

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31114 – 11.2.2026

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

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

Titelbild

Quelle: Gemeinde Niederglatt

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	UMFELD	8
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	8
2.2	Vorstellungen Kanton Zürich	9
2.3	Gewässerraum	14
2.4	Vorstellungen Region	15
2.5	Planungszone	16
2.6	Potenzialstudie Seeblerstrasse	17
3	ZIELE	18
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	19
4.1	Bevölkerungsentwicklung	19
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	20
5	ERGÄNZUNGSPLÄNE	23
6	AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIE	24
7	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	25
7.1	Zonenordnung	25
7.2	Kernzonen, Wohnzonen, WG-Zonen, Quartiererhaltungszone	26
7.3	Zentrumszone	27
7.4	Industriezone	28
7.5	Zone für öffentliche Bauten und Erholungszone	29
7.6	Besondere Institute	29
7.7	Ergänzende Bauvorschriften	34
7.8	Umgebung und Siedlungsökologie	35
8	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	42
8.1	Seeblerstrasse Nord und Süd	42
8.2	Bahnhof	46
8.3	Müliboden	48
8.4	Geeren	48
8.5	Bahnhofumfeld	49
9	HOCHWASSERSCHUTZ	50
10	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	53
10.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	53
10.2	Orts- und Landschaftsbild	54
10.3	Umweltschutz, Ökologie und Klima	55
10.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	62
10.5	Kommunaler Mehrwertausgleich	62
10.6	Mehrwertprogose	63
10.7	Fazit	64

11 MITWIRKUNG	65
11.1 Übersicht	65
11.2 1. kantonale Vorprüfung	65
11.3 1. öffentliche Auflage	66
11.4 1. Anhörung	67
11.5 2. kantonale Vorprüfung	68
11.6 2. öffentliche Auflage	69
11.7 2. Anhörung	70
11.8 Gemeindeversammlung	71
11.9 Genehmigung	71
12 SCHLUSSBEMERKUNG	71
ANHANG 1	
AUSZUG MEHRWERTPROGNOSE	73
ANHANG 2	
ARBEITSPLATZZONENBEWIRTSCHAFTUNG	75
ANHANG 3	
STÖRFALLGUTACHTEN & STELLUNGNAHME BAV	77

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

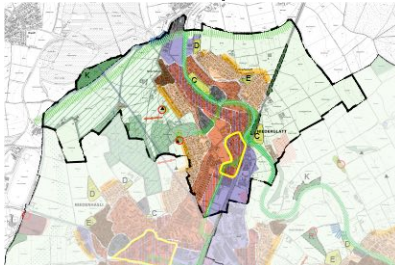
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 2014 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung im «kommunalen Richtplan ONN» bestand dann Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung des kommunalen Richtplans ONN
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB

Die wesentlichsten Themen wurden in der Folge umgesetzt und in der Teilrevisionsvorlage Paket 1 am 5. Juni 2024 festgesetzt. Weitere Themenbereiche stehen noch aus und sollen im vorliegenden Paket 2 umgesetzt werden.

Kommunaler Richtplan ONN



Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer «urbanen Wohnlandschaft» zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie ein anschliessender Masterplan ONN erarbeitet. Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben anschliessend in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplans im «kommunalen Richtplan ONN» verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

Vorgeschichte und Stand der Planung

Basierend auf der genehmigten kommunalen Richtplanung und aufgrund mehrfacher Vorbesprechungen mit dem Kanton Zürich wurde eine Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung erarbeitet, welche die Anpassungen basierend auf der kommunalen Richtplanung in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umsetzte. Diese Vorlage wurde 2021 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der Vorprüfung stellte das ARE des Kantons Zürich jedoch entgegen vorhergehenden, anderslautenden Angaben fest, dass die diversen Um- und Aufzonungen als nicht genehmigungsfähig eingestuft werden, solange die Revision 2020 des kantonalen Richtplans nicht genehmigt ist. Erst mit der Zuweisung der Gemeinde Niederglatt zur «urbanen Wohnlandschaft» im kantonalen Richtplan (bzw. im ROK) bestehe eine Genehmigungsvoraussetzung.

Aufteilung der Vorlage

Paket 1 festgesetzt 5.6.2024
Genehmigt 18.10.2024
Inkraftsetzung 1.1.2025

Um die brennenden Themen – insbesondere im Bereich der Kernzonenvorschriften – bald behandeln und die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) termingerecht vornehmen zu können, wurde die Vorlage in zwei Revisionspakete aufgeteilt:

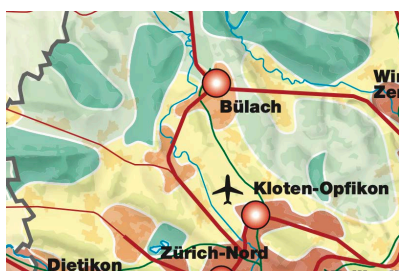
Das Paket 1 umfasst im Wesentlichen jene Inhalte, die in der Vorprüfung des Kantons Zürich unabhängig von der Revisionsvorlage 2020 des kantonalen Richtplans als genehmigungsfähig beurteilt wurden. Es handelt sich um folgende Inhalte:

- Diverse Anpassungen der Bauordnung wegen neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen
- Festlegung Quartiererhaltungszone
- Zuweisung der Erholungsgebiete zu Erholungszonen anstatt zu Freihaltezonen (Korrektur)
- Umsetzung IVHB mit der Einführung der Grünflächenziffer

Die Umzonung der Freihaltezone Müliwis in eine Erholungszone wurde durch den Kanton Zürich/ARE ebenfalls nicht als genehmigungsfähig erachtet, weil der Bedarf und das Erfordernis eines Standortes ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht nachgewiesen sei. Es besteht jedoch aktueller, kurzfristiger Bedarf nach dieser Fläche für Erholungsnutzungen, die in den bestehenden Gebieten im Siedlungsgebiet nicht untergebracht werden können. Daher wurde diese in der Richtplanung beibehalten. Die Umzonung der Müliwis wurde daher bereits in Paket 1 weiterverfolgt.

Das Paket 1 wurde am 5.6.2024 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und durch den Kanton Zürich am 18.10.2024 genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte am 1.1.2025.

Paket 2 (vorliegende Vorlage)



Die Inhalte des Pakets 2 können erst nach der Genehmigung der Revision 2020 des kantonalen Richtplans erneut der Bevölkerung vorgelegt werden. Es umfasst folgende Inhalte:

- Umsetzung des kommunalen Richtplans, d.h. Anpassungen am Zonenplan (Um- und Aufzonungen), für welche die Zuweisung von Niederglatt zur «urbanen Wohnlandschaft» eine Genehmigungsvoraussetzung ist.

Die Revision 2020 des kantonalen Richtplans wurde am 11.3.2024 durch den Kantonsrat festgesetzt, so dass nun davon ausgegangen werden kann, dass die Genehmigungsvoraussetzung «Urbane Wohnlandschaft» für Niederglatt gegeben ist. Die Genehmigung des kantonalen Richtplans steht Ende Januar 2025 noch aus.

Darüber hinaus sah die Gemeinde in der Vorlage 2021 vor, Anpassungen bezüglich Klima und Ökologie vorzunehmen. Allerdings fehlten 2021 die Rechtsgrundlagen für derartige Vorgaben.

Mit der PBG-Revision Klima traten am 1.12.2024 hierzu neue Rechtsgrundlagen in Kraft. Es wurde daher als zweckmässig beurteilt, auch die Klima- und Ökologithemen in vorliegendem Paket 2 zu behandeln.

Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung «Paket 2» erfolgt im Wesentlichen die Umsetzung der kommunalen Richtplanung bezüglich Verdichtung an zentralen Lagen und die Einführung von Bestimmungen zu Siedlungsökologie und Klima.

Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Aufhebung der Gewässerabstandslinie RR, 16.01.1985, 184
- Bericht zu den Einwendungen zu Paket 2 (öffentliche Auflage 2021/22 der Gesamtvorlage und zu den Einwendungen der 2. öffentlichen Auflage 2025 Paket 2)

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen.

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS







Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

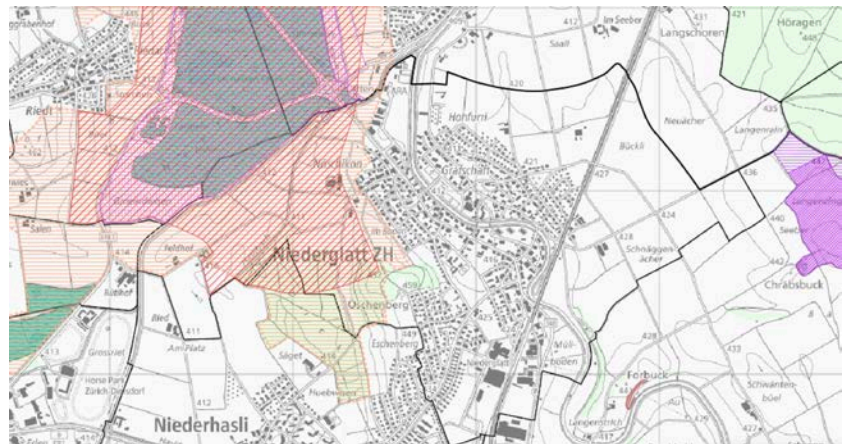
BLN

Der Inventareintrag BLN 1404 «Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befindet sich zu Teilen in der Gemeinde Niederglatt.

Landschaften, Moore sowie Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

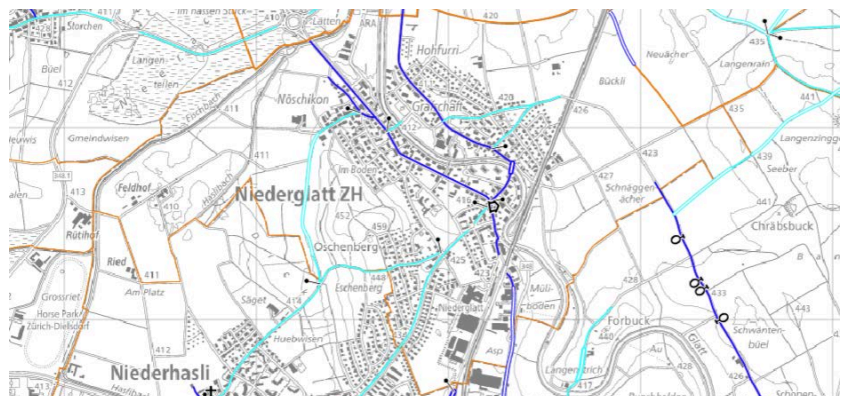
-  BLN-Gebiete
-  Moorlandschaften
-  Flachmoor-Inventar
-  Inventar der Wasser und Zugvogel Reservate
-  Amphibienlaichgebiete I
-  Amphibienlaichgebiete II



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Inventar der historischen Verkehrswege finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung. Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.

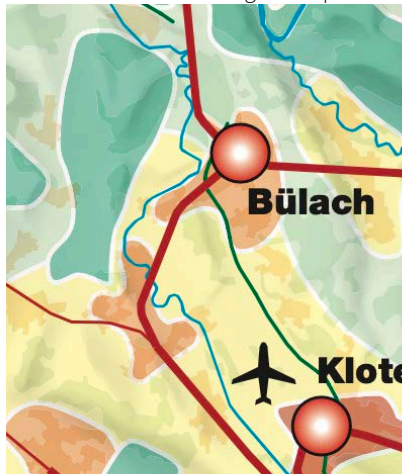
- | Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung | |
|---|--|
|  | Historischer Verlauf |
|  | Historischer Verlauf mit Substanz |
|  | Historischer Verlauf mit viel Substanz |
| Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung | |
|  | Historischer Verlauf |
|  | Historischer Verlauf mit Substanz |
|  | Historischer Verlauf mit viel Substanz |



2.2 Vorstellungen Kanton Zürich

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

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

Die fünf Leitsätze lauten:

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

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

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Handlungsräume Niederglatt

Niederglatt wurde mit der Revision 2020 des kantonalen Richtplans im Bereich des Siedlungsgebietes dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Es ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- 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
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Entwicklungen innerhalb der AGL

Mit der Zuweisung zur «urbanen Wohnlandschaft» ergeben sich für Niederglatt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens, wenn lediglich die erste Nachtstunde betroffen ist, Spielräume für Umzonungen von Gewerbezonem zu Zonen mit Wohnnutzungen sowie für Aufzonungen.

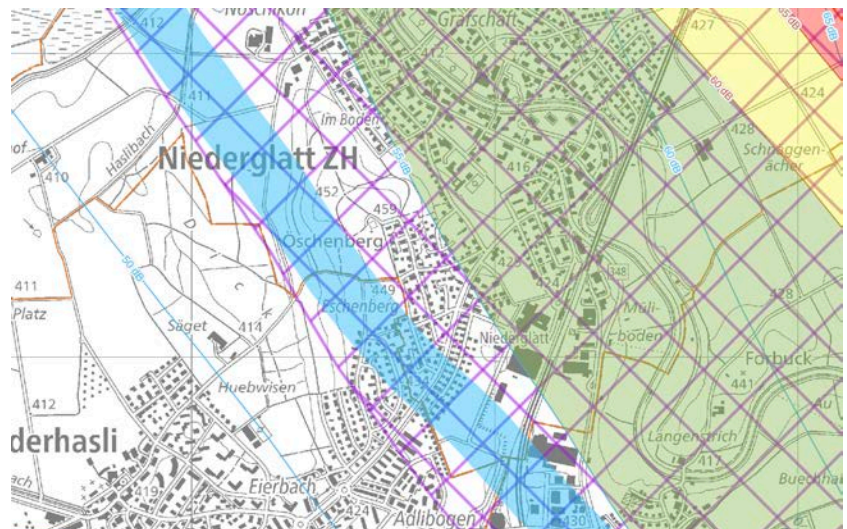
Auszug Richtplante

Mit der Festlegung der Abgrenzungslinie im kantonalen Richtplan wird ein verlässlicher Rahmen für die Optimierung des Siedlungsgebiets geschaffen. Neues Siedlungsgebiet sowie neue Bauzonen für Wohnen sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich.

Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen aufgezonte werden können, wenn die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes (IGW) ausschliesslich durch den Flugbetrieb der **ersten Nachtstunde** verursacht wird und

- a) das Gebiet entweder eine **zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station** oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt, oder
- b) damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.


- Fluglärmbelastung
 ES III Wohnen eingezont und erschlossen
- Alarmwert überschritten
 - Immissionsgrenzwert überschritten
 - Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
 - Höhere Anforderungen an Schallschutz



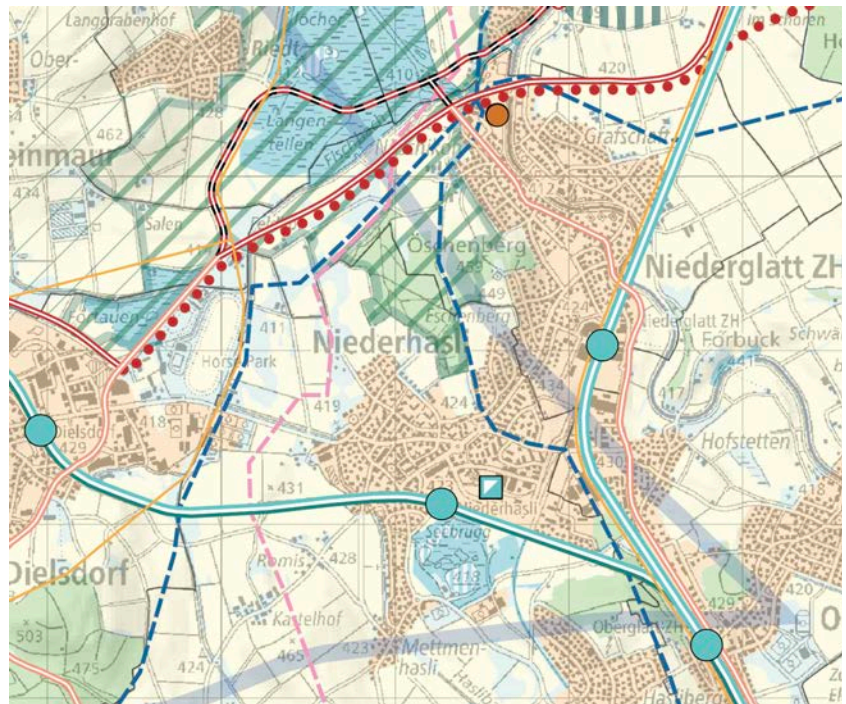
Sicherheitszonenplan



Kantonaler Richtplan

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
Landschaft		
		Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
Verkehr		
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Variante / zu prüfende Linieführung
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Station / Haltestelle
		Abgrenzungslinie Flughafen

Beschluss des Kantonsrates
 (Festsetzung) Stand 11. März 2024



Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Niederglatt sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

«Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)»

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Neue Hauptverkehrsstrasse
- Zu prüfende Linieführung

Auftrag an die Gemeinden
 Quelle: kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI)

Für die Gemeinde Niederglatt bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Das Neeracherried befindet sich in einem rechtskräftigen Schutzgebiet gemäss altrechtlicher Schutzverordnung (SVO).

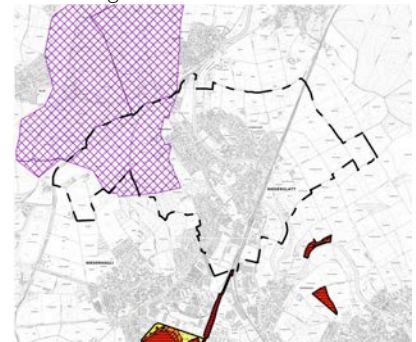
Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte



Geomorphologisch geprägte Landschaften

Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung



Altrechtliche Schutzverordnungen:

Rechtskräftiges Schutzgebiet

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

Riedlandschaft bei Neerach


Auf dem Gemeindegebiet ist im Inventar der Landschaftsschutzobjekte das Objekt Nr. 1014 Riedlandschaft bei Neerach verzeichnet.

Neben den allgemeinen Schutzziele werden folgende spezifische Schutzziele ausgewiesen:

- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen Vegetation
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik – Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Ungeschmälerter Erhalt der einzigartigen landschafts- und naturräumlichen Teilräume, wie beispielsweise einzelne Moorbiotope
- Ungeschmälerter Erhalt der charakteristischen Elemente der Moorlandschaft (dazu gehören landschaftstypische Geländeformen, Vegetationsstrukturen, mit der traditionellen Nutzung in Zusammenhang stehende typische Bauten und Anlagen und schutzwürdige Lebensräume)
- Ungeschmälerter Erhalt der hydrologischen Moorbedingungen und Gewährleistung des moortypischen Wasserhaushaltes
- Unterstützung der für die Moorlandschaft typischen Nutzungen

Archäologische Zonen & Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Archäologische Zonen

 Archäologische Zonen

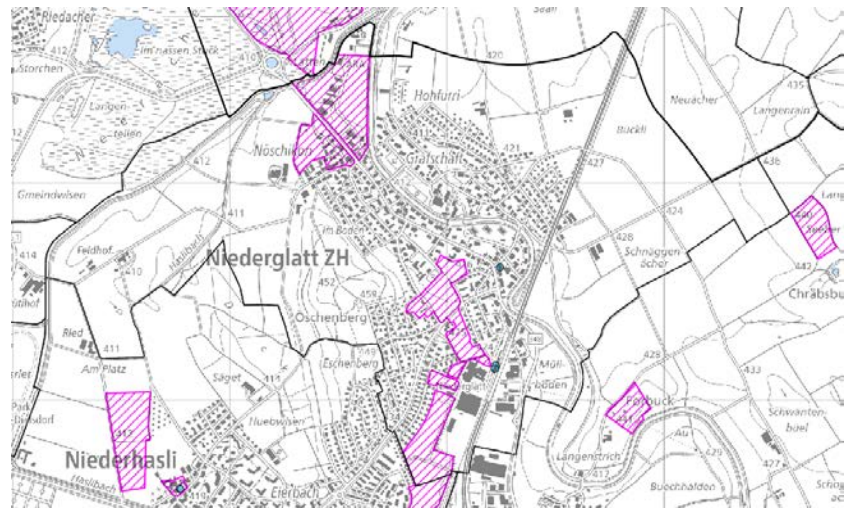
Denkmalschutzobjekte

Einstufung

 Kantonale Bedeutung

 Regionale Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.



Abrufdatum: 15.12.2025

Auf dem Gemeindegebiet Niederglatt befinden sich drei Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung:

Gasthof «Zum Löwen»



Bahnhof Güterschuppen



Bahnhof Aufnahmegebäude

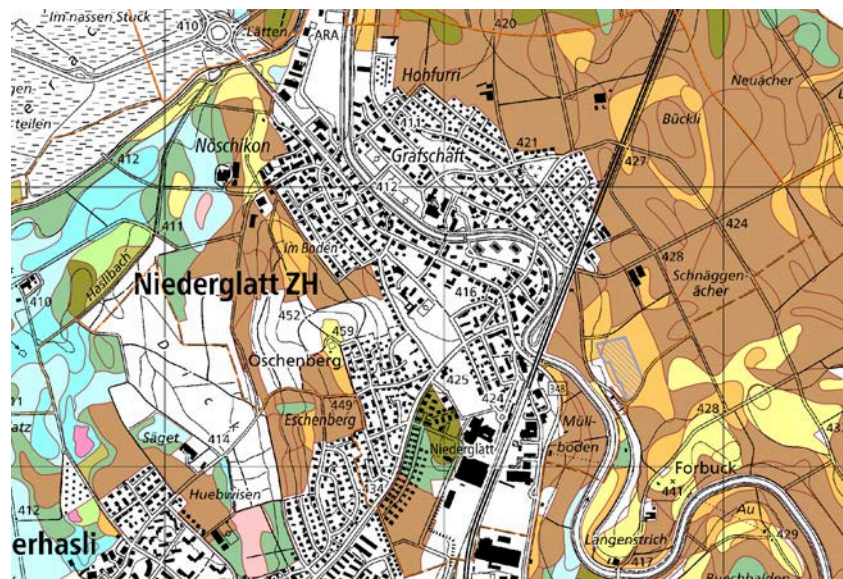


Boden und Fruchtfolgefächern

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

Wasserhaltungs- klasse (Vermittlungsart)	Pflanznutzbare Gründigkeit (cm)					
	sehr tief- gründig	tief- gründig	mässig tief- gründig	ziemlich flach- gründig	flach- gründig	sehr flach- gründig
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e	f
stauwasser- geprägt	-	k	o	l	m	n
grund- oder hangwasser- geprägt*	-	s	t	q	p	r
	-	-	u	v	w	x
	-	-	-	y	z	-

* blau = mineralische Böden, rosa = organische Böden



Fruchtfolgeflächen

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



2.3 Gewässerraum

Gewässerraum festgelegt

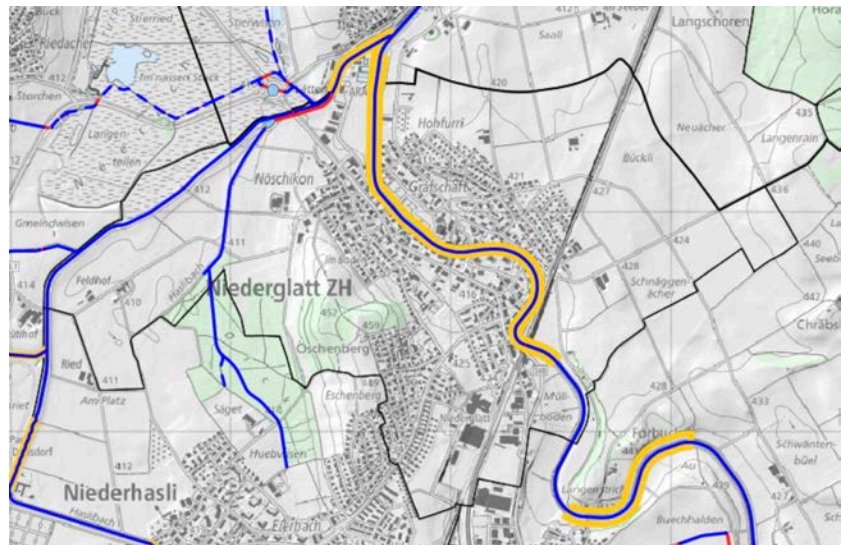
In Niederglatt verlaufen, ausgenommen der Glatt und des Fischbachs, kaum Gewässer im Siedlungsgebiet. Für die Glatt und den Fischbach wurde der Gewässerraum bereits festgelegt.

Öffentliche Fließgewässer

- ~ Fließgewässer offen mit eigener Parzelle
- ~ Fließgewässer offen ohne eigene Parzelle
- ~ Fließgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
- ~ Fließgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle

Gewässerraum

- Rechtskräftiger Gewässerraum

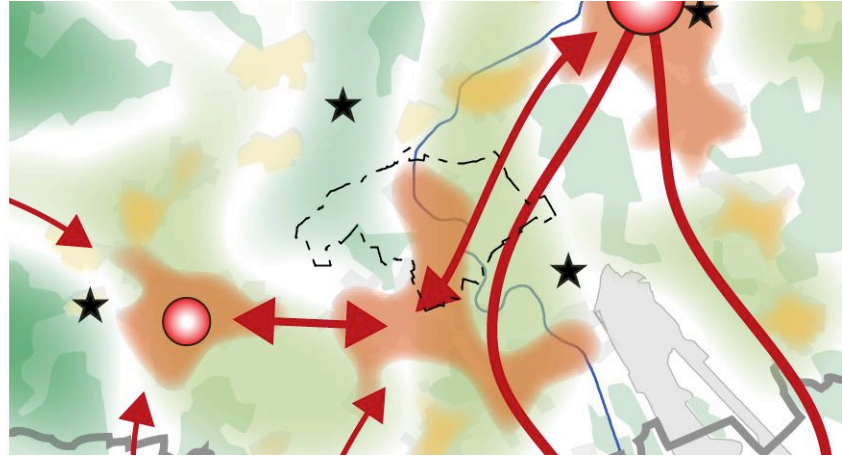


2.4 Vorstellungen Region

Regionales Raumordnungs-konzept Zürcher Unterland

- Raumtypen**
- dynamisch städtische Räume
 - moderat verdichtete Räume
 - erneuerte ländliche Räume
- Landschaft**
- Priorität Natur und Erholung
 - Priorität Landwirtschaft
- Verbindungen**
- überregionale Bedeutung
 - regionale Bedeutung zwischen Zentren
 - regionale Bedeutung

Quelle: Regionales ROK Unterland
 Abrufdatum: 8.12.2020



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

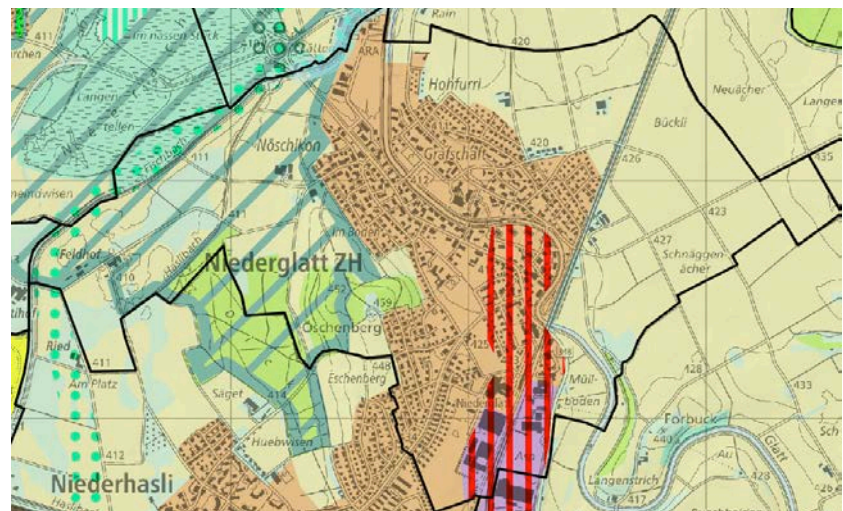
Allgemein

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

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

Siedlung und Landschaft

- Arbeitsplatzgebiet
- Hohe bauliche Dichte



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

2.5 Planungszone


Differenzierte Entwicklung hin zum Mischgebiet

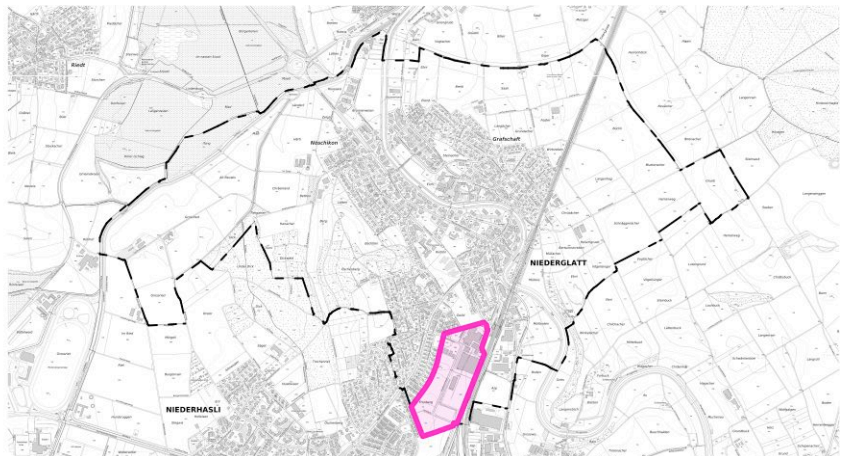
Das Gebiet an der Seeblerstrasse grenzt an das Wohngebiet Fronberg an. Aufgrund der Lage in der Abgrenzungslinie (AGL) bestand bislang keine Möglichkeit, die angrenzenden Bereiche umzuzonen. Mit der gemeinsamen Erarbeitung des Masterplans und der Revision des kantonalen Richtplans, durch welche die Gemeinde Niederglatt der «urbanen Wohnlandschaft» zugewiesen wurde, liegen nun die Grundlagen für eine Gebietsentwicklung an der Seeblerstrasse hin zu einem hochwertigen Misch- und Arbeitsplatzgebiet vor.

Diese Absichten müssen nun in der Teilrevision der Nutzungsplanung vertieft überprüft, die notwendigen Massnahmen geplant und in die richtigen Planungsinstrumente eingebettet werden.

Dieser Prozess ist anspruchsvoll und benötigt Zeit, so dass hier eine Planungszone festgelegt wurde. Die Planungszone wurde am 8.9.2020 für drei Jahre festgesetzt. Die Gemeinde hat fristgerecht um Verlängerung um zwei Jahre ersucht.

Die Planungszone läuft Anfangs November 2025 aus.

 Planungszone



2.6 Potenzialstudie Seeblerstrasse

Strukturierte bauliche Entwicklung hin zu einem hochwertigen Mischgebiet

Aufgrund der Ausgangslage der Seeblerstrasse wurde hier eine Potenzialstudie erarbeitet, welche die Umsetzung einer möglichen baulichen Struktur, die Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan und die Anordnung und Art der Nutzungen vertieft und im Sinne eines Zielbildes für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung eine Grundlage bildet.

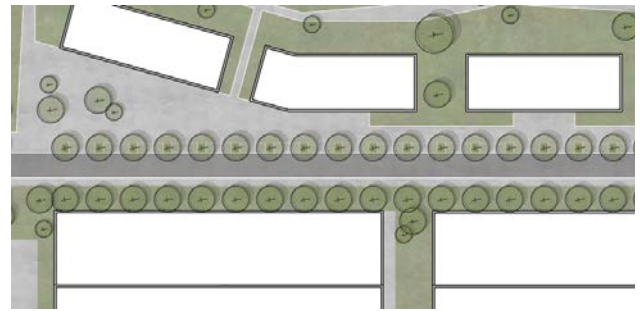
Übersicht



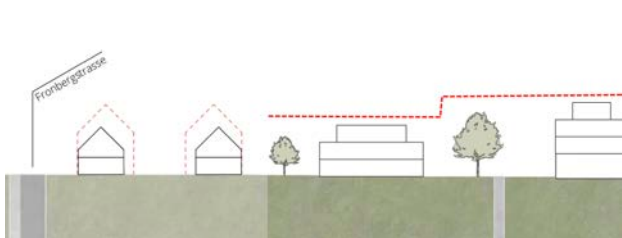
Nutzungsverteilung



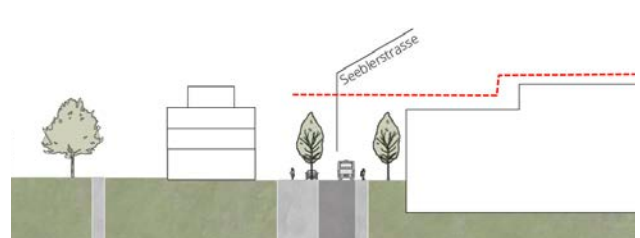
Gliederung mit Bepflanzung (Grünkorridor gem. Richtplan)



Bauliche Abstufung zum Gebiet Fronberg



Bauliche Abstufung zum Mischgebiet / Arbeitsplatzgebiet



Städtebauliche Studie

Für das Gesamtareal wurde Ende 2025 eine städtebauliche Studie angestossen, welche weitere Erkenntnisse über die Entwicklung des Areal liefern wird.

Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung Paket 2

3 ZIELE

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben des kommunalen Richtplans umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

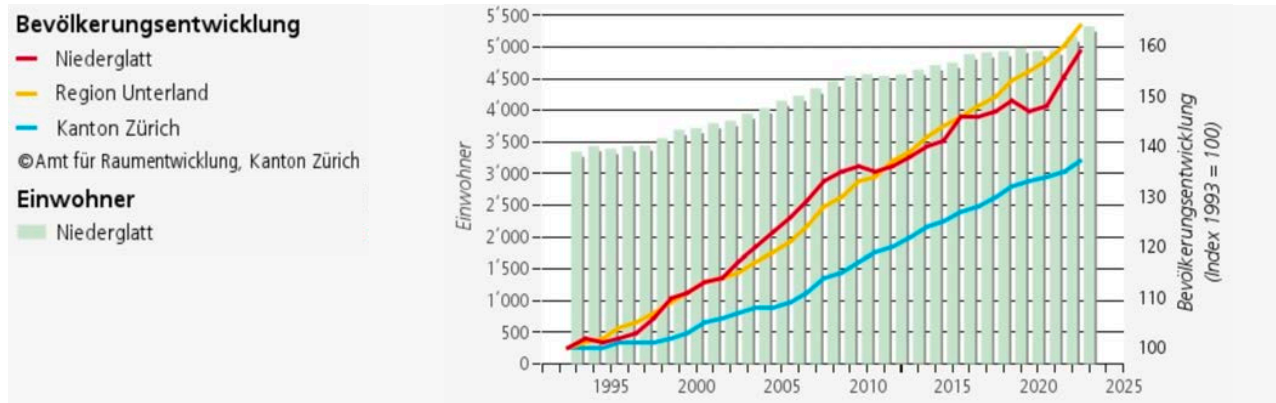
- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgelände in Niederglatt und Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Hochwertige Nutzung von unbebauten Flächen insbesondere an gut mit ÖV erschlossenen Lagen
- Insbesondere Klärung der baulichen Entwicklungsabsichten und der Nutzung im Bereich der Seeblerstrasse (Planungszone)
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum
- Verbesserung des Ortsklimas

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

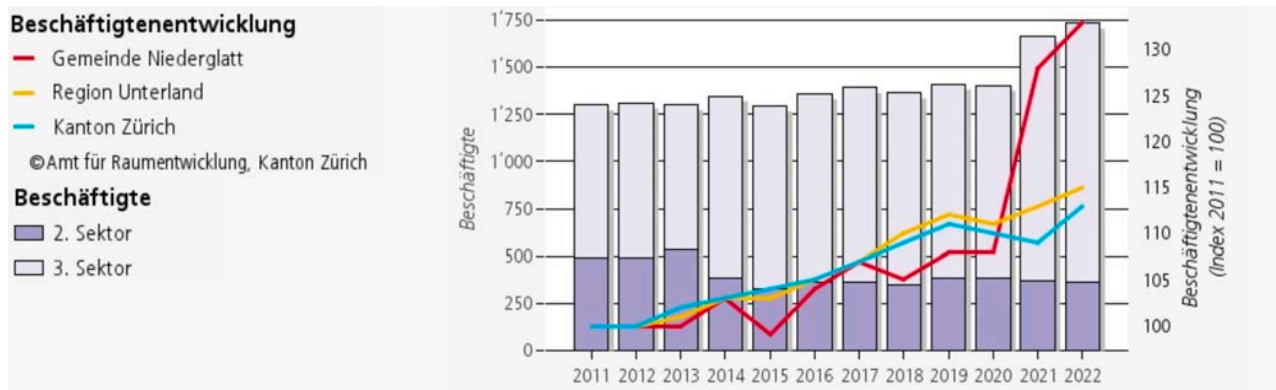
Bevölkerungsentwicklung von 1993–2023

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Niederglatt liegt in den letzten 15 Jahren klar über dem kantonalen, jedoch knapp unter dem regionalen Durchschnitt.



Beschäftigte 2011–2022

Die Anzahl der Beschäftigten hat gemäss Statistik seit 2020 erheblich zugenommen. Die Gemeinde kann sich die gemäss Statistik vorliegende Zunahme um rund 330 von 1440 (2020) auf 1775 (2022) Stellen nicht erklären.



Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (+ ca. 15 Jahre) 6000–6300 EW

2023 lag die Bevölkerungszahl bei 5'325 EW (Quelle: Statistik ZH).

Im Sinne eines moderaten Bevölkerungswachstums wird von 1 % Wachstum pro Jahr ausgegangen.

Im Rahmen der Revision, die 2024 festgesetzt wurde, wurde für 2035 mit einer Einwohnerzahl von 5732 EW gerechnet. Mit einem Wachstum von 1 % von 2035–2040 wird folglich eine Bevölkerungszahl von rund 6000 EW erwartet. Mit 1 % Wachstum von 2023 bis 2040 wäre mit einer Bevölkerungszahl von 6300 EW zu rechnen.

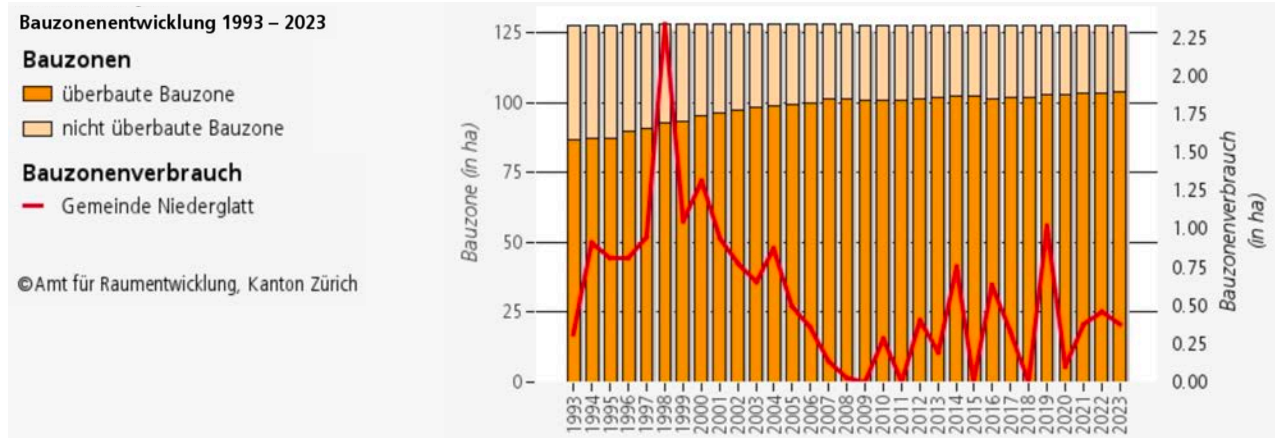
Arbeitsplätze bis 2040 (+ca. 15 Jahre) 2000–2200 AP

Rechnet man mit dem gleichen Anteil Arbeitsplätze pro Einwohner wie 2022 (1775 AP, 5167 EW), ergibt sich für 2040 eine Arbeitsplatzzahl von rund 2000–2200 AP.

4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2023 bei 128 ha. Im Zeitraum von 15 Jahren (2009–2023) wurden in der Gemeinde Niederglatt 4.9 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.3 ha.

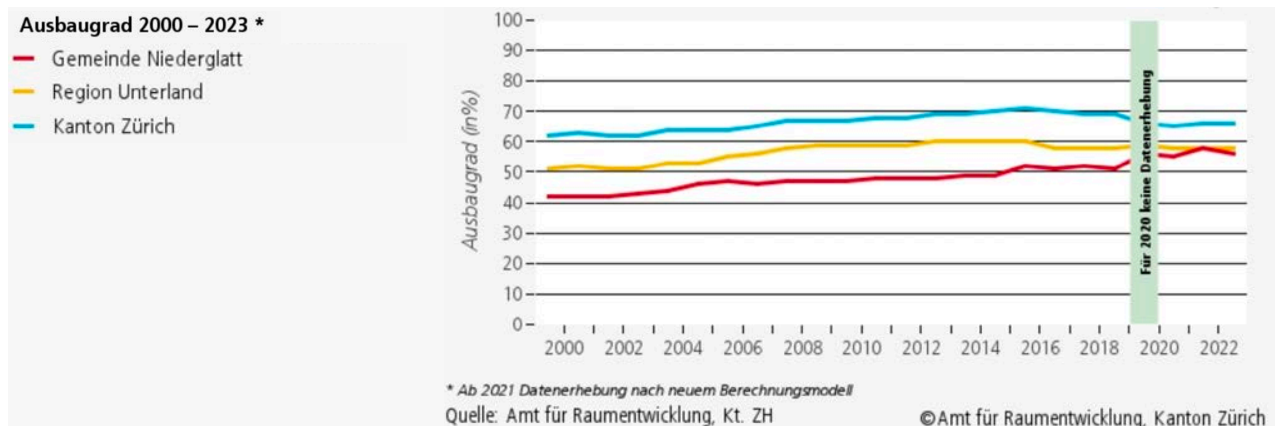


	Bauzonen- verbrauch 2009–2023 (ha)	Bauzonen- verbrauch Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2023 (ha)
Wohnzone	2.1	0.14	5.8
Mischzone	0	0	1.7
Arbeitszone	2.3	0.15	15.8
Öffentliche Bauten	0.5	0.03	0.4

Ausbaugrad 2023

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Die Bauzonen von Niederglatt sind zu 81.4 % überbaut. Der Ausbaugrad wird mit 56.8 % angegeben (Wohnzone 60.45 %, Mischzone 66 %, Arbeitszone 43.7 %). Mit dem Wechsel des Berechnungsmodells im Jahr 2021 ist der Ausbaugrad gegenüber früheren Ständen kaum vergleichbar.



Ausbaugrad in Prozent

**Wohnzonen
W1/W2**

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

**Wohnzonen
W3 und höher**

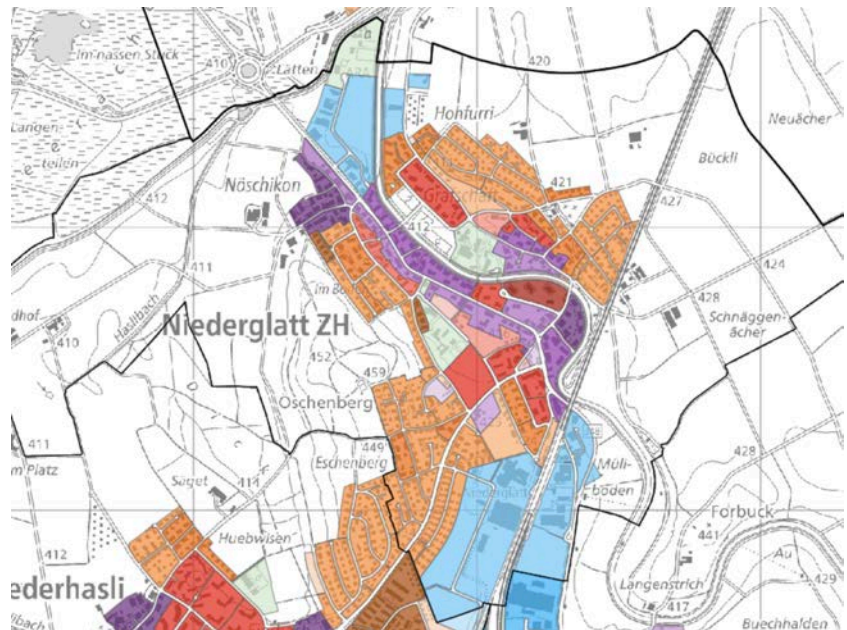
	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

Mischzonen

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %

Industriezonen

	< 11 %
	11-30 %
	31-60 %
	61-90 %
	91-100 %



**Verdichtung /
Veränderungsstrategie**

Die Verdichtung in Niederglatt soll auf zentrale und gut erschlossene Gebiete konzentriert werden. Dies betrifft insbesondere das Schlüsselgebiet Bahnhof, die Seeblerstrasse sowie die Gebiete Rietlen und Gwyd. Des Weiteren soll auch entlang der Kaiserstuhlstrasse eine moderate Verdichtung und Aufwertung stattfinden. Das Wachstum soll soweit wie möglich in den Entwicklungsschwerpunkten aufgenommen werden. Der Druck auf die empfindlichen Siedlungsrandlagen mit Einfamilienhausstrukturen soll damit reduziert werden.

Die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der übrigen Bauzonen wurde im Rahmen der Teilrevisionsvorlage Paket 1 umfassend geprüft. Es erfolgte eine vertiefte Analyse des Siedlungsgebietes, des Gebäudealters, der Parzellar- und Eigentumsstruktur sowie der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Soweit möglich wurden in der Folge in der Teilrevisionsvorlage Paket 1 Anreizmöglichkeiten und Erleichterungen umgesetzt (Reduktion der Arealgrösse bei Arealüberbauungen, Mehrlängenzuschlag etc.).

Kapazitätsreserven ausgehend von den Geschossflächenreserven gemäss ARE

2023 (Grundlagedaten ARE) bestanden folgende Kapazitätsreserven:

Einwohner: 5'325 EW
davon ausserhalb Bauzone: ca. 35 EW

Arbeitsplätze: ca. 1'775 AP
davon ausserhalb Bauzone: ca. 15 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	500	30.5		300	24.5	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	657	40.1		1860	167.4	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2040)	1157	70.6		2160	191.9	
Bestand in Bauzonen 2023	5290	244.2	46 m²/EW	1760	117.5	66 m²/AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund	6447	314.8		3920	309.4	
Prognose 2040	6000–6300			2000–2200		

Hinweis Mischzonen

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossfläche.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2040 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Realistische Kapazitätsreserven 1'157 EW

Entsprechend der Abschätzung können ohne eine Anpassung der BZO bis 2040 zusätzlich rund 1157 Einwohner in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

Die erwartete Einwohnerzahl von 6000–6300 EW kann dementsprechend in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden.

Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch




Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen relativ grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

5 ERGÄNZUNGSPÄNE

Kernzonenplan





Der Kernzonenplan Nöschikon wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 angepasst und erneuert. Im Rahmen der Teilrevision Paket 2 ist keine weitere Anpassung erforderlich.

-  Kernzongrenze
-  Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. 1 wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Art. 4, Abs. oder als Neubau gemäss Art. 5 wieder erstellt werden dürfen



Quartiererhaltungszonenplan

Der Quartiererhaltungszonenplan wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 erarbeitet und festgesetzt. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

-  Perimeter Quartiererhaltungszone
-  Baubereich für Hauptgebäude mit maximaler Höhenkote
-  Baubereich für unterirdische Gebäude (Tiefgarage)
-  Markanter Baum



Reduktionsgebiet «Güteklasse C»

Das Reduktionsgebiet wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 erarbeitet und festgesetzt. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

-  Reduktionsgebiet "Güteklasse C"



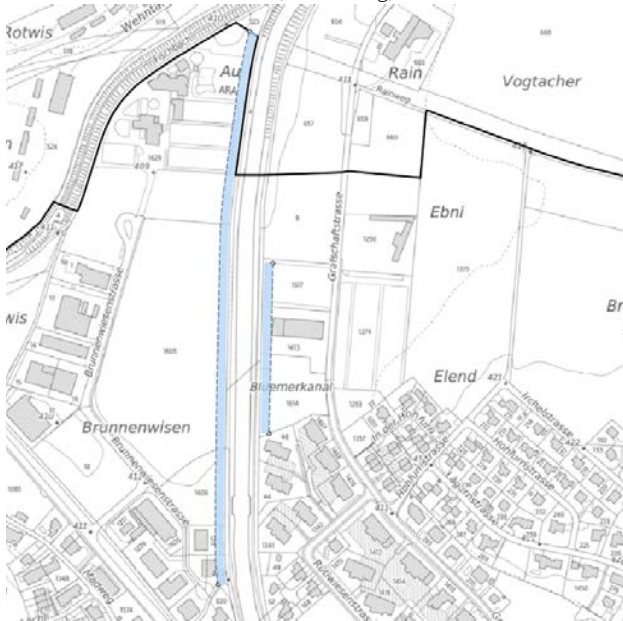
6 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIE

Aufhebung GAL wegen bestehendem GWR

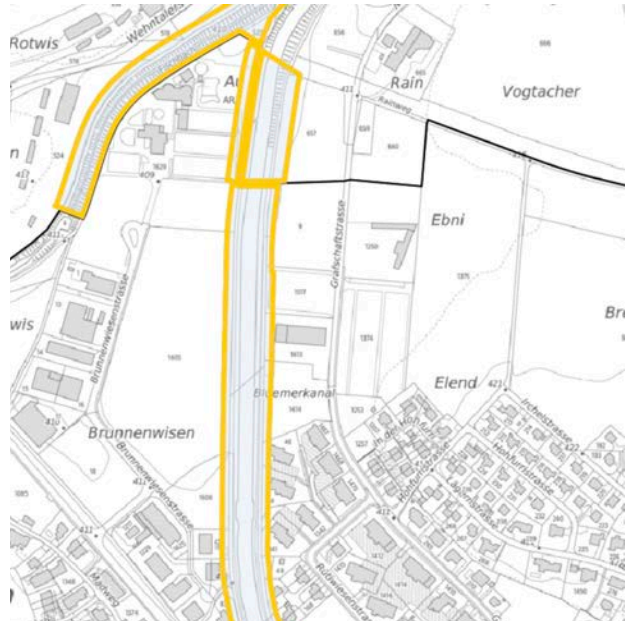
Heute ist entlang der Glatt im Abschnitt Brunnenwisen die Gewässerabstandslinie (GAL) RRB 16.1.1985, Nr. 184 festgelegt.

Am 27. Juli 2022 wurde hier jedoch der Gewässerraum (GWR) festgelegt (BD00910156, siehe auch Kap. 2.3). Damit ist die Gewässerabstandslinie obsolet und wird aufgehoben.

GAL RRB 16.1.1985, Nr. 184 (Aufhebung)



GWR BD, 27.7.2022, BD00910156



Ortsbauliche Auswirkungen

Die Gewässerabstandslinie erfüllen auch eine ortsbauliche Funktion, indem sie Flächen von einer Bebauung freigehalten.

Neu definiert der Gewässerraum den erforderlichen Abstand den Bauten einzuhalten haben. Der Gewässerraum wurde vorliegend lageidentisch mit der Gewässerabstandslinie festgelegt. Nur in Teilbereichen bestehen Abweichungen von wenigen Centimetern.

Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie hat damit keine ortsbaulichen Auswirkungen.

7 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Der Nachvollziehbarkeit halber wurde die Nummerierung in Paket 1 nicht angepasst.

Für eine saubere Abfolge wird die Nummerierung nun wieder in eine fortlaufende Form gebracht. Darüber hinaus wurde die Nummerierung in die in Niederglatt übliche Form gebracht.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die BZO wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 an die Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

7.1 Zonenordnung

Zonen

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird neu eine Zentrumszone für das Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet Bahnhof Niederglatt) (Z5/108) vorgesehen.

Massgebende Pläne

Aufgrund der Aufhebung des Gewässerabstandslinienplans im Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung an der Glatt wird der Gewässerabstandslinienplan nicht mehr als massgebender Plan aufgeführt.

7.2 Kernzonen, Wohnzonen, WG-Zonen, Quartiererhaltungszone

Anpassungen Paket 1

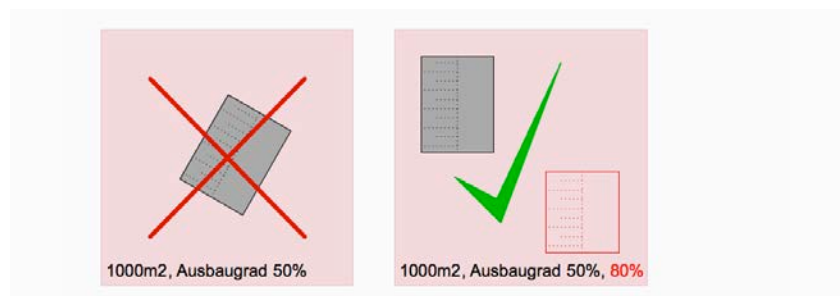
Die Bestimmungen zu den Kernzonen, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wurden in der Teilrevision Paket 1 angepasst. Die Quartiererhaltungszone wurde in Paket 1 eingeführt. Abgesehen von der Artikelnummerierung und kleineren Anpassungen der Artikelbezeichnungen werden keine Änderungen vorgesehen.

Mindestdichte

Ein Teil der Zone WG3/60 liegt im Bereich, in welchem der regionale Richtplan eine hohe bauliche Dichte (d.h. min. AZ 60%) vorsieht. Im Sinne der hohen baulichen Dichte und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden wird in der Zone WG3/60 der Nachweis der Mindestdichte verlangt.

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Dies ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnützung von 80% der zulässigen Ausnützung muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Baugesuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Ausnützung von mind. 80% auf dem Grundstück erreichbar ist.

Schemaskizze



7.3 Zentrumszone

Zentrumszone

Im Sinne einer Entwicklung und Urbanisierung im Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet gemäss Richtplan ONN) wird neu eine Zentrumszone eingeführt.

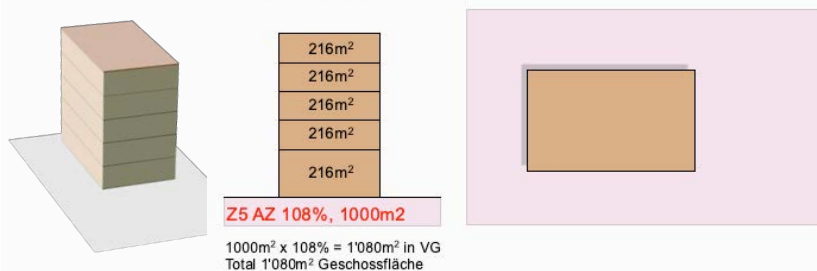
Ausnützung / kein Attika

Grundsätzlich war im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage eine Zone mit 4 Vollgeschossen, Attikageschoss und einer Ausnützungsziffer von 90 % vorgesehen. Weil die Attikageschosse gemäss IVHB deutlich grösser in Erscheinung treten, wird statt eines Attikageschosses ein fünftes Vollgeschoss zugelassen. Entsprechend muss dieses Geschoss der Ausnützung angerechnet werden. Es wird daher eine Ausnützungsziffer von 108 % vorgesehen.

gemäss 1. öffentlicher Auflage

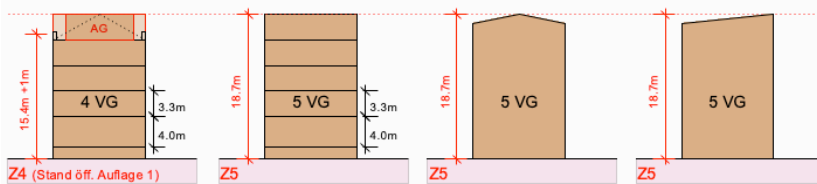


aktuelle Fassung



Dachgestaltung / Gesamthöhe

In der Zentrumszone soll in der Regel ein Flachdach oder ein flaches Schrägdach vorgesehen werden. Die Dachgestaltung wird im Sinne der Gestaltungsfreiheit nicht eingeschränkt. Die Fassadenhöhe wird dementsprechend als Gesamthöhe vorgesehen.



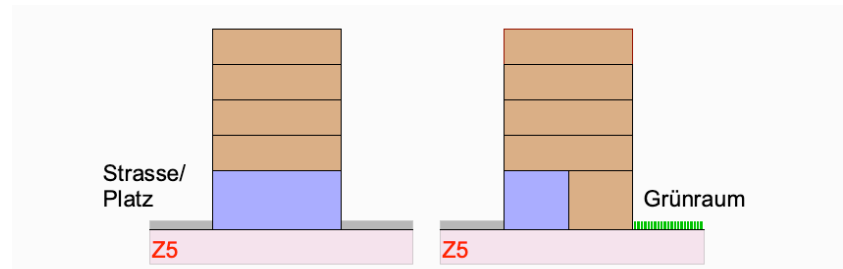
Grünflächenziffer

Es wird eine Grünflächenziffer von lediglich 20 % verlangt, da im Bahnhofsbereich eine Vielzahl versiegelter Flächen erforderlich ist.

Nutzweise

Zentrumszonen sollen eine durchmischte Nutzung aufweisen und insbesondere in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte oder mindestens gewerbliche Nutzungen aufweisen. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, werden Wohnnutzungen nur strassenseitig und in öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen ausgeschlossen.

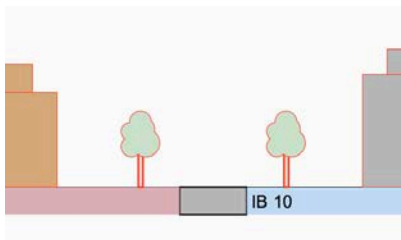
Bei rückwärtigen Erdgeschossen gegenüber Grünräumen sind Wohnnutzungen denkbar. Insgesamt ist ein Gewerbeanteil von 20 % vorzusehen.



7.4 Industriezone

Industriezone Bepflanzung

Entsprechend der Richtplanung ONN (Grünkorridore) wird entlang der Seeblerstrasse im Bereich der Industriezone eine angemessen dichte Baumreihe verlangt. Bei Bautätigkeiten in diesen Bereichen ist die Baumreihe durch die Grundeigentümerschaften zu pflanzen. Das Konzept zur Seeblerstrasse kann dabei zur Beurteilung beigezogen werden.



Die Situation ist im Einzelfall zu prüfen. Im konkreten Fall und in Absprache mit der Gemeinde kann auch eine Strassenrandlage und ein abgesetztes Trottoir geprüft werden (Abtausch).



Quelle: Street View, Sinslerstrasse Cham

Es wird lediglich eine angemessene Dichte der Baumreihe verlangt. Unter einer «angemessenen Dichte» wird in der Regel ein Baumabstand von rund 15 m verstanden, wobei der Abstand in Bereich von Zufahrten oder dergleichen unterbrochen werden kann. Damit wird Zufahrten sowie deren Sichtbereichen Rechnung getragen.

Grundstücksnutzung

Gemäss § 76 PBG kann die BZO die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen vorschreiben.

Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) haben Bäume einen Abstand von 4 m ab Mitte des Stammes zu Strassen einzuhalten (§ 27 Abs. 1 lit. a VErV). Zudem dürfen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch grosse Bäume nicht näher als 8 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden (§ 171 Abs. 1 EG ZGB). Mit der am 1.12.2024 in Kraft getretenen PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurden die Pflanzabstände reduziert.

Die Bestimmung enthält keine Angabe zu Abständen und widerspricht den Vorgaben gemäss VErV und EG ZGB daher nicht. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird eine Grünflächenziffer von 30 % festgelegt. Die Bäume können in den sowieso freizuhaltenen Grünflächen oder im Strassenabstandsbereich gepflanzt werden. Die ordentliche Grundstücksnutzung wird nicht übermässig erschwert.

7.5 Zone für öffentliche Bauten und Erholungszone

Keine inhaltlichen Anpassungen

Die Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und zur Erholungszone wurden in der Teilrevision Paket 1 angepasst. Abgesehen von der Artikelnummerierung werden keine Änderungen vorgesehen.

7.6 Besondere Institute

Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1

Neben den bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten «Rietlen Nord», «Rietlen Süd» und «Gwyd» besteht auch an den Gebieten «Seeblerstrasse Süd», «Seeblerstrasse Nord» sowie «Bahnhofstrasse West und Ost» ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

§ 48 Abs. 3 PBG

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

Begründung § 48 Abs. 3 PBG
Gebiet Bahnhof
 (Bahnhofstrasse West und Ost)

Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss
 kommunalem Richtplan ONN



Das Gebiet Bahnhof Niederglatt liegt im Schlüsselgebiet gemäss kommunalem Richtplan ONN. Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Erstellung einer gestalterisch hochwertigen, dichten Bahnhofüberbauung mit angemessenem Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen im Sinne einer sanften Urbanisierung
- Attraktive Adressbildung am Bahnhof und hochwertige aufenthaltsfreundliche Aussenraumgestaltung (Bahnhofstrasse, Bahnhofplatz) und Umsetzung Grünachse gemäss Richtplanung
- Stärkung des Ortszentrums mit Ergänzungen zum Versorgungsangebot und einem vielfältigen Wohnungsangebot sowie Arbeitsnutzungen
- Rücksichtnahme auf das überkommunale Denkmalschutzobjekt (Aufnahmegebäude und Güterschuppen)
- Förderung eines vernetzten zukunfts-fähigen Mobilitätsangebotes und einer nachhaltigen Mobilität
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken

Situation Studie
 schematisch



Bauliche Entwicklung «besonders gut gestaltet dichte Bahnhofüberbauung»
 Symbolbilder



angemessener Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen / Ergänzung des Versorgungsangebotes



Röschibachplatz Zürich, Cafe in Ecklage



Visualisierung Bahnhof Liestal © sbb

attraktiver Strassenraum im Bahnhof-
umfeld/Vorplatz mit Bäumen



Visualisierung Bahnhof Liestal © sbb



1. Rang Neuentwicklung Bahnhofplatz
Dietikon Hosoya Schäfer

angemessener Anteil unversiegelte
Flächen

Im Bahnhofumfeld sind für die Mobilität und Bewegung (Bus, Zugänge, Perrons, Freiverlad etc.) grosse Flächen mit Versiegelung erforderlich. Dennoch soll ein angemessener Anteil unversiegelte Flächen geschaffen werden. Gemäss Studie beträgt der denkbare Anteil unversiegelter Flächen im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht Ost (eigentlicher Bahnhof) rund 15%. Dies wird in Anbetracht der Nutzung als angemessener Anteil beurteilt.

Integration und Rücksichtnahme auf die
Schutzobjekte



Bahnhof Niederglatt



Visualisierung Umnutzung Güterschuppen
Bahnhof Arosa

Lärmschutz und Störfall

Dem Lärmschutz für die Wohnnutzungen ist eine besonders hohe Beachtung zu schenken. Zudem ist mit geeigneten Massnahmen im Bauprojekt auf die Störfallsituation zu reagieren.

Begründung § 48 Abs. 3 PBG
Gebiet Seeblerstrasse
(Seeblerstrasse Nord und Süd)

Das Gebiet Seeblerstrasse kann aufgrund des Aufstiegs der Gemeinde Niederglatt zur urbanen Wohnlandschaft von der Gewerbezone in eine Mischzone umgezont werden.

Erschliessungsstand

Der Erschliessungsstand des Gebietes wurde geprüft (siehe Kap. 8). Das Gebiet gilt als erschlossen. In der Gestaltungsplanpflicht sind somit keine weitergehenden Lärmschutzanforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV erforderlich.

Masterplan und kommunaler Richtplan

In einem dem kommunalen Richtplan vorangegangenen Masterplan wurden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen erarbeitet. Zielsetzung des Masterplans ist die Entwicklung und Umstrukturierung hin zum Mischgebiet an dieser ebenfalls besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage. Dieser Masterplan wurde im kommunalen Richtplan fixiert.



Potenzialstudie Seeblerstrasse

Mit der in der Folge erarbeiteten differenzierteren Betrachtung und Erarbeitung einer Potenzialstudie für die Seeblerstrasse wurde die mögliche Entwicklung des Gebietes hin zu einem hochwertigen Mischgebiet, welches Rücksicht auf die hinterliegende Bebauung nimmt, weiter vertieft und das denkbare Potenzial dargelegt.



Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes. Es besteht auch ein wesentliches öffentliches Interesse am Ortsbild, da hier ein ganzer neuer Ortsteil am Entstehen ist. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit maximal 80% Wohnanteil
- Erstellung von hochwertigen, begrünten Aussenräumen sowie aufenthaltsfreundlichen öffentlichen Räumen
- Ein gut strukturierter Übergangsbereich entlang der Seeblerstrasse mit Baumreihe und optimierter Anordnung von gewerblichen Nutzungen entlang der Seeblerstrasse;
- Eine angemessene Höhenabstufung gegenüber dem Wohngebiet Fronberg und die Anordnung von Wohnnutzungen in diesem Bereich;
- Förderung eines angenehmen Lokalklimas und von Flächen mit erhöhtem siedlungsökologischem Wert;
- Förderung von nachhaltigen Mobilitätsformen;
- Die Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren sofern sich dies als erforderlich erweist (Oberflächenabfluss/Vernässung im Bereich Fronberg);
- Schaffung einer angemessenen Quartierwertstoffsammelstelle (z.B. Unterflursammelstelle für allgemeinen Hausmüll, Alu/Blech und Glas) an der Seeblerstrasse;
- Prüfung und Freihaltung von genügend Raum für Anlagen zur Versorgung (Strom, Wärme etc.);
- Prüfung des Bedarfs und gegebenenfalls Schaffung eines Kindergartens ausserhalb des Konsultationsbereichs der Eisenbahn bezüglich Störfall;
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken im Konsultationsbereich der Eisenbahn im Bereich Selig.

Bei den beiden Gebieten Bahnhof und Seeblerstrasse (Nord/Süd) wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. Zonenplan).

Entwicklung Seeblerstrasse Nord

Der Perimeter Seeblerstrasse Nord liegt teilweise im «Schlüsselgebiet Bahnhof» gemäss kommunaler Richtplanung. Hier sollen sich an bester Lage ein dichtes, attraktive Mischgebiet entwickeln. Im Vordergrund stehen publikumsorientierte gewerbliche Angebote im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Im Gestaltungsplan kann auch eine höhere Bebauung geprüft werden.

Entwicklung eines zentralen Mischgebietes an der Seeblerstrasse Süd

In Abstimmung mit den Ansätzen der kommunalen Richtplanung (Wohngebiet mit Gewerbe NG2) soll hier eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten entstehen. Insbesondere im den Übergangsbereich an der Seeblerstrasse soll durch eine geeignete Nutzungsanordnung ein Pufferbereich geschaffen werden. Hier sind insbesondere auch Erdgeschossnutzung für Gewerbe mit gewissem Publikumsverkehr erwünscht, welche zu einem belebten urbanen Raum beitragen. Entsprechend dem kantonalen Richtplan wird eine Wohnanteilsbeschränkung vorgenommen. Die Anordnung der Gewerbenutzungen muss jedoch in der Folge im Gestaltungsplan spezifiziert werden.

Mischnutzung

Der Nichtwohnanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil im Gestaltungsplan auszuweisen. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand die Nutzungsanteile eingehalten sind.

Höhere Bauten und mehr Dichte

Das Gebiet Seeblerstrasse Nord liegt im Bereich hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan. Eine höhere bauliche Dichte als die Minimalanforderung zur Erfüllung der Richtplanvorgabe soll nur über Gestaltungspläne zugelassen werden, wenn in einer konkreten Bebauungsstudie nachgewiesen werden kann, dass die höhere bauliche Dichte mit hohen Qualitäten (Freiraum etc.) einhergeht. Gleiches ist auch im Bereich des Gebietes Seeblerstrasse Süd denkbar.

Die Gestaltungspläne sind in diesem Fall der Gemeindeversammlung vorzulegen, weil sie damit von der Grundordnung abweichen. Die beiden Areale an der Seeblerstrasse sind neben dem Bahnhof die bedeutendsten Entwicklungsbereiche für die Gemeinde Niederglatt.

Nachhaltige Mobilität und zukunftsfähiges Mobilitätsangebot

Im Rahmen der Gestaltungspläne ist sicherzustellen, dass der durch die Entwicklung ausgelöste Mehrverkehr zu einem grossen Teil mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden kann. Zudem ist insbesondere beim Gestaltungsplan am Bahnhof sicherzustellen, dass ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot geschaffen wird (z. B. Reduktion der Parkplatzzahl, die sich am Minimum gemäss massgeblichem Bedarf orientiert, ausreichend Veloabstellplätze, multimodale Angebote, kurze Umsteigewege etc.). Diese Anforderungen entsprechen auch dem regionalen Gesamtverkehrskonzept.

7.7 Ergänzende Bauvorschriften

Neue Vorgaben zur Mobilität / Abstellplätze

Der kantonale Richtplan Zürich sieht im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» vor, dass die Gemeinden eine nachhaltige und qualitätsvolle Mobilitätsentwicklung fördern. Das neue regionale Gesamtverkehrskonzept Unterland plus (rGVK PZU+) präzisiert die angestrebte Mobilitätsentwicklung in der Region. Ausserdem wurde das PBG in Sachen Fahrzeugabstellplätze (§§ 242 - 244 PBG) revidiert. Daraus ergibt sich ein gewisser Anpassungsbedarf im Bereich der Fahrzeugabstellplätze, obschon in diesem Themenbereich bereits in Paket 1 Anpassungen vorgenommen wurden.

Vorgaben in
Gestaltungsplanpflichtgebieten

Die wesentlichen Entwicklungen der Gemeinde Niederglatt werden in den kommenden Jahren im Gebiet um den Bahnhof und vor allem an der Seeblerstrasse erfolgen. Hier werden im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten Anforderungen für eine nachhaltige Mobilität und ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot gestellt (siehe Kap. 7.6).

Keine Obergrenze und keine weitere
Erhöhung der Reduktionsfaktoren ohne
Zusatzmassnahmen

Im Sinne der angestrebten Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr könnte eine Obergrenze für die Anzahl Parkplätze vorgesehen werden. Die Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen 1997 sieht für die Gemeinde Niederglatt keine Obergrenze vor. Die umstrittene Vernehmlassungsfassung 2018 der Wegleitung hingegen eine solche vor. In Niederglatt wurden erst in Paket 1 Reduktionsfaktoren eingeführt, insgesamt eine Reduktion vorgesehen und mehr Wert auf die Veloförderung gelegt. Eine Erhöhung der Reduktionsfaktoren oder Obergrenze wird aktuell als nicht als angemessen und zweckmässig beurteilt. Es besteht die Befürchtung, dass die Fahrzeuge in diesem Fall im Strassenraum abgestellt werden, wenn keine ergänzenden Massnahmen ergriffen werden. Ausserdem ist seit Inkraftsetzung des Paketes 1 kaum Zeit vergangen.

Reduktion über ein Mobilitätskonzept

Hingegen soll zugelassen werden, dass die Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze weiter reduziert wird, wenn über ein Mobilitätskonzept Massnahmen ergriffen werden damit keine Missstände entstehen. Kann mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden, dass der tatsächliche Bedarf tiefer als der Grenzbedarf liegt, kann ganz oder teilweise auf die Umsetzung der Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte verzichtet werden. Mit einem Controlling muss dies dauerhaft sichergestellt werden. Die Abstellplätze für Kunden und Besucher müssen unabhängig davon erstellt werden. Damit wird es möglich, beispielsweise autofreie Siedlungen zu errichten oder das Mobilitätsverhalten der Bewohner durch Sharing-Programme oder alternative Verkehrsmittel nachhaltiger zu gestalten.

Mathematisch Runden

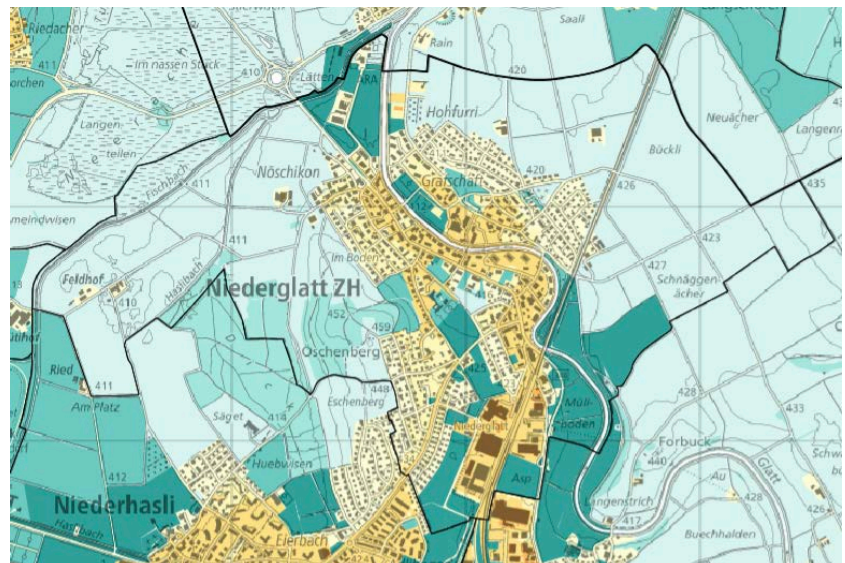
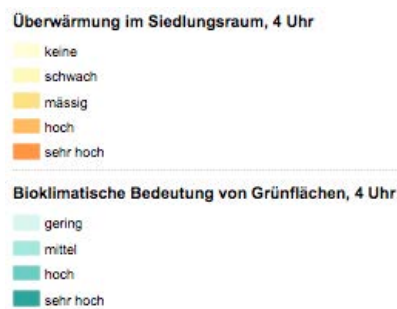
Es wird zugelassen, dass bei Bruchteilen von Parkplätzen mathematisch gerundet wird. Damit ergibt sich eine geringfügige Reduktion des Mindestbedarfs an Autoabstellplätzen.

7.8 Umgebung und Siedlungsökologie

Ausgangslage

Die Gemeinde Niederglatt hat bereits einen hohen Anteil an Grünflächen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Auch im Rahmen der inneren Verdichtung gilt es, diese Qualitäten zu wahren. Innerhalb des Siedlungsgebietes stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck.

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Niederglatt wie folgt:



Inhalte der Revision Paket 1

Folgende neue Vorgaben der Bauordnung wurden bereits im Paket 1 festgehalten, um eine Überwärmung bestmöglich zu verhindern:

- Einführung der Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Spiel- und Ruheflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von Parkplätzen (mehr Schatten durch 1 Baum pro 5 Parkplätze)
- Ergänzende Anforderungen an Arealüberbauungen
- Erhalt der Bepflanzung und der Grünfläche Im Guet durch die neue Quartiererhaltungszone

Zudem wurde mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren und es wurden Verbesserungen für die Velonutzung vorgesehen. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

Revision PBG

Der Kantonsrat hat am 8. April 2024 die Gesetzesvorlage PBG-Revision zur Klimaanpassung verabschiedet. Die Gesetzesvorlage ist am 1. Dezember 2024 in Rechtskraft erwachsen.

Einige neue Artikel müssen durch die Gemeinden direkt angewendet werden. Andere Artikel geben die Möglichkeit, weitergehende Regelungen zur Klimaanpassung und Siedlungsökologie in der BZO zu treffen.

Als wichtigster Artikel des neuen PBG wird § 238a beurteilt:

§ 238a PBG

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Umgebung und Siedlungsökologie

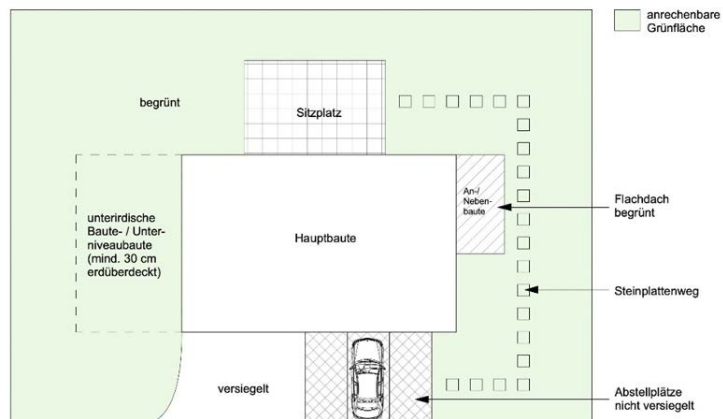
Die bisherigen Vorgaben zur Umgebung sagen wenig aus zu den qualitativen Anforderungen hinsichtlich Ökologie.

Das Kapitel «Umgebung» wird mit den neu möglichen Vorgaben bezüglich Siedlungsökologie / Klima ergänzt.

