

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2026

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN 2021	2
3	EINWENDUNGEN 2025	6
4	RÜCKMELDUNGEN MEHRWERTPROGNOSE 2025	8

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen

1. öffentliche Auflage

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung Niederglatt mit Datum vom 5.8.2021 wurde ab dem 24.9.2021 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von drei Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 1 bis 3).

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Gesamtvorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt. Einwendungen aus dem Jahr 2021, die das Paket 1 betrafen, wurden im Rahmen der Revision 2024 behandelt.

Einwendungen

2. öffentliche Auflage

Die Teilrevision Nutzungsplanung Paket 2 Niederglatt mit Datum vom 21.8.2025 wurde ab dem 26.9.2025 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von zwei Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 4 und 5).

Vorliegender Bericht

Das Paket 2 konnte erst nach der Festsetzung der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes weiterverfolgt werden.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der 1. öffentlichen Auflage Auskunft, die sich auf die Inhalte des Paketes 2 der Teilrevision beziehen.

Ausserdem behandelt er auch jene Einwendungen, die im Jahr 2025 während der zweiten öffentlichen Auflage zu Paket 2 eingereicht wurden.

Freiwillige Stellungnahmen zur Mehrwertprognose

Freiwillige Stellungnahmen zur Mehrwertprognose aus dem Jahr 2021 und aus dem Jahr 2025, sind nicht Teil der Einwendungen. Diese werden im Rahmen der Mehrwertermittlung weiterbearbeitet. Die freiwilligen Stellungnahmen aus dem Jahr 2021 sind nicht in vorliegendem Bericht enthalten.

2 EINWENDUNGEN 2021

Einwendung 1.1a

Das Grundstück Kat. Nr. 1179 sei vollständig der Mischzone WG3/60 zuzuordnen.

Begründung: Die Durchschneidung des Grundstücks sei unzweckmässig. Das kleinere Teil des Grundstücks, welcher in der Industriezone zu liegen kommt, werde unbebaubar. Um das Grundstücksteil bebaubar zu machen wäre die Grundeigentümerschaft gezwungen einen Quartierplan einzuleiten.

Rechtskräftige Zonierung G3, Überlagerung Höhenbeschränkung

*Zonenplan neu Kat. Nr. 1179 WG3/60 GP, IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung
Stand öffentliche Auflage 2021*



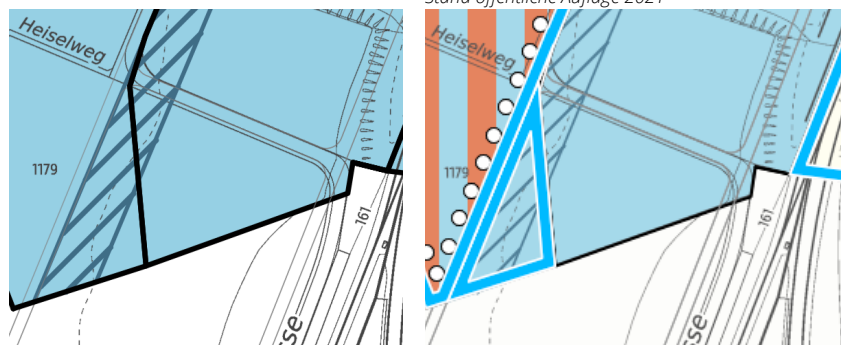
Einwendung 1.1b

Das Grundstück Kat. Nr. 1180 sei ebenfalls der Mischzone WG3/60 zuzuordnen.

Begründung: Die Zonierung sei willkürlich und eine Zuordnung der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1179 und 1180 zur Zone WG3/60 würde dem Konzept Seeblerstrasse sowie der kommunalen Richtplanung besser entsprechen. Die Seeblerstrasse wäre dann die natürliche Grenze zwischen Industriezone und Mischzone.

Rechtskräftige Zonierung IB10, , Überlagerung Höhenbeschränkung

*Zonenplan neu Kat. Nr. 1180 IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung
Stand öffentliche Auflage 2021*



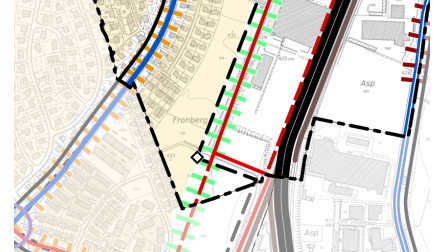
Erwägungen

Die Zonierung wurde teilweise als WG3/60 und teilweise als IB10 vorgesehen, weil die neue Strassenführung gemäss kommunalem Richtplan und Studie Seeblerstrasse quer durch das Grundstück verläuft und die Zonierung auf diese Strasse als Zonengrenze abgestimmt wurde.

Siedlung und Landschaft



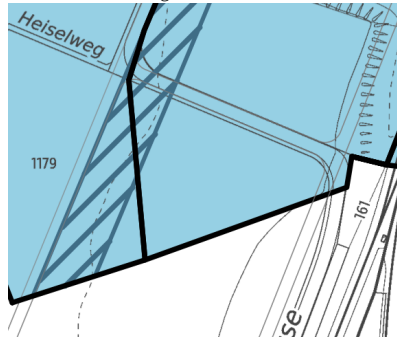
Verkehr



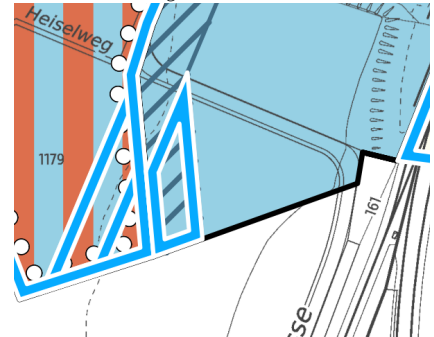
Es ist allerdings richtig, dass dies für die heutige Parzellierung eine schwierige Situation darstellt. Der exakte Verlauf der Strasse oder deren Realisierung ist derzeit noch weitgehend offen. Im Sinne der Einwendung wird daher die gesamte Parzelle Kat. Nr. 1179 der Zone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Parzelle Kat. Nr. 1180 hingegen wird in der Zone IB10 belassen und die Höhenbeschränkung wird auf den Grenzbereich angepasst. Dies im Sinne des Konzeptes Seeblerstrasse und in Anbetracht, dass auch auf der Seite der Gemeinde Niederhasli eine Arbeitsplatzzone festgelegt ist.

Die Anpassung ist dementsprechend wie folgt vorgesehen:

Rechtskräftige Zonierung IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung



Zonenplan neu Kat. Nr. 1180 IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung



Beschluss

Die Einwendung 1.1a wird berücksichtigt.

Die Einwendung 1.1b wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen 1.2 und 1.6

Die Gestaltungsplanperimeter Seeblerstrasse Süd und Nord seien aufzuheben, zu unterteilen oder anzupassen.

Begründung: Eine Gestaltungsplanpflicht sei nur gerechtfertigt, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse bestehe. Dies sei hier nicht klar gegeben. Das Areal sei zudem sehr gross. Das Gebiet sei aufzuteilen.

Erwägungen

Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Entwicklung im gesamten Bereich der Seeblerstrasse. Daher wurde die Planungszone festgelegt. Es ist nicht die Grösse und die unbebaute Situation, sondern es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung mit Rücksichtnahme und Abstufung gegenüber der Bebauung Frohberg. Die Begründung zum wesentlichen öffentlichen Interesse ist im Bericht wiedergegeben.

Die Möglichkeit die Gestaltungsplanpflicht in zwei Gestaltungspläne zu unterteilen, wurde in Paket 1 bereits in der BZO verankert (Art. 33.1 Abs. 3) sofern ein Gesamtkonzept vorliegt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.3

Der Artikel «Bepflanzung» sei ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Der vorgeschlagene Artikel lautet:

1 Entlang der Seeblerstrasse ist eine Gliederung zwischen Industrie- und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorzusehen. Dazu ist eine angemessen dichte Baumallee anzupflanzen.

2 Es sind hochstämmige, grosskronige und einheimische Baumarten zu verwenden.

Die Baumreihe auf Seite des WG-Gebietes entspricht der Festlegung Grünkorridor des kommunalen Richtplanes und dient der Gliederung zwischen Mischgebiet und Industriezone.

Die Baumpflanzung entlang der Strasse ist ein wichtiges Strukturelement und dient darüber hinaus auch dem Ortsklima. Auf den Artikel wird zwar verzichtet. Die Baumpflanzung entlang der Strasse wird im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht jedoch weiterhin gefordert.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.5

Bepflanzung Industriezone: Der Artikel 29a nBZO Bepflanzung sei ersatzlos zu streichen oder dahingehend abzuändern, dass entlang der Seeblerstrasse eine angemessene Anzahl hochstämmiger, grosskroniger und einheimischer Bäume zu pflanzen sei.

Erwägungen

Das Konzept der Seeblerstrasse sieht auch auf der Seite der Industriezone eine Baumreihe vor. Dies entspricht auch dem Grünkorridor des kommunalen Richtplanes.

Die Allee (beidseitige Baumreihe) entlang der Strasse ist ein wichtiges Strukturelement. Lediglich einzelne Bäume oder Baumgruppen würden eine andere Charakteristik ergeben. Die vorgeschlagene Formulierung wird daher abgelehnt.

Baumreihe



Bäume punktuell

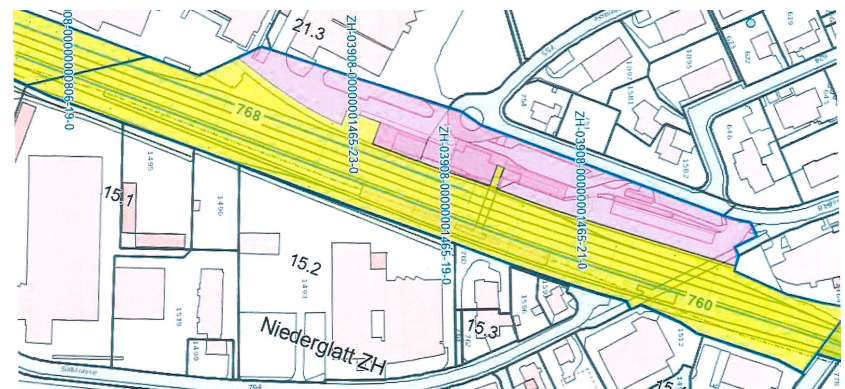


Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2.1

Eisenbahnbetrieblich genutzte Flächen sind als Verkehrsfläche auszuscheiden und nicht der Zone Z4/90 zuzuteilen. Bauten und Anlagen, die überwiegend dem Eisenbahnbetrieb dienen, unterstehen dem nationalen Eisenbahngesetz. Idealerweise wird das Grundstück von SBB Infrastruktur nicht ein- bzw. umgezont.



Erwägungen

Die Abgrenzung wird auf Seite des Bahnhofes vereinfacht. Der Grossteil der gelb markierten Eisenbahnlinie wird entsprechend der Einwendung der Verkehrsfläche zugewiesen.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

3 EINWENDUNGEN 2025

Einwendung 4

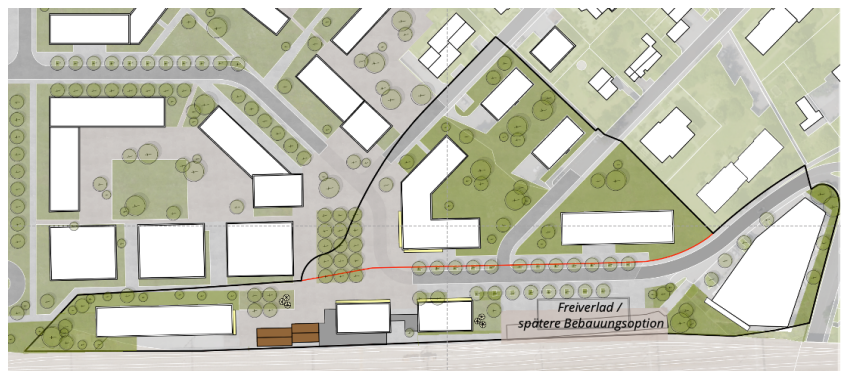
- Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht in der ~~Kernzone~~ Zentrumszone sei in mehrere, sinnvoll abgegrenzte Teilbereiche zu unterteilen.
- Für jeden dieser Teilbereiche solle unabhängig voneinander ein Gestaltungsplan erarbeitet, öffentlich aufgelegt und festgesetzt werden können.

Erwägungen

Grundsätzlich ist eine Aufteilung der Gestaltungsplanperimeter gestützt auf Art. 33.1 Abs. 3 BZO bzw. Art. 41 Abs. 3 nBZO möglich. Auch das gemäss dem genannten Artikel geforderte Gesamtkonzept wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet, um zu gewährleisten, dass eine hochwertige Gesamtentwicklung erfolgt.

Das Grundstück am Bahngleis ist grösstenteils schmal. Eine Bebauung wird entsprechend der Potenzialstudie längs angeordnete Baukörper aufweisen müssen, um das Potenzial zu nutzen.

Aufgrund der Situation, dass ein Grobkonzept für das Bahnhofareal kaum wesentlich unterschiedliche Varianten hervorrufen kann und aufgrund der Strassenlage, für welche sich keine Veränderung abzeichnet, wird die Gestaltungsplanpflicht im Bereich der Strasse in zwei Teilbereiche aufgeteilt.



Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 5

Der südliche Teil des Quartiers «Brunnenwiesen» sei der Zone WG3/60 zuzuweisen (d.h. Grundstücke 1217, 1229, 1625, 1626, 1211, 1227, 1228, 1214, 1213) oder, falls nicht für alle genannten Grundstücke möglich, sei zumindest das Grundstück 1213 (Brunnenwiesenstrasse 10) der Zone WG3/60 zuzuweisen.

