

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 11. November 2020

### **1090. Regionaler Richtplan Unterland, «Teilrevision Oberglatt, Niederhasli, Niederglatt (ONN)», Festsetzung**

#### **A. Ausgangslage**

Der regionale Richtplan Unterland wurde mit RRB Nr. 106/2018 festgesetzt und mit RRB Nr. 534/2020 teilrevidiert.

Unter der Leitung des Amtes für Raumentwicklung wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN), dem kantonalen Amt für Verkehr sowie der Planungsgruppe Zürcher Unterland eine gemeindeübergreifende räumliche Entwicklungsstrategie (Masterplan) für das Gebiet ONN erarbeitet. In einem nächsten Schritt sollen die Erkenntnisse aus der Planung behörden- und eigentümergebunden gesichert werden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte.

Einer dieser Umsetzungsschritte ist die Erarbeitung eines gemeinsamen kommunalen Richtplans, der im Sommer 2019 von den drei Gemeinden in die öffentliche Auflage verabschiedet und im September 2020 von den Gemeindeversammlungen beschlossen wurde. Die Inhalte des gemeinsamen kommunalen Richtplans stimmen teilweise nicht mit den Festlegungen des regionalen Richtplans Unterland überein. Um die Ergebnisse der gemeindeübergreifenden Planung in Übereinstimmung mit den überkommunalen Vorgaben zu bringen, soll der regionale Richtplan Unterland an die neuen Erkenntnisse angepasst werden. Darüber hinaus umfasst die «Teilrevision ONN» untergeordnete Anpassungen an die heutigen Gegebenheiten in den Gemeinden Niederweningen und Lufingen.

Mit Schreiben vom 23. März 2020 ersucht die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) um Festsetzung der «Teilrevision ONN» des regionalen Richtplans Unterland gemäss Beschluss der Delegiertenversammlung vom 12. Dezember 2019.

#### **B. Änderungen**

##### ***Siedlungsentwicklung Gebiet ONN***

Im Richtplantext zum regionalen Richtplan Unterland wird in Kapitel 2 «Siedlung» auf die gemeinsame Entwicklungsstrategie der drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt hingewiesen. In der Gesamtrevision des regionalen Richtplans Unterland (RRB Nr. 106/2018)

wurden bewusst Festlegungen offengelassen, um nach Erarbeitung der gemeinsamen Entwicklungsstrategie die Erkenntnisse im regionalen Richtplan Unterland zu ergänzen. Die gemeinsame Planung bildet die Grundlage für die Ergänzungen und Anpassungen im regionalen Richtplan Unterland im Bereich der Strategien bei der Siedlungsentwicklung, der Nutzungsdichten, der baulichen Dichten sowie der Gebiete mit Nutzungsvorgaben.

#### *Gesamtstrategie Siedlung*

Um die Ziele der Siedlungsentwicklung zu erreichen, werden im regionalen Richtplan Unterland räumlich differenzierte Strategien verfolgt. Für das Gebiet ONN werden bisher keine Aussagen gemacht und auf die gemeinsame Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie hingewiesen. Mit der Anpassung des Richtplantexts in Kap. 2.1.2 und der Aktualisierung der Richtplantextkarte Abb. 2.1 «Strategien» werden die Strategien der Siedlungsentwicklung für das Gebiet ONN auf der Grundlage der gemeinsamen Entwicklungsstrategie definiert. Für die Gebiete im Umfeld der drei Bahnhöfe wird die Strategie «umstrukturieren» festgelegt.

#### *Nutzungsdichten*

Der regionale Richtplan Unterland (Stand 27. Mai 2020) hält fest, dass die Nutzungsdichten im Gebiet ONN zu überprüfen sind. Auf der Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsstrategie und im Sinne der Zielsetzung des regionalen Richtplans Unterland, in dynamisch, städtischen Räumen und gut erschlossenen Lagen die Nutzungsdichten zu erhöhen, werden die Nutzungsdichten in der Richtplantextkarte Abb. 1.2b «Anzustrebende Nutzungsdichten – Zielbild 2030» neu festgelegt. Es werden insbesondere im Umfeld der drei Bahnhöfe höhere Nutzungsdichten angestrebt. In den Bereichen der Siedlungsränder wird an den heute angestrebten Nutzungsdichten festgehalten. Bei höheren Nutzungsdichten in von Fluglärm betroffenen Gebieten sind in nachgelagerten Planungsverfahren die Vorgaben von lärmbelasteten Gebieten zu berücksichtigen sowie die Siedlungs- und Flughafentwicklung aufeinander abzustimmen.

