



VERFÜGUNG

vom 7. August 2012

Oberglatt. Privater Gestaltungsplan «Parkplatz P90»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Oberglatt hat am 23. April 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Parkplatz P90» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 20. Juni 2012 und des Bezirksrats Dielsdorf vom 11. Juni 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Februar 2012 ersucht die Gemeinde Oberglatt um Genehmigung der Vorlage.

Die Flughafen Zürich AG hat Ende 2007 ein Baugesuch für die bereits ausgeführte Erweiterung der bestehenden Parkplätze beim Parkplatz P90 in Oberglatt eingereicht. Es handelt sich dabei um eine Nebenanlage im Sinne von Art. 37m Luftfahrtgesetz, welche dem kantonalen Recht untersteht. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens hat sich ergeben, dass das Vorhaben weder nach Art. 22 Abs. 2 RPG noch nach Art. 24 - 24d RPG oder nach 37a RPG bewilligt werden kann. Es fehlten hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen. Für die Parkierungserweiterung war die Anpassung des regionalen Richtplans Unterland notwendig. Zudem musste im nachfolgenden Planungsverfahren ein Gestaltungsplan erstellt werden.

Mit RRB Nr. 1416/2011 vom 23. November 2011 hat der Regierungsrat gemäss Beschluss der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Unterland den regionalen Richtplan Unterland mit der geplanten Erweiterung der Parkierungsanlage P90 ergänzt. Die Anzahl der Parkplätze wurde dabei auf 180 festgelegt. Damit ist die planungsrechtliche Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Parkplatz P90 gegeben.

Die Gemeindeversammlung Oberglatt hat dem privaten Gestaltungsplan «Parkplatz P90» am 23. April 2012 zugestimmt.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass

- der Parkplatz P90 Bestandteil des gemäss Baukonzession Dock Midfield vom 5. November 1999 festgesetzten Parkplatzkontingentes des Flughafens ist,
- eine Erweiterung der Parkieranlage nur erfolgen darf, solange dieses Kontingent eingehalten bleibt und
- der Verkehr in Verbindung mit den Parkplätzen in die Modal-Split-Berechnung des Flughafens einfließt.

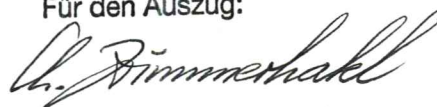
Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan Mst. 1:2000, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Parkplatz P90», dem die Gemeindeversammlung Oberglatt am 23. April 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 304.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Oberglatt wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Oberglatt (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Flughafen Zürich AG, Kreditorenbuchhaltung, Postfach, 8058 Zürich-Flughafen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 7. August 2012
121163/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Oberglatt

Gestaltungsplan Parkplatz P90

1 : 2000

Ort, Datum, Unterschrift: Flughafen Zürich AG

Die Gesuchstellerin:

2.7.2012 *[Signature]*
Masterplanung
Postfach
CH-8058 Zürich-Flughafen

Die Grundeigentümerin:

Flughafen Zürich AG
2.7.2012 *[Signature]*
Flughafen Zürich AG
Property Management
Postfach
CH-8058 Zürich-Flughafen

Flughafen Zürich AG, Oberglatt, Parz. Nr. 1

Antrag des Gemeinderates vom:

07. Feb. 2012

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

23. April 2012

Namens der Gemeindeversammlung von Oberglatt

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am
- 7. AUG. 2012

BDV Nr. 105 112

Namens der Baudirektion:

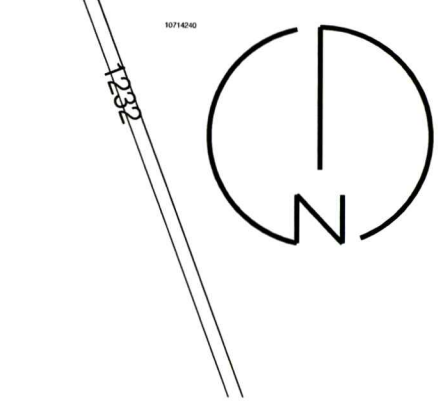
[Signature]

TSP THEO STIERLI + PARTNER AG
Raumentwicklung und Umweltplanung

Oerlikonerstrasse 88 ♦ 8057 Zürich
Tel 044 850 61 00 ♦ Fax 044 850 49 83
tspzuerich@tspartner.ch ♦ www.tspartner.ch