Begrünte Umgebungsflächen

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Durchgrünung und des Ortsklimas wurde im Paket 1 eine Grünflächenziffer von 30 % eingeführt. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Beispielskizze gemäss Merkblatt
Grünflächenziffer
(klärende Rechtsentscheide liegen noch nicht vor)



«geeignetes Mass» Abs. 1

In den meisten Zonen ist eine Grünflächenziffer festgelegt. Diese definiert hier das minimale Mass für begrünte Umgebungsflächen. Im Bereich der Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten erhöhte Anforderungen bezüglich begrünte Aussenräume sowie der Förderung des Lokalklimas und von Flächen mit erhöhtem siedlungsökologischem Wert.

«geeignetes Mass» Abs. 2

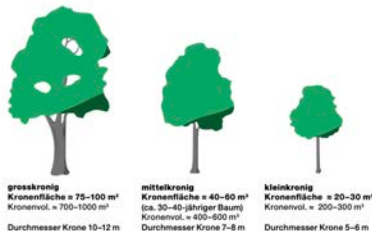
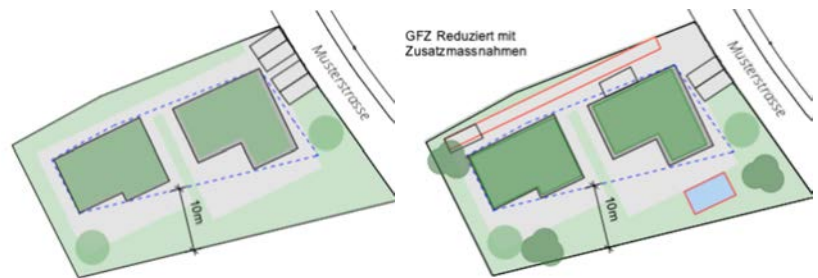
In der Zone für öffentliche Bauten besteht keine Grünflächenziffer. Hier ist in der Regel die öffentliche Hand als Bauherrschaft involviert und es werden Projekte vorgesehen, welche ein möglichst hohes Mass an begrünten Umgebungsflächen aufweisen. D.h. alle nicht überbauten Bereiche, die nicht der Erschliessung und Parkierung dienen sind mit genügend Boden zu überdecken damit sie begrünt werden können.

In der Kernzone bestehen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung, welche bereits eine besonders gute Lösung fordern. Im Wesentlichen ist das Mass durch den Bestand gegeben, weil hier gefordert wird, dass der Bestand zu erhalten oder wiederherzustellen ist.

In Gewerbe- und Industriezonen besteht ebenfalls keine Grünflächenziffer. Das geeignete Mass an begrünten Umgebungsflächen ist hier wesentlich von der Nutzung abhängig und muss fallweise festgelegt werden. Ein minimaler Anteil von ca. 5 % sollte in jedem Fall erreicht werden können.

Reduktionsmöglichkeit Abs. 5

Sollte die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind Kompensationsmassnahmen (Baumerhalt, zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) möglich. So wird die erforderliche Flexibilität in der Bebauung und Umgebungsgestaltung sichergestellt.



Der Baumerhalt gemäss Art. 56.1 sowie die erforderlichen Bäume gemäss Art. 57 können nicht zur Reduktion der Grünflächenziffer herbeigezogen werden. Weitere Bäume sind jedoch erwünscht, weil sie eine weitergehende Beschattung und Lebensräume schaffen. Es sind standortangepasste, vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden. Die zusätzlichen Bäume können mit ihrer Kronenfläche angerechnet werden. Damit wird grosskronigen Bäumen ein grösserer Wert zugestanden als kleinkronigen, was als richtig beurteilt wird. Das Flächenmass wird über den Mittelwert der Breite (=Durchmesser) gemäss GALK-Liste errechnet.

Auch eine Fassadenbegrünung oder eine intensive ökologische Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Ortsklimas bei. Die angerechnete Fläche der Fassadenbegrünung muss nach 3 Jahren erreicht sein, sonst können Zusatzmassnahmen verlangt werden. Die intensive Dachbegrünung erfordert idR. min. 20 cm Boden. Bei einer Kombination mit Solaranlage ist eine geeignete Bepflanzung zu wählen (siehe auch SIA 312 Entwurf).



© benz24.de



Besonders wertvolle Lebensräume werden zu 200 % angerechnet. Als besonders wertvoll können zum Beispiel folgende Elemente gelten:

- Feuchtbiotope, Naturteich
- Wildblumenwiese, Ruderalflächen
- Trockensteinmauer, Totholzzäune / Benjeshecken, naturnahe Hecken
- Flächen mit Ast- und Steinhaufen



Schottergärten unzulässig



Schottergärten sind nicht zulässig. Unter Schottergärten werden mit Steinen (Schotter, Geröll, Kies, Split etc.) bedeckte Gartenflächen verstanden, welche durch ein Vlies, eine Folie oder dergleichen vom darunterliegenden Boden abgetrennt sind. Pflanzen kommen darin nicht oder nur in geringer Anzahl vor. Steingärten, die einen ökologischen Wert aufweisen im Sinne von naturnahen Trockenbiotopen, in welchen die Vegetation im Vordergrund steht, sind nicht gemeint.

Naturnaher Kiesgarten (links)
 Schottergarten (rechts)



Bäume

Bäume tragen wesentlich zur Erscheinung des Ortsbilds bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Der Baumbestand ist daher von hoher Bedeutung.

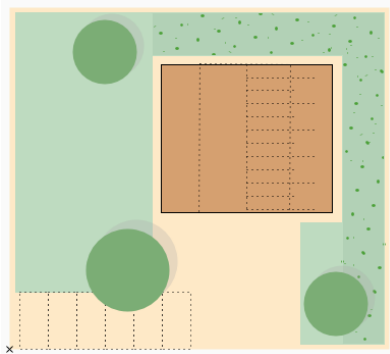
Baumerhalt

Gemäss PBG § 238a sind «Nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen.».

Weil insbesondere ältere Bäume bedeutsam sind, wird nur das Fällen von Bäumen ab 150 cm Stammumfang auf Brusthöhe (1.3 m) neu bewilligungspflichtig, wobei in der Bauordnung Vorgaben für die Bewilligung festgelegt werden und die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen vorgesehen wird.

Baumpflanzung

Bäume tragen wesentlich zu einem guten Ortsklima bei und leisten ausserdem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Biodiversität. Wo es die Verhältnisse zulassen, sind entsprechend pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum oder hochwachsende Sträucher zu pflanzen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. Die gepflanzten Bäume und Sträucher haben eine minimale Grösse aufzuweisen, die innert absehbarer Frist eine angemessene Wirkung erzielt. Ein Kronendurchmesser von etwa 7-8 m innert 15 Jahren wird hierbei für einen mittelkronigen Baum als angemessen betrachtet. Wenn bereits ein alter Baum besteht oder ersetzt wird, kann dieser an die erforderliche Anzahl angerechnet werden.



Werden Sträucher anstelle von Bäumen gepflanzt, ist die Anzahl und Grösse der Sträucher so zu wählen, dass ein vergleichbares Blattvolumen erreicht wird. Die Pflanzung von kleinen Setzlingen, die kaum als Baum oder Strauch wahrgenommen werden, kann nicht angerechnet werden. Damit wird sichergestellt, dass in allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zonen für öffentliche Bauten eine genügende Durchgrünung vorhanden ist. Um den erwünschten Nutzen für die Biodiversität zu erzielen, sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.

Wurzelraum

Damit die Bäume gedeihen und richtig wachsen können, um ihre angestammten klimatischen Funktionen auch wahrzunehmen, ist diesen ein genügend grosser Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Vorzugsweise sind Bäume über nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Alternativ ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.

Flachdachbegrünung

Die Bestimmung wurde im Rahmen der Teilrevision Paket 1 eingeführt. Der Artikel wird ins Kapitel Umgebung und Siedlungsökologie verschoben, weil mit der Flachdachbegrünung ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsökologie und zum Ortsklima geleistet werden kann.



Begrünung von Mauern (Hitzeminderung)

Hohe, kahle Mauern und andere statische Elemente (Stützmauern, Betonwände, hitzerelevante Einfriedungen, Lärmschutzwand ohne lärmabsorbierende Oberfläche etc. mit einem gewissen Ausmass (ca. > 1.5m Höhe und ca. > 4m Länge)) strahlen Hitze ab und tragen nicht zur Siedlungsökologie bei. Notwendige Stützmauern oder hitzeabstrahlende Einfriedungen und andere statische Elemente sind daher dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist derart vorzunehmen, dass die Wärmeabstrahlung massgeblich zu reduziert wird. Um eine genügende Bepflanzung zu erreichen kann eine Staffelung erforderlich sein, bei welcher ein zusätzlicher Wachstumsbereich mit Erde geschaffen werden kann.

Bei statischen Elementen mit hohem ökologischen Wert (z.B. Trockenmauern) kann wegen des Nutzens als Lebensraum im Sinne der Siedlungsökologie auf eine Staffelung und eine wesentliche Bepflanzung zur Hitzeminderung verzichtet werden.

Siedlungsränder

Die sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft ist von hoher Bedeutung und wurde entsprechend bereits im Rahmen der kommunalen Richtplanung ONN stipuliert.

Die Umgebungsgestaltung ist auf die Lage am Siedlungsrand abzustimmen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft mit standortgerechten Baum- und Straucharten angestrebt, bei welchem auch Kleintiere die Möglichkeit haben, Lebensräume zu finden. Bauten sollen daher strukturell sowie bezüglich Volumina (Körnigkeit) der Siedlungsrandlage entsprechen.

Die Gestaltung wird situativ im Einzelfall zu beurteilen sein. In der Regel werden eine diskrete Farbgestaltung und kleinere Volumen angestrebt.

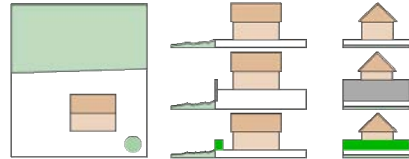
geschlossener Siedlungsrand X



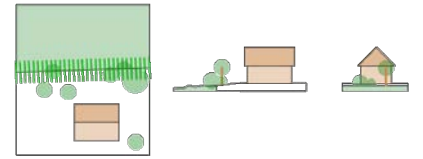
offener Siedlungsrand ✓



geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Vermeidung von Lichtemissionen

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.

Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen zudem Beleuchtungen möglichst vermieden oder in geeigneter Form gestaltet werden. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beigezogen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich



Lichtsteuerung
 Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



Notwendigkeit
 Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



Lichtlenkung
 Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Ausrichtung
 Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



Helligkeit
 Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



Naturgefahren und Objektschutz

Verschiedene Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet von Niederglatt sind gemäss Gefahrenkarte vom 11. Dezember 2012 von Naturgefahren betroffen. Die Naturgefahrenkarte wird daher als Bestimmung in der Bauordnung verankert.

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.

8 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

8.1 Seeblerstrasse Nord und Süd

Seeblerstrasse Nord / Selig

Das Areal Selig wird entsprechend der kommunalen Richtplanung und der Überlegungen im Sinne der Entwicklung im Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss Masterplan ONN von der Industriezone ebenfalls in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Auszug Richtplan



Bestehend: IB10 / G3



Neu: WG3/60 GP



Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL

Das Areal Seeblerstrasse Nord / Selig liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Zürich. Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind wie folgt eingehalten:

1. Niederglatt liegt im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gemäss ROK ZH
2. Die Immissionsgrenzwertüberschreitungen erfolgen lediglich in der 1. Nachtstunde.
3. Mit der neuen WG3/60 wird im Bereich des «Schlüsselgebietes Bahnhof» gemäss kommunalem Richtplan ein «zentral gelegenes Mischgebiet» im Einzugsbereich der S-Bahnstation Niederglatt geschaffen.
4. In der Gestaltungsplanpflicht wird die erforderliche «Wohnanteilsbeschränkung» auf max. 80% festgelegt.

> Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind erfüllt.

Dichtevorgabe regionaler Richtplan



Gemäss regionalem Richtplan liegt das Areal teilweise im Bereich einer hohen baulichen Dichte, was gemäss Region einer Dichte von mindestens AZ 60 % entspricht.

Mit der festgelegten Zonierung WG3/60 wird die Anforderung des regionalen Richtplanes erfüllt. Aufgrund des erforderlichen Gestaltungsplanes und der Grösse des Areals muss nicht davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzung nicht erreicht wird. Eine höhere bauliche Dichte wurde in der Grundnutzung nicht vorgesehen, weil gegenüber der Entwicklung, welche innerhalb der AGL zu mehr Wohneinheiten führt, teilweise auch Vorbehalte vorgebracht bestehen. Eine höhere Dichte kann durchaus vorgesehen werden, wenn entsprechend höhere Qualitäten (zugängliche Freiräume für Erholung, Konzeption der Bebauung und Nutzungsanordnung etc.) zu Gunsten der Wohnqualität und der Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Dies muss jedoch im Rahmen des Gestaltungsplanes gesichert werden.

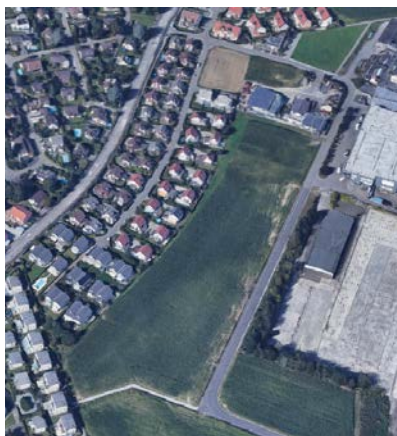
> Die regionalen Dichtevorgaben sind erfüllt.

Vorgaben Art. 24 rUSG

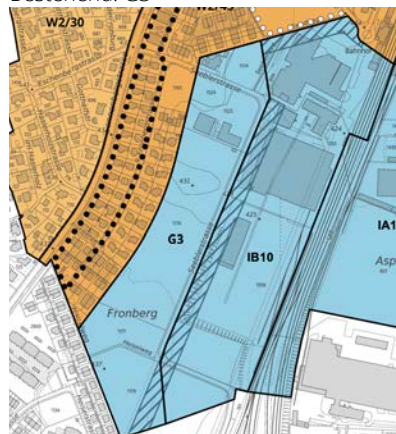
1. Überwiegendes öffentliches Interesse:
Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung hin zu einem Mischgebiet, was durch die regionale Festlegung hohe bauliche Dichte und die langjährige Planung (Masterplan ONN) belegt wird. Die Statistik (siehe S. 18 des vorliegenden Berichtes) zeigt zudem für Niederglatt eine überdurchschnittliche Entwicklung, was zeigt, dass für in Niederglatt Bedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung besteht.
 2. Freiraum für Erholung:
Für die Gesamtbevölkerung wurde im Rahmen des Paket 1 eine zusätzliche Erholungszone geschaffen, in welcher ein neues Erholungsangebot geschaffen werden soll. Innerhalb des Areals Seeblerstrasse werden mit der Gestaltungsplanpflicht zudem hohe Anforderungen für siedlungsinterne zugängliche Freiräume für Erholung gestellt.
 3. Massnahmen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen:
In der Gestaltungsplanpflicht wird eine hohe Qualität der Bauten und der Umgebung gefordert. Der Lärmschutz ist dabei ein wichtiger Aspekt. Es werden Anforderungen an die Nutzungsanordnung von Gewerbe gestellt, um zu verhindern, dass die Wohnbevölkerung zusätzlichem Lärm ausgeliefert ist. Auch die geforderte Baumreihe soll zur Wohnqualität beitragen, auch wenn ihr wenig Auswirkungen bezüglich Lärmdämpfung zugesprochen werden. Massnahmen an der Strasse welche die Lärmentwicklung verringern, werden geprüft (Flüsterbelag, Tempo Reduktion etc.) können jedoch nicht in der Nutzungsplanung festgelegt werden.
- > Die Vorgaben von Art. 24 rUSG sind soweit sie die Nutzungsplanung betreffen erfüllt.

Seeblerstrasse Süd

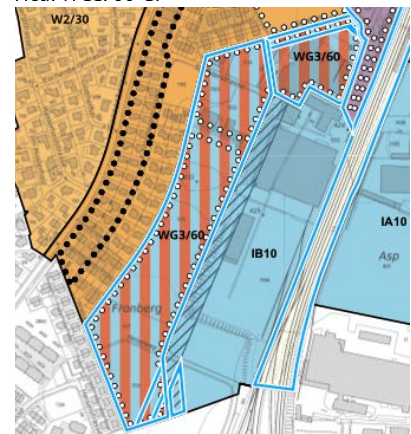
Im Sinne der Vorgaben der kommunalen Richtplanung, zur Ermöglichung von Wohnnutzungen und entsprechend der Potenzialstudie Seeblerstrasse wird die bestehende Gewerbezone in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.



Bestehend: G3



Neu: WG3/60 GP



Die Höhenbeschränkung wird auf den Grenzbereich der WG3 zur Industriezone angepasst:

Bestehend: Höhenbeschränkung



Neu: Höhenbeschränkung neu



Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL

Der nördliche Teil des Areals «Seeblerstrasse Süd» liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Zürich. Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind wie folgt eingehalten:

1. Niederglatt liegt im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gemäss ROK ZH
2. Die Immissionsgrenzwertüberschreitungen erfolgen lediglich in der 1. Nachtstunde.
3. Mit der neuen WG3/60 wird im Bereich des «Schlüsselgebietes Bahnhof» gemäss kommunalem Richtplan ein «zentral gelegenes Mischgebiet» im Einzugsbereich der S-Bahnstation Niederglatt geschaffen.
4. In der Gestaltungsplanpflicht wird die erforderliche «Wohnanteilsbeschränkung» auf max. 80% festgelegt.

> Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind erfüllt.

Der südliche Teil des Areals «Seeblerstrasse Süd» befindet sich im Anordnungsspielraum der AGL und kann daher vorliegend als ausserhalb der AGL gelegen betrachtet werden. Im Sinne der Vorgaben des Richtplanes muss wegen der Lage im Anordnungsspielraum dennoch eine Wohnanteilsbeschränkung auf 80% vorgesehen werden.

Vorgaben Art. 24 rUSG

Siehe Ausführungen zu Seeblerstrasse Nord.

> Die Vorgaben von Art. 24 rUSG sind soweit sie die Nutzungsplanung betreffen erfüllt.

Erschliessungsstand Strasse

Das Gebiet im Bereich der Seeblerstrasse ist durch die Seeblerstrasse strassenseitig hinreichend erschlossen. Das Gebiet weist eine strassenseitige Erschliessung auf, welche für ein Gewerbegebiet dimensioniert wurde. Es besteht eine Fahrbahn von 6.1 m und ein Trottoir mit 2 m Breite. Sämtliche Grundstücke im Umzonungsbereich weisen eine genügende Anstosslänge für arealinterne Zufahrten auf. Die Grundstückstiefe erlaubt eine Erschliessung ab der Seeblerstrasse (die Grundstücke sind grösstenteils knapp 80 m tief, was als Richtgrösse in den alten Zugangsnormen verwendet wurde). Mit der künftigen Nutzung kann neu mit rund 500 Einwohnern und 180 Arbeitsplätzen gerechnet werden, was ca. 300–350 Wohneinheiten entspricht.

Es besteht eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung wäre für die neue WG folglich eine Zufahrtsstrasse 2 bis 300 WE (600 WE) erforderlich. Darüber hinaus wird die Industriezonenfläche über diese Strasse erschlossen. Die bestehende Strasse entspricht den Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse bis 600 WE (1200). Der Begegnungsfall PW/LW ist gegeben. Ein Trottoir ist auf Seiten der neuen WG-Zone vorhanden.

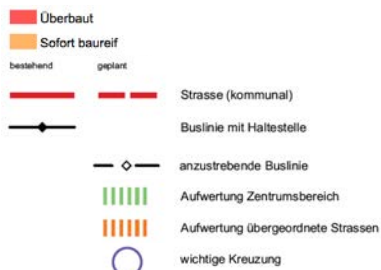
Die Strasse weist keinen Ausbaubedarf auf. Die gemäss Richtplanung geplante Strasse stellt keinen Ausbau zwecks Erschliessung der Grundstücke in diesem Bereich dar, sondern ist lediglich eine Optimierung.

Erschliessung Medien

Die Erschliessung mit den erforderlichen Medien ist vorhanden.

Erschliessungsstand

Die Grundstücke gelten daher gemäss GIS ZH auch als «sofort baureif».



Erschliessungsstand GIS



Kommunaler Richtplan



Aufgrund der vorhandenen Erschliessung gelten für das Areal die Immissionsgrenzwerte.

Naturgefahren

== Oberflächenabfluss / Vernässung



Naturgefahren, welche eine zusätzliche Erschliessung bedingen würden, bestehen nicht. Im für eine Umzonung vorgesehenen Gebiet sind keine Naturgefahren verzeichnet. Im nahegelegenen Gebiet Fronberg sind allerdings Hinweise auf Oberflächenabfluss/Vernässung eingetragen. Die Gestaltungsplanpflichten des Areals Seeblerstrasse werden daher mit einem entsprechenden Zweck versehen: Sofern erforderlich, sind im Areal Seeblerstrasse im Rahmen des Gestaltungsplans Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren (Oberflächenabfluss/Vernässung) vorzusehen.

8.2 Bahnhof

Bahnhofareal

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen und entsprechend der Überlegungen im Vorfeld des kommunalen Richtplans (Masterplan ONN), wird das Areal Bahnhof in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Das gesamte Gleisareal wird der Verkehrsfläche zugewiesen.

Modell Bahnhof, Masterplan ONN



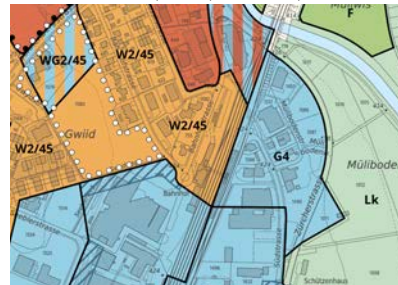
Schema Richtplan



Weiterführende Überlegungen



Bestehend: W2, IB10, WG3/60, G4



Neu: Z5/108 GP, Verkehrsfläche



Abgrenzung der Zone

Der südliche Teil der neuen Zone ist schmal. Es wurde geprüft, ob die Fläche geeigneter der WG-Zone zugewiesen werden würde. Eine Bebauung steht jedoch in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bahnhof, so dass eine Lage in der gleichen Zone wie der Bahnhof inhaltlich als zweckmässig beurteilt wird. Alternativ kann die Nutzung auf den bereits bebaubaren Teil des Bahnhofareals verlagert werden, wenn diese Fläche in der gleichen Zone liegt. Die Abgrenzung wird daher zur Gewährleistung einer zusammenhängenden verdichteten Bebauung als sinnvoll beurteilt.

Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhofstrasse West / Bahnhof Ost

Aufgrund der absehbaren unterschiedlichen Entwicklungshorizonte und der unterschiedlichen Anforderungen werden zwei Gestaltungsplanpflichtperimeter festgelegt. Das östlich der Bahnhofstrasse gelegene Gebiet mit dem Bahnhof und dem eigentlichen Strassenraum (GPP Bahnhofstrasse Ost), weist ein besonderes öffentliches Interesse auf, weil hier die Anbindung von Niederglatt ans Bahnnetz erfolgt, der Bahnhof eine wichtige Drehscheibe der Mobilität ist und weil dieser auch für Ankommende den ersten Eindruck von Niederglatt gibt (Adressbildung).

Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL

Im westlich der Bahnhofstrasse gelegenen Perimeter besteht wegen der Lage am Bahnhof auch ein öffentliches Interesse, dieses besteht jedoch im Wesentlichen in der Schaffung eines angemessenen Gegenübers zum Bahnhof entlang der Bahnhofstrasse mit den entsprechenden Nutzungen und in einer der Lage entsprechenden Verdichtung.

Die neue Zentrumszone am Bahnhof liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Zürich. Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind wie folgt eingehalten:

1. Niederglatt liegt im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gemäss ROK ZH
2. Die Immissionsgrenzwertüberschreitungen erfolgen lediglich in der 1. Nachtstunde.
3. Mit der neuen Zentrumszone wird am Bahnhof («Schlüsselgebiet Bahnhof») gemäss kommunalem Richtplan) ein «zentral gelegenes Mischgebiet» im Einzugsbereich der S-Bahnstation geschaffen.
4. In der Zentrumszone wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% vorgeschrieben (Art. 22 nBZO). Damit besteht die erforderliche Wohnanteilsbeschränkung. Es sind maximal 80% Wohnnutzungen möglich.

> Die Vorgaben zur Entwicklung innerhalb der AGL sind erfüllt.

Dichtevorgabe regionaler Richtplan



Vorgaben Art. 24 rUSG

Gemäss regionalem Richtplan liegt das Areal im Bereich einer hohen baulichen Dichte, was gemäss Region einer Dichte von mindestens AZ 60 % entspricht. Mit der zulässigen Dichte von AZ 108 % wird eine deutlich höhere Dichte zugelassen, als aufgrund der Mindestanforderung gemäss regionalem Richtplan erforderlich wäre.

> Die regionalen Dichtevorgaben sind erfüllt.

1. Überwiegendes öffentliches Interesse:

Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung am Bahnhof Niederglatt (Erschliessung an gut erschlossener Lage, siehe auch Masterplan ONN, kommunaler Richtplan)

2. Freiraum für Erholung:

Für die Gesamtbevölkerung wurde im Rahmen des Paket 1 eine zusätzliche Erholungszone geschaffen, in welcher ein neues Erholungsangebot geschaffen werden soll. Am Bahnhof besteht räumlich ein beschränktes Angebot an privaten Freiräumen für Erholung. Umso mehr wird mit der Gestaltungsplanpflicht ein besonders gut gestalteter, aufenthaltsfreundlicher Aussenraum gefordert.

