



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0181

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

1/4

Planungszone «Valet-Parking» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Höri**

- Massgebende
Unterlagen
- Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024
 - Situationsplan Mst. 1:8000 zur Planungszone Valet-Parking vom 5. Juni 2024
 - Übersicht «Betroffene Grundstücke» vom 5. Juni 2024

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 18. Juni 2024 beantragt der Gemeinderat Höri bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone für die Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung («WG2»/«WG3»), die Gewerbezone («G») und die Industriezone («I») für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung
der Planungszone Bei der Gemeinde Höri gehen vermehrt Anfragen von Parkierungsdiensten ein, die in den genannten Zonen sogenanntes Valet-Parking anbieten möchten. Beim Valet-Parking werden die am Flughafen von Flugreisenden entgegengenommenen bzw. an diese retournierten Kundenfahrzeuge ausserhalb des Flughafenareals parkiert.

Die Gemeinde möchte die Nutzung Valet-Parking in den genannten Zonen nun durch eine Teilrevision der Nutzungsplanung ausschliessen, da von einer erheblichen Flächenbeanspruchung, ausgeprägten Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungsinteressen sowie von der Erzeugung grosser Verkehrsströme auszugehen ist.

Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Höri widersprechen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

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

Eine raumplanerische Gesamtbetrachtung der Parkieranlagen für Flughafenbenützer in der Region unter Einbezug der Off-Airport-Parkieranlagen ist geboten, um zu verhindern, dass die für den Flughafen geltenden emissionsbegrenzenden Massnahmen durch Parkieranlagen ausserhalb des Flughafenareals unterlaufen werden. Im kantonalen Richtplan wird auf diese Zielsetzung eingegangen. Die Gemeinden haben die Bau- und Zonenordnung, den Erschliessungsplan, die Sondernutzungspläne sowie die Parkierungsverordnung zu überprüfen und passen sie nötigenfalls den kantonalen Zielsetzungen gemäss Pt. 4.5.1 «Parkierung und verkehr-intensive Einrichtungen», den regionalen Richtplänen und den Erkenntnissen aus den regionalen Gesamtverkehrskonzepten an. Die Gemeinden bewilligen Parkieranlagen für Parkplätze ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich nur an den in den regionalen Richtplänen festgelegten Standorten. Im regionalen Richtplan Unterland wurden jedoch keine derartigen Standorte festgelegt, da Valet-Parking in der Region nicht erwünscht ist.

Das regionale Gesamtverkehrskonzept «Unterland plus» vom 31. Juli 2022 setzt ergänzend zum Ziel, die Verkehrsbelastung in der Region zu reduzieren, wofür das Valet-Parking im Perimeter des regionalen Gesamtverkehrskonzepts vermieden werden soll. Die Realisierung zusätzlicher Parkplätze für das Valet-Parking soll deshalb durch die Gemeinden untersagt werden.

Das vom Gemeinderat Höri dargelegte Planungsbedürfnis zur Aufnahme einer Regelung zur Verhinderung von Valet-Parking in der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist ersichtlich und das öffentliche Interesse nachgewiesen. Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung («WG2» / «WG3») sowie die Gewerbebezonen und die Industriezone. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Von der Planungszone sind die Grundstücke mit folgenden Grundstücksnummern erfasst: 351 (Teilfläche), 353 (Teilfläche), 354, 355, 929, 361, 362, 363, 365, 876, 878, 930, 931, 364 (Teilfläche), 1137, 1090, 765, 766, 873, 230 (Teilfläche), 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 254, 942, 941, 68, 973, 103, 719, 760, 144, 143, 141, 140, 142, 1043, 1044, 138, 136, 135, 134, 116, 117, 118, 125, 126, 112, 113, 114, 115, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 76, 865, 863, 72, 976, 975, 978, 977, 972, 969, 979, 69, 70, 858, 841, 842, 778, 779, 101, 824, 825

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

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

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann entsprochen werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Höri vom 18. Juni 2024 wird entsprochen und eine Planungszone in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung («WG2» /«WG3»), den Gewerbezonon («G») und der Industriezone («I») festgesetzt.