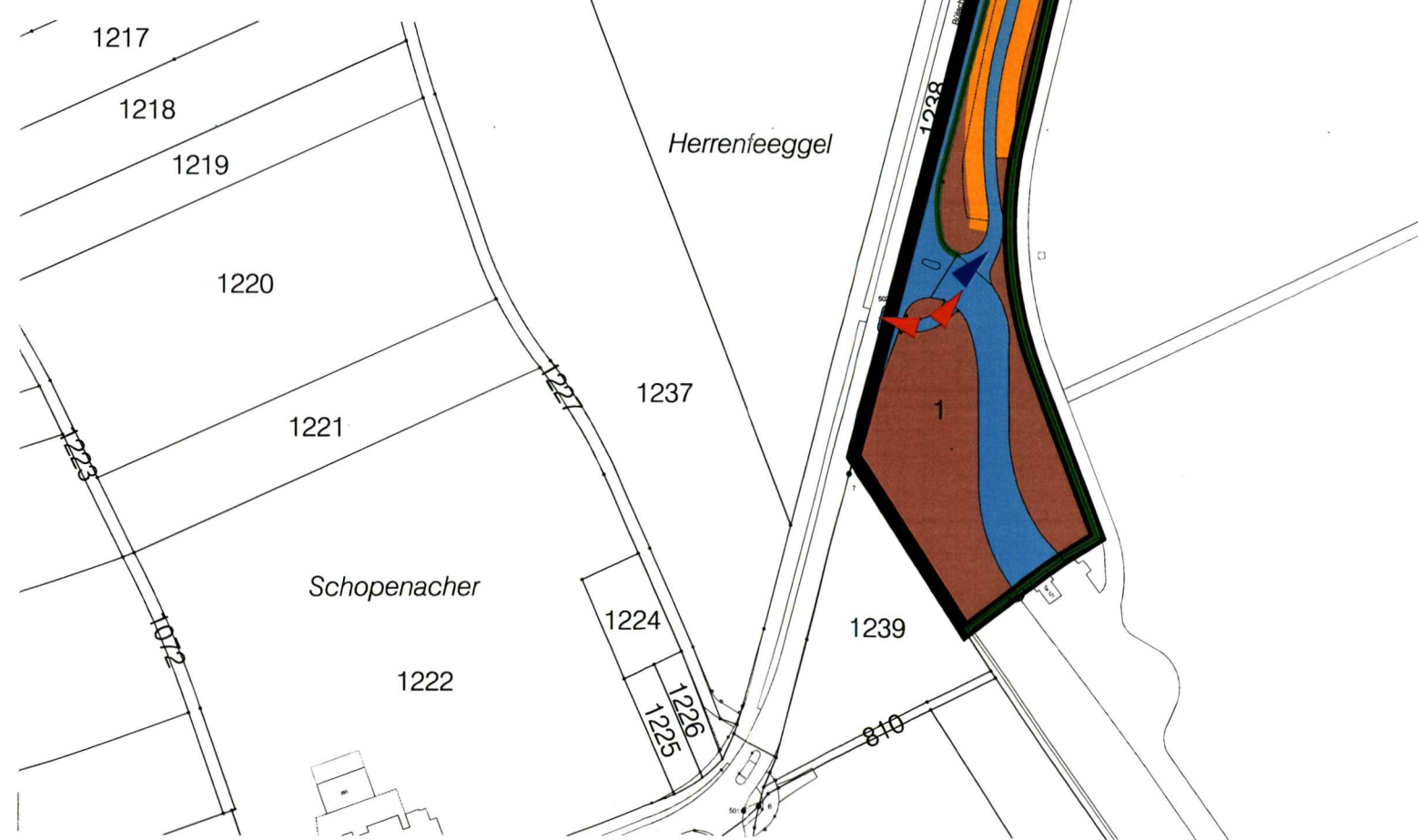
Aufr.-Nr.:	11.3601	Plandatum:	9.10.08	Änderungsdatum / File:	27.10.08/ne 13.11.08/ne 17.11.08/ne 9.2.09/ne 23.2.09/ne
Sachbearb.:	TM	Plangrösse:	42 x 30		24.8.10/RN 7.9.10/RN 14.9.10/RN
Gezeichnet:	ne	File:	N:\Oberglatt\33680\Vorprüfung2\GPP90.dgn		

Grundlage vom August 2010 © SWR, Nachführungsgeometer
1233
Langrüti



verbindlicher Inhalt

- Perimeter
- Bereiche**
- Verkehrsfläche Asphalt
- Verkehrsfläche Kies
- Zuschauerbereich
- Teich
- Dienstleistungsbereich
- Motorisierte Verkehrserschliessung
- Erschliessung Langsamverkehr
- Zaun
- Option Bushaltestelle



Amt für Raumentwicklung



Kanton Zürich
Gemeinde Oberglatt

Privater Gestaltungsplan P90

Bestimmungen

Die Gesuchstellerin:

Ort, Datum, Unterschrift:

Flughafen Zürich AG
Masterplanung
Postfach
CH-8058 Zürich-Flughafen

Flughafen Zürich AG

Flughafen Zürich AG
Property Management
Postfach
CH-8058 Zürich-Flughafen

Die Grundeigentümerin:

Flughafen Zürich AG, Oberglatt, Parz. Nr. 1

Antrag des Gemeinderates vom:

07. Feb. 2012

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

23. April 2012

Namens der Gemeindeversammlung von Oberglatt:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinderat

von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am: -7. AUG. 2012

BDV Nr. 105112

Namens der Baudirektion:

1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes P90 geschaffen gemäss Festsetzung im regionalen Richtplan als Parkierungsanlage von öffentlichem Interesse.

2 Nutzweise

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet ist die Nutzung als Park- und Spotterplatz erlaubt. Im dafür ausgeschiedenen Bereich sind kleine Dienstleistungsbetriebe, welche der Verpflegung dienen, zugelassen.

3 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan P90 besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Plan 1:2000 vom 9. Oktober 2008.

Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:2000 eingezeichneten Perimeter.

4 Verhältnis zum Baurecht

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Diese wird durch die Überlagerung mit dem Gestaltungsplan nicht aufgehoben. Wo der Gestaltungsplan keine eigenen Regelungen vorsieht, gelten die massgebenden Bestimmungen bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung, die Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes und die dazu gehörende Verordnung.

5 Gestaltungsbereiche

5.1 Verkehrsfläche Asphalt

Die Verkehrsfläche Asphalt dient der Verkehrserschliessung inklusive ruhendem Verkehr sowie dem Aufenthalt. Sie ist mit einem Hartbelag zu versehen und über die Schulter oder in den Teich zu entwässern.

5.2 Verkehrsfläche Kies

Die Verkehrsfläche Kies dient dem ruhenden Verkehr sowie dem Aufenthalt. Anstelle von Kies kann auch Schotterrasen verwendet werden.

5.3 Zuschauerbereich

Der Zuschauerbereich dient dem Aufenthalt der Zuschauer und ist als Grünfläche auszubilden. An geeigneten Orten sind Ruderaflächen anzulegen. Kleine Anlagen wie Fusswege oder Informationstafeln sind erlaubt.

6 Überlagernde Bereiche

6.1 Dienstleistungsbereich

Im Dienstleistungsbereich sind Bauten und Anlagen in Form von kleinen Verkaufsständen (z. B. Gelateria, Imbissstand), Abfallcontainer sowie Tische mit Aussensitzgelegenheiten erlaubt. Der Bau einer Toilettenanlage ist für die Erstellung von publikumsorientierten Anlagen Voraussetzung. Die Summe sämtlicher Grundflächen der Bauten darf maximal 120 m² betragen. Wo der Dienstleistungsbereich die Verkehrsfläche Asphalt überlagert, darf der Verkehr nicht durch Bauten, Anlagen oder Elemente der Strassenmöblierung behindert werden.

