

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeinderat Glattfelden  
Dorfstrasse 74  
8192 Glattfelden

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 14. Mai 2024

## **Privater Gestaltungsplan «Gebiet Steig», Glattfelden – Stellungnahme PZU**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 9. April 2024 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zum privaten Gestaltungsplan «Gebiet Steig» zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 10. Juni 2024. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 14. Mai 2024 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

### **Ausgangslage**

Der Perimeter des Gebiets Steig liegt am Rand des Ortskerns von Glattfelden zwischen Steig- und Dorfstrasse. Das Areal liegt weitgehend innerhalb der Kernzone und des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung. Für die Bebauung des Areals wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches ein Wohngebäude zur Dorfstrasse hin vorsieht, das sich besonders gut in das Ortsbild einfügt und sich an den Dimensionen der Häuser entlang der Dorfstrasse orientiert. Rückwärtig entstehen drei Wohnhäuser, welche sich in ihrer Ausprägung einerseits der Hanglage und andererseits der umliegenden städtebaulichen Körnung anpassen.














Das Richtprojekt diene als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

### **Inhalt der Vorlage**

Der Gestaltungsplan «Gebiet Steig» setzt sich aus den Vorschriften sowie dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Zusätzlich wurde ein Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV erstellt. Der Gestaltungsplan regelt die Bauweise, die Nutzweise und die Gestaltung der Bauten und Ausserräume.

Der private Gestaltungsplan bezeichnet die Gebäude, welche bestehen bleiben, sowie die Baubereiche 1 bis 5 für neue Gebäude. Weiter werden u.a. Bereiche für einen Hof, eine Pflasterung sowie einen Grünbereich festgelegt (vgl. Situationsplan in Abbildung 1). Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten unter anderem Artikel zum Mass der Nutzung (Verteilung der zulässigen Nettogeschossflächen auf die Baubereiche) oder Gestaltung.

## Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich
	Baubereich (1 bis 5) mit Begrenzung (Neubauten, Hauptgebäude)
	Profillinien (1 bis 6) Darstellung nur in den Schnitten
	Koordinatenpunkte Baubereich (siehe auch dazugehörige tabellarische Übersicht)
	Baubereich „U“ für unterirdische Gebäude mit Begrenzung
	Baubereich Attikageschoss
	Hof
	Hochstämmige Bäume
	Grünbereich
	Pflasterung
	Zu- / Wegfahrt für Individualverkehr (Lage schematisch)
	Aussen Autoabstellplätze
	Anschlusspunkte für den öffentlichen Fussweg (Lage schematisch)

## Informationsinhalte







	Gebäudefluchten gemäss Richtprojekt
	Verlauf des gewachsenen Bodens
	Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Besonders gekennzeichnete bestehende Gebäude und Gebäudeteile
	Weitere bestehende Gebäude und Gebäudeteile
	Vermassungen Abstände



Abbildung 1: Situationsplan 1:500

## Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss regionalem Richtplan teilweise im schutzwürdigen Ortsbild überkommunaler Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist daher mit besonders hohen Anforderungen verbunden. Eine massvolle Entwicklung ist unter Beachtung eines hohen Qualitätsanspruches und unter Wahrung der Schutzziele grundsätzlich möglich. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist dabei auf die Schutzziele abzustimmen.

Aus Sicht der PZU werden diese Anforderungen erfüllt. Den Erhaltungszielen nach dem ISOS wird in genügender Weise Rechnung getragen. Es wird einzig ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Baukörper in rückwärtiger Hanglage abgebrochen. Gegenüber dem Ortsbildschutz (mit Kernzonenplan) beinhaltet der Gestaltungsplan keine Abweichungen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Ansonsten tangiert der private Gestaltungsplan keine speziellen Einträge im regionalen Richtplan. Es gilt eine mittlere Nutzungsdichte (100-150 E+B/ha) gemäss regionalem Raumordnungskonzept. Der regionale Richtplan gibt eine mittlere bauliche Dichte und die Strategieansätze Bewahren bzw. Weiterentwickeln vor. Gemäss PZU erfüllt der Gestaltungsplan die Anforderungen an diese Festlegungen.

Festlegungen des regionalen Richtplans zu Landschaft und Verkehr werden durch die Auswirkungen des privaten Gestaltungsplans auf das Landschaftsbild sowie die verkehrlichen Auswirkungen nicht tangiert.

Im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, die insbesondere im Dorfkern an Bedeutung gewinnt, begrüsst die PZU den Ansatz, einen Grünbereich sowie Orte für hochstämmige Bäume festzulegen. Die PZU weist jedoch darauf hin, dass weitergehende Vorschriften diesbezüglich möglich wären. Im Bereich Pflasterung könnten beispielsweise versickerungsfähige Materialien vorgegeben werden und im Grünbereich könnte mit entsprechenden Vorgaben verhindert werden, dass lediglich biodiversitätsarme Rasenflächen realisiert werden.

### **Abschliessende Bemerkung**

Der private Gestaltungsplan «Gebiet Steig» steht im Einklang mit den Zielsetzungen respektive Absichten des regionalen Richtplans Zürich Unterland. Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der weiteren Bearbeitung.

Freundliche Grüsse

### **PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch