird verkleinert der BZO beigelegt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

II BAUZONEN

A Kernzone K

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:

- a) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen (Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.)
- b) Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- c) Veränderungen an Fenstern und Türen
- d) Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs

Art. 4 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

¹ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung und Dachform) und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.

³ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

II BAUZONEN

A Kernzone K

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht

In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:

- a) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen (Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.)
- b) Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- c) Veränderungen an Fenstern und Türen
- d) Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs

Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung und Dachform) und des Erscheinungsbildes (Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

³ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

Ergänzungsbauten sind Neubauten

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

Das Zulassen von Abweichungen aufgrund des Gewässerraumes ist nicht erforderlich da im Bereich der Kernzone keine Gewässer vorkommen.

Die bisher schraffiert eingetragenen Gebäude sind neu braun dargestellt. Inhaltlich entsteht dadurch keine Veränderung.

Es wird nicht als notwendig beurteilt die Firstrichtung zu übernehmen, wenn ein Neubau erstellt wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																				
<p>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>m 40</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m 8</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m 4</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV</td> <td></td> <td>III</td> </tr> </table> <p>² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.</p> <p>³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Gebäudelänge	max.	m 40	Grosser Grundabstand	min.	m 8	Kleiner Grundabstand	min.	m 4	Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	<p>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>4</td> </tr> </table> <p>² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Fassadenhöhe	max. m	7.5	Gebäudelänge	max. m	40	Grosser Grundabstand	min. m	8	Kleiner Grundabstand	min. m	4	<p><i>Da das neue PBG die Höhenberechnung aus der Geschoszahl (§ 279 PBG) nicht mehr umfasst, sind Fassadenhöhen festzulegen.</i></p> <p><i>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 (d.h. 8.1 m). 3 m je Geschoss und 1.5 m Erhebung EG (7.5 m) gemäss altem PBG ist jedoch in Kernzonen üblicher. Es wird dieses Mass vorgeschlagen zumal aufgrund geänderter Messweise neue Bauten rund 50 cm höher werden dürfen.</i></p> <p><i>Die Empfindlichkeitsstufe ist neu in Art. 1 festgelegt.</i></p> <p><i>Es sind kaum mehr landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, die nicht ungenutzt werden. Auf den Absatz wird verzichtet.</i></p>
Vollgeschosse	max.	2																																				
Dachgeschosse	max.	2																																				
Gebäudelänge	max.	m 40																																				
Grosser Grundabstand	min.	m 8																																				
Kleiner Grundabstand	min.	m 4																																				
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III																																				
Vollgeschosse	max.	2																																				
Dachgeschosse	max.	2																																				
Fassadenhöhe	max. m	7.5																																				
Gebäudelänge	max. m	40																																				
Grosser Grundabstand	min. m	8																																				
Kleiner Grundabstand	min. m	4																																				

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 6 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bau-substanz einzuordnen.

Art. 7 Fassadengestaltung

¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

² Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und unpassende Verkleidungen sind nicht zulässig.

³ Türen, Tore, Brüstungen, Fenster, Jalousieläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel aus Holz zu fertigen.

⁴ Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Sie sind mit Sprossenteilung zu versehen.

⁵ Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen nur mit Jalousieläden versehen werden.

⁶ Wo es die harmonische Einfügung einer Bauteile ins Strassen-, Platz- und Ortsbild verlangt, ist die Fassade oder Teile davon in Fachwerkbauweise (Riegelbau) auszuführen.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bau-substanz einzuordnen.

Art. 7 Fassadengestaltung

¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

² Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und unpassende Verkleidungen sind nicht zulässig.

³ Bei rot bezeichneten Bauten sind Türen, Tore, Brüstungen, Fenster, Jalousieläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile in der Regel aus Holz zu fertigen.

⁴ Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Bei rot bezeichneten Bauten sind in der Regel Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

⁵ Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen bei rot bezeichneten Bauten in der Regel nur mit Jalousieläden versehen werden.

⁶ Bei Neubauten gemäss Art. 5 ist für die Fassaden- und Fenster-gestaltung bei besonders guter Gestaltung eine moderne Interpretation der herkömmlichen Bauweise zulässig. Für Bauteile gemäss Absatz 3 ist auch die Materialisierung in Stein, Metall oder Holz-Metall zulässig.

Der Artikel wird gestrichen. Für Neubauten ist es nicht zeitgemäss eine Fachwerkbauweise zu verlangen, wenn sich dies nicht aus der Baustruktur des Gebäudes ergibt. Bestehende Bauten mit Fachwerk sind zum grössten Teil rot bezeichnet oder inventarisiert, so dass hier das Fachwerk beibehalten wird.

Neubauten sollen zwar die Prinzipien der Kernzonenbauten einhalten. Es soll aber nicht verlangt werden, dass ein Altbau vorgetäuscht werden muss. Eine gute Einordnung ist dennoch erforderlich.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

² Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

⁴ Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

² Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird. Bei Solardächern können Erleichterungen zur besseren Ausrichtung der Dächer zugelassen werden.

³ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

⁴ Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 10 BZO.

⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge sind in angemessener Grösse und entsprechend den Proportionen des Gebäudes vorzusehen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

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

Bewohnte eingeschossige Bauten dürfen nach wie vor nur Satteldächer aufweisen.

Mit Art. 9 Abs. 10 BZO können auch Solarziegel zugelassen werden.

Dachvorsprünge mit 80 cm beeinträchtigen die Belichtungsmöglichkeit. Zudem ist ein starres Mass, welches nicht auf die Dachfläche bzw. die Gebäudegrösse reagiert wenig zielführend um gute Proportionen zu erreichen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Sonnenkollektoren

- ¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder kleine Schleppgauben (geschlossen oder offen) zulässig.
- ² Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.
- ³ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- ⁴ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.3 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ⁵ Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

- ⁶ Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.
- ⁷ Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen, gemessen ohne geschlossenes Giebelfeld bei Dachlukarnen, darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.
- ⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Energiegewinnungsanlagen

- ¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder kleine Schleppgauben (geschlossen oder offen) zulässig. **Sie haben in Erscheinung und Grösse dem Dach zu entsprechen.**
- ² Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.
- ³ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- ⁴ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse **von max. 0.6 m²** Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ⁵ **Auf beiden Dachflächen eines Schrägdaches sind** gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

^{5b} **Schmale, horizontale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.**

- ⁶ Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.
- ⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Es wird ein allgemeinerer Begriff verwendet.

Beurteilung der Dachaufbauten über die Einordnung statt exakte Masse gem. Absatz 7.

0.6 m² entspricht dem Blendrahmen Aussenmass Velux 780 x 1'178 cm.

Aufgrund der bisherigen Formulierung bleibt unklar, ob nur eine Seite des Schrägdaches gemeint ist oder beide. Da die Gemeinde die Bestimmung für beide Seiten anwendet, wurde der Absatz umformuliert.

Zur besseren Nutzbarkeit der bestehenden Bausubstanz werden Dachflächen-Lichtbänder und Glasziegel zugelassen.

Die Grösse der Dachaufbauten wird neu nur noch über die Einordnung in Absatz 1 geregelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

¹⁰ Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

¹⁰ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

Im Sinne der Nutzung von Solarenergie und aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung wird auf das Verbot von Sonnenkollektoren verzichtet und Energiegewinnungsanlagen werden zugelassen.

¹¹ Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen

Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur Nutzung/Belichtung der Dachgeschosse beitragen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

¹ Die Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und besonders gut zu gestalten.

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es werden daher Qualitätsanforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.

¹ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

² Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

³ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem **massgebenden Terrain** bewirken.

IVHB

² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

⁴ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 11 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

² Neue freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind nicht zulässig; bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise

¹ In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ein Drittel der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden.

² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 11 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

² Neue freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind nicht zulässig; bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

Art. 12 Nutzweise

Es sind **Wohnnutzungen und** höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Es ist nicht mehr erforderlich, einen minimalen Wohnanteil zu verlangen.

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
B Wohnzonen WE2, W2, W3				B Wohnzonen				<i>Überschrift ohne Zonenbezeichnungen.</i>
Art. 13 Grundmasse				Art. 13 Grundmasse				
Es gelten folgende Grundmasse:	WE2	W2	W3	Es gelten folgende Grundmasse:	W2/30	W2/45	W3/60	<i>Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung. Untergeschosse werden in ** geregelt.</i>
- Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	- Anrechenbare Untergeschosse	**	**	**	
- Vollgeschosse	max. 2	2	3	- Vollgeschosse	max. 2	2	3	<i>Dies bezieht sich nur noch auf Schrägdach.</i>
- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	2	2	- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	2	2	
				oder				<i>IVHB Attikageschoss (= Flachdach): Aufgrund neuer Definition des Attika erscheint dieses grösser.</i>
				- Anrechenbare Attikageschosse	max. 1	1	1	
				- Fassadenhöhe*	max. m 8.1	8.1	11.4	
				- Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.			<i>IVHB: Text gemäss PBG.</i>
				- Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m			
- Gebäudelänge	max. m 20	30	40	- Gebäudelänge	max. m 20	30	40	<i>Aufgrund neuer ABV sind zusätzlich zulässig: verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.</i>
- Ausnützungsziffer	max. % 30	45	60	- Ausnützungsziffer	max. % 30	45	60	
- Grosser Grundabstand	min. m 10	10	12	- Grosser Grundabstand	min. m 10	10	12	
- Kleiner Grundabstand	min. m 5	5	6	- Kleiner Grundabstand	min. m 5	5	6	
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV	II	II	II					
				- Grünflächenziffer	min. % 30	30	30	
				* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.				<i>Richtplan: Durchgrünte Wohnquartiere.</i>
				** An Hanglagen ist anstelle des zweiten Dach- oder anstelle des Attikageschosses ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig.				
								<i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.</i>
								<i>Um zu vermeiden, dass Bauten in W2 dreigeschossig und Bauten in W3 viergeschossig erscheinen, wird das anrechenbare Untergeschoss nur zugelassen, wenn dieses natürlich anfällt und wenn dafür auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 14 Nutzweise, Immissionen WE2

¹ Andere Nutzweisen als das Wohnen sind nur nach Massgabe von § 52, Abs. 1, PBG zulässig.

² Es sind nur nichtstörende Betriebe gestattet.

Art. 15 Dachgestaltung WE2

¹ Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von mindestens 30° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach sowie Flachdächer gestattet werden.

Art. 16 Nutzweise, Immissionen W2 und W3

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis maximal zur Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes zulässig.

Art. 17 Dachgestaltung W2 und W3

¹ Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30, W2/45 und W3/60

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.

² In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet.

Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

Art. 15 wird ersatzlos gestrichen

Art. 16 wird neu für alle Wohnzonen in Art. 14 geregelt

Art. 17 wird ersatzlos gestrichen

neue Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung

§ 52. 1 Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Mit der Beschreibung wird 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, andere ideelle Immissionen usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.

Es werden auch andere Dachformen zugelassen. Art. 15 entfällt.

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

Auf die Untergrenze für Schrägdächer wird verzichtet, da auch Flachdächer zugelassen sind. Es sollen zudem auch andere Dachformen zugelassen werden, so dass auf den Art. 17 verzichtet werden kann.

Die offene/geschlossene Bauweise ist in Art. 34 geregelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

B1 Quartiererhaltungszone Im Guet

Art. 17b Zweck

Zweck der Quartiererhaltungszone ist die Erhaltung des Charakters des bestehenden Quartieres und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung.

Art. 17c Verhältnis zu den Wohnzonen

Sofern in den Bestimmungen unter dem Abschnitt d) nicht anders bestimmt ist, unterliegt die Quartiererhaltungszone Im Guet den Bestimmungen der Wohnzone W3/60.

Art. 17d Grundmasse

¹ Die Gesamthöhe ist mittels Höhenkoten im Quartiererhaltungszonenplan festgelegt. Technische Anlagen wie Liftaufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.

² Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 13 ist nicht massgeblich. Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen des Quartiererhaltungszonenplanes und der jeweiligen darin bezeichneten Gesamthöhe.

Art. 17e Baubereiche

¹ Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig.

² Unterirdische Bauten sind in den festgelegten Baubereichen und im entsprechend bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

³ Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor.

⁴ Einzelne Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.

Einführung einer QUEZ für das Gebiet Im Guet

Die Gesamthöhe entspricht der bestehenden Höhe.

Die Baubereiche beschränken die Erweiterungen.

Der unterirdische Baubereich dient dazu zu verhindern, dass grössere Flächen nicht mehr durchlässig sind und dadurch nicht mehr für Bäume und Bepflanzung zur Verfügung stehen.

Bis zur Rechtskraft des Gewässerraumes gilt der Uferstreifen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 17f Gestaltung

Es gilt eine Flachdachpflicht.

Art. 17g Umgebung

¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung ist bestmöglich zu erhalten.

² Der bezeichnete Baumbestand markanter Bäume ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

³ Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

**C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
 WG2 und WG3**

Art. 18 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:		WG2	WG3
– Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
– Vollgeschosse	max.	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
– Gebäudelänge	max. m	30	40
– Ausnutzungsziffer für			
– Wohnen	max. %	45	60
– Gewerbeanteil	max. %	54	70
– Grosser Grundabstand	min. m	10	12
– Kleiner Grundabstand	min. m	5	6
– Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

² Die anrechenbare Geschossfläche für Wohnzwecke hat mindestens einen Drittel der gesamten Gebäudenutzung zu betragen.

C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		WG2/45	WG3/60
– Anrechenbare Untergeschosse		***	***
– Vollgeschosse	max.	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
– Anrechenbare Attikageschosse	max.	1	1
– Fassadenhöhe*	max. m	8.1	11.4
– Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	
– Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.	
– Gebäudelänge	max. m	30	40
– Ausnutzungsziffer	max. %	45	60
– Grosser Grundabstand	min. m	10	12
– Kleiner Grundabstand	min. m	5	6
– Grünflächenziffer**	min. %	30	30

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

** Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

*** An Hanglagen ist in den Zonen WG2/45 und WG3/60 anstelle des zweiten Dach- oder des Attikageschosses ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Dito Wohnzonen.

Aufgrund neuer ABV sind zusätzlich zulässig: verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Neu in Art 1 geregelt.

Richtplan: *Siedlungsökologie.*

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.

Um zu vermeiden, dass Bauten in W2 3-geschossig und in W3 4-geschossig erscheinen, wird das anrechenbare UG nur zugelassen, wenn dieses natürlich anfällt und auf ein DG verzichtet wird. Der Absatz wird gestrichen. Heute besteht kaum Gefahr, dass der Wohnanteil zu tief ist.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 19 Grundabstand für Gewerbebauten

Im Erdgeschoss kann der Grundabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe bis 4,5 m allseitig auf 3,5 m herabgesetzt werden.

Art. 20 Nutzweise, Immissionen

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 21 Dachgestaltung

¹ Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und gewerblich genutzte Gebäudeteile im Sinne von Artikel 19 sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

Art. 19 wird ersatzlos aufgehoben

Art. 20 Nutzweise, Immissionen

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 21 wird ersatzlos aufgehoben

Die Abstandsprivilegierung für Gewerbeanteil wird wegen der Umnutzungsproblematik aufgehoben.

Es sollen zudem auch andere Dachformen zugelassen werden, so dass auf die bisherigen Formulierungen in Art. 21 Abs.1 und 2 verzichtet werden kann.

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D Gewerbezone G3 und G4					D Gewerbezone					
Art. 22 Grundmasse					Art. 22 Grundmasse					
Es gelten folgende Grundmasse:					Es gelten folgende Grundmasse:					
- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4	3	4	- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4	
- Gebäudehöhe	max. m	9.5	13.5			- Fassadenhöhe	max. m	9.5	13.5	<i>IVHB</i>
- Firsthöhe	max. m	3	3			- Gesamthöhe	max. m	12.5	16.5	<i>IVHB: Die Gesamthöhe ist neu gemäss IVHB definiert. Da sich der Messpunkt auf die grösste Höhe über Meer bezieht und nicht auf die grösste Höhe ab Terrain, können sich bei speziellen Dachgestaltungen in Hanglage Probleme ergeben. Dies Problematik ergibt sich in Gewerbezone in der Regel jedoch nicht.</i>
- Gebäudelänge	max. m	50	50			- Gebäudelänge	max. m	50	50	
- Grundabstand	min. m	5	4			- Grundabstand	min. m	5	4	
- Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10 (*)	-			- Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10 (*)	-	
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III							<i>Die Empfindlichkeitsstufen ES sind neu in Art. 1 geregelt.</i>
(*) Der Grundabstand entlang dem Westrand der Gewerbezone G3 zwischen Kläranlage und Kaiserstuhlstrasse beträgt zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäss Art. 27 mindestens 10 m.					(*) Der Grundabstand entlang dem Westrand der Gewerbezone G3 zwischen Kläranlage und Kaiserstuhlstrasse beträgt zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäss Art. 27 mindestens 10 m.					
Art. 23 Erhöhter Grenzabstand					Art. 23 Erhöhter Grenzabstand					
Der Grenzabstand gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					Der kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängenzuschlages gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					
Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes					Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes					
Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.					Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.					