6.2 Zäune

Zäune müssen für den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereich jederzeit vorhanden sein. Sie dienen dem Schutz vor unbefugtem Betreten des Flughafengeländes und dem Kanalisieren der Verkehrsströme.

7 Erschliessung

7.1 Motorisierter Verkehr

Im Gestaltungsplanperimeter gilt ausser für den Langsamverkehr Einbahnverkehr. Die Zufahrt erfolgt von Süden, die Ausfahrt nach Norden.

7.2 Langsamverkehr

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über befestigte Wege im Norden und Süden des Gestaltungsplanperimeters. Die Übergänge zur Querung der Bülachstrasse müssen durch Verkehrsinseln gesichert oder als Unterführungen ausgestaltet werden.

7.3 Parkierung

Die Anzahl Parkplätze beträgt maximal 180. Dies wird im regionalen Richtplan „Region Unterland“ im Kapitel Verkehr festgehalten. Es muss eine Parkzeitbegrenzung festgelegt werden.

7.4 Öffentlicher Verkehr

Um die Möglichkeit einer zukünftigen Erschliessung mit dem öV zu gewährleisten, wird die Option für eine Bushaltestelle eingetragen.

8 Pflege und Unterhalt

Die Pflege und der Unterhalt des gesamten Areals ist Sache des Grundeigentümers.

9 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan P90 tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Oberglatt

Privater Gestaltungsplan P90

Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

Stand: Gemeindeversammlung (Erlass)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage	3
2 Planungsablauf	4
3 Ziele	5
4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan und den Bestimmungen	5
4.1 Gestaltungsbereiche	5
4.2 Überlagernder Dienstleistungsbereich	6
4.3 Erschliessung	7
5 Bericht gemäss Art. 47 RPV	7
5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	7
5.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
5.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplans	8
5.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	11
5.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	11
5.6 Berücksichtigung der Vorprüfung	11
5.6.1 Vorprüfungsbericht ARV	11
5.6.2 Weitere Änderungen nach Vorprüfung	12
5.6.3 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung	12

1 Ausgangslage

Die Flughafen Zürich AG hat Ende 2007 ein Baugesuch für die bereits ausgeführte Erweiterung der bestehenden 80 Parkplätze um ca. 100 Abstellplätze beim Parkplatz P90 in Oberglatt eingereicht. Es handelt sich um eine Nebenanlage im Sinne von Art. 37m Luftfahrtgesetz, welche dem kantonalen Recht untersteht. Für eine Bewilligung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen. Der Parkplatz P90 liegt in der Landwirtschaftszone. Für das betreffende Gebiet hat die Flughafen Zürich AG einen privaten Gestaltungsplan arbeiten lassen, der am 13.03.2009 beim ARV zur Vorprüfung eingereicht wurde. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 12.05.2009 ist neben verschiedenen Anpassungen eine Grundbedingung für die Genehmigung des Gestaltungsplans eine Anpassung des regionalen Teilrichtplans Verkehr. Diese Änderung wurde von der Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland am 07.04.2011 erlassen und am 23.06.2011 beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Teilrevision des regionalen Richtplans Verkehr wurde am 23.11.2011 vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt.

Von Seiten der Baudirektion besteht ein Rückbaubefehl für die Kiesparkplätze, dessen Sistierung in Anbetracht des laufenden Verfahrens jeweils jährlich verlängert wurde.

Der private Gestaltungsplan betrifft die im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Kloten erstellte eingekieste Parkierungsanlage als südliche (inkl. Erschliessung rund 2'000 m²) und nördliche (rund 200 m²) Erweiterung inklusive der bestehenden Parkierungsanlage P90 und der Grünfläche zwischen Bülachstrasse und Parkplätzen.

Die Anlage mit etwa 80 bezeichneten Parkplätzen wurde ursprünglich für Zuschauer des Flugverkehrs erstellt. Im regionalen Richtplan Verkehr ist der Parkplatz als bestehende Parkierungsanlage eingetragen. Der Parkplatz dient heute jedoch auch dem regionalen Langsamverkehr als Rastmöglichkeit und verschiedenen anderen Nutzergruppen, wie beispielsweise Vogelbeobachtern und Naturfreunden, als Naherholungsgebiet sowie als Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Er ist daher in seiner Funktion als Park- wie auch als Rastplatz von regionaler Bedeutung. Als Ergänzung zur bestehenden Parkierungsanlage wird daher im Richtplan eine weitere geplante eingetragen.

Als Verweil- und Versorgungsmöglichkeit wurden eine Toilette, ein Imbiss- und ein Glacestand installiert. Der Betreiber des Imbissstandes wird mittels befristeter Betriebsbewilligung durch die Flughafen Zürich AG bestimmt. Die gesamte Anlage ist gut besucht. Es wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich eine Baubewilligung zur Erweiterung des Imbissstandes erteilt.

Den Unterhalt und die Pflege des Park- und Spotterplatzes betreibt die Flughafen Zürich AG. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone. Laut kantonalem Richtplan (Kapitel 3.2.3c) kann aber mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden.

