

Kommunaler Richtplan ONN Oberglatt – Niederhasli – Niederglatt

Richtplan ONN

Bericht nach Art. 47 RPV



stadtraumverkehr

Birchler+Wicki
Sihlquai 75
CH-8005 Zürich

T 043 366 96 10
F 043 366 96 14
inbox@stadtraumverkehr.ch

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Gemeinsame Planung – Entwicklungsstrategie ONN	3
	1.2 Bedeutung des Richtplanes	5
	1.3 Umfang der Revision der kommunalen Richtplanung	6
	1.4 Kostenfolgen	7
	2. Übergeordnete Vorgaben	8
	2.1 Kanton Zürich	8
	2.2 Region Zürcher Unterland	10
	3. Siedlungsplan	11
	3.1 Bestehende Grundlagen Siedlung	11
	3.2 Ziele	13
	3.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Nutzungsdichtestufen	14
	3.4 Ergänzende Erläuterungen zu den weiteren Festlegungen	26
	3.5 Übersicht Verlagerungsmechanismen	38
	3.6 Anpassungsbedarf regionaler Richtplan	39
	4. Landschaftsplan	42
	4.1 Bestehende Grundlagen Landschaft	42
	4.2 Ziele	44
	4.3 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplintext	45
	4.4 Aufzuhebende Planinhalte	55
	4.5 Erläuterungen zu Planinhalten ohne kommunale Festsetzungsinhalte	57
	5. Verkehrsplan	64
	5.1 Bestehende Grundlagen Verkehr	64
	5.2 Ziele	69
	5.3 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplintext	71
	6. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	80
	6.1 Bestehende Grundlagen öBA	80
	6.2 Bedeutung	80
	6.3 Ziele	81
	6.4 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplintext	81
	7. Versorgungsplan	85
	7.1 Bestehende Grundlagen Versorgung	85
	7.2 Aufhebung des kommunalen Versorgungsplanes	86
	8. Auswirkungen	87
	9. Mitwirkung	95
	9.1 Übersicht	95
	9.2 öffentliche Auflage	95
	9.3 Anhörung	96
	9.4 Kantonale Vorprüfung	96

Auftraggeber

Gemeinden Oberglatt – Niederhasli – Niederglatt

Bearbeitung Siedlung / Landschaft

Suter • von Känel • Wild • AG: Peter von Känel, Anita Suter

Bearbeitung Verkehr

stadtraumverkehr: Alexandra Wicki, Gianna Müller

1. Einleitung

1.1 Gemeinsame Planung – Entwicklungsstrategie ONN

Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt liegen im Zürcher Unterland in unmittelbarer Umgebung des Flughafens Zürich zwischen den regionalen Zentren Bülach und Dielsdorf. Sie bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum und stellen zusammen ein eigentliches Subzentrum dar.

Alle drei Gemeinden sind gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Dies entspricht nur bedingt der Situation und den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden, welche sich gemeinsam als "urbane Wohnlandschaft" entwickeln möchten.

Auch die Region sieht im Bereich der Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt ("ONN") einen dynamisch städtischen Raum.

Gemeinsame Planung - gemeinsame Entwicklungs- strategie

Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten gemeinsam hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich in einer ersten Phase eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für den Raum ONN erarbeitet.

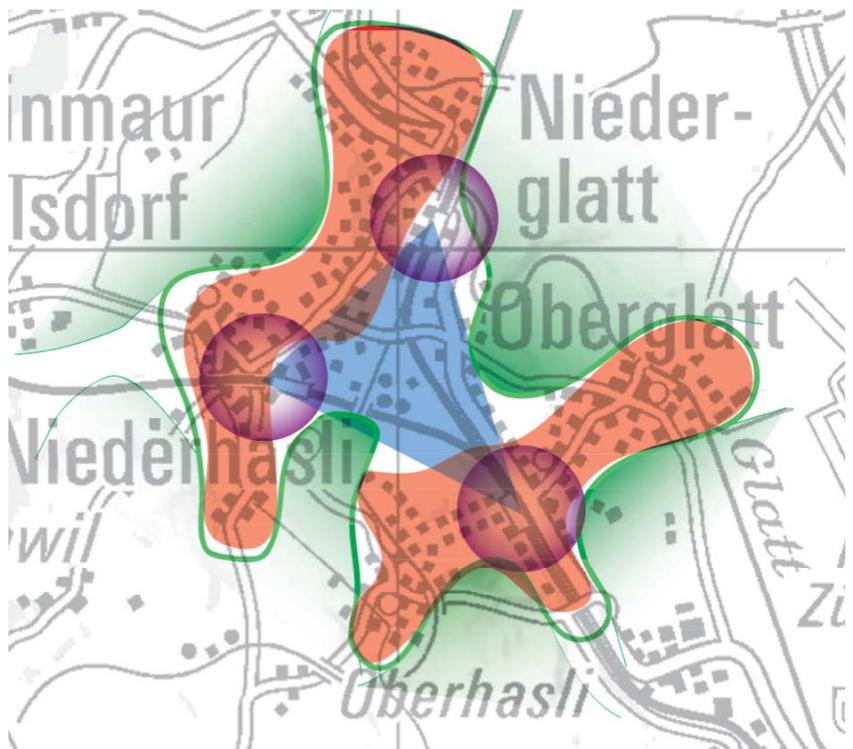
Leitidee der Entwicklungsstrategie

 gemeinsam das **Arbeitsplatzgebiet** entwickeln

 Bahnhofsumfelder in attraktive **Gebiete für Wohnen und Arbeiten** umwandeln

 an **zentralen Lagen verdichten** und Kapazitäten schaffen

 gemeinsam die **Landschaft** aufwerten



Handlungsräume der
Entwicklungsstrategie für die
Siedlungsentwicklung

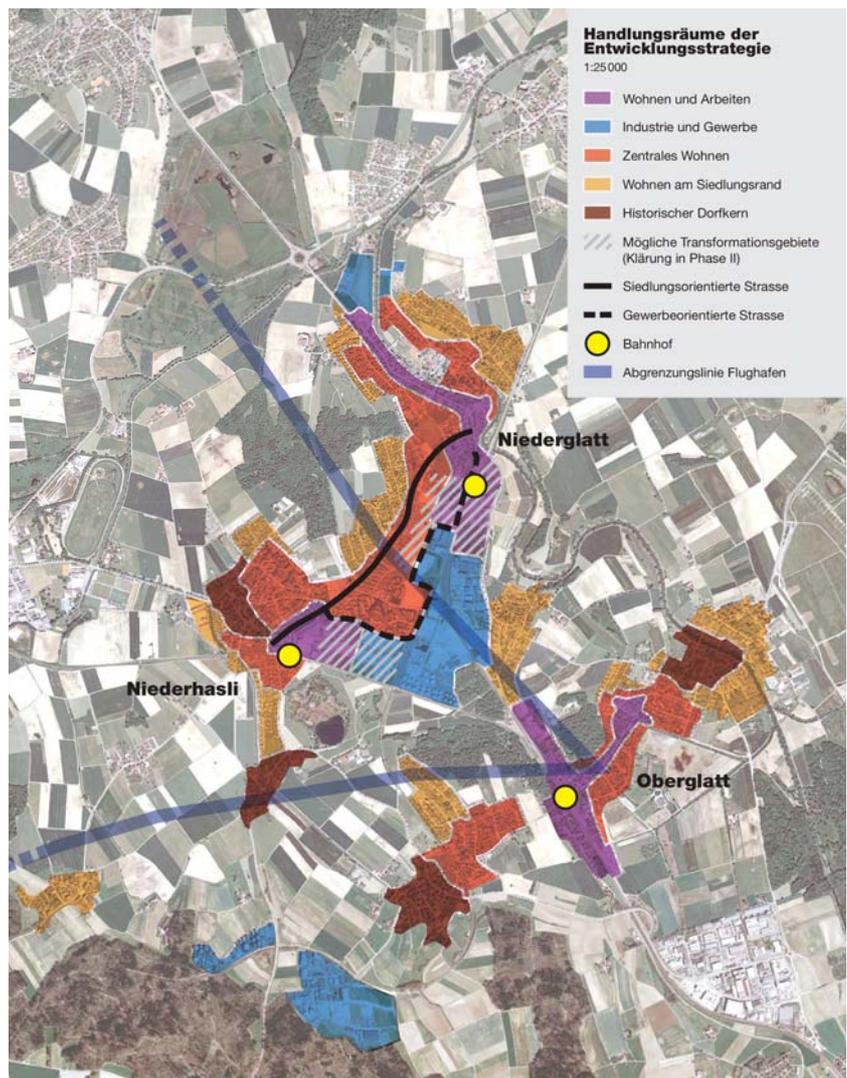
In der weiteren Vertiefung der Überlegungen zur Entwicklungsstrategie wurde das Siedlungsgebiet der drei Gemeinden in fünf Handlungsräume eingeteilt.

Die Handlungsräume der Entwicklungsstrategie sind Gebiete mit verwandten Merkmalen, ähnlichem Entwicklungspotenzial und Charakter. Innerhalb der Handlungsräume sind jedoch durchaus unterschiedliche Dichten und Strukturen denkbar.

Es wurden folgende Handlungsräume definiert und weiterbearbeitet:

Handlungsräume der
Entwicklungsstrategie

- **Schlüsselthema 1:
Gemeinsames Arbeitsplatzgebiet**
 - Industrie und Gewerbe
- **Schlüsselgebiet 2, 3 und 4:
Wohnen und Arbeiten am Bahnhof**
 - Bahnhof
- **Wohnen und Arbeiten**
 - Wohnen und Arbeiten
 - Zentrales Wohnen
 - Wohnen am Siedlungsrand
 - Historischer Dorfkern
- **Schlüsselgebiet 5: Landschaft –
gemeinsames Landschaftskonzept**
- **Schlüsselthema 6: Vertiefung
Verkehr**
 - Siedlungsorientierte Strasse
 - Gewerbeorientierte Strasse



Masterplan

Der Bericht Masterplan ONN vom Juni 2017 stellt die Synthese von Phase II der Entwicklungsstrategie Oberglatt-Niederhasli-Niederglatt dar.

Der Masterplan wurde von der Behördendelegation am 23. Mai 2017 verabschiedet und von den Gemeinderäten Oberglatt, Niederhasli, Niederglatt zustimmend zur Kenntnis genommen.

Umsetzung im kommunalen Richtplan

Die Inhalte des Masterplanes sollen – soweit möglich – im vorliegenden gemeinsam erarbeiteten kommunalen Richtplan verankert und somit behördenverbindlich umgesetzt werden.

1.2 Bedeutung des Richtplanes

Inhalt

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige "innere" Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Politische Bedeutung

Die Umsetzung der Ziele und Festlegungen im Richtplan ist als Auftrag für den Gemeinderat zu verstehen. Der Gemeinderat, die übrigen Behörden und die Verwaltung haben bei ihren Entscheidungen auf den Richtplan zu achten; die Entwicklung und Lenkung der Bereiche Verkehr sowie öffentliche Bauten und Anlagen sollen im Rahmen der Festlegungen des Richtplanes erfolgen.

Verbindlichkeit und rechtliche Bedeutung

Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Gemeinderat und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen des Richtplanes zu halten. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Einträge im Richtplan bilden jedoch die Basis für die Umsetzung der Nutzweise im Zonenplan, die Bauvorschriften sowie gegebenenfalls die Raumsicherung und den Landerwerb.

Planungshorizont

Der Richtplan war bis anhin auf einen Entwicklungszeitraum von 20–25 Jahren ausgerichtet, d.h. der Richtplan zeigt die langfristige Entwicklung auf. Heute erfolgen Anpassungen in der Regel in einem Zeitraum von ca. 10–15 Jahren. Für dringliche Anliegen sind sogar noch schnellere Anpassungen möglich.

1.3 Umfang der Revision der kommunalen Richtplanung

Stand der Richtplanung

Die geltende kommunale Richtplanung stammt aus den Jahren:

- 1993 Oberglatt (RRB Nr. 3328)
- 1998/99 Niederhasli (RRB 1670)
- 1982/83 Niederglatt (RRB Nr. 2906 und Nr. 2294)

Die bestehenden kommunalen Richtpläne widersprechen im Inhalt teilweise dem kantonalen und dem regionalen Richtplan sowie den Zonenplänen der Gemeinden.

Die Festlegungen der bestehenden kommunalen Richtpläne werden, soweit sie nicht mit aktuellen überkommunalen Festlegungen und den Inhalten der Entwicklungsstrategie ONN im Widerspruch stehen, in den kommunalen Richtplan 2018 übernommen. Die Erläuterungen für Inhalte, welche aufgehoben werden, sind in vorliegendem Bericht enthalten.

Teilpläne Siedlungsplan

Der Siedlungsplan soll auf Basis des Masterplanes ONN aktualisiert und mit neuen Inhalten insbesondere betreffend der Handlungsräume angereichert werden. Da im regionalen Richtplan keine Dichtevorgaben für den Raum ONN erarbeitet wurden, sollen hierzu ebenfalls Aussagen gemacht werden. Die Aussagen zur Dichte sollen sich dabei an der Klassierung "urbane Wohnlandschaft" orientieren.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wird aufgrund der vorhandenen Dichte der Inhalte im Gebiet als separater Plan geführt. Massgeblich sind hier vor allem die übergeordneten Vorgaben, die bestehenden kommunalen Festlegungen und der "Parkweg ONN" gemäss Masterplan.

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Nachführung des Richtplanes öffentliche Bauten und Anlagen ist in der Regel zweckmässig. Mit diesem Plan werden frühzeitig Standorte für öffentliche Zwecke deklariert und zusammen mit anderen Instrumenten (Zonenplan, Werkplan) gesichert.

Verkehrsplan I: Motorisierter Verkehr / ÖV Verkehrsplan II: Fuss- und Radverkehr

Auf den kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Der Verkehrsplan wird aufgrund der geänderten übergeordneten Vorgaben angepasst und mit den Erkenntnissen aus dem ONN-Prozess (Leitidee, gemeinsame Entwicklungsstrategie ONN, Masterplan) ergänzt. Im Verkehrsplan soll geklärt werden, wie die Abwicklung des Verkehrs der Entwicklungsschwerpunkte gemäss Entwicklungsstrategie ONN auf schonende Weise erfolgen soll. Der Plan wird in einen Teilplan Motorisierter Verkehr / ÖV und einen Teilplan Fuss- und Radverkehr aufgeteilt.

Versorgungsplan

Der Richtplan Versorgung wird – sofern er besteht – ersatzlos aufgehoben. Die Inhalte des Versorgungsplanes sind im GEP sowie im GWP aktualisiert.

Unterlagen

Die Unterlagen zur Revision der kommunalen Richtplanung umfassen:

- Bericht nach Art. 47 RPV
- Richtplantext
- Richtplankarten (Siedlung und Landschaft, Motorisierter Verkehr / ÖV und Fuss- und Radverkehr, öffentliche Bauten und Anlagen)
- Bericht zu den Einwendungen (offen)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Revision der Richtplanung erfordert in jeder Gemeinde einen separaten formellen Beschluss der Gemeindeversammlung. Sie wird durch die Baudirektion genehmigt.

Kosten mit Nachfolgevorlagen

1.4 Kostenfolgen

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren ist. In aller Regel kann die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Umsetzung in der Nutzungsplanung (z.B. Erschliessungsplan)
- Planungs- und Projektierungskredite
- Baukredite (z.B. Radweg, Strassenraumgestaltung)
- Landerwerb (z.B. Freihaltung)
- Entschädigungen oder Beiträge (z.B. Mehrwertbeiträge)
- Bachausbauten (z.B. Hochwasserschutz)

Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderates liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Infrastrukturanlagen, die mit dem Erschliessungsplan als gebundene Kosten beschlossen wurden (z.B. Trottoirbau)
- Unterhalt der Infrastrukturanlagen (z.B. Sanierungen)
- Aufträge für Konzepte, Studien und Vorprojekte
- Feinerschliessung (z.B. öffentlicher Weg in Quartierplan)

Kostenträger

Kostenträger ist in der Regel die jeweilige betroffene Gemeinde. Der vorliegende kommunale Richtplan löst trotz gemeinsamer Erarbeitung keine gemeinsame Finanzierung aus.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kanton Zürich

Raumordnungskonzept (ROK-ZH)

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die durch den Kanton angestrebte Entwicklung.

Die fünf Leitsätze lauten:

1. *Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.*
2. *Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.*
3. *Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.*
4. *Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.*
5. *Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.*

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

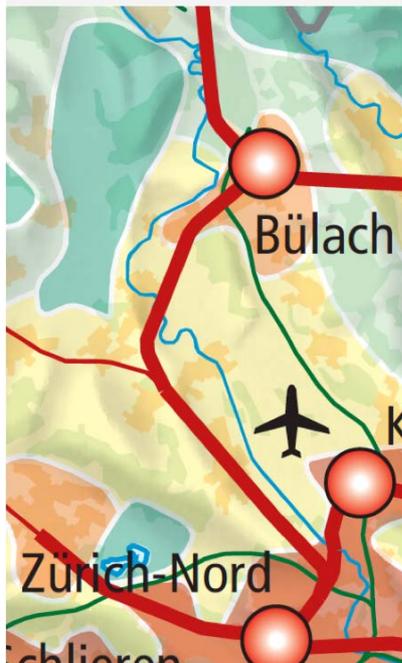
Die Gemeinden im Raum ONN sind dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen. Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden, gemäss der Klassierung der Region als "dynamischer städtischer Raum" und entsprechend der mit dem Kanton erarbeiteten gemeinsamen Entwicklungsstrategie/Masterplan ONN wird jedoch vom Handlungsbedarf einer "urbanen Wohnlandschaft"* ausgegangen:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

* gemäss Sitzung vom 23.5.2019 wird der Wechsel der Zuteilung zu den Handlungsräumen im Nachhinein durch den Kanton nachvollzogen. Die vorgängige Zuteilung zum Handlungsraum „Urbane Wohnlandschaft“ durch eine Teilrevision des kantonalen Richtplanes / des ROK ist gemäss ARE keine Genehmigungsvoraussetzung. Gemäss Vorprüfung vom 10. September 2019 wird der Aufstieg zur Urbanen Wohnlandschaft unterstützt.

Handlungsräume

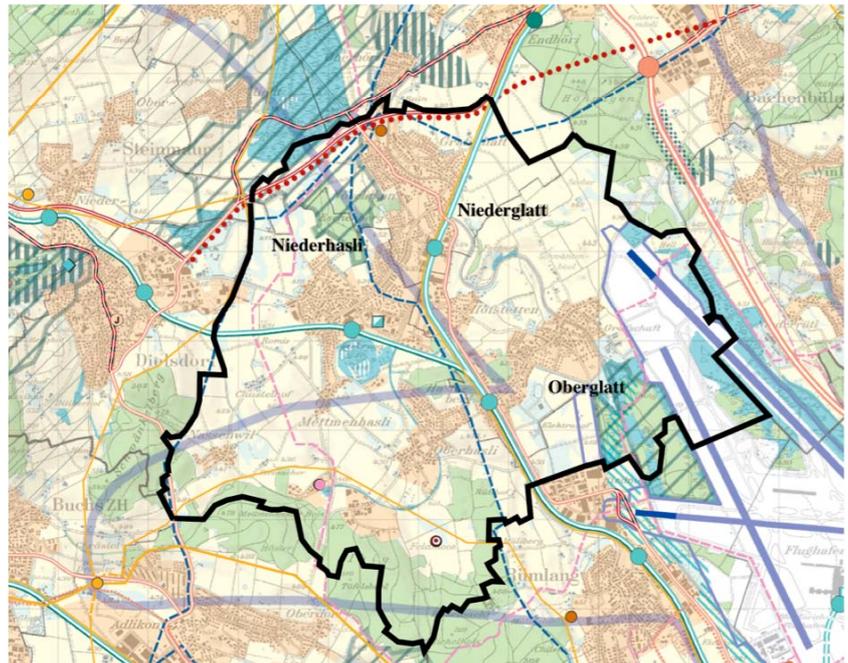
	Stadtlandschaft
	urbane Wohnlandschaft
	Landschaft unter Druck
	Kulturlandschaft
	Naturlandschaft



Kantonaler Richtplan

Versorgung, Entsorgung

-  Wassertransportleitung
-  Unterwerk
-  Hochspannungsleitung
-  Erdgastransportleitung
-  Stehtanklager
-  Deponie



- Siedlung**
-  bestehend geplant
Siedlungsgebiet

Im Teilbereich Siedlung legt der kantonale Richtplan im Raum ONN lediglich das Siedlungsgebiet fest, welches die Voraussetzung für die Ausscheidung von Bauzonen bildet.

Im Bericht zum Siedlungsplan wird das Ausscheiden von regionalen Arbeitsplatzgebieten den Regionen delegiert. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets freizuhalten und überkommunal abzustimmen sind.

- Landschaft**
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
 -  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
 -  Gewässerrevitalisierung
 -  Landschaftsschutzgebiet
 -  Bundesinventare

Für den Teilbereich Landschaft werden neben den Fruchtfolgeflächen folgende Naturschutzgebiete festgelegt:

- Altläufe Glatt, Feuchtgebiet Giessen/Solachten und die Glattaufwertung als Gewässerrevitalisierung
- Feuchtgebiet Vordermoos
- Mettmenhaslisee
- TSU Forbuck, Biotope: Adlibogen bis Rütisberg
- Neeracherriet (BLN Inventar Moorlandschaften)

- Verkehr**
-  Hauptverkehrsstrasse
 -  Abklassierung Hauptverkehrsstrasse
 -  Variante / zu prüfende Linienführung
 -  Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
 -  Ausbau Bahnlinie
 -  Station / Haltestelle
 -  Güterumschlag
 -  Piste
 -  Flughafenperimeter
 -  Abgrenzungslinie Flughafen
 -  Flugplatzperimeter
 -  Lärmbelastungskurve Flugplatz

Im Teilbereich Verkehr sind neben den Anlagen des Flughafens vor allem folgende Inhalte für den Raum ONN von Bedeutung:

- die mögliche Verlegung/Abklassierung der Hauptverkehrsstrasse durch das Neeracherriet und die zu prüfende Linienführung
- der geplante Ausbau der Bahnlinie Oberglatt – Niederhasli
- der Güterumschlag in Niederhasli

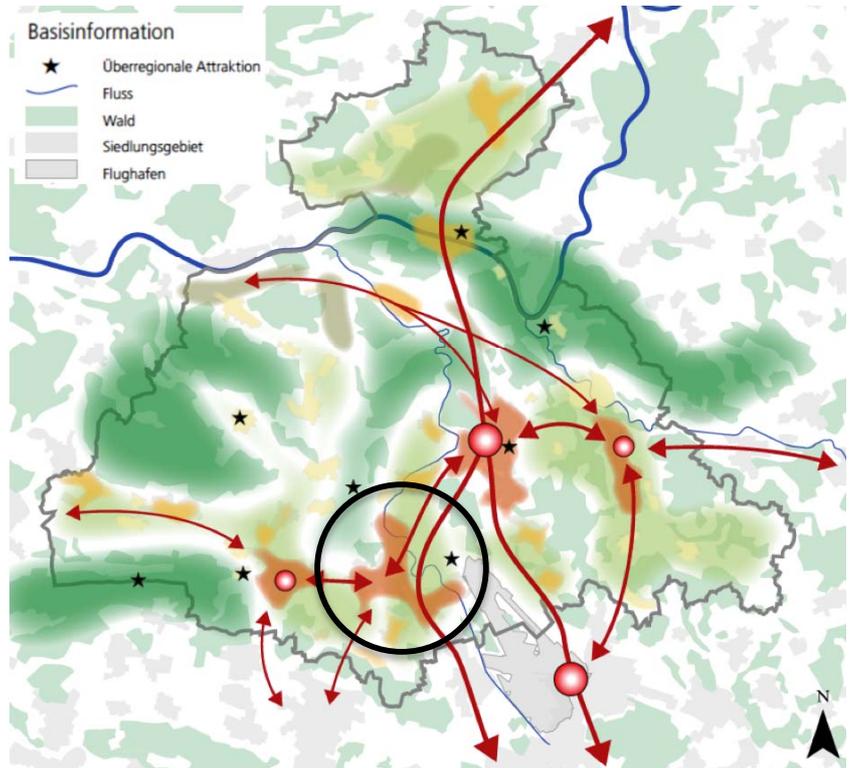
Bezüglich Siedlungsentwicklung ist zudem die Abgrenzungslinie des Flughafens von Bedeutung.

Regionales
Raumordnungskonzept
Zürcher Unterland
29.8.2011

- Siedlung**
- Raumtypen**
- dynamische städtische Räume
 - moderat verdichtete Räume
 - erneuerte ländliche Räume
- Zentren**
- kantonales Zentrum
 - regionales Zentrum
- Landschaft**
- Priorität Natur und Erholung
 - Priorität Landwirtschaft
 - Landschaft im Umbruch
- Verkehr**
- Verbindungen**
- überregionale Bedeutung
 - regionale Bedeutung zwischen Zentren
 - regionale Bedeutung

2.2 Region Zürcher Unterland

Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Zürcher Unterland.



Die drei Gemeinden im Raum ONN sind den "dynamischen städtischen Räumen" zugewiesen, was der gemeinsamen Entwicklungsstrategie in Richtung "urbanere Wohnlandschaft" entspricht.

In den dynamischen städtischen Räumen soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren. Entwicklungspotenziale sollen auch innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens ausgeschöpft werden.

Regionaler Richtplan
Zürcher Unterland
7.2.2018 / 6.3.2018

Das Regio-ROK bildet Grundlage für den regionalen Richtplan. Dieser wurde am 7. Februar 2018 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt. Die aufgrund der Festsetzung bereinigte Fassung datiert vom 6. März 2018.

Die für den Raum ONN bedeutsamen Inhalte werden in den jeweiligen Themenkapiteln erläutert.

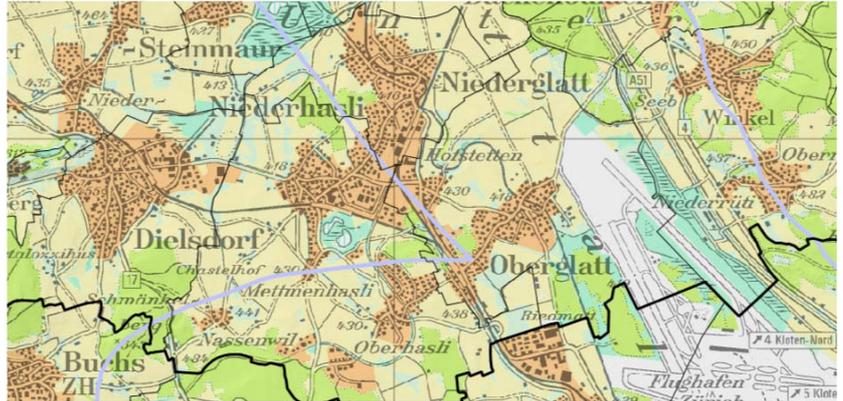
3. Siedlungsplan

3.1 Bestehende Grundlagen Siedlung

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet bezeichnet, in welchem die Gemeinden die Möglichkeit haben, Bauzonen auszuscheiden.

Teilbereich Siedlung (GIS ZH 12.2.2018)
 Siedlungsgebiet



ISOS und Ortsbildinventare

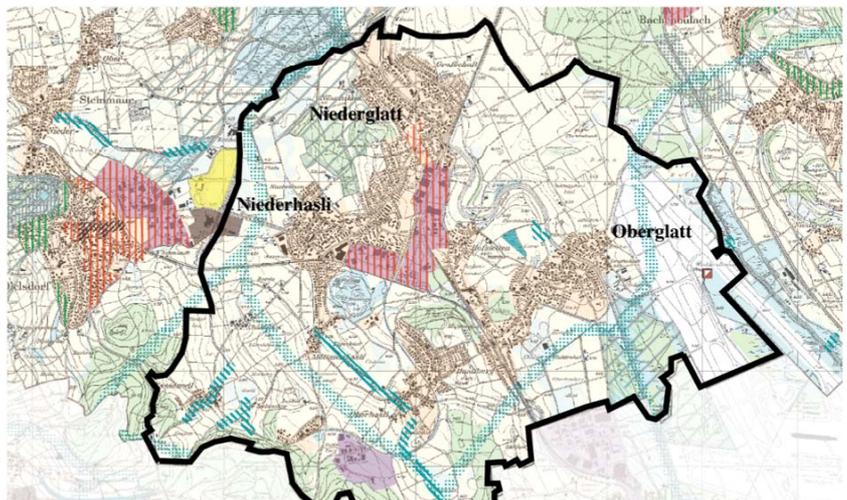
Für den Raum ONN bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz oder im kantonalen Ortsbildinventar.

Regionaler Richtplan PZU (Festgesetzt 7.2.2018, Fassung 6.3.2018)

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zudem Spezifikationen vorgenommen (Mischgebiet, dichteres Gebiet, weniger dichte Gebiete, bedeutsame Ortsbilder etc.).

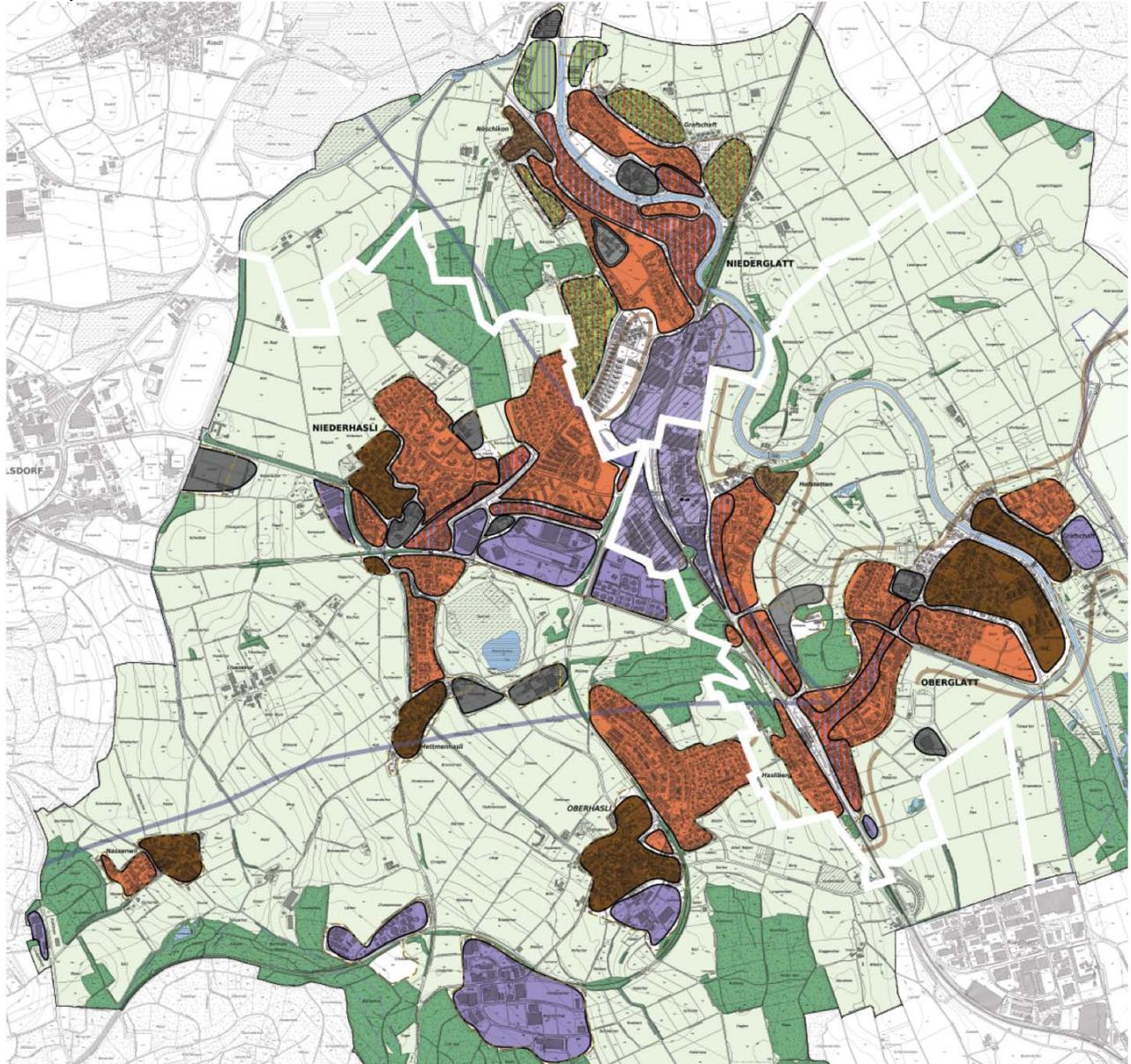
Für den Raum ONN sind ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte sowie regionale Arbeitsplatzgebiete (Asp Fräflig und Bückli, Farn und Egelsee, südlich des Bahnhofs Niederglatt beidseits der Bahnlinie, nördlich des Bahnhofs Niederglatt östlich der Bahnlinie und Klein Ibig-Rütisberg) festgelegt. Ansonsten umfasst der regionale Richtplan keine Inhalte zum Siedlungsgebiet. Im Grenzbereich von Niederhasli zu Dielsdorf ist das Gebiet für öffentliche Bauten GC-Campus/Sportanlage Erlen festgelegt.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Gebiet für öffentliche Bauten



Bestehende kommunale
 Richtpläne

Die bestehenden kommunalen Richtpläne mit den Inhalten zur
 Siedlung präsentieren sich zusammengefasst wie folgt:



Festlegungen

bestehend	geplant		bestehend	geplant	
		Wohngebiet			Schutzwürdiges Ortsbild (kommunal)
		Wohngebiet mit Gewerbenutzung (Wohnen und Arbeiten)			Landschaftlich empfindliche Lage
		Industrie- Gewerbegebiet (=kein Wohnen)			Bauentwicklungsgebiet
		Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten			Halbstädtische Überbauung

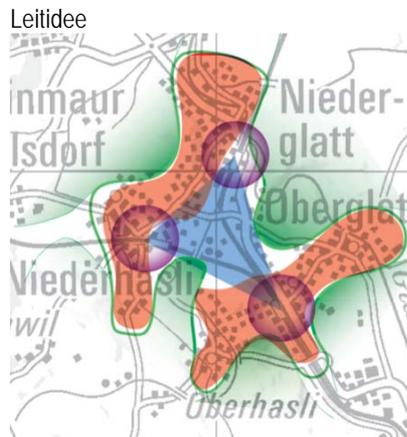
Bauentwicklungsgebiete gestrichen

	Bauentwicklungsgebiet
---	-----------------------

Bauentwicklungsgebiete können nicht mehr ausgeschieden
 werden. Diese wurden mit der Revision des kantonalen Richt-
 planes ersatzlos gestrichen (Beschluss des Kantonsrates vom
 18. März 2014).

