

B1.04	Nutzungsplanung	214
B1.04.02	Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen, Gestaltungspläne	
	Privater Gestaltungsplan "Im Chängel"	2023-1
	Teilweise Nichtgenehmigung - Anhörung Gemeinde	

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 24. Juni 2024 den privaten Gestaltungsplan «Im Chängel» festgesetzt. Im Anschluss wurde der Gestaltungsplan dem Kanton Zürich zur Genehmigung überwiesen.

Mit Schreiben und Verfügungsentwurf vom 18. Oktober 2024 erhielt die Gemeinde die Rückmeldung zum Gestaltungsplan. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) informierte die Gemeinde über die teilweise Nichtgenehmigung und lädt die Gemeinde zur Anhörung für das weitere Vorgehen ein.

Bei der Prüfung des Gestaltungsplan durch das Amt für Raumentwicklung hat sich gezeigt, dass die Vorlage nicht in allen Teilen genehmigungsfähig ist und eine kleine Wortkorrektur in Art. 17 der Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «im Chängel» (GPV) notwendig ist.

Mit dem Festsetzungsbeschluss haben die Stimmberechtigten den Gemeindevorstand ermächtigt, am Gestaltungsplan Anpassungen vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen ([GVB 6/24.06.2024, Disp. 4](#)). Es steht demnach dem Gemeinderat offen, im laufenden Genehmigungsverfahren im Rahmen seiner Kompetenz Anpassungen vorzunehmen.

Erwägungen

Die im Uferstreifen liegenden Flächen der Festlegung «Freiraum mit Aufenthaltsnutzung» und «Vegetationsfläche» sind nicht genehmigungsfähig, weshalb das ARE dem Gemeinderat vorgeschlagen hat, diese beiden Regelungen in den Planunterlagen im Bereich des Uferstreifens zu streichen oder alternativ die Vorschriften textlich zu ergänzen.

Das ARE begründet die Nichtgenehmigung der beiden Festlegungen wie folgt:

Die neu als «Freiraum mit Aufenthaltsnutzung» bezeichnete Festlegung im Situationsplan umfasst weiterhin Flächen des Uferstreifens des Wildbachs. Weiter fehlen im zugehörigen Art. 8 GPV Vorgaben zu den gewässerschutzrechtlichen Nutzungsbeschränkungen des Uferstreifens. Art. 8 GPV lässt im Uferstreifen weiterhin intensive Nutzungen sowie Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu. Der 11,5 m breite Uferstreifen des Wildbachs ist jedoch extensiv zu nutzen und von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41 c GSchV; Uferstreifen gemäss Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011). Der im Uferstreifen liegende Teil der Festlegung «Freiraum mit Aufenthaltsnutzung» wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

Sitzung vom 11. November 2024

Weiter erfolgt im Situationsplan die Festlegung «Vegetationsfläche», welche zu einem grossen Teil innerhalb des Uferstreifens des Wildbachs liegt. Art. 9 GPV lässt im Uferstreifen bestimmte Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu (z. B. Gebäudeerschliessung und private Aussenbereiche). Der Uferstreifen ist von Bauten und Anlagen etc. freizuhalten. Der im Uferstreifen liegende Teil der Festlegung «Vegetationsfläche» wird daher von der Genehmigung ausgenommen.

Da es sich um zwei Regelungen handelt, die nicht wesentlich für das Projekt sind, wird dem Vorschlag des ARE gefolgt und die beiden nichtgenehmigungsfähigen Punkte werden in den Planunterlagen im Bereich des Uferstreifens gestrichen. Auf eine Neuformulierung der Regelungen wird verzichtet.

Die Gestaltungsplaninitiantin wurde über das Vorgehen vorab informiert und begrüsst das Vorgehen.

B e s c h l u s s :

1. Folgende Festlegungen werden gestützt auf obenstehende Erwägungen in den Planunterlagen gestrichen:

- Freiraum mit Aufenthaltsnutzung innerhalb des Uferstreifens
- Vegetationsfläche innerhalb des Uferstreifens

2. Der Artikel 17 GPV wird wie folgt angepasst:

«Wo eine Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Im Baubewilligungsverfahren ist in Eigenverantwortung der Bauherrschaft eine Selbstdeklaration der Schutzmassnahmen zu erbringen.»

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- a) Amt für Raumentwicklung, Stefan Pfister, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (Referenz KS ARE 24-0223)
- b) Baugenossenschaft SILU, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
- c) B1.04.02

PROTOKOLL
Gemeinderat

3

Sitzung vom 11. November 2024

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 14. November 2024

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber