

Auszug aus dem Protokoll der 15. Sitzung vom 15. August 2023

<i>Bauplanung</i>	04
<i>Nutzungsplanung</i>	04.05
<i>Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen</i>	04.05.10

Bau- und Zonenordnung, Teilrevision 2023, Verabschiedung zu- handen der öffentlichen Auflage und 2. Vorprüfung **81**

Ausgangslage

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 eine Entwicklungsstrategie ONN erarbeitet. Anschliessend wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG, Zürich, (SKW) ein gemeinsamer kommunaler Richtplan ONN festgelegt und durch die Gemeindeversammlung Oberglatt am 10. September 2020 genehmigt. Basierend auf diesem kommunalen Richtplan wurde die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erarbeitet.

Die BZO der Gemeinde Oberglatt stammt aus dem Jahr 1985. In den Jahren 1993, 2016 sowie 2021 wurde sie im Rahmen von Teilrevisionen punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des "kommunalen Richtplans ONN" besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung. Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, die im Rahmen des kommunalen Richtplans ONN erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten sowie des Verdichtungsbedarfs und Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Anpassungen aufgrund neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben Umsetzung der IVHB

Erwägungen

Bestandteil der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan
- Waldabstandslinie Erlenstrasse

Gemeinde Oberglatt

Rümlangstrasse 8, Postfach 170, 8154 Oberglatt
 T 044 852 37 10, F 044 852 37 93
gemeinde@oberglatt.ch, www.oberglatt.ch

Abheben in
Oberglatt.

- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung.
Ziele der Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Revision 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 Richtplanes umgesetzt werden. Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgelände in Oberglatt
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Oberglatt und Hofstetten
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsränder
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Sicherung der erforderlichen Areale für Schule und Gemeindebetriebe
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen

Wichtigste Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Detailliertere Erläuterungen können dem Bericht nach Art. 47 RPV, Ziffer 6ff, entnommen werden.

Um- und Aufzonungen

Die K2/40 als Übergang zwischen Wohnzonen und den alten Dorfteilen hat ihren Zweck verloren und die Umsetzung ist längst an die W2/40 angeglichen. Die Flächen der bisherigen Kernzone K2/40 werden der Wohnzone W2/40 zugewiesen.

Das Bahnhofumfeld wird entsprechend der im kommunalen Richtplan vorgesehenen Entwicklung am Bahnhof und im Bahnhofumfeld teilweise in die WG3/60 und teilweise in die Zentrumszone aufgezont.

An der Kaiserstuhlstrasse bestehen Gebiete in der Gewerbezone G3/BMZ5, welche weitgehend für Wohnen genutzt werden. Grundsätzlich wären Wohnnutzungen hier unzulässig. Die beiden Gebiete werden daher in die Wohnzone mit Gewerbebeerbauung WG3/60 umgezont.

Das Bahnhofareal wird im Sinne der Entwicklung im Schlüsselgebiet Bahnhof Oberglatt von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone umgezont.

Um Ausbauten der bestehenden Sportanlagen und der Nutzung entsprechende kleine bauliche Massnahmen vorsehen zu können, werden die bisher in den Freihaltezonen gelegenen Erholungsanlagen Sportanlage Chliriet und Badeanstalt Rehwinkel in die Erholungszone EC umgezont.

Auch die Familiengärten und der Friedhof liegen derzeit in der Freihaltezone. Im Sinne der Bereinigung und der Zuweisung zur korrekten Zone, werden die Gebiete ebenfalls einer Erholungszone zugewiesen. Auch hier wird damit der Bau der erforderlichen Bauten (Familiengartenhäuschen, Friedhofanlage etc.) gesichert. Beim Friedhof wird nur der bestehende Friedhof innerhalb der Abgrenzung der Anlage in die Erholungszone umgezont.

Einzonungen

Die heute bestehende Reservezone an der Erlenstrasse wird, soweit sie im Siedlungsgebiet liegt, für eine mögliche Erweiterung der Schulanlage in die Zone für öffentliche Bauten eingezont.

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, wurden umgesetzt und im Bericht nach Art. 47 RPV im erläutern.

Zonenordnung

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird neu eine Zentrumszone Z4/90% für das Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet Bahnhof Oberglatt) vorgesehen. Es werden ausserdem für die bestehenden Sportanlagen, Familiengärten und den Friedhof Erholungszone vorgesehen. Bei allen Zonen wird der Übersichtlichkeit halber bereits in der vorliegenden Tabelle die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) aufgeführt.

Bauzonen

Die Vorschriften für die Kernzonen werden bezüglich diverser Punkte angepasst. Die Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung werden bezüglich der Grundmasse und der Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung angepasst. Zudem werden Vorschriften für die Zentrumszone festgelegt. In den Industrie- und Gewerbebezonen werden die Massvorschriften und die Nutzweise korrigiert. Weiter werden Vorschriften für die neuen Erholungszone erlassen.

Besondere Institute

Die Regelungen bezüglich Arealüberbauungen werden den Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG angepasst und die Vorgaben zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten werden optimiert.