3.2 Ziele

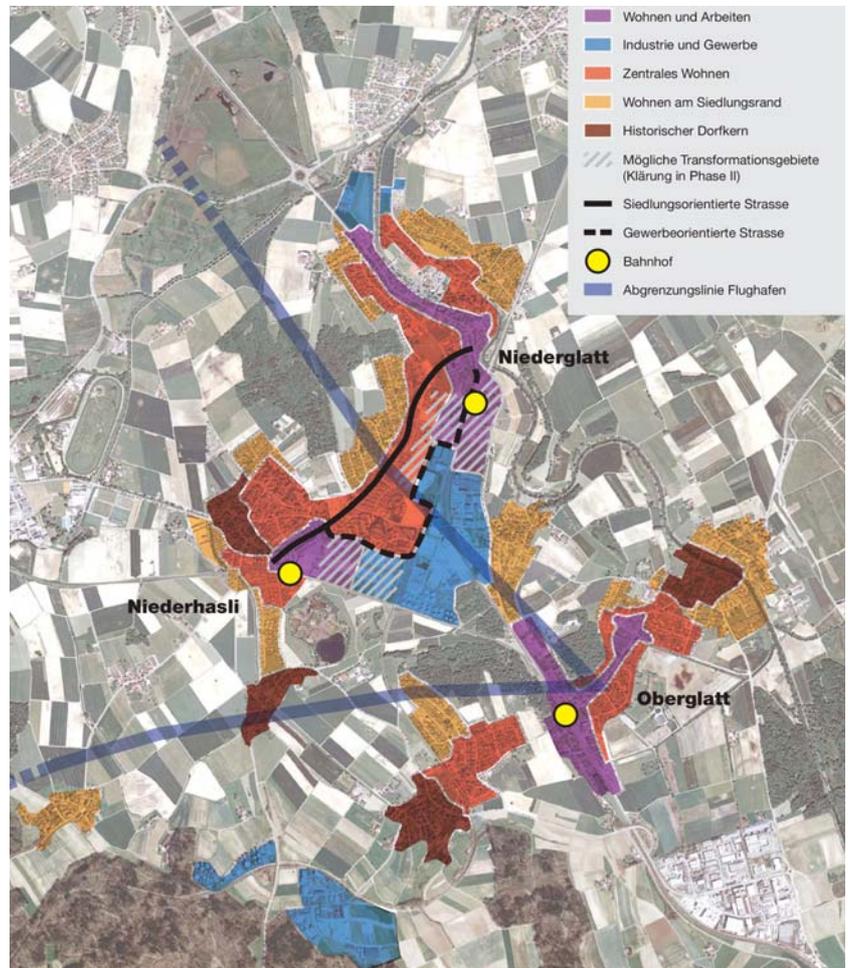
Gemeinsame Entwicklungsstrategie ONN



Handlungsräume der Entwicklungsstrategie

- Wohnen und Arbeiten
- Industrie und Gewerbe
- Zentrales Wohnen
- Wohnen am Siedlungsrand
- Historischer Dorfkern
- Bahnhof

Das gemeinsame Entwicklungskonzept ONN / Masterplan zeigt auf, wie sich die Gemeinden die gemeinsame Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes vorstellen.



Ziele zur Siedlungsentwicklung

Für die richtplanrelevanten Inhalte zur Siedlungsentwicklung können die Ziele gemäss Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan wie folgt zusammengefasst werden:

- effizientes gemeinsames Arbeitsplatzgebiet entwickeln
- Bahnhofsumfelder entwickeln und in attraktive Gebiete für Wohnen und Arbeiten umstrukturieren
- an zentralen Lagen verdichten und Kapazitäten schaffen
- an dezentralen Lagen bewohnerfreundliche Wohngebiete bewahren
- historische Dorfkern erhalten und zeitgemäss ergänzen

Die Ausdehnung der einzelnen Handlungsräume folgt im Wesentlichen der Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsplanes wurden diese jedoch überprüft und in verschiedenen Teilbereichen etwas angepasst.

3.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Nutzungsdichtestufen

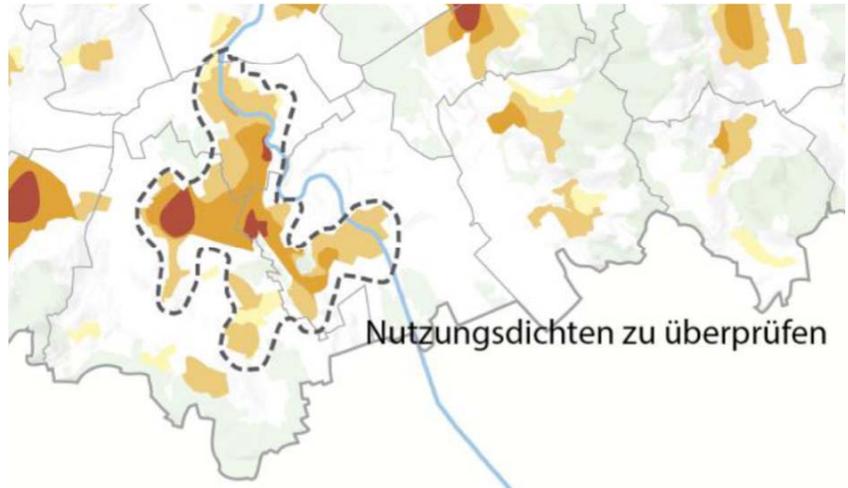
Nutzungsdichtestufen

Der regionale Richtplan sieht in der Regel die anzustrebenden Nutzungsdichten vor. Diese sollen im Raum ONN in der nachfolgenden Planung überprüft werden.

Die Region beabsichtigt, nach der Erarbeitung der Dichtestufen im Rahmen der vorliegenden Planung die Dichtestufen in den regionalen Plan zu übernehmen. Die Gemeinden haben dazu einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan

	Hohe Dichte	> 150
	Mittlere Dichte	100–150
	Geringe Dichte	50–100
	Sehr geringe Dichte	< 50



Im Rahmen der Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan wurden die Dichtestufen der Nutzungsdichte nicht explizit überprüft. Der Masterplan bildet jedoch die Grundlage für die anzustrebende Dichte.

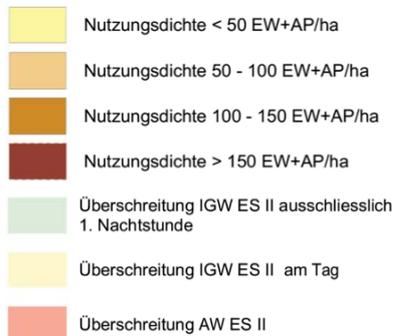
Grundlagen für die Festlegung der Dichtestufen der Nutzungsdichte bilden bestehende Strukturen, Überlegungen zur Nutzungsverteilung im Sinne der Entwicklungsstrategie, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Situation betreffend Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich.

Regelungsmöglichkeiten der Nutzungsdichte im kommunalen Richtplan

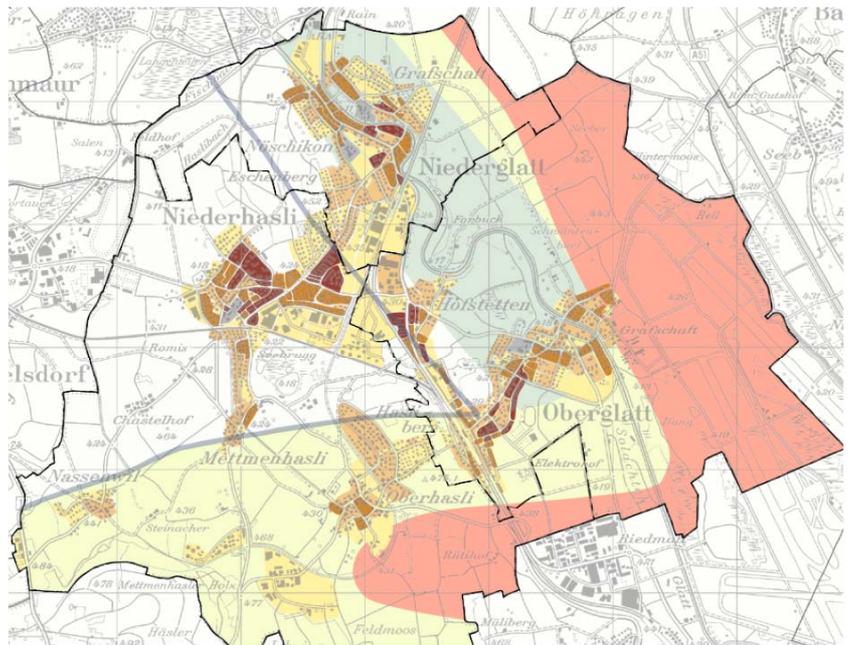
Grundsätzlich vermag die kommunale Richtplanung lediglich die Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung zu legen. Direkt kann die Richtplanung daher nur einen anweisenden Einfluss auf die Nutzungsdichte nehmen.

Die Festlegungen in der Nutzungsplanung vermögen ihrerseits die Art der Nutzung und die maximale bauliche Dichte zu regeln. Durch die Vorgabe einer maximalen und gegebenenfalls minimalen baulichen Dichte sowie die Art der Nutzung, kann auf eine Zielsetzung der Nutzungsdichte hingewirkt werden. Die Nutzungsdichte hingegen kann nicht direkt in der Nutzungsplanung (Bauordnung) festgelegt werden.

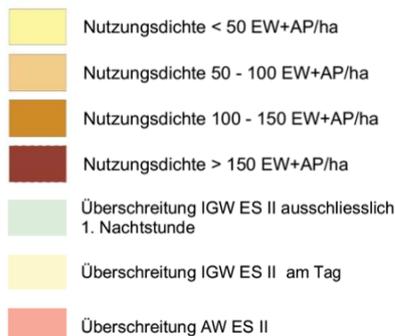
1. Heutige Nutzungsdichte (Bestand)



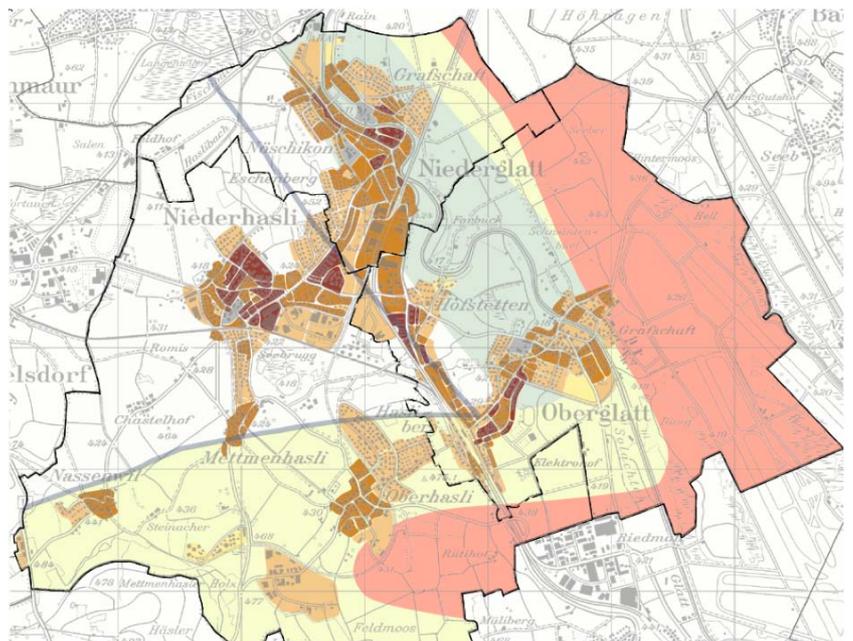
Die bestehende Nutzungsdichte wird aufgrund der Angaben der Quartieranalyse zu den bestehenden Nutzungsdichten abgebildet und in den Kategorien des regionalen Richtplanes unabhängig der Nutzung dargestellt. Zudem wird die Lärmsituation hinterlegt.



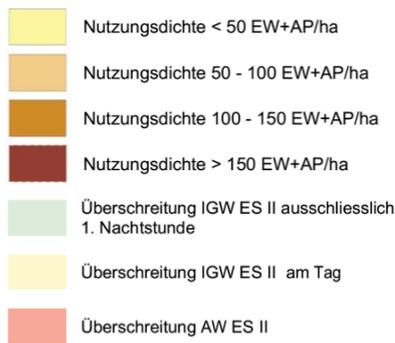
2. Nutzungsdichte
 (theoretisches Maximum)



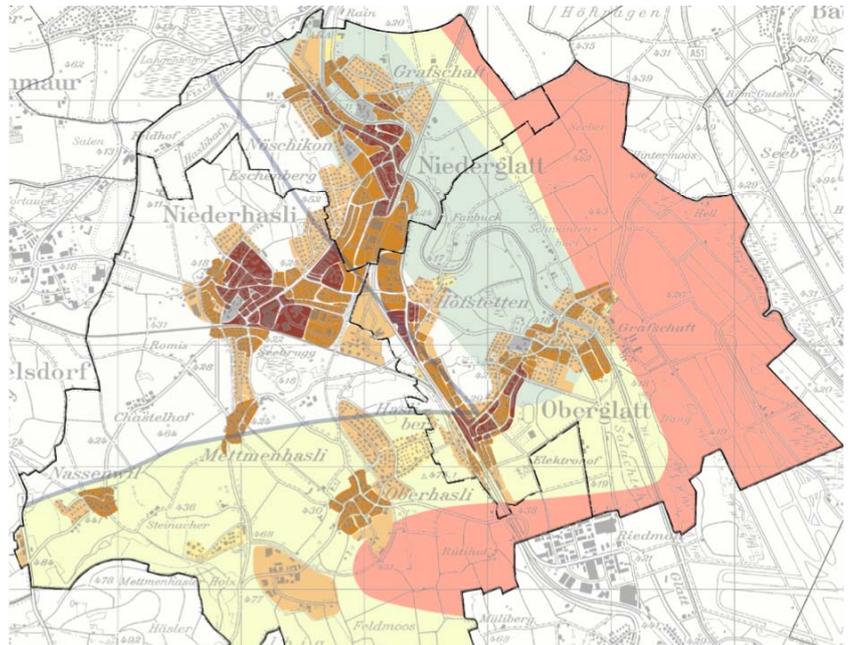
Um die Differenz zwischen den Festlegungen des neuen kommunalen Richtplanes und dem heute möglichen Mass zu ermitteln, wurde aufgrund der Angaben zu den Geschossflächenreserven gemäss gis.zh.ch die mögliche Zunahme an Einwohnern und Arbeitsplätzen und somit die heute mögliche maximale Nutzungsdichte ermittelt.



3. Nutzungsdichte gemäss neuem Richtplan

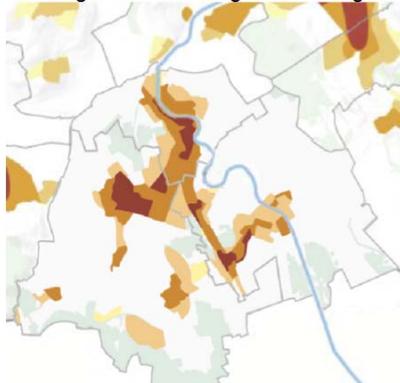


Für die Festlegung der neuen Nutzungsdichten wurde in erster Linie vom Grundsatz der Anhebung der Dichte im Umfeld der Bahnhöfe ausgegangen. In den Randbereichen wurde an der heute zulässigen Nutzungsdichte festgehalten, im besonders lärmbelasteten Bereich wurde auf das bestehende Mass reduziert. Im Bereich Sack/Reckholderen wurde zu Gunsten der Anhebung der Dichte am Bahnhof auf die Nutzung verzichtet.

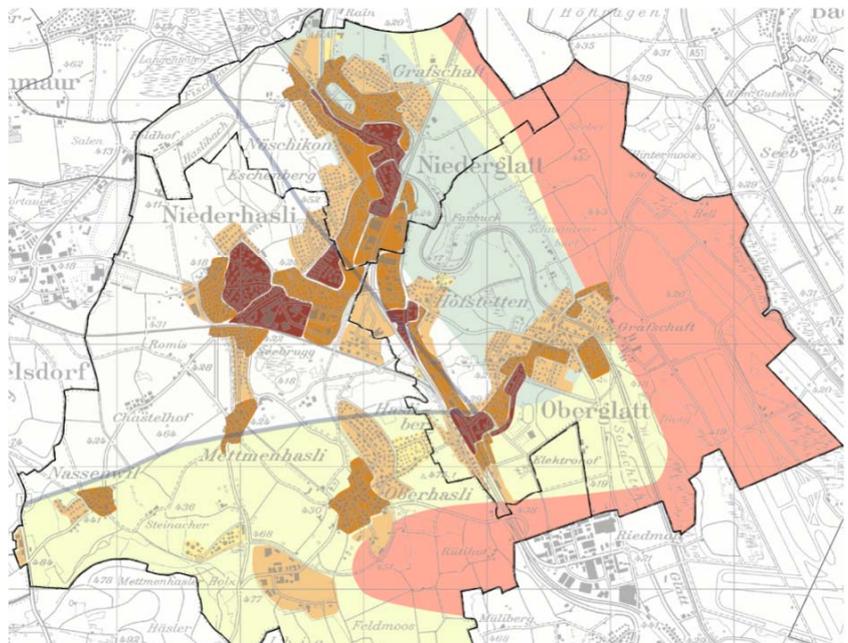


Für die Festlegung im kommunalen Richtplan wird die Darstellung der Nutzungsdichtestufen in generalisierter Art verwendet

Weiter generalisiert wird die gleiche Nutzungsdichte der Region beantragt:



Wesentliche Deltas – Abweichung zwischen heute möglicher und künftig angestrebter Nutzungsdichte



Entsprechend der obenstehenden Darstellung weisen vor allem die drei Bahnhofgebiete Deltas zwischen heute möglicher und künftig angestrebter Nutzungsdichte auf. Dies entspricht dem Masterplan bzw. der Entwicklungsstrategie ONN. Auch im Sinne der inneren Verdichtung wird eine Zunahme der Nutzungsdichte an gut erschlossener – bahnhofnaher Lage angestrebt.

Betrachtung der
 theoretischen Kapazitäts-
 reserven des Richtplanes
 über die Gemeindegrenzen

Gemäss Vorgabe des Kantons sollen innerhalb der Abgrenzungslinie keine zusätzlichen Kapazitäten für Wohnen geschaffen werden, auch wenn in den dynamisch städtischen Räumen gemäss regionalem Richtplan die Kapazitäten auch innerhalb der Abgrenzungslinie ausgeschöpft werden sollen.

Um die vorgesehene bauliche Dichte und Nutzungsdichten zu erzielen, sind daher bestehende Kapazitäten innerhalb des Gebietes ONN zu verlagern.

In diesem Zusammenhang wurden die Kapazitäten im gesamten ONN-Gebiet betrachtet. Bezüglich Lärm und Veränderung der Nutzungsdichten und Kapazitäten wurden vertiefte Betrachtungen über alle Quartiere vorgenommen.

Lärmbelastung

Anhand der Quartieranalyse wurde ermittelt:

- wie viele Einwohner heute in lärmbelasteten Gebieten wohnen,
- welche Kapazitätsreserven gemäss geltendem kommunalem Richtplan für Wohnen (Einwohner) anhand der Geschossflächenreserven in lärmbelasteten Gebieten (Immissionsgrenzwert = IGW, Alarmwert = AW) theoretisch bestehen und
- welche Kapazitätsreserven gemäss neuem kommunalem Richtplan für Wohnen (Einwohner) theoretisch bestehen.

Lärmbelastete Einwohner heute
 Zusätzlich theoretische Kapazität
 gemäss heutiger Planung
 Total:

Belastung > IGW ES II 1. Nachtstunde	Belastung > IGW ES II am Tag	davon Belastung > AW
6'791 EW	5'056 EW	579 EW
2'723 EW	2'727 EW	65 EW
9'513 EW	7'783 EW	644 EW
17'296 EW		

Lärmbelastete Einwohner heute
 Zusätzlich theoretische Kapazität
 gemäss neuer Planung
 Total:

Belastung > IGW ES II 1. Nachtstunde	Belastung > IGW ES II am Tag	davon Belastung > AW
6'791 EW	5'056 EW	579 EW
3'113 EW	2'099 EW	0 EW
9'903 EW	7'155 EW	579 EW
17'058 EW		

Es kann festgestellt werden, dass die theoretische Gesamtkapazität für Wohnen durch die Festlegungen des neuen kommunalen Richtplanes innerhalb des lärmbelasteten Gebietes nicht zunimmt. Der Anteil der theoretisch möglichen künftigen Einwohner, welche lediglich in der ersten Nachtstunde belastet sind, nimmt gegenüber dem heutigen Anteil zu. Dies ist jedoch im Bereich urbaner Wohnlandschaften zulässig.

Mögliche Verschiebungen von Kapazitätsreserven im Detail

Kapazitäten Nutzungszahlen Rietlen Gwyd, Niederglatt

Insbesondere nicht nutzbare Kapazitäten können an geeignete Lagen verlagert werden. Entsprechend den voranstehenden und weiteren detaillierteren Betrachtungen bestehen folgende Kapazitäten für Wohnen, welche nicht mehr oder nur schwer nutzbar sind:

Die theoretisch mögliche Geschossfläche im Gebiet Rietlen Gwyd kann mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht mehr konsumiert werden. Es kann mit einer Geschossfläche von rund 8'000 m² gerechnet werden, welche an der bestehenden Lage nicht genutzt werden kann (Kapazität für ca. 135 Einwohner).

Tabelle der Gemeinde Niederglatt

Kat.-Nr.	Fläche m ²	Zone	Mögliche Nutzfläche m ²	Arealüberbaungsbonus 10% m ²	Zwischentotal m ²	DG Nutzung m ²	Total m ²	
562	2'439	W3 60%	1'463.40	146.34	1'609.74	536.58	2'146.32	
1365	20'004	W3 60%	12'002.40	1200.24	13'202.64	4400.88	17'603.52	
1064	10'555	W3 60% / WG3	6'333.00	633.3	6'966.30	2322.1	9'288.40	
1579	4'440	W2 45% / WG2	1'998.00	199.8	2'197.80	1098.9	3'296.70	
1507	17'856	W2 45% / WG2	8'035.20	803.52	8'838.72	4419.36	13'258.08	
Total mögliche Nutzfläche vor BZO Revision 2014								45'593.02
Nach BZO Revision Nutzung total (Art. 33.1 - 33.4)								37'600.00

Berechnung der DG Nutzung:
 Annahme 1 zusätzliches Vollgeschoss, da auch Nutzung im UG zugelassen

Kapazitäten
 QP Simmen Oberhasli

Perimeter Beizugsgebiet QP Simmen
 gemäss Einleitung 1.10.2013



Für das Gebiet "Simmen" in der Kernzone Oberhasli wurde versucht, einen Quartierplan einzuleiten. Das ARE hat diese Einleitung aufgrund der Lärmbelastung verweigert. Es muss daher weitgehend damit gerechnet werden, dass die Flächen baulich nicht mehr genutzt werden können.

Ein Grossteil des Areals ist bebaut. Die voraussichtlich nicht nutzbare Fläche im vorgesehenen Beizugsgebiet und im Umfeld des QP Simmen Oberhasli weist eine Fläche von rund 20'800 m² in der Kernzone K2 und rund 2'800 m² in der Wohnzone E2 auf. Das Gebiet weist eine Kapazitätsreserve von ca. 11'700 m² Geschossfläche für Wohnen oder rund 200 Personen (EW) auf.

Da bislang kein Rechtsweg begangen wurde, kann derzeit jedoch nicht damit gerechnet werden, dass die Kapazitäten für eine Verlagerung zur Verfügung stehen.

Kapazitäten Sack Reckholderen,
Oberglatt

Im Bereich des Gebietes Sack / Reckholderen wurde bereits mehrfach und auf dem Rechtsweg versucht, die vorhandenen unbebauten Flächen zu erschliessen und zu bebauen. Aufgrund der Lärmsituation (Tag- und Nachtlärm, innerhalb der Abgrenzungslinie) wurde dies mehrfach abgelehnt und von den Gerichten bestätigt. Die voraussichtlich nicht nutzbare Fläche im Bereich Sack / Reckholderen beträgt rund 20'000 m² in der Kernzone K2/40 und rund 44'000 m² in der Wohnzone W2/35. Bei einer Geschossfläche von 59 m² pro Person und einem Erschliessungsabzug von ca. 10% weisen die beiden Gebiete zusammen eine Kapazität von ca. 23'500 m² Geschossfläche für Wohnen oder rund 400 Personen (EW) auf, welche an der bestehenden Lage nicht nutzbar ist und daher verlagert werden kann.

Nutzungsverdichtungen
Nutzungsverdichtung Bahnhof Oberglatt

Entsprechend dem Masterplan ist im Bereich Bahnhof Oberglatt eine dichte Bebauung mit höheren Bauten gemäss nachfolgendem Grundprinzip vorgesehen:

Studie Oberglatt



Das Gebiet am Bahnhof Oberglatt weist heute bereits eine Kapazität für Wohnen und eine Kapazität für Gewerbeflächen auf. Mit der heutigen Zonierung wird mit folgenden Zahlen gerechnet:

Theoretische Kapazitäten

Fläche	Fläche erschlossen	Zone	AZ	VG	DG	GF in VG	GF total	FI/EW	EW
9700	9700	Oe							
1783	1783	WG2	48%	2	1	856	1100		
6231	5608	WG3	60%	3	1	3365	4000		
			Wohnen:			80%	4080	59	69
			Gewerbe:			20%	1020	100	10
7000	6300	W3 50	50%	3	1	3150	3700	59	63
25000							7780		132

Das Gebiet weist eine Kapazität von ca. 7'800 m² Geschossfläche für Wohnen oder rund 130 Personen (EW) auf.

Theoretischer Bedarf Kapazitäten

Die aus dem Plan der Studie Oberglatt abgegriffenen Flächen ergeben folgenden Bedarf:

Nutzung	Zone	VG	GF Wohnen	FI/EW	EW
Wohnen	Z/WG	6	25700	59	436

Nutzung	Zone	VG	GF Gewerbe	FI/AP	AP
Gewerbe (Büro, Verkauf)	Z/WG	6	12700	100	127

38400 m²

Verlagerung von Nutzungsdichten im kommunalen Richtplan

Durch die Verlagerung der Nutzungsdichte (400 EW) im kommunalen Richtplan aus dem Gebiet Sack / Reckholderen zum Bahnhof Oberglatt kann die Nutzungsverdichtung am Bahnhof bereits innerhalb der Gemeindegrenzen von Oberglatt umgesetzt werden. Eine grenzübergreifende Verlagerung ist nicht erforderlich. Insgesamt kommt es zu keinen zusätzlichen Kapazitäten für Wohnen innerhalb der Abgrenzungslinie. Die Verlagerung erfolgt zwar an eine Stelle, welche nach wie vor innerhalb der Abgrenzungslinie liegt, die aber etwas weiter von der Lärmquelle entfernt gelegen ist.

Hinweise zum Betriebskonzept Flughafen Zürich

Es kann zudem festgestellt werden, dass es mit dem neuen Betriebsreglement des Flughafens für das Bahnhofumfeld von Oberglatt zu einer Verminderung des Lärms kommt.

BR2017

IGW ES II (Tag)

BR2017 Zt+ Tag

genehmigter Lärm

BR2014 Zt+ (Vollgenehmigung)

Differenzflächen

Fläche neu betroffen

Fläche nicht mehr betroffen

Fläche unverändert

Bauzonen

ES II



Nutzungsverdichtung Bahnhof Niederhasli

Im Nahbereich des Bahnhofs Niederhasli kommt es aufgrund der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Mischgebiet ebenfalls zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte. Die beabsichtigte Nutzungsverdichtung entspricht der Zielsetzung einer Verdichtung an gut erschlossenen Lagen. Aufgrund der Lage des Umfelds des Bahnhofs Niederhasli ausserhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens, bedingt die Nutzungsverdichtung keine Verlagerung von Kapazitätsreserven an den Bahnhof.

Nutzungsverdichtung Bahnhof Niederglatt

Auch im Bereich Bahnhof Niederglatt ist eine Nutzungsverdichtung beabsichtigt. Auch hier soll eine Nutzungsänderung von Gewerbe hin zu einer Mischnutzung erfolgen.

Im Sinne der Entwicklung des Gebietes ONN hin zu einer urbanen Wohnlandschaft respektive einem dynamischen städtischen Raum ist diese Entwicklung zweckmässig.

Nutzungsverlagerung / Lärmsituation

Weil das Umfeld des Bahnhofs Niederglatt lediglich in der Nachtstunde von Fluglärm betroffen ist, ist eine gewisse Zunahme der Kapazitäten für Wohnen grundsätzlich im Sinne der „urbanen Wohnlandschaft“ und der gut erschlossenen Lage am Bahnhof denkbar. Entsprechend den Betrachtungen über das Gesamtgebiet ONN kommt es jedoch zu keiner Zunahme der theoretischen Wohnkapazitäten für Wohnen.

Die theoretisch bestehenden, nicht mehr nutzbaren Kapazitätsreserven, welche vom Gebiet Rietlen Gwyd an den Bahnhof verlagert werden könnten, würden zudem für eine Nutzungsverdichtung im Bahnhofumfeld ausreichen.

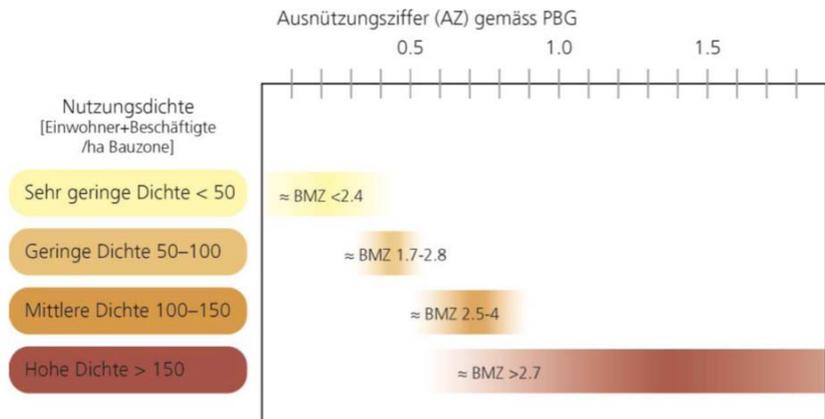
Handlungsbedarf auf Stufe Zonenplan

Wirkung

Durch die Festlegung der Nutzungsdichte im kommunalen Richtplan wird eine Vorgabe für die nachfolgende Nutzungsplanung gemacht.

Verhältnis von Nutzungsdichte zur baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan:

Die Gemeinden sind damit angehalten, im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung bauliche Dichten festzulegen, welche die angestrebten Nutzungsdichten ermöglichen.



Anzahl Dachgeschosse und Geschosse

Es ist darauf hinzuweisen, dass die mögliche Nutzungsdichte bei der Festlegung einer Ausnützungsziffer auch stark von der zulässigen Anzahl Geschosse und vor allem der Dachgeschosse abhängig ist, da die zulässige Geschossfläche durch Dachgeschosse erhöht werden kann.

Dadurch kann eine dreigeschossige Zone mit nur einem Dachgeschoss eine geringere Nutzungsdichte aufweisen als eine zweigeschossige mit zwei Dachgeschossen:

Berechnung pro ha

Fläche	AZ	VG	DG	Max. GF in VG	Max. GF	Ausbaugrad 80%	pro Person	Nutzungsdichte
1 ha	0.42	2	2	4'200 m ²	7'400 m ²	5'900 m ²	60 m ²	100 P/ha
1 ha	0.42	3	1	4'200 m ²	5'300 m ²	4'200 m ²	60 m ²	70 P/ha

Verfeinerung der Abstufung in den Festlegungen

Da gemäss obenstehender Grafik zwischen Nutzungsdichte und baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan ein sehr grosser Bereich je Dichtestufe besteht, werden im Richtplantext für die Dichtestufen feinere, auf die Region ONN abgestimmte Abstufungen vorgenommen.

Kein Automatismus

In Anlehnung an den regionalen Richtplan wird jedoch ebenfalls festgehalten, dass auf der nachfolgenden Planungsstufe eine sachgerechte situative Überprüfung der angestrebten Nutzungsdichten und folglich der Zonierungen möglich sein muss.

Die Nutzungsdichten sind als Zielwerte im Sinne der Entwicklungsstrategie zu verstehen. Eine Interessenabwägung im Einzelfall bleibt in der nachfolgenden Planung notwendig. Entsprechend sollen begründete Abweichungen jederzeit möglich sein.

 Nutzungsdichte < 50 EW+AP/ha

Eine sehr geringe Nutzungsdichte bedeutet für die Region ONN eine Ausnützungsziffer (AZ) von unter 0.3 oder eine Kernzone mit entsprechendem Kernzonenplan.

Berechnung pro ha

* Fläche	AZ	VG	DG	Max. GF in VG	Max. GF	Ausbaugrad 80%	pro Person	Nutzungs- dichte
1 ha	0.29	2	1	2'900 m ²	4'000 m ²	3'200 m ²	60 m ²	50 P/ha

Für die in den aktuellen Zonenplänen festgelegten Zonen bedeutet dies ca.:

Oberglatt: K2/20 mit entsprechendem Zonenplan
Niederhasli: IT
Niederglatt: keine entsprechende Zone vorhanden

 Nutzungsdichte 50 - 100 EW+AP/ha

Eine geringe Nutzungsdichte bedeutet eine Ausnützungsziffer von ca. 0.3 bis unter 0.42.

Berechnung pro ha

* Fläche	AZ	VG	DG	Max. GF in VG	Max. GF	Ausbaugrad 80%	pro Person	Nutzungs- dichte
1 ha	0.42	2	2	4'200 m ²	7'400 m ²	5'900 m ²	60 m ²	100 P/ha

Für die in den aktuellen Zonenplänen festgelegten Zonen bedeutet dies ca.:

Oberglatt: K2/20, K2/40, W2/40, W2/30, W2/35, W2/40
Niederhasli: E2, (G, I), WG2
Niederglatt: WE2, WE2 offen

 Nutzungsdichte 100 - 150 EW+AP/ha

Eine mittlere Nutzungsdichte bedeutet eine Ausnützungsziffer von ca. 0.42 bis ca. 0.75.

Berechnung pro ha

* Fläche	AZ	VG	DG	Max. GF in VG	Max. GF	Ausbaugrad 80%	pro Person	Nutzungs- dichte
1 ha	0.75	3	2	7'500 m ²	11'300 m ²	9'000 m ²	60 m ²	150 P/ha

Für die in den aktuellen Zonenplänen festgelegten Zonen bedeutet dies:

Oberglatt: W3/50, WG2/48, WG3/60
Niederhasli: K2, K3, W3, WG3
Niederglatt: K, W3, WG2, WG3

 Nutzungsdichte > 150 EW+AP/ha

Eine hohe Nutzungsdichte bedeutet eine Ausnützungsziffer von ca. > 0.75.

