

**Teilrevision der Nutzungsplanung  
Zonenplan und Kernzonenplan**

**Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291, 4598 und 4599  
von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Kernzone K2**

---

**A N T R A G**

---

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 27.09.2009 wird die folgende Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt:
  - 1.1 Änderung des Zonenplanes vom 12. Mai 1993 (Ausschnittplan Mst. 1:1000) mit der Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291, 4598 und 4599 im Umfang von 1'401 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Kernzone K2.
  - 1.2 Änderung am Kernzonenplan Dorf Nord vom 21. Juni 1985 (Ausschnittplan Mst. 1:1000) mit der Perimetererweiterung der Kernzone K2 gemäss Änderung des Zonenplanes und der Bezeichnung der Liegenschaft Dorfstrasse 11 als «schwarz gekennzeichnetes Gebäude»
2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenommenen Änderungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziff. 1.1 und 1.2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen oder als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

## WEISUNG

---

### A. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Embrach ist Eigentümerin von drei Grundstücken an der Dorfstrasse, welche gemäss gültigem Zonenplan vom 12. Mai 1993 der Zone für öffentliche Bauten OeB zugewiesen sind. Es handelt sich um die Parzellen Kat. Nrn. 2291, 2292 und 4599. Die drei Grundstücke werden heute wie folgt genutzt:

Kat.-Nr.	Nutzung	Fläche (m2) neu
2291	Wohnen / Gewerbe (Dienstleistung), Parkplätze, Freifläche	1'071
2292	Gemeindehaus, Gemeindesaal	1'571
4599	Parkplätze, Freifläche	998

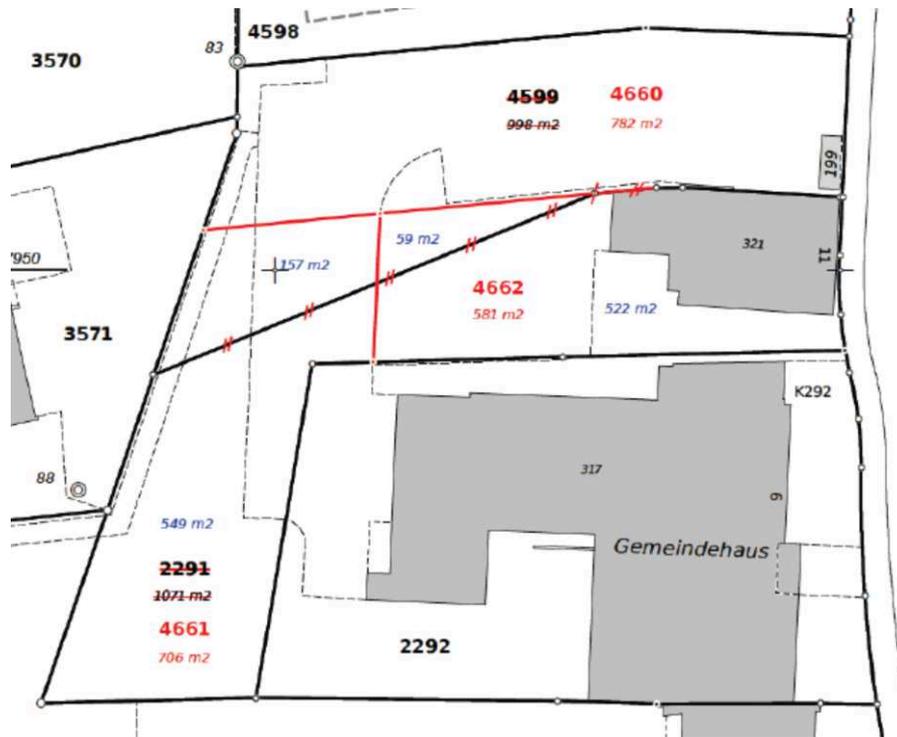
Die Zone für öffentliche Bauten ist für Objekte vorgesehen, welche von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden (§ 60 PBG). Die im Gebäude Dorfstrasse 11, Vers.-Nr. 321, vorhandene Nutzungsweise steht im Widerspruch zur diesbezüglichen Zonenvorgabe gemäss § 60 PBG.

Da der Gemeinderat das Gebäude auch in Zukunft nicht für öffentliche Aufgaben nutzen kann, beabsichtigt er, das Gebäude Vers.-Nr. 321 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291 und 4599 zu veräussern.

