



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 17-1256

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Registrator:	
Erl. Sitzung:	
Vis. Präs. <i>[Signature]</i>	Gemeindechr.
E 11. Dez. 2017	
K. an:	

Nr. 1256 / 17

vom 7. Dezember 2017

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung ARA Au» – Genehmigung

Gemeinde **Niederglatt**

- Massgebende - Zonenplan «Umzonung ARA Au» Mst. 1:2'500 vom 7. März 2017
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. März 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach-Glatt plant die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Au in Niederglatt auszubauen. Die ARA Au, die das Abwasser von zehn umliegenden Gemeinden entsorgt, hat Ausbaubedarf, da sie nicht mehr den heutigen Standards entspricht und an ihre Leistungs- und Belastungsgrenze gekommen ist. Die geplante Erweiterung der ARA ist im Entwurf des regionalen Richtplans Zürcher Unterland bereits vorgesehen. Im kantonalen Richtplan ist in der Nähe des Vorhabens die Umfahrung Höri-Neeracher Ried eingetragen.

Das Betriebsgrundstück der ARA befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für den Ausbau sind südlich an die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angrenzende Grundstücke vorgesehen. Diese befinden sich in der Gewerbezone G3. Das Gebiet der Zonenplanänderung befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebiets von Niederglatt an der Grenze zu Höri.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Niederglatt setzte mit Beschluss vom 14. Juni 2017 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 15. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. August 2017 ersucht die Gemeinde Niederglatt um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage umfasst die Umzonung eines Teils der Gewerbezone G3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage. Hierfür wird der Zonenplan angepasst, die Bauvorschriften bleiben unverändert. Das kantonale Amt für Verkehr hat mit Schreiben vom 1. März 2016 bestätigt, dass die Umzonung und



der Ausbau der ARA Niederglatt mit dem Eintrag im kantonalen Richtplan zur Umfahrung Höri-Neeracher Ried kompatibel ist.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 17. September 2015 und 18. Oktober 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Niederglatt 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 Niederglatt zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Niederglatt mit Beschluss vom 14. Juni 2017 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;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - ✓ - Gemeinde Niederglatt (unter Beilage von einem Dossier)
 - 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, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 07. DEZ. 2017

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Gemeinde Niederglatt

Zonenplan 1:2'500

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Umzonung ARA Au

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **14. JUNI 2017**

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **07. Dez. 2017**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **1256/17**

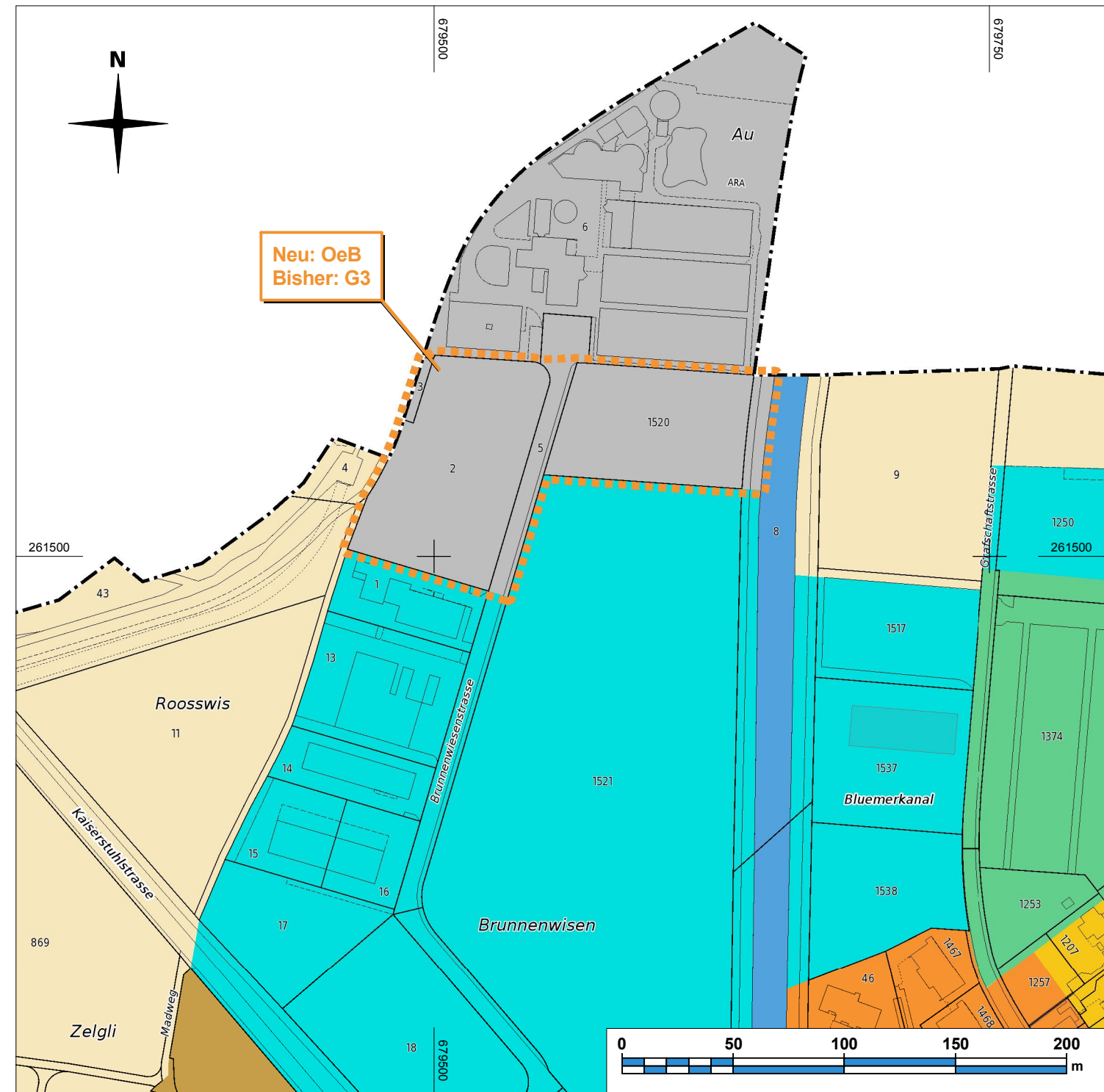


INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
Fax. 043 422 10 10
info@mueller-ing.ch

Auftrags Nr. 99.0817

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	MK	BM	UM	07.03.2017
Revision				
Revision				



Legende

K		Kernzone
WE2		Wohnzone EFH 2 Geschosse
W2		Wohnzone 2 Geschosse
G3		Gewerbezone 3
OeB		Zone für öffentliche Bauten
F		Freihaltezone
-		Landwirtschaftszone

Empfindlichkeitsstufe (ES)

III
II
III
III

Hinweis

	Zonenplanänderung
	Gemeindegrenze
	Gewässer



Gemeinde Niederglatt

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Umzonung ARA Au



Auftrags Nr. 99.0817

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	BM	UM	BM	07.03.2017
Revision				
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
info@mueller-ing.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung.....	3
1.2	Planungsgebiet.....	4
1.3	Ziele.....	4
1.4	Planungsinstrumente	4
1.5	Hinweise	4
2	Projekt	6
2.1	Ausgangslage.....	6
2.2	Vorprojekt ARA 2030	7
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	9
3.1	Ausgangslage.....	9
3.2	Zonenplanänderungen.....	10
4	Nachweise / Grundlagen	12
4.1	Allgemeines.....	12
4.2	Siedlung	12
4.3	Erschliessung	17
4.4	Natur und Landschaft	18
4.5	Wasser und Boden	20
5	Verfahren	21
5.1	Öffentliche Auflage	21
5.2	Anhörung.....	21
5.3	Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen.....	22
5.4	Vorprüfung.....	22
5.5	Ablauf der Planung	23
	Anhang 1	24
	Beilagen	25

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Der Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach-Glatt plant, die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Au auszubauen. Zu diesem Zweck haben die Stimmberechtigten der Verbandsgemeinden im Jahr 2011 in einem ersten Schritt dem Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 1520 zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 22. November 2015 haben die Stimmberechtigten der Verbandsgemeinden einen Bruttokredit von Fr. 61 Mio, inkl. MWST, für den Ausbau der ARA Niederglatt "Bauprojekt ARA 2030" und den Bau einer Anlage zur Elimination von Mikroverunreinigungen bewilligt. Am 13.10.2015 fand die grundbuchliche Eigentumsübertragung für den Erwerb des Kantonsgrundstückes Kat.-Nr. 3 durch den Zweckverband statt. Für den Ausbau ist zusätzlich der Erwerb eines Teilstücks der Strassenparzelle Kat.-Nr. 5 (Politische Gemeinde Niederglatt) vorgesehen.