3. Massnahmen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen:

In der Gestaltungsplanpflicht wird eine hohe Qualität der Bauten und der Umgebung gefordert. Der Lärmschutz ist zudem bereits aufgrund der Lage am Bahnhof (Bahnlärm) ein wichtiger Aspekt.

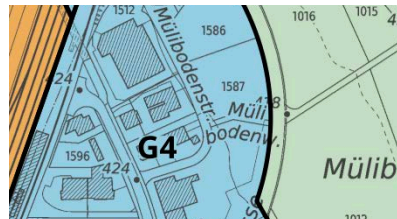
> Die Vorgaben von Art. 24 rUSG sind soweit sie die Nutzungsplanung betreffen erfüllt.

8.3 Müliboden

Notunterkünfte Müliboden

Die Gemeinde ist verpflichtet, Notunterkünfte anzubieten. Das gemeindeeigene Gebäude an der Mülibodenstrasse wurde dazu hergerichtet. Für eine längerfristige Lösung muss das Grundstück Kat. Nr. 1642 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden, um die Unterkünfte zu sichern.

Bestehend: G4



Neu: OeB



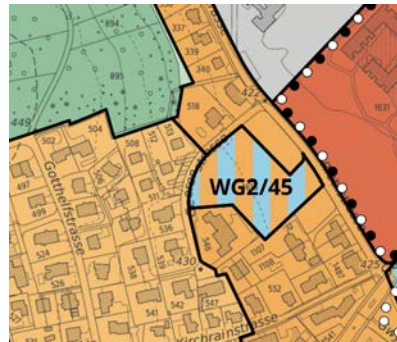
8.4 Geeren

Wohnüberbauung Geeren

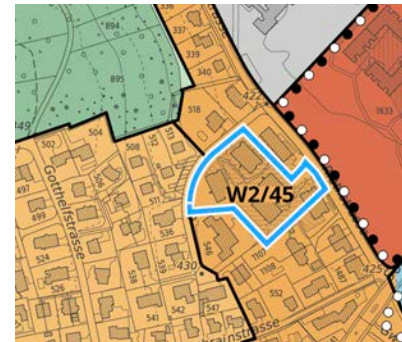
Das Areal Geeren wurde kürzlich mit Wohnbauten überbaut. Aufgrund der Nutzung (Wohnen) und in Anbetracht der Lage im Wohngebiet wird die kleine Zone WG2/45 im Sinne einer technischen Korrektur der umliegenden Zone W2/45 zugewiesen. Damit ändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III zu ES II was der realisierten Bebauung und Nutzung entspricht.



Bestehend: WG2/45



Neu: W2/45



8.5 Bahnhofumfeld

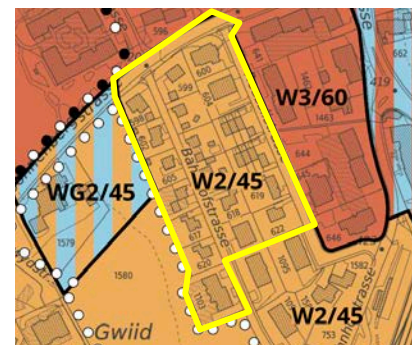
Bahnhofumfeld – kleinteiliges Quartier an der Bahnhofstrasse

Ebenfalls im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen im Bahnhofumfeld sieht der kommunale und regionale Richtplan hier grundsätzlich eine hohe Dichte vor. Für das Bahnhofumfeld wurde daher eine Aufzoning von W2/45 auf W3/60 vorgesehen. Damit hätte die angestrebte dichtere Zone am Bahnhof und die vom regionalen Richtplan vorgesehene bauliche Dichte von mindestens 60% erreicht werden können.

Allerdings verlangt der kantonale Richtplan für Aufzonungen innerhalb der Abgrenzungslinie eine Wohnanteilsbeschränkung. Eine WG-Zone hätte jedoch hier erhebliche Auswirkungen auf die Bebauung. Sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser könnten nicht ersetzt und vergrössert werden, weil sie dann einen Gewerbeanteil aufweisen müssen. Dies wurde als nicht angemessen und in der vorliegenden kleinteiligen Struktur auch nicht als zweckmässig beurteilt. Im Rahmen der erneuten Überprüfung wurde zudem auch festgestellt, dass in ortsbaulicher Hinsicht Interessen an der bestehenden Kleinteiligkeit bestehen und dass die Erschliessung für eine Aufzoning mit Gewerbe nicht ausreichen würde. Von einer Aufzoning, welche nur zu mehr Gewerbe führen würde, musste daher abgesehen werden. Die Interessenabwägung zeigte, dass die Interessen bezüglich ortsbaulicher Struktur, Erschliessung, Grundeigentümer den Interessen (hohe bauliche Dichte mit Mischnutzung) überwiegen.

Die Abweichung bezüglich Richtplanung ist damit begründet.

Gebiet Bahnhofumfeld



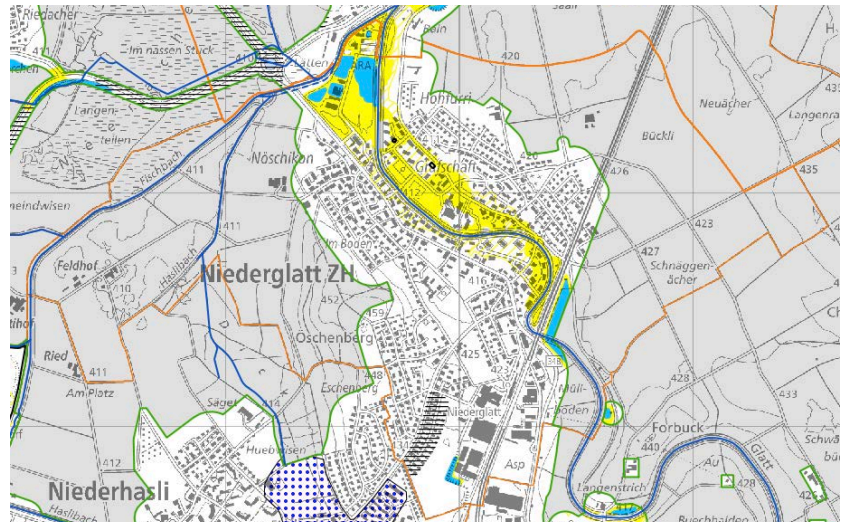
9 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

«Rote» Bereiche

Es bestehen keine roten Bereiche.

«Blaue» Bereiche und weitere Gefahren

— Oberflächenabfluss / Vernässung

Es bestehen Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen).

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil der Gefährdungen durch die Glatt verursacht ist, die nur durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen lösbar sind, was beides nicht in der Nutzungsplanung realisiert werden kann.

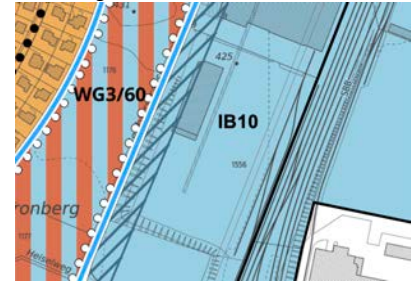
Industriegebiet Seeblerstrasse

Im Industriegebiet östlich der Seeblerstrasse liegt lokal eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Massenbewegungen vor (blauer bzw. gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 2292 vom 1.12.2012).

Bestehend: W2, W3/60



Zonierung IB10



Der Bereich ist von keiner Anpassung der Zonierung betroffen. Im Rahmen einer Bebauung muss der Bereich gesichert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung ein Aushub erfolgt, wodurch die Terraingestaltung angepasst wird und die Gefährdung durch Massenbewegungen behoben werden kann.

Sonderrisikoobjekte

Bauten und Anlagen, die eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die Umwelt aufweisen oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbringen, gelten als Sonderrisikoobjekte.

Mehrere der Gewerbebezonen in Niederglatt sind von grossflächigen Gefährdungen durch Hochwasser betroffen und erst teilweise bebaut. Entsprechend ist für sämtliche durch Naturgefahren gefährdeten Gewerbebezonen im Gemeindegebiet zu prüfen, ob Betriebsarten, welche als Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, im zugehörigen neuen Art. 27 der Bau- und Zonenordnung auszuschliessen sind.

Beispiele für Sonderrisiko-Objekte sind Spitäler, Schulen und Kinderkrippen sowie Altersheime. Diese sind allerdings in den Gewerbebezonen nicht zulässig.

In den Industrie- und Gewerbebezonen denkbare Nutzungen, welche ein Sonderrisiko-Objekt sein können, sind zum Beispiel: Feuerwehr-Depots, Werkhöfe, Wasserreservoirs, Abwasserreinigungsanlagen, Elektrizitätswerke, Telefon- und Computerzentralen, Tankstellen, störfallrelevante Betriebe oder auch Gebäude mit sehr hohen Sachwerten im Gefährdungsbereich sowie wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen.

Die Gefährdungssituation präsentiert sich wie folgt:

Industriezone IB10 Seeblerstrasse



Es handelt sich um eine Gefährdung durch Massenbewegungen. Im Falle einer Neubebauung des Grundstücks wird die Situation baulich behoben werden müssen. Eine wesentliche Gefährdung und damit Anlass Sonderrisikoobjekte auszuschliessen, besteht aufgrund der Naturgefahren nicht.

Gewerbezone G3 Brunnenwiesen



Die bestehende geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser wird im Rahmen des hochwassersicheren Ausbaus der Glatt weitgehend behoben. Allerdings wird in der Regel ein Ausbau bis HQ 100 vorgesehen. Für Sonderrisiko-Objekte ist der Wert HQ 300 massgeblich, was auch bei einem Ausbau der Glatt in den blau bezeichneten Bereichen (mässige Gefährdung) nicht gewährleistet ist. Die angegebenen Wassertiefen bei HQ300 sind zudem mit bis zu 2 m tief. In der Gewerbezone G3 Brunnenwiesen werden Sonderrisikoobjekte daher ausgeschlossen.

Gewerbezone G3 Grafenschaftstrasse



Die geringe Gefährdung im Bereich der Gewerbezone G3 östlich der Glatt an der Grafenschaftstrasse wird durch den hochwassersicheren Ausbau der Glatt behoben werden und könnte bei einer Wassertiefe HQ300 von max. 0.5 m bei Bedarf auch durch Objektschutzmassnahmen gesichert werden. Sonderrisikoobjekte werden hier nicht ausgeschlossen.

Neue Artikel in der Bauordnung

Zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und zur Sicherstellung von Objektschutzmassnahmen in Bereichen, bei welchen keine planungsrechtlichen Massnahmen möglich sind, wurde ein entsprechender Bauordnungsartikel eingeführt.

10 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Mehrheit der Umzonungen kommt es kaum zu einer Veränderung der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität.

Von Bedeutung ist hingegen die Umzonung an der Seeblerstrasse, wo durch die Umzonung von Gewerbe in eine Mischzone ein wesentliches neues Potenzial für Einwohner geschaffen werden kann.

Zusammenfassung Einwohner

Einwohner total 2023		5325 EW
Bestehende Reserven im gültigen Zonenplan (siehe Kap. 4)		1155 EW
Umzonung Selig	I10 – WG3/60 GP max. 80% Wohnen	90 – 120 EW
Umzonung Seeblerstrasse	G3 – WG3/60 GP max. 80% Wohnen	400–500 EW
Bahnhofareal	Diverse – Z5/108 max. 80% Wohnen	40–60 EW
Total neue Kapazitäten:		520–680 EW
Reserven im neuen Zonenplan		1670 – 1840 EW
Gesamte Einwohnerkapazität neu		ca. 7000–7165 EW

Die Einwohnerkapazität steigt gegenüber heute um ca. 9 %.

Zusammenfassung Arbeitsplätze

Arbeitsplätze total 2022		1775 AP
Bestehende Reserven im gültigen Zonenplan (siehe Kap. 4)		2160 AP
Umzonung Selig	I10 – WG3/60 GP	- 150 AP
Umzonung Seeblerstrasse	G3 – WG3/60 GP	- 170 AP
Bahnhofareal / Bahnhofumfeld	Diverse – Z5/108	40 AP
Total neue Kapazitäten:		- 280 AP
Reserven im neuen Zonenplan		1880 AP
Gesamte Arbeitsplatzkapazität neu		ca. 3655 AP

Die Arbeitsplatzkapazität sinkt gegenüber heute um ca. 7 %.

Bei der Arbeitsplatzkapazität bestehen jedoch grosse Unsicherheiten, da die Arbeitsplatzzahl wesentlich von der erforderlichen Geschossfläche pro Arbeitsplatz und damit wesentlich von der Art des Betriebs abhängig ist.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neuen dichteren Zonen im Zentrum um den Bahnhof sowie die angestrebte Entwicklung an der Seeblerstrasse können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem durch die Gestaltungsplanpflichten wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte sind grundsätzlich unabhängig von den Zonenplanvorgaben durch ihre Inventarisierung bzw. durch eine darauf aufbauende Schutzverfügung in ihrem Bestand geschützt.

Der Gasthof «Zum Löwen» befindet sich ausserhalb der von der Teilrevision betroffenen Gebiete. Für die beiden Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung am Bahnhof wurde im Gestaltungsplanpflichtartikel ein entsprechender Verweis gemacht.

Die Teilrevision hat dementsprechend keine Auswirkungen auf die überkommunalen Denkmalschutzobjekte.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen zur Verbesserung des Ortsklimas dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen um den Bahnhof, an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen und der anvisierten Dichte wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen werden nicht vorgenommen.

Landschaftsschutzobjekt Riedlandschaft bei Neerach

Das Landschaftsschutzobjekt ist von den Anpassungen an der Nutzungsplanung nicht betroffen. Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche den Schutzziele widersprechen würden.

10.3 Umweltschutz, Ökologie und Klima

Ökologie & Klima

Mit den neuen Bestimmungen soll die Siedlungsökologie gefördert werden. Zudem werden mit den Begrünungsanforderungen und Bepflanzungsbestrebungen sowie dem angedachten Baumerhalt und der Baumförderung Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas getroffen. Die Teilrevision wird dementsprechend hinsichtlich Ökologie und Klima positiv gewertet.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen. Die Grenzwerte sind einzuhalten, was insbesondere entlang der Bahnlinie zu beachten ist.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Es sind keine Böden ausserhalb der heutigen Bauzonen betroffen. Die Böden im Bereich der Seeblerstrasse sind heute landwirtschaftlich nutzbar. Es handelt sich um landwirtschaftlich gut nutzbare Böden.

Nutzungseignungsklassen

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte



Bodenkarte



Die Fläche ist heute der Gewerbezone zugewiesen. Dadurch kann der Boden in diesem Bereich unabhängig von der vorliegenden Teilrevision jederzeit bebaut werden und damit verloren gehen. Durch die Umzonung wird zumindest im Bereich der Umgebung gefordert, dass Grünflächen und ökologische Flächen sowie Bäume erhalten bzw. angepflanzt werden. Bezüglich Boden muss jedoch nach wie vor mit einem Verlust gerechnet werden.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Gewässerabstandslinie / Gewässerraum

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Grundwasser

Die Gewässerraumfestlegung wurde im Bereich der Bauzonen von Niederglatt bereits festgelegt und sichert damit die Situation für das Gewässer. Weil der Gewässerraum lageidentisch mit der Gewässerbaulinie festgelegt wurde, hat die Aufhebung der Gewässerabstandslinie keine ortsbaulichen Auswirkungen.

Grundwasserschutzzone

Das Gemeindegebiet von Niederglatt befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A_u, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BWBewilligungen erforderlich.

Wasserversorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutz-zonen durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten.

Siedlungsentwässerung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Die Veränderung der Nutzung an der Seeblerstrasse kann zu einer veränderten Situation betreffend Siedlungsentwässerung führen. Die Überarbeitung und Anpassung des GEP, welche die neuen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt wurde bereits gestartet.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen, insbesondere an der Seeblerstrasse, und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Allerdings wird dies relativiert, da bisher mit Gewerbezufahrten gerechnet hätte werden müssen.

Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofes Niederglatt mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

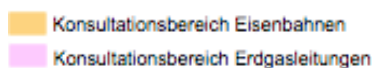
Störfallrisiko Kantonsstrasse

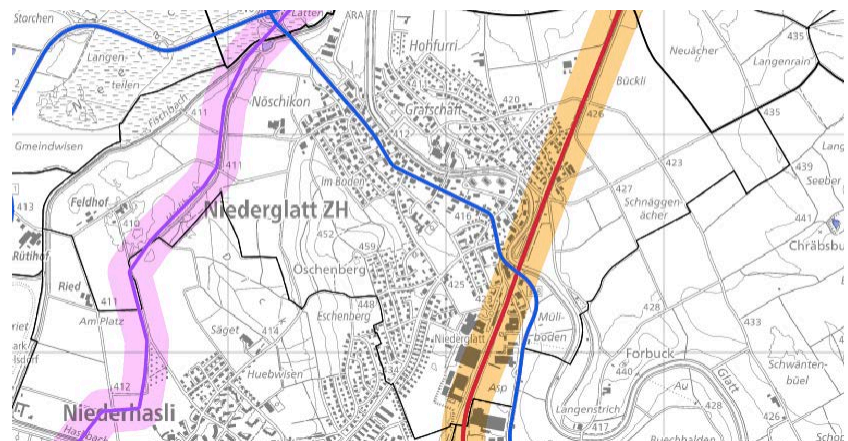
Die Strassenachse Zürcherstrasse-Kaiserstuhlstrasse ist ebenfalls der Störfallverordnung unterstellt, weist jedoch keinen Konsultationsbereich auf. Daher sind Festlegungen entlang der Strasse nicht störfallrelevant.

Störfall Eisenbahnlinie

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Die Areale entlang der Eisenbahnlinie liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie «Zürich-Bülach», die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt sind.


Konsultationsbereich Eisenbahnen
Konsultationsbereich Erdgasleitungen



Erläuterung

Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)

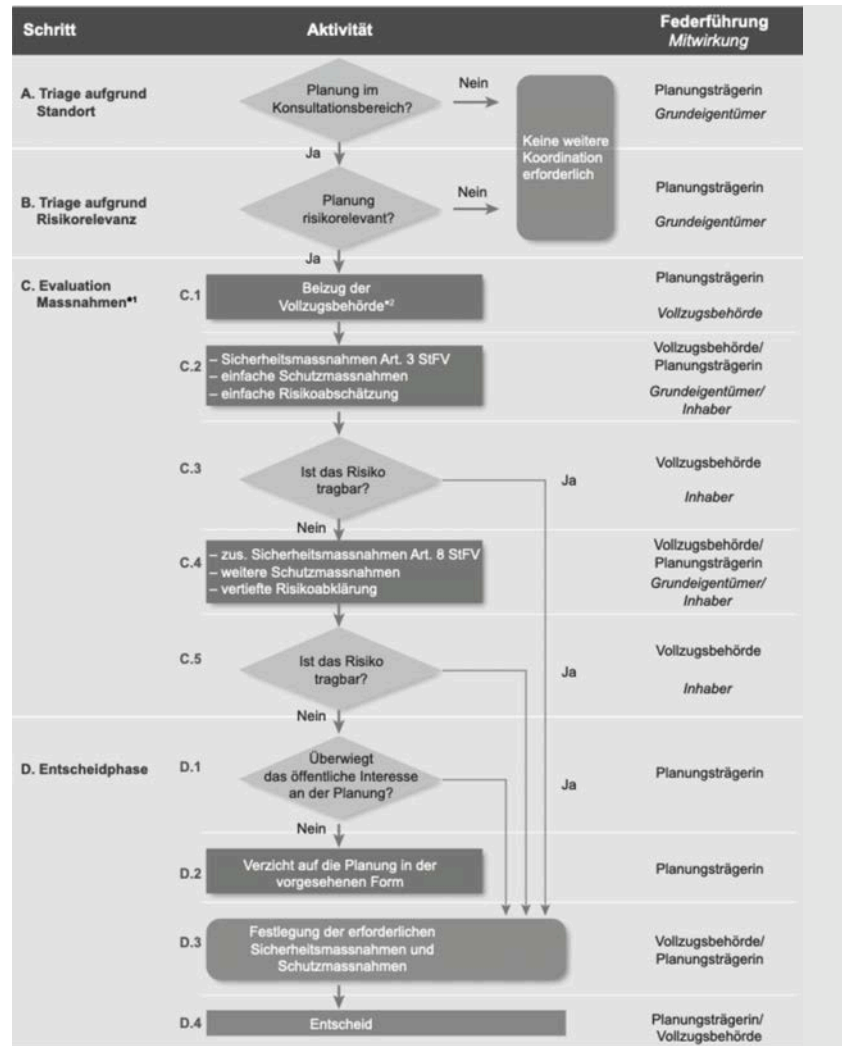
Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Störfallvorsorge

In der vorliegenden Teilrevision Paket 2 ist eine Risikoerhöhung durch die Aufzoning des Bahnhofareals in die Zone Z und die Umzoning des Areals Selig zu erwarten.

Gemäss Art. 11 a der Störfallverordnung und dem Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge
 (Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE CH, 2022)

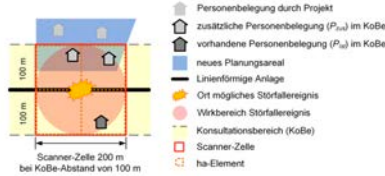


Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenaussmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dazu wird der Konsultationsbereich in sogenannte Scanner-Zellen mit Abmessungen von 100 x 100 m (eine Hektare) unterteilt. Gemäss GIS-Daten wurde die heutige Anzahl Personen (EW+AP) pro Scannerzelle ermittelt (schwarze Zahlen).

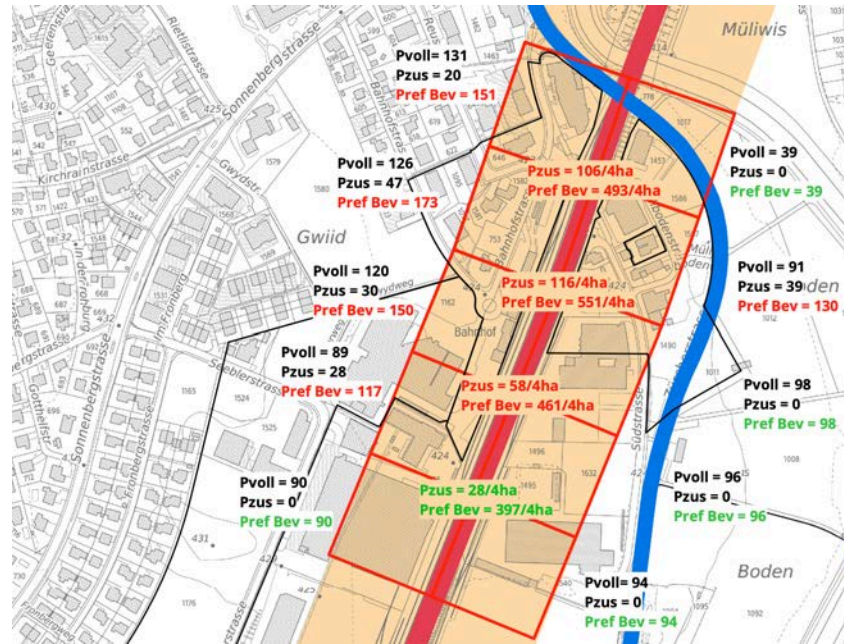
Scannerzellen 100 x 100 m im
 Konsultationsbereich Eisenbahnlinie (rot)

Rote Zahlen: Maximale Anzahl
 Einwohnende + Arbeitsplätze (EW+AP)
 pro ha bei vollständiger Ausnutzung der
 Teilflächen innerhalb der Scannerzelle.



Ref Bev: Referenzwert Risikorelevanz
 Bevölkerung (Anzahl Personen) gemäss
 GIS ZH: 400 Personen (EW+AP)

Referenzfläche Risikorelevanz im
 Konsultationsbereich [m²]: 400'000
 d.h. Ref Bev pro 4ha Zelle ≤ 400 ist nicht
 risikorelevant



Fläche pro EW: 50m²

Pist

Pist – die heute effektiv vorhandene Personenzahl EW+AP – kann
 gemäss GIS ZH Quartieranalyse ermittelt werden. Diese Anzahl ist
 jedoch irrelevant, da sie sich jederzeit verändern kann.

Pvoll

Es wird mit einem «Pvoll» gerechnet, welches der Vollaussnutzung der
 Gebiete mit der heutigen Zonierung entspricht.

Pzus

«Pzus» ist die geschätzte Anzahl EW+AP, die zusätzlich zur heute
 maximal möglichen Anzahl «Pvoll» aufgrund der Auf- und Umzunun-
 gen möglich ist.

Störfallgutachten (siehe Anhang)
 Zusammenfassung Gutachten vom
 31.3.2025 / Basler & Hofmann AG

Die Störfallsituation wurde durch Basler & Hofmann AG im
 Gutachten vom 31.3.2025 beurteilt:

Störfallrelevanz	«Die Störfallrelevanz des Projektes ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung gegeben und die Risiken wurden mittels Screening Methodik ermittelt.»
Risikobeurteilung	«Das Risiko liegt aktuell und zukünftig im akzeptablen Bereich. Die Risikosummenkurve wird vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Baubereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie befinden sich im Wirkbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.»
Massnahmen	Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe* - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen: - Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z.B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlageseitig anordnen. - Sicherstellen von vor direkter Hitzeeinwirkung möglichst gut geschützten Fluchtwegen. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.