Erwägungen

Der Gemeinderat beabsichtigte ebenfalls, das Areal entsprechend der kommunalen Richtplanung in WG3/60 umzuzonen. Dies hauptsächlich mit der Begründung, dass hier mehrheitlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Im Rahmen der Berichterstattung zur Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung hat die Region jedoch darauf hingewiesen, dass die Begründung «Entsprechend den vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen und der Vorgaben der kommunalen Richtplanung wird das Gebiet von der Gewerbezone G3 in die Mischzone WG umgezont.» nicht ausreicht. Die PZU verweist aber auf das Positionspapier der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 28. Januar 2020, das u.a. Ziele und Grundsätze für die Öffnung von Arbeitsplatzgebieten für Wohn- und Mischnutzungen beschreibt. Darin wird u.a. festgehalten, dass eine Öffnung von Arbeitsplatzgebieten nur an Orten erfolgen sollen, die sich gut für Wohn- und Mischnutzungen eignen. Aufgrund der ortsbaulichen Situation und der Lärmbelastung beurteilte die PZU es als fraglich, ob diese Anforderung erfüllt wird. Die PZU hat aufgrund fehlender Erläuterungen zur Umzonung jedoch keine detaillierte Einschätzung abgegeben.

Aufgrund der Rückmeldung der PZU wurde die Umzonung erneut geprüft. Es zeigte sich, dass lediglich die vorhandene Wohnnutzung als Argument für die Festlegung eines Mischgebietes im kommunalen Richtplan diene und dass aus Sicht des Gemeinderates keine anderen Argumente vorliegen. Im Rahmen der Überprüfung zeigte sich zudem, dass ein Grossteil der Bauten an dieser Lage wenige, bis keine Wohnnutzungen aufweisen, so dass das Argument hinfällig wurde. Auf die Umzonung wurde daher verzichtet.

Auf der von der Einwenderschaft bezeichneten Parzelle Kat. Nr. 1213 besteht heute ein reiner Gewerbebetrieb. Das Grundstück wird im Vergleich zu den benachbarten auch nicht als besonders geeignet für eine Mischnutzung beurteilt. Von einer Umzonung wird daher abgesehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4 RÜCKMELDUNGEN MEHRWERTPROGNOSE 2025

Hinweis:

Bei Rückmeldungen zur Mehrwertprognose handelt es sich formell nicht um Einwendungen, sondern um eine freiwillige Stellungnahme zur Mehrwertprognose.

Stellungnahme

1. Die Mehrwertabgabe für den Freiverlad betreffenden Bereich sei separat festzusetzen. Im Rahmen einer Projektentwicklung sei zu überprüfen, ob die Baumasse des Freiverlades sinnvoll auf andere Baufelder übertragen werden kann.
2. Sollte Antrag 1 abgelehnt werden, sei ein städtebaulicher Vorvertrag abzuschliessen, um dannzumal der aufgrund einer Projektentwicklung effektiv realisierbare Mehrwert zu eruieren und entweder in Form eines städtebaulichen Vertrages oder zu Handen des Mehrwertausgleichsfonds auszugleichen.
3. Sollten beide vorstehenden Anträge abgelehnt werden sei auf eine Umzonung des Freiverladeareals zu verzichten.

Abschliessend kann der statisch ermittelte Mehrwert nicht nachvollzogen werden und die Grundeigentümerschaft beantragt eine Individuelle Schätzung, welche die tatsächlichen Verhältnisse (Nähe zu Bahnanlagen, Immissionen etc.) berücksichtigt.

Antwort

Die Stellungnahme zur Mehrwertprognose wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Mehrwertermittlung in die Betrachtungen einbezogen.

Nach der Festsetzung der Umzonungsvorlage durch die Gemeindeversammlung erfolgen folgende Schritte:

- *Prüfen der «besonderen Gründe»: Sollte die Gemeinde zum Schluss kommen, dass «besondere Gründe» vorliegen (eine erhebliche bauliche Einschränkung durch den Freiverlad kann eine solcher Grund sein, sofern die Grundeigentümerschaft darauf keinen Einfluss hat), dann wird die Gemeinde eine individuelle Schätzung veranlassen. Sollten nicht genügend Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen, wird dies der Grundeigentümerschaft mitgeteilt und die Grundeigentümerschaft kann dannzumal eine individuelle Schätzung verlangen.*
- *Mehrwertermittlung mit dem kantonalen Tool oder per individuelle Schätzung*
- *Bekanntgabe des Mehrwertes, Verfügungsentwurf und rechtliches Gehör*
- *Bereinigung Mehrwert*
- *Festsetzungsverfügung und Rekursfrist*
- *Grundbuchgeschäfte*

Ein städtebaulicher Vertrag ist im Rahmen des erforderlichen Gestaltungsplanes denkbar, wenn sich die beiden Parteien einigen.