Alle diese für den Ausbau der ARA benötigten Flächen liegen im rechtskräftigen Zonenplan in der Gewerbezone 3 (G3). Das heutige Betriebsgrundstück Kat.-Nr. 6 der ARA Au befindet sich hingegen in der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Die Kläranlagekommission des Zweckverbandes Abwasserreinigung Fischbach-Glatt sowie der Gemeinderat Niederglatt sind der Ansicht, dass das gesamte künftige Betriebsgelände der ARA entsprechend seiner Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten liegen soll.

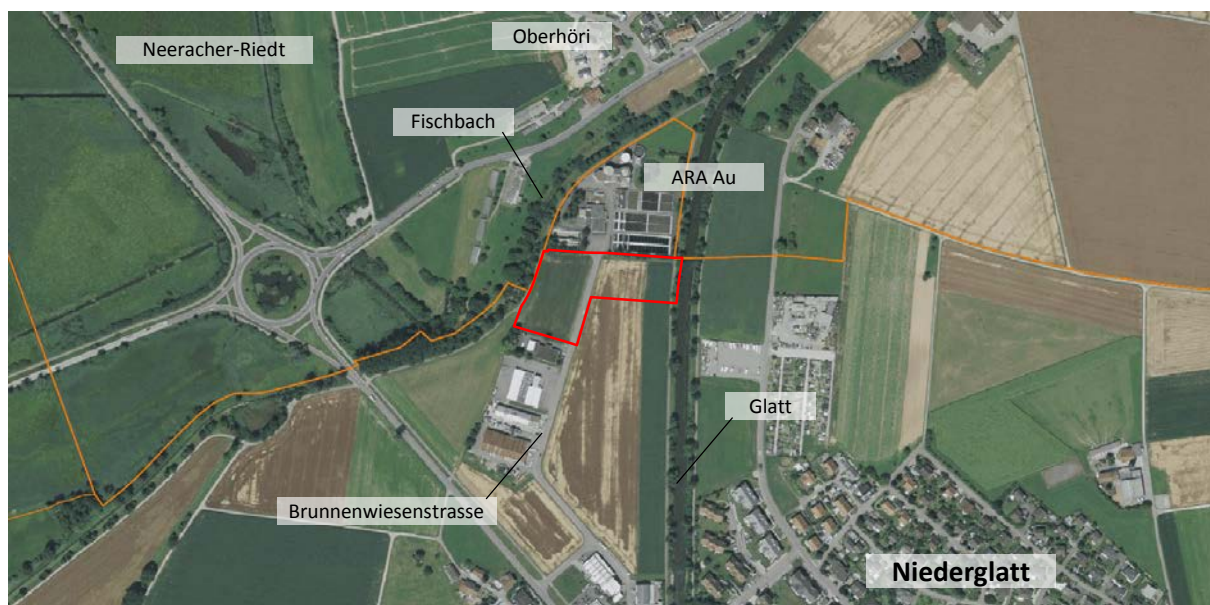


Abb. Ausschnitt Orthofoto, <https://maps.zh.ch>, Februar 2015

- Planungsbereich Umzonung ARA Au
- Gemeindegrenze

1.2 Planungsgebiet

Lage im Ort

Das Gebiet der Zonenplanänderung befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebiets der Gemeinde Niederglatt an der Grenze zur Gemeinde Höri. Das Planungsgebiet liegt direkt südlich der bestehenden ARA Au zwischen zwei öffentlichen Gewässern, dem Fischbach im Westen und der Glatt im Osten. Das Gebiet ist über die Brunnenwiesenstrasse durch das Gewerbegebiet Brunnenwisen erschlossen.

Im Norden grenzt die ARA Au an das Gemeindegebiet von Höri. Die Fläche zwischen der Wehntalerstrasse und dem Fischbach wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

1.3 Ziele

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung der ARA Au
- Haushälterische und zweckmässige Nutzung der bestehenden Bauzone

1.4 Planungsinstrumente

Zur Sicherstellung des Weiterbestands und einer zweckmässigen Erweiterung der bestehenden Abwasserreinigungsanlage Au muss die Bau- und Zonenordnung revidiert werden. Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1.5 Hinweise

Vom Vorprojekt zum Bauprojekt

Das Bauprojekt der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niederglatt ist fortgeschritten. Diverse Abklärungen wurden bereits von der Kläranlagekommission des Zweckverbandes mit den zuständigen kantonalen Fachstellen durchgeführt, u.a. Bauprojekt (AWEL, Sektion Abwasserreinigungsanlagen), archäologische Zone (ARE), Gewässerschutz (AWEL), Hochwasserschutz (AWEL) etc. Aus diesem Grund werden diese Themen in diesem Bericht lediglich der Vollständigkeit halber erwähnt.

Im Verlaufe des Prozesses hat sich das Bauvorhaben der ARA Au weiterentwickelt und wurde konkretisiert, aber nicht grundlegend geändert. Der vorliegende Planungsbericht bezieht sich im Wesentlichen auf das Vorprojekt vom 02.05.2014. Eine Zusammenfassung des aktuellen Bauprojekts liegt diesem Bericht bei (vgl. Beilage 1). Abweichungen vom Vorprojekt, die den Sachverhalt dieser Teilrevision nicht betreffen, wurden im Bericht belassen.

Am 14. März 2016 wurde bei der Gemeinde Niederglatt, Bauamt, das Baugesuch (mit verschiedenen Unterlagen) und der Umweltverträglichkeitsbericht zum Ausbau der ARA Au, Niederglatt, eingereicht. Die Publikation des Bauprojektes erfolgte im Zürcher Unterländer vom 01. April 2016.

Zitate aus dem Vorprojekt

Bei den *kursiv* hervorgehobenen Textteilen in den nachfolgenden Kapiteln handelt es sich um Ausschnitte aus dem Vorprojekt „ARA 2030 Ausbau ARA Niederglatt“ des Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach-Glatt erarbeitet vom Ingenieurbüro Gujer AG in Rümlang.

2 Projekt

2.1 Ausgangslage

Das Abwasser von über 99 % der Bevölkerung des Kantons Zürich wird zur Reinigung einer öffentlichen oder privaten Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeleitet. Die ARA Au in Niederglatt ist eine dieser öffentlichen Anlagen.

Die ARA Au entsorgt das Abwasser aus dem Gebiet der neun Gemeinden Bachs, Dielsdorf, Neerach, Niederglatt, Niederhasli, Oberglatt, Regensberg, Rümlang, Niederglatt und Steinmaur. Die ARA ist während dem ganzen Jahr, während 365 Tagen und 24h pro Tag in Betrieb. Die Ausbaugrösse ist auf rund 43'000 Einwohnerwerte ausgelegt.

Aus diversen Gründen drängt sich ein Ausbau der Kläranlage auf. Die knappen Platzverhältnisse auf dem bestehenden Areal lassen keine sinnvolle Anordnung der notwendigen Neuerungen zu. Aus diesem Grund werden gemäss dem Vorprojekt die Parzellen Kat.-Nrn. 2, 3, 5 und 1520 beansprucht.