Ausser im Bereich der Zentrumszone von Niederhasli weist keine Zone in den drei Gemeinden eine AZ von über 0.75 auf. Anhand der Quartieranalyse zeigt sich jedoch, dass in allen drei Gemeinden bereits Quartiere bestehen, die eine Nutzungsdichte von deutlich über 150 EW+AP/ha aufweisen. Eine Nutzungsdichte über 150 kommt in folgenden Zonen vor:

Für die in den aktuellen Zonenplänen festgelegten Zonen bedeutet dies:

Oberglatt: W3/50, WG3/60
Niederhasli: K3, W2, W3, WG3, Z
Niederglatt: W3, WG3

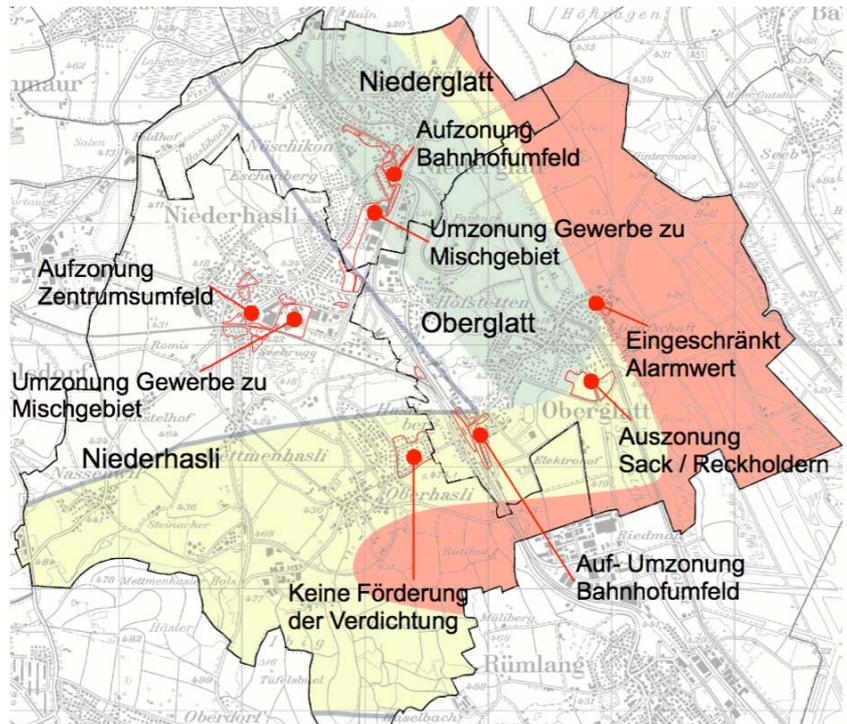
* AZ = Ausnützungsziffer, VG = Vollgeschoss, DG = Dachgeschoss, GF = Geschossfläche, max. GF (80%) = max. Geschossfläche bei Ausbaugrad 80%

Anpassungsbedarf Zonenplan bzw.
 Bauordnung

Um die entsprechenden Zielsetzungen zur Nutzungsdichte des vorliegenden kommunalen Richtplanes zu erreichen, sind in der nachfolgenden Nutzungsplanung in einzelnen Bereichen voraussichtlich Umzonungen vorzusehen.

Insbesondere besteht gegenüber der heutigen Zonierung in folgenden Bereichen Handlungsbedarf, wobei dieser im Rahmen der Nutzungsplanung situativ zu überprüfen ist:

- Überschreitung IGW ES II ausschliesslich 1. Nachtstunde
- Überschreitung IGW ES II am Tag
- Überschreitung AW ES II



Kapazitätsschätzung im Rahmen des Planungshorizontes

Die Betrachtungen zur Nutzungsdichte zeigen die theoretisch mögliche Kapazität auf, welche bei vollständiger Nutzung des Siedlungsgebietes erreicht werden könnte.

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes ist bebaut

Dies ist ein theoretischer Wert welcher innerhalb des Planungshorizontes von ca. 15–20 Jahren nicht erreicht werden wird.

Realistische Kapazität als Basis der Abstimmung Siedlung und Verkehr

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes ist zudem bereits bebaut. Die vorhandenen Kapazitätsreserven können innerhalb des bebauten Gebietes im Zeitraum des Planungshorizontes nicht vollständig genutzt werden.

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde auf Basis der heutigen Zonierung und einer gemäss kommunalem Richtplan künftig möglichen Zonierung eine innerhalb des Planungshorizontes realistische Kapazitätsschätzung vorgenommen.

Geschossflächenreserven auf unbebauten Flächen werden mit einem Ausbaugrad 80% eingerechnet. Geschossflächenreserven auf bebauten Flächen hingegen lediglich mit 20 % was einer realistischerweise zu erreichenden Verdichtung entspricht.

Geschossflächenreserven in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen im Kanton Zürich 2016

Quelle:
Flächennutzung 2016 / ARE, Zürich
Gebäudedaten 2016 / GVZ, Zürich

Gemeinde	Geschossflächenreserven in der überbauten Bauzone (in 1000m ²)				Geschossflächenreserven in der nicht überbauten Bauzone (in 1000m ²)				Geschossflächenreserven Total (in 1000m ²)			
	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Niederglatt	105.8	57.6	174.0	337.4	45.9	12.9	205.5	264.3	151.7	70.6	379.5	601.7
Fläche je Nutzung	Wohnen 149.0		Arbeiten 188.4		Wohnen 55.6		Arbeiten 208.7		Wohnen 204.6		Arbeiten 397.1	601.7
Verdichtung 20%	29.8 m ² GF 497 EW		37.7 m ² GF 126 AP		44.5 m ² GF 741 EW		167.0 m ² GF 557 AP		74.3 m ² GF 1238 EW		204.6 m ² GF 682 AP	
Zonenplan												
Bestand 2016 Kapazität												
Bisher	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	1238	Arbeitsplätze*		682	1392	4889	6127		
Niederglatt												
Neu	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	1612	Arbeitsplätze*		979	1392	4889	6501		
Niederglatt												
Niederhasli	132.7	109.3	493.4	735.3	29.2	39.8	168.8	237.7	161.8	149.1	662.2	973.1
Fläche je Nutzung	Wohnen 214.6		Arbeiten 520.7		Wohnen 59.0		Arbeiten 178.7		Wohnen 273.6		Arbeiten 699.5	973.1
Verdichtung 20%	42.9 m ² GF 715 EW		104.1 m ² GF 347 AP		47.2 m ² GF 787 EW		143.0 m ² GF 477 AP		90.1 m ² GF 1502 EW		247.1 m ² GF 824 AP	
Zonenplan												
Bestand 2016 Kapazität												
Bisher	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	1502	Arbeitsplätze*		824	2239	9168	10670		
Niederhasli												
Neu	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	2960	Arbeitsplätze*		764	2239	9168	12128		
Niederhasli												
Oberglatt	43.9	29.6	186.2	259.7	34.7	34.0	26.7	95.4	78.6	63.6	212.9	355.1
Fläche je Nutzung	Wohnen 66.2		Arbeiten 193.6		Wohnen 60.2		Arbeiten 35.2		Wohnen 126.3		Arbeiten 228.8	355.1
Verdichtung 20%	13.2 m ² GF 221 EW		38.7 m ² GF 129 AP		48.1 m ² GF 802 EW		28.2 m ² GF 94 AP		61.4 m ² GF 1023 EW		66.9 m ² GF 223 AP	
Zonenplan												
Bestand 2016 Kapazität												
Bisher	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	1023	Arbeitsplätze*		223	1658	6940	7963		
Oberglatt												
Neu	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	1023	Arbeitsplätze*		365	1658	6940	7963		
Oberglatt												
Zonenplan												
Region ONN Bestand 2016 Kapazität												
Bisher	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	3763	Arbeitsplätze*		1729	5289	20997	24760		
Neu	Realistische Kapazitätsreserve		Einwohner	5595	Arbeitsplätze*		2107	5289	20997	26592		
0												

* Die Anzahl Arbeitsplätze ist sehr von den Betriebsarten abhängig und daher schwierig abzuschätzen.

Neue Kapazitäten in den Schlüsselgebieten

Innerhalb der Schlüsselgebiete wird mit neu mit folgenden Kapazitäten als Basis für die Verkehrserzeugung gerechnet:

Schlüsselgebiet Niederglatt:	Schlüsselgebiet Niederhasli:	Schlüsselgebiet Oberglatt:	Schlüsselgebiete Total**:
- 570 EW (+ 500 EW)	- 1'800 EW (+ 1'500 EW)	- 536 EW (+ 400 EW)	rund 2'900 EW
- 1'000 AP (+ 300 AP)	- 690 AP (- 100 AP)	- 127 AP (+ 117 AP)	rund 1'800 AP

* Zusätzlich mögliche Kapazitäten gegenüber der heutigen Zonierung

** Im Masterplan wurde mit 4500 EW und 600 AP gerechnet. Dabei wurde von einem Wohnanteil der Mischgebiete von 80–90% und dem Einbezug des Gebietes südlich des Bahnhofs Niederglatt als Mischgebiet ausgegangen. Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet südlich des Bahnhofs Niederglatt jedoch weiterhin als reines Arbeitsplatzgebiet festgelegt und es zeigt sich, dass der Kanton Zürich in den Mischgebieten maximal 75–80% Wohnanteil zulässt.

3.4 Ergänzende Erläuterungen zu den weiteren Festlegungen

Wohnen am Siedlungsrand



Bauliche Dichte

Durchgrünung und Siedlungsrand

Anpassung Niederglatt: Verzicht auf "landschaftlich empfindliche Lage"

Die Gebiete, welche gemäss den Handlungsräumen der Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan als "Wohnen am Siedlungsrand" bezeichnet sind, werden im Siedlungsplan entsprechend festgelegt.

Für diese Gebiete soll in der nachfolgenden Planung in der Regel eine eher geringe bauliche Dichte vorgesehen werden.

Entsprechend dem Handlungsraum "Wohnen am Siedlungsrand" gemäss Masterplan soll besonders auf die Siedlungsrandlage und einen fließenden Übergang in die Landschaft geachtet werden. Es ist daher eine Durchgrünung anzustreben und die Siedlungsränder sind entsprechend der Landschaftssituation zu gestalten. Im Landschaftsplan werden weitere Festlegungen zum Siedlungsrand getroffen.

Die bisherigen Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage gemäss Siedlungsplan Niederglatt liegen weitgehend in diesem Bereich und werden daher nicht mehr als separate Festlegung geführt.

Zentrale Wohngebiete



Attraktive bewohnerfreundliche Aussen- und Strassenräume

Die Gebiete, welche gemäss den Handlungsräumen der Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan als "Zentrales Wohnen" bezeichnet sind, werden als "Zentrale Wohngebiete" im Siedlungsplan festgelegt.

Insbesondere wenn derartige Gebiete im Bereich einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu liegen kommen, ist eine mittlere Nutzungsdichte gemäss Festlegung zur Nutzungsdichte vorgesehen. Die bauliche Struktur in den zentralen Wohngebieten weist daher einen etwas urbaneren Charakter auf.

Insbesondere im Wohnumfeld nimmt bei zunehmender Dichte die Qualität der Aussenräume an Bedeutung zu. Insbesondere in diesen Gebieten ist auf gut gestaltete begrünte Aussenräume der Bebauungen zu achten.

Neben den begrünten Aussenräumen haben auch gut gestaltete Strassenräume, Plätze und andere öffentliche Freiflächen eine wesentliche Bedeutung im urbanen Wohnkontext.



Wohnen und Arbeiten – "Wohngebiete mit Gewerbe- nutzung"



Die Gebiete, welche gemäss den Handlungsräumen der Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan als "Wohnen und Arbeiten" bezeichnet sind, werden dementsprechend als Mischgebiete "Wohngebiete mit Gewebenuutzung" im Siedlungsplan festgelegt.

Im Bereich der Wohngebiete mit Gewebenuutzung wird ein urbaner belebter Raum angestrebt. Hier sollen insbesondere in den Erdgeschossen auch mässig störende gewerbliche Nutzungen entstehen können, die nach Möglichkeit einen gewissen Publikumsverkehr aufweisen und so eine lebendige, urbane Situation schaffen. Für die Gewährleistung der Erdgeschossnutzung sind in der Nutzungsplanung Vorgaben zu machen (z.B. Gewerbeanteil, Erdgeschosshöhe etc.).

Um die Qualität dieser Räume zu gewährleisten, ist neben der Nutzung und der baulichen Gestaltung eine siedlungsgerechte Strassenraumgestaltung von Bedeutung, damit eine urbane, aufenthaltsfreundliche Situation entstehen kann.

Illustration



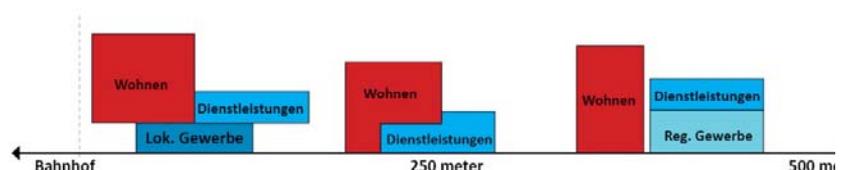
Zentrale Mischgebiete - Schlüsselgebiete Bahnhofumfeld



Als zentrale Mischgebiete werden die Schlüsselgebiete in den Bahnhofumfeldern gemäss Masterplan bezeichnet.

Entsprechend dem Handlungsbedarf gemäss dem ROK ZH "Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen" sollen hier Umstrukturierungen mit dem Ziel der Schaffung attraktiver, dichter Zentren für Wohnen und Arbeiten an gut erschlossener Lage erfolgen. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes zusammen mit dem ARE wurden die zentralen Mischgebiete als Schlüsselgebiete im Bahnhofumfeld vertieft betrachtet. Die erarbeiteten Studien bilden die Grundlage für die Festlegung "zentrales Mischgebiet".

Erwünschte Nutzungsanordnung und
Distanz zum Bahnhof gemäss
Entwicklungsstrategie/ Masterplan ONN



Studie Oberglatt



Studie Niederhasli



Studie Niederglatt



Wesentlichste Inhalte

Die wesentlichsten Inhalte der Studien, die gewünschte Bebauungsstruktur, Ansätze zum Aussenraum und zur Nutzungsanordnung sind in den entsprechenden Darstellungen im Richtplandtext festgehalten.

Kernelemente der zentralen Mischgebiete / Schlüsselgebiete im Bahnhofumfeld

- **Allgemeine Nutzung:**
 In Abweichung zum regionalen Arbeitsplatzgebiet wird in Niederhasli und Niederglatt neben Arbeiten auch Wohnen zugelassen. In der nachfolgenden Nutzungsplanung sind folglich Mischzonen (WG-Zone oder Zentrumszone) vorzusehen.
- **Spezifische Nutzung:**
 Jedes der drei zentralen Mischgebiete soll für sich eine eigene spezifische Nutzung aufweisen, damit sich die Gebiete nicht gegenseitig konkurrenzieren. Die Gemeinden erarbeiten gemeinsam und zusammen mit den Grundeigentümerschaften jeweilige spezifische Nutzungskonzepte.
- **Dichte / künftige Zonierung:**
 Es ist eine minimale Nutzungsdichte von 150 EW+AP/ha anzustreben. In der nachfolgenden Nutzungsplanung ist eine bauliche Dichte mit BMZ > 2.7 vorzusehen. In Niederglatt wird eine neue dichte Zone vorzusehen sein (ca. WG4). In Oberglatt wird für den zentralen Bereich um den Bahnhof, in welchem eine hochwertige dichte Bebauung mit höheren Bauten angedacht sind, eine Zentrumszone vorgesehen werden müssen. Niederhasli kann voraussichtlich die bestehende Zentrumszone belassen.

- **Qualität:**
Die zentralen Mischgebiete im Bahnhofumfeld sind für das "Gesicht" der Gemeinden von hoher Bedeutung. Hier sollen daher hochwertige Überbauungen mit attraktiven, belebten Aussenräumen entstehen, welche eine gute Adresse für Arbeiten und Wohnen darstellen. Es werden daher weiterführende Planungen auf Basis der bisherigen Studien des Masterplanes im Form von Studienaufträgen oder Wettbewerben und soweit erforderlich deren Fixierung in Gestaltungsplänen angestrebt.
- **Lärmschutz:**
Insbesondere in Gebieten, bei welchen eine Transformation eines Industrie- und Gewerbegebietes hin zu einem Mischgebiet erfolgen soll und somit eine Öffnung für Wohnnutzungen erfolgt, ist die Lärmproblematik und der Lärmschutz frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Hochwertige urbane Bahnhofsumfelder



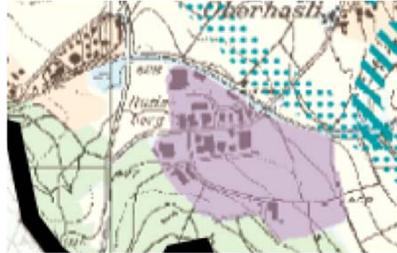
Beispiel: Bahnhof Bubikon

Industrie- und
 Gewerbegebiet

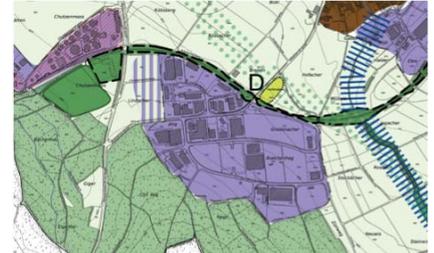


Das regionale Arbeitsplatzgebiet Klein Ibig-Rütisberg wird in der Gemeinde Niederhasli entsprechend der regionalen Festlegung übernommen.

Regionaler Richtplan



Neuer kommunaler Richtplan, Niederhasli

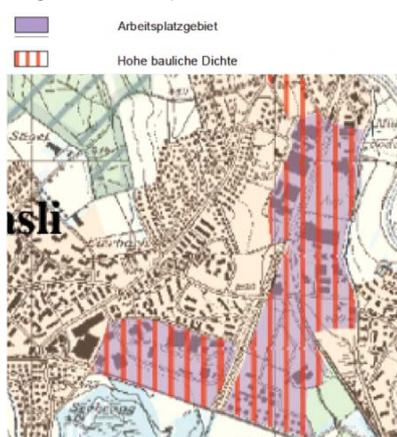


Regionales Arbeitsplatzgebiet

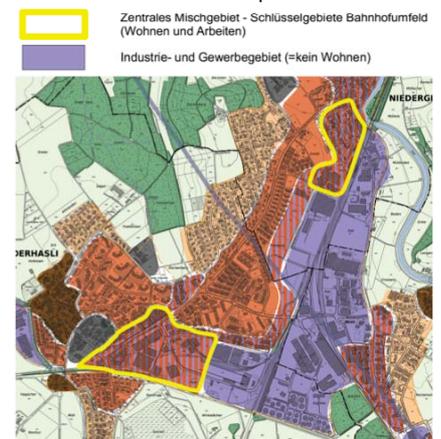
Das regionale Arbeitsplatzgebiet im Zentrum von Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt wird grundsätzlich ebenfalls berücksichtigt, indem in diesem Bereich Arbeitsplätze vorgesehen werden sollen. Wie in den Erläuterungen zu den zentralen Mischgebieten im Bereich der Bahnhöfe ausgeführt, hat sich im Rahmen der Erarbeitung der gemeinsamen Entwicklungsstrategie ONN / Masterplan jedoch gezeigt, dass im Bahnhofumfeld ein mehr oder weniger grosser Wohnanteil in den Obergeschossen gewünscht ist. So sollen an gut erschlossenen Lagen neben hochwertigen Arbeitsplätzen auch gut erschlossene urbane Wohnlagen entstehen.

Im kommunalen Richtplan wird daher ein Grossteil des regionalen Arbeitsplatzgebietes in direkter Entsprechung als Industrie- und Gewerbegebiet festgelegt, das Bahnhofumfeld von Niederglatt und Niederhasli hingegen wird als zentrales Mischgebiet festgelegt, damit auch Wohnen zugelassen werden kann. Für die Mischgebiete wird eine entsprechende Anpassung des regionalen Richtplanes beantragt.

Regionaler Richtplan



Neuer kommunaler Richtplan



Gemeinsames Arbeitsplatzgebiet

Das Arbeitsplatzgebiet im Zentrum von Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt ist ein wesentliches Element der Leitidee ONN und damit auch der Entwicklungsstrategie / Masterplan.

Nutzungsvorstellungen

Es soll gemeinsam in einer koordinierten Strategie entwickelt werden. Dazu wurden im Masterplan Nutzungsvorstellungen für Teilgebiete erarbeitet:



Zentrale Mischgebiete bieten neben Wohnen hochwertige Arbeitsplätze und Gewerbelagen im Bahnhofumfeld

- Gewerbe mit Publikumsverkehr (Läden etc.), quartierorientierte Gewerbe
- Hochwertige Arbeitsplätze (Büro, Dienstleistung)
- Evtl. öffentliche Verwaltung, Bildung



Industrie- und Gewerbegebiete bieten je nach Lage unterschiedliche Qualitäten:



- Gewerbe / Unternehmen mit Dienstleistung und Produktion:

- fortschrittliche Technologieunternehmen
- Handel mit langfristigen Konsumgütern



- Gewerbe / Industrie: Bau, Lager, Logistik



- Industrie (Bestand / Neuorientierung): traditionelle Industrie / Gewerbe, Bau, Lager Logistik

Illustration

Diversifiziertes Arbeitsplatzgebiet
 "all-in-one" mit Platz für Industrie,
 Gewerbe und Dienstleistungen auf
 engstem Raum



Zentrale Mischgebiete (Wohnen und Arbeiten)
 -> hochwertige Arbeitsplätze in Bahnhofnähe
 -> Läden, quartierorientiertes Gewerbe, Büro

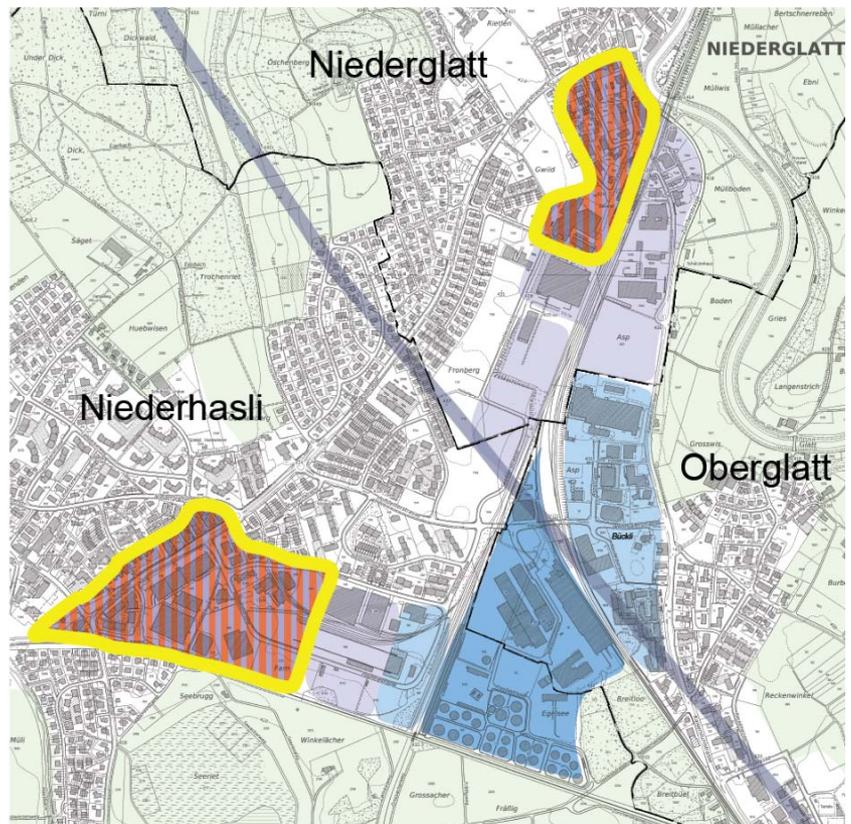


Industrie- und Gewerbegebiete

-> Gewerbe / Unternehmen
 mit Dienstleistung und Produktion

-> Gewerbe Industrie

-> Industrie
 (Bestand / Neuorientierung)



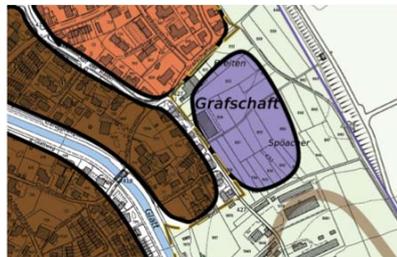
Die Nutzungsanordnungen werden im Rahmen der Richtplanung nicht verbindlich festgeschrieben, sondern dienen als Richtschnur.

Im Richtplan wird die Strategie der Entwicklung des gemeinsamen Arbeitsplatzgebietes mit einer gemeinsamen Vermarktung und Betrieb sowie die wesentlichen Prinzipien der Nutzungsanordnung festgelegt.

Oberglatt

Das bisherige Gewerbegebiet Grafschaft muss aufgrund der Lage (Lärm, fehlende Erschliessung, ausserhalb Siedlungsgebiet) aufgehoben werden.

Bisher:



Neu:



Verlagerung von kantonalem Siedlungsgebiet für Gewerbegebiete (Prüfantrag)



Eine gewisse Kompensation der reinen Industrie- und Gewerbegebiete soll durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Chutzenmoos bzw. Klein Ibig und an der Kaiserstuhlstrasse in Oberglatt erfolgen. Voraussetzung für die Erweiterung dieser beiden Gewerbegebiete ist jedoch die Verlagerung von kantonalem Siedlungsgebiet in diese Bereiche, so dass für die Festlegung eine vorgängige Teilrevision des kantonalen Richtplanes erforderlich ist. In der vorliegenden Vorlage kann die Erweiterung der beiden Gewerbegebiete daher nur als Informationsinhalt (Prüfantrag) aufgenommen werden.

Niederhasli

Im Chutzenmoos würden derzeit Flächen von 25'680 m² im Siedlungsgebiet bestehen, so dass hier eine Bauzone denkbar wäre. Dieses Gebiet ist aber aufgrund des hier gelegenen Naturschutzgebietes, des Waldabstandes und der schwierigen Erschliessbarkeit wenig geeignet, so dass eine Verlegung einer Teilfläche von 17'180 m² auf die gegenüberliegende Strassen-seite angrenzend an das Gebiet Klein Ibig im Sinne eines Prüf-antrages vorgesehen wird.

Bisher:



Neuer kommunaler Richtplan, Niederhasli



Oberglatt

Die restlichen 8'500 m² Siedlungsgebiet sollen über die Gemeindegrenze nach Oberglatt verlagert werden, um hier angrenzend an das bestehende Gebiet den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können. Auch hier wird im Sinne eines Prüf-antrages die entsprechende Fläche als Informationsinhalt dargestellt.

Bisher:



Neuer kommunaler Richtplan, Oberglatt



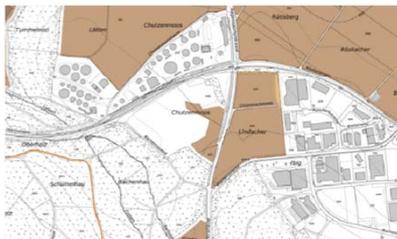
Beurteilung ARE gemäss Beratung vom 23.5.2019

Die Zweckmässigkeit der Verlagerung von Siedlungsgebiet wurde durch das ARE bestätigt. Die an die bestehenden Gewerbegebiete angrenzenden Flächen eignen sich gut für Gewerbegebiete. Die heute im Siedlungsgebiet gelegene Fläche wird aufgrund der schwierigen Erschliessbarkeit und dem Naturschutz ebenfalls als ungeeignet beurteilt, so dass das ARE den Prüfantrag gemäss erster Beurteilung unterstützt und für zweckmässig sowie genügend robust begründet erachtet.

Fruchtfolgefleichen

In beiden Gebieten sind Fruchtfolgefleichen vorhanden. Bei einer Fläche von über 5'000 m² müsste die Fruchtfolgefleiche bei Einzonung der Flächen grundsätzlich kompensiert werden.

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Da im vorliegenden Fall jedoch theoretisch Siedlungsgebiet aus dem Chutzenmoos verlagert wird, entsprechen die Flächen Siedlungsgebiet und es wird davon ausgegangen, dass keine Kompensation erforderlich ist.

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Anpassungen Oberglatt Chliriet

Es werden weitgehend die bereits heute als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichneten Gebiete festgelegt.

Angepasst werden folgende Gebiete:

- Im Gebiet Chliriet Oberglatt besteht Bedarf nach einer Erweiterung der bestehenden Anlage. Heute ist noch eine Fläche von rund 0.4 ha in der Zone für öffentliche Bauten unbebaut. Zudem besteht Bedarf für einen Neubau für die Primarschule, so dass kaum Reserven bestehen, zumal die neue Anlage im Chliriet funktionalen Zusammenhang mit dem Bestand aufweist. Es wurde daher eine Vergrößerung des Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen im Chliriet vorgesehen:



Bisher:



Neu:



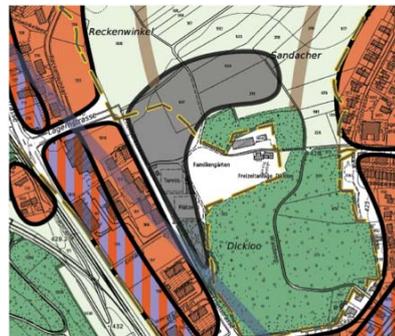
In der nachfolgenden Nutzungsplanung ist aufgrund der Lage im Landwirtschaftsgebiet eine Interessenabwägung erforderlich. Mittels einer Standortevaluation ist nachzuweisen, dass die Nutzung nicht innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden kann.

Anpassungen Oberglatt Dickloo

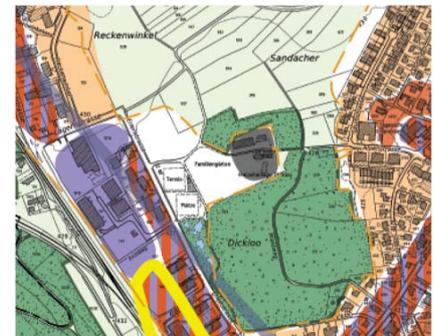
- Die Festlegung Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Dickloo wird im Gegenzug deutlich verkleinert. Aufgrund der bestehenden Nutzung (Tennis, Familiengärten, Freizeitanlage) wird zum Grossteil statt einem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ein Erholungsgebiet im Landschaftsplan vorgesehen.



Bisher:



Neu:



Anpassungen Niederhasli

Bei der Anlage GC-Campus handelt es sich um eine regionale Festlegung, welche wie bisher übernommen werden muss. In Niederhasli besteht kein Bedarf nach Anpassungen an den kommunalen Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen.

Anpassungen Niederglatt

- Im Bereich der ARA besteht Erweiterungsbedarf. Die Anpassung auf Ebene Nutzungsplanung ist bereits in Arbeit. Entsprechend wird das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen angepasst.



Anpassung Zonenplan

Bisher:

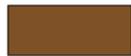


Neu:



Die Gebiete sind zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen. Diese Aufgaben können durch die Gemeinde selber oder im Leistungsauftrag erfüllt werden.

Historischer Dorfkern -
schutzwürdiges Ortsbild

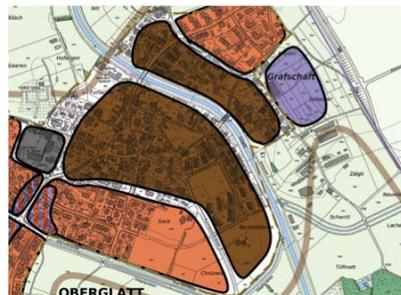


An den bisher als historischer Ortskern / schutzwürdiges Ortsbild festgelegten Gebieten wird weitgehend festgehalten.

In Oberglatt wurde gemäss Masterplan eine Reduktion auf den Kernbereich vorgesehen.

Oberglatt

Bisher:



Neu:



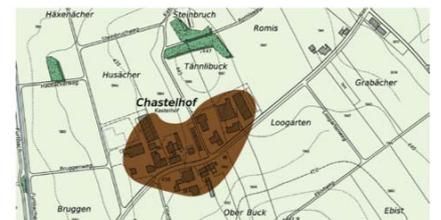
Niederhasli

In Niederhasli wird der Weiler Chastelhof neu als historischer Ortskern bezeichnet. Hier soll in Zukunft in der Nutzungsplanung die Einzonung in eine Weilerkernzone geprüft werden. Die Schaffung einer Weilerkernzone unterliegt strengen Beurteilungskriterien (5-10 bewohnte Gebäude, geschlossenes Siedlungsbild, von Hauptsiedlung getrennt, Stützpunktfunktion etc.), die dann zumal zu prüfen sind.

Bisher:



Neu:



Niederglatt

In Niederglatt wurde gegenüber der bisherigen Festlegung des Kerngebietes keine Änderung vorgenommen.

In den Dorfkerngebieten geht es um den Schutz der bestehenden gewachsenen Dorfstruktur. Eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und Umnutzungen sollen möglich sein, aber die ursprüngliche Erscheinung respektieren.

Illustration

Beispiel Umbau:

- Beibehaltung Stellung, Kubus, grundsätzliche Fassadenstruktur
- Moderne Interpretation: Verbindung Tradition und Moderne (Fenstergrössen)
- Einfache Umgebungsgestaltung



Beispiel Umbau/Umnutzung/Ersatz

- Beibehaltung Stellung, Kubus, grundsätzliche Fassadenstruktur (Stein bleibt Stein/Holz bleibt Holz)
- Moderne Interpretation: Fensterformen, Schiebeläden



Siedlungsökologie und Ortsklima

Durch die Festlegungen zur Siedlungsökologie und zum Ortsklima soll der fortschreitenden Erwärmung innerhalb der Siedlung entgegengewirkt werden.

Es sind zum Beispiel folgende Massnahmen denkbar:

- Schaffung von mehr Grünflächen im Siedlungsgebiet, Bäume, Baumreihen etc.
- Vermeidung von Steingärten, Vermeidung von Versiegelung z.B. von Parkplätzen, Sitzplätzen etc.
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Begrünung von Stützmauern
- Vermeidung von übermässig viel Glasanteil bei Neubauten
- Vermeidung von Gebäuderiegeln in den Kaltluftströmen

In der nachfolgenden Nutzungsplanung sind Vorgaben wie Grünflächenziffern, Gestaltungsvorschriften etc. in der Bauordnung zu prüfen. Ein weiterer Beitrag kann über Merkblätter, Beratungen und Beispiele geleistet werden.