2 Planungsablauf

Der bisherige Planungsablauf im Überblick:

Auftragserteilung	Mai 08
Vorabklärung bei Kanton und Gemeinde	Mai 08
Ausarbeitung privater Gestaltungsplan (GP)	Aug. / Sept. 08
Vorbesprechung mit Gemeinde	Nov. 08
Überarbeitung des Gestaltungsplans	Feb. 09
Eingabe GP bei Gemeinde (Weiterleitung zur Vorprüfung an ARV) Auflage und öffentliche Bekanntmachung gemäss Art. 88 Abs. 2 PBG (60 Tage)	März - Mai 09
Vorprüfungsbericht ARV	12.05.2009
Überarbeitung GP aufgrund Vorprüfung und Stellungnahmen	bis Juli 2010
Antrag Anpassung des regionalen Richtplans (RRiP) an PZU	Juli 2010
Beratung der RRiP-Änderung durch Vorstand PZU, Abklärung mit ARV zu Art der RRiP-Änderung, Verabschiedung Vorstand PZU zur VP, öA	Juli - Sept. 2010
Eingabe bei Gemeinde (Weiterleitung zur 2. Vorprüfung an ARV) Auflage und öffentliche Bekanntmachung gemäss Art. 88 Abs. 2 PBG (60 Tage) des GP durch Flughafen Zürich AG	Sept./Okt. 2010
Antrag Anpassung des regionalen Richtplans (Flughafen Zürich AG => Gemeinde Oberglatt => PZU)	Oktober 2010
Verabschiedung Richtplanänderung zur Vorprüfung und öffentlichen Auflage durch Vorstand PZU	Oktober 2010
Weiterleitung zur Vorprüfung an ARV Bekanntmachung und 60 Tage öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG	Nov/Dez 2010
Zweite Vorprüfung ARE	25.03.2011
Bereinigung GP aufgrund 2. Vorprüfung und Stellungnahmen	Mai-Juli 2011
Antrag an DV zur Genehmigung RRiP-Änderung durch Vorstand	02.03.2011
Delegiertenversammlung PZU: Erlass der RRiP-Änderung	07.04.2011
Festsetzungsantrag RRiP-Änderung an Regierungsrat	23.06.2011
Festsetzung der Teilrevision des RRiP durch Regierungsrat	23.11.2011
Antrag Erlass GP an Gemeindeversammlung	23.04.2012
Genehmigung des GP durch ARE / BD inkl. Rekursfrist 30 Tage	

3 Ziele

Da das Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Parkplätze weder nach Art. 22 Abs. 2 RPG noch nach Art. 24 bis 24 d RPG oder nach Art. 37a RPG bewilligt werden kann, wurde mit der Änderung des regionalen Richtplans Verkehr eine planungsrechtliche Grundlage für den privaten Gestaltungsplan P90 und damit für die Klärung der baurechtlichen Situation für die bestehenden Bauten und Anlagen geschaffen.

Die heutige Situation der Parkplätze P90 in der Gemeinde Oberglatt soll mit dem privaten Gestaltungsplan gesichert werden und der Fortbestand der Einrichtungen, Kleinbauten und Anlagen rechtlich garantiert sein. Geringfügige Änderungen, welche dem Erhalt und der Verbesserung des heutigen Zustandes dienen, werden ermöglicht.

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan und den Bestimmungen

Der Plan wird in Gestaltungsbereiche und einen überlagernden Dienstleistungsbereich aufgeteilt. Die Festlegungen in den Gestaltungsbereichen sind zwingend. Die Festlegungen im überlagernden Bereich gelten zusätzlich zu den Festlegungen der darunter liegenden Gestaltungsbereiche.

4.1 Gestaltungsbereiche

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist der Einbahnverkehr vorgeschrieben. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt im Süden. Die Ausfahrt aus dem Areal befindet sich im Norden. Eine separate Einspurstrecke für Linksabbieger sichert den motorisierten Verkehrsfluss ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über einen separaten, befestigten Weg im Norden des Gestaltungsplanperimeters. Bei der Ein- und Ausfahrt sind durch Verkehrsinseln gesicherte Übergänge für den Langsamverkehr über die Bülachstrasse geplant (siehe Detailpläne im Anhang).

Auf Teilen der Fläche wird auf eine Einzeichnung von Parkfeldern für Motorfahrzeuge verzichtet, was die erforderliche Flexibilität in Bezug auf Nutzung und Gestaltung ermöglicht. Die Parkierungsmöglichkeiten für Fahr- und Motorräder hingegen werden allesamt markiert. Diese befinden sich unmittelbar beim Imbissstand und der Toilette. Für die dort entfallenden Parkplätze werden die Kiesflächen genutzt. Für neu erstellte befestigte Flächen muss ein naturnaher Belag wie Kies gewählt werden.

An den Zu- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr wie an der Erschliessung für den Langsamverkehr und an der Entwässerung wird nichts geändert.

Eine Begegnungszone mit 20 km/h Höchstgeschwindigkeit wird empfohlen, da hier alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über die Schulter oder auf den Kiesflächen durch Versickerung.

Parkplätze

Laut Angaben der Flughafen Zürich AG wurde ein Verkehrsschild, welches die Aufenthaltsdauer regelt, in eigenem Interesse und ohne Aufforderung Dritter aufgestellt. Die Beschränkung der möglichen Parkierungszeit hat den Zweck, die Fluktuation der parkenden Autos zu fördern. Dies wird in Art. 7.3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan festgehalten.

In der ergänzenden Stellungnahme zur zweiten Vorprüfung vom 24.06.2011 hat das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Betreiberin empfohlen, die Parkplätze lenkungswirksam zu bewirtschaften. Da die Modalsplitvorgabe zur Zeit eingehalten wird und die Anlage nicht nur Flugzeugspottern, sondern auch anderen Besuchern zur Naherholung dient, ist es nicht im Sinne der Gemeinde Oberglatt, eine Gebührenpflicht ab der ersten Minute einzuführen. Falls die getroffenen Massnahmen wie Parkzeitbeschränkung und deren Kontrolle jedoch nicht den erwünschten Zweck der Fluktuationssteigerung erfüllen, wird eine Parkplatzbewirtschaftung erwogen.

Die Anzahl Parkplätze wird sowohl im regionalen Richtplan „Region Unterland“ unter Kapitel 4 Verkehr Absatz 4.2.2 *Fahrzeugparkierung im öffentlichen Interesse* als auch in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan unter Art. 7.3 festgehalten. Die bestehende Anzahl von etwa 80 Parkplätzen wird um 100 auf insgesamt 180 erweitert (siehe Abschnitt 5.3). Der Parkplatz P90 fällt trotz seiner regionalen Bedeutung gemäss Art. 3 Absatz 4a RPG, wie unter Abschnitt 5.1 näher erläutert, und trotz der fehlenden direkten Anbindung an den Flughafen unter das Parkplatzregime des Flughafens Zürich (vgl. detaillierte Ausführungen unter Abschnitt 5.6.3).