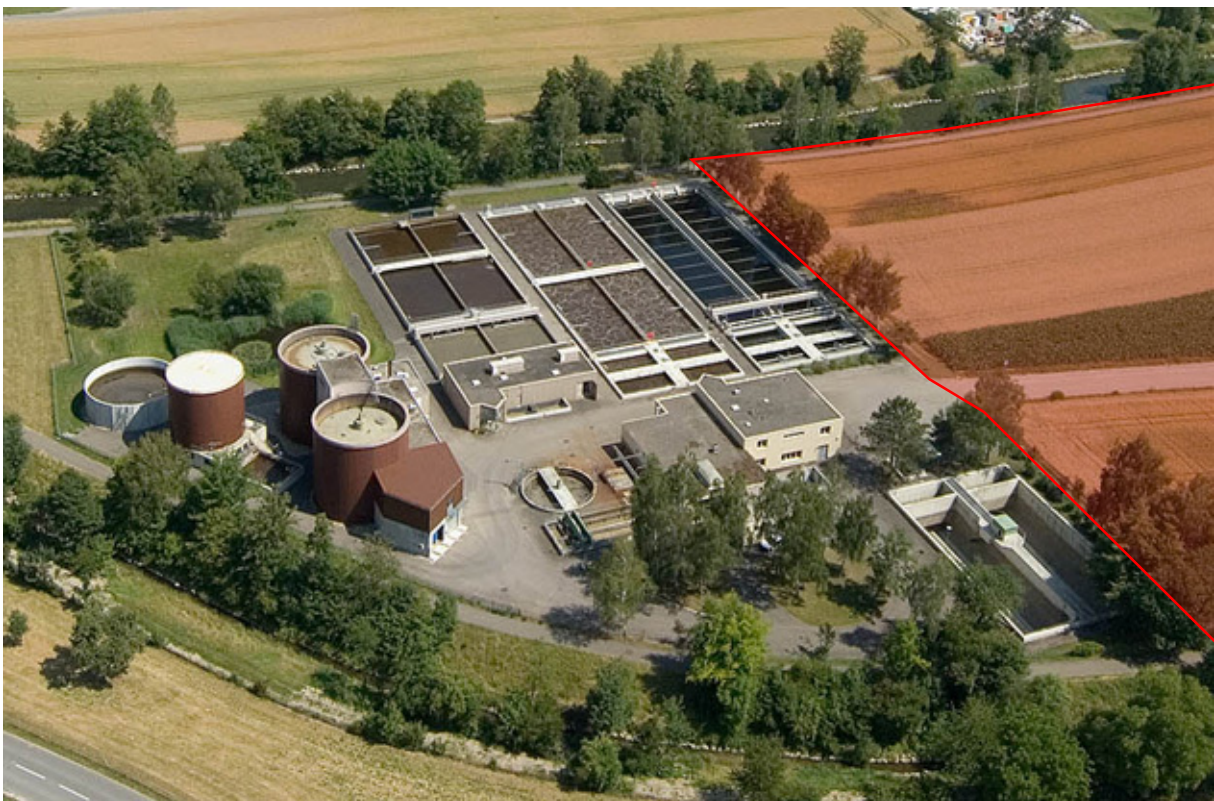


Abb. Foto ARA Au, Niederglatt, www.araniederglatt.ch

 Planungsgebiet Umzonung ARA Au

2.2 Vorprojekt ARA 2030¹

Ausgangslage

Die Wasserqualität in der Glatt wird durch die Einleitung der Abwasserreinigungsanlagen (ARA) wesentlich beeinflusst. Die stoffliche Belastung der Glatt und seiner Zuflüsse ist durch die Einleiter beträchtlich, die Zielvorgaben bezüglich Wasserqualität werden nicht erreicht.

Die starke Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre im Kanton Zürich ist noch nicht abgeschlossen und wird für die ARA Niederglatt in den nächsten 20 Jahren eine Belastungszunahme in der Grössenordnung von 20 % bedeuten.

Bestandesaufnahme ARA

Die mehrheitlich im Jahre 1972 erstellte mechanische Stufe der ARA Niederglatt ist sanierungsbedürftig, zum Teil überlastet oder ohne Umfahrungsmöglichkeiten zur Vereinfachung von Revisionsarbeiten. Das angegliederte Betriebsgebäude weist Schäden in der Bodenplatte auf kann den Ansprüchen hinsichtlich Raumbedarf für Werkstatt und Personal nicht mehr genügen.

Im Verbands-GEP wird gefordert, zusätzliches Regenbeckenvolumen in der Nähe der ARA bereitzustellen.

Die Belastungsgrenze der biologischen Stufe ist erreicht, eine Zunahme wie prognostiziert ist nicht mehr ohne Einbusse der Reinigungsleistung möglich.

Konzeptidee Vorprojekt

Im Vorprojekt ARA 2030 wurde versucht, bestehende Schwächen der heutigen Anlage zu erkennen und in einer Neudisposition Verbesserungen herbeizuführen. Bestehende Stärken wurden ebenso erkannt und im neuen Layout übernommen.

Im Wesentlichen wird die mechanische Vorreinigung neu erstellt und mit Reserven für spätere Ausbauprojekte ausgelegt.

Die biologische Stufe wird als fünfstrassige Belebtschlammanlage disponiert, wobei die Anlageanordnung so gewählt wird. Das aktuelle Projekt sieht die Realisation von drei Strassen vor. Die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 1520 wird als Reserve für weitere zwei Strassen in das Bauprojekt eingeplant und wird vom Zweckverband langfristig gesichert.

Aufgrund der heutigen, sehr guten Abscheideeigenschaften der Nachklärbecken werden neue Nachklärbecken analog den bestehenden Becken erstellt und auf eine Filtration verzichtet.

¹ ARA 2030, Ausbau ARA Niederglatt, Vorprojekt, Ingenieurbüro Gujer AG, Rümlang, 18. Juli 2013

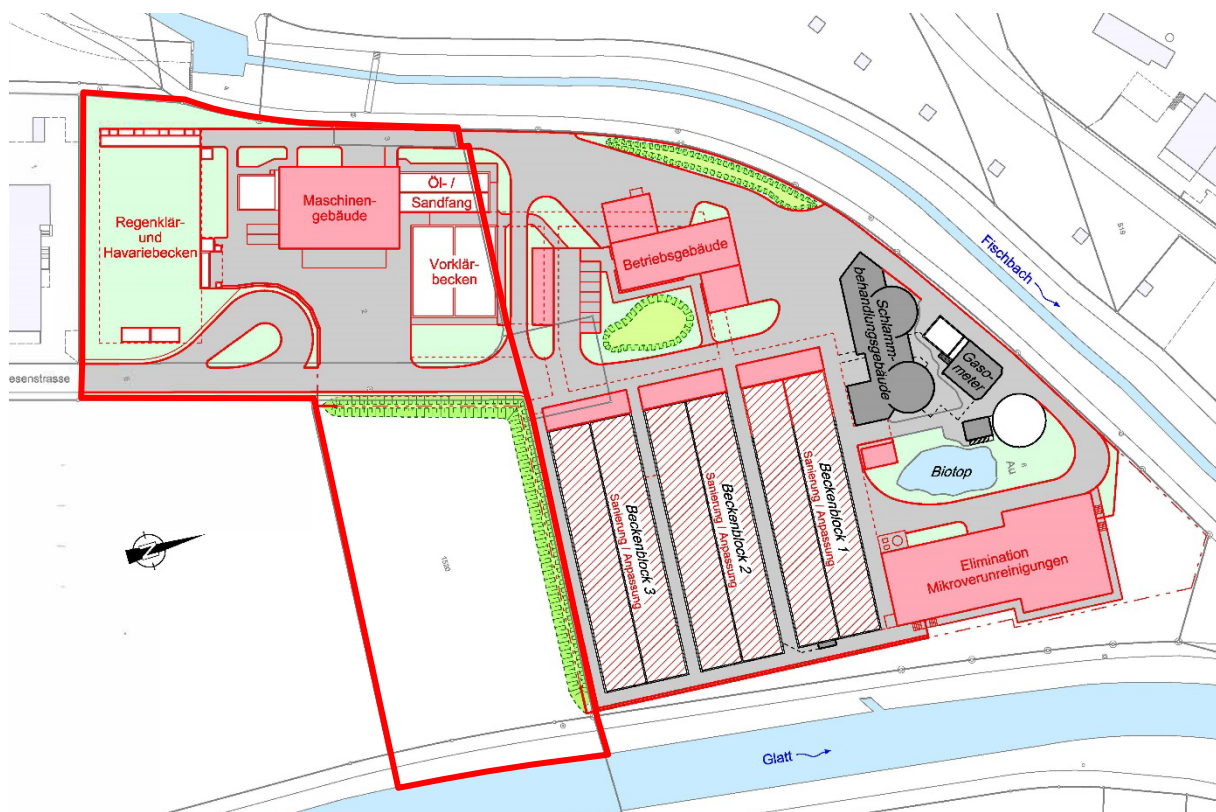


Abb. Ausschnitt Übersichtsplan zum Bericht, Ingenieurbüro Gujer AG, Rümlang, 24.08.2015 (ohne Masstab)
 — Planungsgebiet Umzonung ARA Au

Strassenprojekt Wendeanlage Brunnenwiesenstrasse

Aufgrund des geplanten Ausbaus und der Neugestaltung der ARA Au ist eine bauliche Anpassung der öffentlichen Brunnenwiesenstrasse notwendig. Künftig soll das Areal mit einem Zaun und einem Schiebeter über die Strasse rundum abgegrenzt. Neu verläuft die öffentliche Brunnenwiesenstrasse bis an diesen Zaun bzw. Tor. Am Ende entsteht eine neue Wendeanlage, voraussichtlich für Lastwagen mit Anhänger.