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

Die Gemeinde Höri hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Höri auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für die Grundstücke 351 (Teilfläche), 353 (Teilfläche), 354, 355, 929, 361, 362, 363, 365, 876, 878, 930, 931, 364 (Teilfläche), 1137, 1090, 765, 766, 873, 230 (Teilflä- che), 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 254, 942, 941, 68, 973, 103, 719, 760, 144, 143, 141, 140, 142, 1043, 1044, 138, 136, 135, 134, 116, 117, 118, 125, 126, 112, 113, 114, 115, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 76, 865, 863, 72, 976, 975, 978, 977, 972, 969, 979, 69, 70, 858, 841, 842, 778, 779, 101, 824, 825 in der Gemeinde Höri wird gemäss Situationsplan Mst. 1:8000 vom 5. Juni 2024, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung ge- rechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozei- ten bei der Gemeinde Höri (Raum-/Verkehrsplanung Höri, c/o Stadt Bülach, Abtei- lung Planung und Bau, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach) und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme of- fen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs

erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
- der Gemeinde Höri den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024 / Situationsplan vom 5. Juni 2024 / Übersicht «Betroffene Grundstücke» vom 5. Juni 2024) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Die Gemeinde Höri wird eingeladen

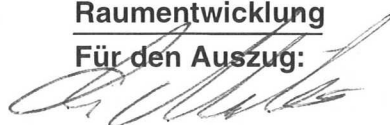
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024 / Situationsplan vom 5. Juni 2024 / Übersicht «Betroffene Grundstücke» vom 5. Juni 2024) aufzulegen.