Klimamodell (GIS ZH 2019)
Überwärmung in der Nacht

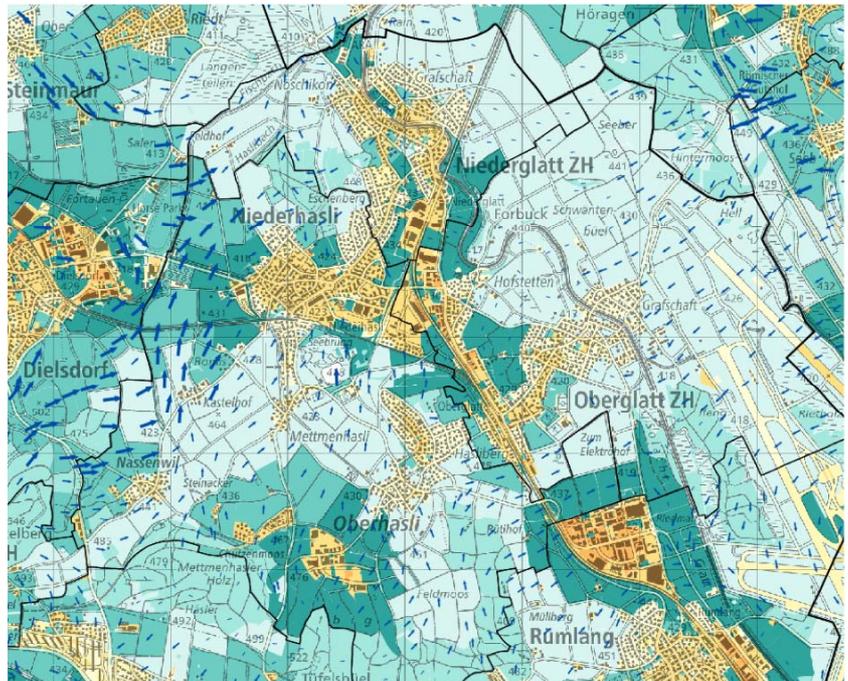
- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Klimatische Bedeutung der Grünflächen

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Kaltluft Hauptströmung

- ↑ klein
- ↑ mittel
- ↑ gross

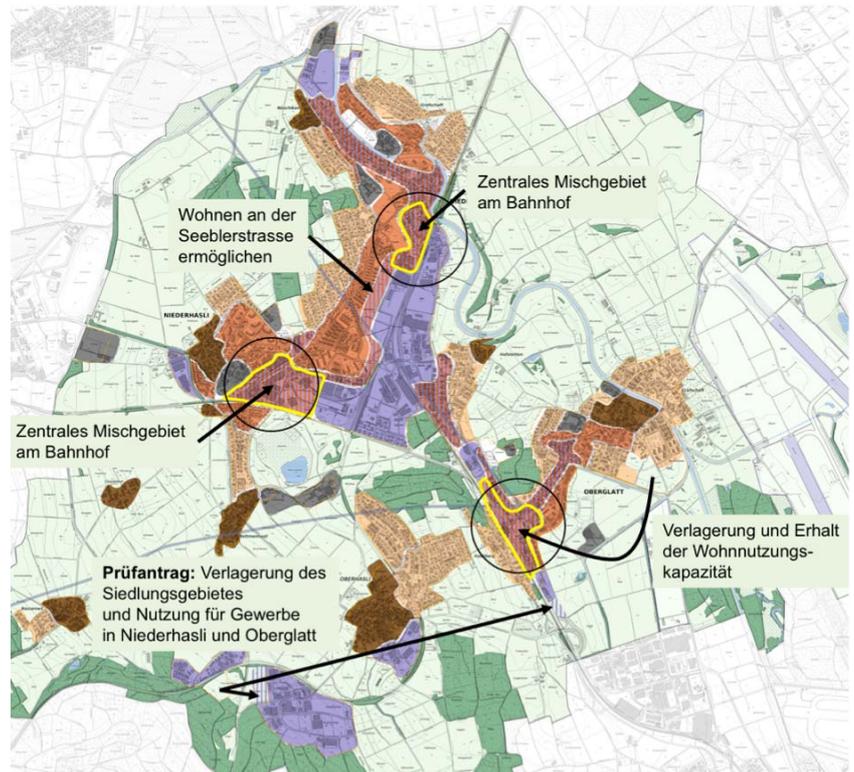


3.5 Übersicht Verlagerungsmechanismen

Verlagerungsmechanismen

Folgende Abbildung soll einen Überblick geben für die Verlagerung von Gebieten oder der wesentlichen Kapazitäten.

Übersicht



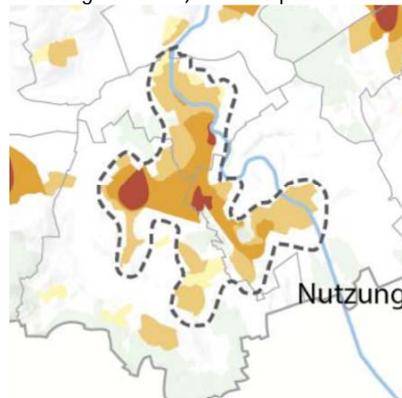
3.6 Anpassungsbedarf regionaler Richtplan

Anträge an die Region –
 Anpassung regionaler
 Richtplan
 Nutzungsdichte

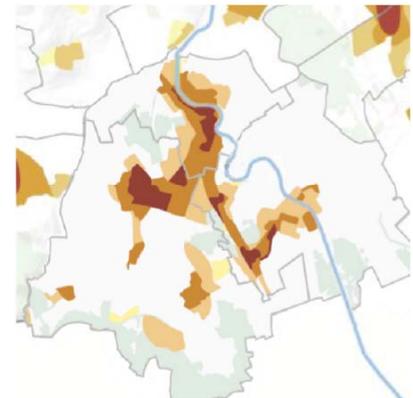
Nach Ansicht der Region ist es Sache der Gemeinden einen Antrag zur Festlegung der Nutzungsdichte zu stellen. Entsprechend der Überprüfung in vorliegendem Dokument wurde beantragt die Nutzungsdichte gemäss der festgelegten Nutzungsdichte des kommunalen Planes wie folgt festzulegen:

	Hohe Dichte	> 150
	Mittlere Dichte	100–150
	Geringe Dichte	50–100
	Sehr geringe Dichte	< 50

Nutzungsdichte gemäss Regionalem Richtplan PZU (festgesetzt 7.2.2018, Fassung 6.3.2018) "zu überprüfen"



Nutzungsdichte Antrag an die Region



Siedlung

Für die beabsichtigten Umzonungen von Gewerbegebieten in Mischgebiete im Bereich Niederglatt und Niederhasli sind Anpassungen am regionalen Richtplan erforderlich (regionales Arbeitsplatzgebiet). In diesem Zusammenhang ist auch das Gebiet mit hoher baulicher Dichte im Bereich Rietlen Gwyd und am Bahnhof Oberglatt anzupassen.

Landschaft

Im Sinne der Vernetzung, welche im Bereich der kommunalen Naturschutzgebiete sowie über die bestehende Strassenbrücke besser möglich ist als über die Bahn und Strasse wurde zudem auch eine Verschiebung des Vernetzungskorridors im Bereich Oberglatt beantragt. Die Region wird zudem darauf hingewiesen, dass der Vernetzungskorridor gemäss Bundes-GIS deutlich südlicher verläuft und um den Flughafen herumgeführt wird. Die Region hat die Verschiebung des Vernetzungskorridors jedoch abgelehnt.



Der Richtplankarte des regionalen Richtplanes ist in folgenden Bereichen anzupassen:

Arbeitsplatzgebiete

-> Bei einer Reduktion des Arbeitsplatzgebietes in der Richtplankarte ist keine Anpassung des Richtplankartextes erforderlich.

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Nutzung	Koordinationshinweis Nutzungsplanung
8	Niederglatt	Südlich des Bahnhofs beidseits der Bahnlinie, nördlich des Bahnhofs östlich der Bahnlinie	Arbeitsplatzgebiet	Dienstleistungen zulässig, Abstimmung mit Entwicklung Arbeitsplatzgebiete in Niederhasli und Oberglatt
9	Niederhasli	Farn, Egelsee	Arbeitsplatzgebiet	Dienstleistungen zulässig, Anschlussgleis, Abstimmung mit Entwicklung Arbeitsplatzgebiete in Niederglatt und Oberglatt

Bauliche Dichte

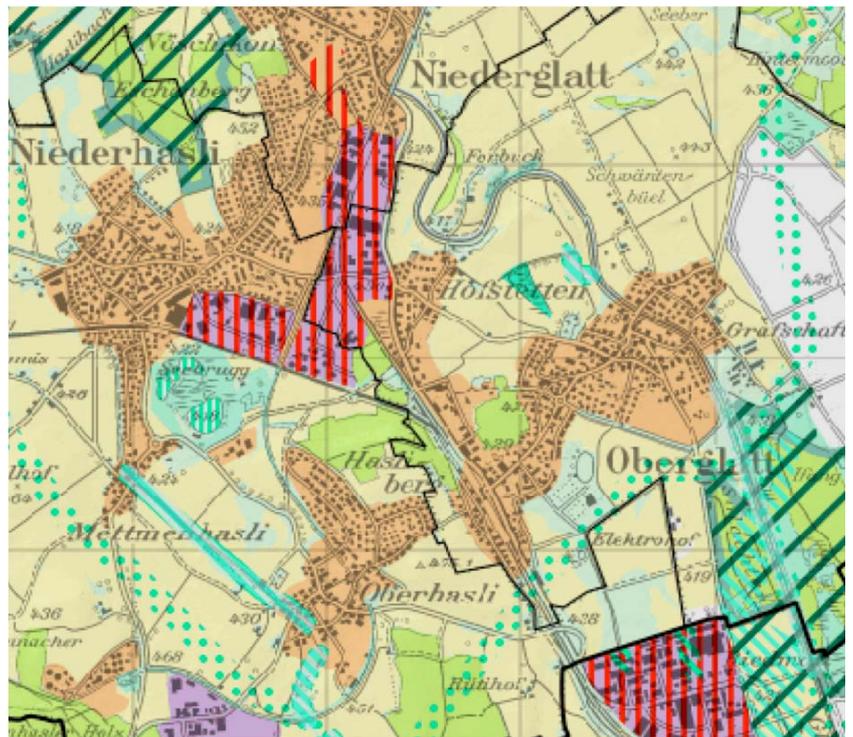
-> Der Richtplankarte zur „hohen baulichen Dichte“ ist entsprechend der beantragten Plandarstellung anzupassen

In der Richtplankarte sind die Gebiete mit hoher und niedriger Dichte dargestellt, in Abbildung 2.5 sind auch die Gebiete mit mittlerer Dichte ersichtlich.

Gemeinde	Gebiet	Bauliche Dichte
Niederglatt	Gebiet beidseits der Bahnlinie südlich des Bahnhofs	Hohe Dichte
	Rietten-Gwyd	Hohe Dichte
	Gebiet nördlich der Zürcher-/Kaiserstuhlstrasse/südlich Glatt	Hohe Dichte
Niederhasli	Farn und Egelsee	Hohe Dichte
Niederweningen	Areal Bucher-Guyer, nördlicher Teil	Hohe Dichte
Oberglatt	Asp, Fräflig und Bückli	Hohe Dichte
	Gebiet nordöstlich des Bahnhofs	Hohe Dichte

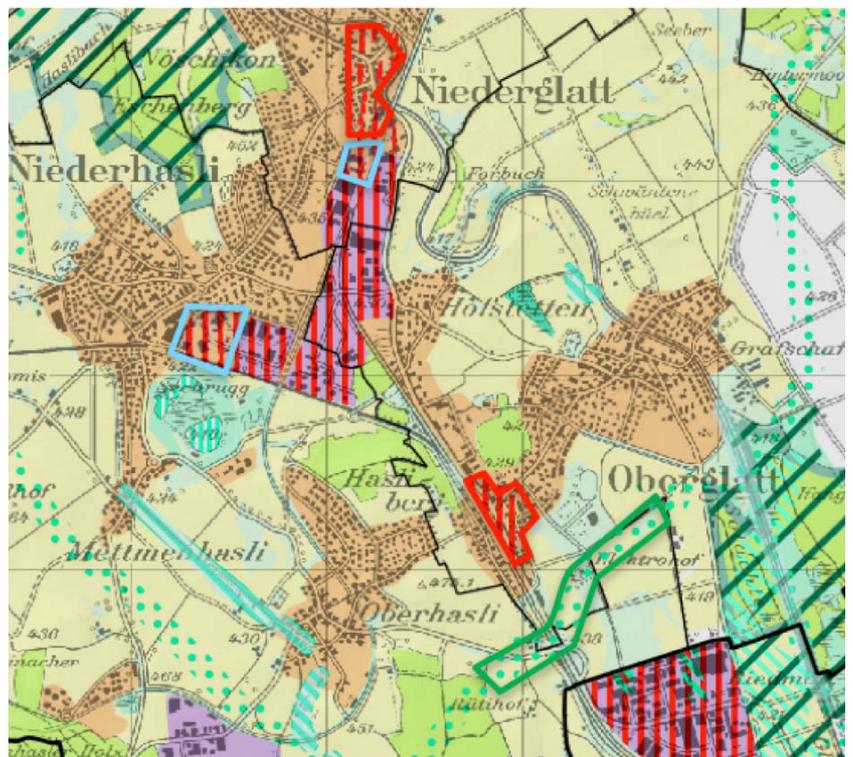
Regionaler Richtplan PZU
 (Festgesetzt 7.2.2018,
 Fassung 6.3.2018)

Siedlung		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Arbeitsplatzgebiet
				Hohe bauliche Dichte
Landschaft				
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Naturschutzgebiet (in Gewässern)
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
Informationsinhalt				
				Materialgewinnungsgebiet
				Wald
				Gewässer
				Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) von nationaler Bedeutung
				Gemeindegrenze
				Regionsgrenze



Regionaler Richtplan neu gemäss
 Antrag

- Verzicht auf regionales Arbeitsplatzgebiet
- Anpassung hohe bauliche Dichte
- Anpassung Vernetzungskorridor (abgelehnt durch die Region)



4. Landschaftsplan

4.1 Bestehende Grundlagen Landschaft

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan werden neben den Waldarealen und den Fruchtfolgeflächen im Raum ONN Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Darüber hinaus ist das BLN-Gebiet Neeracherriet (Moorlandschaft von nationaler Bedeutung) und das Auengebiet von nationaler Bedeutung (Glatt-Altläufe) dargestellt. Im Raum ONN sind keine regionalen Erholungsgebiete bezeichnet.

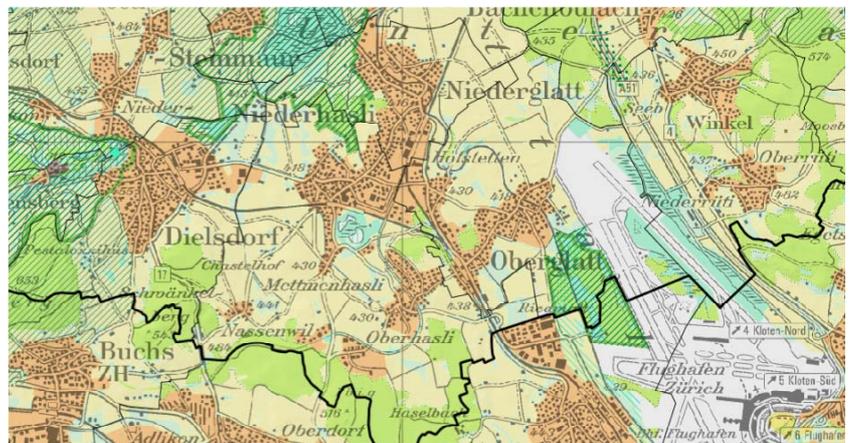
Teilbereich Landschaft (GIS ZH
 12.2.2018)

Landschaft:

-  Wald
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Landschafts-Schutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Erholungsgebiet (kein Eintrag)

Bundesinventar:

-  Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML)

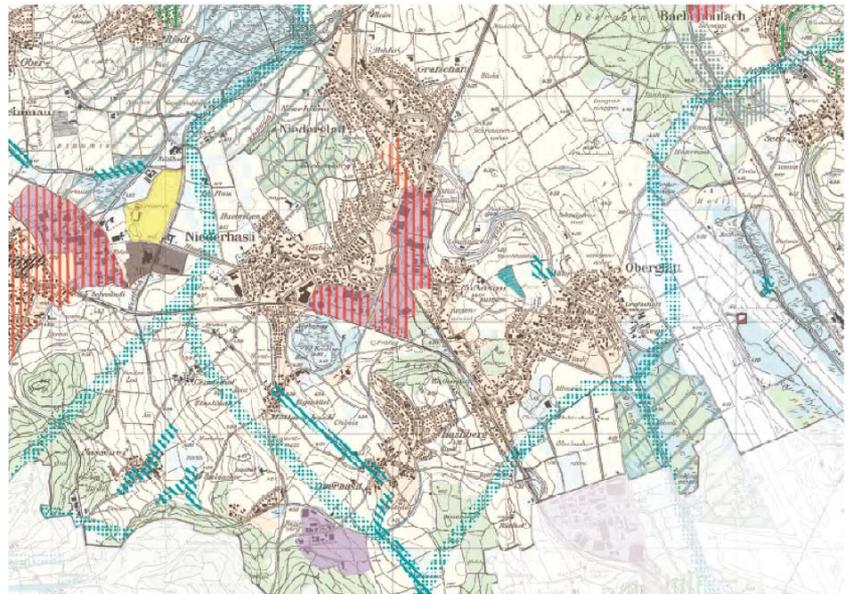


Regionaler Richtplan PZU Festgesetzt 7.2.2018

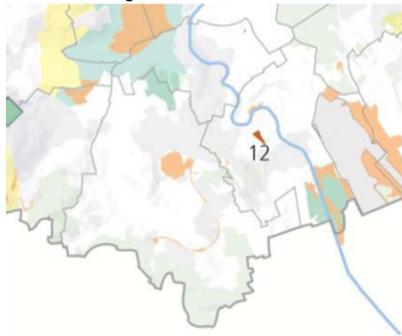
Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden weitere Einträge für den Raum ONN gemacht. Es sind dies:

- Naturschutzgebiet Feuchtgebiet Hirtlibrunnen (Oberglatt)
- Vernetzungskorridore
- Aufwertung von Gewässern (Niederhasli: Haslibach, Dorfbach Nassenwil, Furtbach, Lochweiherbach, Oberglatt: Hirtlibrunnenbach Oberglatt)

- | Landschaft | |
|---|--|
|  | Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |
|  | Übriges Landwirtschaftsgebiet |
|  | Erholungsgebiet |
|  | Aussichtspunkt |
|  | Naturschutzgebiet (in Gewässern) |
|  | Gruben- und Ruderalbiotop |
|  | Gewässerrevitalisierung |
|  | Vernetzungskorridor |
|  | Landschaftsschutzgebiet |
|  | Landschaftsförderungsgebiet |
|  | Landschaftsverbindung |
|  | Freihaltegebiet |
|  | Übriges Gebiet |
|  | Hochwasserrückhaltebecken |

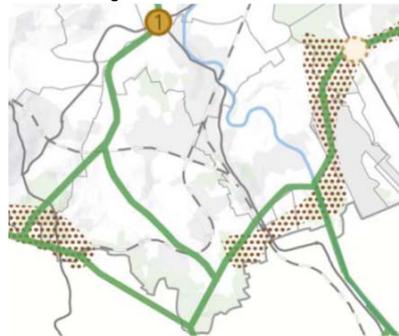


Naturschutzgebiete



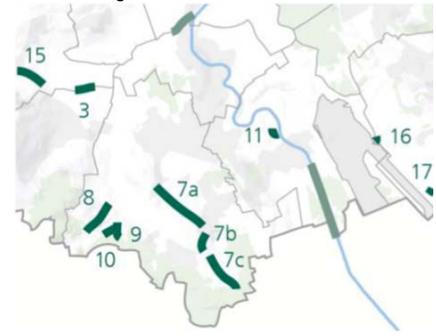
- Inhalte regionaler Richtplan
- Naturschutzgebiet
- Inhalte kantonalen Richtplan
- Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Landschaftsförderungsgebiet

Vernetzungskorridore



- Inhalte regionaler Richtplan
- Landschaftsverbinding bestehend (1) Höri Amphibienunterführung
 - Vernetzungskorridor
- Inhalte kantonalen Richtplan
- Landschaftsverbinding geplant

Aufwertung von Gewässern



- Inhalte regionaler Richtplan
- Kommunaler Gewässerabschnitt
- Inhalte kantonalen Richtplan
- Kantonaler Gewässerabschnitt

Bestehende kommunale Richtpläne

Oberglatt

Niederhasli

Niederglatt

Die drei Gemeinden verfügen in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsplänen über folgende kommunalen Inhalte:

- Allgemeines Erholungsgebiet
- Besonderes Erholungsgebiet (A: Allmend, B: Festplatz/Rastplatz/Friedhof, C: Sportanlagen, D: Familiengarten, Camping)
- Naturschutzgebiet (Biotop)
- Aussichtspunkt
- Allgemeines Erholungsgebiet
- Besonderes Erholungsgebiet (C: Sportanlagen, D: Familiengartenareal, E: Friedhof)
- Naturschutzgebiet (Biotop)
- Umgebungsschutzgebiet
- Trenngebiet
- Aussichtspunkt
- Ski- oder Schlittelabfahrt
- Deponie
- Allgemeines Erholungsgebiet
- Besonderes Erholungsgebiet (C: Sportanlagen, D: Familiengartenareal, E: Friedhof)
- Naturschutzgebiet (Biotop)
- Trenngebiet
- Aussichtspunkt
- Ski- oder Schlittelabfahrt
- Materialgewinnung und -ablagerung

Grünraumplanung

Die Gemeinde Niederhasli verfügt darüber hinaus über einen Grünraumplan (3. April 2012), welcher als zusätzliche Elemente Hochstammobstgarten, Sitzbänke, Feuerstellen und Kinderspielplätze enthält.

4.2 Ziele

Gemeinsame Entwicklungsstrategie ONN

Um die gemeinsame Entwicklung im Bereich Landschaft zu fördern, wird in der Entwicklungsstrategie ONN eine sogenannte "Parklandschaft ONN" vorgesehen. Dadurch sollen die Vielfalt und die Eigenart der einzelnen Ortschaften bewahrt, die landschaftlichen Ressourcen gestärkt und gleichzeitig die Erlebbarkeit der wertvollen Landschaftsräume für die Bewohner intensiviert bzw. gefördert werden.

Leitsätze Parklandschaft ONN / Ziele

Anhand der folgenden Leitsätze und Ziele sollen die spezifischen Qualitäten in ihrem Charakter gestärkt werden:

- Schutz des Bestandes:
Die vorhandenen Qualitäten nutzen, aufwerten und entwickeln
- Identifikation schaffen:
Förderung der Identifikation mit der lokalen Kulturlandschaft
- Eigenheiten stärken:
Bewahrung und Steigerung der Besonderheiten des Landschafts-Raumes
- Zugänglichkeit verbessern:
Stärkung des Bewusstseins der Öffentlichkeit und der Erlebbarkeit des Landschaftsraumes

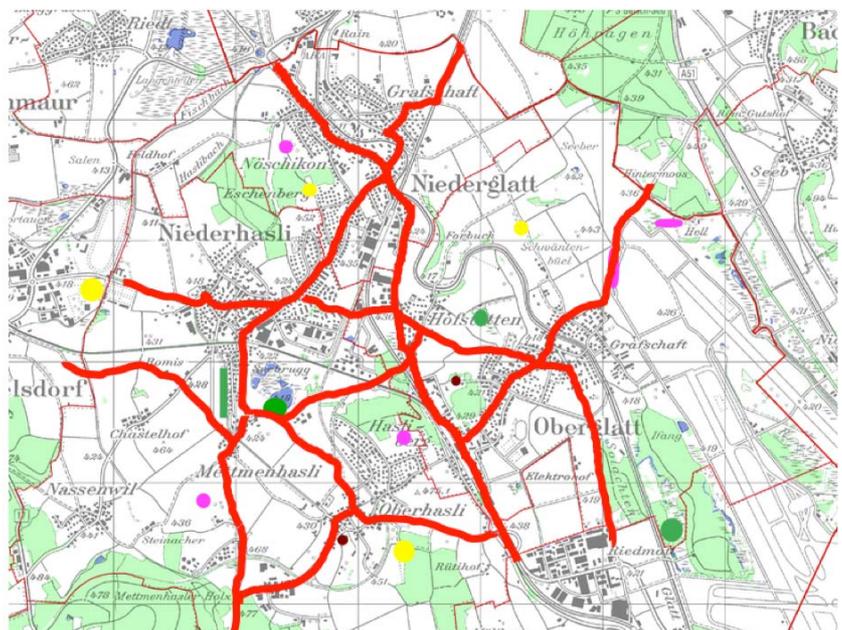
Konzept "Parkweg ONN" – Verbindung der "Lieblingsorte"

Durch die Schaffung eines gemeinsamen "Parkwegs ONN" sollen die Leitsätze umgesetzt werden.

Es werden Orte, temporäre und dauerhafte Interventionen / Installationen als "Lieblingsorte" entlang von bestehenden Wanderwegen (kommunale und regionale Fusswege) ausgeschieden und zu einem gemeindeübergreifenden "Parkweg der Lieblingsorte" verbunden.

Parklandschaft ONN

- Landmarken, Interventionen
- Parkweg



4.3 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplantext

Inhalte

Der kommunale Landschaftsplan soll darlegen, wie sich die Landschaft und deren Nutzung entwickeln soll. Er beinhaltet:

- Gebiete und Bereiche, die der Erholung der Bevölkerung dienen (Erholungsgebiete, Aussichtspunkte, Schlittelwege etc.)
- Siedlungsränder, Trenngebiete, Umgebungsgebiete, die Gebiete mit verschiedener Nutzung unterteilen
- Gebiete, geeignet für den Schutz wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen

Das Landwirtschaftsgebiet und das Waldgebiet werden von der übergeordneten Planung übernommen (siehe Kapitel 4.5).

Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet

Die bisher als allgemeines Erholungsgebiet bezeichneten Flächen dienen zum Grossteil der Freihaltung von Flächen im Bereich von Aussichtspunkten, entlang von Gewässern oder im Bereich anderer Naturwerte.

Einzig in Niederhasli wurden bisher Spielplätze im Text als "allgemeines Erholungsgebiet" bezeichnet. Dafür weist der kommunale Richtplan von Niederhasli ein allgemeines Erholungsgebiet / Umgebungsschutzgebiet für den Mettmehaslisee und ein Trenngebiet auf.

Oberglatt und Niederglatt

Die Planfestlegungen der allgemeinen Erholungsgebiete werden für Niederglatt und Oberglatt unverändert beibehalten. Sie werden neu als "Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet" bezeichnet.

Niederhasli

Das Umgebungsschutzgebiet Niederhasli wird statt als "allgemeines Erholungsgebiet / Umgebungsschutzgebiet" neu als "Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet" bezeichnet. Auch das Trenngebiet, welches die Aufgabe hat, "Landschaftskammern zu bilden und so die Landschaft aufzuwerten sowie Brücken- und Pufferaufgaben zu erfüllen für die Gebiete, die für die Tier- und Pflanzenwelt wichtig sind" wird dem Freihaltegebiet zugewiesen.

Die bisher im Text unter allgemeines Erholungsgebiet festgehaltenen Spielplätze Birch, Oberhasli und Huebwiesen, Niederhasli werden, da sie eine besondere Zweckbezeichnung aufweisen, neu dem besonderen Erholungsgebiet Kategorie C (Sport und Spiel, Freibad etc.) zugewiesen.

Besonderes Erholungsgebiet

Oberglatt Dickloo

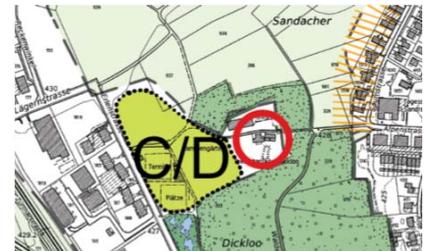
Es wurden gegenüber den bisherigen Festlegungen folgende Anpassungen vorgenommen:

Das Erholungsgebiet C/D im Bereich Dickloo wurde vergrössert. Im Bereich der Sportanlage Dickloo besteht heute im Zonenplan eine Zone für öffentliche Bauten. Grundsätzlich handelt es sich jedoch um Sportanlagen wie Tennis, Freizeitanlage etc. Im Bereich der Reservezone wurde ebenfalls ein Erholungsgebiet vorgesehen. Aufgrund der Fluglärmsituation ist hier eine Wohnnutzung kaum denkbar. Freizeitnutzungen könnten jedoch geprüft werden.

Bisher



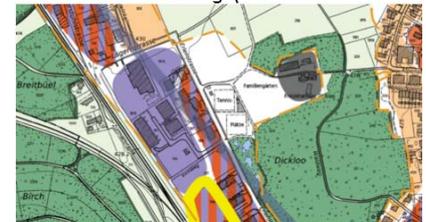
Neu



Situation



Information: Siedlungsplan neu



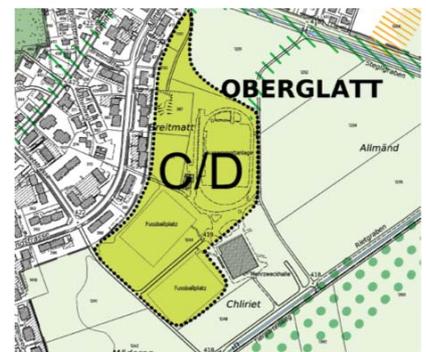
Oberglatt Chliriet

Das Erholungsgebiet Chliriet wurde zugunsten des vergrösserten Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen geringfügig verkleinert.

Bisher



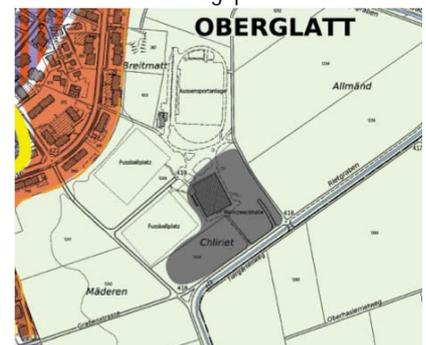
Neu



Situation



Information: Siedlungsplan neu



Oberglatt

Es besteht nur mässiger Bedarf nach weiteren Familiengartenflächen. Auf die Festlegung der noch nicht genutzten Gebiete Hagacherweg und Hofstetten wird verzichtet. Dafür wird das bestehende Gebiet Breiten aufgenommen.

Im Sinne der einheitlichen Bezeichnungen wird der Friedhof neu mit E statt B bezeichnet.

Niederhasli

Der Spielplatz Birch wird neu auch im Text als besonderes Erholungsgebiet aufgeführt. In der Plandarstellung war er bereits bisher als besonderes Erholungsgebiet bezeichnet.

Im Bereich Huebwiesen ist eine Planung für ein Freizeitzentrum in Arbeit. Diese wurde entsprechend als geplant aufgenommen.

Niederglatt

Die bisherigen Erholungsgebiete werden beibehalten. Das durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Februar 1983 in einer Teiländerung eingetragene besondere Erholungsgebiet für Sportanlagen in der Müliwis wird im Plan eingetragen. Die Sportanlagen bestehen bislang nicht. Im Zonenplan ist eine Freihaltezone ausgeschieden. Diese ist in der Nutzungsplanung neu in eine Erholungszone einzuzonen.

Aussichtspunkte

Die bisher bezeichneten Aussichtspunkte werden übernommen.



Niederhasli

In Niederhasli wird der bestehende Aussichtspunkt Frolocketen bei Oberhasli neu in den Plan aufgenommen.

Ski- und Schlittelabfahrt

Die Festlegung der Schlittelabfahrten in Niederhasli und Niederglatt wird beibehalten.

In Oberglatt war bisher keine Schlittelabfahrt eingetragen. Neu wird die bereits genutzte und gesicherte Schlittelabfahrt im kommunalen Richtplan eingetragen.

Parkweg der Lieblingsorte

Entsprechend dem Masterplan ONN werden neu die von den Gemeinden bezeichneten dauerhaften Lieblingsorte in den Richtplan aufgenommen.

Sie dienen dazu, den zugehörigen "Parkweg" für die Bevölkerung des Gebietes ONN attraktiv zu machen und ein gewisses Zusammengehörigkeitsgefühl zu fördern.

Die Zielsetzung des Parkweges gemäss Masterplan lautet: *"Die Erlebbarkeit des Gebietes ONN wird durch einen Parkweg mit etablierten und neuen "Lieblingsorten" gefördert. Das Konzept der Lieblingsorte verstärkt das gemeinsame Bild der drei Gemeinden und schafft eine gemeinsame Identität."*

Wirkung

Die Lieblingsorte sollen in einem gemeinsamen Projekt zum Beispiel einheitlich beschriftet und so erkennbar gemacht werden. Über eine spezielle Wegweisung "Parkweg ONN" könnten die Lieblingsorte zum eigentlichen Parkweg der Lieblingsorte verbunden werden.

Der "Parkweg" verläuft über bestehende kommunale und überkommunale Fusswege, welche im Verkehrsplan festgelegt sind.

Illustration möglicher Beschriftungen



Ausstattung der dauerhaften Lieblingsorte

Eine allfällige Ausstattung der dauerhaften Lieblingsorte muss im Rahmen von Projekten geklärt werden.

- Haslibach (revitalisierte Abschnitte mit Bachzugang)
- Aussichtspunkte (Sitzbänke, Hinweistafel, Panorama)
- Rüchlig (möglicher Standort Feuerstelle)
- Orte entlang der Glatt (Gewässerzugang, Feuerstelle)
- Landschaftsfenster / Sichtfenster

Temporäre Lieblingsorte

Ergänzungen des Parkweges durch temporäre oder neue dauerhafte Lieblingsorte und Veranstaltungen über den Weg sind erwünscht. Es wurden folgende Ideen aufgeworfen:

- Ufergarten
- Fitness-Outdoor Anlage
- Riesenrad
- Waldlehrpfad, Themenweg
- Drachenfest
- Orte an der Glatt / im Wald
- Laufpfad
- Hasli Night-Run über den Parkweg
- Maislabyrinth
- Playground
- usw.
- Slow Food

Landschaftsentwicklung Rümlang
Oberglatt Erholungskonzept

Die drei wichtigsten Erholungspunkte des Erholungskonzeptes wurden als Lieblingsorte aufgenommen.