Somit wird auch die künftige Nutzung des Gebäudes in Widerspruch zu der bestehenden gesetzlichen Vorgabe stehen. Damit wird eine Zonenplanänderung unumgänglich.

Im Hinblick auf eine ordentliche Nutzung der Fläche durch die neue Eigentümerschaft soll mit dem Verkauf und der Neuparzellierung die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten OeB in eine Kernzone K2 vorgenommen werden.

Um die Zonenabgrenzung zweckmässig zu gestalten, wird die Umzonung nicht entlang der bisherigen Grundstücksgrenzen vorgenommen, sondern berücksichtigt die bei der Veräusserung vorgesehene Mutation der Parzellierung.



Kat.-Nr. alt	Kat.-Nr. neu	Fläche (m <sup>2</sup> ) neu	Bebaut	Bemerkungen
2291	4662	581	Ja	Wohn- und Gewerbehäuser Vers. Nr. 321
	4661	706	Nein	Parkplatz
4598	4598	38	Ja	Restfläche
4599	4660	782	Nein	Parkplatz

Es ist vorgesehen, die von der Umzonung erfassten Grundstücksteile der Kernzone K2 zuzuweisen. Deshalb ist neben der Teilrevision des Zonenplanes auch eine solche des Kernzonenplanes erforderlich.

**B. Planungsperimeter**

Der Planungsperimeter umfasst Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291 und 4599 sowie den gemäss gültigem Zonenplan vom 12. Mai 1993 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesenen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 4598. Die Umzonung umfasst demgemäss eine Gesamtfläche von 1'401 m<sup>2</sup>.



### C. Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Gebäude an der Dorfstrasse 11 bildet ein kernzonentypisches Gebäude; eine Umzonung in die Kernzone und damit verbunden eine Aufnahme in den Kernzonenplan erscheint nicht nur als zweckmässig, sondern gleichermassen als folgerichtig. Die überbaute Parzelle Kat.-Nr. 2291 wird von den anderen Grundstücken dieser OeB weitgehend eingeschlossen, weshalb auch die Grundstücke Kat. Nrn. 4598 und 4599 im Sinne einer sinnvollen Neu-Zonierung zumindest teilweise miteinbezogen werden sollen. Das neue Zonenregime ermöglicht dem neuen Eigentümer – ohne Widerspruch mit den Bau- und Zonenvorschriften – die angestrebte Nutzung des Gebäudes für Wohnen und Dienstleistung, letztlich auch der örtlichen Lage angepasste Nutzweisen.

### D. Mitwirkung und Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2291, 4598 und 4599 von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Kernzone K2» lag vom 7. November 2014 bis 5. Januar 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Auf das Erstellen eines Berichtes zu den Einwendungen kann demzufolge verzichtet werden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplanentwurf den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. In diesem Rahmen gingen keine Anträge ein.

Im Vorprüfungsbericht vom 9. Januar 2015 empfiehlt das Amt für Raumentwicklung (ARE), in Nachachtung der Inhalte des Inventars des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung, die Fassadenlinie und die prägende Firstrichtung für das Gebäude Vers.-Nr. 321 ebenfalls in den Kernzonenplan zu übertragen.

Das Anliegen wird in der Vorlage bereits erfüllt. Es ist vorgesehen, das Gebäude als sogenanntes «schwarzes Gebäude» gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO zu bezeichnen. Mit dieser Festlegung werden unter anderem die Stellung und die Lage des Gebäudes sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente (darin eingeschlossen auch die Firstrichtung) für Um-, Ersatz- und Neubauten vorgegeben. Eine Regelung, wie sie in der Vorprüfung verlangt wurde, ist damit bereits implementiert. Eine Änderung an den Unterlagen drängte sich nicht auf.

**E. Empfehlung**

Mit der Zuweisung der Fläche innerhalb des Planungssperimeters zur Kernzone K2 kann die Gemeinde einen Teil der nicht benötigten Zonenfläche der Zone für öffentliche Bauten veräussern. Damit kann der heute vorhandene Widerspruch zwischen der gültigen Zonierung einerseits und der tatsächlich vorhandenen Nutzung des Gebäudes Dorfstrasse 11 andererseits eliminiert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage angemessen, zweck- und rechtmässig ist und empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Teilrevision der Nutzungsplanung zuzustimmen.

Embrach, 1. April 2015

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Gemeindepräsident

Jörg Ambühl  
Gemeindeschreiber Stv.