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.

Art. 26 Nutzweise, Immissionen

¹ In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.

² Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

Art. 27 Bepflanzung

Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 22, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

Art. 25 Mehrlängenzuschlag

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.

Art. 26 Nutzweise, Immissionen

¹ In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

² Lager- oder Ausstellungsflächen über 1'000m² sind nicht zulässig, es sei denn sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.

³ In der Gewerbezone G4 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen.

⁴ In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

⁵ Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.

Art. 27 Bepflanzung

Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 22, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

Art. 36 macht keine spezielle Aussage zu G. Der Mehrlängenzuschlag gilt daher ab 16 m Gebäudelänge, d.h. bei recht kleinen Gewerbebauten.

Die G4 liegt bahnhofsnahe. Hier sollen Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Die G3 liegt hingegen bei der ARA, abseits des Bahnhofes. Hier sind auch Betriebe mit weniger Arbeitsplätzen denkbar. Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs soll in der Stärkung des Ortskerns in der abseits gelegenen G3 eingeschränkt werden.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
E Industriezone			E Industriezone			
Art. 28 Grundmasse			Art. 28 Grundmasse			
Es gelten folgende Grundmasse:			Es gelten folgende Grundmasse:			
- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	
- Gebäudehöhe	max. m	20 (*)	- Fassadenhöhe / Gesamthöhe	max. m	20 (*) 20 (**)	
- Grundabstand	min. m	3.5	- Grundabstand	min. m	3.5	
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	
			(*) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich am Siedlungsrand ist die Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der IA10 auf 13.5 m beschränkt.			<p>Zwecks klarer Regelung der Nutzweise wird die Industriezone in zwei Zonentypen A und B aufgeteilt.</p> <p>Auf den 20 m hohen Bauten wird kein Dach- oder Attikageschoss zugelassen.</p>
(*) Im Übergangsbereich zur Wohnzone ist in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich bis auf eine Tiefe von 20 m die Gebäudehöhe auf 13.5 m beschränkt.			(**) Im Übergangsbereich zur Wohnzone ist in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich bis auf eine Tiefe von 20 m die Fassadenhöhe auf 13.5 m beschränkt. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich entlang der Seeblerstrasse darf die Fassadenhöhe/Gesamthöhe die Höhenkote von 445 m ü. M. nicht überschreiten.			<p>Im Bereich Asp grenzt die I10 an den Siedlungsrand. Auch wenn dieser mit der Zürcherstrasse begrenzt ist, ist hier entsprechend dem angrenzenden Oberglatt eine geringere Fassadenhöhe von 13.5 m angemessen.</p> <p>Entsprechend der Potenzialstudie 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 neuen hinterliegenden WG-Zone zu hohe Bauten entstehen, wenn diese nicht über die Höhenkote begrenzt werden.</p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 29 Nutzweise, Immissionen

¹ In der Industriezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.

² Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

F Zone für öffentliche Bauten OeB

Art. 30 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	max.	3
- Dachgeschosse	max.	2
- Grundabstand allseitig	min. m	3.5
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II (*)

(*) Für das Gebiet der Kläranlage gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Art. 29 Nutzweise, Immissionen

¹ In der Industriezone **IA10 und IB10** sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet. **Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.**

² Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche sind ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

³ Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.

⁴ **In der Industriezone IB 10 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1'000m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.**

F Zone für öffentliche Bauten OeB

Art. 30 Grundmasse

¹ In der Zone OeB gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Gewerbebetriebe mit Schichtbetrieb gelten an sich als stark störend (ES IV). Da der Artikel allerdings genehmigt ist, könnte man dies für die Vorprüfung so belassen.

Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs soll Sinne der Stärkung des Ortskerns in den Industriezonen ausgeschlossen werden.

Regelung der Nutzweise in der IB10 an der Seeblerstrasse im Sinne der Potenzialstudie, um an der gut mit ÖV erschlossenen Lage möglichst arbeitsplatzintensive hochwertige Betriebe zu erreichen.

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

*Neu in Art. 1 bzw. im Zonenplan geregelt
 Die Vergrößerung der Abstände gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.*

G Erholungszone

Art. 30a Erholungszone E1

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone E1 sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

- Gebäudelänge (max.) 3 m
- Gebäudebreite (max.) 2.5 m
- Gesamthöhe bis First max. 2.7 m
- Das Zusammenbauen von Gebäuden ist nicht gestattet.
- Die Gebäude sind aus Holz auszuführen.
- Vordächer dürfen auf der vom Weg abgewandten Längsseite angebracht werden.

³ Im speziell bezeichneten Bereich sind keine Gebäude zulässig. Es können lediglich Werkzeugkisten mit den Abmessungen 2.5 x 1.0 x 1.5 m (L/B/H) gestattet werden.

Art. 30b Erholungszone E2

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone E2 sind Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb und den Unterhalt der Sportanlage sowie für ein zeitgemässes Sportangebot notwendig sind, zulässig.

² Bauweise:

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Auf den Bezug zum Familiengartenreglement musste in der BZO verzichtet werden.

Art. 30c Erholungszone E3

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone E3 sind Friedhofanlagen und Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Park- und Friedhofanlagen notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 30d Erholungszone E4

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone E4 sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

Es sind maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

³ Anlagengestaltung:

Sämtliche Anlagen sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist.

Durch die Verwendung der Mehrzahl wird eindeutig, dass für unterschiedliche Sport-/ Erholungsnutzungen Infrastrukturen erstellt werden dürfen.

Art. 30e Erholungszone E5

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone E5 ist eine Spielplatzanlage mit zugehörigen Nebennutzungen (Grillplatz etc.) zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

Es sind maximal 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<h3>III BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>A Arealüberbauungen</h4> <h5>Art. 31 Mindestarealfläche</h5> <p>In der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2 beträgt die Mindestfläche 4'000 m²; in der Wohnzone W3 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3 8'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.</p> <h5>Art. 32 Ausnützungszuschlag</h5> <p>Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.</p> <h5>Art. 33 Vollgeschosse</h5> <p>Die zonenmässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.</p>	<h3>III BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>A Arealüberbauungen</h4> <h5>Art. 31 Mindestarealfläche</h5> <p>In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3/60 beträgt die Mindestfläche 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.</p> <h5>Art. 31b Ergänzende Anforderungen</h5> <p>Ergänzend zu den Anforderungen gemäss § 71ff PBG sind folgen- de Anforderungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tiefgaragenüberdachungen sind mit einer minimalen Sub- stratdicke von 40 cm zu versehen, welche eine Begrünung erlaubt.• Es ist eine angemessene Anzahl grosskronige Bäume vorzu- sehen. <h5>Art. 32 Ausnützungszuschlag und Vollgeschosse</h5> <p>Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 15 % erhöht werden, wenn anstelle der Dachgeschosse oder des Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt wird.</p> <h5>Art. 33 Höhen</h5> <p>Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.</p>	<p><i>Reduktion der Mindestfläche zur Förderung dieses Verdichtungsinstrumentes.</i></p> <p><i>Für die bisherige WE2/neu W2/30 werden wei- terhin keine Arealüberbauungen zugelassen.</i></p> <p><i>Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungs- qualität werden bei Arealüberbauungen wei- tergehende Qualitätsanforderungen verlangt, die über die Anforderungen gemäss § 71ff PBG hinausgehen.</i></p> <p><i>Förderung von Bäumen in der Arealüber- bauung statt genereller "Baumschutz"</i></p> <p><i>Der Ausnützungszuschlag kann nur genutzt werden, wenn höher gebaut wird. Dadurch kann mehr Freiraum/Umgebung freigehalten werden. Das zusätzliche Vollgeschoss muss an die AZ angerechnet werden, daher muss die AZ relativ stark erhöht werden.</i></p> <p><i>D.h. in der W2/WG2/45 dürfen 3 VG ohne DG/AG erstellt werden, max. Fassadenhöhe 11.4 m, in der W3/WG3/60 dürfen 4 VG ohne DG/AG erstellt werden, max. Fassadenhöhe 14.7 m.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

B Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd" darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

⁴ Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.

⁵ Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

² Die Gestaltungspläne bezwecken:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Stärkung des Ortszentrums;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
- Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen

³ Das Richtprojekt "Rietlen-Gwyd" ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleich hohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.

B Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten "Rietlen Nord", "Rietlen Süd", "Gwyd" darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

² Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.

³ Je Gestaltungsplanpflichtgebiet ist in der Regel ein Gestaltungsplan aufzustellen. Eine Aufteilung der Perimeter in zwei Gestaltungspläne ist nur mit Zustimmung durch den Gemeinderat zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine unabhängige Erschliessung möglich ist und ein Gesamtkonzept für das ganze Gestaltungsplanpflichtgebiet vorliegt.

⁴ Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

Art. 33.1a Zweck "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd"

¹ Die Gestaltungspläne bezwecken:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Stärkung des Ortszentrums;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
- Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen

² Das Richtprojekt "Rietlen-Gwyd" ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleich hohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.

Der Kanton verlangte in der 1. Vorprüfung die Klarstellung, ob 1 oder mehrere Gestaltungspläne für die Gestaltungsplanpflichtgebiete zugelassen werden können.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																	
<p>Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"</p> <p>Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>b) Anzahl Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse</td> <td>keine zulässig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) Geschossfläche in Vollgeschossen</td> <td>max.</td> <td>8'200 m²</td> </tr> <tr> <td>f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen</td> <td>max.</td> <td>300 m²</td> </tr> <tr> <td>g) Mehrlängenzuschlag</td> <td>arealintern frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.</td> </tr> </table> <p>Art. 33.3 Gebiet "Rietlen Süd"</p> <p>Im Gebiet "Rietlen Süd" gelten die folgenden Vorgaben:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B</td> <td>max.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)</td> <td>max.</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>e) Dachgeschosse</td> <td>keine zulässig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>g) Geschossfläche in Vollgeschossen</td> <td>max.</td> <td>17'500 m²</td> </tr> <tr> <td>h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen</td> <td>mind.</td> <td>1'100 m²</td> </tr> <tr> <td>g) Mehrlängenzuschlag</td> <td>arealintern frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.</td> </tr> </table>	a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	b) Anzahl Vollgeschosse	max.	5	c) Dachgeschosse	keine zulässig		d) Gebäudelänge	frei		e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	8'200 m ²	f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max.	300 m ²	g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei		h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.			a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A	max.	3	c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B	max.	5	d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)	max.	6	e) Dachgeschosse	keine zulässig		f) Gebäudelänge	frei		g) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	17'500 m ²	h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	mind.	1'100 m ²	g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei		h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.			<p>Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"</p> <p>Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>b) Anzahl Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>b²) Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>18 m</td> </tr> <tr> <td>c) Dach- und Attikageschosse</td> <td>keine zulässig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) Geschossfläche in Vollgeschossen</td> <td>max. m²</td> <td>8'200</td> </tr> <tr> <td>f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen</td> <td>max. m²</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>g) Mehrlängenzuschlag</td> <td>arealintern frei</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.</td> </tr> </table> <p>Art. 33.3 wird ersatzlos aufgehoben</p>	a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	b) Anzahl Vollgeschosse	max.	5	b ²) Fassadenhöhe	max. m	18 m	c) Dach- und Attikageschosse	keine zulässig		d) Gebäudelänge	frei		e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. m ²	8'200	f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max. m ²	300	g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei		h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.			<p>= 5 * 3.3 m + 1.5 m</p> <p><i>Der GP Rietlen Süd besteht. Auf die Beschreibung bzw. Art. 33.3 kann verzichtet werden.</i></p>
a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																																																	
b) Anzahl Vollgeschosse	max.	5																																																																																	
c) Dachgeschosse	keine zulässig																																																																																		
d) Gebäudelänge	frei																																																																																		
e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	8'200 m ²																																																																																	
f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max.	300 m ²																																																																																	
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei																																																																																		
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.																																																																																			
a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																																																	
b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A	max.	3																																																																																	
c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B	max.	5																																																																																	
d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)	max.	6																																																																																	
e) Dachgeschosse	keine zulässig																																																																																		
f) Gebäudelänge	frei																																																																																		
g) Geschossfläche in Vollgeschossen	max.	17'500 m ²																																																																																	
h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	mind.	1'100 m ²																																																																																	
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei																																																																																		
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.																																																																																			
a) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																																																	
b) Anzahl Vollgeschosse	max.	5																																																																																	
b ²) Fassadenhöhe	max. m	18 m																																																																																	
c) Dach- und Attikageschosse	keine zulässig																																																																																		
d) Gebäudelänge	frei																																																																																		
e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. m ²	8'200																																																																																	
f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max. m ²	300																																																																																	
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei																																																																																		
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.																																																																																			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Erste Ansätze Änderungen NH oder OG
-----------------	--------------	-------------------------------------

Art. 33.4 Gebiet "Gwyd"

Im Gebiet "Gwyd " gelten die folgenden Vorgaben:

- | | | |
|--|------------------|-----------------------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A | max. | 3 |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B | max. | 4 |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent) | max. | 7 |
| e) Dachgeschosse | keine zulässig | |
| f) Gebäudelänge | frei | |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. | 15'500 m ² |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. | 2'500 m ² |
| g) Mehrlängenzuschlag | arealintern frei | |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

Art. 33.4 Gebiet "Gwyd"

Im Gebiet "Gwyd " gelten die folgenden Vorgaben:

- | | | |
|--|----------------------|--------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A | max. | 3 |
| b ²) Fassadenhöhe Teilgebiet A | max. m | 11.4 |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B | max. | 4 |
| c ²) Fassadenhöhe Teilgebiet B | max. m | 14.7 |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtprojekt bezeichneten Lage (räumlicher Akzent) | max. | 7 |
| d ²) Fassadenhöhe | max. m | 24.6 |
| e) Dach- und Attikageschosse | keine zulässig | |
| f) Gebäudelänge | frei | |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. m ² | 15'500 |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. m ² | 2'500 |
| g) Mehrlängenzuschlag | arealintern frei | |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

=7 * 3.3 m + 1.5 m

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

A Bauweise

Art. 34 Bauweise

¹ In der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse WE2, im Gässliquartier sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.

In den übrigen Bauzonen können Gebäude auch in geschlossener Bauweise erstellt werden; in der Kernzone und in den Wohnzonen jedoch nur, wenn an ein Hauptgebäude angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

² Die Gesamtlänge der Gebäude, ohne besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

B Abstandsvorschriften

Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

A Bauweise

Art. 34 Bauweise

¹ In der W2/30, im Gässliquartier ist für Gebäude (Hauptgebäude) eine offene Bauweise vorzusehen. Eingeschossige Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen hingegen zusammgebaut werden, sofern die zulässige Gebäudelänge gemäss Abs. 3 nicht überschritten wird.

² In den übrigen Bauzonen können Gebäude auch in geschlossener Bauweise erstellt werden; in der Kernzone und in den Wohnzonen jedoch nur, wenn an ein Hauptgebäude angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

³ Die Gesamtlänge der Gebäude, ohne Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV, darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 34b Flachdachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

B Abstandsvorschriften

Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden, Westen oder zur Glatt gerichteten Gebäudeseite. An immissionsbelasteten Standorten kann der grosse Grundabstand auch auf der immissionsarmen Gebäudeseite angeordnet werden. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

*Gebäude in der bisherigen WE2 / neu W2/30
Im Gässliquartier sollen über Garagen und
Anbauten ebenfalls zusammgebaut werden
dürfen.*

IVHB

Richtplan: Siedlungsökologie.

*Auch wenn Energiegewinnungsanlagen erstellt
werden, ist eine Flachdachbegrünung erforder-
lich.*

*Ergänzung Westen zu Gunsten von mehr Pro-
jektierungsspielraum und entsprechend dem
Zeitgeist. Im Bereich der Glatt können gegen-
über dem Fluss schöne Aussenräume gebildet
werden. Insbesondere bei der Bahn oder der
Strasse (Immissionen) soll zudem die Haupt-
wohnseite auf der immissionsabgewandten
Seite vorgesehen werden dürfen.*

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Einfamilienhauszonen, in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

² In den übrigen Bauzonen gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

³ Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² für den Mehrlängenzuschlag nicht zu berücksichtigen.

Art. 37 Grenzabstand für besondere Gebäude

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein allseitiger Grundabstand von 3,5 m.

Art. 38 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe in der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse, WE2, errechnet sich allein aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl und einer Bruttogeschosshöhe von 3 Metern, zuzüglich 1,5 Meter für die Erhebung des Erdgeschosses.

Art. 39 Unterirdische Gebäude

In Ergänzung zu § 265 PBG haben unterirdische Gebäude bei fehlenden Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 3,5 Metern einzuhalten.