Siedlungsrand

Neu wird eine Festlegung zum Siedlungsrand aufgenommen. Die Festlegung soll dazu dienen, dass wertvolle Siedlungs-ränder erhalten und dass die Übergänge von der Siedlung in die freie Landschaft harmonisch gestaltet werden.

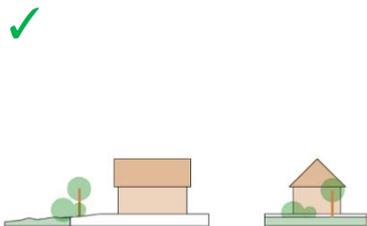
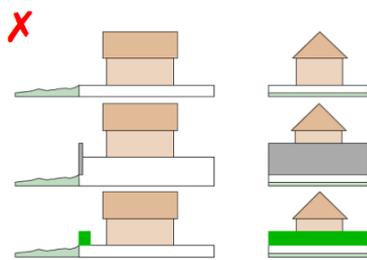
In der nachfolgenden Nutzungsplanung sind entsprechende Vorschriften in der Bauordnung zu prüfen bzw. festzulegen. Mit Hilfe von Merkblättern, die Bauwilligen abgegeben werden, kann eine Hilfestellung gegeben werden, damit gute Lösungen gefunden werden. Für die Bekämpfung invasiver Neophyten wird darüber hinaus ein Neophytenkonzept geprüft.

Ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Siedlungs-ränder berücksichtigen folgende Grundsätze:

- abgestufte Böschungen oder Trockenmauern anstelle von hohen Betonmauern, Blocksteinmauern und Zäunen (optisch weniger markant, kleineres Hindernis für Kleintiere/Amphibien)
- artenreiche Hecken mit einheimischen Sträuchern, die nicht in Form geschnitten werden, eignen sich für einen harmonischen und ökologischen Siedlungsabschluss
- mit Fassadenbegrünungen oder standortgerechten Einzelbäumen kann der Kontrast zwischen Siedlung und Grünraum verringert werden.
- naturnahe Gartengestaltungen anstelle steriler Rasenflächen schaffen einen sanfteren Übergang am Siedlungsrand
- durch Vermeidung und Bekämpfung invasiver Neophyten wird Raum für ökologisch wertvolle, einheimische Arten erhalten.

Illustration

Quelle: Umweltschutzkommission Muri BE



Abstimmung mit Hochwasser- und Lärmschutz

Kahler, ungestalteter Siedlungsrand



Aufgelöster strukturreicher Siedlungsrand



Geschlossene geschnittene Hecken sind abweisend und trennend



Lockere Bepflanzung mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen



Die für Lärm- oder Hochwasserschutz notwendigen Massnahmen sind möglichst zurückhaltend zu gestalten und zu begrünen.

Grünachsen

Die Festlegung von "Grünachsen" ermöglicht es, innerhalb des Siedlungsgebietes eine gewisse Landschafts-, Erholungs- und Grünverbindung aufzunehmen. Im geltenden Richtplan besteht aktuell nur eine Grünachse in Niederglatt als Verbindung vom Wald Eschenberg über Schulhaus Rietlen und Erholungsraum Glatt bis zum Dorfzentrum Eichi.

Im Sinne des Masterplanes sollen zum Beispiel auch in folgenden Bereichen Grünachsen vorgesehen werden:

- entlang der Glatt
- von Oberhasli zum Bahnhof
- Bahnhofstrasse Oberglatt (punktuelle Elemente)
- Achse Bahnhof Niederglatt – Bahnhof Niederhasli – Mettmenhasli (Abschnitte Baumreihe, punktuelle Elemente)

Die Grünachsen sollen begrünte, attraktive öffentliche Räume sein, wobei diese bei geringen Platzverhältnissen auch als Abfolge punktueller Elemente konzipiert werden können (z.B. Abfolge von Grünelementen in Form von Plätzen). Es können zum Beispiel Alleen, Baumreihen, grüne Kleinflächen etc. mit naturnaher, einheimischer Bepflanzung vorgesehen werden. Geeignet sind auch Bereiche entlang von Bächen oder anderen natürlichen oder naturnahen Strukturen. Invasive Neophyten sind zu bekämpfen.

Niederglatt

Das als Trenngebiet bezeichnete Gebiet an der Glatt / am Blumerkanal mit den Bäumen wird neu in den Bereich der Grünachsen aufgenommen.

Illustration
Niederglatt

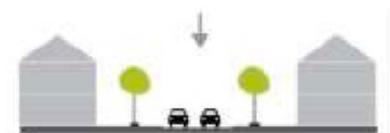


Bestehende Grünachse gemäss Teilrevision

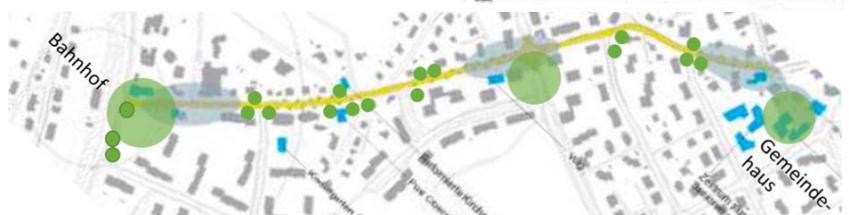


Trenngebiet an der Glatt wird Grünachse

Bahnhofstrasse Oberglatt gemäss
Masterplan
Baumreihe und räumliche Öffnung statt
Abgrenzung durch Hecken



Abfolge punktueller Elemente



Naturschutz

Wesentlicher Bestandteil des kommunalen Landschaftsplanes sind die Naturschutzgebiete. Diese stellen wichtige Bestandteile der naturnahen Umgebung und des ökologischen Wertes der Landschaft dar. Sie bilden wichtige Lebensräume für die einheimischen Tier- und Pflanzenarten und tragen zum Artenerhalt bei. Der Naturschutz und die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten für Tiere stehen daher im Vordergrund. Da Naturschutzgebiete oft auch attraktive und für die Bevölkerung wichtige Erholungsgebiete darstellen, sind die Erholungsnutzungen naturverträglich zu lenken, zu kanalisieren oder gegebenenfalls einzuschränken.

Die ökologisch wertvollen Naturschutzgebiete sind zu pflegen, zu erhalten und miteinander zu vernetzen. Nach Möglichkeit sollen neue Gebiete gesichert und Trittsteinbiotope geschaffen werden, um den ökologischen Wert der Naturschutzgebiete und der Landschaft zu fördern (siehe auch Vernetzungskorridore).

Illustration
Altläufe der Glatt



Bahneinschnitte Niederglatt



Die beiden Gebiete "Trockenstandort Bahneinschnitt" gemäss Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vom 4. Januar 1980 musste aufgrund der Auflage des ARE in der Vorprüfung als überkommunale Festlegung aufgenommen werden, obschon weder ein regionaler Richtplaneintrag noch eine Schutzverfügung besteht.

Die Gemeinden Niederglatt, Höri, Neerach und BirdLife fordern jedoch vom Kanton im Zuge der Umfahrung Neeracherried die Ostumfahrung Niederglatt, welche eine zum Bahndamm parallel verlaufende Hauptverkehrsstrasse vorsieht. Die beiden Gebiete dürfen die Ostumfahrung Niederglatt nicht beeinträchtigen.

Oberglatt
Naturschutzinventar

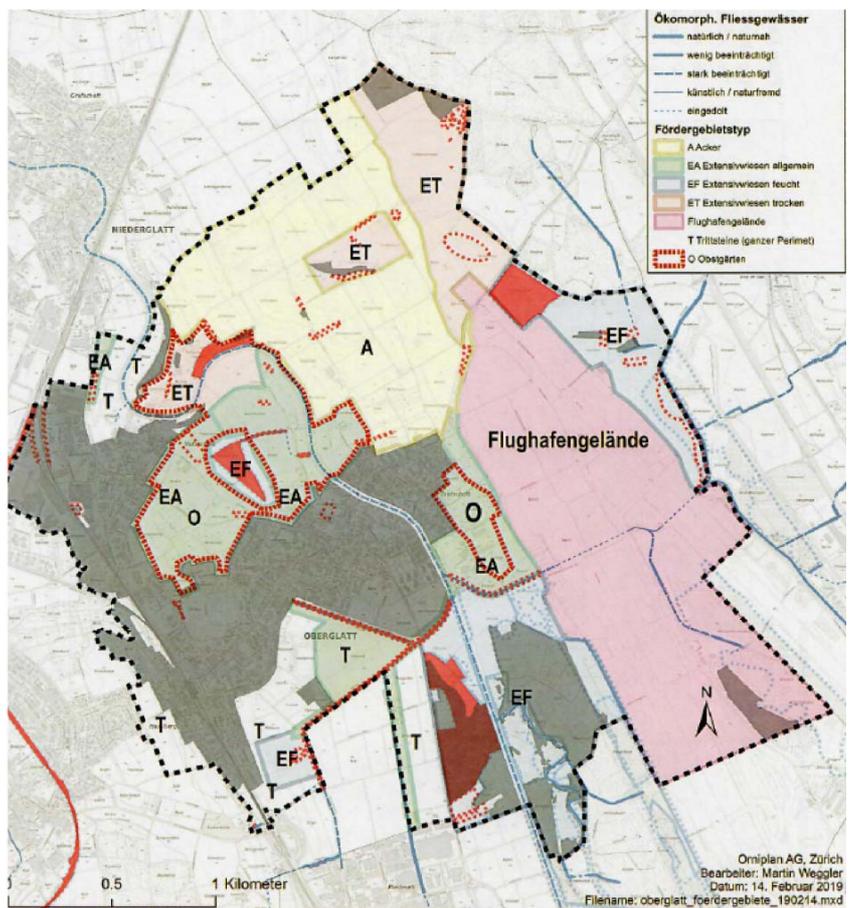
Das bisher im kommunalen Plan eingetragene Gebiet Panzerweiher Chrebsbuck ist gemäss vorliegenden Angaben Bestandteil der Schutzverordnung Allmend Kloten – Winkel – Bachenbülach – Oberglatt und wird daher im Bereich der kantonalen Gebiete aufgeführt, auch wenn es im kantonalen Richtplan nicht explizit erwähnt ist. Im Bereich Dickloo wird das Rückhaltebecken neu aufgenommen.

Im Naturschutzinventar Oberglatt wurden neben den im kommunalen Richtplan eingetragenen kommunalen und überkommunalen Naturschutzgebieten diverse Einzelelemente wie Bäume, Hecken, Hochstammobstgärten etc. aufgenommen. Es erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Inventar und den Einträgen im kommunalen Richtplan.

Die beiden Objekte „Mösli“ und „Borde Asp“ wurden aus dem Inventar entlassen.

Vernetzungsprojekt Oberglatt
Fassung vom 14. Februar 2019

Das Vernetzungsprojekt Oberglatt enthält verschiedenen Fördergebiete sowie Aussagen zur Förderung einzelner Tiergruppen (Vögel, Amphibien etc.).

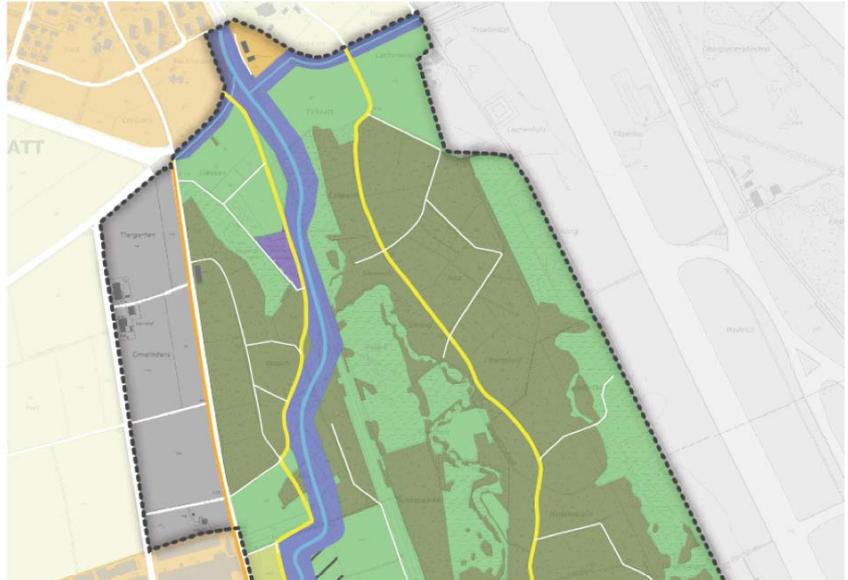


Entwicklungskonzept Glattraum

Für den Bereich der Glatt-Altläufe auf dem Gemeindegebiet Oberglatt besteht ein Entwicklungskonzept für den Glattraum. Der Bearbeitungsperimeter des Entwicklungskonzeptes wird im Landschaftsplan dargestellt.

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
- Flächenzuteilung**
-  intensive Landwirtschaft
-  Naturschutz
-  Wald
-  Gewässerraum (teilweise als ökologischer Ersatz Flughafen anrechenbar)
-  Erholung im Gewässerraum (Option)
-  Erholungsflächen
-  Flughafen
-  Bauzone
-  potenzielle ökologische Ersatzflächen Flughafen
- Strassennetz**
-  Velo- / Inlineweg
-  wichtiger Fussweg Erholung
-  Strassen
-  weitere Flurwege



Inventar Niederhasli 1997

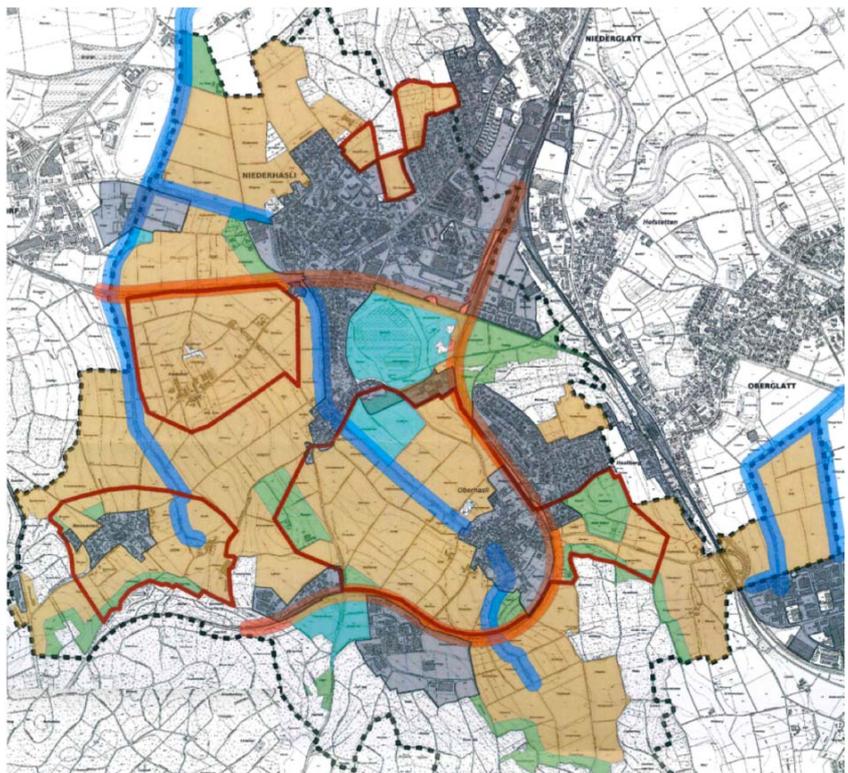
Das Inventar von Niederhasli aus dem Jahr 1997 soll gegebenenfalls aktualisiert werden.

Vernetzungsprojekt Niederhasli vom 17. April 2014

Niederhasli verfügt über ein Vernetzungsprojekt. Dieses umfasst die wichtigen Biodiversitätsflächen, Baumgruppen und Bäume, Schutzobjekte und die Ökomorphologie der Fließgewässer. Es handelt sich um spezifische detaillierte Inhalte auf örtlicher Stufe.

Fördergebietsplan

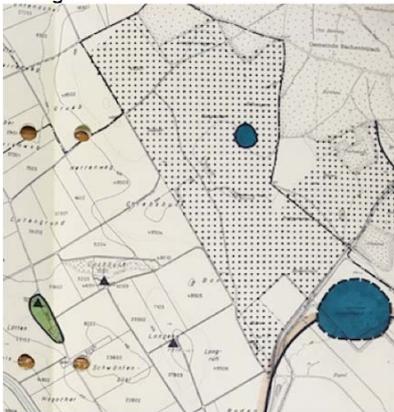
-  A Acker-Biotopelemente
-  EA Extensivwiesen allgemein
-  EF Extensivwiesen feucht
-  O Obstbäume
-  K Korridorbiotope feucht
-  K Korridorbiotope trocken
-  Bauzone (keine Vernetzung)
-  Gemeindegrenze



4.4 Aufzuhebende Planinhalte

Da in der neuen kommunalen Richtplanung (Landschaftsplan) diverse neue Inhalte aufgenommen oder im Sinne der Abstimmung zwischen den drei Gemeinden neu benannt werden, werden verschiedene bisherige Themen nicht mehr als erforderlich oder zeitgemäss erachtet. Diese werden aufgehoben.

Landwirtschaftsgebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität
Oberglatt



Die Festlegung ist veraltet und kann heute kaum mehr besondere Wirkung entfalten. Sie erscheint darüber hinaus nicht notwendig. Auf die Festlegung des "Landwirtschaftsgebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität" wird verzichtet.



Trenngebiet
Niederhasli

Gemäss Richtplantext ist der Zweck des Trenngebietes wie folgt umschrieben: "Die Trennflächen haben je nach Lage die Aufgabe, Landschaftskammern zu bilden und so die Landschaft aufzuwerten und andererseits sollen sie Brücken- und Pufferaufgaben erfüllen für die Gebiete, die für die Tier- und Pflanzenwelt wichtig sind." Dies vermag das Freihaltegebiet gemäss neuem kommunalem Richtplan ebenfalls zu erfüllen, so dass auf eine zusätzliche Gebietsbezeichnung "Trenngebiet" verzichtet wird. Das Trenngebiet wird in das neu definierte Freihaltegebiet einbezogen.

Niederglatt

Das Trenngebiet an der Glatt im Bereich Blumerkanal wird ebenfalls dem Freihaltegebiet zugewiesen. Die Baumreihe, welche als prägend und gliedernd bezeichnet ist, wird im Text zum Freihaltegebiet und im Bereich der Grünachse an der Glatt erwähnt.

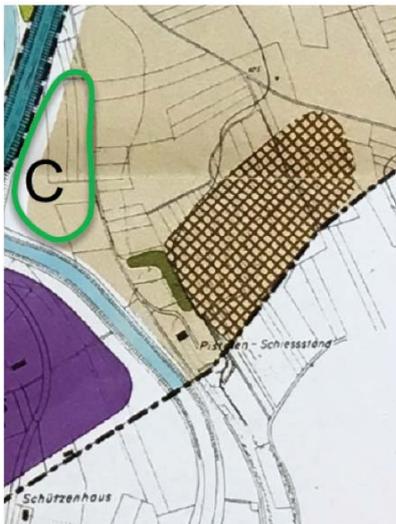
Umgebungsschutzgebiet
Niederhasli

Das Umgebungsschutzgebiet wird in das neu definierte Freihaltegebiet einbezogen. Auf die Gebietsbezeichnung "Umgebungsschutzgebiet" wird verzichtet.

Materialgewinnung und -ablagerung Niederglatt

Im Bereich des bisher als Materialgewinnung und -ablagerung bezeichneten Gebietes in Niederglatt war ursprünglich vorgesehen, nach Abschluss der Kiesgewinnung und Auffüllung ein Erholungsgebiet für Sportanlagen (Fussball und Tennis) zu realisieren. Zwischenzeitlich besteht kein Bedarf für Sportanlagen an dieser Stelle mehr, da in unmittelbarer Nähe in der Müliwis im Februar 1983 eine Teiländerung des Landschaftsplanes beschlossen und ein Eintrag für Sportanlagen vorgenommen wurde. Die Sportanlagen bestehen bislang nicht. Im Zonenplan wurde eine Freihaltezone festgelegt. Diese sollte in der nachfolgenden Nutzungsplanung in eine Erholungszone mit den dazugehörigen Vorschriften umgezont werden.

Für das Areal der Materialablagerung in Niederglatt besteht zudem ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (Ablagerungsstelle). Auf die Bezeichnung von Materialgewinnungs- und Ablagerungsgebieten wird verzichtet. Die im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Gebiete werden im kommunalen Richtplan zwecks Koordination eingetragen.



4.5 Erläuterungen zu Planinhalten ohne kommunale Festsetzungsinhalte

Übergeordnet geregelte Inhalte

Im Landschaftsplan werden neben den Planinhalten mit Festsetzungsinhalten die allgemeine Kulturlandschaft und der Wald dargestellt.

Es werden zudem die Inhalte des kantonalen Richtplanes "Landschaftsschutzgebiete" und die regionalen Inhalte "Verzernetzungskorridore" abgebildet.

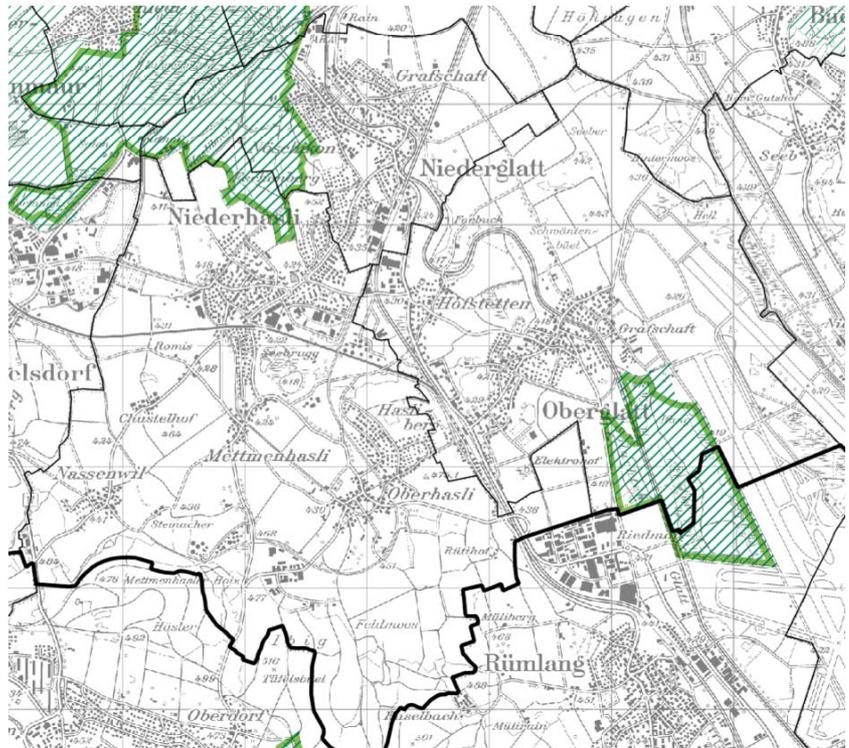
Hier bestehen auf übergeordneter Stufe klare Regelungen, so dass auf kommunaler Stufe keine weiteren Festsetzungsinhalte mehr getroffen werden. Im Folgenden werden dennoch kommunale Zielsetzungen und Erläuterungen wiedergegeben.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet gemäss kantonalem Richtplan wird zur Sicherstellung der Koordination im kommunalen Plan dargestellt. Das BLN-Gebiet „Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden“ (Bundesinventar der Landschafts- und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und das Neeracherried sowie die Glatt Altläufe (Bundesinventare der Auengebiete von nationaler Bedeutung) sind damit ebenfalls abgedeckt.

Auszug kantonalen Richtplan

-  Landschafts-Schutzgebiet
-  Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung (übergeordnete Festlegung)



Vernetzungskorridore

Vernetzungskorridore sind von Bedeutung, um die Verbindungen für Wildtiere (Wildtierkorridore) durchgängig zu halten und um die Verbindungen zwischen wertvollen Bereichen für die Natur (z.B. Naturschutzgebiet) zu gewährleisten.

Die Vernetzungskorridore sind für Wildtiere offenzuhalten. Die regional festgelegten Vernetzungskorridore betreffen in Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt kein Siedlungsgebiet, sondern verlaufen im Bereich des Landwirtschaftsgebietes und der Wälder. Hier sollen geeignete Massnahmen zur Erfüllung der Landschaftsverbindungsfunktionen ergriffen werden. Dies können naturnah bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen oder Wälder sowie Strukturelemente (Trittsteinbiotope, Hecken, Hochstamm-bäume, Gewässer etc.) sein.

Die Region setzt sich dafür ein, dass der Kanton die Vernetzungskorridore in den kantonalen Planungen berücksichtigt. Für eine allfällige Deponieplanung Feldmoos in Niederhasli ist eine Abstimmung zwischen Deponieplanung und ökologischer Vernetzung sowie Gewässerrevitalisierung erforderlich.

Auszug Vernetzungskorridore gemäss regionalem Richtplan

-  Hochwasserrückhaltebecken (best.)
-  Deponie (Kanton geplant)



Gemäss den Angaben des Bundes verläuft der Wildtierkorridor in Oberglatt südlicher und quert die Bahn und Strasse im Bereich der Überführung. Die Region hat den Antrag der Gemeinden um Verschiebung der Festlegung jedoch abgelehnt, so dass im Plan die regionale Festlegung dargestellt ist.



Flankierende Massnahmen im Bereich allfälliger neuer Strassen

(Sicherstellung der Durchgängigkeit)

Die Lage der Kantonsstrasse im Bereich Neeracherriet soll angepasst werden. Dazu ist im kantonalen Richtplan eine Variante / zu prüfende Linienführung auf Gemeindegebiet Niederglatt festgelegt. Bei der Projektierung und Umsetzung ist auf die Sicherstellung der Durchgängigkeit der Strasse für Mensch und Tier zu achten. Die Gemeinden setzen sich für die erforderlichen Massnahmen ein.

Gefahren / Hochwasserrückhaltebecken

Die Hochwasserrückhaltebecken dienen dem Hochwasserschutz nach Starkniederschlagsereignissen. Sie müssen überkommunal abgestimmt sein und werden daher im kantonalen Richtplan festgelegt.

Das bestehende, in der kantonalen Planung festgelegte Hochwasserrückhaltebecken Oberglatt Himmelbach mit einem Retentionsvolumen von 80'000 m³ wird im kommunalen Richtplan zwecks Koordination dargestellt.

Deponie (geplant)

Im Bereich Feldmoos ist im Kantonalen Richtplan ein Deponiestandort (geplant, Deponievolumen 4'000'000m³, Bahnanschluss vorsehen) eingetragen. Die beantragte Streichung des Eintrags aus dem kantonalen Richtplan wurde abgelehnt. Die Standortgemeinde möchte jedoch eine Streichung weiterverfolgen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

○ Deponie

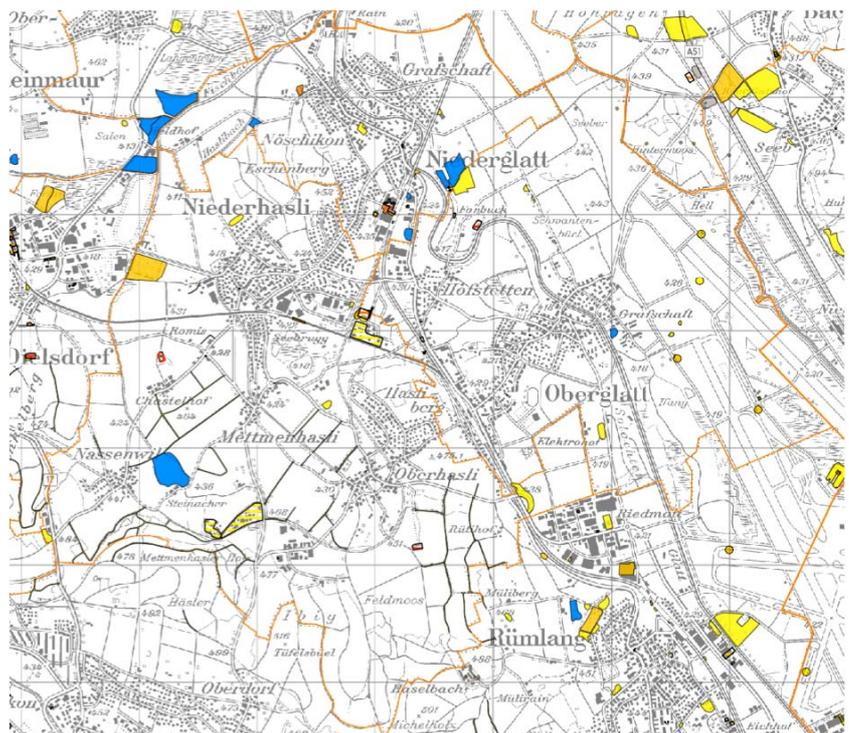


Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte wird im Landschaftsplan als Informationsinhalt zwecks Koordination mit Massnahmen wie Gewässeraufwertungen oder anderen Eingriffen dargestellt.

In Zusammenhang mit anstehenden Projekten sollte eine Sanierung geprüft werden.

Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig, sanierungsbedürftig



Aufwertung von Gewässern

Im Gebiet ONN sind neben der Glatt mit ihren Altläufen verschiedene Gewässer vorhanden:

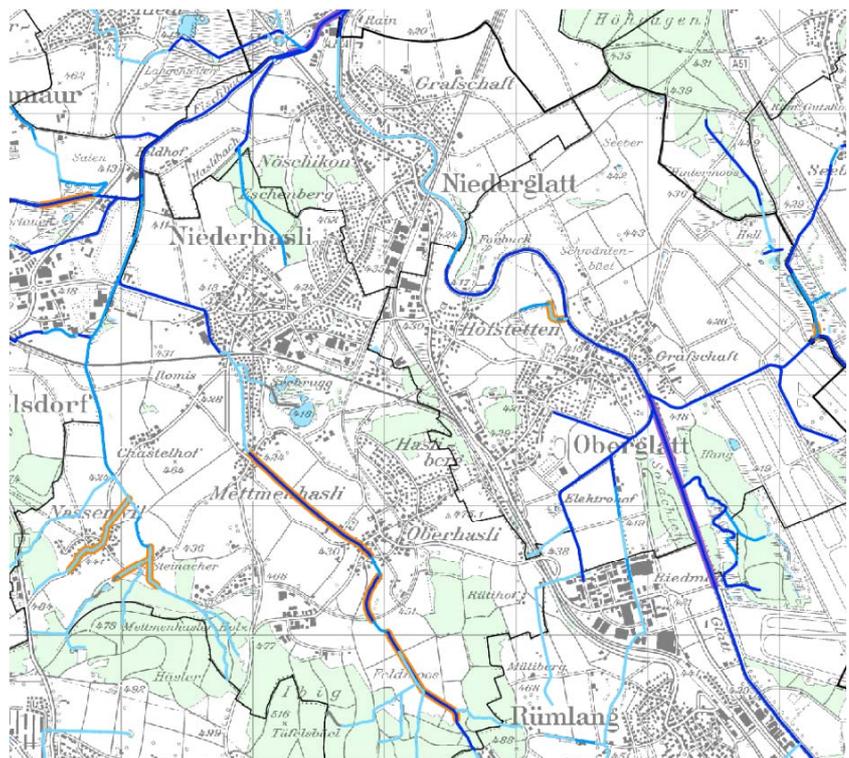
Mettmenhaslisee, Lochweiher, Hechtteich, Haslibach, Lochweiherbach, Moosbächli, Dorfbach Nassenwil, Chilewiesbach, Furtbach, Volkenbach, Cheibengässlibach, Widumärgetenbach, Cholhofbach, Fischbach, Hirtlibrunnenbach, Stegligraben, Rietgraben, Ostgraben, Westgraben, Himmelbach, Alter Himmelbach

Naturnahe Gewässerräume mit ökologisch wertvollen Uferbereichen sind wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen und bilden zudem Achsen für die ökologische Vernetzung. Daneben bilden sie attraktive Räume für Freizeit und Erholung.

Die wichtigen Funktionen der Gewässer sollen erhalten und durch Revitalisierungen oder Aufwertungsmassnahmen wiederhergestellt werden. Ausserdem ist der Hochwasserschutz sicherzustellen.

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  kommunale Zuständigkeit (Nutzen)
- Oberglatt:
 - Hirtlibrunnenbach (gering-mittel)
- Niederhasli:
 - Haslibach (gross)
 - Dorfbach Nassenwil (gering)
 - Lochweiherbach (gering)
 - Furtbach(gering)
- Niederglatt:
 - (keine)
-  kantonale Zuständigkeit (Nutzen)
- Oberglatt:
 - Glatt (hoch)
- Niederhasli:
 - keine
- Niederglatt:
 - Fischbach (hoch)



Bis 2035 zu revitalisierende Abschnitte

Die im kantonalen und regionalen Richtplan eingetragenen bis 2035 zu revitalisierenden Abschnitte werden im kommunalen Richtplan Landschaft dargestellt.

Die Abschnitte sind in der überkommunalen Richtplanung festgelegt. Es werden auf kommunaler Stufe keine zusätzlichen Inhalte festgesetzt.

Landwirtschaftsgebiet - Kulturlandschaft

Die Landwirtschaft hat eine vielfältige Kulturlandschaft geschaffen, die erhalten, weiterentwickelt oder aufgewertet werden soll. Sie kann der Bevölkerung als Erholungsraum dienen.

Auf die landwirtschaftlichen Produkte besteht ein hoher Preisdruck aus dem Ausland, so dass eine wirtschaftliche Produktion in der Schweiz mit herkömmlichen kleineren Betrieben schwierig ist. Es sind Nischenprodukte oder qualitativ hochwertige Angebote erforderlich. Andere Möglichkeiten der Betriebsentwicklung bietet zum Beispiel die Herstellung von regionalen Produkten und die Direktvermarktung. Die Anzahl Betriebe hat sich in den letzten 30 Jahren in etwa halbiert.

Es bestehen 2017:

- 10 landwirtschaftliche Betriebe in Niederglatt
- 25 landwirtschaftliche Betriebe in Niederhasli
- 8 landwirtschaftliche Betriebe in Oberglatt

Ziele

Im Landwirtschaftsgebiet / Kulturlandschaft sollen folgende Ziele angestrebt werden.

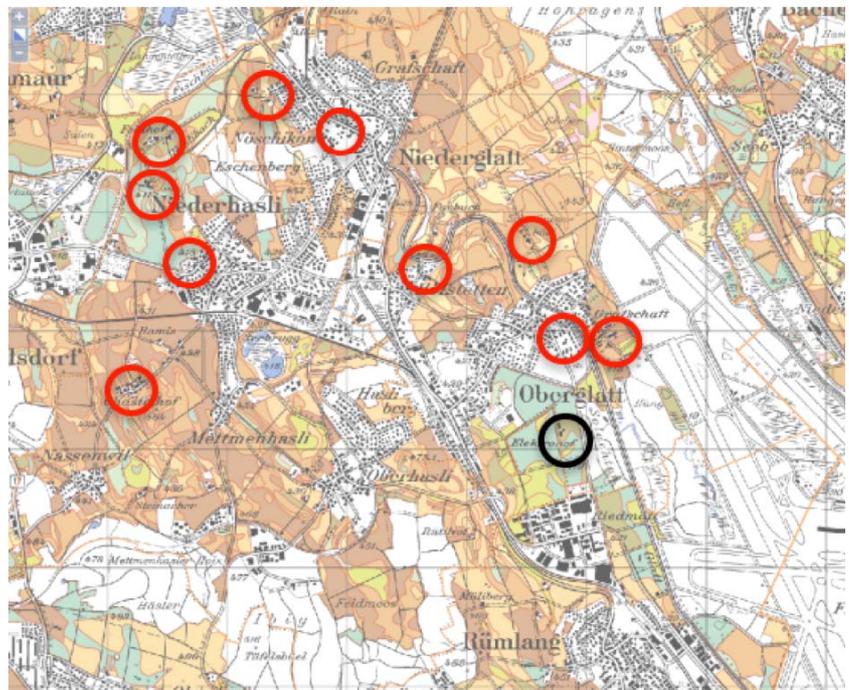
- Bei Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskategorie 1-2 hat die Landwirtschaft Priorität.
- Die Bewirtschaftung erfolgt zu einem grossen Teil nach ganzheitlichen, ökologischen Grundsätzen.
- Es stehen genügend grosse, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen zur Verfügung, damit die verbleibenden Landwirtschaftsbetriebe überlebensfähig sind.

Illustration

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

 Lage von einzelnen
Landwirtschaftsbetrieben (beispielhaft)

 Elektrohof
1925 errichtete die Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft den Elektrohof. Die Verwendung von Elektrizität in der Landwirtschaft war in den 1920er-Jahren noch keine Selbstverständlichkeit. Die neue Anlage sollte als Demonstrationshof dienen und den Bauern modernere Methoden näherbringen, insbesondere zeigen, wie elektrische Energie in Haus und Stall nutzbringend anzuwenden war. Heute befindet sich der Elektrohof in Privatbesitz.



Wald

Rund 15% der Fläche des Gebietes ONN ist mit Wald bedeckt. Ein Grossteil des Waldes befindet sich in privatem Besitz, Teile gehören den Holzkorporationen und ein weiterer Anteil gehört den Gemeinden. Kleine Flächen befinden sich im Eigentum des Kantons Zürich.

Flächenanteile

	Gemeindefläche ha	Waldanteil %	Waldfläche ha	Forstkreis 2018
Oberglatt	823	10.6%	87	6
Niederhasli	1131	21.2%	240	7
Niederglatt	360	7.8%	28	6
	2314	15.3%	355	

Teilgebiete des Waldes im Gebiet ONN sind als Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung festgelegt:

Oberglatt

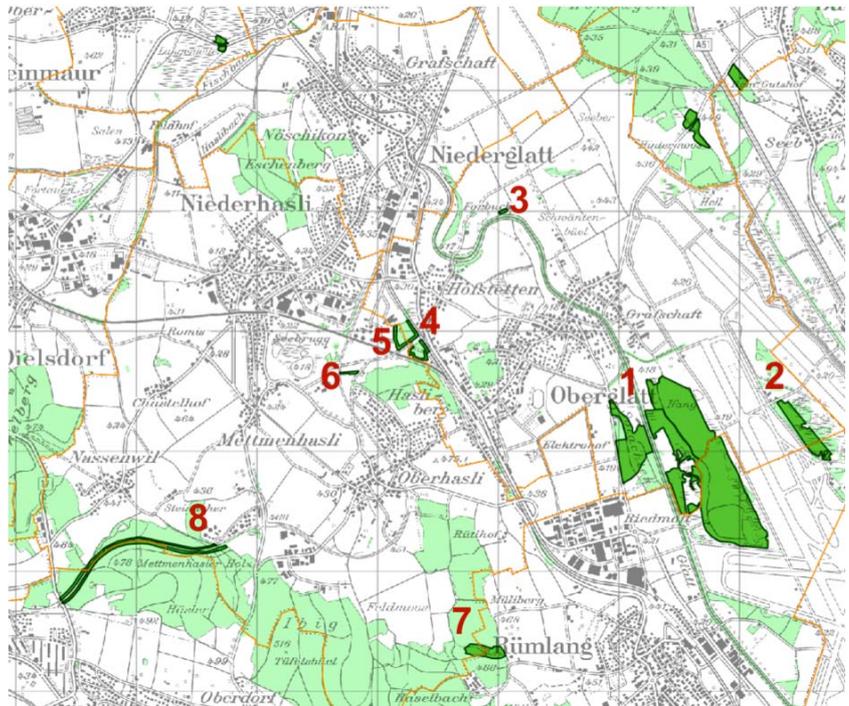
1. Solacht (Waldschutzzone IV), Glattholz-Peterli, Mad-Oberstholz (Glatt-Altläufe)
2. Rietholz
3. Forbuck
4. Waldrand Breitloh und Breitbühl

Niederhasli

5. Waldrand Breitbühl und Egelsee
6. Birch
7. Cholholz
8. Ränkel-Bahndamm

Niederglatt

9. keine



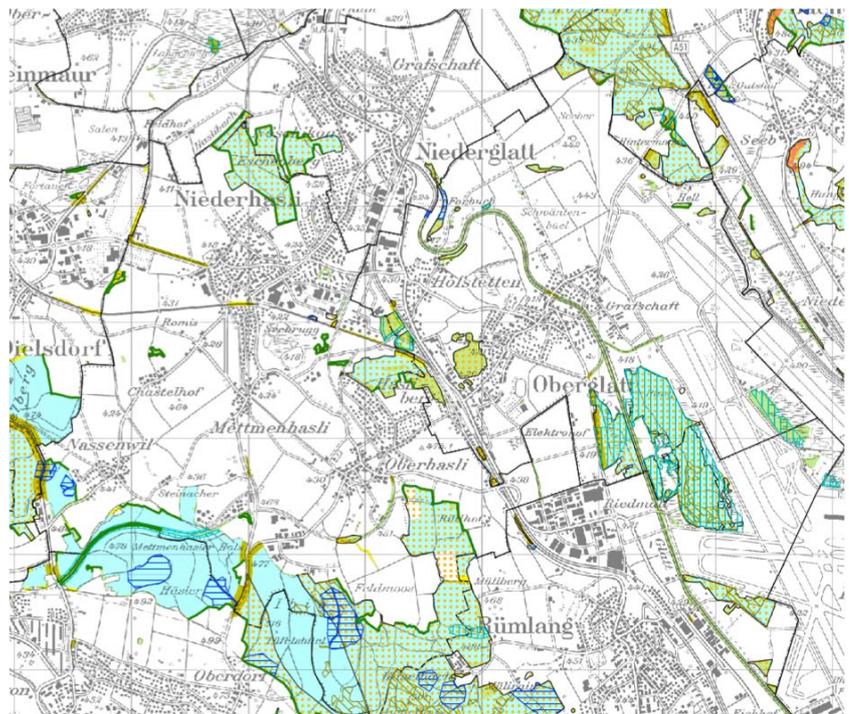
Ziele

- Der Wald wird entsprechend dem Waldentwicklungsplan und dem Massnahmenplan für den Wald naturnah bewirtschaftet.
- Es bestehen unterholzreiche Waldformen.
- Der Wald dient als wichtiger Erholungsraum.
- Die Waldränder sind gestaffelt und weisen einen Krautsaum auf.

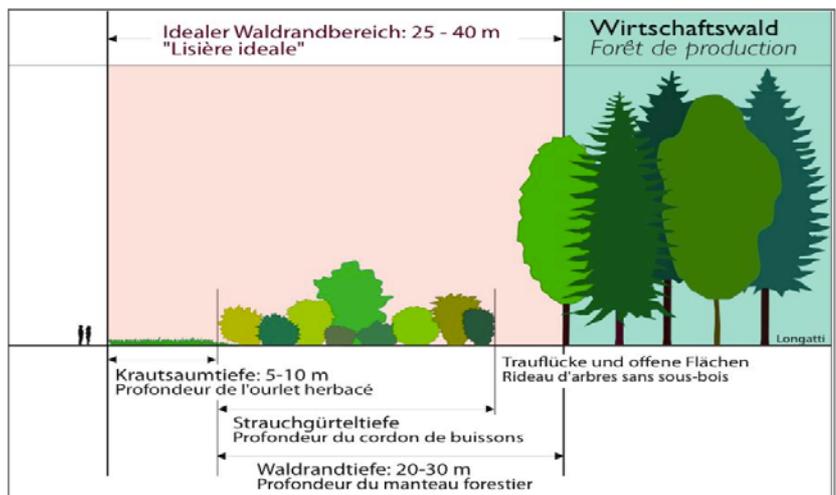
Für das Erreichen der Ziele bestehen verschiedene Massnahmenoptionen (z.B. Beraten der privaten Waldbesitzer, periodisches Überprüfen des Massnahmenplanes für den Wald, Fördern einer lokalen Holzverwertung etc.).

Illustration
 Waldentwicklungsplan Kanton Zürich
 2010, besondere Ziele

-  Grund- und Trinkwasser
-  Wald entlang Kantonsstrassen
-  Wald entlang Bahnen und unter Leitungen
-  Holzproduktion
-  Naturwaldreservate
-  Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung
-  Dauernd lichte Wälder
-  Eichenförderung
-  Eibenförderung
-  Waldrandförderung
-  Wildnispark Zürich (Naturerlebnispark)
-  Häufig begangene Wälder
-  Wenig begangene Wildlebensräume
-  Erholungswälder durch Gemeinden bezeichnet
-  Waldareal



Tiefenausdehnungen und Elemente des Ideal-Waldrandes gemäss den Zielvorstellungen des Naturschutzes (aus Krüsi et al. 1997)



5. Verkehrsplan

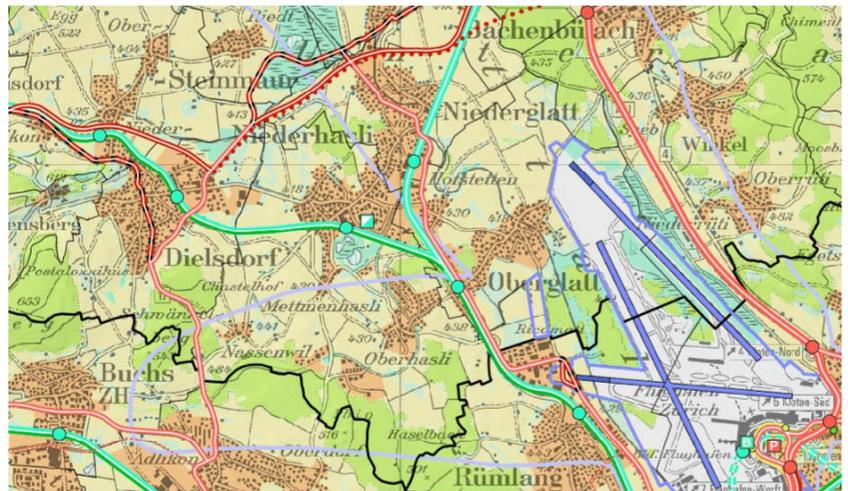
5.1 Bestehende Grundlagen Verkehr

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist der Flughafen mit seinen Pisten eingetragen.

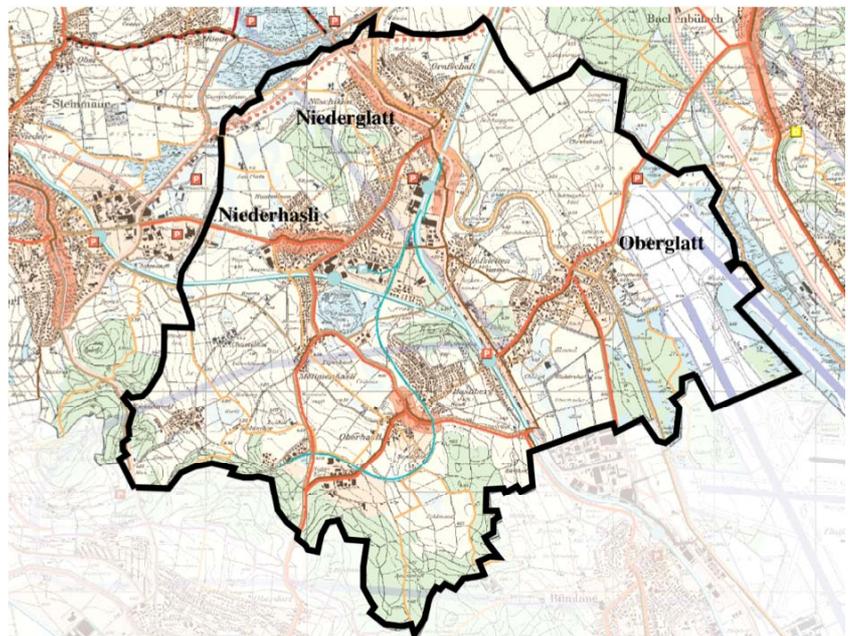
Aus kantonaler Sicht sind zudem die Bahnlinien, die Bahnhöfe sowie der Standort für Güterumschlag in Niederhasli von Bedeutung. Bezüglich Strassen ist die Kaiserstuhl- bzw. Zürcherstrasse als Hauptverkehrsstrasse (HVS 348) festgelegt. Für den Raum ONN ist zudem die geplante Verlegung der Dielsdorferstrasse durchs Neeracherriet aufgrund der zu prüfenden Linienführung von Bedeutung.

Teilbereich Verkehr (GIS ZH 12.2.2018)



Regionaler Richtplan PZU

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zum Verkehr weitere Einträge für den Raum ONN gemacht:



Motorisierter Verkehr/Strassen



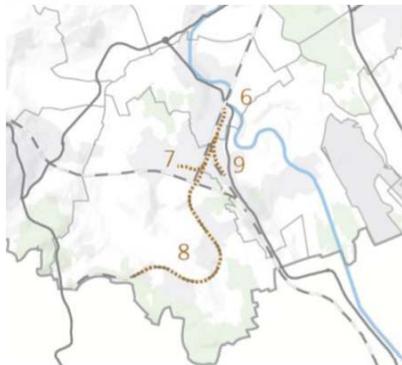
Inhalte regionaler Richtplan

- Verbindungsstrasse bestehend
- Verbindungsstrasse geplant
- Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
- Kommunale Strasse, mittelfristige Schliessung für Durchgangsverkehr
- Umgestaltung Strassenraum
- (12) Niederglatt, (13) Oberhasli (14) Niederhasli

Inhalte kantonaler Richtplan

- Hauptverkehrsstrasse bestehend
- Hauptverkehrsstrasse geplant
- Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz

Güterverkehr



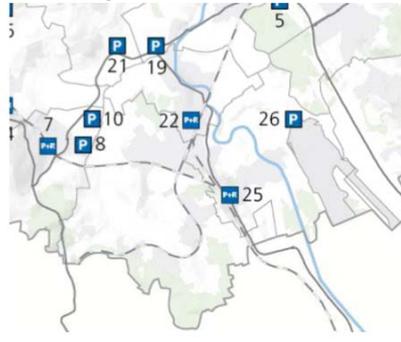
Inhalte regionaler Richtplan

- Anschlussgleis bestehend

Inhalte kantonaler Richtplan

- Güterumschlag bestehend
- (6) Niederglatt, westlich und östlich Bahnlinie
- (7) Niederhasli, Industriegebiete Farn und Fräfig
- (8) Niederhasli, Tanklager Chutzenmoos
- (9) Oberglatt, Fräfig

Parkierung

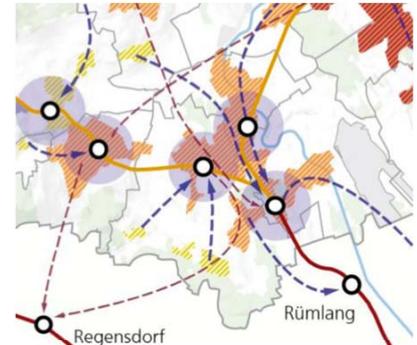


Inhalte regionaler Richtplan

- P Parkierungsanlage bestehend
- P+R Park + Ride bestehend
- P+R Park + Ride: Erweiterung geplant

(22) Niederglatt Bahnhof P&R
 (25) Oberglatt, Bahnhof P&R
 (26) Oberglatt, P90, Erschliessung Erholungsgebiet
 Die Anlagen (8, 10, 21, 19) liegen in ausserhalb des Raumes ONN

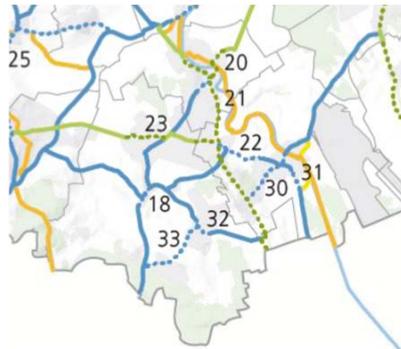
Öffentlicher Verkehr



Angestrebtes ÖV-Angebot in der Normalverkehrszeit

- Bus**
- Viertelstundentakt und häufiger
 - Halbstundentakt
 - Stundentakt
 - Erschliessung primär über S-Bahn
 - Ausrichtung Bus an S-Bahn-Netz
 - weitere bedeutende Busverbindung
- S-Bahn**
- Viertelstundentakt und häufiger
 - Halbstundentakt
 - Stundentakt
 - Einzugsbereich S-Bahn (750m)

Veloverkehr



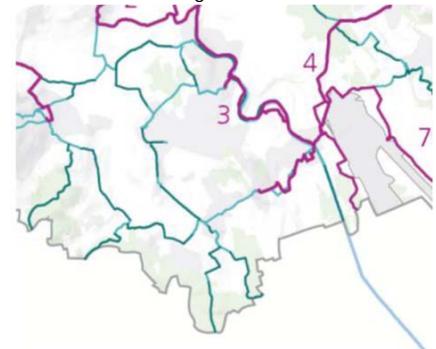
Inhalte regionaler Richtplan

- Alltagsverbindungen
- Hauptverbindung bestehend
 - Hauptverbindung geplant
 - Nebenverbindung bestehend
 - Nebenverbindung geplant

Freizeitrouten

- SchweizMobil-Route
- SchweizMobil-Routen Skating
- (18) Mettmenhasli, Regensdorferstrasse
- (20) Niederglatt, Sonnenbergstrasse
- (21) Niederglatt/Oberglatt, Kaiserstuhlstrasse
- (22) Niederhasli/Oberglatt, Hofstetterstrasse
- (23) Niederhasli, Niederglatterstrasse
- (30) Oberglatt, Bahnhofstrasse
- (31) Oberglatt, Rümliangerstrasse
- (32) Oberhasli, Rümliangerstrasse
- (33) Oberhasli, Watterstrasse

Fuss- / Wanderwege



Inhalte regionaler Richtplan

- Fuss- / Wanderweg bestehend
- Fuss- / Wanderweg bestehend mit Hartbelag
- Hindernisfreier Wanderweg
- (3) Glattweg Süd: bauliche Anpassung Signalisation
- (4) Oberglatt - Bülach bauliche Anpassung Signalisation

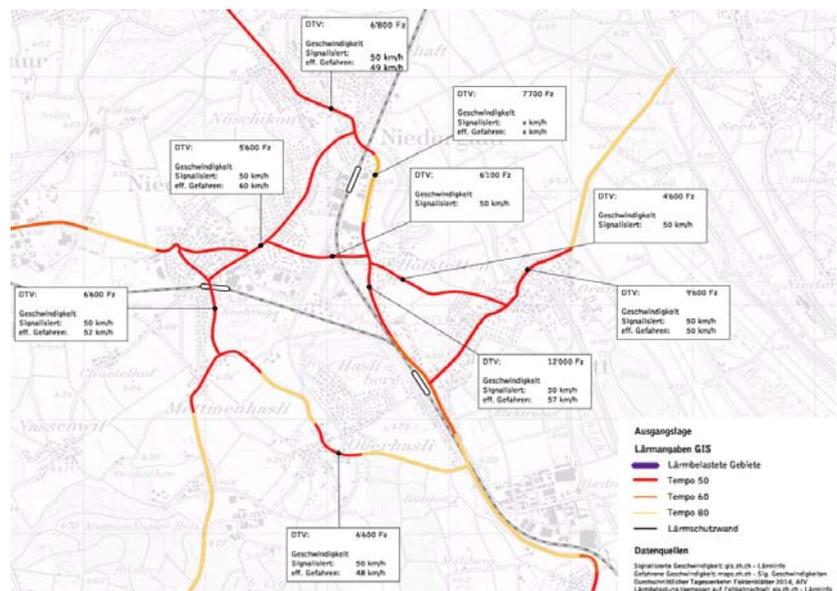
Gemeinsame Entwicklungsstrategie ONN

Mit der gemeinsamen Entwicklungsstrategie ONN erfolgte eine erste Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Dabei wurden die verkehrlichen Fragestellungen auf verschiedenen Ebenen betrachtet und auf einander abgestimmt. Die drei wichtigsten Themenbereiche waren:

1. Erschliessung Entwicklungsgebiete: Für die Entwicklungsgebiete wurde die Erschliessung gemeindeübergreifend betrachtet und es wurden gemeinsame städtebauliche Zielsetzungen für die wichtigsten Achsen definiert.
2. Verbesserung ÖV-Angebot: Mit der gezielten Verdichtungsstrategie wird beabsichtigt, dass der durch die künftige Entwicklung entstehende Mehrverkehr mehrheitlich vom öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr übernommen wird.
3. Aufwertung des öffentlichen Raums: Neben dieser übergeordneten Strategie soll der öffentliche Raum in den drei Gemeinden in den Fokus rücken. Bei künftigen Projekten soll ein Schwerpunkt auf die Aufenthaltsqualität gerichtet werden. Für die Umsetzung stimmen die Gemeinden die laufenden Sanierungen auf die Zielsetzung gemäss Richtplan ab und präzisiert diese.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Verkehrsbelastung (DTV) bei den meisten Strassen im Raum ONN liegen heute unter 7'000 Fahrten pro Tag, stärker belastet sind nur die Kaiserstuhlstrasse in Oberglatt mit 12'000 Fahrten pro Tag sowie die Bülachstrasse in Oberglatt und die Zürcherstrasse in Niederglatt mit je ca. 9'000 Fahrten pro Tag. Der Schwerverkehrsanteil beträgt in der Regel zwischen 4 und 10%, einzelne Abschnitte liegen mit bis zu 16% deutlich darüber (Quelle: AFV, Verträglichkeit Strassenräume, 2014).



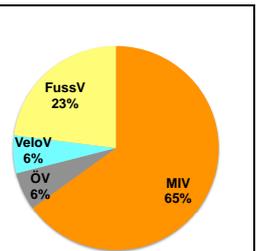
Die Diskussion um die urbane Entwicklung im Gebiet ONN widerspiegelt sich auch im Verkehrsverhalten. Die Verkehrsmittelwahl steht dabei in direkter Wechselbeziehung zur Dichte des Siedlungsgebiets und zum Nahversorgungsangebot. Der Schwerpunkt in den drei Gemeinden soll vom motorisierten Verkehr auf den öffentlichen Verkehr sowie auf den Fuss- und Veloverkehr verlagert werden.

Entwicklung der MIV Fahrten gemäss
 heutigem Verkehrsverhalten

Aufgrund der aktuellen Entwicklungsziele und Vorgaben im Richtplan entstehen bei den Schlüsselgebieten Flächen für rund 2800 Einwohner/innen und 1800 Arbeitsplätze. Wird von einem durchschnittlichen Verkehrsverhalten ausgegangen werden diese rund 19'000 Wege pro Tag zurücklegen.

	Entwicklung mit Richtplan	Anzahl Weg pro Person und Tag	Zusätzliche Wege pro Tag
Einwohner/-innen	2'500 Personen	4	10'000 Wege
Arbeitsplätze	1'800 Personen	5	9'000 Wege
Total	5'100 Personen		19'000 Wege

Wege pro Tag	Anteil MIV	Anteil ÖV	Anteil VeloV	Anteil FussV
100%	65% ¹	6% ¹	6% ¹	23% ¹
19'000	12'300 ²	1'200	1'200	4'300



¹ Hochrechnung aufgrund Trimodalem Modalsplit Region Zürich Unterland / Metron Studie

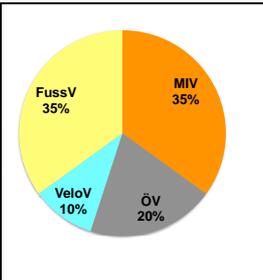
² Ø Besetzungsgrad pro Fahrzeug beträgt 1.3 Personen, 12'300 MIV Wege entsprechen ca. 9'500 MIV Fahrten pro Tag

Entwicklung der MIV Fahrten mit
 zusätzliche Massnahmen

Wenn von einem angepassten Modalsplit gemäss Zielsetzung ausgegangen wird, der die künftige Dichte der Schlüsselgebiete mitberücksichtigt, sind zusätzliche Massnahmen im Rahmen einer Gesamtverkehrsstrategie erforderlich:

- Der MIV wird siedlungsverträglich abgewickelt
- Situationsgerechte Parkplatzvorgaben unter Berücksichtigung der ÖV Erschliessung
- Optimierung des ÖV-Angebots (Ortsbus, Taktverdichtung, Infrastruktur) und Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs
- Unterstützung von autoarmem Wohnen und Förderung von Mobilitätsmanagements bei Unternehmen
- Konsequente Veloförderung mit einem durchgehenden und attraktiven Velowegnetz sowie mit gutem Angebot an Veloabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum und bei Zielorten.
- Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf eine Minimierung des MIV-Anteils (Qualitätsvolle Dichte, Durchmischung, Nahversorgungsangebot, Unterstützung von Gemeinschaftsgaragen, etc.)

Wege pro Tag	Anteil MIV	Anteil ÖV	Anteil VeloV	Anteil FussV
100%	35% ¹	20% ¹	10% ¹	35% ¹
19'000	6'650 ²	3'800	1'900	6'650



¹ Hochrechnung aufgrund Trimodalem Modalsplit Region Zürich Unterland / Metron Studie

² Ø Besetzungsgrad pro Fahrzeug beträgt 1.3 Personen, 12'300 MIV Wege entsprechen ca. 9'500 MIV Fahrten pro Tag

5.2 Ziele

Verkehrspolitische Ziele

Für die richtplanrelevanten Inhalte zum Verkehr sind die Hauptziele thematisch gegliedert und zusammengefasst:

Allgemeines

- Der Verkehr soll gesamtheitlich angegangen werden.
- Grundsätzlich ist eine Reduktion der Anzahl Fahrten und insbesondere eine Verschiebung des Modalsplits zugunsten des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs erwünscht.
- Reduktion MIV Anteil im Bestand, damit Kapazität für künftige Entwicklung frei wird.

Strassen

- Die Belastung der Siedlungsgebiete durch übermässige Verkehrsemissionen ist zu vermeiden.
- Verkehrsorientierte Strassen sollen sichere, leistungsfähige und wirtschaftliche Transporte ermöglichen. Diese Strassen sind auf die Anforderungen der Motorfahrzeuge auszurichten.
- Ergänzend zu den Verkehrsorientierten Strassen gibt es zusammenhängendes, attraktives und sicheres Angebot für die übergeordneten Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr
- Nutzungsorientiert gestaltete Strassen bilden das lokale Erschliessungsnetz. Auf diesen Strassen sollen minimale Ausbaugrössen verwendet werden.
- Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit soll nicht überschritten werden. Bereits am Ortseingang ist daher das Geschwindigkeitsniveau zu bremsen.
- Innerorts soll eine der Situation entsprechende Strassenraumgestaltung ("Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung") die Einhaltung der signalisierten Geschwindigkeit bzw. einer angemessenen Fahrweise unterstützen.
- Die zentralen Verkehrsknotenpunkte müssen neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch erhöhten ortsbaulichen Anforderungen genügen.
- Quartierfremder Verkehr soll vermindert und Schleichverkehr vermieden werden.
- Mit Aufwertungen der Strassenräume und verkehrsberuhigenden Massnahmen soll zur Wohnqualität in den Quartieren beigetragen werden.
- Unterstützung von autoarmem Wohnen und Förderung von Mobilitätsmanagements in Unternehmen.

Strassenausbauten

- Mit der dem Variantenentscheid und der Umsetzung eines ergänzenden Busangebots, müssen insbesondere im Bereich des Bahnhofs Oberglatt die Strassenquerschnitte entsprechend dem Busangebot überprüft und bei Bedarf neu dimensioniert werden.

Fuss- und Radwege

- Wichtige Fusswegquerungen sind zu sichern. Besondere Beachtung ist den Querungen im Bereich der Schulen und Kindergärten zu schenken (Schulweg).
- Die Aussichtspunkte und die Erholungsgebiete sollen über Fusswege gut zugänglich sein.
- Fuss-, Wander- und Schulwege werden möglichst unabhängig vom Strassennetz gesichert und die entsprechenden Netze laufend ergänzt. Bei allen Planungen und Bauvorhaben ist auf ein attraktives, dichtes und unabhängiges Wegnetz für Fussgänger zu achten.
- Die Radwegverbindungen sollen möglichst direkt zusammen mit dem MIV-Netz geführt werden. Bei grossen Verkehrsbelastungen können diese auch unabhängig vom Strassennetz geführt werden. Um direkte Radrouten zu gewährleisten, sind Radstreifenmarkierungen entlang der Strasse zweckmässig.
- Bei Bauvorhaben und an möglichen Zielorten von Velofahrern insbesondere bei öffentlichen Bauten und Anlagen und bei Bushaltestellen ist auf genügend Veloabstellplätze zu achten (abschliessbar, gedeckt etc.).
- Velofahrer sind am Ende regionaler Radwege (bei Ortseingängen) sicher auf die jeweils andere Strassenseite zu führen.

Öffentlicher Verkehr

- Das attraktive Angebot des öffentlichen Verkehrs soll erhalten bzw. ergänzt werden.
- Der Takt ist aufrecht zu erhalten oder nach Möglichkeit zu verdichten.
- Die Fahrplanstabilität ist zu gewährleisten, bei Bedarf mit Busbevorzugung (z.B. LSA Steuerung)
- Die Haltestellen sind gut in das Fuss- und Velowegnetz einzubinden.
- Mittels benutzerfreundlicher Bushaltestellen wird die Verbindung zwischen dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr attraktiver.
- Die Bevölkerung wird regelmässig über das attraktive Angebot des öffentlichen Verkehrs (Spezialaktionen, Angebote für vergünstigt Tageskarten, etc.) informiert.

Parkieranlagen

- Vereinheitlichung der MIV PP-Vorgaben im ONN Raum und Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung
- Parkplätze im Strassenraum sollen die Verkehrsberuhigung unterstützen.
- An den Zielorten sind Veloparkieranlagen aufzufinden.

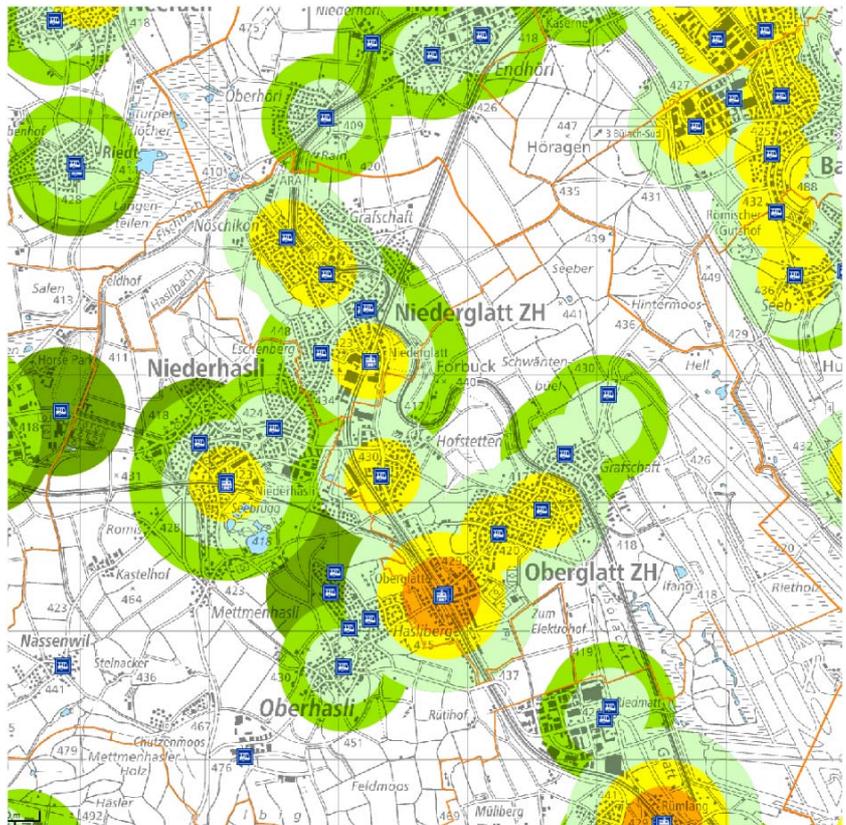
5.3 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplantext

Öffentlicher Verkehr

Im Rahmen des Masterplan ONN vom März 2017 wurde das ÖV-Netz untersucht und auf die künftige Entwicklung abgestimmt. Die verschiedenen Netzüberlegungen beinhalten das Einführen von neuen Linien, die Umlegung bestehender Ortsbusse oder den Einbezug von regionalen Buslinien um das Angebot zwischen den Gemeinden und zu den regionalen Zielorten zu verbessern. Die Bestvarianten dieser Netzüberlegung werden im Richtplan als geplante Buslinien dargestellt.

ÖV-Güteklassen
(Fahrplanjahr 2018/19, gis ZH 4.2.2020)

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

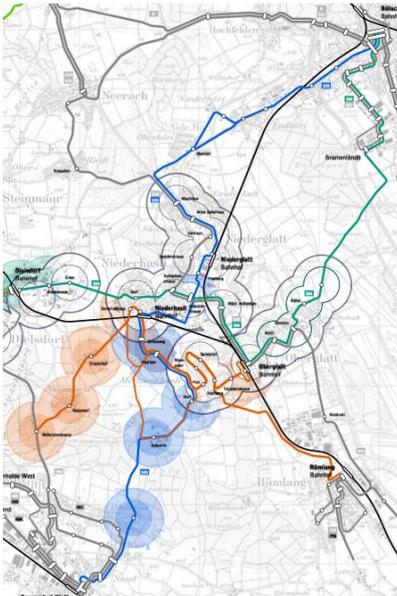
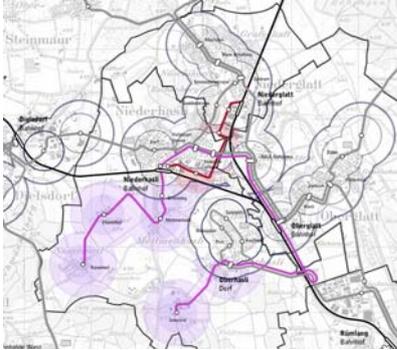


S-Bahnnetz

Die Grunderschliessung für den ONN Raum erfolgt über die drei S-Bahnhaltestellen Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli. In Oberglatt verkehren die S-Bahnlínien im Viertelstundentakt. In Niederglatt und Niederhasli im Halbstundentakt.

Busnetz

Shuttle Niederglatt Niederhasli Ortsbus



Umlegung Regionale Linien

Bushaltestellen

Bushaltestellen geplant

Die flächige Erschliessung und die Verbindung zu den angrenzenden Gemeinden erfolgt über das Busnetz. Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2016 konnte das Busangebot mit einem Rufbus für den Weiler Nassenwil und das Industriegebiet Ibig ergänzt werden. Mit diesen Verbindungen besteht ein Grundangebot.

Abgestimmt auf die künftige Siedlungsentwicklung soll das ÖV-Netz weiter ausgebaut werden. Folgende Netzergänzungen sind im Richtplan als anzustreben einzutragen:

- Mit dem Einführen eines Shuttle-Busses zwischen den beiden Bahnhöfen Niederglatt und Niederhasli kann ein viertelstundentakt mit dem Zug nach Zürich erreicht werden.
- Bei der langfristigen Entwicklung gibt es zum einen die Option mit einem kleinen Eingriff den bestehenden Ortsbus von Rümlang nach Oberhasli neu zu führen und so eine zusätzliche Verbindung vom Bahnhof Oberglatt zum Bahnhof Niederhasli anzubieten.
- Zum andern besteht die Option mit dem Einbezug von regionalen Buslinien das Angebot zwischen den Gemeinden und den regionalen Zielorten zu verbessern.

Vorbehalt:

Angebotsänderungen (Änderung der Linienführung, Einführung neuer Linien, Angebotsausbau auf bestehenden Linien) werden im Rahmen des Fahrplanverfahrens erarbeitet und durch den Verkehrsrat festgesetzt.

Durch attraktiv gestaltete Bushaltestellen mit Witterungsschutz, Licht etc. sowie in Zukunft nach Möglichkeit mit Veloabstellmöglichkeit wird der Verknüpfung des lokalen Langsamverkehrs mit dem öffentlichen Verkehr Rechnung getragen. Durch diese attraktive Vernetzung soll die Nutzung des Velos und des öffentlichen Verkehrs für den Schul- und Arbeitsweg gefördert werden.

Oberglatt: Bahnhof Zürcherstrasse,

Niederhasli: Hasliberg, Bächelweg Ibig, Chrästelholz, Nassenwil, Chastelhof, Mettmenhasli, Seeacher, Seestrasse, Farn, Hofstetterstasse

Niederglatt: Fronberg, Seeblerweg

Strassen / MIV

Die Erreichbarkeit mit dem MIV im Gebiet ist heute gut, dennoch sind einzelne Knoten in den Spitzenstunden bereits stark belastet.

Erschliessung Gewerbegebiet

Für die Erschliessung der Schlüsselgebiete wird das bestehende Strassennetz weiterentwickelt. Die kürzlich fertiggestellte Seeblerstrasse wird mit zwei Strassenachsen ergänzt. Die neue Erschliessung entlang des Gleisfeldes ist vor allem für den Güterumschlag des angrenzenden Industriegebietes vorgesehen. Die verlängerte Seeblerstrasse wird innerhalb des Siedlungsgebietes zur „urbanen Verbindungsachse“ zwischen Niederhasli und Niederglatt.

Sammelstrassen

Es werden folgende Strassen und Strassenabschnitte neu als Sammelstrassen festgelegt:

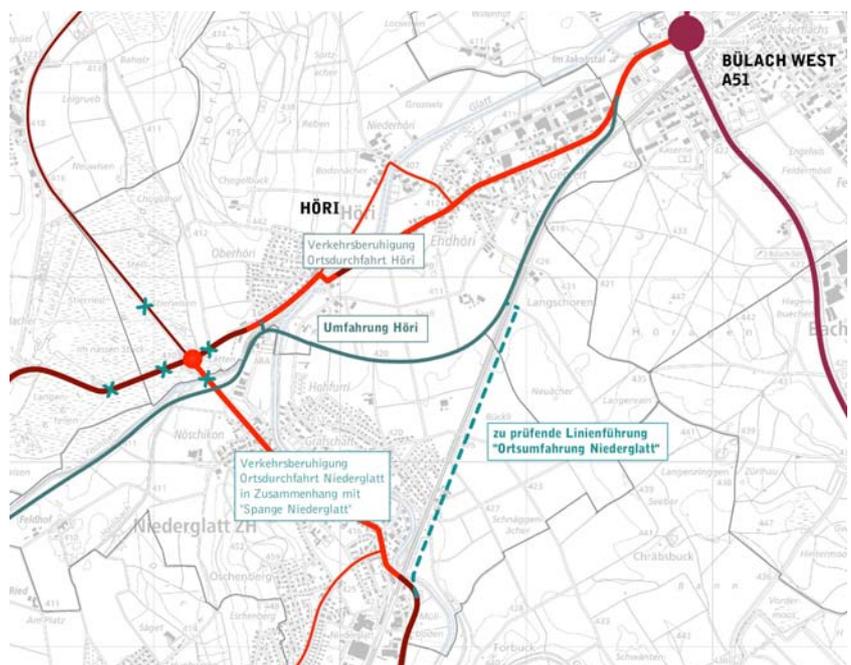
- Seeblerstrasse (Gemeinde Niederglatt)
- Verbindung entlang der Geleise (Gemeinde Niederglatt)
- Verbindung Seeblerstrasse-Bahnhof (Gemeinde Niederglatt)

Knoten

Es ist wichtig, dass die Verkehrsbelastung aus den Schlüsselgebieten möglichst gering bleibt. Im Verlauf der weiteren Planung ist es allenfalls zweckmässig die längerfristige Entwicklung bei den kritischen Knoten im Detail zu prüfen.

Umfahrung Neeracherried "Ostumfahrung Niederglatt"

Im Kontext mit der Umfahrung Neeracherried ist die Gemeinde Niederglatt gemeinsam mit Höri, Neerach und dem Verein Bird-Life in Verhandlungen mit dem Kanton. Die Gemeinde fordert die "Ostumfahrung Niederglatt", welche als Hauptverkehrsstrasse parallel zum Bahndamm verlaufen und die Kaiserstuhlstrasse in Niederglatt entlasten soll. Diese Verhandlungen und die Planung laufen jedoch noch und sind nicht Gegenstand des vorliegenden kommunalen Richtplans. Die Strasse ist noch nicht in der überkommunalen Planung enthalten.



Ehem. geplante Umfahrungsstrasse
Oberglatt/Niederglatt (Region)

Die 1981 als geplant festgelegte überkommunale Umfahrungsstrasse um Oberglatt entlang der Grafschaft und dem Flughafenareal ist in der überkommunalen Planung nicht mehr enthalten.

Die Umfahrung von Oberglatt und Niederglatt wurde seinerseits aus verschiedenen Gründen vom Kantonsrat aus dem Richtplan gestrichen. Abklärungen für eine erneute Prüfung einer möglichen Umfahrung und Entlastung von Oberglatt laufen.

Durch eine Verbesserung der Strassenraumgestaltung der bestehenden Strassen kann eine Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit sowie ein angemessenes Fahrverhalten erreicht werden. Ein tieferes Geschwindigkeitsniveau bewirkt ausserdem eine Verringerung der Lärmemissionen.

Kommunale Festlegungen an
übergeordneten Strassen

Da für die Strassen mit übergeordneter Bedeutung der Kanton zuständig ist, hat die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass die erwähnten Massnahmen für diese Strassen umgesetzt werden. Hierzu wurden im Rahmen des Verkehrskonzeptes Skizzen erstellt (z.B. Einfahrbremse). Die Umsetzung der Massnahmen an den Staatsstrassen ist zu gegebenem Zeitpunkt mit dem Kanton Zürich abzusprechen.

Strassenraumgestaltung

Für die Strassenraumgestaltung sind insbesondere folgende Punkte von Bedeutung:

- Aspekte des Verkehrs (Verkehrssicherheit, Durchfahrtsbreiten in Abhängigkeit der Verkehrsmenge und Art, Sichtweiten, Beleuchtung etc.)
- qualitativen Aufwertung des Strassenraums als Aufenthaltsraum und hochwertigen Aussenraum
- Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild (Abstimmung auf die Bebauung, Bepflanzung /Bäume etc.)
- Berücksichtigung akustischer Prinzipien (Beläge etc. siehe Merkblätter des Kantons)

Kommunale Festlegungen an
kommunalen Strassen

Für die kommunalen Strassen ist die Gemeinde zuständig.

Für eine gemeinsame Lesbarkeit der drei Gemeinden spielt der öffentliche Raum eine zentrale Rolle. Wichtig für den Umgang mit dem öffentlichen Raum ist die Abgrenzung des Siedlungsgebiets. Neben der Torsituation am Siedlungsrand sollen die wichtigen direkt angrenzenden Strassenräume mit besonderer Sorgfalt abgestimmt auf die städtebauliche Situation gestaltet werden. Folgende Massnahmen sollen den Innerortsbereich sowie ein angemessenes Fahrverhalten verdeutlichen.

Aufwertung Historischer Dorfkern



Aufwertung Zentrumsbereich



Aufwertung Übergeordnete Strasse



Aufwertung Wohnquartiere



- Gliederung der Strasse in Abschnitte, abgestimmt auf die Bebauung und Nutzung sowie Betonung und Gestaltung von ortsspezifischen Platzsituationen
- Berücksichtigung und allenfalls Betonung von ortstypischen Besonderheiten (z.B. Brunnen, markante Einzelbauten, Engstellen, Einzelbäume, Wegkreuz, etc.)
- Gestaltung von Fassade zu Fassade mit einsehbaren Vorzonen (z.B. Garten) als Puffer zwischen öffentlich und privat.
- Verkehrsführung im Mischverkehr, nach Möglichkeit Verzicht auf verkehrstechnische Elemente (z.B. Markierungen)
- Gliederung der Strasse in Abschnitte, abgestimmt auf die Bebauung und Nutzung
- sichere und qualitätsvolle Querungsmöglichkeiten (z.B. mit multifunktionalen Mehrzweckstreifen oder Schutzinseln)
- Umsetzung von baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Unterstützung der Koexistenz der Verkehrsteilnehmer
- Verwendung von wiederkehrenden auf den Ort abgestimmten Gestaltungselementen (z.B. Baumsetzungen, Materialien, Beleuchtung, etc.)
- Schaffung von übergeordneten öffentlichen Räumen für vielfältige Nutzungen (z.B. Bahnhof Oberglatt)
- Veloführung in der Regel auf der Strasse
- Sichere und qualitätsvolle Querungsmöglichkeiten auf den Wunschlinien für den Fussverkehr, z.B. mit multifunktionalem Mittelstreifen oder Mittelinseln
- Abschnittsbildung durch Baumreihen und wiederkehrende Elemente (z.B. Beleuchtung), die Strassenbegleitenden Baumreihen ergänzen private Grünstrukturen
- Veloführung in der Regel auf der Strasse mit einem Radstreifen, für den unsicheren Velofahrenden allenfalls zusätzliche Abschnitte auf dem Fussweg mit dem Signal Velofahren gestattet
- Gestaltung der Strassenräume als Begegnungsorte mit Einbezug der Seitenbereiche und allenfalls privaten Flächen
- Umsetzung Koexistenzprinzip mit tiefem Geschwindigkeitsniveau (Tempo-30-Zonen, Begegnungszonen)
- Betonung der Quartiereingänge und Gestaltung des öffentlichen Raums mit wiederkehrenden Gestaltungselementen (z.B. Baumtor, Bänke, Beleuchtung, etc.)
- Der Strassenraum wird vor allem durch privates Grün geprägt, bei Bedarf zusätzliche Abschnittsbildung z.B. mit Baumgruppen

Parkierung

Bei allen öffentlichen und privaten Bauvorhaben ist die jeweilige Bauherrschaft verpflichtet, Abstellplätze zu erstellen. Die drei Gemeinden im ONN Raum vereinheitlichen in den Bauordnungen die Vorgaben, wie abhängig von der Nutzung und der Erschliessungsgüte der öffentlichen Verkehrsmittel die Anzahl der Parkplätze zu ermitteln ist.

In den gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten soll der Spielraum zur Reduktion der Pflichtparkfelder erhöht werden. Zudem sollen Autoarme Nutzungen von der Parkplatzpflicht teilweise befreit werden können.

Öffentlich zugängliche Parkfelder sind in der Regel zu bewirtschaften. Je nach Lage kann dies durch eine blaue Zone mit Anwohnerbevorzugung (in den Wohnquartieren) oder durch Erheben einer Parkplatzgebühr (Zentrum) erfolgen. In diese Bewirtschaftung ist auch die Gebühr für das Parkieren auf öffentlichem Grund miteinzubeziehen.

Auf den Parkplätzen im Zentrum sind vor allem Kurzzeit PP anzubieten (Besucher und Kunden), damit die Verfügbarkeit der PP verbessert werden kann.

Die Parkplätze für Langzeitparkierer (Pendler) sind auf das SBB-Areal und die Peripherie des Dorfkerns zu beschränken. Diese Grundsätze sind langfristig gültig.

Andere Angebote für Langzeitparkieren z.B. Off-Airport-Parkierung soll in den drei Gemeinden nicht möglich sein. Die entsprechenden Vorgaben werden in der BZO Revision bzw. im PP-Reglement umgesetzt.

Fuss- und Wanderwege

Schulwege

Das Wegnetz wurde im Rahmen der Revision geprüft.

Die wichtigen Verbindungen, welche als Schulwege dienen sowie auch Wege zu Zielorten für Fussgänger im Alltag (z.B. Bahnhof, Einkauf, Bushaltestellen, Gemeindehaus etc.) sind bereits in den kommunalen Fusswegen enthalten und werden daher nicht weiter spezifiziert. Im Richtplantext wird jedoch in den kommunalen Festlegungen die Sicherung der Schulwege festgehalten.

Wegnetz

Ein attraktives Wegnetz für Fussgänger bietet möglichst direkte Verbindungen, ist dicht, zusammenhängend und gewährleistet sichere Übergänge über Strassen. In der Regel sollte eine angemessene Sicherung der Übergänge über überkommunale Strassen mittels Mittelinsel geschaffen werden. Da bei den überkommunalen Strassen der Kanton zuständig ist, hat die Gemeinde derartige Massnahmen zu fordern, im Rahmen der Umsetzung mit dem Kanton abzusprechen und sich gegebenenfalls finanziell zu beteiligen. Neben der Sicherung der Übergänge ist bei allen Planungen und Bauvorhaben auf ein attraktives zusammenhängendes Wegnetz gemäss Wegnetzplanung zu achten. Die Baubehörde ist dazu angehalten die Baugesuche diesbezüglich zu prüfen und gegebenenfalls Anpassungen zu fordern.

Wege im Gewässerraum

Für geplante Wege entlang von Gewässern ist das Faktenblatt des AWEL "Wege im Gewässerraum" zu beachten, welches die rechtlichen Rahmenbedingungen für Velowege sowie Fuss- und Wanderwegen entlang von Gewässern enthält.

Parkweg ONN

Für den gemeinsamen Parkweg ONN wird neben der Festlegung im Landschaftsplan darauf geachtet, dass alle Wegverbindungen als regionale oder kommunale Fusswege im Verkehrsplan enthalten sind.

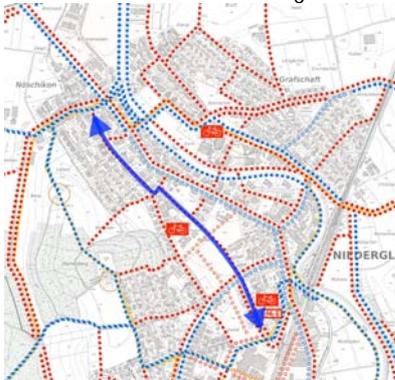
Velowege Kommunale Radrouten

Gleisweg



Velorouten Schweiz Mobil
Ergänzung Gleisweg

Radwegverbindung Gerstmatt-, Schul-
und Bahnhofstrasse in Niederglatt



Der ONN Raum bietet durch die kleinräumige Strukturierung und der Topografie ideale Voraussetzungen für die Nutzung des Velos. In Ergänzung zu den übergeordneten Festlegungen werden mit einem dichten kommunalen Radroutennetz die Verbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes gewährleistet. Die bestehenden und geplanten kommunalen Radrouten sind im Verkehrsplan eingetragen.

Eine neue Fuss- und Radwegverbindungen führt entlang der Güterbahnlinie vom Bahnhof Niederglatt Richtung Oberhasli mit einer möglichen Weiterführung bis Buchs. Ziel dieser neuen Verbindung ist ein direktes, komfortables Alltags- und Freizeitangebot welches durchgehend eine moderate Steigung aufweist. Die Umsetzung kann durch Ergänzung fehlender Abschnitte zwischen bereits bestehenden Wegen entlang des Bahndamms geschehen oder im Bereich der Gütergleisen, falls diese langfristig ausser Betrieb genommen werden. Bei der Projektierung ist auf die überkommunalen Schutzgebiete wie dem "Biotop entlang Bahnlinie Adlibogen bis Rütisberg" oder "Mettmenhaslisee" Rücksicht zu nehmen.



Im Rahmen der Ausarbeitung des Betriebskonzeptes Kaiserstuhlstrasse wurde mit der Gemeinde Niederglatt vereinbart, dass die kommunale Radwegverbindung Gerstmatt-, Schul- und Bahnhofstrasse zu einer überkommunalen Verbindung werden soll. Gemeinde Niederglatt steht mit dem Kanton in Verhandlung. Bisher liegen keine Ergebnisse vor. Die Radwegführung ist daher noch nicht reif für einen Richtplaneintrag. Die Verbindung kann allenfalls bei einer nächsten Revision des regionalen Planes im regionalen Richtplan aufgenommen werden. Solange die Verbindung jedoch nicht in der überkommunalen Planung eingetragen ist, kann sie in den kommunalen Plan nicht als überkommunale Festlegung aufgenommen werden.

Veloabstellanlagen	An den wichtigen Ziel- / Umsteigeorten (z.B. Bahnhof, Schulen, Gemeindehaus etc.) werden Standorte für Veloabstellplätze festgelegt, welche dazu dienen könnten, die Benützung des Velos zu fördern. An den Bahnstationen soll neben den normalen Veloabstellplätzen (Bike and Ride) eine e-Bikestation (Elektroanschluss, Ladekasten für e-Bikebatterie) geprüft werden.
Gleisquerungen	Einige geplante Fuss- und Radwegverbindungen bedingen neue Bahnquerungen zum Haslisee und entlang der Bahn Richtung Oberglatt sowie entlang der Güterbahnlinie Richtung Oberhasli (Gleisweg). Diese verbessern die Erreichbarkeit zu den Bahnhöfen sowie zu den umliegenden Quartieren und den Naherholungsbieten. Die Machbarkeit und Umsetzung ist mit der SBB zu prüfen.
Radwegverbindung Bahnhof Oberglatt	Im Bereich Bahnhof Oberglatt ist eine geplante Unter-/ Überführung eingetragen. Diese Querung bildet einen wichtigen Bestandteil der Anbindung von Niederhasli bzw. Oberhasli an den Bahnhof und das Zentrum Oberglatt. In einem künftigen Projekt, welches einen Ausbau der bestehenden Unterführung oder eine neue Überführung / Passarelle über die Gleise beinhaltet, ist die ausreichende Dimensionierung für die Befahrbarkeit mit dem Velo auszuweisen.
Reitwege	Die Festlegung zu den Reitwegen, wurden überprüft. Aufgrund des mangelnden Bedarfs wurde auf die Festlegung von Reitwegen im neuen kommunalen Richtplan verzichtet.
Oberglatt	Die kommunalen Reitwege von Oberglatt sind damit nicht mehr als Festsetzungsinhalt im Plan enthalten.
Güterverkehr	<p>Um im Bereich des heutigen Güterumschlagstandortes in Niederglatt Flächen für eine mögliche Entwicklung frei zu spielen und Synergien zu nutzen, prüften die Gemeinden Niederglatt und Niederhasli die Zusammenführung der verschiedenen Anlagen für den Güterumschlag (Güterumschlag Niederhasli, Freiverlad Niederglatt).</p> <p>Der bisherige Rübenverlad ist bereits aufgehoben und die Verhandlungen mit der SBB zur Aufhebung des Freiverlads in Niederglatt laufen. Eine angedachte Verlegung des Güterumschlags erscheint momentan nicht zweckmässig.</p>

6. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

6.1 Bestehende Grundlagen öBA

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind für den Raum ONN keine öffentlichen Bauten und Anlagen verzeichnet.

Regionaler Richtplan PZU 15.5.2017

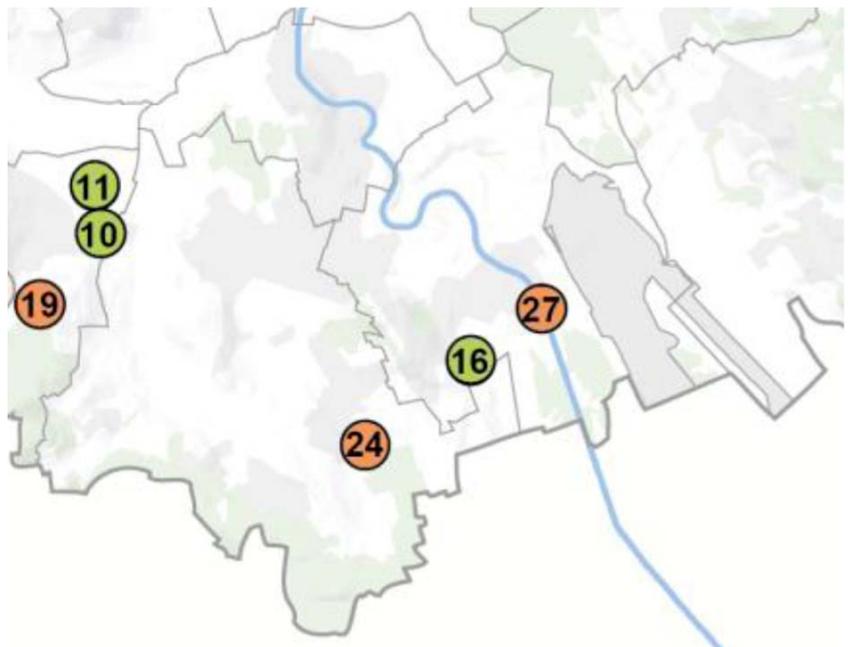
(Stand Festsetzung, Antrag an den RR)

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland sind folgende öffentliche Bauten und Anlagen im Raum ONN eingetragen:

- (16) Oberglatt, Chliriethalle und Fussballplatz (bestehend)
- (24) Niederhasli, Schiessanlage Oberhasli (bestehend)
- (27) Oberglatt, Werkhof AWEL (bestehend)

Inhalte regionaler Richtplan

- Kultur, Sport, Freizeit, Messe, Kongresswesen (bestehend)
- Weitere öffentliche Dienstleistungen



6.2 Bedeutung

Bauten zur Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben

Der kommunale Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält jene Bauten und Anlagen, die mit der Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und Auswirkungen auf die Raumplanung erwarten lassen. Für einen Eintrag einer Baute oder Anlage im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen muss die Gemeinde nicht zwingend auch Eigentümer oder Betreiber sein. Es genügt, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an einer Baute oder einer Anlage besteht.

6.3 Ziele

Hauptzielsetzung zu den öffentlichen Bauten und Anlagen

Das wesentliche Ziel der Festlegungen im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen ist die Sicherstellung eines genügenden Angebotes an Räumen und Flächen für ein zeitgemässes, bedürfnisgerechtes, hochwertiges Mass an Dienstleistungen und Angeboten.

6.4 Ergänzende Erläuterungen zum Richtplantext

Anpassungsbedarf vorhanden

Niederhasli verfügt über einen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Dieser stammt aus dem Jahr 1998. In Niederglatt ist ebenfalls ein Plan der öffentlichen Bauten vorhanden.

Um die bestehenden Anlagen darzustellen, Entwicklungs- und Ausbauvorhaben zu ermöglichen – insbesondere ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes – und auch um den Bedarf nach Ausbauten zu klären, wird der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen beibehalten und aktualisiert.

Öffentliche Verwaltung und Werke

Für die drei Gemeindehäuser für die Verwaltung besteht kein Ausbaubedarf. Eine Gemeindefusion ist derzeit weder angedacht noch beabsichtigt, so dass trotz der aktuellen Zusammenarbeit in absehbarer Zeit auf keines der drei Gebäude verzichtet werden kann.



Die Gemeindewerke weisen Raumbedarf auf, wobei die Vorgaben, Termine und Bedürfnisse sehr unterschiedlich sind und tendenziell separat angegangen werden müssen. Um die Möglichkeiten von Synergien zu klären, könnte dennoch ein Konzept für eine verstärkte Zusammenarbeit geprüft werden (z.B. Maschinenpool, verstärkte Koordination von Arbeiten, zentraler Recyclinghof etc.).

Kultuspflege und Bestattungswesen



Im Bereich der Kultuspflege und des Bestattungswesens bestehen keine zusätzlichen Raumbedürfnisse.



Erziehung und Bildung

Die Schulraumplanungen werden aufgrund der Schülerzahlen und der Prognosen regelmässig angepasst und die Raumbedürfnisse entsprechend geplant. Derzeit weisen Niederhasli und Niederglatt keinen Erweiterungsbedarf auf. In Oberglatt befindet sich ein Schulhaus in Bau und eines in Planung.

Durch eine verstärkte Zusammenarbeit könnten im Bereich Schulraum gegebenenfalls Raumbedürfnisse insbesondere für Spezialanlässe durch Raumangebote in den Nachbargemeinden gedeckt werden.

Aufgrund des Gemeindegesetzes wird Hofstetten, welches bisher zur Schulkreisgemeinde Niederglatt – Niederhasli – Hofstetten gehörte, mit der neuen Legislatur zu Oberglatt übertreten müssen.



Neubau Oberglatt



Schulhaus Linden Niederhasli



Schule Rietlen Niederglatt

Kultur und gemeinschaftliche Begegnung

In allen drei Gemeinden stehen diverse Räume zur Verfügung, welche von Vereinen, Privatpersonen oder der Gemeinde für kulturelle Anlässe und das Begegnen genutzt werden können.

In den Schlüsselarealen um die Bahnhöfe sollen zudem Begegnungsräume (öffentliche Orte und Plätze) entstehen, welche ebenfalls zum Begegnen und Treffen einladen.

Die bedeutsamsten Anlagen wie die Chliriethalle, Mehrzweckhallen etc. werden im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen aufgenommen. Das Angebot genügt. Die Standorte sind gut verteilt.

Sozial- und Gesundheitswesen

Das Gesundheitswesen ist zum grössten Teil ausserhalb der drei Gemeindegebiete in Bülach und Dielsdorf organisiert.

Dennoch besteht ein gutes Angebot für betagte Personen (Spitex, Alterszentrum, Alterswohnungen, Altersheim), welches in den Plan der öffentlichen Bauten aufgenommen wird.



Erholung und Sport

Das Angebot für Sport und Erholung ist breit und die Bedürfnisse sind gedeckt. Auch hier bestehen diverse Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit und den Austausch von Raumangeboten.

Die neue Freizeitanlage Huebwiesen in Niederhasli dient allen drei Gemeinden. Auch weitere Angebote wie der Haslitrail, weitere Laufstrecken und Veranstaltungen stehen allen offen.

In Niederglatt besteht zudem eine grössere Flächenreserve für Sportanlagen.



Anlage Chliriet Oberglatt



Seebadi Mettmenhaslisee



Turn- und Mehrzweckhalle Eichi

Trägerschaft

Die Trägerschaft der öffentlichen Bauten und Anlagen ist zum Grossteil die Gemeinde, die Kirchgemeinde oder die Schulgemeinde (Schulkreisgemeinde). Einzelne Anlagen sind jedoch auch privat über Vereine oder Stiftungen organisiert.

Wirkung für die nachfolgende Planung

Mit den nachgeordneten Planungen, insbesondere im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung, sind die Möglichkeiten zur Realisierung der Bauten mittels geeigneter Zonierung und Verkehrserschliessung offenzuhalten.

Als Zonen kommen die Erholungszone und die Zone für öffentliche Bauten in Frage. Andere Zonen dürfen aufgrund des Richtplaneintrages nicht ausgeschieden werden.

Gemäss Bericht zum kantonalen Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet für die bezeichneten öffentlichen Aufgaben durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungs-zonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen "durchstossen" werden.

Wenn die in der Richtplankarte bezeichneten Fruchtfolgeflächen von einer Durchstossung betroffen sind, müssen diese kompensiert werden.

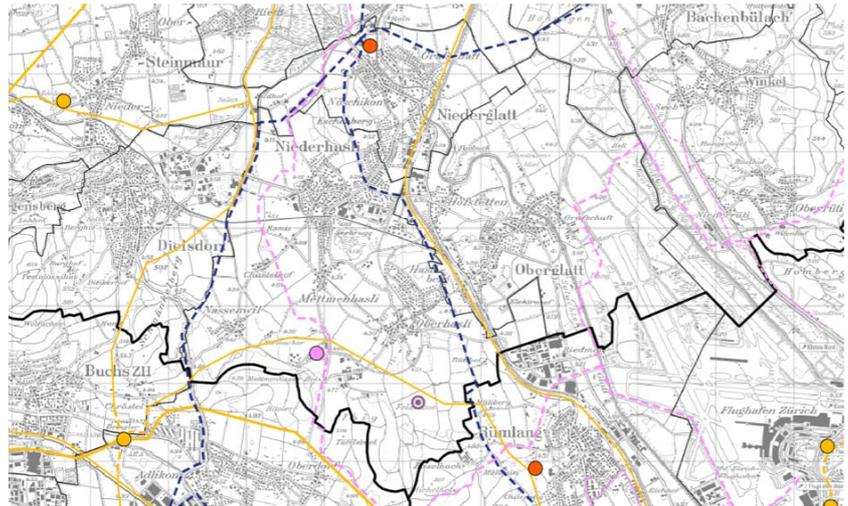
7. Versorgungsplan

7.1 Bestehende Grundlagen Versorgung

Kantonaler Richtplan



Im kantonalen Richtplan sind für den Raum ONN folgende Anlagen für die Versorgung festgelegt:



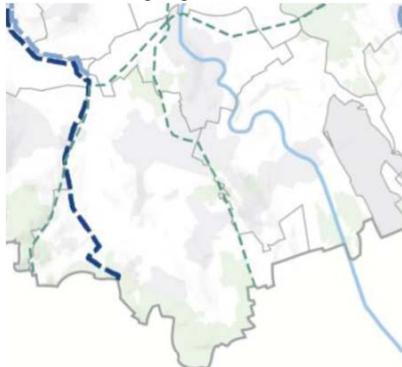
Regionaler Richtplan PZU 15.5.2017

(Stand Festsetzung, Antrag an den RR)

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland sind weitere Versorgungsanlagen im Raum ONN eingetragen:

- Wassertransportleitung geplant
- Eignungsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger
- ARA Niederglatt (3) und Hauptsammelkanal (5, 6)

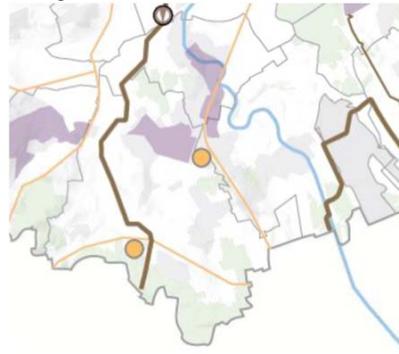
Wasserversorgung



Inhalte regionaler Richtplan
 Wassertransportleitung geplant

Inhalte kantonaler Richtplan
 Wassertransportleitung geplant

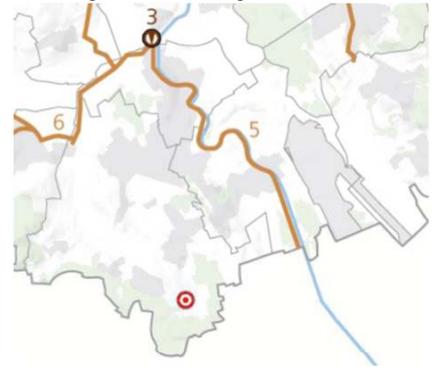
Energie



Inhalte regionaler Richtplan
 Eignungsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger

Inhalte kantonaler Richtplan
 Höchstspannungsleitung bestehend
 Erdgastransportleitung >5bar
 Abwasserreinigungsanlage als Abwärmequelle
 Stehtanklager

Siedlungsentwässerung und Abfall



Inhalte regionaler Richtplan
 Abwasserreinigungsanlage
 Schmutz- und Mischabwasserleitung bestehend

Inhalte kantonaler Richtplan
 Deponie geplant

Kommunale Planungen und Planungen von Leitungsträgern

Auf kommunaler Stufe bestehen je Gemeinde generelle Wasserversorgungsprojekte, generelle Entwässerungspläne, teilweise Energiepläne, Erschliessungspläne etc. Zudem bestehen die Grundlagen und Angebotsplanungen weiterer Leitungsträger.

7.2 Aufhebung des kommunalen Versorgungsplanes

Bedeutung

Der Versorgungsplan dient als Grundlage für die Landsicherung der notwendigen Leitungstrassen und Flächen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung mittels Baulinien und Werkplänen.

Durch andere Planungen abgelöst

Die Gemeinde Niederhasli hat den Versorgungsplan bereits bei der letzten Revision nicht mehr nachgeführt.

Im kommunalen Gesamtplan von Niederglatt von 1982 werden unter dem Titel Erläuterungen zur kommunalen Versorgung die Themen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung behandelt. Diese Themen sind jedoch auch im Energieplan, GWP und GEP enthalten.

Da die bezeichneten Anlagen weitgehend bestehen bzw. die Landsicherung (Baulinien etc.) erfolgte und da die Themen durch andere Planungen (GWP, GEP, Energieplan) inhaltlich präziser wiedergegeben werden, besteht kein Bedarf mehr für den Versorgungsplan.

Auf den Versorgungsplan wird verzichtet. Er wird ersatzlos aufgehoben.