Zuschauerbereich

Der Zuschauerbereich dient dem Aufenthalt der Zuschauer und ist als Grünfläche auszubilden. Kleinere Anlagen wie Fusswege, Informationstafeln z. B. mit Flugzeugtypen und Erläuterungen dürfen erstellt werden.

Gepflegt wird der Bereich nördlich der Ausfahrt wie bis anhin mit ein bis zwei Schnitten pro Jahr. Die bestehenden Wiesen bleiben nach wie vor Ökowieden.

Teich

Es existiert ein Teich im Grünbereich zwischen Parkplatz und Bülachstrasse. Er dient als Retentionsmulde für die Platzentwässerung und bildet eine wichtige Lebensgrundlage für Kleintiere und Amphibien. Er wurde durch die Flughafen Zürich AG erstellt und soll als Biotop erhalten werden. Das Schilf darin wird jährlich im Spätherbst gemäht und das Schnittgut abtransportiert.

4.2 Überlagernder Dienstleistungsbereich

Im Dienstleistungsbereich sind Bauten und Anlagen in Form von kleinen Verkaufsständen (z. B. Gelateria, Imbissstand), Abfallcontainer sowie Tische mit Aussensitzgelegenheiten erlaubt. Die Summe sämtlicher Grundflächen der Bauten darf, wie in den Gestaltungsplanbestimmungen unter Art. 6.1 festgehalten, maximal 120 m² betragen. Der Imbissstand inkl. Nebenräume beansprucht aktuell eine Fläche von 98 m², der Glacestand von ca. 10 m².

Der Bau einer Toilettenanlage ist für die Erstellung von publikumsorientierten Anlagen Voraussetzung. Die Toilettenanlage hat einen Umfang von ca. 3 m².

4.3 Erschliessung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt für den motorisierten Verkehr Einbahnverkehr mit Zufahrt im Süden und Ausfahrt im Norden. Für den Langsamverkehr sind an beiden Ein- und Ausfahrten Verkehrsinseln vorgesehen, die die gesicherte Überquerung der Bülachstrasse gewährleisten. Eine Parkzeitbegrenzung ist ausgewiesen. Um in Zukunft auch die Möglichkeit einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr offen zu halten, wird die Option einer Bushaltestelle eingeplant.

Das Flughafengelände ist mit einem hohen Zaun gegenüber dem Parkplatz abgegrenzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass keine unbefugten Personen auf das Gelände geraten. Entlang der Bülachstrasse wird der Parkplatz durch einen ca. 0.7 m hohen Holzzaun gesichert. Im Bereich des Teiches verhindert ein Maschendrahtzaun, dass Kleintiere vom Biotop auf die Strasse gelangen. Es ist keine Änderung an den bestehenden Abgrenzungszäunen vorgesehen.

5 Bericht gemäss Art. 47 RPV

5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 werden wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 2 a. (RPG), natürliche Lebensgrundlagen schützen

Die versiegelte Fläche wird nicht vergrössert, deren Entwässerung erfolgt über die Schulter und versickert anschliessend, was dem natürlichen Wasserkreislauf nahe kommt.

Art. 1 Abs. 2 c. (RPG), Kulturelles Leben in den einzelnen Landesteilen fördern

Parkplätze sind Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich des Flughafens. Durch den Gestaltungsplan wird der Parkplatz P90, welcher nicht nur von Spottern stark genutzt wird, auch in seiner Funktion als Naherholungsgebiet planerisch gesichert.

Art. 3 Abs. 2 a. (RPG), Kulturland erhalten

Durch die Realisierung des Gestaltungsplanes geht kein Kulturland verloren, da die Grünfläche bereits heute nicht bewirtschaftet wird.

Art. 3 Abs. 2 b. (RPG), Einordnung in die Landschaft

Die heutige Situation beim Parkplatz P90 wird nur geringfügig geändert. Der Änderungsspielraum ist minimal, sodass die Einordnung in die Landschaft gewährleistet bleibt.

Art. 3 Abs. 4 a. (RPG), regionale Bedürfnisse

Da es neben dem Parkplatz P90 nur wenige geeignete Orte für Spotter gibt, entspricht die raumplanerische Sicherung einem regionalen Bedürfnis. Der Parkplatz mit seiner dazugehörigen Infrastruktur (Imbissstand, Toiletten etc.) dient darüber hinaus als Rastplatz auf den Routen des regionalen Langsamverkehrs. Der Parkplatz selber wie auch die nahe gelegenen Naturschutzgebiete von regionaler und kommunaler Bedeutung werden ausserdem von verschiedenen anderen Gruppen wie beispielsweise Vogelbeobachtern und Naturfreunden als Naherholungsgebiet genutzt. Der Parkplatz P90 dient deshalb auch als Standort und Ausgangspunkt für Erholungssuchende in der Region.

§ 18 Abs. 2 f. (PBG) öffentliche und private Dienste

Die Erweiterung der Parkierungsanlage P90 mit Parkierungs- und Erholungsfunktion entspricht dem Grundsatz, dass die Siedlungsgebiete mit genügend erreichbaren öffentlichen und privaten Diensten für Versorgung, Fürsorge, Kultur, Bildung und Naherholung ausgestattet werden sollen.

§ 18 Abs. 2 m. (PBG) Erholung der Bevölkerung

Durch die Erweiterung der Parkierungsanlage P90 wird dazu beigetragen, dass ein auch der Erholung der Bevölkerung dienendes Gebiet – nämlich der Parkplatz selber wie auch die umliegenden Naherholungsgebiete – dauernd zur Verfügung steht.

§ 18 Abs. 2 n. (PBG) Erschliessung

Zur Erschliessung der Siedlungsgebiete wird durch die Erweiterung der Parkierungsanlage indirekt beitragen; die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch die Möglichkeit der Einrichtung einer Bushaltestelle berücksichtigt.

Die übrigen Aspekte von RPG und PBG sind für die Richtplanänderung und den Gestaltungsplan nicht relevant.

5.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind für das Vorhaben nicht relevant.

5.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplans

Der Perimeter des Parkplatzes P90 liegt sowohl im kantonalen (1995) wie auch im regionalen (1997) Richtplan Siedlung und Landschaft im übrigen Gebiet. Im kantonalen und regionalen Richtplan Verkehr liegt der Parkplatz im überlagernden Perimeter der Luftstrasse im Nahbereich (An- und Abflugweg), wobei im regionalen Richtplan die Parkierungsanlage als Standort ausgewiesen ist, ohne dass jedoch weitere Einzelheiten zur Grösse oder Funktion festgelegt wären.

Laut geltendem kantonalen Richtplan (Kapitel 3.2.3c) kann mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden.

Das Gebiet des Spotterparkplatzes P90 in der Gemeinde Oberglatt ist im regionalen Teilrichtplan Verkehr vom 10. Dezember 1997 (RRB Nr. 2660) als bestehende Parkierungsanlage klassifiziert. Da eine Erweiterung nicht vorgesehen war, bedingt der private Gestaltungsplan eine entsprechende Anpassung des regionalen Richtplans. Es wird zusätzlich am gleichen Standort eine geplante Parkierungsanlage eingetragen. Im Hinblick auf die anstehende Gesamtrevision des regionalen Richtplans wird die Anzahl Parkplätze festgelegt, da diese Angabe in Zukunft für alle Parkplätze von regionaler Bedeutung gefordert wird.

Der regionale Richtplan wird unter Kapitel 4 Verkehr wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Richtplantext

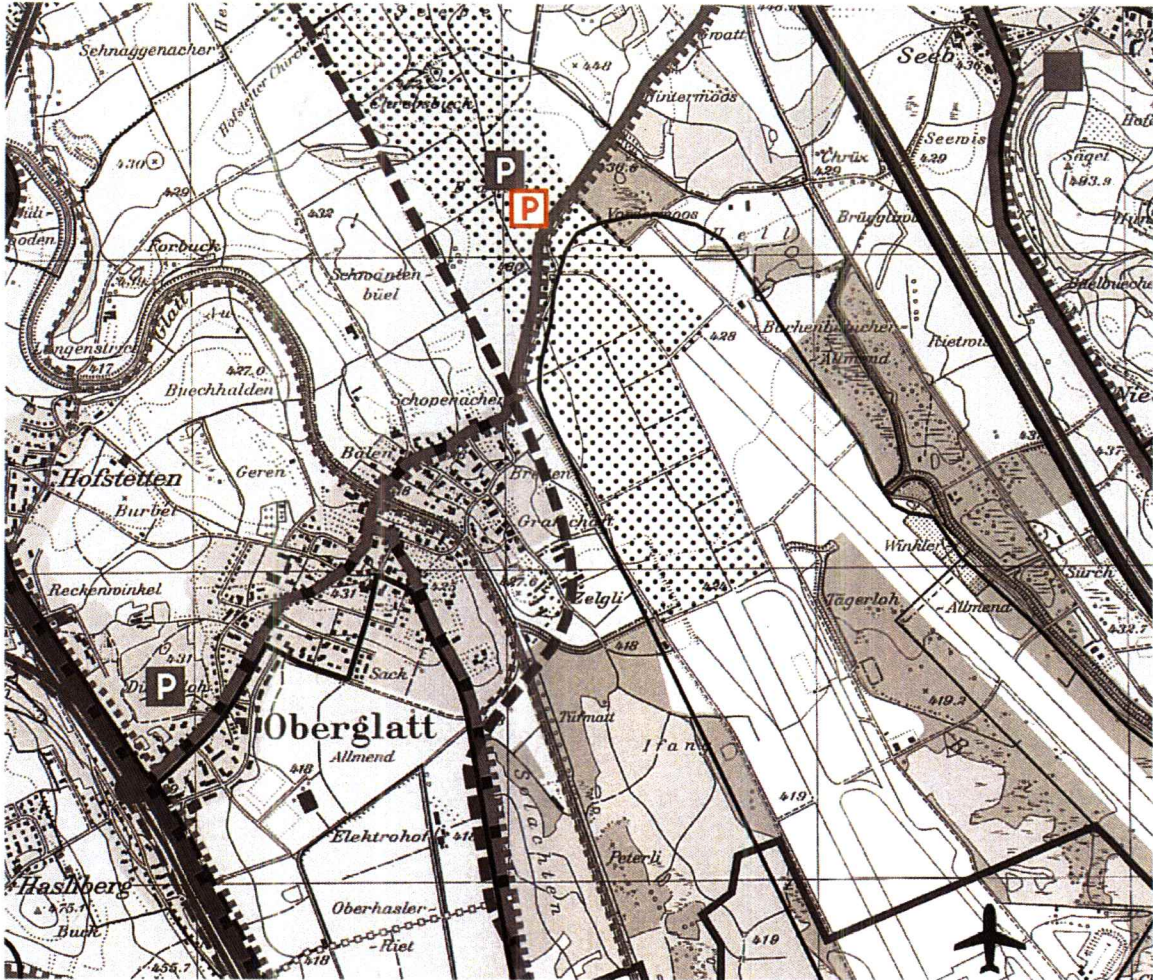
Abschnitt 4.2.2.

Der Parkplatz P90 in Oberglatt ist als Park- und Rastplatz für Flugzeuginteressierte und Erholungssuchende von regionaler Bedeutung. Die Nutzung wird durch einen privaten Gestaltungsplan geregelt.

Parkierungsanlagen	Bestehende Abstellplätze	Vorgesehene Erweiterung
Oberglatt P90	80	Kurzfristig auf 180

Die Teilrevision des regionalen Richtplans Verkehr wurde am 23.11.2011 vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt.