	<ul style="list-style-type: none">– <i>Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.</i>– <i>Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.</i>– <i>Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.</i>– <i>Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.</i>
<i>Empfindliche Nutzung</i>	<i>Empfindliche Einrichtungen, werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe* nicht empfohlen.</i>
<i>Bauliche Schutzmassnahmen</i>	<i>In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV** zu berücksichtigen.</i>

Beurteilung der Zonierung:

Evakuierbarkeit

Die Evakuierbarkeit ist gegeben. Es handelt sich nicht um Zonen, in welchen besonders empfindliche Nutzungen vorzusehen sind (keine Schulen, Spital, Sportstadien etc.).

Planerische Massnahmen zur Risikominderung

Die Massnahmen gemäss Störfallgutachten können nicht direkt in die Bauordnung aufgenommen werden, sondern müssen am konkreten Vorhaben angewendet werden. Für die betroffenen Areale nordwestlich der Bahnlinie wird jeweils eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In dieser wird die Minimierung der Störfallrisiken als Zielsetzung aufgenommen. Damit kann gewährleistet werden, dass die Massnahmen gemäss Störfallgutachten zweckmässig umgesetzt werden, so dass die zusätzlichen Personen bestmöglich vor einem Störfallrisiko geschützt werden.

Für die zusätzlich rund 40 Personen im Bereich östlich der Eisenbahnlinie ist keine planerische Massnahme vorgesehen, um das Risiko zu minimieren. Es handelt sich jedoch nur um eine geringe Risikozunahme und das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

* Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al. 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern.

** Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Leitfaden Partnerschaft Störfallvorsorge, Sept. 2020.

**Berücksichtigung
Sicherheitszonenplan**
Hindernisbegrenzungsflächen



Gemeinde Niederglatt



Für die wesentlichen Teile des Baugebietes von Niederglatt, insbesondere für die neue Zentrumszone am Bahnhof und die zentralen Mischgebiete an der Seeblerstrasse ist eine Horizontalebene auf 467 m.ü.M. festgelegt.

Der höchste Punkt des Terrains liegt innerhab der Zone WG3/60 Seeblerstrasse gemäss dem digitalen Höhenmodell ZH 2021/22 (geo.zh.ch) auf 437 m.ü.M. Mit einer maximalen Fassadenhöhe von 11.4 m zuzüglich 7m bei Schrägdach sowie rund 0.5 m Dachstärke ergibt sich eine maximale Kote für Bauten von rund 456 m.ü.M. Es besteht eine Reserve zur Horizontalebene von rund 20 m. Sofern mit dem Gestaltungsplan höhere Bauten zugelassen werden, muss die Situation im Gestaltungsplan geprüft werden. Weil jedoch auch höhere Bauten bis 25 m (Hochhaus) unterhalb der Horizontalaebene liegen, ist die Einhaltung des Sicherheitszonenplanes (Horizontalebene) sichergestellt.

In der neuen Zentrumszone liegt der höchste Punkt des Terrains auf 425 m.ü.M. Mit einer maximalen Fassadenhöhe / Gesamthöhe von 18.7 m rund 0.5 m Dachstärke ergibt sich eine maximale Kote für Bauten von rund 444.2 m.ü.M. Es besteht eine Reserve zur Horizontalebene von fast 32 m.

10.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Keine Einzonungen vorgesehen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Es sind keine Ein- und Umzonungen vorgesehen, die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen.

10.5 Kommunaler Mehrwertausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich – Auf- und Umzonungen

Mehrwerte

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig. Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (2000 m²) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind in folgenden Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen:

- Seeblerstrasse
- Bahnhof
- Geeren

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden.

Prognose kommunaler Mehrwert

Die Prognose des kommunalen Mehrwertes wurde mit dem kantonalen Landpreismodell ermittelt. Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

**Kommunaler Mehrwert
gesamt rund Fr. 35 Mio.**
(Stand öffentliche Auflage)

Fr. 35'312'483

Weil die Aufzonung «Bahnhofumfeld» nach der öffentlichen Auflage/Vorprüfung entfiel, dürfte der Mehrwert schliesslich geringer ausfallen.

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

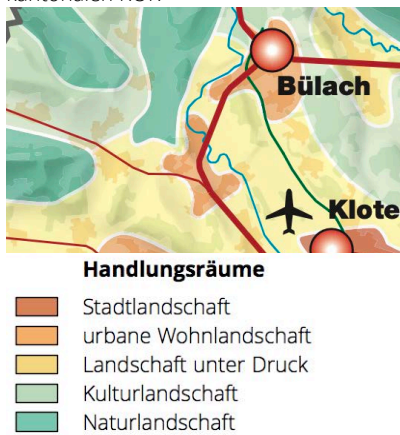
10.6 Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose ergab zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert (Stand öffentliche Auflage)	Fr. 35 Mio.
Kantonaler Mehrwert	Fr. 0
Mehrwertprognose (Stand öffentliche Auflage)	Fr. 35 Mio.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



Vorgaben überkommunale Richtpläne,
Abstimmung mit in Überarbeitung be-
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

10.7 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Niederglatt ist neu dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet.

- Mit der Anpassung der Bauordnung im Bereich von Arealüberbauungen und weiterer Inhalte sollen Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt werden.
- Die Potenziale im Bahnhofsumfeld werden aktiviert und erhöht.
- Durch die Siedlungsrandbestimmungen und durch die Abstufung am Siedlungsrand werden klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen beim Bahnhof wird ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen. Mit den Gestaltungsplanpflichten wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen.

Die aktuell theoretisch mögliche Nutzungsdichte von rund 81 EW+AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen auf rund 84 EW+AP/ha ansteigen. Es wird dementsprechend mit einer Zunahme der Nutzungsdichte von ca. 4 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektare gerechnet.

Mit dem Masterplan ONN und der nachfolgenden umfassenden Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN wurde eine Gesamtschau gemacht, die auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

11 MITWIRKUNG

11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung (Gesamtvorlage) ab 24.9.2021 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Öffentliche Auflage und Gemeindeversammlung 2024 zu Paket 1
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung Paket 2 ab 26.9.2025 (60 Tage) und Orientierungsveranstaltung am 24.9.2025
- Gemeindeversammlung

11.2 1. kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 20.12.2021

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 5. August 2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2021 Auskunft.

Im Vorprüfungsbericht wird erläutert, dass diverse Revisionsinhalte nicht genehmigungsfähig seien, weil die Anpassung des Raumordnungskonzeptes des Kantons Zürich (ROK) gemäss Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans noch nicht vorliege und somit die Gemeinde Niederglatt noch dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» und nicht dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugewiesen ist.

Besprechung mit dem ARE

Diese Aussage steht im Widerspruch zur protokollierten Aussage des Kantons im Rahmen der Masterplanung ONN und im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN, dass die rechtskräftige Zuweisung zur «urbanen Wohnlandschaft» keine Genehmigungsvoraussetzung sei. Aus diesem Grund wurde mit dem ARE das Gespräch gesucht. Das ARE hat Verständnis für das Unverständnis der Gemeinde für den Vorprüfungsbericht gezeigt, konnte jedoch von seiner formal korrekten Beurteilung nicht abweichen. Der Gemeinderat beschloss daraufhin im Mai 2022 und Ende Oktober 2022, dass die Vorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt werden muss.

Paket 1

Das Paket 1 wurde in der Folge ausgearbeitet, erneut öffentlich aufgelegt und erneut vorgeprüft. Die bereinigte Fassung wurde schliesslich am 5. Juni 2024 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 18. Oktober 2024 durch den Kanton genehmigt.

Vorprüfungsinhalte zum Paket 2

Aufgrund der Vorprüfung 2021 wurden zudem am Revisionspaket 2 gegenüber der Gesamtvorlage folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung der Gestaltungsplanpflicht Seeblerstrasse bezüglich Störfallrisiken für das teilweise im Konsultationsbereich gelegene Gebiet Selig
- Das künftige Personenaufkommen entlang der Bahnlinie im Konsultationsbereich der Bahn bei maximaler Kapazitätsauserschöpfung wurde abgeschätzt und die zugehörige Ermittlung von Störfallrisiken wurde vorgenommen.
- Der Erschliessungsstand des Areals Seeblerstrasse wurde dargestellt. Das Gebiet ist erschlossen. In den Gestaltungsplanpflichten sind bezüglich Lärmschutzverordnung keine zusätzlichen Anforderungen erforderlich.
- Im Bereich Seeblerstrasse wurde die Bestimmung zur Baumpflanzung in die Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.
- Für den Bereich Seeblerstrasse IB10 wurden Hinweise zur Gefahrenkarte im Bericht aufgenommen.
- Auf die Umzonung der Wohnzonen im Bahnhofumfeld in WG-Zonen wurde verzichtet. Es ist somit kein Mindestgewerbeanteil von 20 % erforderlich.

Es wurden folglich alle Auflagen gemäss Vorprüfung berücksichtigt.

11.3 1. öffentliche Auflage

Einwendungen 2021

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 5. August 2021 wurde ab dem 24. September 2021 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

Sämtliche Einwendungen, welche Inhalte des Paket 1 betreffen, wurden im Rahmen der Vorlage Paket 1 behandelt. Aufgrund der Einwendungen aus der Auflage 2021 zum Paket 2 wurden folgende Änderungen an der Gesamtvorlage in Bezug auf das Paket 2 vorgenommen:

- Die Zonierung an der Seeblerstrasse wurde auf die Parzellengrenze angepasst.
- Die Möglichkeit der Aufteilung der Gestaltungsplanpflichten in 2 Gestaltungspläne wurde bereits in Paket 1 umgesetzt.
- Die Eisenbahnlinie wurde weitgehend entsprechend der Einwendung der Verkehrsfläche zugewiesen.

11.4 1. Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage 2021 fand eine erste Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Gesamtvorlage vom 5. August 2021 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen.

PZU-Stellungnahme 2021

Die Region PZU hat zur Gesamtvorlage Stellung genommen. Es wird festgestellt, dass aus Sicht der PZU mit den vorgesehenen Zonierungen das Zielbild zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan ausreichend berücksichtigt wird.

Folgende Anliegen wurden in Paket 1 aufgenommen:

- Anpassung der Formulierung zur Valetparkierung
- Aufnahme der Unterteilungsmöglichkeit von Gestaltungsplanpflichtgebieten in zwei Gestaltungspläne unter Voraussetzungen

In Paket 2 wurde folgendes Thema aufgenommen:

- Ergänzung der Gestaltungsplanpflichten mit Zielsetzungen zur Mobilität

Auf das Verlangen «fortschrittlicher Energieversorgungssysteme» in den Gestaltungsplanpflichten wurde verzichtet. Mit dem neuen Energiegesetz bestehen hier bereits hohe Anforderungen.

Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung
(Anhang)

Die PZU hat im Rahmen der Anhörung im Sinne der Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung Stellung genommen (siehe Anhang).

Aufgrund der Stellungnahme wurde das Gebiet Brunnenwiesen, das gemäss kommunaler Richtplanung als Mischzone vorgesehen war, überprüft. Das Gebiet wurde für eine Umzonung vorgesehen, weil davon ausgegangen wurde, dass ein Grossteil Wohnnutzungen vorhanden ist. Bei der Überprüfung und Konkretisierung im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wurde festgestellt, dass es sich beim Grossteil der vorhandenen Nutzungen um weitgehend reine Gewerbebetriebe handelt.

Heutige Situation



Durch eine Umzonung würde hier Druck auf die Betriebe entstehen und das Konfliktpotenzial (Lärm etc./Wohnen) würde erhöht. Im vorliegenden Bereich wird daher im Rahmen des Anordnungsspielraums vom kommunalen Richtplan abgewichen und auf eine Mischzone verzichtet.

**Vorprüfungsbericht vom
25. November 2025**

11.5 2. kantonale Vorprüfung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Paket 2 mit Datum vom 21.8.2025 wird dem ARE erneut zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 25.11.2025 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf den Genehmigungsvermerk zu Paket 1 auf dem Titelblatt von Zonenplan und BZO
- Korrektur Legende Zonenplan (ES-Zuordnung Erholungszonen)
- Bei allen Auf- und Umzonungen, welche die Wohnnutzungsreserven innerhalb der AGL erhöhen wurde nachgewiesen, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplanes für Entwicklungen innerhalb der AGL eingehalten sind.
- In den neuen Wohnzonen WG3 (Seeblerstrasse Nord und Süd) wurde entsprechend der Formulierung des kantonalen Richtplanes eine «Wohnanteilsbeschränkung» von 80% festgelegt
- Erläuterung und Begründung zur angestrebten baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan
- Präzisierung zum Grünanteil und zum Richtplaneintrag «Grünachse» im Bereich Zentrumszone sowie Überprüfung der Zweckmässigkeit der Abgrenzung der Zentrumszone aus räumlicher und funktionaler Sicht.
- Verzicht auf die Umzonung im Gebiet Bahnhofumfeld und Begründung.
- Aufnahme eines Sternchen-Artikels zur Mindestdichte im Bereich der WG3/60
- Nachweis der Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 24 rUSG bei neuen Wohnnutzungskapazitäten im lärmbelasteten Gebiet
- Erläuterung zu den ortsbaulichen Auswirkungen aufgrund der Aufhebung der GAL (Abstand für Gebäude)
- Präzisierung Art. 44 bezüglich kommunaler Richtplanvorgabe Wohngebiet mit Gewerbenutzung NG2 / Schlüsselgebiet Bahnhofumfeld Niederglatt und Lokalklimathematik
- Differenzierung der Gestaltungsplanpflicht-Artikel für die Gebiete Seeblerstrasse Nord und Süd
- Streichung der Bestimmung Art. 44 Abs. 2 (Übergangslösung für Gewerbebetriebe im Bereich der Seeblerstrasse Nord)
- Überprüfung der Abstellplatzvorgaben bezüglich der neuen übergeordneten Vorgaben (kant. Richtplan, reg. Richtplan, rGVK PZU+)
- Erläuterung zum geeigneten Mass der begrünteten Umgebungsflächen
- Präzisierung der Kompensationsmöglichkeiten der Grünflächenziffer und Verzicht auf den Baumerhalt als Kompensationsmassnahme

- Erläuterung zu wertvollen Lebensräumen im Bericht
- Die Anforderung an Mauern (Stützmauern etc.) wurde auf die Begrünung beschränkt. Auf eine Höhenstaffelung wurde verzichtet, weil diese gemäss ARE einer Gestaltungsanforderung entspricht, welche über die Einordnung bereits geregelt ist und daher als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurde.
- Aufnahme eines Artikels zu Naturgefahren und zum Objektschutz
- Überprüfung bezüglich Ausschlusses von Sonderrisikoobjekten in Gewerbebezonen
- Aufnahme des Inventars der Denkmalschutzobjekte von Überkommunaler Bedeutung und Sicherheitszonenplan im Bericht

11.6 2. öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Paket 2 mit Datum vom 21.8.2025 wurde ab dem 26.9.2025 öffentlich aufgelegt (60 Tage).

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

Aufgrund der Einwendungen wurde folgende Änderungen an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Aufteilung der Gestaltungsplanpflicht in zwei Perimeter (Bahnhofstrasse Ost und Bahnhofstrasse West)

11.7 2. Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Teilrevisionsvorlage Paket 2 vom 21.8.2025 wird von den Nachbargemeinden und der Region PZU zur Kenntnis genommen.

Neerach und Höri

Die Möglichkeit zur Stellungnahme wurde verdankt. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Niederhasli

Die Abgrenzung zwischen den Zonen neu WG3 und bestehend IB10 sei entsprechend dem Richtplan ONN in gerader Linie bis zur Gemeindegrenze zu ziehen.

Stellungnahme

Die Gemeinde Niederglatt unterstützt im Grundsatz die geplante Entwicklung im Bereich Seeblerstrasse und hält im Sinne der Potenzialstudie und der gemeinsam erarbeiteten kommunalen Richtplanung an den Absichten im Gemeindegrenzenbereich fest.

Allerdings bestehen zu wenig konkrete Planungen, um eine genaue Strassenführung festlegen zu könne, welche hier die Grenze der Zonierung bilden soll. Die Grundeigentümerschaft hat zurecht bemängelt, dass der in der Gewerbe- oder Industriezone verbleibende Grundstücksteil mit einer geraden Zonengrenze nicht nutzbar ist. Solange die gerade Strassenführung nicht konkreter geplant ist, musste daher am bisherigen Verlauf der Zonengrenze festgehalten werden.

Sollte die Strasse projektiert werden, kann im Rahmen eines Flächenabtauschs eine Lösung gefunden werden, so dass beide Parzellenteile genutzt werden können.

Auch wenn die gerade Zonengrenze nicht gezogen werden kann, besteht genug Spielraum um im Bereich der Gewerbe- / Industriezonenflächen eine gemeinsame Recyclinganlage zu realisieren falls sich dazu die Gelegenheit ergeben würde (Grundeigentum).

PZU

Die PZU macht diverse Hinweise stellt aber keine Anträge.

- Die Region anerkennt die Bestrebung der Gemeinde Niederglatt, im Bahnhofsumfeld zu verdichten. Diese Absicht deckt sich mit den Bestrebungen des regionalen Richtplans. Es ist davon auszugehen, dass bei einer baulichen Entwicklung an einer solch zentralen Lage die maximal zulässigen Nutzungsmasse genutzt werden. Die Region weist aber darauf hin, dass die angestrebte hohe bauliche Dichte in diesem Gebiet durch die Vorgaben der BZO nicht zwingend gewährleistet ist. Eine hohe bauliche Dichte wird nur erreicht, wenn die maximal zulässigen Nutzungsmasse gemäss BZO ausgeschöpft werden.

- Die angestrebte hohe Nutzungsdichte wird mit der Aufzoning Bahnhofsumfeld nur beim maximal zulässigen Ausbaugrad erreicht.
- Das Bahnhofsareal und die Gebiete Seeblerstr. liegen gemäss regionalem Richtplan in einem Eignungsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger. Die Gestaltungsplanvorgaben enthalten keine Zielvorhaben zur Energieversorgung. Es wäre wünschenswert, wenn dieser Verzicht im Erläuterungsbericht festgehalten wäre.
- Die Vorgabe des regionalen Richtplans im Areal Selig werden nur bei einer maximalen Ausnützung der zulässigen Nutzungsmasse gemäss BZO erreicht. Da für das Areal jedoch eine Gestaltungsplanpflicht besteht, ist davon auszugehen, dass bei einer baulichen Entwicklung, die vom regionalen Richtplan angestrebte hohe bauliche Dichte erreicht wird.

Die Hinweise zur Dichte werden in der Vorprüfung vom Kanton ebenfalls aufgenommen und wurden daher in der Vorlage spezifisch überprüft.

11.8 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage am **xx.xx.202x** **unverändert / mit folgenden Änderungen** festgesetzt.

11.9 Genehmigung

Genehmigung durch den Kanton Zürich

Nach der Festsetzung wird die Vorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

12 SCHLUSSBEMERKUNG

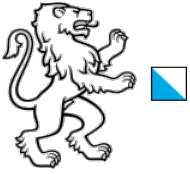
Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision Paket 2 zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG 1

AUSZUG MEHRWERTPROGNOSE

Datenexport (Stand öffentliche Auflage)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederglatt
Mutationsnummer	0089-NP-0009
Projektname	BZO 2. Paket
Datum (Export)	25.08.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmaßnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	55
- kommunaler Mehrwertausgleich	55
- kantonaler Mehrwertausgleich	0
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	55
- kommunaler Mehrwertausgleich	55
- kantonaler Mehrwertausgleich	0

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Niederglatt
Mutationsnummer	0089-NP-0009
Projektname	BZO 2. Paket
Datum (Export)	25.08.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 55

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 55

Mehrwert in Fr. 35'312'483

Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

ANHANG 2

ARBEITSPLATZZONEN- BEWIRTSCHAFTUNG

Auszug Stellungnahme PZU vom 23.11.2021

(Anhörung zur Gesamtvorlage welche die Umzonung des Gewerbegebietes vorsah)

Regionales Arbeitsplatzgebiet

Im regionalen Richtplan wird am Bahnhof Niederglatt ein regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Das regionale Arbeitsplatzgebiet wurde mit der Teilrevision ONN verkleinert zugunsten eines Mischgebiets rund um den Bahnhof. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die vorgesehene Entwicklung hin zu einem Mischgebiet grundeigentümergebunden gesichert.

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Im Rahmen der Teilrevision ONN wurde bereits ausführlich Stellung zur Anpassung des regionalen Arbeitsplatzgebiets in Niederglatt genommen (vgl. Planungsbericht zur Teilrevision ONN). Diese Überlegungen gelten nach wie vor. Entsprechend kann auf eine erneute Einschätzung gemäss den Vorgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung verzichtet werden.

ANHANG 3

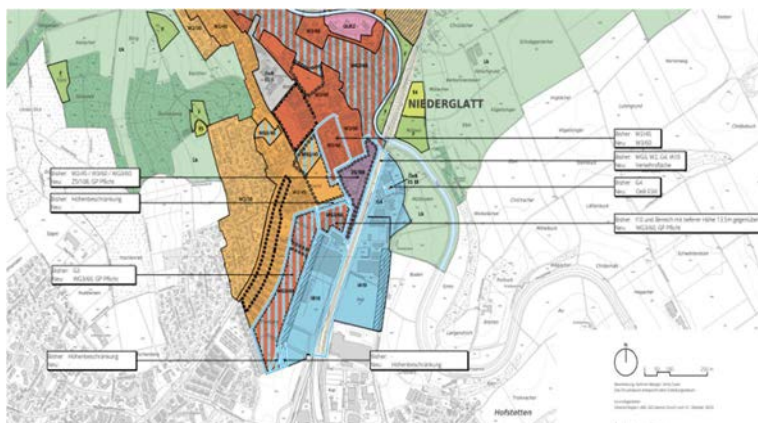
STÖRFALLGUTACHTEN & STELLUNGNAHME BAV

Teilrevision der Nutzungsplanung und geplante Aufzoning am Bahnhof Niederglatt

Störfallgutachten (Screening Bahn)

Kunde
Gemeinde Niederglatt

31. März 2025



Impressum

Datum

31.März 2025

07059.048

Verfasst von

Winfried Rendler,
Martin Schmidlin

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1
Postfach
CH-8133 Esslingen
T +41 44 387 15 22
F +41 44 387 15 00

Verteiler

Anita Suter, SUTER • VON
KÄNEL • WILD

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1. Ausgangslage	2
2. Teilrevision des Nutzungsplan	3
3. Störfallbeurteilung	4
3.1 Plausibilisierung der Störfallrelevanz	4
3.1.1 Methodik	4
3.1.2 Bahnlinie	4
3.1.3 Durchgangsstrasse	5
3.2 Screening Bahn	6
3.2.1 Methodik	6
3.2.2 Verwendete Daten	7
3.2.3 Personenaufkommen	7
3.2.4 Geförderte Fahrgutmenge	8
3.3 Risikosummenkurve	8
4. Schutzmassnahmen	11
5. Referenzen und Grundlagen	13
Anhang 1	
Anhang 2	
Anhang 3	

Zusammenfassung

Ausgangslage	<p>In der Gemeinde Niederglatt soll im Bereich des Bahnhofs eine Zentrumszone geschaffen werden, um die Urbanisierung gezielt zu fördern. Auf Grundlage des Richtprojekts wurde hierzu die Teilrevision der Nutzungsplanung – Paket 2 – erarbeitet. Ziel ist eine verdichtete Nutzung des Areals.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Konsultationsbereich der Bahnlinie, weshalb eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist.</p>
Störfallrelevanz	<p>Die Störfallrelevanz des Projektes ist aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung gegeben und die Risiken wurden mittels Screening Methodik ermittelt.</p>
Risikobeurteilung	<p>Das Risiko liegt aktuell und zukünftig im akzeptablen Bereich. Die Risikosummenkurve wird vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Baubereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie befinden sich im Wirkungsbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.</p>
Massnahmen	<p>Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe [4] - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlagenseitig anordnen.– Sicherstellen von vor direkter Hitzeeinwirkung möglichst gut geschützten Fluchtwegen. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.– Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.– Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.– Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.– Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.
Empfindliche Nutzung	<p>Empfindliche Einrichtungen, werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe [4] nicht empfohlen.</p>
Bauliche Schutzmassnahmen	<p>In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV [5] zu berücksichtigen.</p>

1. Ausgangslage

Situation

Im Rahmen der Teilrevision des Nutzungsplans (Paket 2) der Gemeinde Niederglatt soll im Umfeld des Bahnhofs eine neue Zentrumszone (Aufzoning) geschaffen werden, um die Urbanisierung gezielt zu fördern. Mit dieser Massnahme wird eine Verdichtung des betroffenen Areals angestrebt.

Einige der von der Teilrevision betroffenen Bereiche liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich–Bülach. Die Planung ist daher unter Berücksichtigung der Vorgaben der Störfallvorsorge entsprechend zu koordinieren.

Die Firma SUTER • VON KÄNEL • WILD (SKW) hat mittels der Scannerzellen-Methode gemäss [4] die Risikorelevanz der Planung geprüft. Ergänzend dazu ist eine detaillierte Risikoabschätzung nach den Vorgaben der Planungshilfe [4] erforderlich.

Zudem ist eine Stellungnahme des Bundesamts für Verkehr (BAV) hinsichtlich der Tragbarkeit der Störfallrisiken einzuholen.