Das Strassenprojekt wird durch die Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt in Koordination mit dem Bauprojekt der ARA. Die Erschliessung der angrenzenden Gewerbezone wird weiterhin uneingeschränkt sichergestellt.

Heute ist die Parzelle Kat.-Nr. 5 vollständig im Besitz der Gemeinde Niederglatt. Aufgrund der Verkürzung der Brunnenwiesenstrasse und des Raumbedarfs für die Wendeanlage wird ein Landabtausch zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde stattfinden.

3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

3.1 Ausgangslage

Bau- und Zonenordnung

Der rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahr 1984 (in Kraft seit 2. März 1985), mit Revision im Jahr 1987, 1991, 1993, 2001 und 2014. Das Planungsgebiet befindet sich direkt südlich der ARA Au in der Gewerbezone G3. Die Zone für öffentliche Bauten der ARA Au ist der nördlichste Punkt des Gemeindegebietes.

Im Bereich der ARA Au existiert ein Gewässerabstandslinienplan nach § 67 PBG. Der Detailplan befindet sich im Anhang der Bau- und Zonenordnung. Die Gewässerabstandslinien müssen in Ergänzung zu den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen (Gewässerabstand) eingehalten werden. Die bestehenden Gewässerabstandslinien sind nicht Bestandteil dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.

Die umliegenden Flächen auf dem Gemeindegebiet von Höri befinden sich ohne Ausnahme in der Landwirtschaftszone.

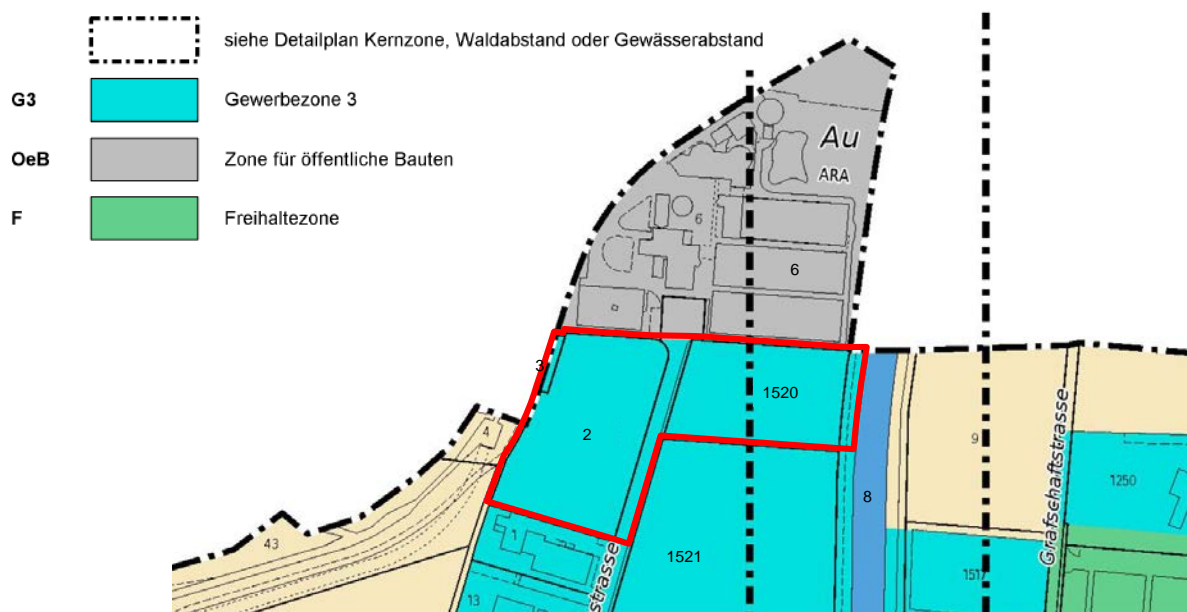


Abb. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan, Müller Ingenieure AG, 2009 (ohne Massstab)

— Planungsgebiet Umzonung ARA Au

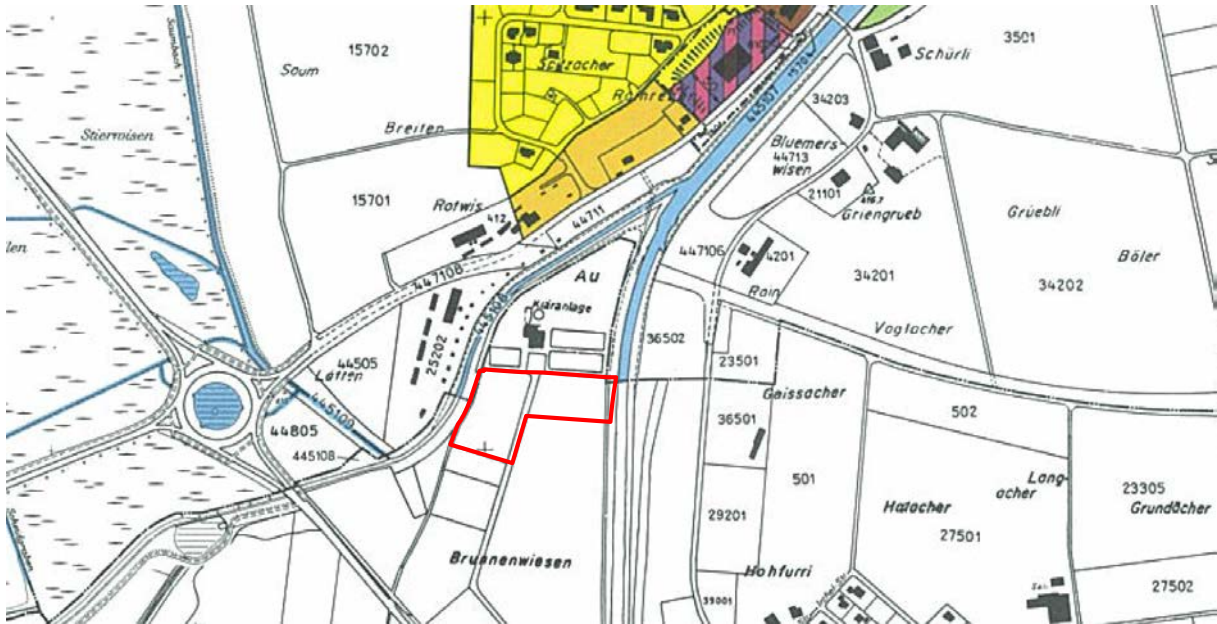


Abb. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Hörli, 1994 (ohne Massstab)

— Planungsgebiet Umzonung ARA Au

3.2 Zonenplanänderungen

Zone für öffentliche Bauten

Von der Zonenplanänderung betroffen sind die Parzellen Kat-Nrn. 2 (5'921 m²), 3 (136 m²), 1520 (4'330 m²) und teilweise 5 (Strassenparzelle, 1'013 m²). Das Gebiet wird der geplanten Nutzung entsprechend vollständig von der Gewerbezone 3 (G3) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) umgezont. Die Fläche der Umzonung beträgt insgesamt 11'400 m².



Abb. Ausschnitt Teilrevision BZO, Müller Ingenieure AG, Mai 2015 (ohne Massstab)

----- Planungsgebiet Umzonung ARA Au

Brunnenwiesenstrasse

Die Brunnenwiesenstrasse (Kat.-Nr. 5) wird bis zum südlichen Ende der Parzelle Kat.-Nr. 2 ebenfalls umgezont. Die geplante Erschliessung der ARA bzw. die geplante Wendeanlage sollen zusammen mit der ARA Au vollständig in der Zone für öffentliche Bauten liegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt gilt nach Art. 30 für das Gebiet der Kläranlage explizit die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die neue Zone für öffentliche Bauten (OeB) wird folglich ebenfalls der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Bauordnung

Die Zone für öffentliche Bauten (OeB) ist bereits in der Bau- und Zonenordnung definiert. Die zulässigen Grundmasse (max. 3 Vollgeschosse, max. 2 Dachgeschosse, mind. 3.5 m Grundabstand) genügen dem geplanten Ausbauprojekt.

Es besteht kein Anpassungsbedarf.

4 Nachweise / Grundlagen

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss den kantonalen Vorgaben erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang dokumentiert.