Keine Auszonungen

Entgegen der kommunalen Richtplanung ONN wurde in Rücksprache mit dem ARE / Kanton Zürich auf die Auszonung des Gebiets Sack/Reckholdern verzichtet. Mit Schreiben vom 24. April 2023 der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, wird mitgeteilt, dass die Feinerschliessung mit Medien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1360 und 2025 vorhanden ist und die Grundstücke als erschlossen beurteilt werden können.

Die Baukommission Oberglatt hat an ihrer Sitzung vom 14. Dezember 2021 die Änderungen der Bauordnung mit dem dazugehörigen Bericht nach Art. 47 RPV gutgeheissen und dem Gemeinderat zur Bewilligung und Publikation überwiesen.

Am 25. Januar 2022 hat der Gemeinderat die Teilrevision der Bauordnung der Gemeinde Oberglatt zuhanden der öffentlichen Auflage und zur Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage sollte am 31. März 2022 erfolgen. Mit Beschluss vom 22. März 2022 wurde der Beschluss vom 25. Januar 2022 aufgehoben, da eine Studie über die Zentrumszone erstellt und die kommunale und kantonale Mehrwertprognose erfolgen sollte.

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 9. September 2022 wurde der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE), zur 1. Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2023 Auskunft. Detailliertere Erläuterungen können dem Bericht nach Art. 47 RPV vom 29. März 2023, Ziffer 11.2, entnommen werden.

Die geänderte Bauordnung (Synopsis), der Zonenplan 1:5'000, der Kernzonenplan 1:1'500, der Plan bezüglich der Waldabstandslinie Dickloo 1:500 und der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz, alles datiert vom 29. März 2023, liegen zur Auflage vor. Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Höri, Niederglatt, Niederhasli, Rümlang und Winkel sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland werden mit den Unterlagen für das Anhörungsverfahren bedient. Zudem ist die Baudirektion des Kantons Zürich für die 2. Vorprüfung mit den Unterlagen zu beliefern.

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vom 29. März 2023 soll vom 31. August 2023 bis am 26. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde Oberglatt aufgeschaltet. Während der Auflagefrist können sich alle interessierten Personen zu den Inhalten äussern. Schriftliche Einwendungen sind bis am letzten Tag der öffentlichen Auflage (Poststempel) bei der Gemeindeverwaltung Oberglatt, Abteilung Präsidiales, Rümlangstrasse 8, 8154 Oberglatt, einzureichen. Die Einwendungen müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Über die Einwendungen wird gesamthaft im Rahmen des Festsetzungsverfahrens entschieden (§ 7 PBG)

Im Sinne des rechtlichen Gehörs infolge Betroffenheit werden die betroffenen Grundeigentümer im Zeitraum der öffentlichen Auflage der revidierten BZO mit der Prognose über die Mehrwerte ihrer Liegenschaften direkt informiert.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt vom 10. Mai 1985, revidiert am 21. April 1993, bestehend aus:
 - Bauordnung (Synopsis),
 - Zonenplan 1:5000,
 - Kernzonenplan 1:1500,
 - Plan bezüglich der Waldabstandslinie Dickloo 1:500,
 - Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz,

alle datiert vom 29. März 2023, wird zugestimmt und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

2. Die Teilrevision der Bauordnung Oberglatt wird dem Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich zur 2. Vorprüfung eingereicht. Der Versand erfolgt sobald die Berechnungen durch SKW für die kommunalen und kantonalen Mehrwertprognosen vorliegen.
3. Die Teilrevision der Bauordnung Oberglatt wird im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG den nebengeordneten Planungsträgern (Gemeinden Bachenbülach, Höri, Niederglatt, Niederhasli, Rümlang und Winkel sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland) zur Anhörung bis 28. Oktober 2023 zugestellt. Die Zustellung erfolgt per Ende August 2023 bzw. sobald die Mehrwertprognosen vorliegen.
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses und der Publikation per 31. August 2023 wird die Abteilung Hochbau und Raumplanung beauftragt.
5. Mitteilung unter Beilage der Unterlagen an:
 - Suter von Känel Wild AG (anita.suter@skw.ch)
 - Gemeindepräsident
 - Ressortvorsteher Hochbau und Raumplanung
 - Baukommission
 - Abteilungsleitung Hochbau und Raumplanung
 - Akten

Mitteilung nach Vorliegen der Mehrwertprognosen mit separatem Schreiben an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit Unterlagen, 2-fach)
- Gemeinderat Niederglatt (einwohnerkontrolle@niederglatt-zh.ch)
- Gemeinderat Niederhasli (gemeinde@niederhasli.ch)
- Gemeinderat Bachenbülach (info@bachenbuelach.ch)
- Gemeinderat Höri (info@hoeri.ch)
- Gemeinderat Rümlang (gemeinde@ruemlang.ch)
- Gemeinderat Winkel (info@winkel.ch)
- Planungsgruppe Zürcher Unterland (pzu@eglisau.ch)

Gemeinderat Oberglatt



Roger Rauper
Gemeindepräsident



Dominic Plüss
Gemeindeschreiber

Versand: 21. AUG. 2023