#### *Hohe bauliche Dichte*

Der regionale Richtplan Unterland strukturiert das Siedlungsgebiet in mehrere Dichtestufen und hält fest, dass die Entwicklung der baulichen Dichte im Gebiet ONN noch zu überprüfen ist. Die Gebiete mit hoher baulicher Dichte werden auf der Grundlage der gemeinsamen Entwicklungsstrategie aktualisiert. Das Gebiet nordöstlich des Bahnhofs Oberglatt wird neu als Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Nördlich

des Bahnhofs Niederglatt erfolgt eine Anpassung und Vergrößerung der Abgrenzung des Gebiets für eine hohe bauliche Dichte. Die beiden Gebiete werden im Richtplankarte in der Tabelle 2.5b «Gebiete mit hoher oder niedriger baulicher Dichte» ergänzt und die Richtplankarte Abb. 2.5 «Anzustrebende bauliche Dichten» angepasst. Darauf abgestimmt wird die Festlegung «Hohe bauliche Dichte» im Gebiet ONN in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft angepasst.

#### *Reduktion der Arbeitsplatzgebiete*

Der regionale Richtplan Unterland weist im Gebiet ONN östlich des Bahnhofs Niederhasli und südlich des Bahnhofs Niederglatt Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung aus. Diese Arbeitsplatzgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und sollen gemäss gemeinsamer Entwicklungsstrategie teilweise zu dichten Mischgebieten umstrukturiert werden. Entsprechend bedingt die beabsichtigte Umstrukturierung die Reduzierung der Arbeitsplatzgebiete Nr. 8 (Niederglatt) und Nr. 9 (Niederhasli) gemäss Kap. 2.4.2 des Richtplankarte. Trotz der Anpassung der Arbeitsplatzgebiete bestehen weiterhin ausreichende Arbeitszonenreserven. In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft werden die Arbeitsplatzgebiete Nrn. 8 und Nr. 9 um insgesamt rund 8,6ha reduziert. Darauf abgestimmt erfolgt die Aktualisierung der Richtplankarte Abb. 2.4 «Gebiete mit Nutzungsvorgaben».

#### ***Fuss-/Wanderweg Gemeinde Niederweningen***

Im regionalen Richtplan Unterland sind die bestehenden Fuss- und Wanderwege eingetragen. In der Richtplankarte Verkehr wird zwischen Fuss- und Wanderwegen mit und ohne Hartbelag unterschieden. Ein Wegabschnitt mit Hartbelag wird in der Gemeinde Niederweningen in der Richtplankarte als Fuss-/Wanderweg ohne Hartbelag dargestellt. Mit der Anpassung in der Teilrevision ONN erfolgt die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

#### ***Gewässerrevitalisierung Gemeinde Lufingen***

Der regionale Richtplan Unterland bezeichnet die bis 2035 durch die Gemeinden zu revitalisierenden Abschnitte an kommunalen Gewässern. Dafür werden in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft die geplanten Gewässerrevitalisierungen dargestellt. Gemäss Revitalisierungsplanung des Kantons soll in der Gemeinde Lufingen der eingedolte Hintermarchlenbach revitalisiert werden. In der Richtplankarte Siedlung und Verkehr ist abweichend davon die Signatur für die geplante Gewässerrevitalisierung nicht durchgehend eingetragen. Mit der Anpassung der Signatur zur Ausdolung des Hintermarchlenbachs in der Richtplankarte erfolgt die Abstimmung auf die kantonale Revitalisierungsplanung.

### **C. Anhörung und Mitwirkung**

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG fanden vom 5. September bis 4. November 2019 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zwei Stellungnahmen von Verbandsgemeinden sowie drei Stellungnahmen von Planungsregionen ohne Anträge ein. Die kantonalen Amts- und Fachstellen nahmen im Rahmen der Vorprüfung vom 11. November 2019 Stellung.

Der Vorstand der PZU überarbeitete den Entwurf des regionalen Richtplans Unterland aufgrund der kantonalen Vorprüfung. Die Delegiertenversammlung der PZU verabschiedete die Vorlage am 12. Dezember 2019 mit Antrag auf Festsetzung durch den Regierungsrat. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bestätigung der PZU vom 23. März 2020 kein Referendum ergriffen und gemäss Bescheinigung des Bezirsrates Bülach vom 20. Februar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt.

### **D. Erwägungen**

Die Prüfung des zur Festsetzung beantragten Dossiers hat ergeben, dass die Festlegungen im Richtplantext sowie in der Richtplankarte gemäss Beschluss der Delegiertenversammlung der PZU vom 12. Dezember 2019 zur «Teilrevision ONN» festgesetzt werden können.

### **E. Festsetzung**

Die «Teilrevision ONN» des regionalen Richtplans Unterland wird festgesetzt.