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen **W2/30, W2/45 und W3/60**, in den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung **WG2/45 und WG3/60** um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

² In den übrigen Bauzonen (**Z4/90, G3, G4, IA10, IB10 und OeB**) gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

³ Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** für den Mehrlängenzuschlag nicht zu berücksichtigen.

Art. 37 Grenzabstand für Klein- und Anbauten

Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gilt ein allseitiger Grundabstand von 3.5 m.

Art. 38 wird ersatzlos aufgehoben

Art. 39 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

In Abweichung zu § 269 PBG haben unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV bei fehlenden Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 Metern einzuhalten.

Gemäss Art. 25 ausser sie grenzen an WG oder W.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m² beschränkt, so dass die 50 m² nicht mehr erwähnt werden müssen.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m² beschränkt.

IVHB: 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.

IVHB

Die Abstandsvorgabe ermöglicht eine gewisse Fläche für Versickerung und ermöglicht zumindest einen gewissen Anteil Fläche, in welcher tiefgründige Wurzeln möglich sind.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
<p>C Abstellplätze</p> <p>Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>¹ Es ist je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit. - pro 40 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden, Gewerbe- und Bürofläche. - pro 20 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Restaurationsbetriebe. <p>⁵ Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.</p> <p>² Bei Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt der Gemeinderat die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze.</p>	<p>C Abstellplätze</p> <p>Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>Art. 40.1 Grenzbedarf</p> <p>¹ Es sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Wohnen</td> <td>min.</td> <td>1 PP/80 m² Fläche oder 1 PP/Einheit</td> <td>ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>- Läden</td> <td>min.</td> <td>1 PP/175 m² mGF</td> <td>1 PP/50 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Büro, Dienstleistungen</td> <td>min.</td> <td>1 PP/80 m² mGF</td> <td>1 PP/230 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrielle und gewerbliche Fabrikation</td> <td>min.</td> <td>1 PP/150 m² mGF</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Restaurationsbetriebe</td> <td>min.</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> </tbody> </table> <p>mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))</p> <p>² Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Bei Einfamilienhäusern kann der Vorplatz zu Garagen als Parkplatz für Besucher gezählt werden.</p> <p>³ Bei anderen Nutzungen, Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. In diesem Fall ist keine weitergehende Reduktion gemäss Art. 40.2 zulässig.</p>			Bewohner	Besucher	- Wohnen	min.	1 PP/80 m ² Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen	- Läden	min.	1 PP/175 m ² mGF	1 PP/50 m ² mGF	- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/230 m ² mGF	- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF	- Restaurationsbetriebe	min.	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	<p><i>Der Artikel wird neu tabellarisch dargestellt und auf Bewohner/Besucher, Beschäftigte / Kunden aufgeteilt.</i></p> <p><i>Entspricht bezüglich Bewohner der Wegleitung.</i></p> <p><i>Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelgeschäften verwendet. Dies ergibt total in etwa den gleichen Wert wie 1 PP/40 m² für Kunden und Beschäftigtenparkplätze.</i></p> <p><i>Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus publikumsorientiert und nicht publikumsorientiert verwendet.</i></p> <p><i>Dies entspricht der Wegleitung.</i></p>
		Bewohner	Besucher																							
- Wohnen	min.	1 PP/80 m ² Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen																							
- Läden	min.	1 PP/175 m ² mGF	1 PP/50 m ² mGF																							
- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/230 m ² mGF																							
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF																							
- Restaurationsbetriebe	min.	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze																							

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.

⁴ Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung in der Gemeinde begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie über einen Eintrag im regionalen Richtplan verfügen.

Richtplan: Vermeidung von Valet-Parking / Off-Airport-Parking.

Verschiebung in die Tabelle.

Art. 40.2 Massgeblicher Bedarf

¹ In den entsprechend bezeichneten Gebieten gemäss Ergänzungsplan "Reduktionsgebiet Güteklasse C" beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher oder Kunden
ÖV Güte-Klasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	70	45	50
Klasse D und übrige	100	90	90

Richtplan: Ausrichtung auf ÖV und das ARE verlangt in der Regel Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklasse.

Die Reduktionsfaktoren "Güteklasse C" entsprechen den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs 1997 Gemeindetyp 1. Diejenigen der Klasse D und übrige entsprechen den Empfehlungen "Klasse E und übrige".

³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

² Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 40.3 Gestaltung und Abmessungen

¹ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

² Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Richtplan: Siedlungsökologie, Oberflächenbeschaffenheit von Parkplätzen.

³ Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen.

Richtplan: Siedlungsökologie.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 41 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 41 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und Flächen für Fahrräder und Motorfahräder **e-Bikes** sowie für Kinderwagen bereitzustellen.

² Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

Richtplan: Förderung Velo, Veloförderung.

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 (3.5–4.5-Zimmerwohnung) in der Regel min. 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo/evtl. E-Bike). Ausserdem benötigen die heute beliebten E-Bikes mehr Fläche.

D Umgebung

Art. 41a1 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

² Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem **massgebenden Terrain** betragen.

³ Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

Art. 41a2 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielplätze und Ruheflächen im Umfang von mindestens 10 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche** gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Die dauernde Nutzung ist sicherzustellen.

² Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Richtplan: Siedlungsökologie.

Zu Gunsten eines hochwertigen Wohnumfeldes werden bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen verlangt.

Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>E Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 41b Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>E Mehrwertausgleich</p> <p>Art. 41b Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Der Artikel zur Mehrwertabgabe wurde von der GV im Juni 2021 festgesetzt und wird vor der GV zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt werden. Für die vorliegende Teilrevision gilt der Artikel daher als "gültige Fassung".</i></p>
<p>V INKRAFTTRETEN</p> <p>Art. 42 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>V INKRAFTTRETEN</p> <p>Art. 42 Inkrafttreten</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><i>Aktuelle Formulierung gemäss ARE.</i></p>

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

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

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

Titelbild

Quelle: Gemeinde Niederglatt

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	UMFELD	8
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	8
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	9
2.3	Vorstellungen Region	13
2.4	Planungszone	14
3	ZIELE	14
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	15
4.1	Bevölkerungsentwicklung	15
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	16
4.3	Verdichtung	20
5	KERNZONENPLAN	23
6	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	24
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
7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	50
7.1	Umzonung Bauzonen	50
7.2	Erholungszone	51
8	MÜLIWIS	53
8.1	Ausgangslage	53
8.2	Bedarf & Vorhaben	53
8.3	Umzonung Müliwis	56
8.4	Standortalternativen	57
8.5	Interessenabwägung	58
9	QUARTIERERHALTUNGSZONENPLAN IM GUET	68
10	HOCHWASSERSCHUTZ	69

11	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	71
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
12	MITWIRKUNG	79
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
13	SCHLUSSBEMERKUNG	84
	ANHANG	
	AUSZUG DATENEXPORT MEHRWERTPROGNOSE	85

1 EINLEITUNG

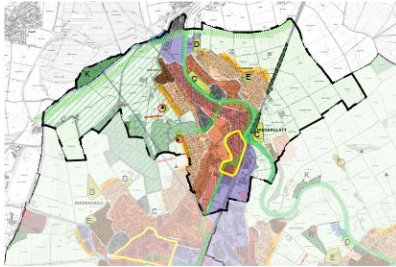
Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

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 grundeigentümergebunden 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.

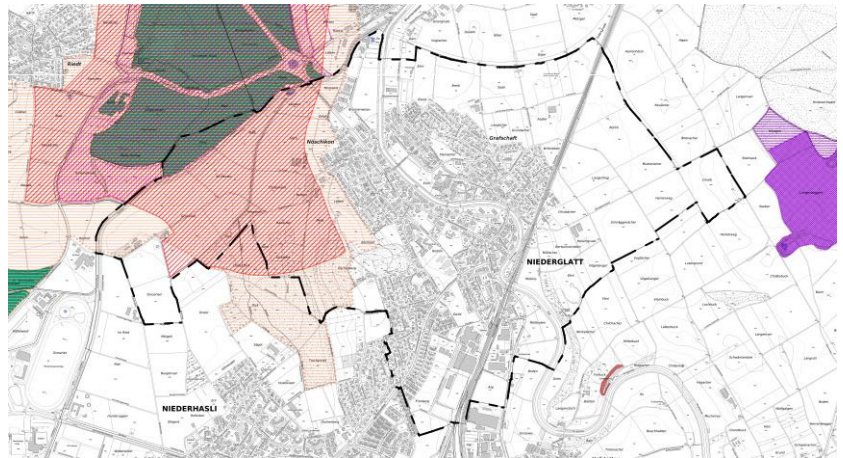
BLN

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

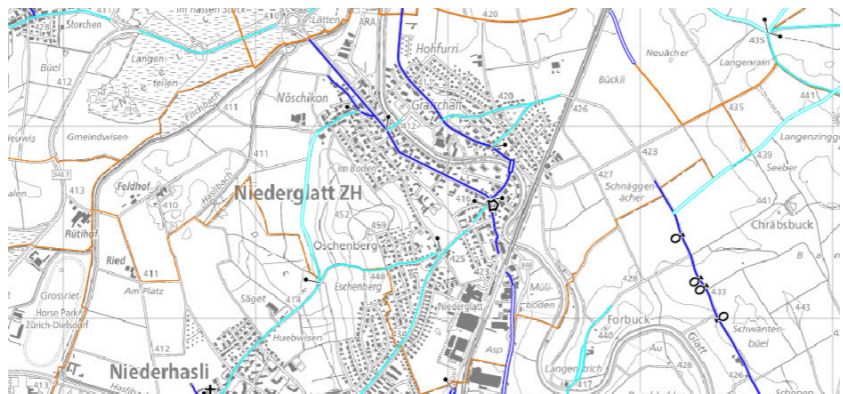
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  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.

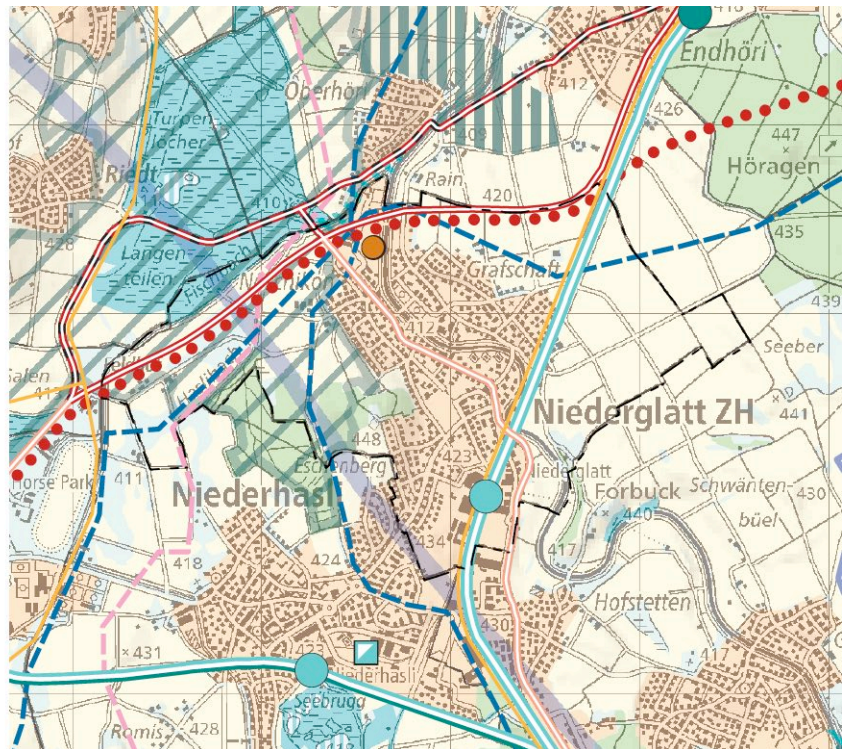
Entsprechend der Vorprüfung zur Gesamtvorlage (Revisionspakete 1 & 2) hat der Kanton Zürich sämtliche Revisionsinhalte, welche von der Zuweisung zur "urbanen Wohnlandschaft abhängen", als nicht genehmigungsfähig beurteilt, solange die Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplanes nicht rechtskräftig 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).

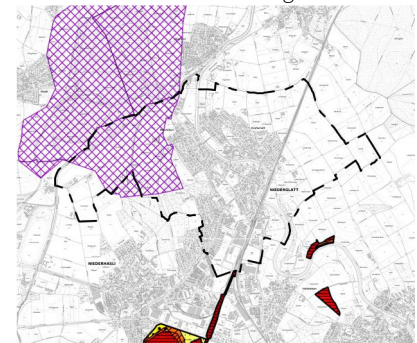
Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, 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.

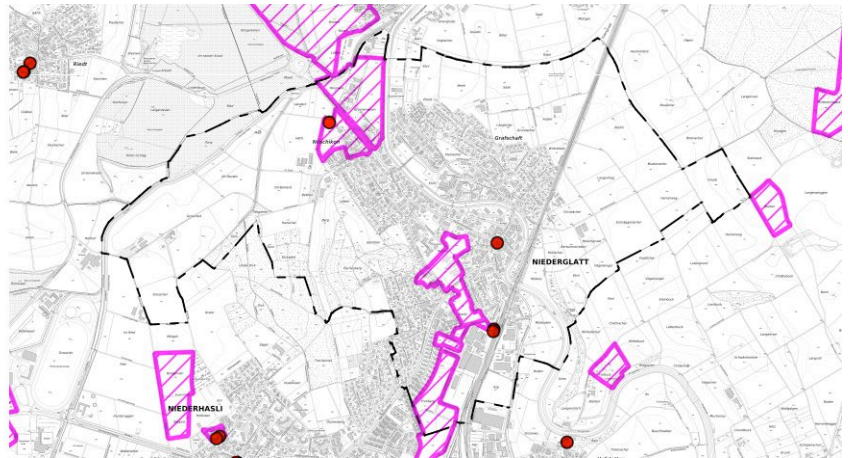
Neben den allgemeinen Schutzziele werden folgende spezifische Schutzziele ausgewiesen:

- 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.



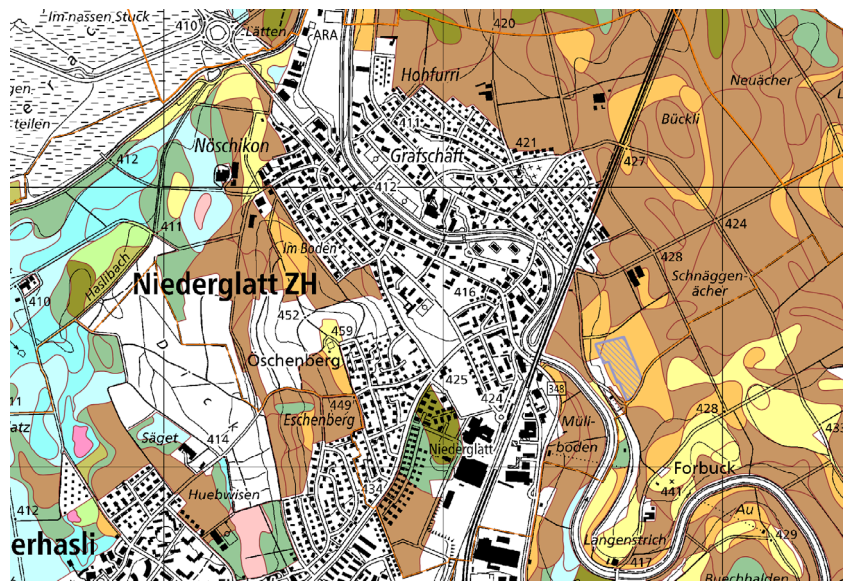
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 8.12.2020



Boden und Fruchtfolgeflächen

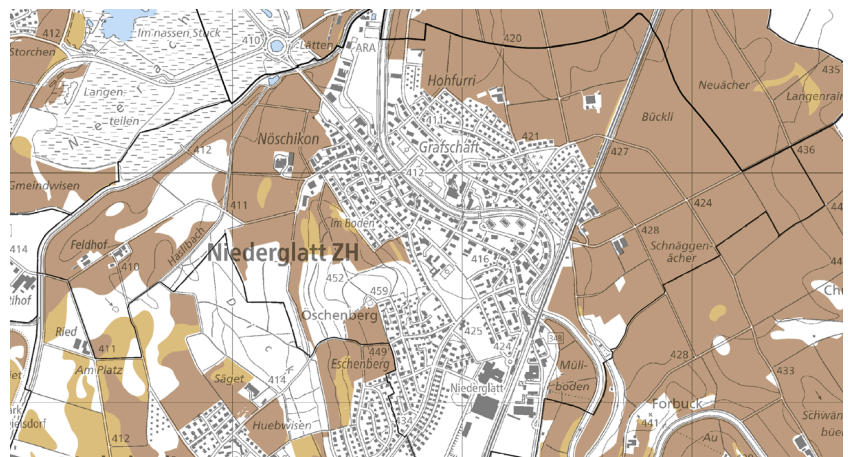
Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen ist ein wesentliches öffentliches Interesse. Der Grossteil der Böden in Niederglatt ist tiefgründig und in weiten Teilen der Landwirtschaftszone bestehen Fruchtfolgeflächen mit uneingeschränkter Fruchtfolge (NEK 1-2).