Auswirkung

Die notwendigen Inhalte werden auf überkommunaler Stufe oder im generellen Wasserversorgungsprojekt und im generellen Entwässerungsplan etc. geregelt. Die Aufhebung hat daher auf die Themen des Versorgungsplanes keinen materiellen Einfluss.

8. Auswirkungen

Siedlungsplan

Nutzungsdichte im fluglärmbelasteten Gebiet

Im Siedlungsplan wird der Verteilung der Nutzungsdichte eine hohe Bedeutung beigemessen. Durch die Festlegung zur Nutzungsdichte wird den bestehenden Dichteverteilungen Rechnung getragen. Im lärmbelasteten Bereich wird besonders darauf geachtet, dass es zu keiner Zunahme der Wohnnutzungskapazitäten kommt. Die bestehenden, heute nicht nutzbaren Kapazitäten für Wohnen werden zum Beispiel aus dem Gebiet Sack / Reckholderen an den Bahnhof Oberglatt verlagert, so dass es zu einer Verschiebung der Wohnnutzungskapazitäten und nicht zu einer Zunahme kommt.

Nutzungsdichte und Verkehrsmittel

Die Verkehrsmittelwahl ist im Gebiet ONN noch relativ stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Durch die beabsichtigte Entwicklung hin zu einer urbanen Wohnlandschaft und entsprechend durch die Festlegung einer höheren Nutzungsdichte im Umfeld der Bahnhöfe wird eine Nutzung des öffentlichen Verkehrs verstärkt ermöglicht. Eine höhere Nutzungsdichte wiederum ermöglicht die Schaffung zusätzlicher Angebote im Bereich des ÖV, wodurch wiederum die Nutzung gefördert werden kann.

Nutzung der Schlüsselgebiete

Die gemäss Masterplan ONN bedeutsamen Gebiete an den Bahnhöfen ("Schlüsselgebiete") und die Grundzüge ihrer Entwicklung werden gesichert. Der dazu erforderliche Antrag um Reduktion des regionalen Arbeitsplatzgebietes wurde der Region unterbreitet.

Ersatz Arbeitsplatzgebiet

Durch die mit dem Prüfantrag um Verlagerung des kantonalen Siedlungsgebietes vorgesehene Nutzung des bisher ungenutzten Siedlungsgebietes im Chutzenmoos für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Niederhasli und Oberglatt, können genügend Flächen für Gewerbegebiete an geeigneten Lagen abseits der Wohngebiete gesichert werden. Voraussetzung für die beiden Gewerbegebiete ist jedoch eine Anpassung des kantonalen Siedlungsgebietes. Dies ist lediglich über eine Teilrevision des kantonalen Richtplanes möglich, so dass die Gemeinden die Verlagerung derzeit lediglich als Informationsinhalt (Prüfantrag) im kommunalen Richtplan festhalten können.

Schlüsselgebiet Oberglatt,
Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich
Horizontalfläche (467m ü.M.)



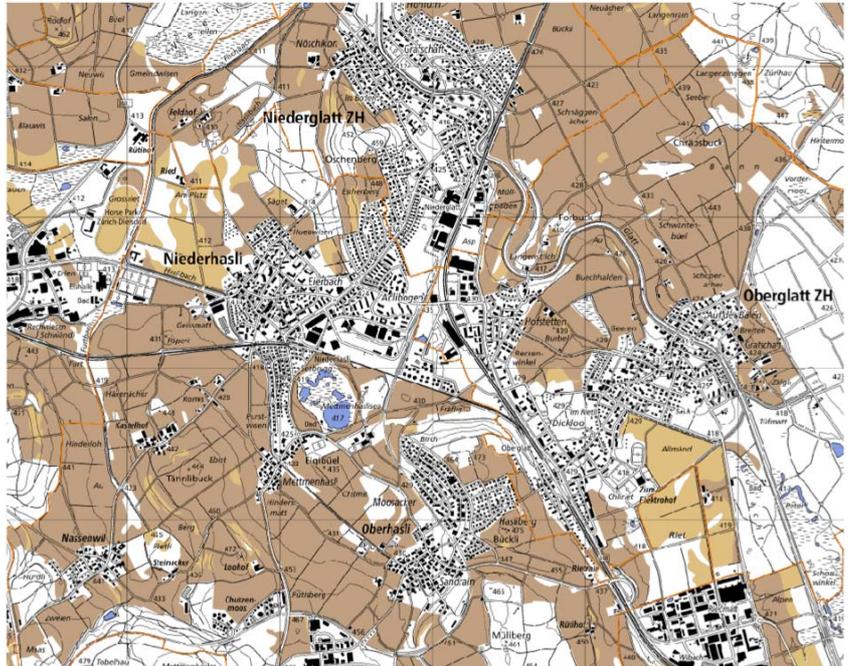
Im Umfeld des Flughafens besteht der Sicherheitszonenplan. Im Gebiet Bahnhof Oberglatt werden künftig voraussichtlich höhere Bauten ermöglicht. Die zulässige Höhe ist im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung zu klären.

Der Sicherheitszonenplan enthält für den Bereich Bahnhof Oberglatt eine Hindernisbegrenzungsfläche als Horizontalfläche mit 467 m ü. M. Da das Terrain im Gebiet Bahnhof Oberglatt von rund 430 m ü. M. liegt, bestehen für die Höhen der Bauten am Bahnhof bezüglich Sicherheitszonenplan grundsätzlich keine massgeblichen Einschränkungen.

Bodenschutz/Fruchtfolgeflächen

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)

Der überwiegende Teil des Landschaftsraumes bzw. des Landwirtschaftsgebietes im Bereich ONN ist als Fruchtfolgeflächen klassiert.



Grundsätzlich bewirkt die Richtplanung keinen Verlust an Fruchtfolgeflächen, da die Überbaubarkeit erst in der Nutzungsplanung gesichert wird. Um die in der Folge gegebenenfalls möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen darzustellen, werden im Folgenden die möglichen Auswirkungen der Anpassungen des Siedlungsplanes im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen betrachtet:

Änderungen am Siedlungsplan im kantonalen Siedlungsgebiet

Der Siedlungsplan umfasst mehrheitlich das kantonale Siedlungsgebiet, in welchem keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind. Die Änderungen am Siedlungsplan innerhalb des kantonalen Siedlungsgebietes haben damit keine Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen. Durch die Festlegungen zum Siedlungsrand, Siedlungsökologie etc. soll die Grundlage geschaffen werden, dass in der nachfolgenden Nutzungsplanung hochwertigere Grünflächen und weniger Bodenversiegelung stattfindet. Somit ergibt sich mit dem vorliegenden Richtplan die Basis für eine Verbesserung bezüglich Boden im Siedlungsgebiet.

Mögliche künftige Einzonungen auf Basis des Richtplanes ausserhalb kantonalem Siedlungsgebiet

Mit dem vorliegenden kommunalen Richtplan wird in Oberglatt die Grundlage geschaffen, damit in der nachfolgenden Zonenplanung eine Erweiterung des Gebietes für öffentliche Bauten im Chliriet geprüft werden kann. Entsprechend den Aussagen der Vorprüfung reicht die Festlegung im kommunalen Richtplan als planungsrechtliche Begründung für eine Einzonung nicht aus. Aufgrund der Lage im Landwirtschaftsgebiet werden bei einer allfälligen Nutzungsplanungsänderung hohe Anforderungen an die Interessenabwägung gestellt werden. Dabei ist die Thematik der Fruchtfolgeflächen ebenfalls zu beleuchten, obschon festgehalten werden kann, dass hier keine Fruchtfolgeflächen betroffen wären.

Auszug kommunaler Richtplan

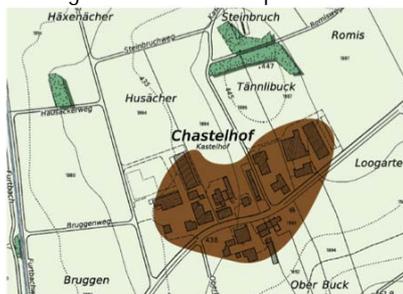


Fruchtfolgeflächen



Mit dem vorliegenden kommunalen Richtplan wird ausserdem in Niederhasli eine allfällige Einzonung des Weilers Chastelhof angedacht. Entsprechend den Aussagen der Vorprüfung ist damit auch hier keine hinreichende Grundlage für eine spätere Einzonung des Weilers Chastelhof gelegt. Die Schaffung einer Weilerkernzone ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen. Dabei sind strenge Beurteilungskriterien zu erfüllen und die Thematik der Fruchtfolgeflächen zu behandeln. In der Regel werden Fruchtfolgeflächen nicht in Weilerkernzonen einzont, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch hier kein Verlust erfolgt.

Auszug kommunaler Richtplan



Fruchtfolgeflächen



Durch die Aufgabe des Reservegebietes im kommunalen Richtplan im Bereich Grafschaft Oberglatt hingegen, wird die heutige Reservezone im Zonenplan weiter geschwächt und die hier bestehenden Fruchtfolgeflächen werden damit gestärkt.

Prüfantrag Gewerbegebiete

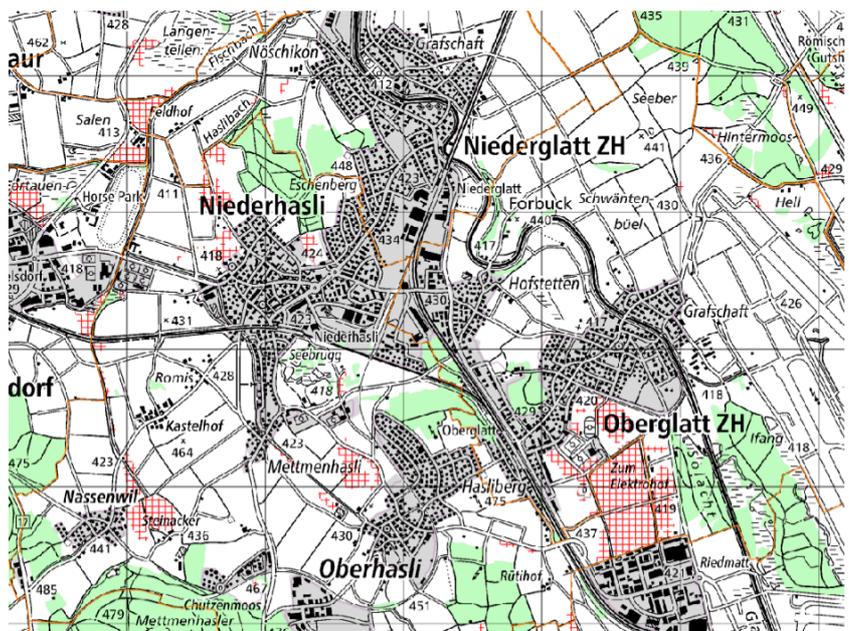
Wie im entsprechenden Kapitel festgehalten, liegen die für einen Prüfantrag an den Kanton vorgesehenen Gewerbegebiete heute im Bereich von Fruchtfolgefächern. Da für die Ausweisung dieser Gewerbegebiete zuerst jedoch im kantonalen Richtplan das Siedlungsgebiet aus dem Gebiet Chutzenmoos in diese Gebiete verlagert werden müsste, würde sich in der Bilanz ebenfalls kein Verlust an Fruchtfolgefächern ergeben. Bei einer Verlagerung des Siedlungsgebietes aus dem Chutzenmoos durch den Kanton kämen die gemäss Prüfantrag vorgesehenen neuen Gewerbegebiete im Siedlungsgebiet zu liegen (keine FFF). Stattdessen würde das Chutzenmoos freigegeben und in der Bilanz wieder als Fruchtfolgefächern geführt werden können.

Mögliche Bodenaufwertungen /
Kompensation für Fruchtfolgefächern
möglich

Sofern im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung dennoch Ersatz für einen Fruchtfolgefächernverlust geschaffen werden muss, bestehen im Gebiet ONN diverse Flächen, bei welchen eine Kompensation durch Aufwertung geprüft werden kann.

Potential für FFF-Kompensation

☐ vorhanden



Verkehrsplan

Die Festlegungen im Verkehrsplan sichern die Verbindungen für den motorisierten Individualverkehr und für den Langsamverkehr und stellen dar, wo und wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet sein soll. Sie sollen zu einem verträglichen Verkehr beitragen und die Qualität der Verkehrsanbindung der Gemeinden sowie auch die Durchgängigkeit sichern.

Durch die Verbesserungen beim Langsamverkehr und die Festlegungen betreffend öffentlichen Verkehr kann der Modalsplit verbessert werden.

Durch die verschiedenen Massnahmen werden die Siedlungsentwicklung und der Verkehr bestmöglich aufeinander abgestimmt und die Wohnquartiere geschont, indem weiterer Verkehr vermieden wird. Im Innerortsbereich und insbesondere im Bereich der übrigen kommunalen Strassen werden Massnahmen vorgesehen, um die Verkehrssicherheit weiterhin zu gewährleisten oder gar zu verbessern.

Siedlung – Verkehr und Lärmbelastung

Durch die Entwicklungen in den Schlüsselgebieten an den Bahnhöfen kommt es zu einer Zunahme der Anzahl Einwohner und Beschäftigten. Gleichzeitig kommt es damit zu einer Zunahme des Gesamtverkehrs auch wenn durch die Lage der Schlüsselgebiete an den Bahnhöfen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs ermöglicht wird. Mit dem heutigen Anteil des motorisierten Individualverkehrs von ca. 65 % müsste aufgrund der Entwicklung der Schlüsselgebiete mit einer Fahrtenzahl von bis zu ca. 11'000 Fahrten / Tag gerechnet werden.

Bestehende Lärmsituation

Geplante Strassen

 Geplante Hauptverkehrsstrasse

Bereich geplanter Anlagen

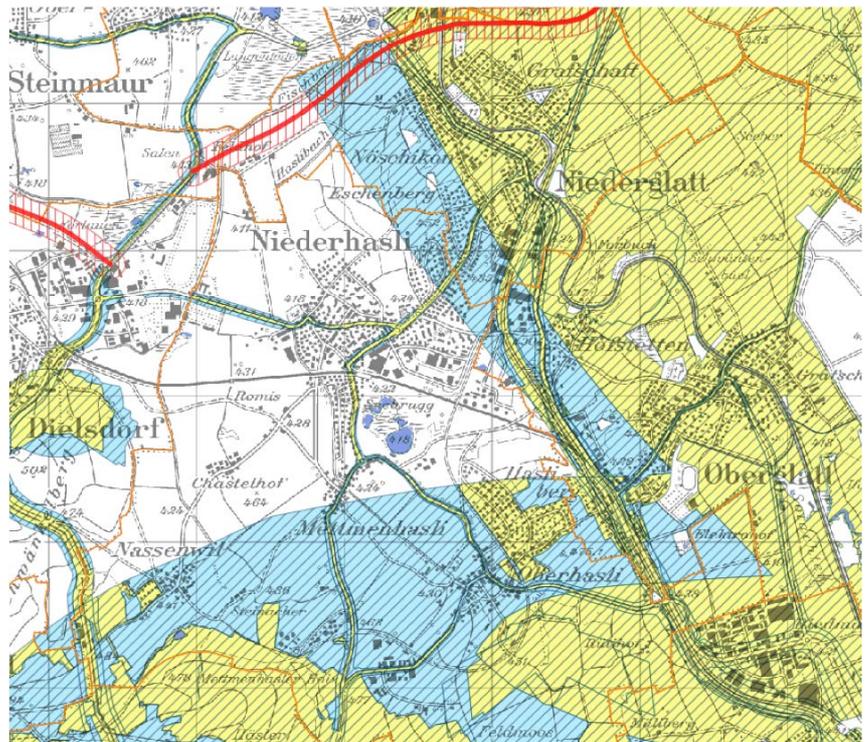
 Planungswert-Bereich

Bereich bestehender Anlagen

 Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich

 Immissionsgrenzwert-Bereich

 Schallschutz-Bereich



Störfallvorsorge

Für die Gebiete im Bereich der Konsultationsbereiche besteht eine Koordinationspflicht für das nachfolgende Nutzungsverfahren.

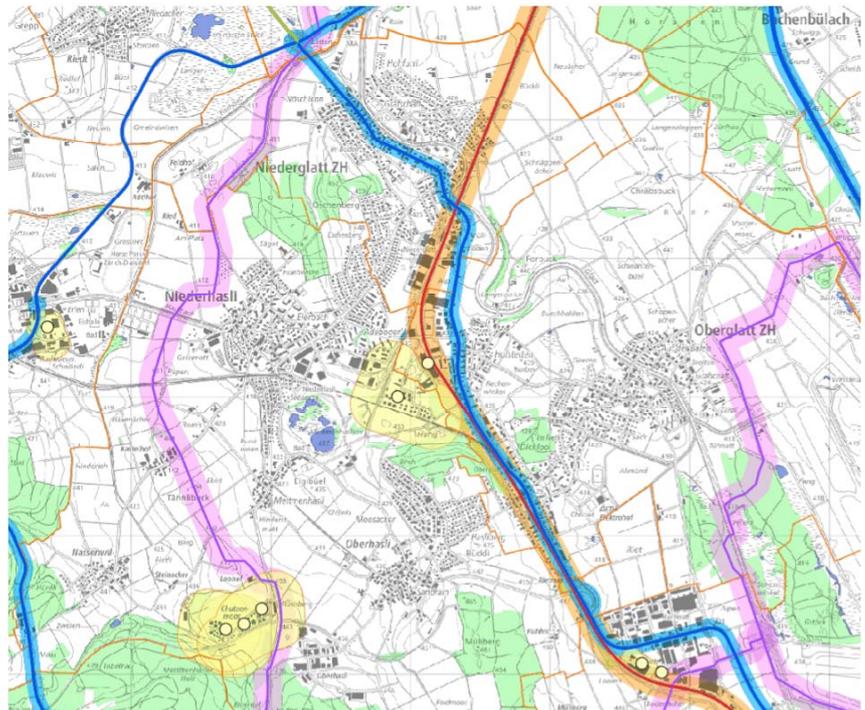
Niederhasli liegt bezüglich Störfall im Einflussbereich Erdgasleitung. Das zuständige Bundesamt für Energie (BFE) ist im Rahmen der Nutzungsplanung betreffend eine Stellungnahme zur Risikobeurteilung zu kontaktieren. Da keine grösseren Einzonungen vorgenommen werden können und da in der Umgebung der Erdgashochdruckleitung voraussichtlich auch keine weiteren Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden können, ist mit dem BFE zu klären, ob eine Neubeurteilung der Risikosituation und eine entsprechende Stellungnahme erforderlich ist.

Bei den Transportanlagen in Niederhasli, Niederglatt und Oberglatt (Strasse und Bahn) sind die entsprechenden Stellen im Falle von Anpassungen an der Nutzungsplanung bezüglich der Risikobeurteilung zu kontaktieren. Im Bereich der vorgesehenen zentralen Mischgebiete / Schlüsselareale im Bahnhofbereich wurde entsprechend ein Koordinationshinweis angebracht.

Niederhasli und Oberglatt sind zudem von Betrieben betroffen, die der Störfallverordnung unterstehen.

Chemie Risiko-Kataster

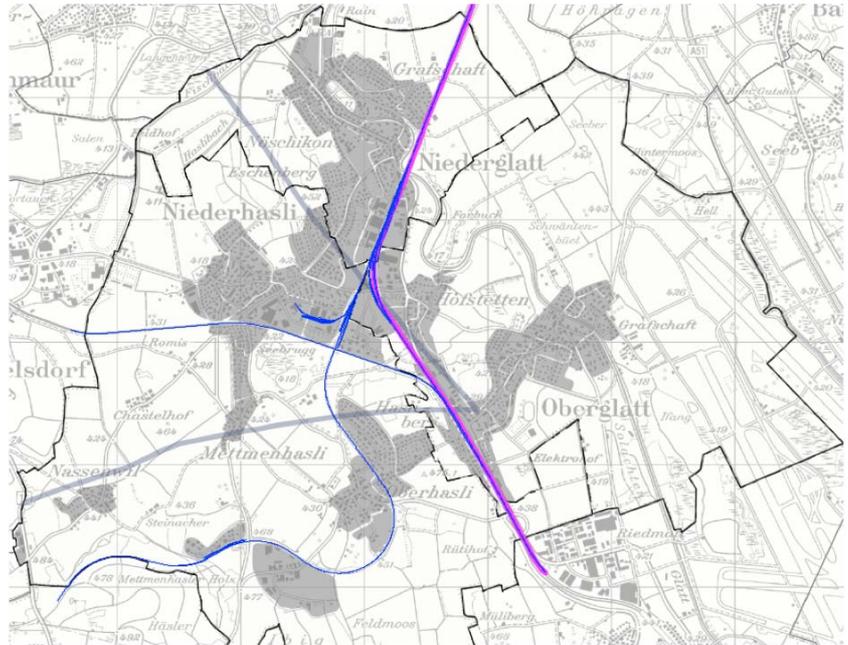
- Betriebsstandorte**
-  Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen
- Durchgangsstrassen**
-  Durchgangsstrassen
- Eisenbahnen**
-  Störfallrelevante Strecken
- Erdgasleitungen**
- Konzessionsdruck**
-  bis 25 bar
-  über 25 bar
- Konsultationsbereiche**
-  Konsultationsbereich Chemie-Betriebe
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
-  Konsultationsbereich Eisenbahnen
-  Konsultationsbereich Erdgasleitungen



LeV Verordnung

- Übertragungsleitung SBB
- Gleisanlage Soll-Lage

Die Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) regelt die minimalen Abstände von Übertragungsleitungen zu Gebäuden/Objekten, Boden/Strassen, Bäumen, Gewässern und Arealen mit grossen Menschenansammlungen. Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, die vor dem 1. Februar 2000 schon als solche definiert waren, unterliegen ebenfalls der LeV.



NIS

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) stellt den Schutz vor Strahlung sicher. Bauparzellen in der Nähe von Leitungen, welche nach dem 1. Februar 2000 als solche ausgeschieden wurden, unterliegen der NISV. Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) müssen einen entsprechend der jeweiligen Situation angepassten Abstand zur Leitung aufweisen, damit der Anlagengrenzwert von $1 \mu\text{T}$ eingehalten werden kann. Die erforderlichen Abstände sind beim Leitungsträger anzufordern. Als OMEN gelten Wohnräume, Schulräume, Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze, wenn diese mehr als 2,5 Tage pro Woche besetzt sind.

Neue Bauparzellen unterliegen damit ebenfalls der NISV. Im Bereich ONN sind im Rahmen der anstehenden Revision der Nutzungsplanung auf Basis der vorliegenden Richtplanung jedoch keine Neueinzonungen vorgesehen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sichert die Erholungsnutzungen und beinhaltet neu mit dem Parkweg der Lieblingssorte ein wichtiges verbindendes Element für den Raum ONN.

Im Bereich Naturschutz, Gewässeraufwertungen, Vernetzung und Landschaftsschutz werden die überkommunalen Vorgaben übernommen und die kommunalen Anliegen der Siedlungsentwicklung bestmöglich auf die Anforderungen der Landschaft abgestimmt. Die überkommunalen Vorgaben werden indes durch kommunale Naturschutzgebiete, Elemente der kommunalen Freiraumplanung, Inventare usw. ergänzt, um eine zusammenhängende ökologisch und strukturell wertvolle Landschaft zu erhalten.

Im Bereich des Siedlungsgebietes und des Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Landschaft werden mit den Grünachsen und den Vorgaben für die Siedlungsränder zudem weitere Elemente der Landschaft aufgenommen.

Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Mit dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden die Raumbedürfnisse der drei Gemeinden für die absehbare Zukunft gesichert und der erforderliche Entwicklungsspielraum gegeben.

Versorgungsplan (Aufhebung)

Die Aufhebung des Versorgungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung im Bereich ONN. Die im Versorgungsplan festgelegten Anlagen bestehen soweit diese notwendig sind und werden nach Bedarf gemäss GEP und GWP ergänzt.

9. Mitwirkung

9.1 Übersicht

Bisherige Mitwirkungs-
möglichkeiten für die
Bevölkerung

- Informationsveranstaltung für alle drei Gemeinden vom 27. März 2019
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage 60 Tage, **21. Juni 2019 bis 29. August 2019**
- Orientierungsveranstaltungen je Gemeinde:
5. Juni 2019 in Niederhasli, 12. Juni 2019 in Niederglatt,
20. Juni 2019 in Oberglatt

Festsetzung durch die
Gemeindeversammlung

Die Festsetzung der Revision der kommunalen Richtplanung erfolgt auf Antrag des Gemeinderates durch die Gemeindeversammlung je Gemeinde separat.

Kantonale Genehmigung

Die Revision der kommunalen Richtplanung wird mit der kantonalen Genehmigung für die Behörden verbindlich. Sie entfaltet noch keine Rechtswirkung für die Grundeigentümer.

9.2 öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung vom **23.5.2019** wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinden der Meinung der Einwender anschliessen konnten, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Es wurden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage des kommunalen Richtplans vorgenommen:

- Für das Konzept der Bahnhofentwicklung Oberglatt wurde auf die visionäre Visualisierung und die Vorwegnahme einer 6-geschossigen Bebauung verzichtet. Dies ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären.
- Unter anderem im Sinne des ökologischen Bauens wurde ein Kapitel zur Siedlungsökologie eingefügt.
- Auf den Verweis auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen wurde verzichtet.
- Die Abgrenzung des Gewerbegebietes im Müliboden wurde geringfügig angepasst.
- Die Darstellung der Bahnlinien wurde verbessert.
- Der Güterverlad wurde angepasst und erläutert.
- Die SBB-Übertragungsleitungen werden im Bericht dargestellt.

9.3 Anhörung

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung vom **23.5.2019** den nach- und nebengeordneten Planungsträgern, namentlich den Nachbargemeinden und der Region, zur Anhörung unterbreitet.

Die Nachbargemeinden Steinmaur, Rümlang, Bachenbülach, Winkel, Buchs ZH, Dielsdorf und Neerach haben die Revisionsvorlage zur Kenntnis genommen und keine Anträge eingereicht.

Die Region PZU hat zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Sie erachtet die Verlagerung des Siedlungsgebiets vom Gebiet Chutzenmoos ins Gebiet Klein Ibig grundsätzlich als sinnvoll.
- Die Erweiterung für Gewerbe im Gebiet Kaiserstuhlstrasse in Oberglatt erscheint der Region zurzeit nicht nachvollziehbar.
- Die Verlegung des Vernetzungskorridors wird durch die Region abgelehnt.

Da die Verlagerungen von Siedlungsgebiet derzeit mangels kantonalem Siedlungsgebiet nicht realisiert werden können und da diese in der kommunalen Richtplanung lediglich als Prüf-antrag enthalten sind, erübrigen sich Anpassungen. Die Bemerkungen der Region werden zur Kenntnis genommen.

9.4 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 10. September 2019

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung vom 23.5.2019 wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Im Vorprüfungsbericht vom 10.9.2019 hat der Kanton Bemerkungen und Auflagen zur Revision des kommunalen Richtplans vorgebracht.

Berücksichtigte Anliegen des Kantons und Anpassungen

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden folgende Änderungen an den Unterlagen zur Revision der kommunalen Richtplanung vorgenommen:

Siedlung und Landschaft

- Anpassung Richtplantext zu den zentralen Mischgebieten bezüglich Lärmproblematik bei der Öffnung für Wohnen, zu den Vorgaben bezüglich Weilerkernzonen und zu den Voraussetzungen für Durchstossungen für öffentliche Bauten im Landwirtschaftsgebiet
- Ergänzungen im Richtplantext zu den Grünachsen und den Siedlungsrändern bezüglich Neophyten
- Korrektur im Plan und Bericht zur geplanten Deponie Feldmoos

Verkehr

Störfall

- Darstellung der Bodenbedeckung Wald gemäss den Daten der Amtlichen Vermessung 2019 und Verzicht auf Aussagen zu einer denkbaren Anpassung der Forstkreise
- Aufnahme des Vernetzungsprojektes in der Fassung 2019 Oberglatt im Bericht
- Ergänzung zur Landwirtschaft im Bericht
- Kontrolle und Aufnahme aller überkommunalen Naturschutzobjekte im Plan
- Aufnahme des Trockenstandorts Bahneinschnitt in Niederglatt als überkommunale Festlegung im Plan, obschon hier keine überkommunale Schutzverordnung besteht und das Gebiet nicht im regionalen Plan verzeichnet ist. Aufgrund der von der Gemeinde im Zuge der Umfahrung Niederglatt geforderten Strasse "Ostumfahrung Niederglatt" wird ein Koordinationshinweis im Text angefügt und die Situation im Bericht erläutert.
- Auflistung der kantonalen Gewässerrevitalisierungen im Text und Anpassung der Darstellung im Plan
- Ergänzung im Bericht, Kapitel Auswirkungen zu den Fruchtfolgeflächen
- Anpassung im Text zum öffentlichen Verkehr betreffend Fahrplanjahr 2019 und Fahrplanwechsel Dezember 2019
- Anpassungen am Bericht (Übernahme des Mehrverkehrs durch ÖV und Langsamverkehr, Vorbehalt Festsetzung Verkehrsrate, angestrebte Buslinien)
- Anpassung der Strassenbezeichnungen (HVS statt HLS)
- Aufnahme der akustischen Prinzipien für die Strassenraumgestaltung
- Hinweis auf das Faktenblatt „Wege im Gewässerraum“
- Ergänzung der Störfallvorsorge im Bericht

Nicht berücksichtigte Anliegen des Kantons

Anliegen / Empfehlung

Folgende Anliegen wurden nicht durch Anpassung der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Es ist zu prüfen, in der Richtplankarte Siedlung im Gebiet Sack/Reckholderen die Parzelle Kat. Nr. 1360 vom "Wohnen am Siedlungsrand" ebenfalls auszunehmen. Das Amt für Raumentwicklung hat die besagte Parzelle mehrfach als nicht hinreichend erschlossen eingeschätzt. Die Festlegung kann deshalb auch um diese Fläche reduziert werden, da die Erschliessung von noch nicht erschlossenen Bauzonen unter den derzeitigen planungsrechtlichen Umständen ausgeschlossen ist.

Gemäss den Aussagen des ARE zu dem in diesem Bereich eingereichten Baugesuch zeigte sich, dass die Erschliessung nicht gegeben ist, weil der Quartierplan keine Erschliessung ab Bachstrasse vorsah. Offen ist jedoch, ob der Quartierplan revidiert werden könnte, um die Erschliessung rechtlich ab Bachstrasse zulassen zu können. Damit wäre die Erschliessung bestehend und das Grundstück erschlossen.

-> An der Festlegung „Wohnen am Siedlungsrand“ wird festgehalten solange die Handlungsmöglichkeiten bezüglich QP nicht definitiv geklärt sind.

Anliegen / Empfehlung

Es wird empfohlen, sämtliche Objekte der kommunalen Naturschutzinventare im kommunalen Richtplan abzubilden (insbesondere die Objekte Nr. 1.1 "Feuchtstandort Mösli" und Nr. 3.12 "Borde Asp" gemäss kommunaler Schutzverordnung der Gemeinde Oberglatt von 2001).

-> Die beiden erwähnten Objekte „Mösli“ und „Borde Asp“ wurden aus dem kommunalen Inventar entlassen, so dass sie nicht aufgenommen werden.

Anliegen / Empfehlung

Die hindernisfreien Wanderwege sind im Richtplantext als geplant aufgeführt. In der Richtplankarte sind diese nicht als geplant vorhanden. Die Richtplankarte ist bezüglich der hindernisfreien Wanderwege anzupassen.

Im Text des regionalen Richtplanes sind die Wege mit "ausgestattet werden sollen", "bauliche Anpassung Signalisation" aufgeführt und im Unterschied zum hindernisfreien Flughafenrundweg nicht als "bestehend" bezeichnet. Daher wurde der Begriff "geplant" im kommunalen Richtplan verwendet. In der Karte des regionalen Richtplanes sind die hindernisfreien Wege als bestehend dargestellt, da sie als Fusswege ja bestehen und lediglich die Anpassung für die Hindernisfreiheit fehlt. Die Darstellung des regionalen Richtplanes muss übernommen werden. Der Text wird angepasst.

Anliegen / Empfehlung

Im Rahmen der Ausarbeitung des Betriebskonzeptes Kaiserstuhlstrasse wurde mit der Gemeinde (Niederglatt) vereinbart, dass die kantonale Veloverbindung zusätzlich über die Gerstmatt-, Schul- und Bahnhofstrasse geführt wird. Die Richtplan-karte ist anzupassen.

Die Gemeinde Niederglatt steht zu diesem Thema mit dem Kanton in Verhandlung. Bisher liegen keine Ergebnisse vor.

Die Verbindung ist im regionalen Richtplan und im Velonetzplan nicht enthalten. Die Gemeinden müssen diese übergeordneten Festlegungen unverändert übernehmen. Es dürfen keine zusätzlichen überkommunalen Linien festgelegt werden.

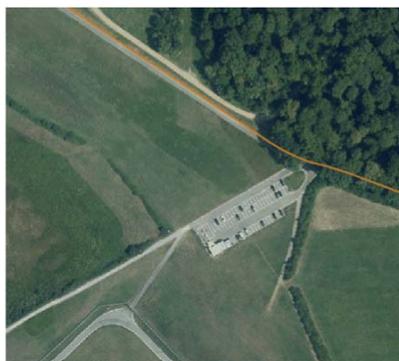
Im Bericht wird die Situation erläutert und darauf hingewiesen, dass der Weg allenfalls bei einer nächsten Revision des regionalen Plans im regionalen Richtplan aufgenommen werden könnte. Erst dann kann die Gemeinde den regionalen Eintrag übernehmen.

Anliegen / Auflage

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist ein kommunaler Parkplatz innerhalb des Schutzgebiets "Feuchtgebiet Vordermoos" abgebildet. Innerhalb des Schutzgebiets ist auf einen Parkplatz zu verzichten.

Der Parkplatz (bestehend, asphaltiert, markiert, Nutzung „Planespotting“) liegt ausserhalb des Schutzgebietes und ist bestehend. Es wird kein Grund gesehen, wieso dieser nicht bezeichnet werden dürfte.

Luftbild bestehender Parkplatz



Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr MIV/ÖV mit Naturschutzgebiet



Anliegen / Auflage

Auf den kommunalen Fuss- und Radweg entlang des überkommunalen Schutzgebiets "Biotope entlang Bahnlinie Adlibogen bis Rütisberg", und im Norden des überkommunalen Schutzgebiets "Mettmenhaslisee" ist zu verzichten.

Der Weg verläuft teilweise auf bestehenden Wegen. An der Festlegung der Wegverbindung wird festgehalten. Bei der Realisierung der geplanten kommunalen Fuss- und Radwegabschnitte entlang den überkommunalen Schutzgebieten ist darauf zu achten, dass deren Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