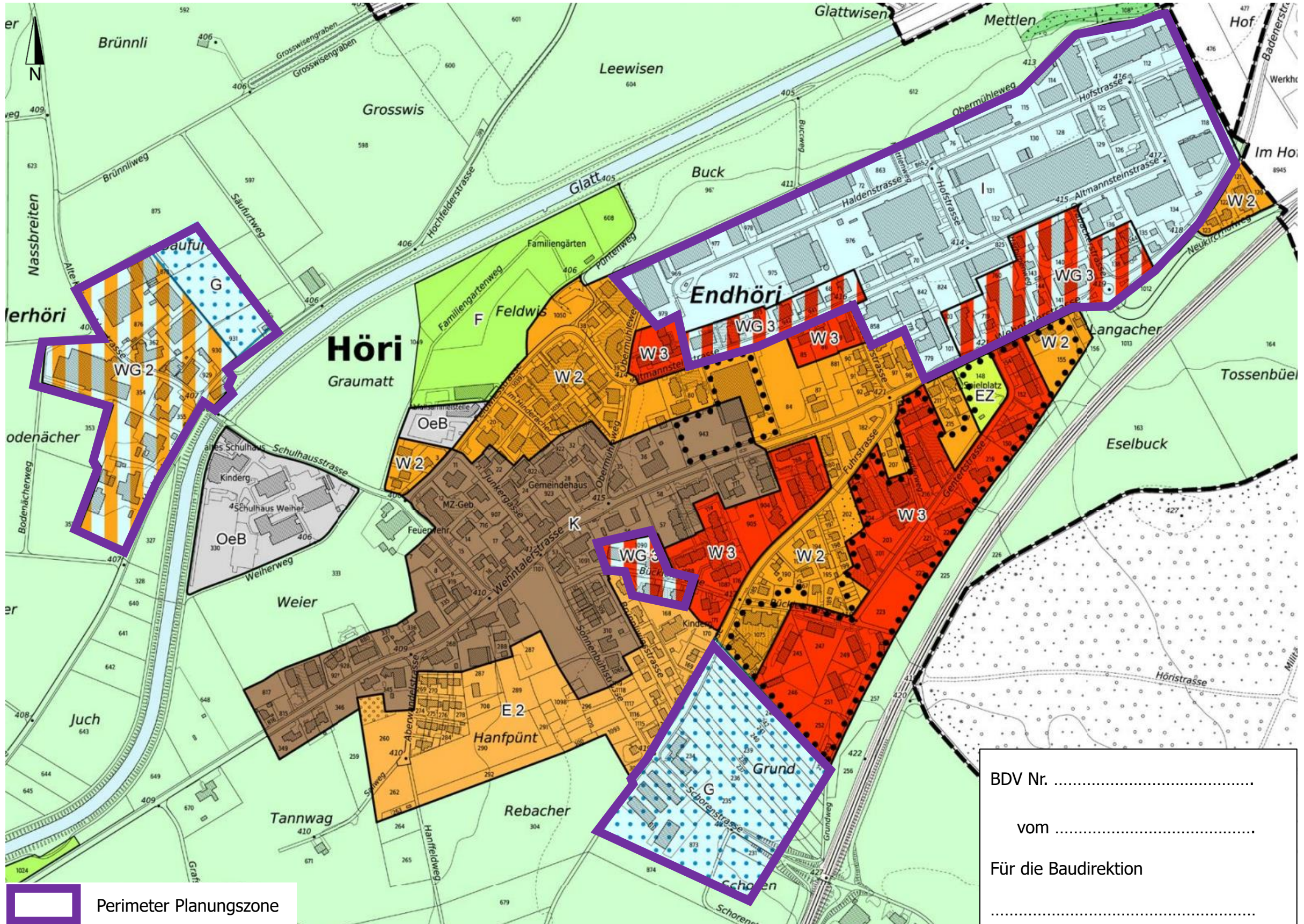
VI. Mitteilung an

- Gemeinde Höri (unter Beilage von zwei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 27. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





 Perimeter Planungszone

BDV Nr.
vom
Für die Baudirektion
.....

Sitzung vom 18. Juni 2024, Geschäft Nr. 48

48 B1 BAUPLANUNG, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ
B1.6.4 Nutzungsplanung
Planungszone Valet-Parking (Industrie- (I) / Gewerbezone (G) & Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG 2 / WG3)) / Genehmigung

Ausgangslage

Aufgrund vermehrter Anfragen und Gesuche für Parkierungsdienste – sogenanntes Valet-Parking oder Off-Airportparking – in der Flughafenregion Zürich besteht in der Gemeinde Höri Handlungsbedarf.

Der Flughafen Zürich verfügt einerseits über eigene Parkierungsanlagen vor Ort, zusätzlich werden von Drittfirmen Off-Airportparking Angebote betrieben, bei welchen private Anbieter die Fahrzeuge der Fluggäste am Flughafen abholen und an gesonderten Standorten parkieren. Teilweise werden die Fahrzeuge von den Fluggästen auch direkt an die externen Standorte gebracht und sie werden dann mittels Shuttlebussen an den Flughafen gefahren und wieder abgeholt.

Eine Weisung aus dem Kantonalen Richtplan gibt vor, dass Gemeinden Parkierungsanlagen für Passagiere des Flughafens ausserhalb des Flughafenperimeters nur an den im regionalen Richtplan festgelegten Standorten bewilligen sollen. Der regionale Richtplan Unterland sieht in Höri keinen solchen Standort vor. Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland aus dem Jahr 2022 sieht diesbezüglich ebenfalls Handlungsbedarf und formuliert eine Massnahme mit dem Ziel, Valet-Parking im Perimeter PZU+ auszuschliessen.

Diese Vorgaben sind behörden-, jedoch nicht eigentümergebunden. Daher bedarf es einer Regelung in der kommunalen Bauordnung, welche die Lücke zwischen dem Eintrag im Richtplan und der fehlenden Aussage in der (eigentümergebundenen) Bau- und Zonenordnung schliesst.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri hat Anfang 2024 gestartet, bis zur rechtskräftigen Festsetzung wird es jedoch noch dauern. Um seitens der Gemeinde Höri möglichst rasch eine gesetzliche Grundlage zu haben, soll ein anderes planungsrechtliches Instrument die erforderliche Zeit überbrücken.

Gemäss § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) können bis zum Erlass oder während der Revision Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb denen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der sich im Gang befindlichen Planung (betreffend Valet-Parking) widersprechen. Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt und, soweit nötig, um zwei Jahre verlängert werden.

Eintrag Kantonalen Richtplan

In Ziff. 4.5.3 des Kantonalen Richtplanes steht unter Parkierung und verkehrsentensive Einrichtungen / Massnahmen / Gemeinden:

Die Gemeinden überprüfen die Bau- und Zonenordnung, den Erschliessungsplan, die Sondernutzungspläne sowie die Parkierungsverordnung und passen sie nötigenfalls den Zielsetzungen gemäss Pt. 4.5.1, den regionalen Richtplänen und den Erkenntnissen aus den regionalen Gesamtverkehrskonzepten an.