Dieser Regierungsratsbeschluss ist ein Akt im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; LS 175.2) und kann durch betroffene Gemeinden gestützt auf § 41 Abs. 1 VRG direkt mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Das Verwaltungsgericht prüft die formellen Anforderungen von Amtes wegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die «Teilrevision ONN» des regionalen Richtplans Unterland wird gemäss Beschluss der Delegiertenversammlung vom 12. Dezember 2019 festgesetzt.

II. Der regionale Richtplan steht beim Sekretariat der Planungsgruppe Unterland, c/o Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau, und bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) für jedermann zur Einsicht offen. Zusätzlich wird er elektronisch auf der Webseite des Amtes für Raumentwicklung ([are.zh.ch](http://are.zh.ch) bzw. [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)) und der Planungsgruppe Zürcher Unterland ([pgzu.ch](http://pgzu.ch)) aufgeschaltet.

III. Dispositiv I und II dieses Beschlusses sind von der Baudirektion gemäss § 6 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an

- die Gemeinde- und Stadträte der Gemeinden und Städte (ES):
  - Bachenbülach, Gemeinderatskanzlei Bachenbülach, Schulhausstrasse 1, 8184 Bachenbülach
  - Bachs, Gemeindeverwaltung Bachs, Gemeindhusweg 8, 8164 Bachs
  - Bülach, Management Dienste Bülach, Marktgasse 28, 8180 Bülach
  - Dielsdorf, Gemeindeverwaltung Dielsdorf, Mühlestrasse 4, Postfach 222, 8157 Dielsdorf
  - Eglisau, Gemeinderatskanzlei Eglisau, Postfach, 8193 Eglisau
  - Embrach, Gemeinderatskanzlei Embrach, Dorfstrasse 9, Postfach, 8424 Embrach
  - Freienstein-Teufen, Gemeindeverwaltung Freienstein-Teufen, Dorfstrasse 7, 8427 Freienstein
  - Glattfelden, Gemeinderatskanzlei Glattfelden, Dorfstrasse 74, Postfach, 8192 Glattfelden

- Hochfelden, Gemeindeverwaltung Hochfelden,  
Gemeindehausstrasse 4, 8182 Hochfelden
- Hori, Gemeindeverwaltung Hori, Wehntalerstrasse 46, 8181 Hori
- Hüntwangen, Gemeinderatskanzlei Hüntwangen, Dorfstrasse 41,  
8194 Hüntwangen
- Lufingen, Gemeindeverwaltung Lufingen, Mülistrasse 11,  
8426 Lufingen
- Neerach, Gemeinderatskanzlei Neerach, Binzmühlestrasse 14,  
8173 Neerach
- Niederglatt, Gemeinderatskanzlei Niederglatt,  
Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt
- Niederhasli, Gemeinderatskanzlei Niederhasli, Dorfstrasse 17,  
Postfach, 8155 Niederhasli
- Niederweningen, Gemeinderatskanzlei Niederweningen,  
Alte Stationsstrasse 19, 8166 Niederweningen
- Oberembrach, Gemeindeverwaltung Oberembrach,  
Pfungenerstrasse 11, 8425 Oberembrach
- Oberglatt, Gemeinderatskanzlei Oberglatt, Rümliangstrasse 8,  
8154 Oberglatt
- Oberweningen, Gemeinderatskanzlei Oberweningen,  
Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen
- Rafz, Gemeindeverwaltung Rafz, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz
- Regensberg, Gemeinderatskanzlei Regensberg, Unterburg 54,  
8158 Regensberg
- Rorbas, Gemeindeverwaltung Rorbas, 8427 Rorbas
- Schleinikon, Gemeindeverwaltung Schleinikon, Dorfstrasse 16,  
Postfach, 8165 Schleinikon
- Schöfflisdorf, Gemeinderatskanzlei Schöfflisdorf,  
Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf
- Stadel, Gemeinderatskanzlei Stadel, Zürcherstrasse 15,  
8174 Stadel
- Steinmaur, Gemeindeverwaltung Steinmaur, Hauptstrasse 22,  
Postfach 17, 8162 Steinmaur
- Wasterkingen, Gemeindeverwaltung Wasterkingen,  
Vorwiesenstrasse 172, 8195 Wasterkingen
- Weiach, Gemeinderatskanzlei Weiach, Postfach 18, 8187 Weiach
- Wil, Gemeindeverwaltung Wil, Postfach, 8196 Will
- Winkel, Gemeinderatskanzlei Winkel, Dorfstrasse 2, 8185 Winkel

- die Planungsgruppe Zürcher Unterland, c/o Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau (unter Beilage von zwei Dossiers, ES)
- das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- die EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich (Regionalplaner PZU)
- die Baudirektion (unter Beilage von zwei Dossiers)



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**