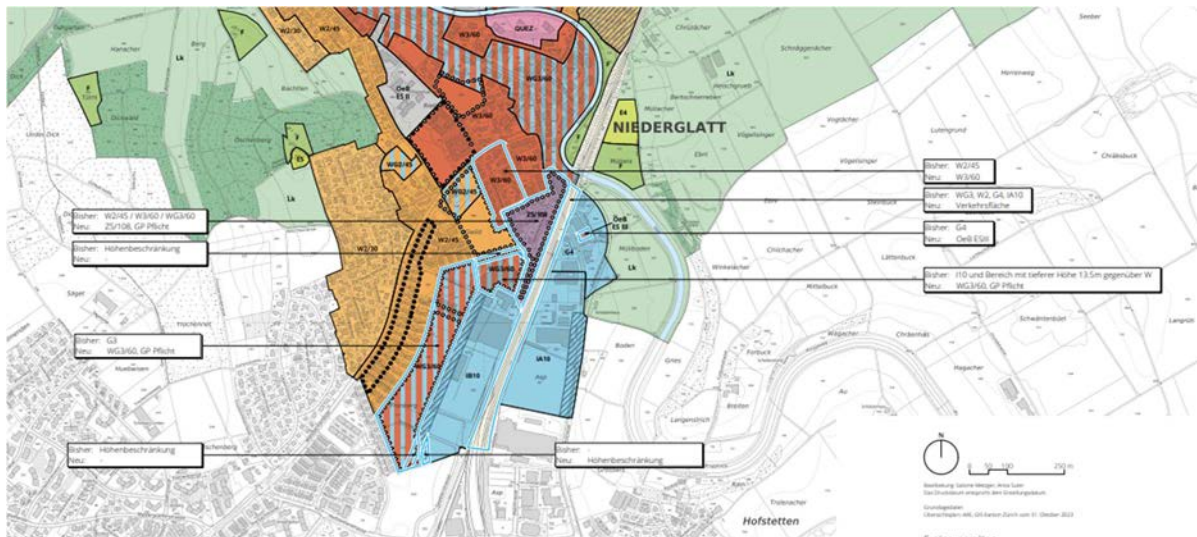


Abb. 1 Zonenplan der Teilrevision Nutzungsplanung -Paket 2

Konsultationsbereiche Bahn und Strasse

Die Teilrevision des Nutzungsplans befindet sich teilweise im Konsultationsbereich der Bahnlinie und eine Koordination mit der Störfallvorsorge ist angezeigt (Art. 11a, StFV). Weiterhin kreuzt die Zürcherstrasse (Durchgangsstrasse ohne Konsultationsbereich) im nördlichen Bereich die Planung (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Konsultationsbereiche Störfallverordnung

Die Entwicklungsgebiete liegen grösstenteils im Konsultationsbereich der Bahn (rot / orange) Quelle GIS-Kt. ZH. Zudem kreuzt die Zürcherstrasse (Durchgangsstrasse, blau) am nördlichen Ende die Planung.

Störfallgutachten Teilrevision des Nutzungsplan

Die Risikosituation beim betroffenen Standort wird im vorliegenden Bericht für die aktuelle und die zukünftige Situation unter Berücksichtigung der geplanten Arealentwicklung und des künftigen Gefahrgutaufkommens beurteilt. Dabei wird in einem ersten Schritt die bereits von SKW erstellte Prüfung der Störfallrelevanz plausibilisiert und anschliessend die Risikosituation mittels Screening-Methodik untersucht.

Das Gutachten beschränkt sich auf Untersuchungen zum Schadensindikator Personenschaden, da die Entwicklung des Standortes auf die Umweltrisiken (Grundwasser und Oberflächengewässer) keinen Einfluss hat.

2. Teilrevision des Nutzungsplan

Aufzoning der Areale

Für die in Abb. 1 dargestellten Areale soll eine Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Aufzoning der Areale durchgeführt werden. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Paket 2 soll im Sinne einer Urbanisierung im Bahnhofsumfeld eine neue Zentrumszone eingeführt werden. In der Zentrumszone soll eine durchmischte Nutzung und insbesondere in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte oder mindestens gewerbliche Nutzungen aufweisen. Die ausführliche Beschreibung der Anpassung des Zonenplans können dem Dokument [8] entnommen werden.

Aufgrund der Angaben in [8] wurde von SKW das aktuelle und zukünftige Bevölkerungsaufkommen im relevanten Bereich um die Bahnlinie ermittelt (vgl. Anhang 1).

3. Störfallbeurteilung

3.1 Plausibilisierung der Störfallrelevanz

3.1.1 Methodik

Scanner-Zelle

In einem ersten Schritt wird die Störfallrelevanz anhand der in der Planungshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung beschriebenen Methodik (vgl. Schritt 2 und Anhang 4 und 5 in [4]) überprüft. Die Beurteilung erfolgt durch Ermittlung des Bevölkerungsaufkommens im Einflussbereich der Gefahrenquellen (Scanner-Zelle, vgl. [4], Anhang 5).

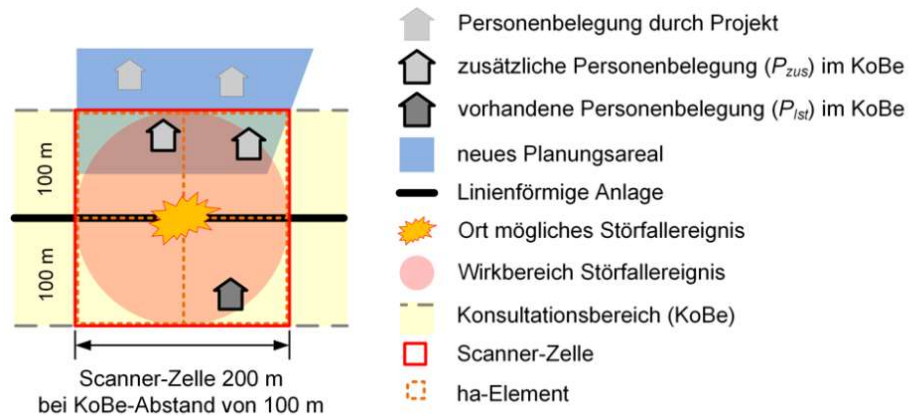


Abb. 3 Scannerzelle bei linienförmigen Anlagen

Anwendung der 4 x 1 ha Scanner-Zelle bei linienförmigen Anlagen mit Konsultationsbereich-Abstand von 100 m (Abbildung 10 in [4])

Das aktuelle und das zukünftige Bevölkerungsaufkommen wird addiert und mit dem Referenzwert gemäss Anhang 1 in der Planungshilfe [4] verglichen. Bei einer Überschreitung der Referenzwerte wird das Projekt als störfallrelevant betrachtet.

3.1.2 Bahnlinie

Relevanz Bahnlinie

Ein Teil der Planungsareale befindet sich im Einflussbereich der Bahnlinie (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**1 und 2). Der Referenzwert von 400 Personen (vgl. Anhang 1 in [4]) wird unter Berücksichtigung der geplanten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Anhang 1) überschritten, und die Entwicklung ist somit störfallrelevant.



Abb. 4 Hektarraster im Einflussbereich der Bahnlinie

Die rot umrandeten Zellen entsprechen dem Hektarraster; jeweils vier Hektarzellen bilden zusammen eine Scannerzelle.

Quelle: Teilrevision Nutzungsplanung, Niederglatt – Paket 2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Scanner-Zelle	Aktuelles Bevölkerungsaufkommen	Zukünftiges Bevölkerungsaufkommen	Zusätzliches Bevölkerungsaufkommen	Referenzwert Risikorelevanz Bevölkerung (Anzahl Personen)*	Störfallrelevant
A	387	493	106	400	ja
B	435	551	116	400	ja
C	403	461	58	400	ja
D	369	397	28	400	nein

Tab. 1 Aktuelles und zukünftiges Bevölkerungsaufkommen innerhalb der Scanner – Zellen (4 ha), *Quelle: Anhang 1 in [4]

Die Risikorelevanz ist bei drei der vier Scanner - Zellen gegeben. Bei den Scanner-Zellen B und C ist schon heute der Referenzwert überschritten. Durch die in der Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehene Aufzonung wird auch die Scanner-Zelle A risikorelevant.

3.1.3 Durchgangsstrasse

Relevanz Durchgangsstrasse

Die vorliegende Teilrevision Paket 2 kreuzt im nördlichen Teil die Zürcherstrasse. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) dieser Durchgangsstrasse liegt bei 7'645 Fahrzeugen (vgl. Anhang 2). Somit liegt für die Arealentwicklungen kein Referenzwert gemäss [4] vor. Die Strasse als Gefahrenquelle wird nachfolgend nicht weiter untersucht.

3.2 Screening Bahn

3.2.1 Methodik

Screening-Applikation TgG

Das Störfallgutachten wird anhand der geltenden und anerkannten Screening Methodik für Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn durchgeführt [1]. Für die Ermittlung der Summenkurve hinsichtlich der Personenrisiken wird die Screening-Applikation zum Transport gefährlicher Güter auf dem Eisenbahnnetz (TgG) verwendet [2]. Damit werden das Ausmass (A) (Anzahl Todesopfer) infolge eines Gefahrgutunfalles auf der Schiene anhand der drei Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor und die Wahrscheinlichkeit (W) eines entsprechenden Ereignisses ermittelt. Die ermittelten Daten werden als Gesamtrisikosummenkurve im W/A-Diagramm dargestellt (siehe Abb. 55).

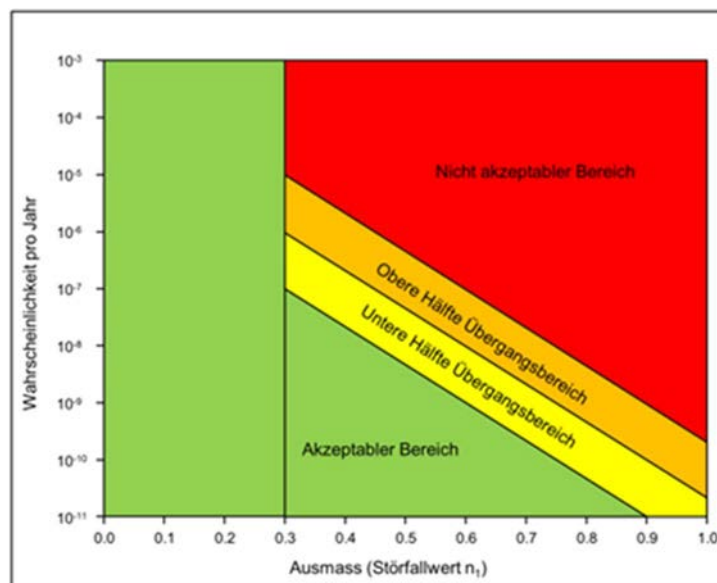


Abb. 5 W/A-Diagramm

Das W/A Diagramm zeigt die vier Risikobereiche, die die Risikotragbarkeit definieren.

Risikobeurteilung

Aufgrund des Verlaufs der berechneten Risikokurven kann die Tragbarkeit des Risikos beurteilt werden. Im grünen Bereich wird das Risiko als akzeptabel beurteilt. Der gelbe und der orange Bereich bilden zusammen den Übergangsbereich, in welchem für die Risikobeurteilung seitens der Vollzugsbehörde eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Im roten Bereich wird das Risiko als nicht tragbar beurteilt und es sind zwingend Massnahmen zur Risikoreduktion umzusetzen.

Für das Screening wird das gesamte Eisenbahnnetz in Abschnitte von je 100 m Länge eingeteilt. Diese werden als Subelemente bezeichnet. Für jedes Subelement wird jeweils an einem Punkt das Risiko ermittelt. In der Screening-Applikation werden jeweils um die Punkte die vier Abstandsbereiche von 0 – 50 m, 50 – 250 m, 250 – 500 m und 500 – 2'500 m gebildet, in welchen das Personenaufkommen erfasst wird. In den Standarddaten der Screening-Applikation sind die punktgenauen Daten des Bundesamtes für Statistik für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinterlegt [2].

Eingabedaten

3.2.2 Verwendete Daten

Alle verwendeten Eingabewerte sind im Anhang 3 ersichtlich. Mit Ausnahme des Personenaufkommens (Kapitel 3.2.3) und der beförderten Gefahrgutmenge (Kapitel 3.2.4) wurden keine Eingabewerte in der Screening-Applikation verändert.

Segmente S211- S212

Subelemente 76000412 bis
76000622

3.2.3 Personenaufkommen

Für die Risikoabschätzung der Ist-Situation wurden die bestehenden Daten der Segmente S211 und S212, Subelemente 76000412 bis 76000622 verwendet (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Für die Areale im betrachteten Bereich ohne Veränderung wurden die von SKW ermittelten Personendaten (vgl. Anhang 1) im Sinnen einer konservativen Abschätzung verwendet. Für die Situation nach Entwicklung des Standortes gemäss Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2 wurde das zusätzliche Personenaufkommen berücksichtigt.

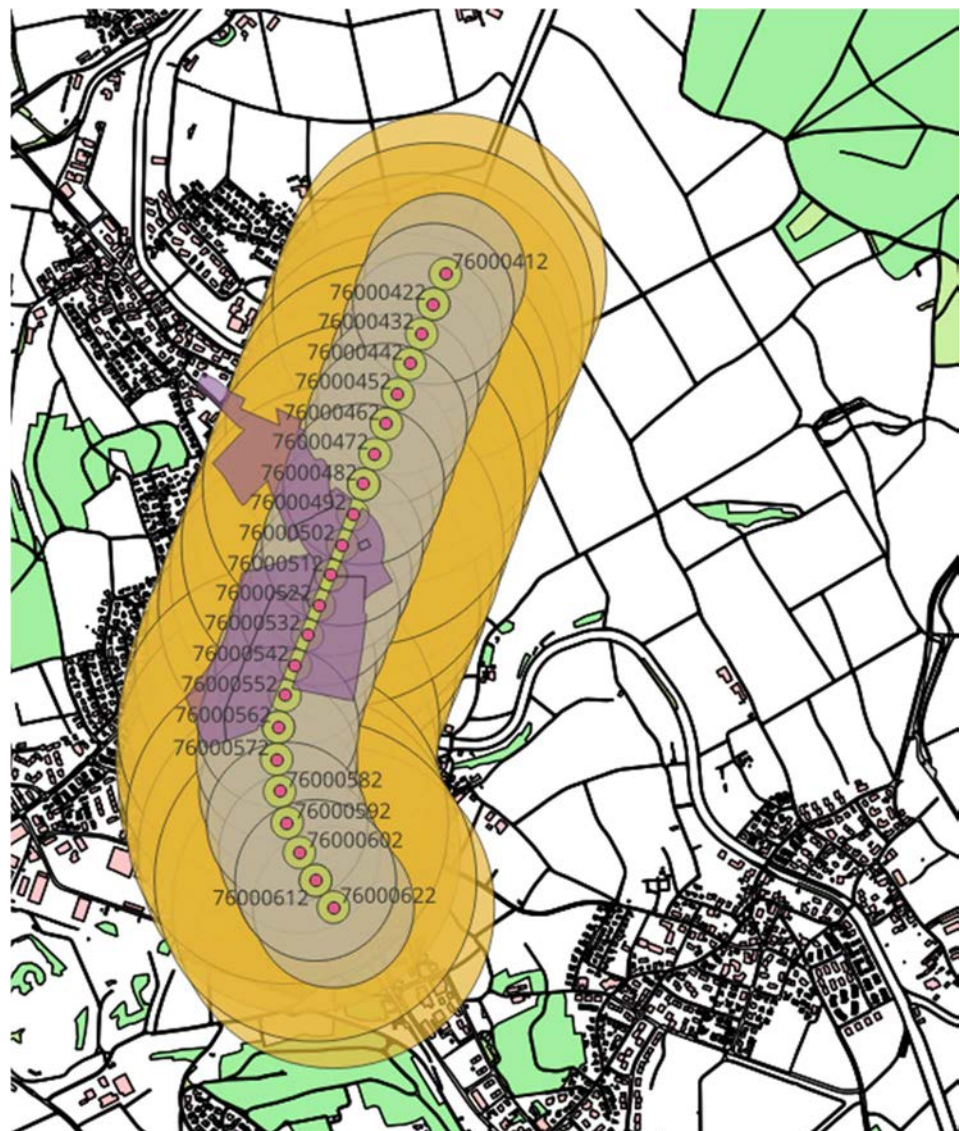


Abb. 6 Abstandbereiche von 0–50 m, 50–250 m sowie 250–500 m um die Subelemente 76000412 bis 76000622.

Violett dargestellt sind jene Areale, die entwickelt werden sollen und innerhalb des Abstandsbereichs von 0–500 m liegen.

Personenaufkommen Projektareal

Die Anwohner- und Arbeitsplatzdichten wurden für die Abstandsbereiche 0–50 m, 50–250 m sowie 250–500 m zur Störfallanlage ermittelt¹. Grundlage hierfür bildeten die Angaben von SKW (vgl. Anhang 1), welche auf die Flächen der zu entwickelnden Areale umgerechnet wurden. Die daraus resultierenden Bevölkerungsdichten (Wohn- und Arbeitsbevölkerung, jeweils in Personen pro km²) wurden mithilfe eines Geoinformationssystems den jeweiligen Abstandsbereichen der Subelemente zugeordnet.

Das aktuelle und das ermittelte zukünftige Personenaufkommen pro Subelement kann Anhang 3, entnommen werden.

Risikoberechnung

Die vorliegenden Risikoberechnungen wurden anhand der Subelemente 7600412 bis 7600622 durchgeführt, welche die relevanten Gefährdungsbereiche von Benzin und Propan bis maximal 500^om abdecken.

3.2.4 Geförderte Gefahrgutmenge

Gefahrgutmenge Segmente S211 – S212

Für das Störfallgutachten der Ist-Situation wurden die bestehenden Daten verwendet. Für die zukünftige Situation wurde eine mögliche Steigerung des Gefahrgutaufkommens um 20 % bei gleichbleibender Verteilung der Leitstoffe berücksichtigt².

3.3 Risikosummenkurve

Die Summenkurven für die Ist-Situation und für die Situation nach Entwicklung der Areale sind in den Abb. 88 bis Abb. 10 dargestellt. Die Summenkurve wurde über den gesamten Streckenabschnitt (ca.2 km) ermittelt. Die verwendeten Eingabewerte sind im Anhang 3 ersichtlich. Da alle Subelemente aktuell und zukünftig Risiken im akzeptablen Bereich aufweisen (vgl. Abb. 7), wurde darauf verzichtet, die Summenkurve für kleiner Abschnitte zu untersuchen.

Aus Abb. 11 lassen sich das aktuelle Risiko, das Risiko nach Arealentwicklung sowie das Risiko nach Arealentwicklung und einer Zunahme der Gefahrguttransporte ablesen (jeweils für alle Leitstoffe).

¹ Gemäss Bahnscreening wird Chlor nicht in relevanten Mengen auf dieser Strecke transportiert und die entsprechenden Risiken sind deutlich im akzeptablen Bereich (vgl. Abb. 8). Dementsprechend sind schädliche Auswirkungen in grösseren Distanzen nicht zu erwarten. Zudem sind aufgrund der grossen Wirkdistanzen von Chlor gemäss [4] die Risiken primär durch Sicherheitsmassnahmen an der Quelle zu reduzieren. Entsprechend wurde auf eine Anpassung der Bevölkerungswerte im Abstandsbereich 500 - 2500 m verzichtet.

² Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge 1.2

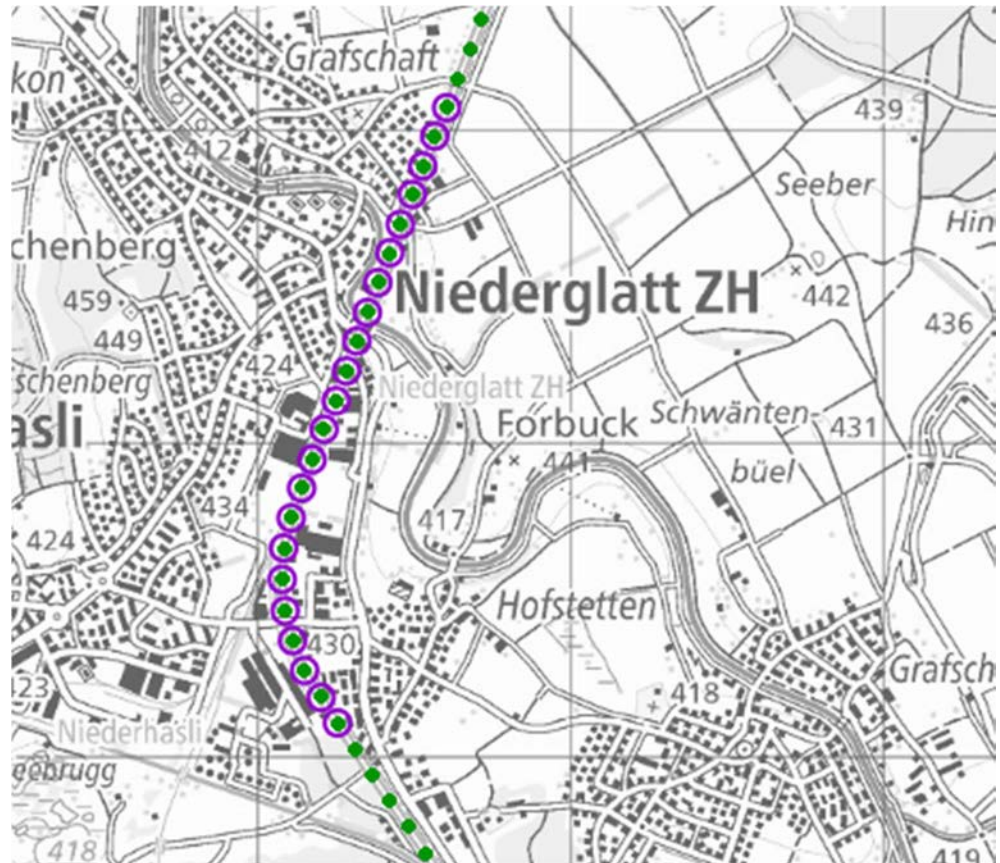


Abb. 7 Ampelwerte der betrachteten Subelemente

Es sind die ausgewählten Subelemente der zukünftigen Situation ersichtlich. Die grüne Einfärbung der Punkte zeigt an, dass das Risiko als akzeptabel beurteilt wird.

Risiko-Summenkurven
Ist-Situation

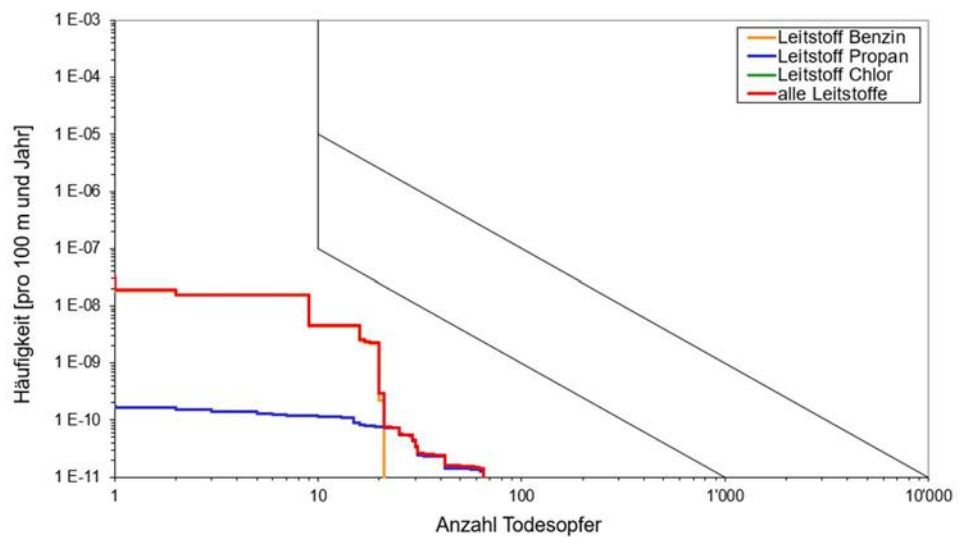


Abb. 8 Summenkurve Personenrisiken Ist-Situation

Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

Wie aus Abb. 8 ersichtlich ist, verläuft die Risikosummenkurve für die aktuelle Situation vollständig im akzeptablen Bereich. Bei einer Entwicklung des Areals gemäss Teilrevision Nutzungsplanung erhöht sich das Personenrisiko (Abb. 9) bleibt aber selbst unter konservativen Annahmen (Gefahrguttransporte plus 20 %, Abb. 10) im akzeptablen Bereich.