(...)

Die Gemeinden bewilligen Parkierungsanlagen für Parkplätze ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich nur an den in den regionalen Richtplänen festgelegten Standorten.

Eintrag Regionales Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus

Im Kapitel 4.4 ist folgende Handlungsstrategie festgehalten:

Der Flughafen Zürich-Kloten erzeugt viel Verkehr, der MIV-Anteil am Modal Split beträgt gemäss Flughafen Zürich 56 %. Die für den Flughafen vorgegebenen Modalsplit-Ziele sind damit nur knapp erfüllt. Neben dem Parkierungsangebot beim Flughafen selbst werden für den MIV mit dem Valet-Parking in vielen Gemeinden der Region zusätzliche Anreize geschaffen. Dies führt auch im Zürcher Unterland zu einer erhöhten Verkehrsbelastung.

Das Valet-Parking im Zürcher Unterland sowie in den Gemeinden Regensdorf und Buchs soll zukünftig verhindert werden. Damit soll ein Beitrag geleistet werden zur Reduktion der Verkehrsbelastung in der Region. Von der erwarteten MIV-Verkehrsreduktion profitieren sowohl die Siedlungs- und Wohnqualität, als auch die Landschaftsqualität (u.a. geringere Lärm- und Schadstoffemissionen).

Vorgaben Planungszone gemäss § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG)

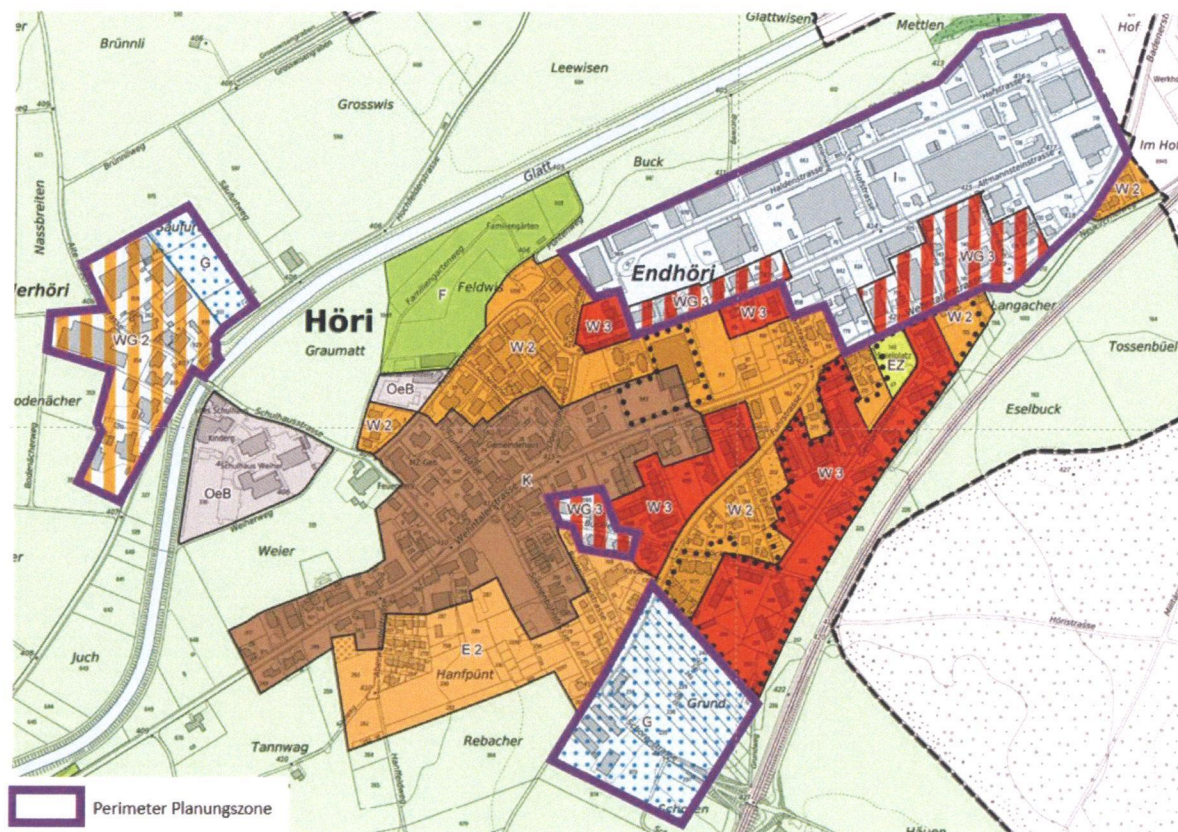
- 1) Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.
- 2) Für die Festsetzung von Planungszone ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.
- 3) Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.
- 4) Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungszone wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