Richtplankarte



Legende

Verkehr

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant

Regionale Inhalte

bestehend geplant



Parkierungsanlage

5.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Grundwasserschutz

Das Grundwasser wird durch den Parkplatz nicht gefährdet, da keine Bauten mit Fundament oder unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.

Luftreinhaltung

Mit einer Belastung von 20 bis 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂-Jahresmittelwert sind die Luftschadstoffimmissionen auf dem Platz durchschnittlich. Da die Anzahl Parkplätze nicht erhöht wird, verschlechtert sich die Situation nicht. (Quelle: www.gis.zh.ch, 21.8.08)

Lärmschutz

Die Bülachstrasse weist ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 4'600 Fahrzeugen auf. Der Emissionspegel auf der Strassenachse misst am Tag 76.4 dB(A) und nachts 64.8 dB(A). Da die Anzahl Parkplätze gegenüber der aktuellen Situation nicht erhöht wird, verschlechtert sich die Lärmsituation nicht. (Quelle: Baudirektion, Fachstelle Lärmschutz)

5.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan P90 wurden zusammen mit der Anpassung des regionalen Richtplans Verkehr zweimal öffentlich aufgelegt: Zum privaten Gestaltungsplan P90 gingen weder während der Auflage vom 27.03. bis 26.05.2009 noch während der zweiten Auflage vom 29.10.2010 bis 17.01.2011 Einwendungen oder Einsprachen ein. Die Anträge der Gemeinde Oberglatt basierend auf der Stellungnahme des Gemeindeingenieurs H. Schröder vom Ingenieurbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG vom 05.06.2009 wurden berücksichtigt. Hier handelt es sich um Präzisierungen und Korrekturen einzelner Bestimmungen.

5.6 Berücksichtigung der Vorprüfung

Am 13. März 2009 wurde der private Gestaltungsplan P90 dem ARV zur Vorprüfung eingereicht. Am 30. März 2009 hat der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland den Gestaltungsplan akzeptiert mit dem Vorbehalt zu prüfen, ob eine Anpassung des regionalen Richtplans nötig sei.

5.6.1 Vorprüfungsbericht ARV

Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist eine Anpassung des regionalen Richtplans. Die Anzahl Parkplätze wird neu im regionalen Richtplan unter Kapitel 4 Verkehr festgehalten (siehe Abschnitt 5.3).

Sowohl die Gemeinde als auch die Flughafen Zürich AG sind der Auffassung, dass der Parkplatz P90 primär eine regionale Freizeit- und Erholungsanlage ist, die dem Freizeitzweck des „plane spotting“ wie auch Wanderern, Naturfreunden, Skatern und Radfahrern als Rastplatz dient und daher nicht in direktem Zusammenhang mit dem Flughafenbetrieb steht. Auch ist der Parkplatz nicht direkt durch den öV oder Shuttlebusse an den Flughafen

angeschlossen. Aus diesem Grund hatte man die Parkplätze in den Versionen, die zur ersten und zweiten Vorprüfung eingereicht wurden, nicht in das Parkplatzkontingent des Flughafens eingerechnet. Aufgrund einer genaueren Überprüfung des Sachverhalts sowie eines Entscheids vom BAZL vom 04.04.2011, wonach der Flughafen beliebig über sein Parkplatzkontingent verfügen kann, wurde festgestellt, dass die 180 Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter tatsächlich Bestandteil des Parkplatzkontingents sind (siehe Abschnitt 5.6.3).

Die weiter in der ersten Vorprüfung geforderten Präzisierungen der Bestimmungen zum Gestaltungsplan wurden vorgenommen. So wurde das Verhältnis zum Baurecht unter Art. 4 präzisiert. Aussensitzgelegenheiten sind nur im Dienstleistungsbereich zulässig. Die Bezeichnung „Fahrnisbauten“ wurde durch „Bauten und Anlagen“ ersetzt, welche in Form kleiner Verkaufsstände zugelassen sind. Die maximal zulässige Grundfläche aller Bauten wurde auf 120 m² beschränkt. Die Anzahl maximal zulässiger Parkplätze wurde in Art. 7.3 mit maximal 180 festgelegt.

Zur Sicherung der zukünftigen Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr wird die Option für eine Bushaltestelle in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Sicherung der Strassenübergänge für den Langsamverkehr mit Schutzinseln wird gewährleistet und im Plan eingezeichnet. Die detaillierten Projektpläne der Verkehrsinseln finden sich im Anhang des Planungsberichtes.

Das ARV hatte eine 2. Vorprüfung empfohlen, sobald die geforderten Anpassungen umgesetzt sowie die Ergänzung des regionalen Richtplans vorgenommen waren. Diese wurde mit Schreiben vom 25.10.2010 von der Gemeinde Oberglatt beantragt.

5.6.2 Weitere Änderungen nach Vorprüfung

Der Zweckartikel wurde um den Hinweis auf die Umsetzung des regionalen Richtplaneintrags erweitert.

Aufgrund der Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Oberglatt wurden Präzisierungen vor allem im Bereich der Gestaltung (Ziffern 5 und 6) vorgenommen. Die Absätze 7.4 und 7.5 wurden gestrichen, da die Erweiterung der Strom- und Wasserversorgung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll.

5.6.3 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 25.03.2011 hat das Amt für Raumentwicklung zum überarbeiteten Entwurf des Gestaltungsplans sowie den Bestimmungen Stellung genommen. Das parallel laufende Verfahren zur Anpassung des regionalen Richtplans Verkehr wurde begrüsst, eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Zur **Bestimmung 6.1**: Wegen der unklaren Formulierung wurden zwei Sätze umgestellt. Jetzt heisst es: „Der Bau einer Toilettenanlage ist für die Erstellung von publikumsorientierten Anlagen Voraussetzung. Die Summe sämtlicher Grundflächen der Bauten darf maximal 120 m² betragen.“ So ist klar, dass die Toilettenanlage in den 120 m² enthalten ist.