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)

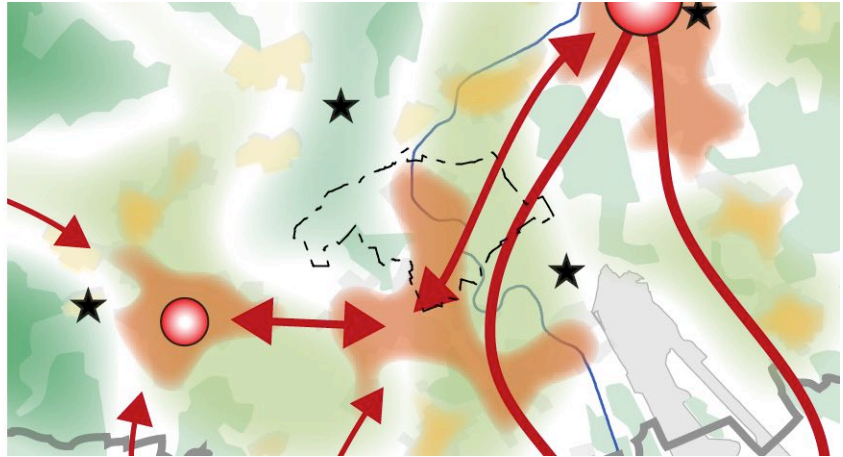


2.3 Vorstellungen Region

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

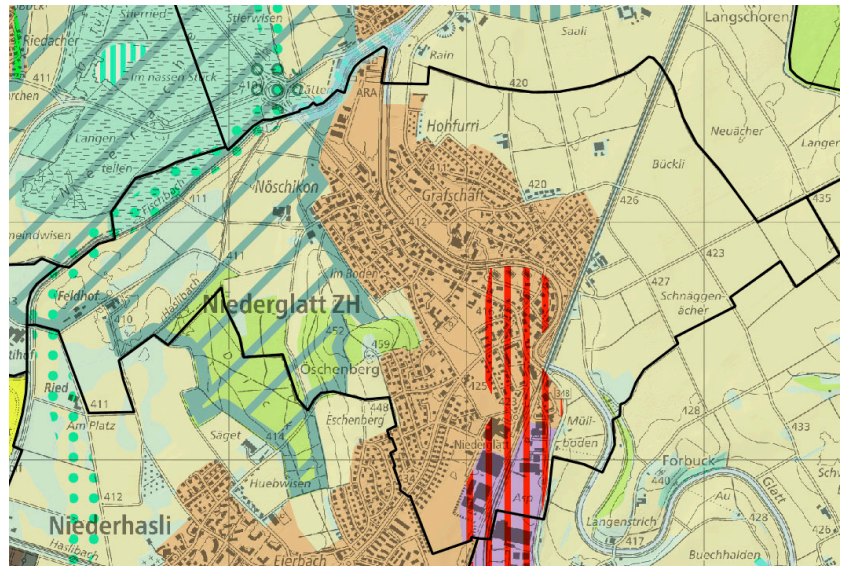
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

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

Siedlung und Landschaft

- Arbeitsplatzgebiet
- Hohe bauliche Dichte

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

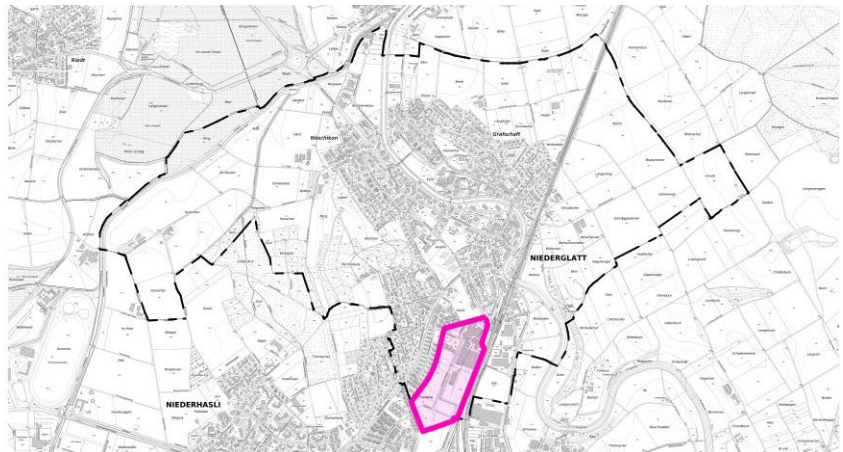


2.4 Planungszone

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.

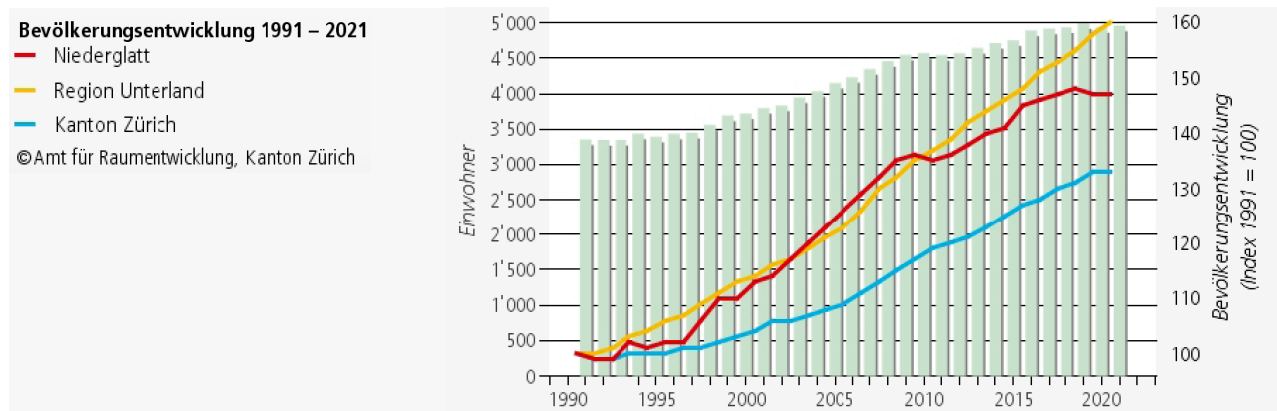
4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2021

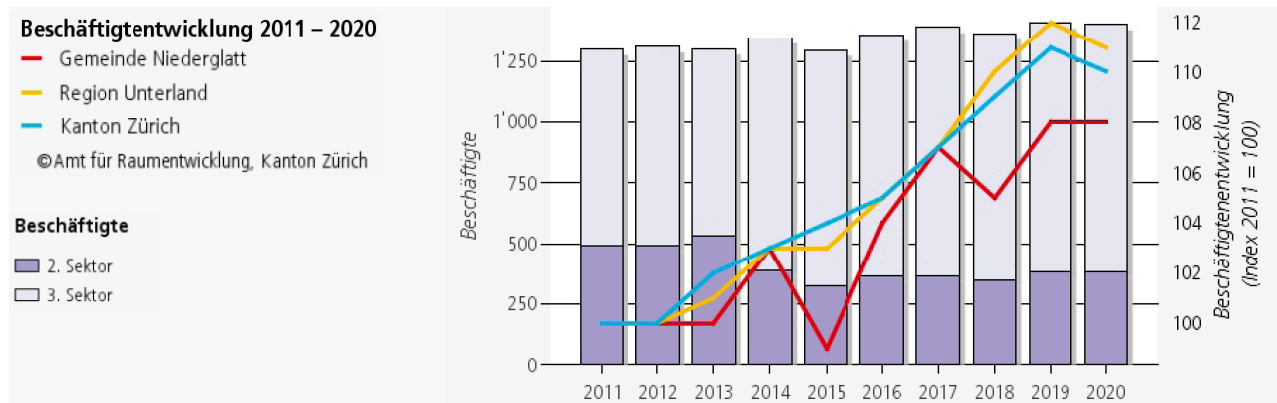
Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Niederglatt liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.2 % pro Jahr:

	Einwohner 2006	Einwohner 2021	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Niederglatt	4'231	4'959	+ 728	+ 48 1.2 %
Region Unterland	93'889	121'372	+27'483	+ 1'832 2.0 %
Kanton Zürich	1'274'384	1'562'345	+ 287'961	+ 19'197 1.5 %



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**.

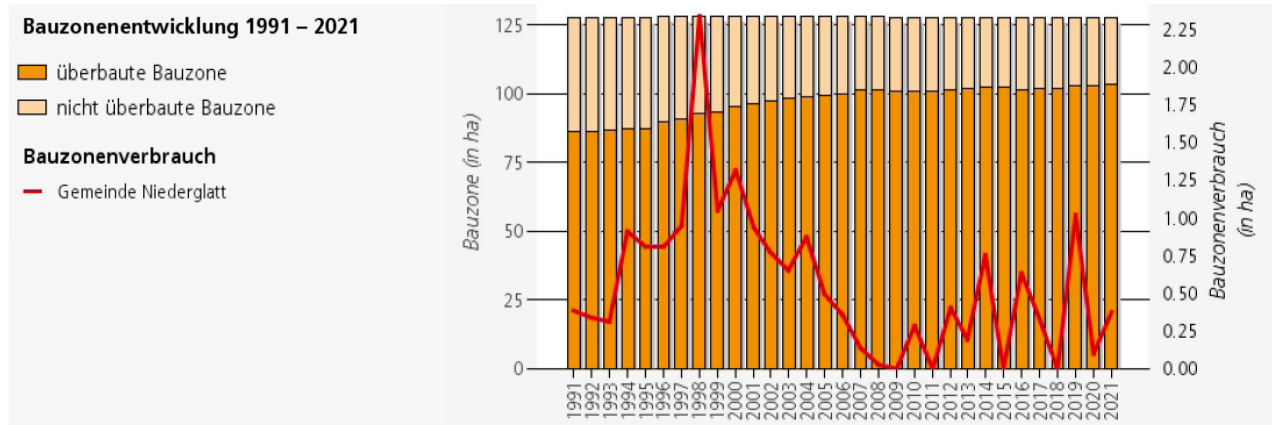
Arbeitsplätze bis 2035 (+ca. 15 Jahre)

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.

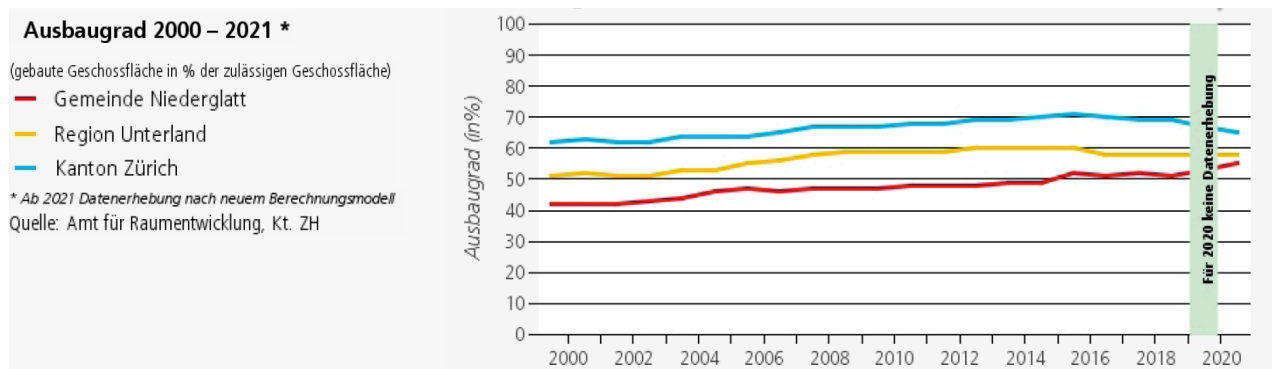


	Bauzonen- verbrauch 2006–2021 (ha)	Bauzonen- verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2021 (ha)
Wohnzone	2.1	0.14	6.0
Mischzone	0	0	1.7
Arbeitszone	2.1	0.14	16.0

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 %

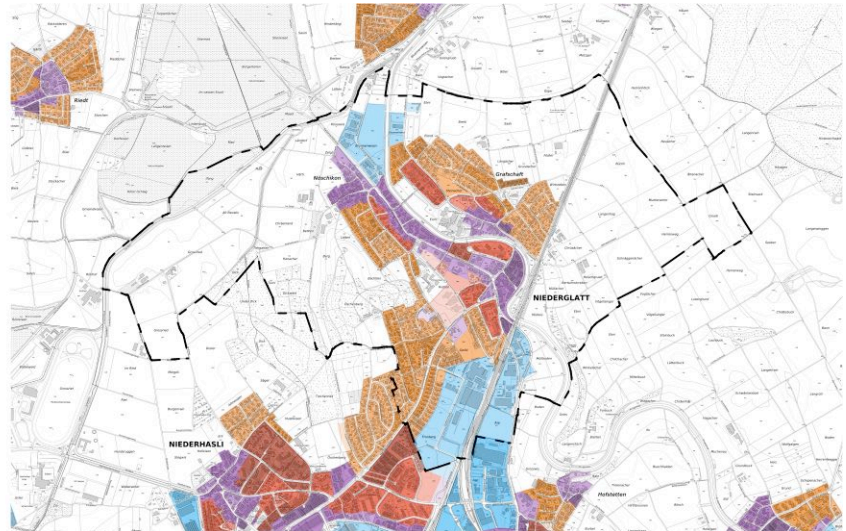
Mischzonen

	< 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 ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	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	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2035)	1'386	70.7		2'422	203.4	
Bestand in Bauzonen 2019	4'900	250.7	51 m²/EW	1'400	118.9	84 m²/AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2035) rund	6'286	321.4		3'822	322.3	
Total Niederglatt	6'316			3'837		
Bestand in Bauzonen 2021	4'930			1'425		

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	Verdichtung 20%				GF/EW 63				
				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 / 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	Überbauung 80%				GF/EW 63				
				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 / 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**

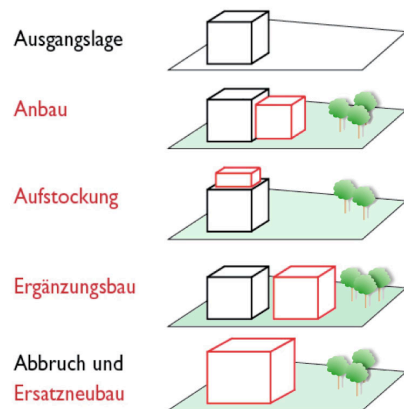
Vergleich

	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

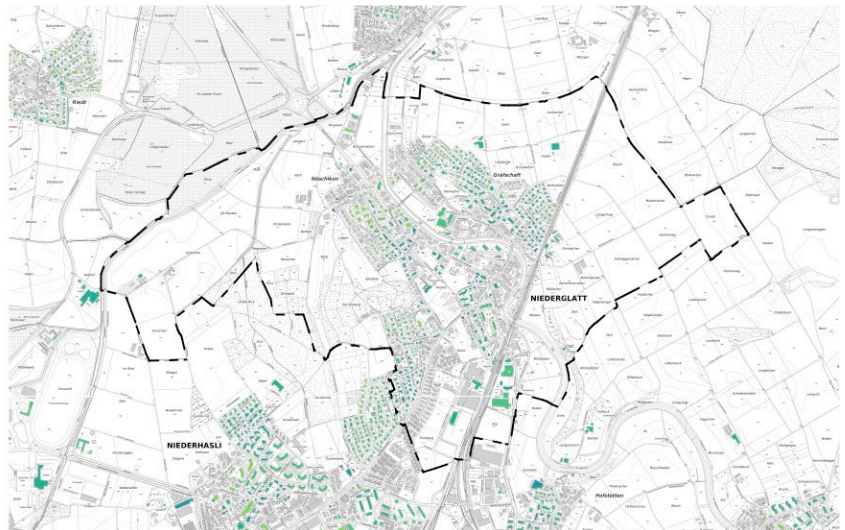
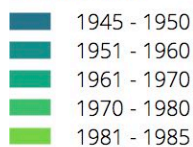
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