In seinen Rechtswirkungen entspricht die kantonalrechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach Art. 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG), wonach innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Valet-Parking Anlagen wären somit unzulässig.

Der Erlass einer Planungszone Valet-Parking führt zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Aufgrund dessen muss eine solche Zone auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Bundesverfassung).

Perimeter Planungszone Valet-Parking

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung wären Valet-Parking Anlagen in der Industrie- (I) und Gewerbezone (G), sowie in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG 2 & WG3) zulässig. Weshalb der Perimeter für die Planungszone Valet-Parking über diese Zonen gelegt werden soll.



Erwägungen

Sowohl der kantonale Richtplan wie auch das regionale Gesamtverkehrskonzept beabsichtigen keine Valet-Parking Anlagen in der Gemeinde Höri.

Das Gebiet Altmannstein-Hof ist zudem gemäss regionalem Richtplan ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Als regionale Arbeitsplatzgebiete bezeichnet sind Industrie- und Gewerbeareale, die als Schwerpunkte für die weitere Entwicklung von Produktions-, und/oder Handels- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen sind.

Der Gemeinderat möchte den Industrie- und Gewerbebestandort Höri erhalten, respektive weiterentwickeln und für Industrie und gewerbliche Nutzungen vorbehalten. Die für den lokalen Bedarf notwendigen Gewerbeflächen sollen auch langfristig erhalten bleiben. Nutzungen, welche nicht im Sinne dieser Entwicklungsziele der Gemeinde Höri sind, sind unzulässig.

Bis eine verbindliche Vorgabe betreffend Valet-Parking in der kommunalen Bauordnung aufgenommen ist, sieht das Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) die Festsetzung einer Planungszone vor. Gestützt auf die oben gemachten Ausführungen ist ein Gesuch der Gemeinde Höri an die Baudirektion des Kantons Zürich um Erlass einer Planungszone Valet-Parking verhältnismässig und zweckmässig.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einführung einer Planungszone Valet-Parking (für die Industrie-(I), Gewerbezone (G) sowie die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG 2 / WG3)) wird genehmigt.
2. Über den Bereich «Orts- und Verkehrsplanung Höri» wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung mit separatem Schreiben beantragt, die Planungszone Valet-Parking im Sinne der Erwägungen festzusetzen.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Bülach, Stadtplanung, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach
 - Marion Sigrist, Ressortvorsteherin, per Mail
 - B1.6.4

ow

Gemeinderat Höri



Nathalie Homberger
Verwaltungsleiterin

Versand:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.07.2024
Öffentlich einsehbar bis: 26.07.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002477

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

Planungszone «Valet-Parking» – Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Höri

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 23.7.2024 verfügt:

I. Für die Grundstücke 351 (Teilfläche), 353 (Teilfläche), 354, 355, 929, 361, 362, 363, 365, 876, 878, 930, 931, 364 (Teilfläche), 1137, 1090, 765, 766, 873, 230 (Teilfläche), 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 254, 942, 941, 68, 973, 103, 719, 760, 144, 143, 141, 140, 142, 1043, 1044, 138, 136, 135, 134, 116, 117, 118, 125, 126, 112, 113, 114, 115, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 76, 865, 863, 72, 976, 975, 978, 977, 972, 969, 979, 69, 70, 858, 841, 842, 778, 779, 101, 824, 825 in der Gemeinde Höri wird gemäss Situationsplan Mst. 1:8000 vom 5. Juni 2024, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Höri (Raum-/Verkehrsplanung Höri, c/o Stadt Bülach, Abteilung Planung und Bau, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach) und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

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