UVP-Pflicht

Gemäss Anhang Nr. 40.9 UVPV sind «Abwasserreinigungsanlagen für eine Kapazität von mehr als 20'000 Einwohnergleichwerten» UVP-pflichtig. Die Anzahl EGW entspricht der Summe der an eine Kläranlage angeschlossenen Einwohner und in Einwohneräquivalent umgerechnete Belastungen aus Industrie und Gewerbe. Die Ausbaugrösse der ARA Au beträgt 43'000 Einwohnerwerte. Damit muss für den geplanten Ausbau der Anlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde bereits dem Bauamt Niederglatt eingereicht.

4.2 Siedlung

Haushälterische Bodennutzung

Die ARA wird am bestehenden Standort aufgewertet und erweitert. Zudem werden im Rahmen des Ausbauprojekts Landflächen für eine künftige Erweiterung gesichert. Mit diesen baulichen und planerischen Massnahmen kann die ARA Niederglatt an diesem Standort langfristig weiter betrieben und damit das Abwasser einer ganzen Region gereinigt werden. Dadurch sind in den betroffenen Gemeinden keine zusätzlichen Flächen für den Bau einer neuen oder weiteren Abwasserreinigungsanlage nötig.

Die Anordnung und Dimensionierung der verschiedenen Elemente werden im Bauprojekt so kompakt gehalten, wie dies betrieblich und wirtschaftlich möglich ist.

Eignung Nutzungszuordnung

Gemäss § 60 Abs. 1 PBG können Grundstücke, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Die betroffenen Grundstücke sollen dem Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach-Glatt langfristig zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung stehen. Der bestehende Teil der ARA Au befindet sich bereits in der Zone für öffentliche Bauten. Die Gewerbezone ist industriellen und gewerblichen Betrieben vorbehalten. Bei einer öffentlichen Abwasserreinigungsanlage handelt es sich nicht um einen solchen Betrieb.

Gleichzeitig wird mit der geplanten Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten keine Wohnbauentwicklung gefördert. In der Zone für öffentliche Bauten ist grundsätzlich keine Wohnnutzung zulässig bzw. nur sehr beschränkt. Auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage ist keine Wohnnutzung erforderlich zur Erfüllung der genannten öffentlichen Aufgabe.

Die heutige ARA Niederglatt befindet sich im Gewerbegebiet der Gemeinde Niederglatt. Das AWEL hat sich bezüglich der Standortfrage mehrmals unmissverständlich diesbezüglich geäußert, dass der Standort der ARA nicht in Frage gestellt wird und auch künftige Ausbaumassnahmen am Standort realisiert werden sollen.

Die ARA befindet sich abseits der Wohngebiete und ist trotzdem ein Bestandteil des kompakten Siedlungsgebietes. Die Glatt und der Fischbach schaffen einen natürlichen Abschluss. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Der Standort und die Lage angrenzend zur Brunnenwiesenstrasse sind geeignet für die geplante öffentliche Nutzung.

Verfügbarkeit Bauland

Die Parzelle Kat.-Nr. 6 (bestehende Anlage) ist im Besitz des Zweckverbands Abwasserreinigung Fischbach-Glatt. Dem Zweckverband Abwasserreinigung Fischbach-Glatt gehören neben Niederglatt als Standortgemeinde die Gemeinden Bachs, Dielsdorf, Neerach, Niederhasli, Oberglatt, Regensberg, Rümlang und Steinmaur an.

Der Zweckverband ARA Fischbach Glatt hat für künftige Ausbauten vorgesorgt und die angrenzenden Parzellen (Kat. Nr. 2 und Kat. Nr. 1520) zur Landbeschaffung käuflich erworben. Die neu beschafften Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Vereinbarungen über die Nutzungen sind rechtzeitig vor Baubeginn aufzuheben.

Ebenfalls hat der Zweckverband vom Kanton Zürich die Parzelle Kat.-Nr. 3 im Oktober 2015 erworben. Der Erwerb eines Teilstücks der Strassenparzelle Kat.-Nr. 5 (Politische Gemeinde Niederglatt) ist ebenfalls durch den Zweckverband vorgesehen.

Übereinstimmung Entwicklungsstrategie Gemeinde

Die ARA Niederglatt ist bestehend, altersbedingt sanierungsbedürftig und soll weiter ausgebaut werden. Der Standort der heutigen Anlage wird von der Gemeinde befürwortet. Der Standort der ARA sowie künftige Ausbaumassnahmen an diesem Standort werden auch durch das AWEL nicht in Frage gestellt.

Die vorliegende Umzonung sowie der geplante Ausbau der ARA ist im Interesse der Gemeinde Niederglatt und stimmt mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde überein.

Übereinstimmung Kantonalen Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan organisieren und strukturieren die Gemeinden das Siedlungsgebiet gemäss den kantonalen und regionalen Festlegungen sowie den Vorgaben des kommunalen Richtplans mit Bauzonen, Freihaltezonen und Reservezonen. Bau- und Reservezonen sind innerhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiets anzuordnen.

Die Abwasserreinigungsanlage Niederglatt ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Zudem verlaufen eine zu prüfende Linienführung einer Hauptverkehrsstrasse von Bülach nach Dielsdorf sowie zwei geplante Wasserleitungen angrenzend zum Planungsgebiet. Bei der zu prüfenden Linienführung handelt es sich um die „Umfahrung Höri-Neeracher Ried“ (Eintrag Nr. 47).



Abb. Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich, Stand: 18. September 2015

— Planungsgebiet

Koordination „Ausbau ARA Au“ mit Richtplaneintrag „Umfahrung Höri-Neeracher Ried“

Gemäss dem Schreiben des Amtes für Verkehr vom 01. März 2016 (vgl. Beilage 2) lassen sich nach heutigem Kenntnisstand der Planung das Ausbauprojekt ARA Au und die im kantonalen Richtplan vorgesehene Strassenverlegung koordinieren und schliessen sich nicht aus. Damit sind der Ausbau der ARA und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung aus Sicht des Amtes für Verkehr genehmigungsfähig.

Übereinstimmung Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan

Der Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wird aktuell überarbeitet. Der Vorstand der PZU hat den Entwurf des regionalen Richtplanes am 7. Dezember 2015 zu Händen der 2. Anhörung der neben- und untergeordneten Planungsträgern sowie 2. Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet.

Die Region setzt sich zum Ziel, die Abwasserentsorgung effizient zu organisieren und auf dem neusten Stand der Technik zu halten. Im regionalen Richtplan «Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen» legt die PZU Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung wie Reservoirs, Kläranlagen und Anlagen zur Energieerzeugung räumlich fest. Sie sichert damit den Raum für Anlagen von regionaler Bedeutung. Die PZU berücksichtigt dabei die Anforderungen von Siedlung, Landschaft und Wirtschaftlichkeit.

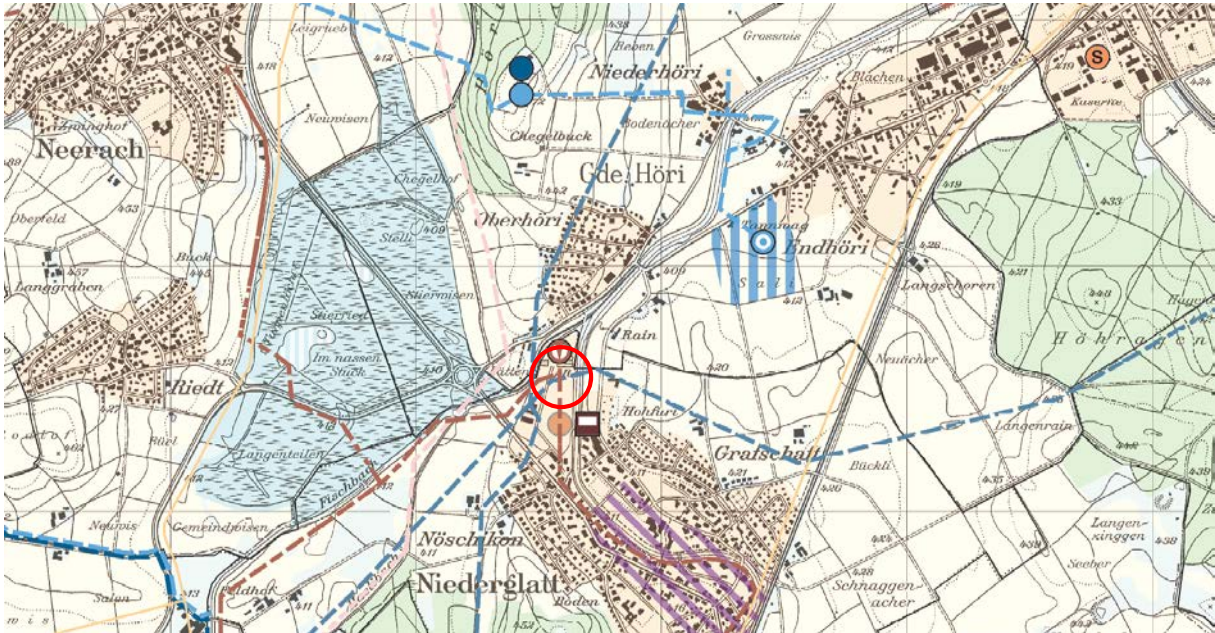


Abb. Ausschnitt Regionaler Richtplan Unterland, «Versorgung, Entsorgung, ...» 1:25'000, 07.12.2015

— Planungsgebiet

In der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung hat die Planungsgruppe Zürcher Unterland Standort und Lage für die geplante öffentliche Nutzung als geeignet gewürdigt. Aus regionaler Sicht ist gegen die vorliegende Teilrevision der BZO nichts einzuwenden.