Risiko-Summenkurven
mit Arealentwicklung

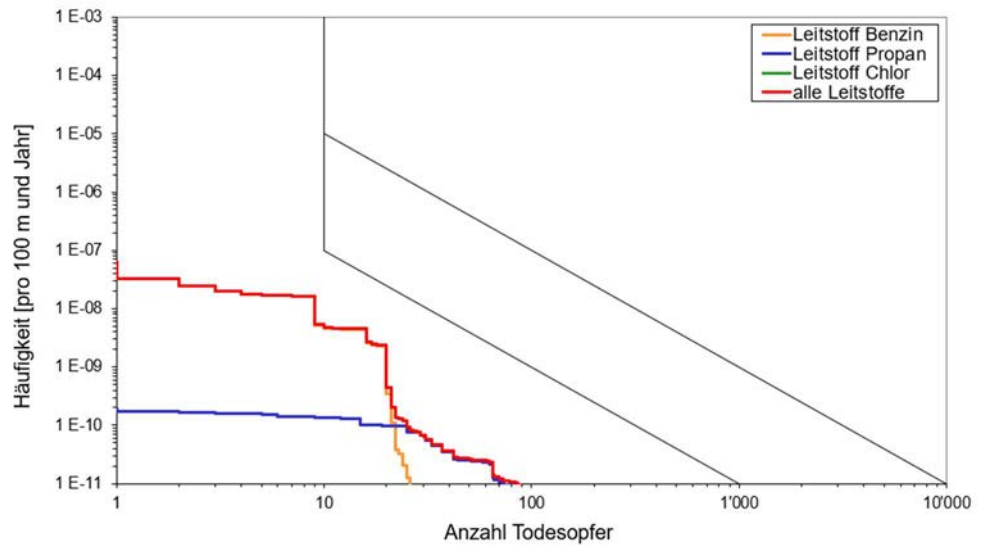


Abb. 9 Summenkurve Personenrisiken Situation gemäss Arealentwicklung Teilrevision der Nutzungsplanung Niederglatt

Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

Risiko-Summenkurven
mit Arealentwicklung und Zunahme Gefahrgut

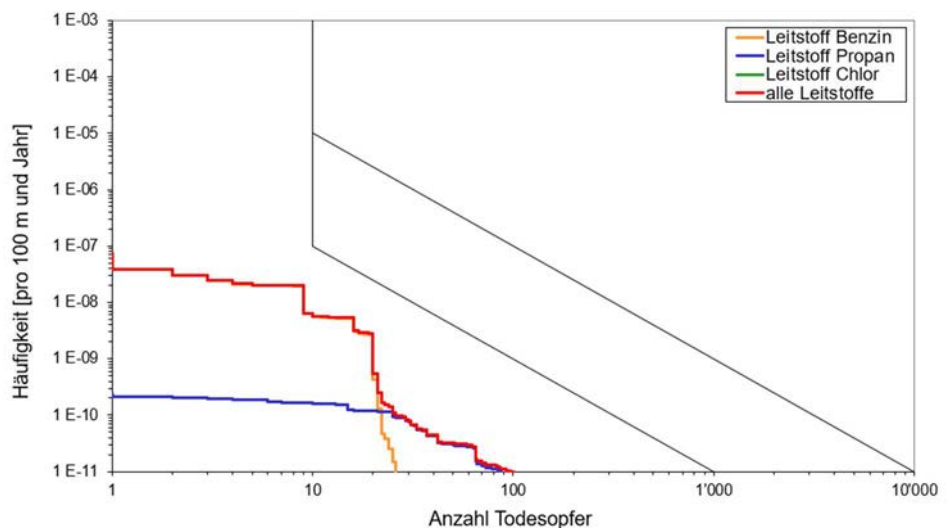


Abb. 10 Summenkurve Personenrisiken Situation gemäss Arealentwicklung Teilrevision der Nutzungsplanung Niederglatt plus 20% Gefahrgutaufkommen

Die Risikosummenkurven der einzelnen Leitstoffe im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) sowie des Gesamtrisikos sind im W/A-Diagramm abgebildet

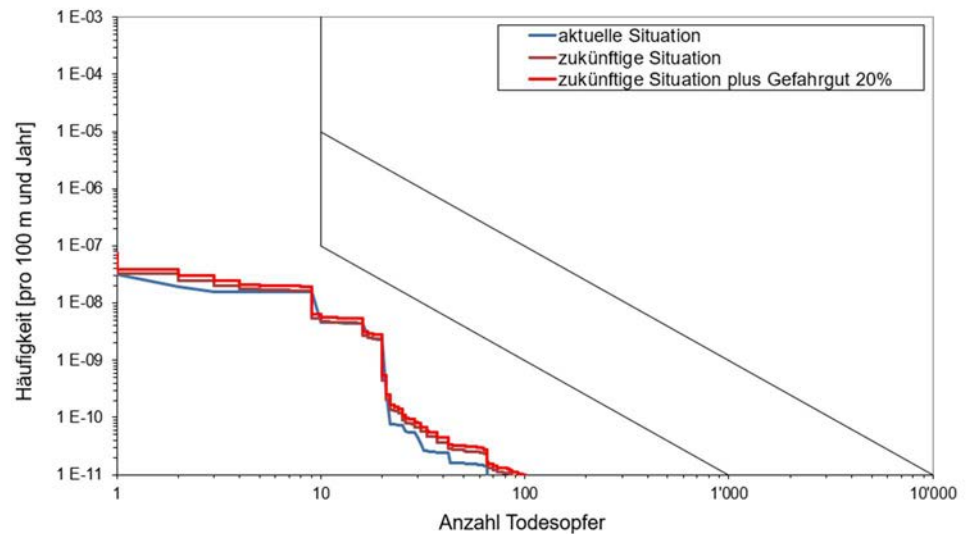


Abb. 11 Entwicklung der Summenkurven für das Gesamtrisiko (alle Leitstoffe)

Es ist die Entwicklung des Gesamtrisikos im Untersuchungsbereich (Subelemente 76000412 bis 76000622) im W/A-Diagramm abgebildet.

Risikobeurteilung

Das Risiko wird aktuell und zukünftig vom Leitstoff Benzin dominiert. Insbesondere die Projektbereiche die unmittelbar an die Bahnlinie angrenzen (siehe Abb. 1) befinden sich im Wirkungsbereich einer möglichen Hitzeeinwirkung durch einen Benzin Lachenbrand. Die restlichen Baubereiche sind weiter entfernt und durch die vorgelagerten Gebäude geschützt.

Durch die Umsetzung der Teilrevision des Nutzungsplanes Niederglatt erhöht sich das Risiko bleibt aber im akzeptablen Bereich und die durch die Aufzonung verursachte Risikoerhöhung kann als akzeptabel beurteilt werden.

4. Schutzmassnahmen

Da der Standort die Teilrevision des Nutzungsplanes Niederglatt teilweise im Konsultationsbereich der Bahn liegt, ist gemäss Art. 11a StFV eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich. Die Risiken nach der Realisierung des Nutzungsplans bewegen sich im akzeptablen Bereich. Aufgrund der Störfallrelevanz sind bei der Planung der einzelnen Projekte unabhängig vom Risiko einfache Schutzmassnahmen gemäss Planungshilfe [4] - wo sinnvoll und möglich - zu erwägen, um das Risiko zu reduzieren:

- Ohnehin eingeplante und notwendige sekundäre Nutzungen wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser, Erschliessungsstrassen und Parkflächen anlageseitig anordnen.
- Sicherstellen von Fluchtwegen möglichst gut geschützt vor direkter Hitzeeinwirkung. Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwegen sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.

-
- _ Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
 - _ Terraingestaltung zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter gegen das Gebäude. Bei der Zufahrt zu Tiefgaragen sollte mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff verhindert werden.
 - _ Anordnung von Räumen mit einer hohen Personenbelegung oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten auf der anlagenabgewandten Seite.
 - _ Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.

Empfindliche Einrichtungen, Objekte mit erschwelter Evakuierbarkeit der Bevölkerung (aufgrund reduzierter Mobilität der Bevölkerung oder grossen Personenansammlungen) werden im Konsultationsbereich gemäss Planungshilfe [4] nicht empfohlen.

In Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle sind für die Fassadengestaltung die baulichen Massnahmen gemäss Leitfaden Schutzmassnahmen StFV [5] zu berücksichtigen.

5. Referenzen und Grundlagen

- [1] Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn – Methodik & Datenaufbereitung Screening Personenrisiken 2014, Bundesamt für Verkehr (BAV), Februar 2015.
- [2] Screening-Applikation zum Transport gefährlicher Güter auf dem Eisenbahnnetz (TgG, Version Applikation 3.0.0, Version Datenbank 2.1.1.1, Standarddaten 26.06.2023), Bundesamt für Verkehr.
- [3] Aktualisierung Screening Personen- und Umweltrisiken 2018, Dokumentation Parameteraktualisierung, BAV, 13.03.2020.
- [4] Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al. 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern.
- [5] Schutzmassnahmen StfV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Leitfaden Partnerschaft Störfallvorsorge, September 2020.
- [6] Eisenbahnanlagen, Ein Modul des Handbuchs zur Störfallverordnung (StfV), Umwelt-Vollzug, Störfallvorsorge, BAFU, 2018.
- [7] Erfassung der Bevölkerungsdaten für die Störfallvorsorge (Kurzversion zur Parameterstudie Bevölkerungsdaten), 12. Dezember 2016, Partnerschaft Störfallvorsorge
- [8] 20250131_Niederglatt_Auszug_Bericht_Störfall.
- [9] 20250131_Niederglatt_Auszug_BZO_Störfall.
- [10] 20250131_Niederglatt_Teilrevision_Nutzungsplanung_Zonenplan_5000_Paket2_Entwurf

Anhang 1

Ermittlung des Bevölkerungsaufkommens SUTER • VON KÄNEL • WILD

Kapazitätsschätzung Konsultationsbereich Störfall (SKW)

Fläche pro AP I:	150 m ²	Fläche pro AP G:	90 m ²
Fläche pro EW:	50 m ²		

heutige Zonierung									
Nr.	Zonenfläche in Zelle	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe	Geschossfläche Total	EW+AP	Pvoll	
1	3956	G4		4	15824	4.5 Gewerbe	3516	39	39
2	9170	G4		4	36680	4.5 Gewerbe	8151	91	91
3	3777	G4		4	15108	4.5 Gewerbe	3357	37	98
	5504	IA10		10	55040	6 Industrie	9173	61	
4	8623	IA10		10	86230	6 Industrie	14372	96	96
5	8502	IA10		10	85020	6 Industrie	14170	94	94
6	8079	IB10		10	80790	6 Industrie	13465	90	90
7	8005	IB10		10	80050	6 Industrie	13342	89	89
8	5773	IB10		10	57730	6 Industrie	9622	64	120
	4394	W2/45	AZ	45%	2	1977	791	2768	55
9	9507	W2/45	AZ	45%	2	4278	1711	5989	120
	437	W3/60	AZ	60%	3	262	70	332	7
10	727	W2/45	AZ	45%	2	327	131	458	9
	2790	W3/60	AZ	60%	3	1674	446	2120	42
	5219	WG3/60	AZ	60%	3	3131	835	3966	79

neue Zonierung									
Nr.	Zonenfläche in Zelle	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe	Geschossfläche Total	EW+AP	Pref Bev (voll neu)	Pzus
	3956	G4		4	15824	4.5 Gewerbe	3516	39	39
	8432	G4		4	33728	4.5 Gewerbe	7495	83	130
	738	OEB			4092	3.5 Notunterkunft	1169	47	
	3777	G4		4	15108	4.5 Gewerbe	3357	37	98
	5504	IA10		10	55040	6 Industrie	9173	61	
	8623	IA10		10	86230	6 Industrie	14372	96	96
	8502	IA10		10	85020	6 Industrie	14170	94	94
	8079	IB10		10	80790	6 Industrie	13465	90	90
	3796	IB10		10	37960	6 Industrie	6327	42	117
	1696	Z5/108	AZ	108%	5	1832	0	1832	37
	2512	WG3/60	AZ	60%	3	1507	402	1909	38
	3426	WG3/60	AZ	60%	3	2056	548	2604	52
	4440	Z5/108	AZ	108%	5	4795	0	4795	96
	131	W2/45	AZ	45%	2	59	24	83	2
	8008	Z5/108	AZ	108%	5	8649	0	8649	173
	5847	Z5/108	AZ	108%	5	6315	0	6315	126
	1609	W3/60	AZ	60%	3	965	257	1223	24

Kapazitätsschätzung gesamte Zonen (SKW)

heutige Zonierung									neue Zonierung									Zunahme:
Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP		Zonenfläche	Zone	AZ	Anz. VG	Geschossfläche in VG	Geschossfläche in AG	Geschossfläche Total	EW+AP		
3970	WG3/60	60%	3	2382	635	3017	60		3970	Z5/108	108%	5	4288	0	4288	86		
1686	W3/60	60%	3	1012	270	1281	26		1686	Z5/108	108%	5	1821	0	1821	36		
14886	W2/45	45%	2	6699	2679	9378	188		14886	Z5/108	108%	5	16077	0	16077	322		
Fläche									Fläche									
	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP			Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP		
3141	IB10	10	31410	6 Industrie		5235	35		3141	Z5/108	108%	5	3392	0	3392	68		203
23683							308		23683							512		
Zonenfläche									Zonenfläche									
738	G4	4	2952	4.5 Gewerbe		656	7		738	OEB		4092	3.5 Notunterkunft		1169	47		39
Fläche									Fläche									
	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP			Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP		
13682	IB10	10	136820	6 Industrie		22803	152		13682	WG3/60	60%	3	8209	2189	10398	208		
55174	G3	3	165522	4.5 Gewerbe		36783	409		55174	WG3/60	60%	3	33104	8828	41932	839		486
68856							561		68856							1047		
Zonenfläche									Zonenfläche									
18390	W2/45	45%	2	8276	3310	11586	232		18390	W3/60	60%	3	11034	2942	13976	280		48
Unveränderte Zonen im Bahnumfeld									Unveränderte Zonen im Bahnumfeld									
	Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP			Zone	BMZ	BM	Geschosshöhe		Geschossfläche Total	EW+AP		
58730	IB10	10	587300	6 Industrie		97883	653		58730	IB10	10	587300	6 Industrie		97883	653		0
57098	IA10	10	570980	6 Industrie		95163	634		57098	IA10	10	570980	6 Industrie		95163	634		0
23822	G4	4	95288	4.5 Gewerbe		21175	235		23822	G4	4	95288	4.5 Gewerbe		21175	235		0

Anhang 2

Durchschnittlicher täglicher Verkehr Zürcherstrasse Nieder- glatt

Belastung (Fahrzeuge) des schweizerischen Strassennetzes nach Fahrzeugkategorien (Personen- und Güterverkehr) 2017 (Bundesamt für Raumentwicklung ARE)	
Streckennummer	1177730
Alle Fahrzeuge, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	8943
Personenwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	8010
Lieferwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	604
Lastwagen, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	244
Lastzug, durchschnittlicher Werktagverkehr (DWV)	86
alle Fahrzeuge, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	7645
Personenwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	6870
Lieferwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	524
Lastwagen, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	188
Lastzug, durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)	63
alle Fahrzeuge, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	735
Personenwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	635
Lieferwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	66
Lastwagen, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	25
Lastzug, Morgenspitze (MSP, 7h-8h)	9
alle Fahrzeuge, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	955
Personenwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	835
Lieferwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	85
Lastwagen, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	25
Lastzug, Abendspitze (ASP, 17h-18h)	9

[Copyright & Datenschutzerklärung](#) [Drucken](#)

Anhang 3

Eingabedaten

- _ Eingabedaten aktuelle Situation
- _ Eingabedaten zukünftige Situation ohne Verkehrszunahme
- _ Eingabedaten zukünftige Situation mit Verkehrszunahme

Eingabedaten aktuelle Situation

Identifikation								Relevanzkriterium	Info Risikoaggregation		
Nr. Subelement	X-Koordinate (LV95)	Y-Koordinate (LV95)	H-Koordinate	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrutmengentotal (ungewichtet)	Element	Segment	Cluster
Nr. Subelement	-	-	-	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrfgut total	Element	Segment	Cluster
-	-	-	-	-	km	-	-	t/Jahr	-	-	-
76000412	2680602	1261073	422	760	16.2	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000422	2680565	1260980	422	760	16.1	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000432	2680528	1260887	423	760	16.0	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000442	2680492	1260794	419	760	15.9	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000452	2680455	1260701	417	760	15.8	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000462	2680419	1260607	415	760	15.7	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000472	2680384	1260514	415	760	15.6	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000482	2680349	1260420	416	760	15.5	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000492	2680315	1260326	418	760	15.4	Niederglatt	ZH	1246916	S21201	S212	
76000502	2680283	1260231	422	760	15.3	Niederglatt	ZH	1246916	S21201	S212	
76000512	2680247	1260138	423	760	15.2	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000522	2680211	1260045	427	760	15.1	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000532	2680174	1259952	434	760	15.0	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000542	2680137	1259859	429	760	14.9	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000552	2680104	1259764	426	760	14.8	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000562	2680084	1259667	426	760	14.7	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000572	2680079	1259567	428	760	14.6	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000582	2680088	1259467	430	760	14.5	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000592	2680111	1259370	431	760	14.4	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000602	2680149	1259278	429	760	14.3	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000612	2680199	1259191	430	760	14.2	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000622	2680255	1259108	437	760	14.1	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	

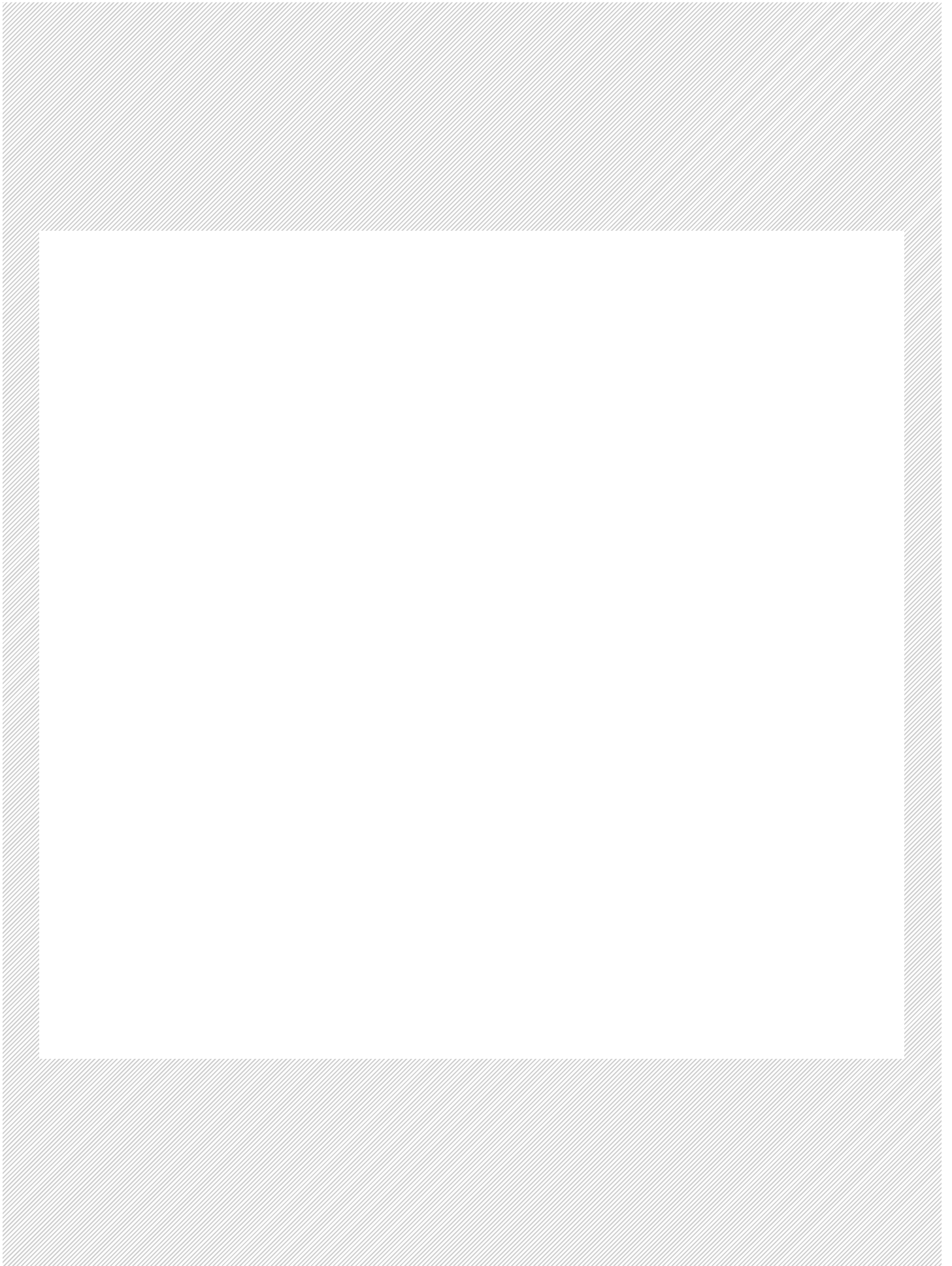
Einflussgrößen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrutmengen Personenrisiken				
länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrutmengentotal LS Benzin (gewichtet)	Gefahrutmengentotal LS Propan	Gefahrutmengentotal LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrutmengentotal
länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrfgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	673'935	26'567	203	4%	1.00

Einflussgrößen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrutmengen Personenrisiken				
Länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrutmengentotal LS Benzin (gewichtet)	Gefahrutmengentotal LS Propan	Gefahrutmengentotal LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrutmengentotal
Länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrfgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385'952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552'422	6'877	50	0%	1.00

Eingabedaten zukünftige Situation

Identifikation							Relevanzkriterium	Info Risikoaggregation			
Nr. Subelement	X-Koordinate (LV95)	Y-Koordinate (LV95)	H-Koordinate	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgutmenge total (ungewichtet)	Element	Segment	Cluster
Nr. Subelement	-	-	-	DfA-Linie	DfA-km	Name	Kanton	Gefahrgut total	Element	Segment	Cluster
-	-	-	-	-	km	-	-	t/Jahr	-	-	-
76000412	2680602	1261073	422	760	16.2	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000422	2680555	1260980	422	760	16.1	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000432	2680528	1260887	423	760	16.0	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000442	2680492	1260794	419	760	15.9	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000452	2680455	1260701	417	760	15.8	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000462	2680419	1260607	415	760	15.7	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000472	2680384	1260514	415	760	15.6	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000482	2680349	1260420	416	760	15.5	Niederglatt Nord / Niederglatt	ZH	1246916	S21202	S212	
76000492	2680315	1260326	418	760	15.4	Niederglatt	ZH	1246916	S21201	S212	
76000502	2680283	1260231	422	760	15.3	Niederglatt	ZH	1246916	S21201	S212	
76000512	2680247	1260138	423	760	15.2	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000522	2680211	1260045	427	760	15.1	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000532	2680174	1259952	434	760	15.0	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000542	2680137	1259859	429	760	14.9	Niederglatt	ZH	1535744	S21201	S212	
76000552	2680104	1259764	426	760	14.8	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000562	2680074	1259667	426	760	14.7	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000572	2680049	1259567	428	760	14.6	Tanklager Niederhasli / Niederglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000582	2680024	1259467	430	760	14.5	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000592	2680111	1259370	431	760	14.4	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000602	2680149	1259278	429	760	14.3	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000612	2680199	1259191	430	760	14.2	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	
76000622	2680255	1259108	437	760	14.1	Tanklager Niederhasli / Oberglatt	ZH	1535744	S21101	S211	

Einflussgrößen Personen- und Umweltrisiken						Gefahrgutmengen Personenrisiken				
Länge	Streckentyp	Weichendichte	maximale Geschwindigkeit Güterzug	Abdeckung HFO Richtung 1	Abdeckung HFO Richtung 2	Gefahrgutmenge LS Benzin (gewichtet)	Gefahrgutmenge LS Propan	Gefahrgutmenge LS Chlor (gewichtet)	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Skalierungsfaktor Gefahrgutmenge
Länge	Streckentyp	Weichendichte	Geschwindigkeit	HFO Richtung 1	HFO Richtung 2	LS Benzin	LS Propan	LS Chlor	Anteil UN 1017 am LS Chlor	Faktor Gefahrgut
km	-	-	km/h	-	-	t/Jahr	t/Jahr	t/Jahr	-	-
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	385952	180	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	B	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	> 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	1 - 2	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00
0.100	O	Null	100 km/h	4 - 20 km	4 - 20 km	552422	6877	50	0%	1.00





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Verkehr BAV
Abteilung Sicherheit

CH-3003 Bern BAV:

POST CH AG

Versand als Anhang

Gemeinde Niederglatt
Corinne Winkler
Grafschaftsstrasse 55
8172 Niederglatt

Aktenzeichen: BAV-522.12-116

Geschäftsfall:

Ihr Zeichen: hus

Ittigen, 15. Juli 2025

Teilrevision Nutzungsplanung Niederglatt ZH - Stellungnahme BAV Art. 11a StFV

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit ihrer Anfrage per E-Mail vom 02.07.25 baten Sie uns um eine Stellungnahme nach Art. 11a StFV im oben genannten Geschäft. Mit diesem Schreiben kommen wir ihrer Bitte nach.

Mit dem Störfallgutachten der Basler & Hofmann AG vom 31.3.2025 werden die Bevölkerungsrisiken aufgrund der geplanten Entwicklungen im Bereich des Bahnhofs Niederglatt ZH untersucht. Neben dem Ist-Zustand werden auch die zukünftigen Risiken aufgrund der Bevölkerungszunahme und der Zunahme der transportierten Gefahrgutmengen um 20 % betrachtet. In allen Fällen liegen die Risiken im akzeptablen Bereich. Diese Ergebnisse sind für uns nachvollziehbar und plausibel. Da die Risiken im akzeptablen Bereich liegen, sind sie per se auch tragbar.

Im Störfallgutachten werden einfache Schutzmassnahmen diskutiert, die sich auf Stufe Planung einfach umsetzen lassen. Im Erläuterungsbericht zur Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2 vom 26.6.2025 wird im Abschnitt Störfall darauf hingewiesen, dass die im Störfallgutachten diskutierten Schutzmassnahmen nicht direkt in die Bauordnung aufgenommen werden können. Stattdessen wird für die betroffenen Areale eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der Bau- und Zonenordnung wird dies im Art. 43 (Bahnhof) und Art. 44 (Seeblerstrasse Nord und Süd) so umgesetzt. Wir gehen deshalb davon aus, dass die einfachen Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan zu diesen beiden Arealen eigentümerverbindlich festgeschrieben werden.

Bundesamt für Verkehr BAV
Stephan Husen
3003 Bern
Standort: Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen
Tel. +41 58 463 03 68
stephan.husen@bav.admin.ch
<https://www.bav.admin.ch/>



BAV-A-5B003501/10

Aufgrund der Tragbarkeit der Risiken und der Festlegung von einfachen Schutzmassnahmen in den entsprechenden Gestaltungsplänen haben wir keine weiteren Vorbehalte oder Bemerkungen zu der geplanten Teilrevision.

Freundliche Grüsse

Bundesamt für Verkehr

Markus Ammann
Sektionschef Umwelt

Stephan Husen
Sektion Umwelt