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

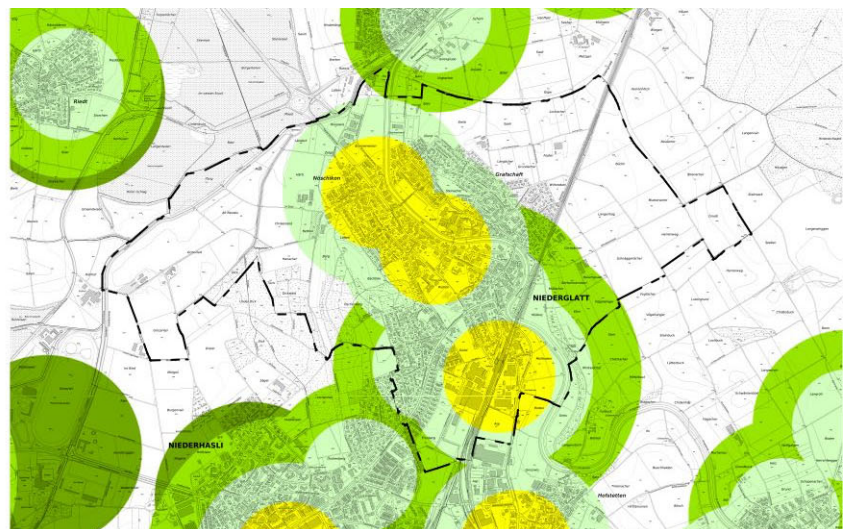
ÖV-Erschliessung

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

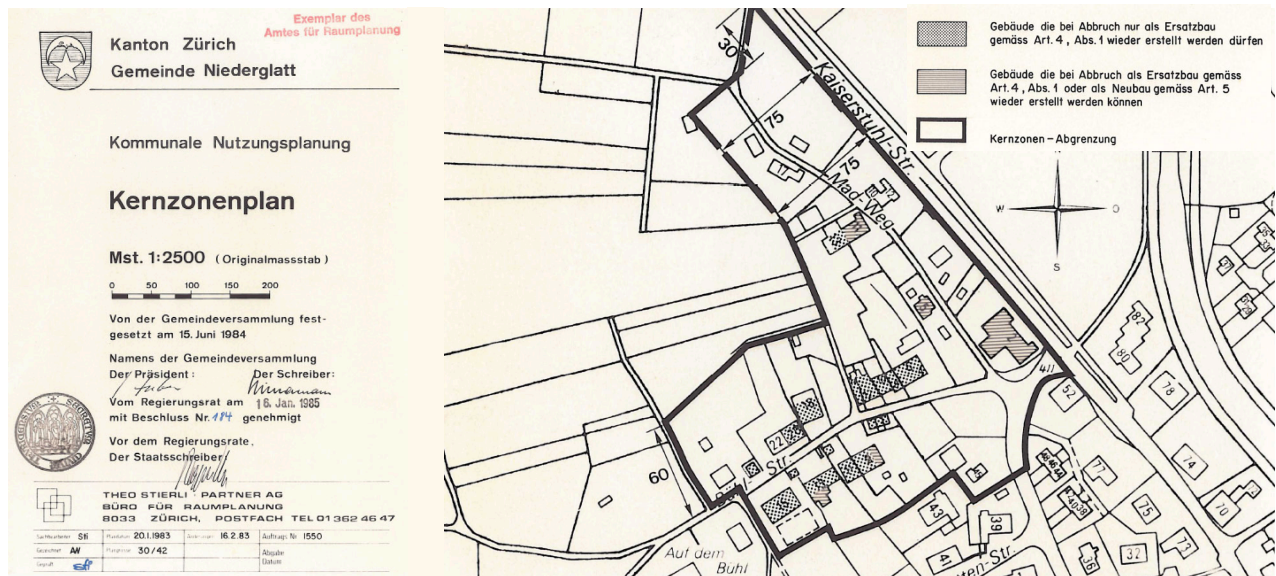
Die Ortskerne von Niederglatt und Nöschikon sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

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. 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

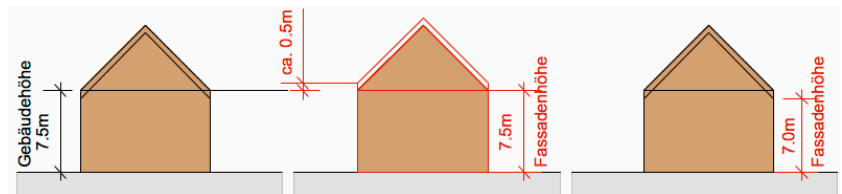
**Fassadenhöhe
(traufseitige Messweise)**
IVHB

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

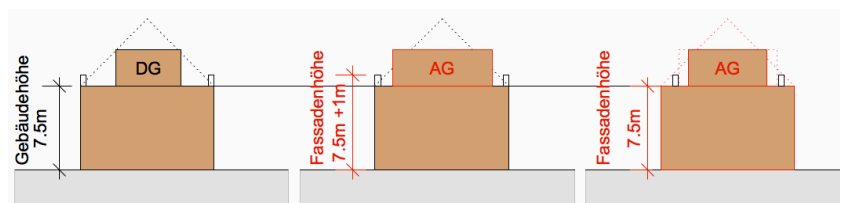
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

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.

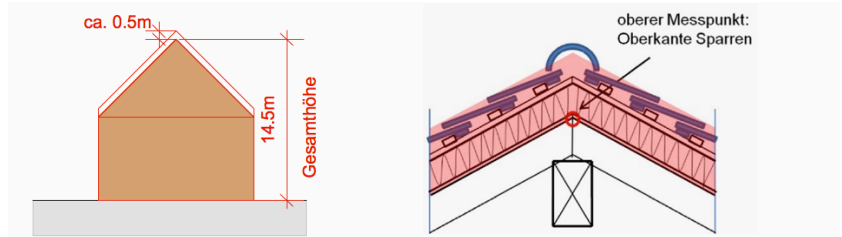
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe
 IVHB

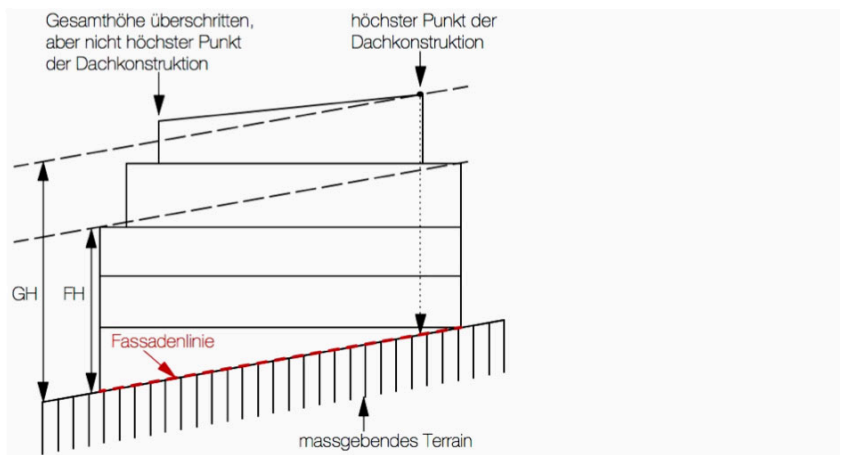
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

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:

- ¹ 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.
- ² 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

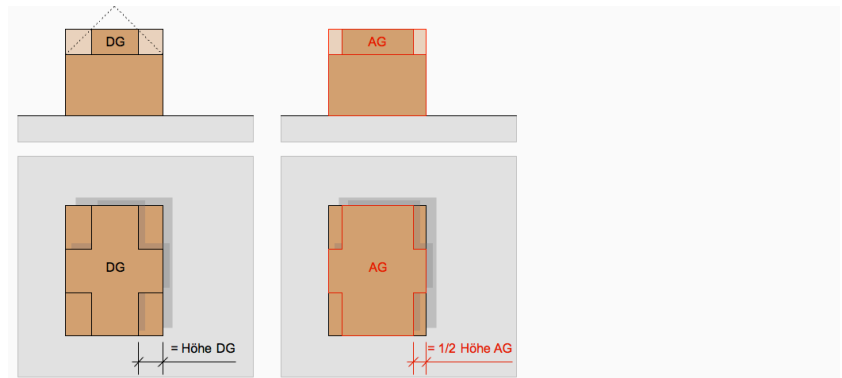
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Attikageschoss

IVHB

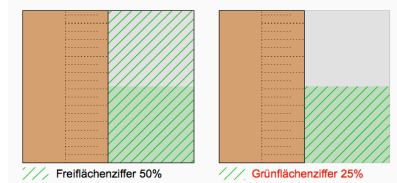
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die 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 m² Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

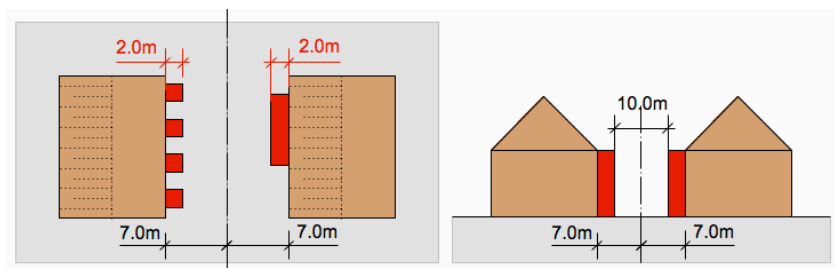
Grundabstand

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.

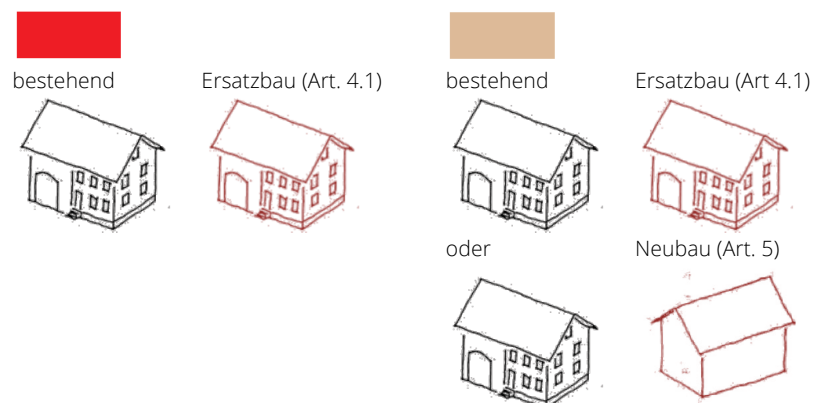
6.2 Bauzonen

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.

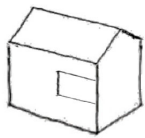
Fassadengestaltung

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 m², 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

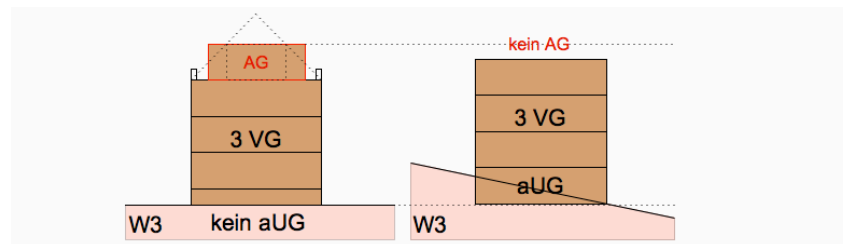
Grundmasse

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.

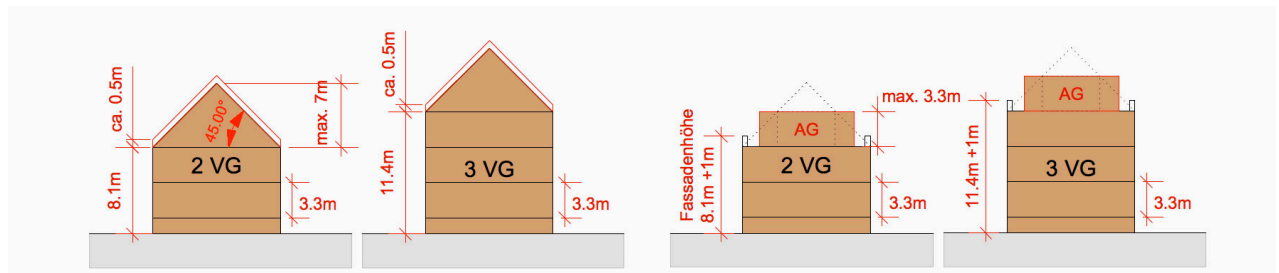
Untergeschosse (**)

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

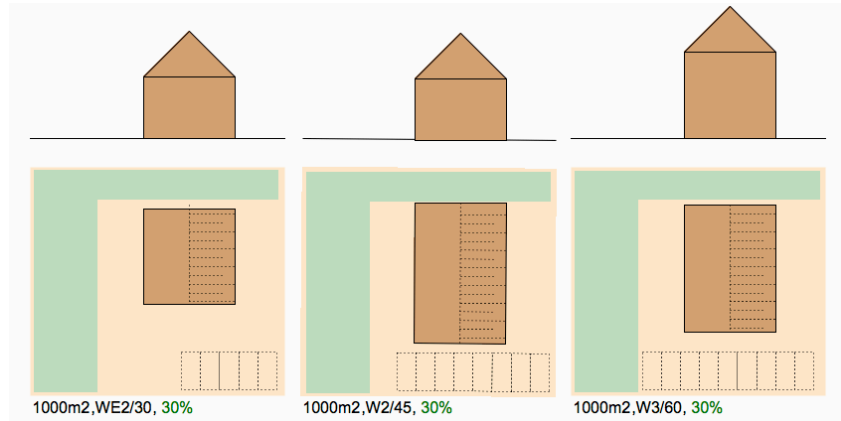
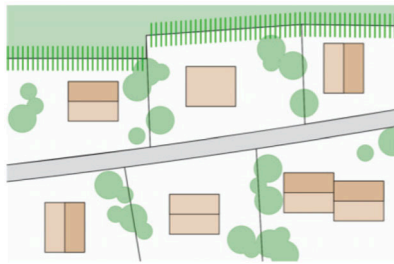
Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird in allen Wohnzonen die neue Grünflächenziffer gemäss IVHB eingeführt. Die Fläche muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§ 257 Abs.2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

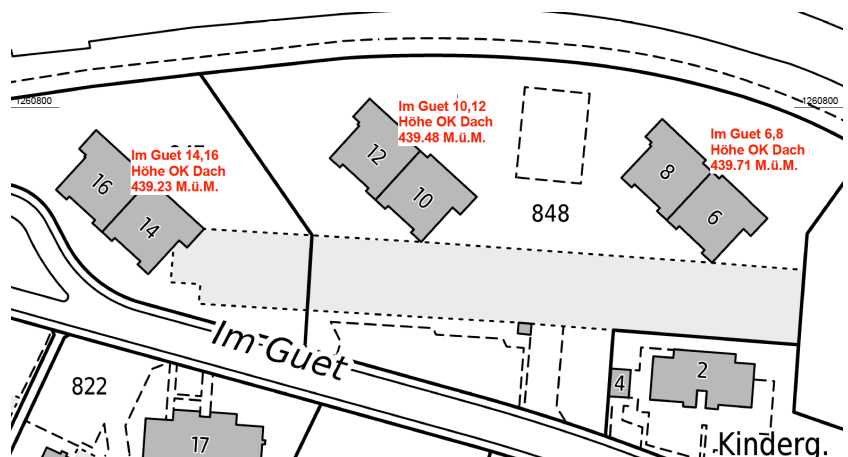
Die Quartiererhaltungszone basiert auf der vor der Teilrevision bestehenden Wohnzone W3/60. Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten daher die Bestimmungen der W3/60.

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

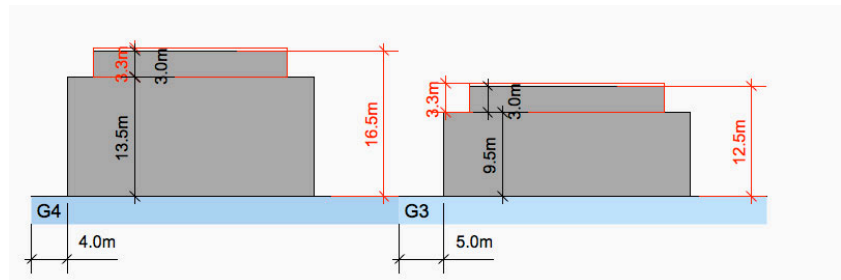
Art. 21

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:

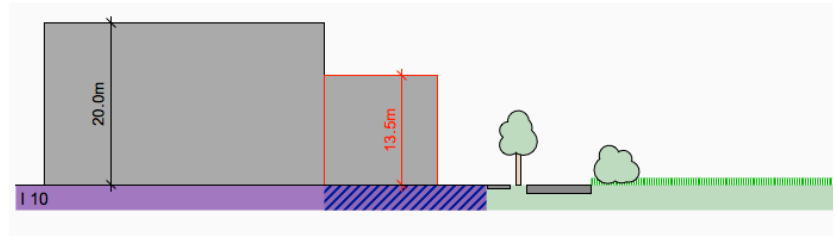
- direkt an der Zürcherstrasse
- am Siedlungsrand
- mittlere Nutzungsdichte

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).