Die bestehenden Bauten und Anlagen beanspruchen im Moment folgende Flächen: Für den Imbissstand inkl. Nebenräume wird eine Fläche von 98 m² benötigt, für den Glacestand ca.

10 m². Die Toilettenanlage braucht ca. 3 m². Damit besteht gegenüber den maximal zulässigen 120 m² noch eine geringe Reserve.

Unter **Bestimmung 7.3** wurde die Parkplatzzahl von maximal 180 eingetragen.

Brandschutz: Der Parkplatz P90 ist nicht an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen. Gemäss 2. VP-Bericht muss der Brandschutz durch Hydrantenanlagen gewährleistet sein. Gemäss Kapitel 2.5 *Abgelegene Einzelobjekte* der Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich kann auf die geforderte Hydrantenanlage verzichtet werden, wenn der Flughafenbetreiber gewährleistet, dass innerhalb von 15 Minuten die notwendige Löschwasserleistung erbracht werden kann.

Die Flughafen Zürich AG erklärt, dass die Flughafenfeuerwehr den Dienstleistungsbereich via Tor 120 innerhalb der angeforderten 15 Minuten erreichen und die notwendige Löschwasserleistung erbringen kann. Auf eine Hydrantenanlage vor Ort kann deshalb verzichtet werden. Der Bausekretär der Gemeinde Oberglatt hat bestätigt, dass bei einem kleinen Brandfall in der Vergangenheit die Flughafenfeuerwehr innerhalb von wenigen Minuten – und viel schneller als die Feuerwehr der Gemeinde – zur Stelle war und den Brand löschen konnte.

Antrag Lufthygiene bezüglich Parkplatzkontingent und Modalsplit: Das AWEL hat sowohl im ersten als auch im zweiten VP-Bericht gefordert, in den Gestaltungsplanvorschriften festzuhalten, dass der Parkplatz P90 Bestandteil des Parkplatz-Kontingentes gemäss Baukonzession Dock Midfield vom 05.11.1999 sei, dass demnach Parkplätze an einem anderen Ort des Flughafenperimeters in gleichem Umfang aufgehoben werden müssten und dass der Verkehr in Verbindung mit den Parkplätzen in die Berechnung des Modalsplits des Flughafens einzufließen habe.

Mit ergänzendem Schreiben vom 24.06.2011 hat das AWEL darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Genehmigungspraxis des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) folgende Änderungen ergeben haben:

- Der Flughafen darf innerhalb des Kontingents von 17'107 Parkplätzen beliebig verfügen. Damit können zusätzliche Parkplätze genehmigt werden, solange dieses Kontingent nicht überschritten ist.
- Das AWEL hält daher nicht mehr an seinem Antrag für eine Kompensation der neuen Parkplätze fest, solange das Kontingent eingehalten wird.
- Der Massnahmenplan Luftreinhaltung des Kantons Zürich wurde am 09.12.2009 erneuert und enthält keine Massnahmen mehr zum landseitigen Verkehr des Flughafens. In der Erfolgskontrolle zur früheren Massnahme L2 hält er fest, dass die Modalsplitvorgabe (mindestens 42 % des Verkehrs zum/vom Flughafen erfolgt mit dem öV) erreicht wurde. Der Modalsplit unterliegt auch weiterhin einem Controlling.

Das AWEL beantragt den Einbezug der Parkplätze in das Parkplatzkontingent des Flughafens. Eine Erweiterung darf nur erfolgen, solange das Kontingent eingehalten wird. Weiter muss der Verkehr in Verbindung mit dem Parkplatz P90 in die Berechnung des Modalsplits des Flughafens einfließen. Obwohl die Modalsplitvorgabe zur Zeit eingehalten wird, der Parkplatz P90 nicht am Flughafenkopf liegt und dieser auch durch andere Benutzer, die nicht im Zusammenhang mit dem Flughafenbetrieb stehen, benützt wird, legt

das AWEL der Betreiberin der Parkierungsanlage nahe, die Parkplätze lenkungswirksam zu bewirtschaften (Gebührenpflicht ab der ersten Minute).

Die Genehmigung und Aufsicht über die Parkplatzbilanz des Flughafens Zürich wird vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) wahrgenommen. Ohne Zustimmung des BAZL können bestehende Parkplätze nicht aus der Parkplatzbilanz herausgenommen werden. Da nie ein Verfahren zur Entlassung der Parkplätze P90 aus der Parkplatzbilanz durchgeführt worden ist, wird der P90 in der aktuellen Parkplatzbilanz tatsächlich bereits mit 180 Parkplätzen geführt. Im Plangenehmigungsgesuch *Ausbau Parkierungsanlagen Flughafen Zürich* werden die 80 bestehenden und die 100 zusätzlichen Parkplätze ebenfalls als Teil des Kontingents von 17'107 Parkplätzen geführt (UVB S. 12, Tabelle 3-1). Dementsprechend werden die Benutzer dieser Parkplätze auch bei der Modalsplitterhebung berücksichtigt. Die Anforderungen des Kantons bezüglich Parkplatzkontingent und Modalsplit sind damit erfüllt.

Die bestehende Beschränkung der möglichen Parkierungszeit hat den Zweck, die Fluktuation der parkenden Autos zu fördern. Da die Modalsplitvorgabe zur Zeit eingehalten wird und die Anlage nicht nur Flugzeugspottern, sondern auch anderen Besuchern zur Naherholung dient, ist es nicht im Sinne der Gemeinde Oberglatt, eine Gebührenpflicht ab der ersten Minute einzuführen. Falls die getroffenen Massnahmen wie Parkzeitbeschränkung und deren Kontrolle jedoch nicht den erwünschten Zweck der Fluktuationssteigerung erfüllen, wird eine Parkplatzbewirtschaftung erwogen. Ebenso wurde der Standort einer Bushaltestelle im Gestaltungsplan vorgesehen, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wäre damit in Zukunft je nach Bedarf jederzeit möglich.

tsp Raumplanung

Gabriele Horvath

Anhang

Pläne Übergänge Langsamverkehr Bülachstrasse