Lärmschutz

Grundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen ist die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. Februar 2015). Diese sieht vor, dass den im Raumplanungsgesetz definierten Nutzungszonen Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen sind. Je nach Empfindlichkeitsstufe gelten andere Grenzwerte für den maximal zulässigen Beurteilungspegel. Das nächste Siedlungsgebiet liegt in der Gemeinde Höri und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Durch die Einhausung der mechanischen Vorreinigung, der Gebläse und der Schlammwässerung sowie dem Einsatz von schalldämpfenden Vorrichtungen bei den Entwässerungsventilen der Belüftungseinrichtungen sind wesentliche Lärmquellen eingedämmt. Die Anforderungen können damit eingehalten werden.

Archäologie

Im Planungsgebiet befindet sich eine archäologische Zone 002 (mittelsteinzeitliche Jägerlagerplätze). Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Im Vorfeld der geplanten Bauarbeiten müssen die archäologischen Befunde/Funde gesichert werden. Es gelten Seite Archäologie folgende Auflagen:

- Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, 043 259 69 11) frühzeitig abzusprechen.

- Falls in Abwesenheit der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.
- Allfällige weitere Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

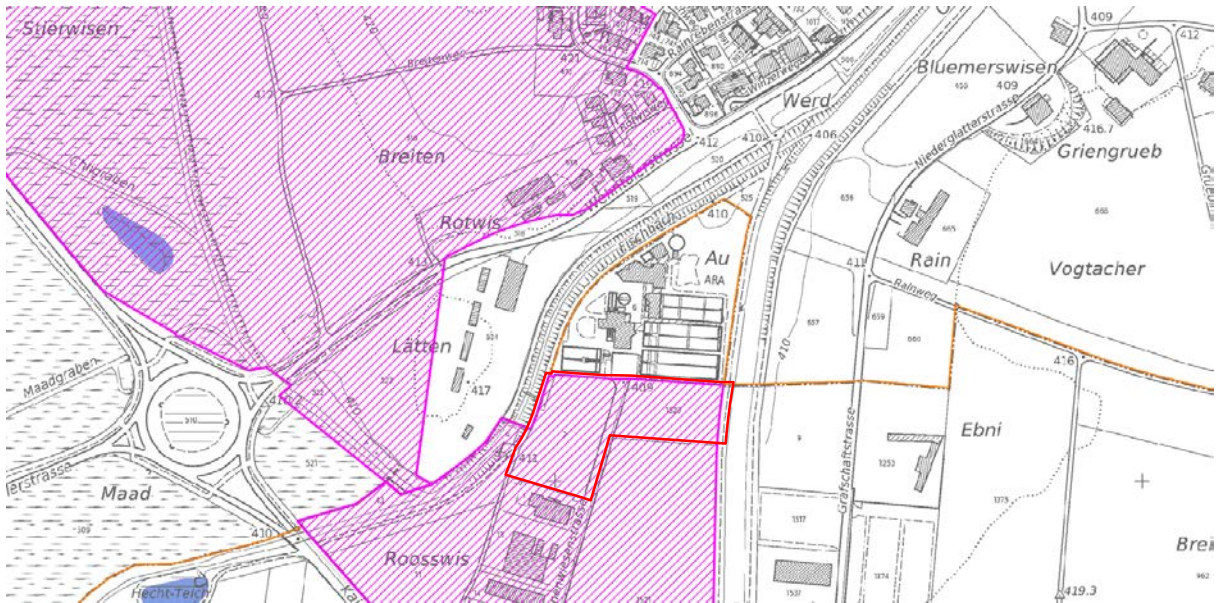


Abb. Ausschnitt archäologische Zonenpläne, <http://maps.zh.ch>, Februar 2015

— Planungsgebiet Umzonung ARA Au

/// Archäologische Zone

Für die Sondierungen (ca. 30 Baggerschnitte) wurde von der Kläranlagekommission des Zweckverbandes ein Betrag von CHF 45'000 in den Kostenvoranschlag aufgenommen. Falls nach den Sondierungen auch noch archäologische Ausgrabungen notwendig werden, fallen zusätzliche Kosten zulasten der Bauherrschaft an. Diese können zurzeit noch nicht beziffert werden.

Luftverschmutzung und Gerüche

Zur Verhinderung von Geruchsemissionen sind folgende konzeptionellen und technischen Vorkehrungen vorgesehen:

- *Relevante Geruchsquellen aus Hebewerk und mechanischer Vorreinigung werden gezielt gefasst und in einer Biofilteranlage gereinigt.*
- *Sandfang und Vorklärbecken werden mit Glasfaser-Kunststoff-Elementen abgedeckt.*
- *Die komplette Mischwasserbehandlung (Regenbecken) wird abgedeckt.*

Bei allen innerhalb der ARA bestehenden Emissionsquellen sind die Anforderungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) des Bundes vom 16. Dezember 1985 im Sinne von Anhang 1, Ziffer 32, einzuhalten. Durch die Unterbringung der Rechenanlage und der Schlammwässerung sowie sämtlicher Maschinen und Installationen in geschlossenen Räumen und dem Einsatz der entsprechenden Lüftungs- und Abluftreinigungsanlagen nach neuestem Stand der Technik können Geruchsemissionen im Gebiet ausserhalb des ARA–Areal gesichert vermieden werden

4.3 Erschliessung

Wasserversorgung / Entwässerung / Energie

Wasser

Entlang der bestehenden Nachklärung verläuft eine Wasserleitung der Wasserversorgung Niederglatt. An der Parzellengrenze ist ein Hydrant vorhanden. Aufgrund der künftigen Ausdehnung der ARA ist ein zweiter Hydrant vorzusehen und die Wasserleitung zu verlegen. Bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Vorprojektes wurde die Wasserversorgung Niederglatt über das Vorhaben informiert.

Elektrizität und Telefon

Die ARA Niederglatt ist über Mittelspannung erschlossen. Der künftige Strombezug der ausgebauten Anlage kann abgedeckt werden. Die ARA ist ebenfalls bezüglich Telefonleitung erschlossen.

Kapazität Strassennetz

Der geplante Ausbau der ARA Au verursacht weniger Verkehr, als ursprünglich bei der Erschliessung der Gewerbezone gerechnet wurde. Die Kapazitätsgrenzen des übergeordneten Strassennetzes werden nicht erreicht.

Parkierung und Erschliessung

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch über die Brunnenwiesenstrasse vollständig erschlossen. *Die künftige Erschliessung der ARA Parzelle wird weiterhin über die Brunnenwiesenstrasse erfolgen. Die bestehende Zufahrtsstrasse und der Wendepplatz am Ende der Strasse sind im Eigentum der politischen Gemeinde Niederglatt.* Um die ARA Au auch nach dem Ausbau weiterhin optimal zu erschliessen, wird ein Strassenprojekt inkl. einer neuen

Wendeanlage erarbeitet. In Zusammenhang mit den geplanten Ausbauten werden Gespräche mit der Gemeinde Niederglatt hinsichtlich der Finanzierung eines neuen Kehrplatzes und der Nutzung der Brunnenwiesenstrasse geführt.