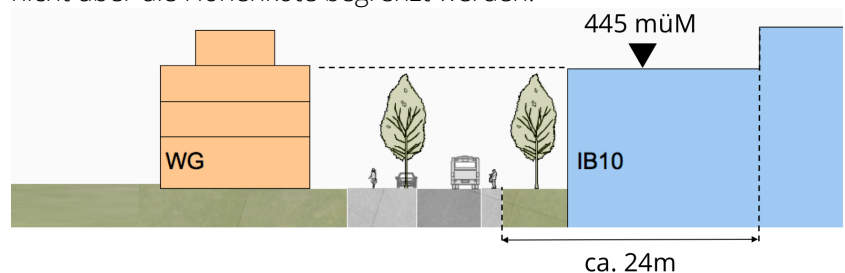
Höhenbeschränkung an der Seeblerstrasse

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

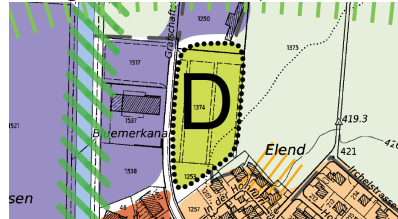
Die Anforderungen an Anlagen und Bauten in Erholungszone sind vielfältig und je nach Nutzung unterschiedlich. Es wird daher ebenfalls lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen und klargestellt, dass Bauten und Anlagen nur im Zusammenhang mit der Nutzung zulässig sind.

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

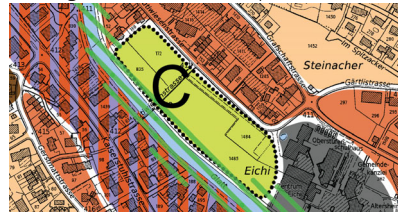
Auszug kommunaler Richtplan



Familiengartenareal E1



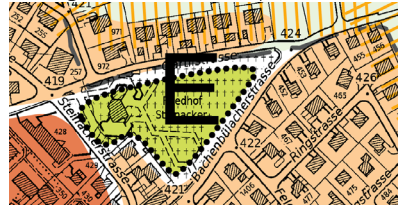
Auszug kommunaler Richtplan



Sportanlage Eichi E2



Auszug kommunaler Richtplan

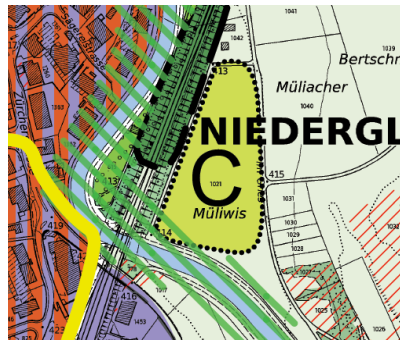


Friedhof E3

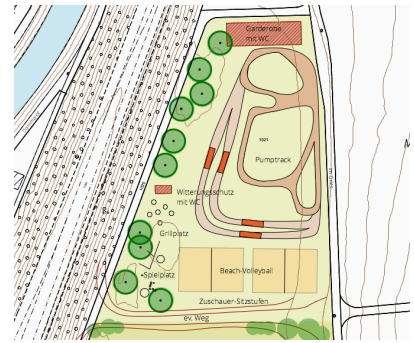


Erholungszone E4
 Umzonung Müliwis

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.

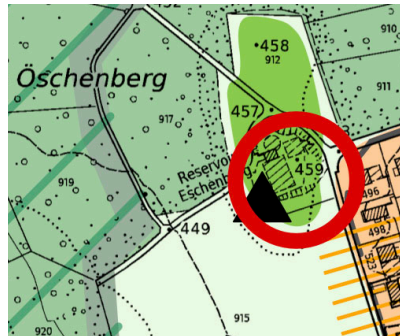
Bauten E4



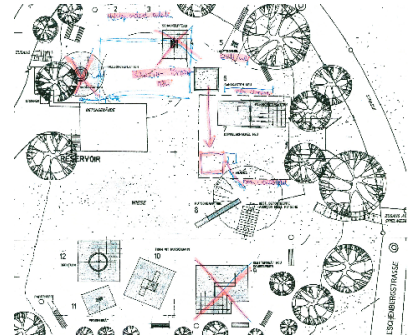
Entsprechend dem Nutzungskonzept ist ein kleines Gebäude (Witterungsschutz mit WC) beim Spielplatz erforderlich. Ausserdem besteht Bedarf für ein Gebäude mit Umkleidekabinen und WC. Im Bereich des Schulhauses Rietlen 5 wird ein solches frei, welches hier weiterverwendet werden könnte und welches grösstmässig 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 m² 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

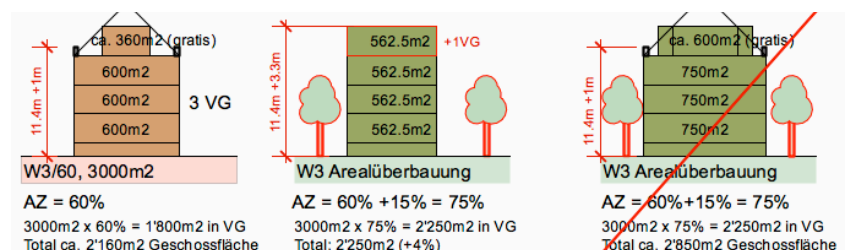
Im Sinne der Verbesserung der Qualität von Arealüberbauungen werden weitergehende Anforderungen vorgegeben.

- 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 Tiefgangszufahrt 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)

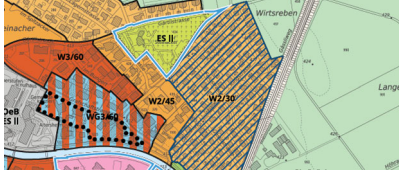


6.4 Ergänzende Bauvorschriften

6.4.A Bauweise

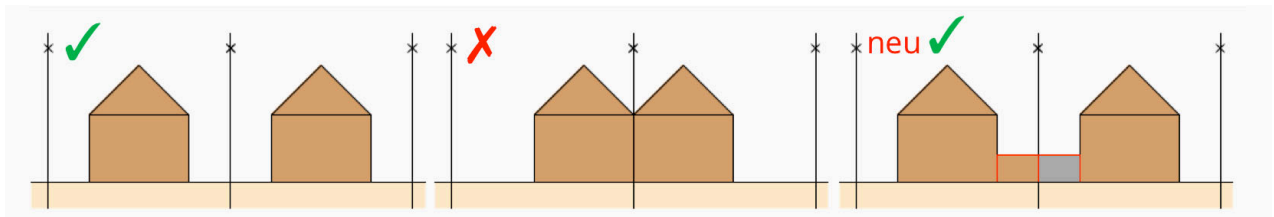
Bauweise

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.

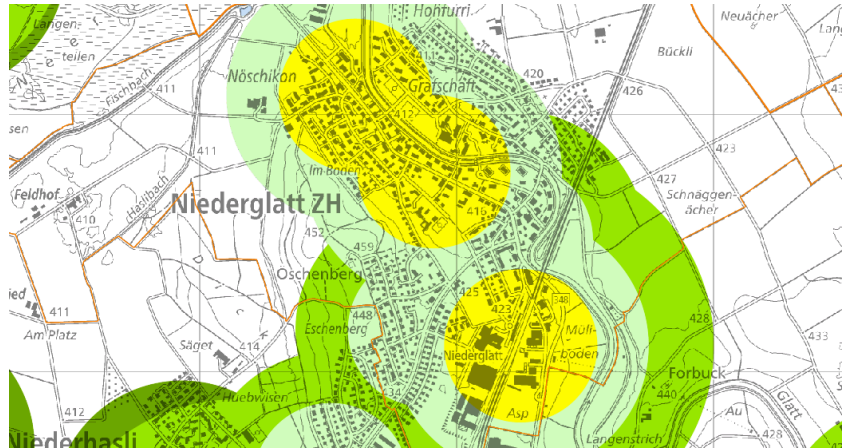
Kommerzielle Parkierungsanlagen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit einer Nutzung (z.B. Sportzentrum) stehen, werden daher in der Regel nicht zugelassen. Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich werden entsprechend der übergeordneten Richtplanung 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

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Reduktionsgebiet

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

- Reduktionsgebiet "Güteklasse C"



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 m² GNF

Grenzbedarf		Massgeblicher Bedarf	
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
		min. 44 PP	

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

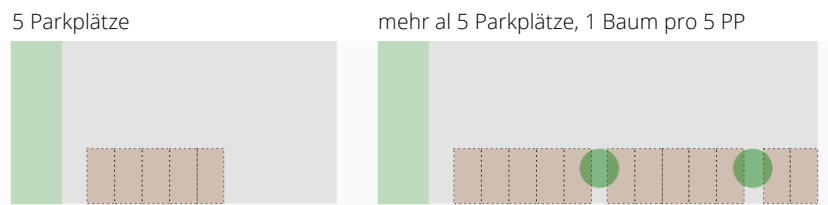
Vermeidung der Versiegelung

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.



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 Bussslingen



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 m² 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

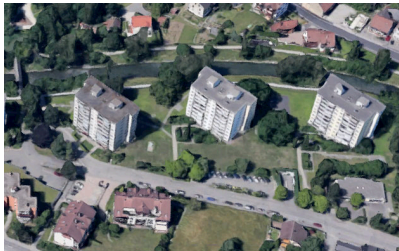
Die Gemeinde Niederglatt möchte im Rahmen der Nutzungsplanung einen möglichst guten Beitrag zur Verbesserung des Ortsklimas, der Ökologie und der Biodiversität im Siedlungsraum leisten (siehe Kapitel Lokalklima). Aktuell fehlen jedoch die Rechtsgrundlagen im Planungs- und Baugesetz (PBG), um diese grundeigentümergebunden 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

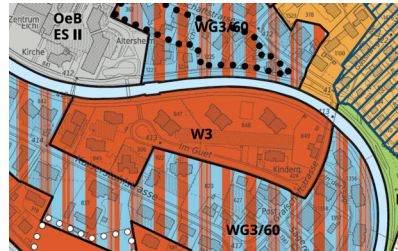
7.1 Umzoning Bauzonen

Im Guet

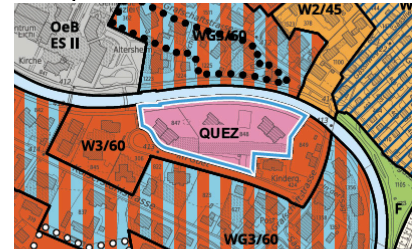
Im Sinne des Erhalts dieses speziellen Gebiets wird das Gebiet im Guet von der Wohnzone W3/60 in eine Quartiererhaltungszone umgezont.



Bestehend: W3/60



Neu: QUEZ



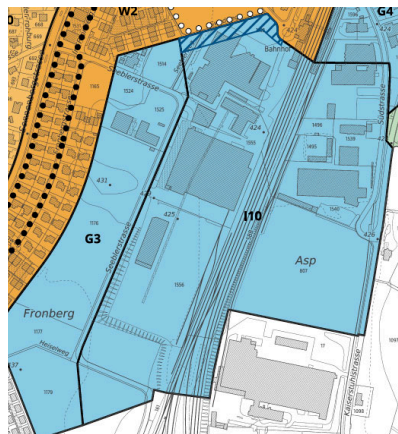
Industriezone

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

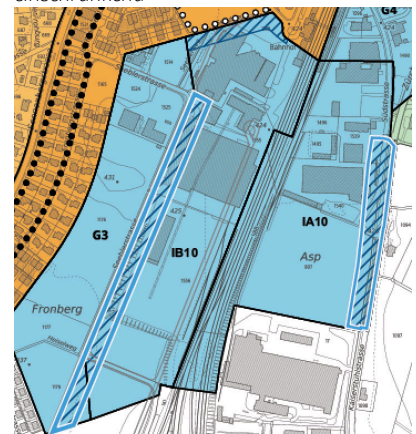
Höhenbeschränkung

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)

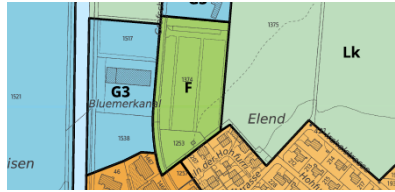
Grundsätzlich handelt es sich bei Freihaltezonen um Nichtbauzonen, während die Erholungszone eine beschränkte Bauzone darstellt, in welcher zum festgelegten Zweck Bauten und Anlagen zugelassen werden können. Die Zuweisung der Gebiete für Familiengärten, Friedhof und Sport zur Freihaltezone wird daher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

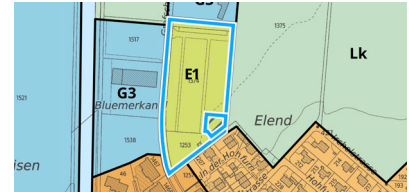
Familiengärten



Bestehend: F

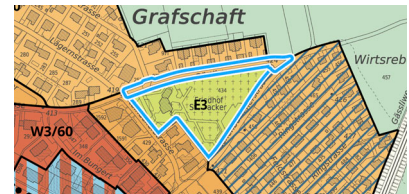
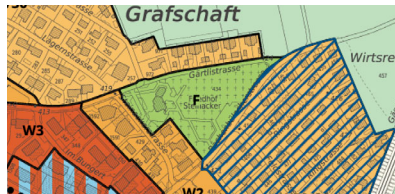


Neu: E



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.

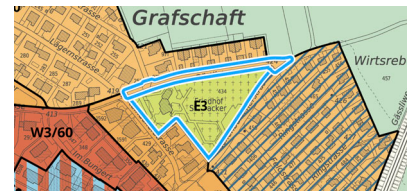
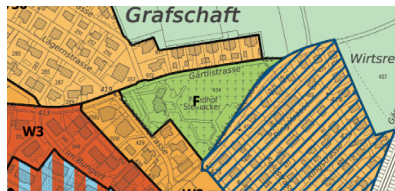
Friedhof



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.

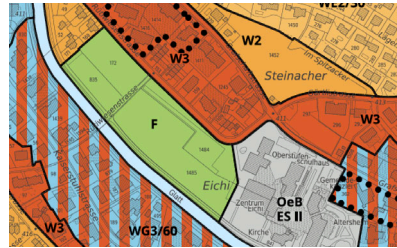
Gärtlistrasse



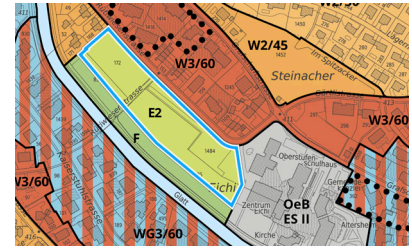
Sportplatz



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

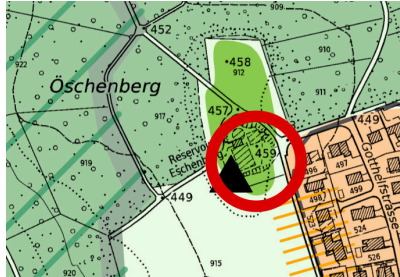
Der Gewässerraum wurde 2022 mit Verfügung festgelegt. Im Bereich des Gewässerraumes musste auf Anweisung des ARE auf die Zuweisung der Anlage zu einer Erholungszone verzichtet werden. In diesem Bereich verbleibt somit die bisherige Freihaltezone. Die Sportanlage ist auch im Bereich des Gewässerraumes 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

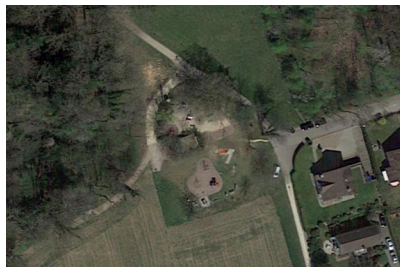
Im Bereich des Reservoirs Eschenberg besteht bereits heute eine Spielplatzanlage. Entsprechend der Nutzung soll auch diese Anlage neu der Erholungszone zugewiesen werden.

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

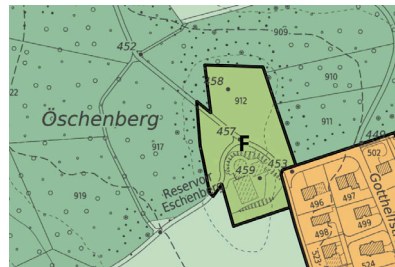
Kommunaler Richtplaneintrag
 (Freihaltegebiet, Lieblingssort)



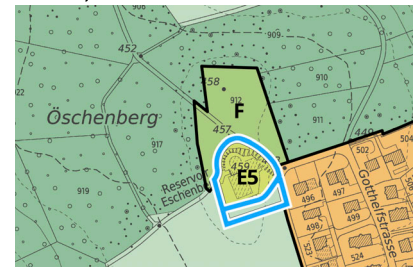
Bestehende Anlage



Bestehend: F



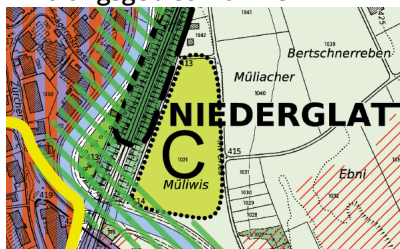
Neu: E5, LK



8 MÜLIWIS

8.1 Ausgangslage

Erholungsgebiet Müliwis



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.

8.2 Bedarf & Vorhaben

Aussensport- und Freizeitanlagen

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.

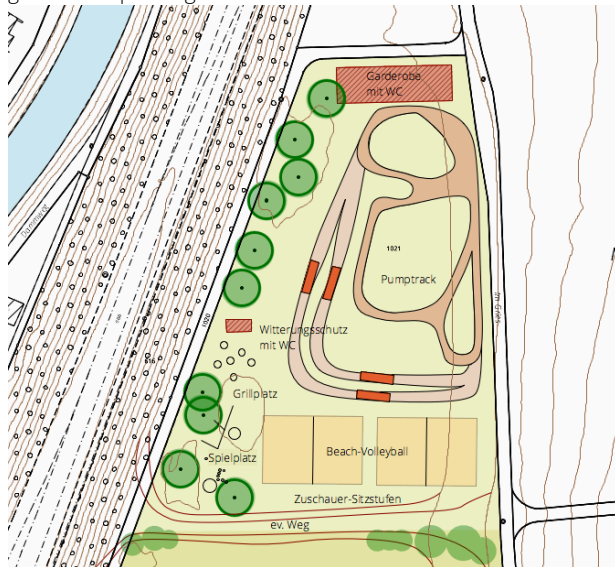
Die genannten Anlageteile sollen im Bereich Müliwis angeordnet werden.

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

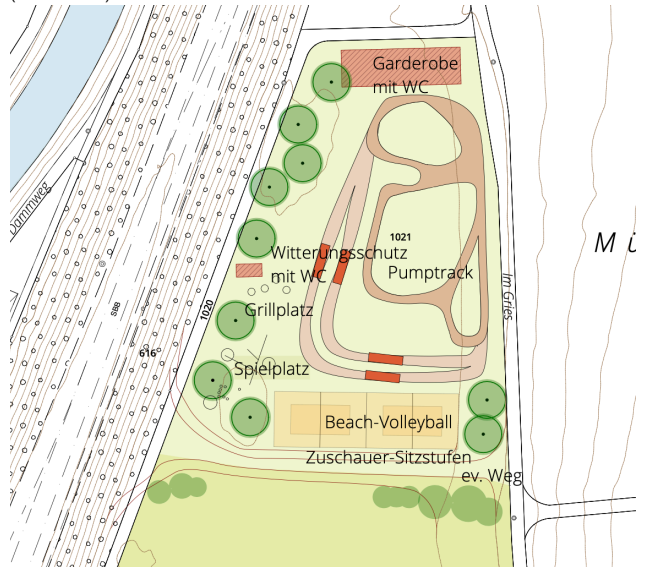
Vorhaben Müliwis

Erste Ideenskizzen zeigen folgende Anordnung und Konzeption der Anlage:

Ideen- / Konzeptskizze
 gemäss Vorprüfung rund 10'000 m²



Konzeptskizze reduziert
 (8'392 m²)



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 m² 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 m² 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 m² benötigt.

Flächenbedarf Prumptrack

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 m².

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

- Steinmaur (geplant): 865 m² mit Aufenthaltsbereich
- Altstätten SG: ca. 2'000 m²
- Cham ZG: ca. 1'900 m²
- Schule Wartegg Luzern: 960 m²
- Zürich Allmend: 5'800 m²
- Dietikon: 1'000 m²
- Frauenfeld 3'950 m²

Die bestehenden Anlagen zeigen eine grosse Spannweite an Anlagengrössen. Die gemäss Konzeptskizze dargestellte Anlage ist mit rund 3'000 m² eine grosse Anlage, welche vermutlich im Rahmen der Detailplanung und Projektierung auf rund 2'500 m² 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 m².

Insgesamt

Mit dem dargelegten Flächenbedarf der Anlagenteile besteht insgesamt ein Flächenbedarf von 7'363 m² bzw. rund 8'000 m². Die Erholungszone wurde entsprechend mit etwas Reserve in einer Grösse von 8'392 m² 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 m² von der heutigen Freihaltezone in die Erholungszone eingezont:

Gemäss Vorprüfung / öffentliche Auflage

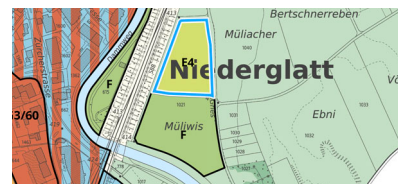
Bestehend: F



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 m² 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, Erholungszone 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.

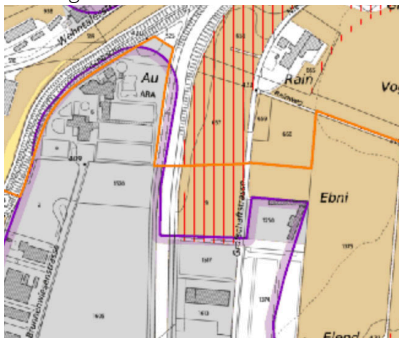
Andere Bauzonen

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

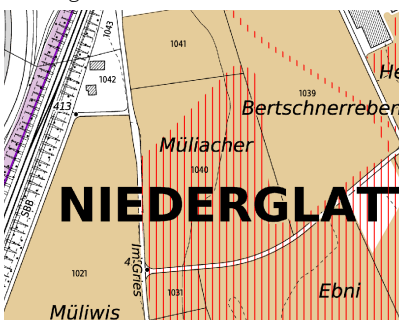
Niederglatt: Kat. Nr. 9 ca. 7'000m²



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 m² 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:



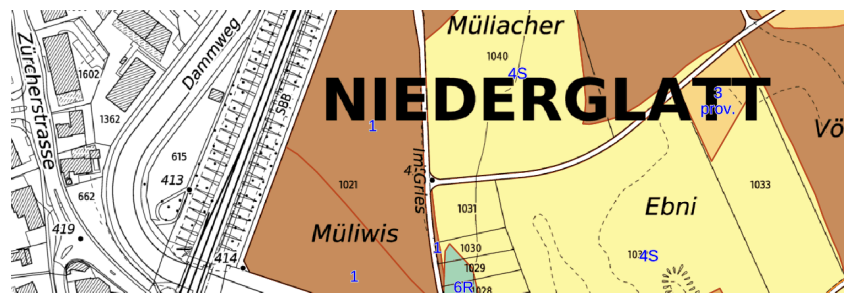
Schritt 1) Interessenermittlung

Fruchtfolgeflächen, Landwirtschaftliche Nutzungseignung (NEK)

Es bestehen folgende Interessen:

Das Gebiet umfasst Fruchtfolgeflächen 1. Güte. Von der Umzonung betroffen sind rund 8'400 m² 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



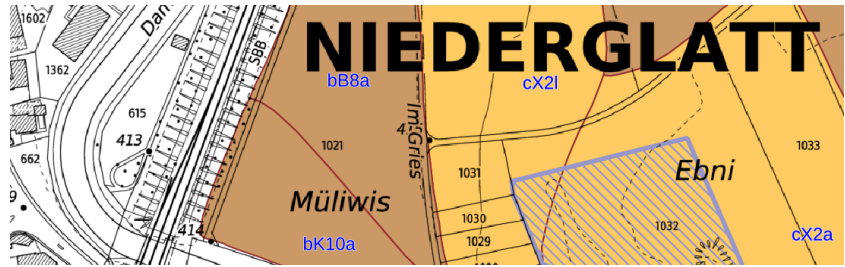
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerbau, insb. Raps für Speiseöl)

- Biodiversitätsförderflächen (BFF)
- Ackerfläche
- Kunstwiese
- Wiesen



Bodenschutz
 Bodenkarte, Pflanzennutzbare
 Gründigkeit

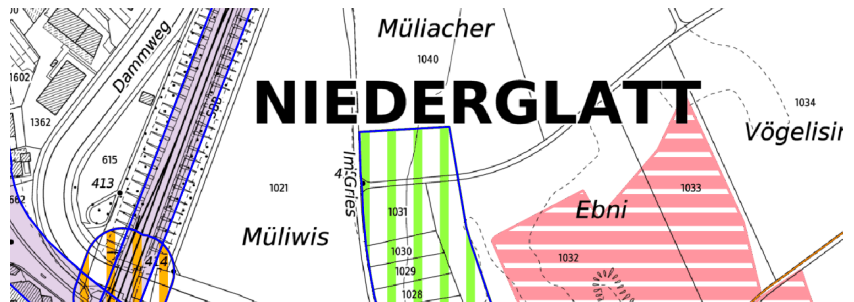
Es handelt sich um tiefgründigen Boden (70 – 100cm), Braunerde.



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

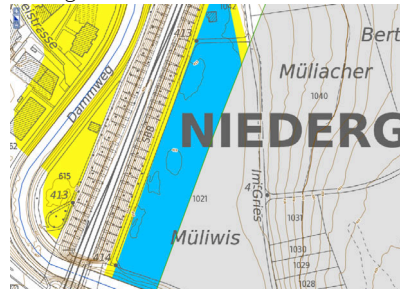


Naturgefahren, Hochwassersituation

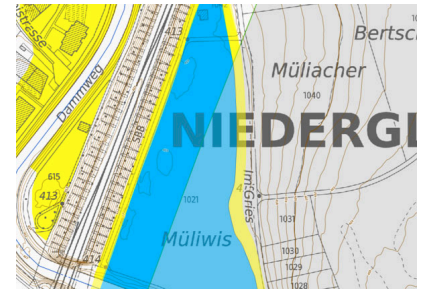
Das Areal weist eine mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) für Hoch-
 wasser auf. Das Areal liegt teilweise ausserhalb des von der Gefah-
 renkarte erfassten Bereiches. Aufgrund der Wassertiefenkarte und
 der Höhenlinien im betroffenen Bereich kann eine plausible Annah-
 me für den nicht erfassten Bereich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

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

Naturgefahrenkarte

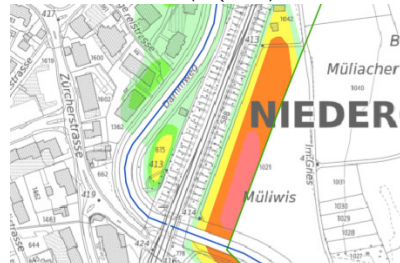


Annahme für den nicht erfassten Bereich

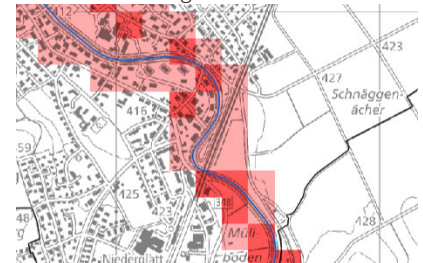


- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Wassertiefen | Risiko Naturgefahren |
| < 0.25 m | Gross |
| 0.25 bis < 0.5 m | Mittel |
| 0.5 bis < 0.75 m | Klein |
| 0.75 bis < 1 m | |
| 1 bis < 1.5 m | |
| 1.5 bis < 2 m | |
| >= 2 m | |

Wassertiefenkarte (HQ 300)



Risikokarte Naturgefahren

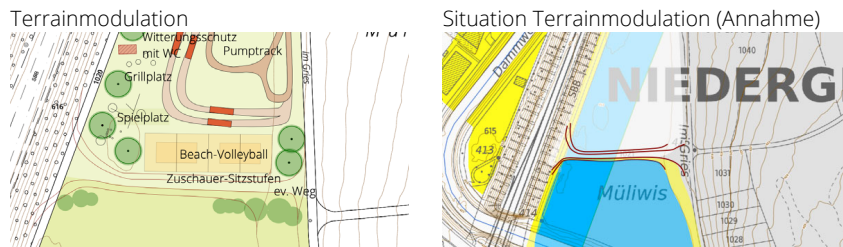


Risiko

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

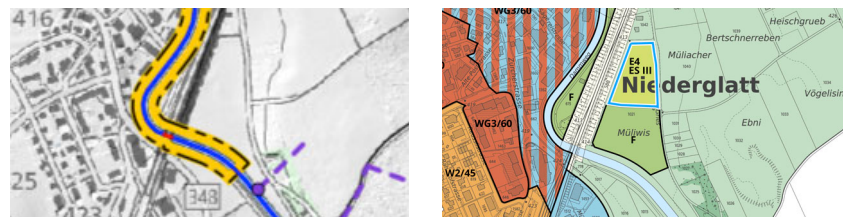
Im Rahmen der Gestaltung des Areals könnte bei Bedarf durch eine sanfte Terrainmodulation ein leichter Wall gebildet werden, welcher die Überflutung des Areals verhindert und welcher darüber hinaus einen Sichtschutz bildet und so zur Verbesserung der landschaftlichen Einordnung beiträgt. Auf der Seite 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.



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



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 ² 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 ² 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	Mittel Ackerbaugebiet, Eigentum Gemeinde
Bodenschutz	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Stark Fruchtfolgefläche 1. Güte
	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Stark Geländeänderungen
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	Leicht Veränderung durch Terrainmodulation
Störfall	Konsultationsbereich Bahn	Leicht 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	Hoch Zielsetzung des Vorhabens
	Bedarfsdeckung an Sport und Erholungsanlagen für die wachsende Bevölkerung	Hoch Zielsetzung des Vorhabens
Gesundheitsförderung	Ein vielseitiges Sportangebot dient der Gesundheitsförderung der Gesamtbevölkerung	mittel
Wohngemeinde	Attraktivität der Gemeinde als Wohngemeinde für jüngere	mittel
Soziales und Standortattraktivität	Verbesserung der Standortattraktivität der Gemeinde (Treffpunkt)	mittel

**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 m² Grundfläche werden Bauten nur in sehr geringem Ausmass zugelassen, um auch hier eine grösstmögliche Schonung zu erzielen.

Von der 19'000 m² grossen Fläche in der Freihaltezone werden lediglich 8'400 m² umgezont, was bereits einer reduzierten Flächenanordnung entspricht. Es sind damit 8'400 m² 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 m² 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 m², 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.

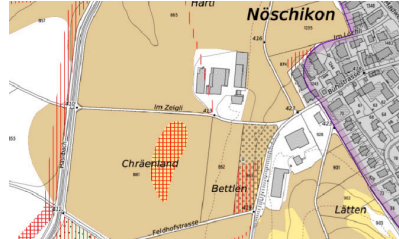
Fruchtfolgeflächen (FFF)

- FFF
- bedingt FFF

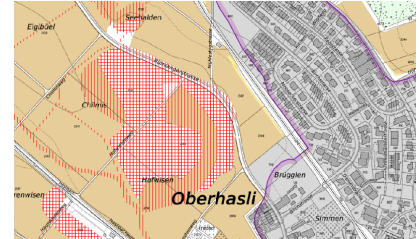
Schaffung neuer FFF

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

Niederglatt: Fläche rund 4000 m²



Niederhasli: Fläche rund 52'000 m²



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 m² 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**

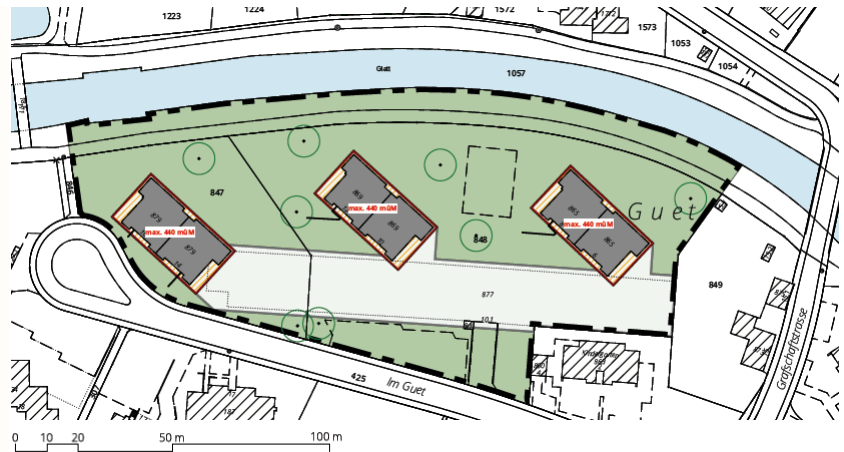
Das detaillierte Vorgehen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist nach Rechtskraft der Umzonung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erstellung der Anlage in der Müliwis festzulegen.

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.

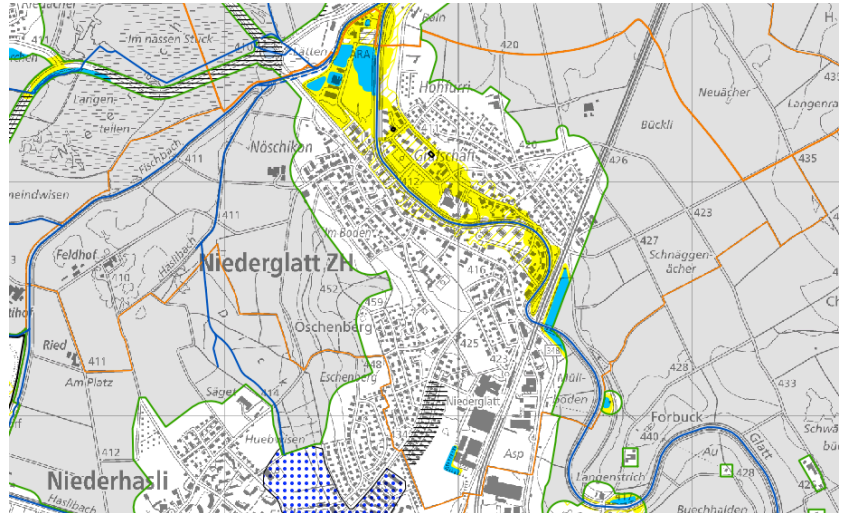
10 HOCHWASSERSCHUTZ

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

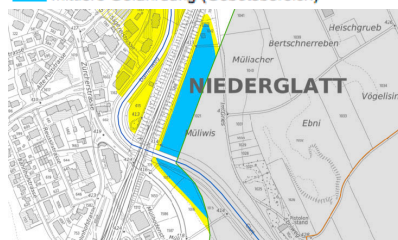
== Oberflächenabfluss / Vernässung

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.

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.

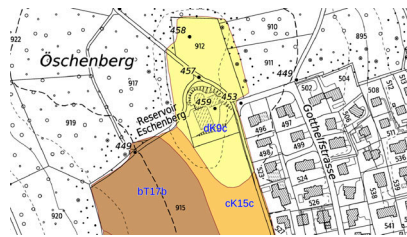
Strahlung / NIS

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

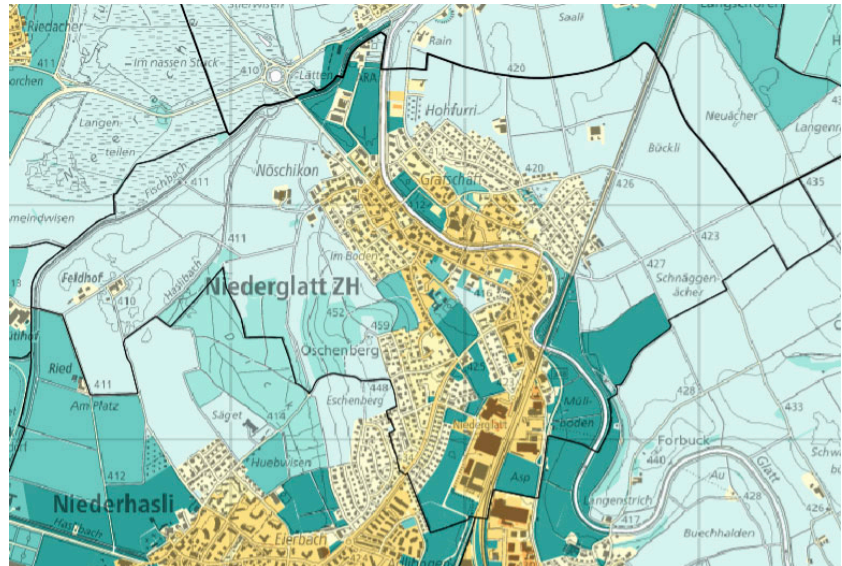
Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Niederglatt 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 Abgabetatbestand 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.-
Mehrwertprognose	Fr. 12'500.-

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 Teilrevision 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 m² 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	
Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)		5
Anzahl Fälle (abgeschlossen)		5
Mehrwert in Fr.		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.



Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 1

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 5.8.2021 wurde ab dem 24.9.2021 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von drei Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 1 bis 3).

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Gesamtvorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt. Das vorliegende Paket 1 wurde 2023 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen von 3 Antragstellern Stellungnahmen ein (Nrn. 4 bis 6), welche jedoch lediglich eine Einwendung umfassen.

Vorliegender Bericht

Das Paket 2 kann erst nach Rechtskraft der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes weiterverfolgt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies ca. ab 2025 der Fall sein dürfte.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der 1. öffentlichen Auflage Auskunft, die sich auf die Inhalte des Paketes 1 der Teilrevision beziehen. Ausserdem behandelt er die Einwendungen die zu Paket 1 im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eingegangen sind.

Die Behandlung der Einwendungen aus der 1. öffentlichen Auflage zu Paket 2 erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Pakets 2 ca. ab 2025. Die Einwendungen zu Inhalten des Pakets 2 sind daher in vorliegendem Bericht nicht enthalten.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1.4

Art. 29 Abs. 4 nBZO sei ersatzlos zu streichen oder dahingehend abzuändern, dass nicht ganze Branchen von Betriebsarten ausgeschlossen werden. Weiter sei der Zusatz von 50 AP/ha ersatzlos zu streichen.

Die Festlegung der ES III auf die Industriezone schränke die Nutzung ebenfalls ein.

Erwägungen

Bereits heute ist in der Industriezone eine ES III festgelegt. Dies stellt keine Anpassung dar. Die ES III wird auch weiterhin als richtig beurteilt.

Im Umfeld des Bahnhofes sollen nicht alle Betriebsarten zugelassen werden, sondern es sollen hochwertige Betriebe angesiedelt werden, welche über eine gute Nutzungsdichte (Arbeitsplätze) verfügen und damit auch auf die Lage am Bahnhof angewiesen sind. Für andere Betriebsarten bestehen im Umfeld genügend Flächen. Der Zusatz zur Nutzungsdichte von min. 50 AP/ha wird gestrichen und die Bestimmung angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.1

Art. 12 (Kernzonen) sei anzupassen: Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Laut Rechtsprechung gelten sexgewerbliche Einrichtungen als mässig störend bzw. nicht störend. In den Wohn- und Mischzonen sind solche Einrichtungen nicht erwünscht. Deshalb wird in diesem Artikel eine Ergänzung gewünscht.

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den mehrheitlich als Wohngebiet genutzten Kernzonen nicht erwünscht und störend. Da in der Kernzone mässig störende Betriebe zulässig sind, fehlt jedoch die Rechtsgrundlage für den Ausschluss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.2

Einwendung 3.3

Art. 14 Abs. 2 (W2/30) und Art. 16 (Wohnzonen) sei anzupassen: Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Begründung siehe Einwendung 3.1

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den Wohnzonen nicht erwünscht und störend. Da hier nur nicht störende Betriebe zulässig sind, kann eine Einschränkung vorgesehen werden, welche auch sexgewerbliche Einrichtungen ausschliesst.

Es wird folgende Formulierung aufgenommen:

„In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.“

Mit der Beschreibung wird 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, andere ideelle Immissionen usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.4

Art. 20 Abs. 1 (WG-Zonen) sei anzupassen: Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Begründung siehe Einwendung 3.1

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den ebenfalls mehrheitlich als Wohngebiet genutzten Mischzonen nicht erwünscht und störend. Da in den WG-Zonen mässig störende Betriebe zulässig sind, fehlt jedoch die Rechtsgrundlage für den Ausschluss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5

Die Mindestflächen der Arealüberbauungen sollen entsprechend der bestehenden BZO übernommen werden.

In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche ~~3000 m²~~ 4000 m².

In der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sowie der Zentrumszone Z/90 ~~4000 m²~~ 8000 m².

Arealüberbauungen lassen eine höhere Ausnützung zu.

Erwägungen

Richtig ist, dass bei Arealüberbauungen höhere Ausnützungen ermöglicht werden. Allerdings bedingt dies auch eine besonders gute Bebauung. Mit dem Mittel der Arealüberbauung können eine hochwertige Bebauung gefördert und Mehranforderungen verlangt werden. Der Bauherr kann sich jedoch frei entscheiden, ob er die Mehranforderungen erfüllen und so die Mehrnutzung erhalten will oder ob er darauf verzichtet.

Die Arealüberbauung ist daher ein gutes Mittel, hochwertige verdichtete Bebauungen zu fördern ohne jemanden zu etwas zu zwingen. Es soll daher bereits bei kleineren Arealen vorgesehen werden können. An der Reduktion der Mindestgrösse auf 3000 m²/4000 m² wird festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.6

Arealüberbauungen lassen eine höhere Ausnützung zu.
Es sollen nicht auch noch mehr Vollgeschosse erlaubt werden.

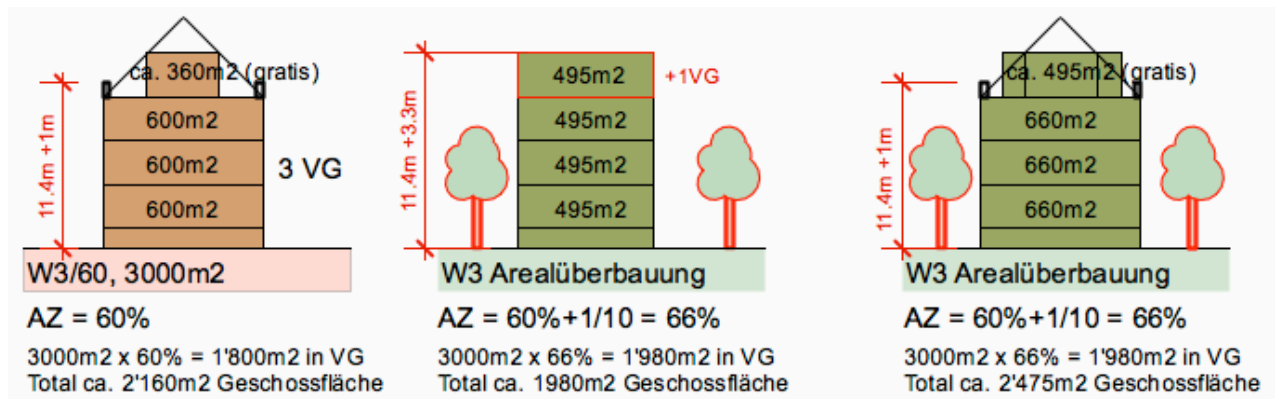
Art. 33 sei zu ändern: Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden. Kann um 1 Vollgeschoss erhöht werden, wenn auf das Dachgeschoss oder das Attikageschoss verzichtet wird. Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.

Erwägungen

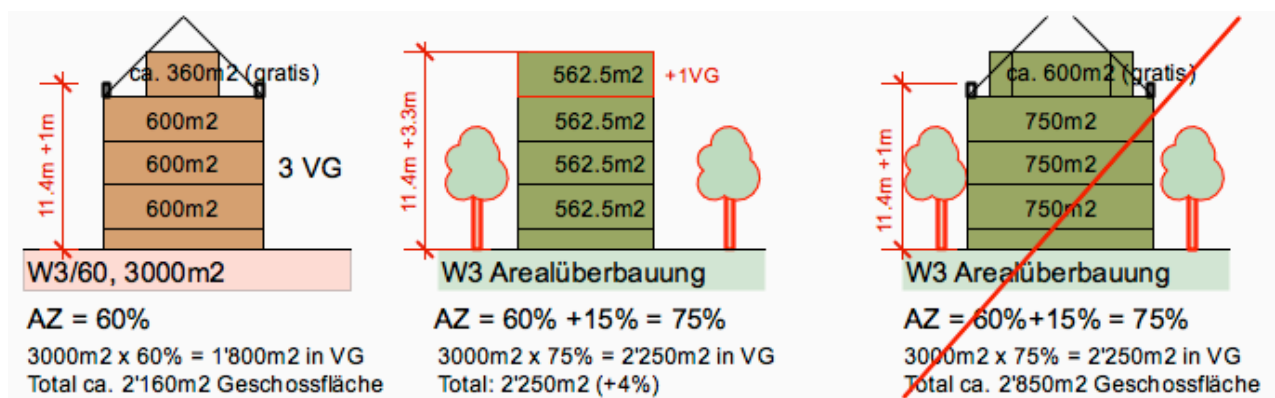
Das Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses ist eine reine Gestaltungs- und Freiraumsicherungsmassnahme. Es kann so zu Gunsten des Freiraumes höher gebaut werden.

Die Ausnützung erhöht sich durch das Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses nicht noch einmal. Im Gegenteil: Mit der Formulierung gemäss Entwurf Stand der öffentlichen Auflage wird die gesamte mögliche Geschossfläche geringer als ohne Arealüberbauung, da Geschossflächen in Attikas nicht an die Ausnützung angerechnet werden müssen, wenn die Lösung mit zusätzlichem Vollgeschoss gewählt wird.

Bsp: W3/60, Grundstück 3000 m²:



Im Rahmen der Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung und der Einwendungen wurde festgestellt, dass dies nicht der Zielsetzung entspricht. Die zulässige Gesamtgeschossfläche soll zu Gunsten von mehr Freifläche genutzt werden. Die Formulierung wurde daher angepasst. Das Beispiel W3/60, Grundstück 3000 m² ergibt nun folgendes Bild:



Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 3.7

Das Reduktionsgebiet C sei aufzuheben und es seien die Parkplatzvorgaben gemäss Artikel 40 zu übernehmen.

Aktuelle Studien zeigen, dass der Individualverkehr zugenommen hat und in Zukunft auch nicht abnehmen wird. Es sei illusorisch, dass Einwohner in Bahnhofsnähe mehrheitlich kein Motorfahrzeug besitzen.

Erwägungen

Grundsätzlich wäre es erwünscht, wenn im Umfeld des Bahnhofes weniger Autos vorhanden wären und vermehrt der ÖV genutzt würde, um der Problematik der Verkehrszunahme entgegenzuwirken.

Das Reduktionsgebiet lässt jedoch nur eine tiefere Anzahl Parkplätze zu, wenn der Bauherr dies als zweckmässig erachtet. Es ist kein Maximum vorgeschrieben. D.h. nach wie vor kann der Bauherr auch mehr Parkplätze erstellen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4, 5, 6

Auch ostseitig des Bahnhofes sei die ÖV Güteklasse in Anlehnung an die Karten aus dem GIS-Browser in Bahnhofsnähe ähnlich der Westseite zu berücksichtigen.

Die aufliegende Teilrevision kommunale Nutzungsplanung BZO sieht eine Berücksichtigung der ÖV Güteklassen vor. Dadurch ist es für neue Projekte möglich der Nähe zum Bahnhof Rechnung zu tragen und weniger Abstellplätze für PWs zu bauen. Gemäss Auflage der BZO-Revision soll die ÖV Güteklasse nur westlich der Bahngleise berücksichtigt werden. Dass die Ostseite des Bahnhofes nicht berücksichtigt wird ist nicht nachvollziehbar. Das gesellschaftliche Ziel zur Reduzierung des CO2 Ausstosses betrifft auch die Ostseite des Bahnhofes.

Erwägungen

Auf Festlegung eines Reduktionsgebietes auf der Ostseite wurde ursprünglich verzichtet, weil die Zugänglichkeit zum Bahnhof auf dieser Seite als weniger gut beurteilt wurde.

Grundsätzlich wurde jedoch die Begründung der Einwendungen als richtig beurteilt, so dass das Reduktionsgebiet auch auf die Ostseite des Bahnhofes ausgedehnt wurde.

Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Einwendung 3.8

Art. 41 sei anzupassen:

Es ist mindestens folgende Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen: Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Fahrräder, E-Bikes und Motorfahrräder bereitzustellen.

Der Zweck einer Minimalvorgabe der verfügbaren Veloabstellplätze sei nicht verständlich.

Erwägungen

Es zeigt sich, dass die „genügend grossen“ Abstellräume für Velos durch Bauherren und Vermieter in deutlich kleinerer Grösse als „genügend“ beurteilt werden als sich die effektiven Bedürfnisse präsentieren. Daher wird die Minimalvorgabe gemacht. Erfahrungsgemäss sind in Haushalten einer 4-Zimmerwohnung mindestens 4 Velos vorhanden. Damit entspricht „genügend gross“ den geforderten 1 Veloabstellplatz pro Zimmer. Die Anzahl entspricht auch der Vorgabe der Koordinationsstelle Veloverkehr und soll im Sinne der Veloförderung auch dazu beitragen, dass der Velonutzer sein Velo gut nutzen kann und dies damit auch tut.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 27.12.2024
Öffentlich einsehbar bis: 27.12.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002691

Publizierende Stelle
Gemeinde Niederglatt, Grafenschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt ZH

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - 1. Paket Inkraftsetzung der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und der Ergänzungspläne, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8172 Niederglatt ZH

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Niederglatt an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 18. Oktober 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Dezember 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Angaben zur Auflage:

Die kommunalen Nutzungsplanung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Niederglatt
Grafenschaftstrasse 55
8172 Niederglatt ZH