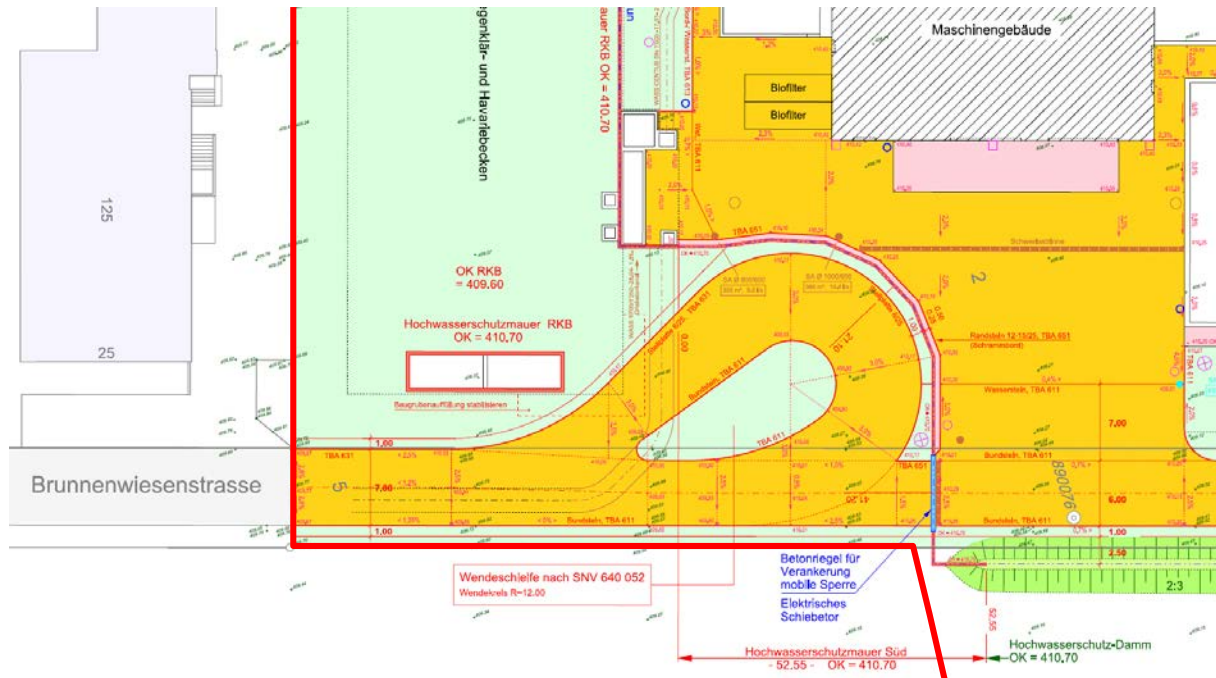


Abb. Ausschnitt Umgebungsplan West, Ingenieurbüro Gujer AG, Rümlang, 16.01.2015

— Planungsgebiet Umzonung ARA Au

4.4 Natur und Landschaft

Einordnung in die Landschaft

Das Konzept des Vorprojekts sieht den Komplettersatz der Vorreinigung samt Sandfang sowie des Betriebsgebäudes vor. Diese Ausgangssituation ermöglicht es, der ARA Niederglatt ein neues, einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen. Die Anlage mit ihren markanten Faultürmen ist von der Wehntalerstrasse wie auch vom Fuss- und Fahrradweg entlang des Fischbaches gut einsehbar.

Die bestehenden Becken und Hochbauten sind in den Materialien Beton und Profilblech gehalten. Bei der Material- und Farbwahl der ergänzenden Bauteile soll das Bestehende mit einbezogen und mit minimalem Aufwand angeglichen werden. Somit würde die neue ARA von folgenden Materialien geprägt:

- Beckenblöcke und Sockelgeschosse in Sichtbeton
- Technische Gebäude mit profilierten Blechfassaden
- „Kommandozentrale“ mit Holzverkleidung

Zur bestmöglichen Einbindung der technischen Gebäude in die umgebende Landschaft könnten deren Fassaden alternativ mit einer Holzverkleidung versehen werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Verordnung zum Schutze des Neeracherriedes

Gemäss § 1 Verordnung zum Schutze des Neeracherriedes vom 19. Juli 1956 werden das Neeracherried und seine Umgebung als geschütztes Gebiet erklärt. Das Verordnungsgebiet wird in vier Zonen eingeteilt. Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend zum Schutzgebiet, ist jedoch nicht direkt davon betroffen.

Die geplante Umzonung widerspricht der Schutzverordnung nicht. Des Weiteren wird mit dem geplanten Bauprojekt das Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

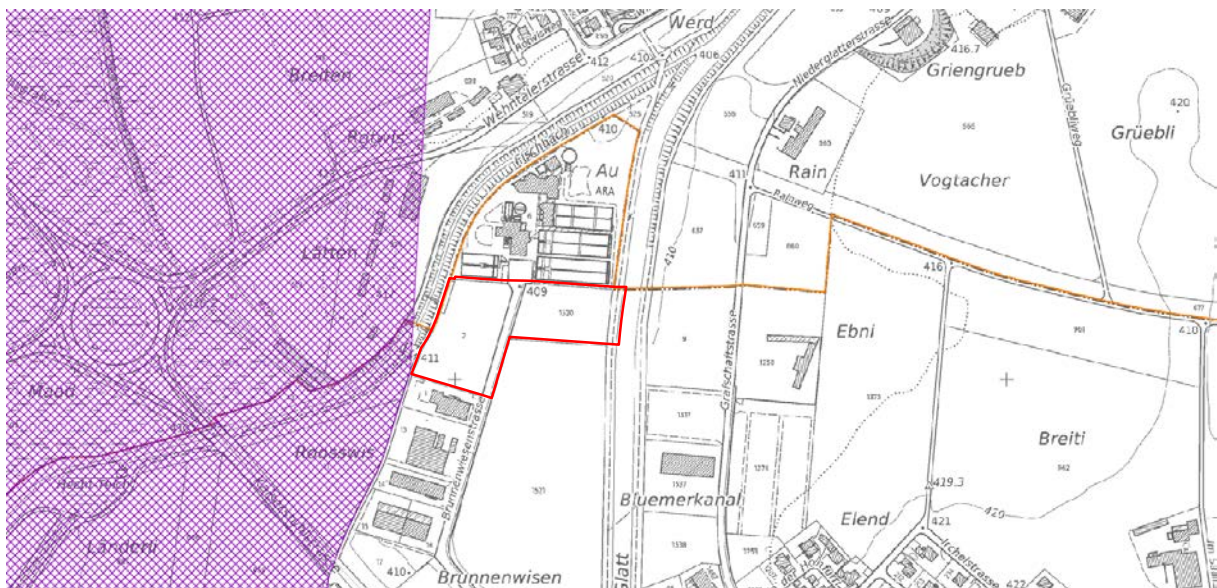


Abb. Ausschnitt Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen, <http://maps.zh.ch>, März 2014

- Planungsgebiet Umzonung ARA Au
- ▨ Rechtskräftiges Schutzgebiet Neeracherried

Amphibien

Aus dem Neeracher-Riedt sind jahreszeitlich bedingt grössere Wanderströme von Fröschen in Richtung ARA festzustellen. Es ist ein Anliegen des Betriebes, im Rahmen der Bauprojektierung Massnahmen vorzusehen, welche das Überleben der Tiere weitgehend sicherstellen können; resp. es muss sichergestellt werden, dass sich die neuen Anlagen nicht zu einer Tierfalle entwickeln.

Mit der vorgesehenen Abdeckung sämtlicher Wasserflächen bis und mit Vorklärung sind wesentliche Voraussetzungen dazu geschaffen. Weitere Massnahmen (Abdeckung, Ausstiegshilfen etc.) sind ev. in Absprache mit Sachverständigen im Rahmen des Bauprojektes auszuarbeiten.

4.5 Wasser und Boden

Naturgefahren

Das Gebiet der Zonenplanänderung befindet sich im Bereich einer Gefährdung durch Hochwasser. *Abwasserreinigungsanlagen sind zwingend gegenüber Hochwasserereignissen hundertjähriger Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ_{100}) zu schützen. Systemrelevante Anlagenteile sollten gegenüber Hochwasserereignissen dreihundertjähriger Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ_{300}) permanent geschützt sein.* Für das Bauprojekt muss im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes nachgewiesen werden, wie diese Anforderungen eingehalten werden können.

Gewässerschutz

Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung Niederglatt wurden gegenüber der Glatt Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG festgelegt. Der Gewässerabstand beträgt im Bereich der Zonenplanänderung 10 m ab der Parzellengrenze der Parzellen Kat.-Nrn. 8 (Niederglatt) und 1023 (Höri).

Der Gewässerabstand wurde bereits in Absprache mit dem AWEL im Bauprojekt berücksichtigt. Der Unterhalt des Gewässerabstandsstreifens (zwischen ARA-Umzäunung und der Glatt) erfolgt gemäss Vorgabe AWEL durch den Kanton. Hier ist im Rahmen des Bauprojektes der Kanton betreffend Bepflanzungsvorgaben beizuziehen.

Grundwasserschutz

Die projektierten Bauten liegen vollständig im Gewässerschutzbereich A_u . Im Bereich A_u sind Bauten und Anlagen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird (GSchV, Anh. 4, Ziff. 211, Abs. 2).

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich der geplanten Bauten bei ca. 403.50 m ü. M. Aufgrund der bisherigen Planungen sind demnach einzig das Regenbecken (Sohllentiefe 402.20) sowie die Trichter der Vorklärung und des neuen Beckenblocks kritisch.

Die geologischen Verhältnisse im Bereich des neuen Regenbeckens werden im Rahmen der Bauprojektierung gemeinsam mit dem AWEL abgeklärt.

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte während 60 Tagen vom 12. Juni 2015 bis 11. August 2015. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Kanton Zürich und der Regionalzeitschrift Zürcher Unterländer. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung, Grafenschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind bei der Gemeinde keine Einwendungen eingegangen.

5.2 Anhörung

Alle Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden zur Anhörung eingeladen mit den entsprechenden Unterlagen bedient. Die Gemeinden Neerach, Niederhasli, Oberglatt und Steinmaur haben positive Rückmeldungen ohne Anträge erstattet oder aufgrund der unwesentlichen Auswirkungen in Bezug auf ihre Gemeinde auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Gemeinde Höri unterstützt den Ausbau, aber äussert auch bedenken. Die PZU unterstützt aufgrund des geeigneten Standorts und der geplanten Nutzung den Ausbau der ARA.

Anhörung Gemeinde Höri

Der Gemeinderat Höri unterstützt gemäss dem Protokollauszug vom 30.06.2015 die Teilrevision wohlwollend. Jedoch wird bemerkt, dass die ARA Au an das Gemeindegebiet Höri grenzt und in naher Distanz zum Wohngebiet Oberhöri liegt. Aus diesem Grund sollen aus Sicht des Gemeinderats Höri bei der weiteren Bearbeitung des Ausbauprojekts der ARA folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Der Thematik Lärmschutz und Luftreinhaltung (u.a. für das Wohngebiet Oberhöri) ist in Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung besondere Beachtung zu schenken. Der Bericht der Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Bewilligungsverfahren dem Gemeinderat Höri zuzustellen.
- Mit den kantonalen Fachstellen und den direkt betroffenen Gemeinden sind die möglichen Linienführungen für die Umfahrung Höri und Neeracher Ried abzugleichen.

Stellungnahme Gemeinderat Niederglatt

Dem Gemeinderat Niederglatt ist die Minimierung der Lärm- und Geruchsemissionen der ARA ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Der Gemeinderat Niederglatt hat aus den eingereichten Baugesuchunterlagen, inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung, zur Kenntnis genommen,

dass geruchsbelastete Prozesse (mechanische Reinigung ohne Raum zur Niederspannungsverteilung und das Vorklärbecken) geschlossen ausgeführt, die Räumlichkeiten mit einer Zwangsbelüftung ausgerüstet und die geruchsbelastete Abluft an eine Reinigungsanlage (z.B. Biofilter) angeschlossen werden.

Als Nachweis der getroffenen Massnahmen wird im Bewilligungsverfahren dem Gemeinderat Höri der Bericht der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Kenntnisnahme zugestellt.

Bezüglich der geplanten Linienführungen für die Umfahrung Höri und Neeracher Ried wurden mit den kantonalen Fachstellen Gespräche geführt und mögliche Lösungen diskutiert. Dabei wurde vom Amt für Verkehr festgehalten, dass eine Trassierung der Strasse über das geplante Regenklärbecken der ARA möglich wäre, womit eine Umsetzung der im Richtplan eingetragenen Linienführung durch das ARA-Ausbauprojekt nicht verunmöglicht wird.

Die Hinweise der Gemeinde Höri bezüglich Lärmschutz und Umfahrungsstrasse wurden den Projektverantwortlichen des Bauprojektes Ausbau der ARA zur Berücksichtigung für den Ausbau der ARA Au weitergeleitet.

5.3 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem „Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen“ zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Da während der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingegangen sind und alle Hinweise aus der Anhörung bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden, wird in diesem Fall auf die Erstellung des Berichtes der nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet.

5.4 Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 01.06.2015 parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 17. Sept. 2015 vor. Dabei wurde festgestellt, dass sich ein Konflikt mit dem kantonalen Richtplan betreffend der „Umfahrung Höri-Neeracher Ried“ vorliegt. In einer zweiten Vorprüfung (Bericht vom 19. Oktober 2016) wurde die Vorlage als genehmigungsfähig beurteilt. Hinweise der ersten Vorprüfung wurden umgesetzt. Mit dem Schreiben vom 1. März hat zudem das Amt für Verkehr bestätigt, dass der Eintrag im kantonalen Richtplan zur Umfahrung mit dem Ausbau der ARA und der vorliegenden Umzonung kompatibel ist.

5.5 Ablauf der Planung

Januar – März 2015

Auftragsvergabe, Abklärungen Amt für Raumentwicklung, Koordination Gemeinde und Projektverfasser

März 2015

Entwurf Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Mai – August 2015

Beschluss GR (01.06.2015), Öffentliche Auflage (12.06.2015 – 11.08.2015), Eingabe kantonale Vorprüfung sowie Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe PZU

Sept.2015 – Juni 2016

Klärung Sachverhalt Richtplaneintrag betr. Umfahrung Neeracherried

Juli 2016

Überarbeitung Teilrevision, Ergänzung Planungsbericht, Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Juli – Oktober 2016

Beschluss GR, 2. kantonale Vorprüfung

Dezember 2016

Überarbeitung Teilrevision

Januar 2017

Verabschiedung Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung GV

Juni 2017

Festsetzung Gemeindeversammlung GV, Ausschreibung Beschluss GV (30 Tage)

Juli 2017

Rechtskraftbescheinigung Bezirksrat, Einreichung ARE zur Genehmigung

Juli - September 2017

Genehmigungsverfahren Baudirektion Kanton Zürich, Genehmigung

Oktober 2017

Ausschreibung Genehmigung Kanton und Festsetzung GV (30 Tage)

November 2017

Publikation Inkraftsetzung, Mitteilung Verwaltungsgericht und Baurekursgericht sowie ARE, Nachführung Daten amtliche Vermessung

Anhang 1

Checkliste «Revision Nutzungsplanung»

Siedlung	nicht relevant	relevant
• Bedarf an zusätzlichem Bauland / Kapazitätsberechnung	x	
• Haushälterische Bodennutzung		x
• Eignung Nutzungszuordnung		x
• Verfügbarkeit Bauland		x
• Übereinstimmung Entwicklungsstrategie Gemeinde		x
• Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung		x
• Lärmschutz		x
• Luftverschmutzung und Gerüche		x
• Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
• Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
• Archäologie		x
• Störfallvorsorge		x
Erschliessung	nicht relevant	relevant
• Wasserversorgung / Entwässerung / Energie		x
• Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
• Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
• Anschluss Langsamverkehrsnetz	x	
• Parkierung und Erschliessung		x
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
• Einordnung in die Landschaft		x
• Natur- und Landschaftsschutz		x
• Wald nach Waldgesetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
• Naturgefahren		x
• Fruchtfolgeflächen (FFF)	x	
• Gewässerschutz		x
• Grundwasserschutz		x
• Belastete Standorte	x	

Beilagen

- Beilage 1: ARA 2030 Ausbau ARA Niederglatt, Kurzinformationen zum Bauprojekt, Ingenieurbüro Gujer AG, Rümlang, 31. März 2015
- Beilage 2: Schreiben „Ausbau ARA Au – Koordination mit kant. Richtplaneintrag Strassenverlegung Neeracherried“ von Markus Traber, Amt für Verkehr zuhanden des Zweckverbands ARA Fischbach-Glatt vom 01. März 2016

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Umzonung ARA Au) Inkraftsetzung**

Niederglatt ZH. Der Gemeinderat hat am 26.03.2018 beschlossen:
Die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 3, 5 (Teilgebiet) und 1520, an der Brunnenwiesenstrasse gelegen, von der Gewerbezone (G3) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) wurde von der Gemeindeversammlung am 14.06.2017 beschlossen und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 07.12.2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 09.03.2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Umzonung der vorstehend erwähnten Grundstücke tritt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.2018 am 01.05.2018 in Kraft.
Gemeinderat Niederglatt

00232833