



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Grund» – Genehmigung

Gemeinde **Unterengstringen**

- Massgebende - Zonenplan Umzonung Grund Mst. 1:5000 vom 4. April 2023
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 4. April 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 4. April 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Unterengstringen steigen, womit auch die Bedürfnisse im Bereich Freizeit und Erholung wachsen. Um die von der Bevölkerung gewünschte Pumptrackanlage realisieren zu können, hat sich der Standort nördlich angrenzend an die bereits bestehenden Sportplätze «Grund» als bestmöglich erwiesen. Zum einen ergeben sich Synergien mit dem weiteren Sportangebot (bestehende Tennis- und Padelplätze usw.), zum anderen spricht die Lage am Siedlungsrand in Richtung Autobahn für die Erholungsnutzung an diesem Standort.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2615 und 2455 befinden sich heute in der Freihaltezone. Damit die Pumptrack-Anlage aufgebaut werden darf, ist die Umzonung in eine Erholungszone notwendig. Durch diese Umzonung werden auch die bestehenden, bewilligten Sportnutzungen und das Clubhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2455 langfristig gesichert. Das Grundstück Kat.-Nr. 2615 dient heute zum Grossteil als Parkplatzfläche für die Tennisanlage. Südwestlich der Parkplätze befindet sich eine Grünfläche, welche durch den Chriesihogerweg, die Tennis- und Padelplätze und die Parkplätze begrenzt wird. Auf dieser Fläche ist die Pumptrackanlage vorgesehen.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Unterengstringen setzte mit Beschluss vom 14. Juni 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 2. August 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juni 2023 beantragt die Gemeinde Unterengstringen die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Planungssperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2615 und 2455 mit einer Fläche von rund einem Hektar. Im kommunalen Gesamtplan aus dem Jahr 1983 ist in diesem Gebiet ein «besonderes Erholungsgebiet», das der Sportnutzung dient, vermerkt. Die beiden Grundstücke sind der Freihaltezone C zugeteilt. Mit der Umzonung werden sie der neuen Erholungszone (E) zugewiesen. In dieser neuen Zone sind Sportnutzungen und dazugehörige Restaurationsbetriebe sowie Parkplatzanlagen zulässig. Die Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Davon ausgenommen sind einzelne temporäre Bauten, welche während maximal 6 Monaten im Jahr in der Erholungszone stehen dürfen. Mit dieser Bestimmung sollen Traglufthallen über Tennisplätzen im Winter ermöglicht werden. Die Erholungszone (E) wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurden mehrheitlich entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig:

Nordwestlich der neu vorgesehenen Erholungszone befindet sich ein rund 20-30 Meter breiter Waldgürtel. Dieser ist durch eine Flurstrasse, teilweise durch eine landwirtschaftliche Parzelle und durch die Autobahn umgeben. Bei der Umzonung von der Freihalte- zur Erholungszone wird keine Waldabstandslinie festgesetzt. Durch die vorgesehene Umzonung sind die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt. Allfällige neue Bauten und Anlagen innerhalb der Erholungszone dürfen die Walderhaltung nicht beeinträchtigen.

In Art. 21b BZO wird vorgeschrieben, dass im Übrigen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften gelten. Diese Formulierung wird in den Erläuterungen nicht näher beschrieben. Wir gehen davon aus, dass sich diese Vorschrift auf die kantonalen Mindestabstände bezieht und erachten sie deswegen als genehmigungsfähig.

Hinweis zum Mehrwert-
ausgleich

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone nicht dem kantonalen Mehrwertausgleich unterliegt, da die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind.

C. Ergebnis

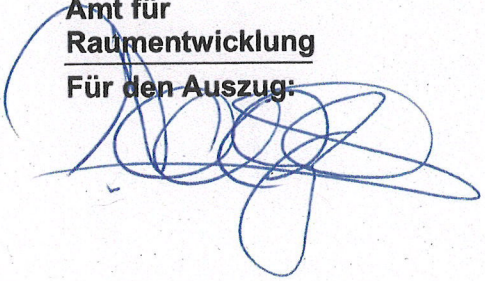
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Unterengstringen mit Beschluss vom 14. Juni 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Unterengstringen (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 5. SEP. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Unterengstringen

Teilrevision Nutzungsplanung

Umzonung Grund

Situation 1:5000

öffentliche Auflage vom


Von der Gemeindeversammlung Unterengstringen festgesetzt

Der Gemeindepräsident:



Marcel Balmer

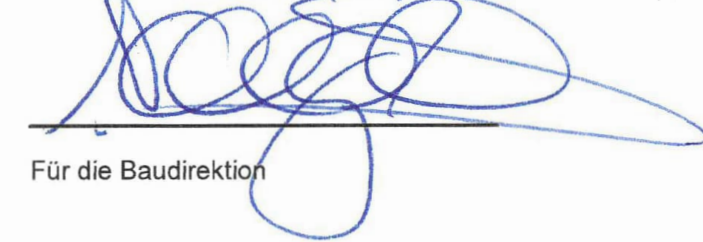
Der Gemeindevorsteher:



Pascal Brun

Von der Baudirektion genehmigt

Verfügung Nr. *KS 462/23* vom **5. Sep. 2023**



Für die Baudirektion

Verfasser Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren






Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	CSh	5.12.2022	5.12.2022	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 30.10.2022, © Amtliche Vermessung

Festlegungen

Kommunale Zonen

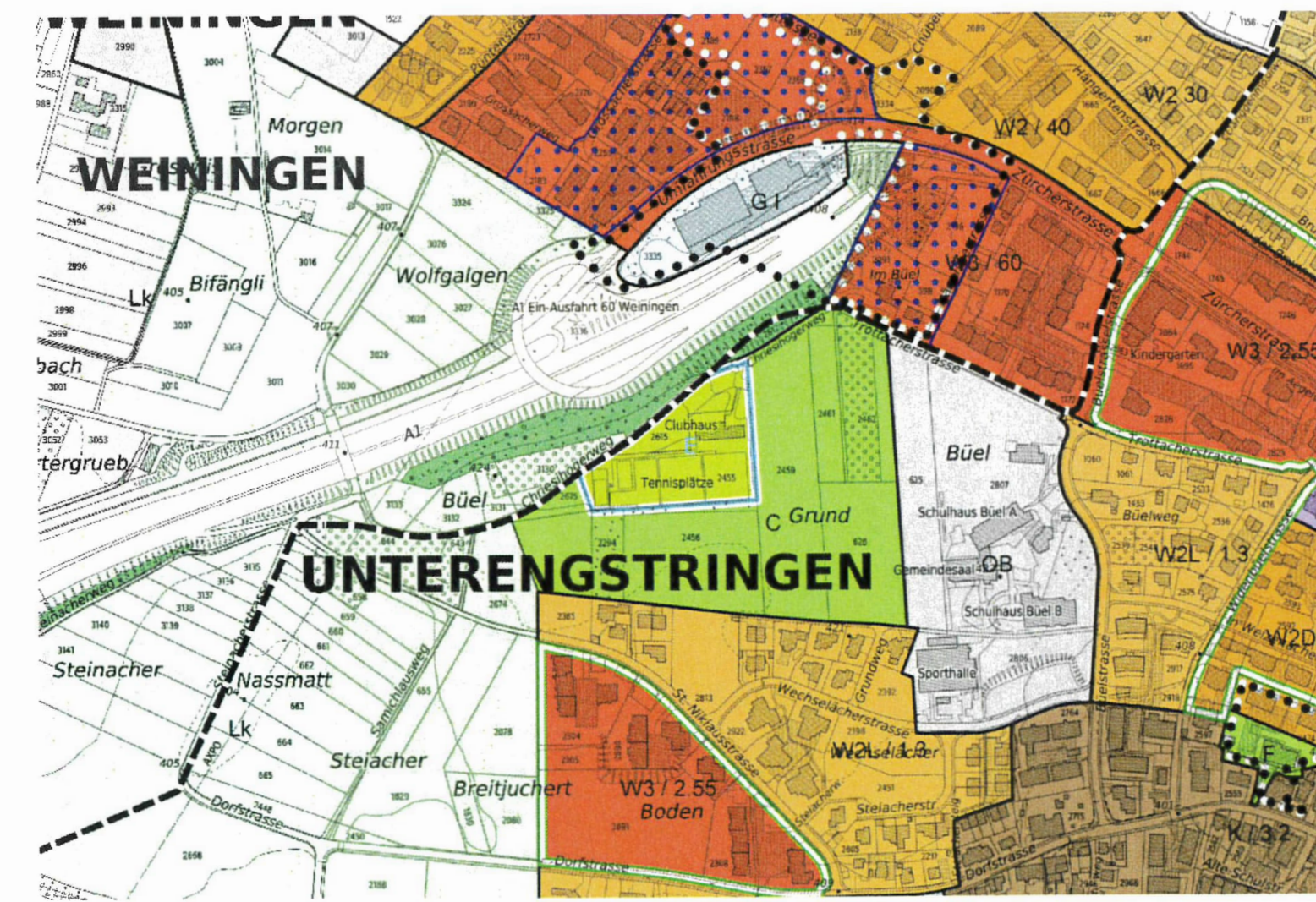
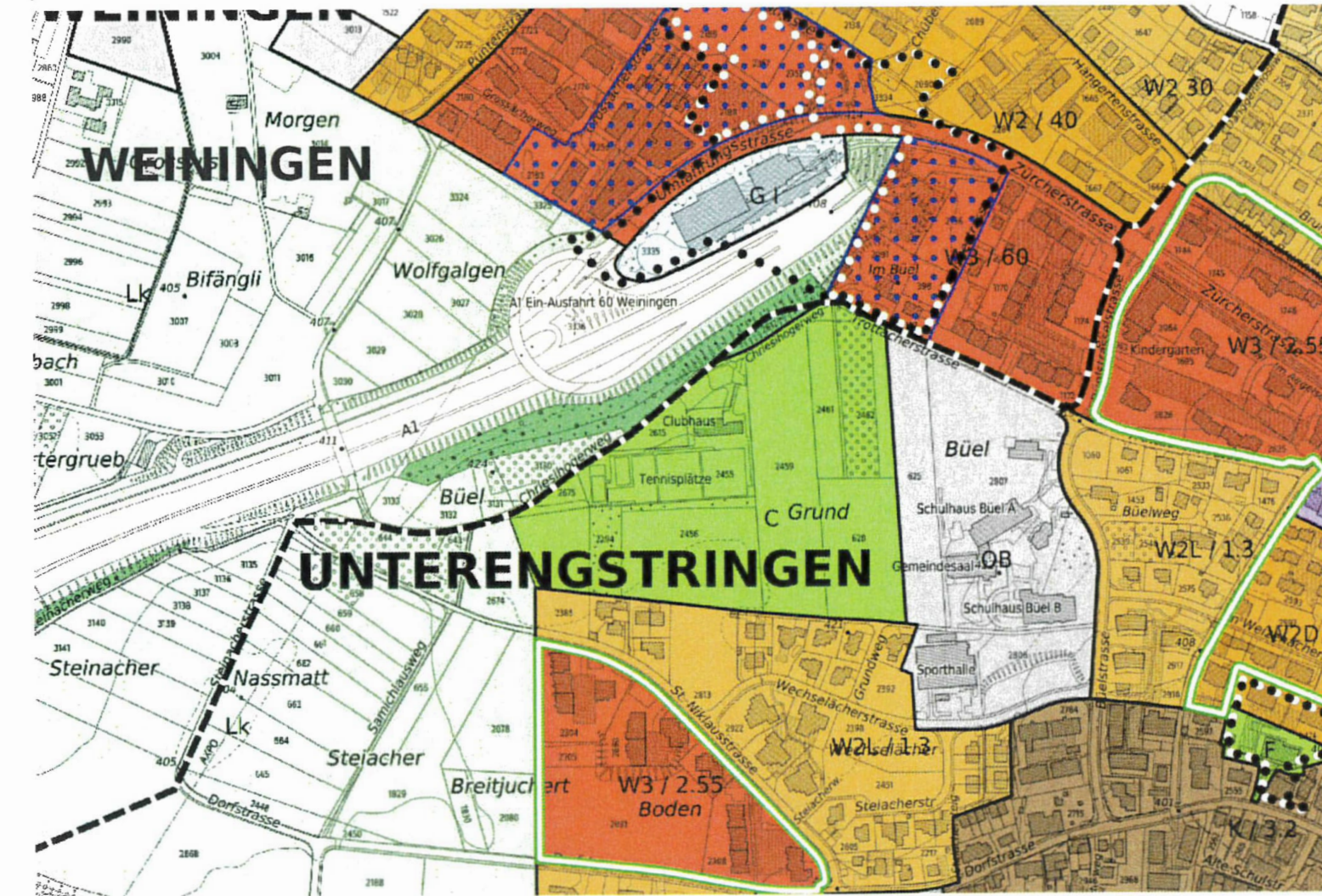
	K	Kernzone (BMZ m ³ /m ² 3.2)	ES
	Z	Zentrumszone (BMZ m ³ /m ² 3.2)	III
	L / W1L	Landhauszone (BMZ m ³ /m ² 1.2)	II
	W2L	2-geschossige Wohnzone locker (BMZ m ³ /m ² 1.3)	II
	W2M	2-geschossige Wohnzone mittel (BMZ m ³ /m ² 1.4)	II
	W2D	2-geschossige Wohnzone dicht (BMZ m ³ /m ² 2.0)	II
	W3	3-geschossige Wohnzone (BMZ m ³ /m ² 2.55)	II
	WG3	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil (BMZ m ³ /m ² 2.55)	III
	G	Gewerbezone (BMZ m ³ /m ² 5.0)	III
	I	Industriezone (BMZ m ³ /m ² 10.0)	III
	ÖB	Zone für öffentliche Bauten	III
	E	Erholungszonen	III
	F	Freihaltezone, C= Freihaltezone Grund	II

Überlagernde Festlegungen

-  mässig störendes Gewerbe zulässig
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Aussichtsschutz Fläche
-  Aussichtsschutz Linie
-  Arealüberbauung zulässig

Informationsinhalte

-  Lk kantonale Landwirtschaftszone III
-  Wald
-  Gewässer
-  Kantonaler Gestaltungsplan
-  Kommunalen Gestaltungsplan
-  beantragte Festlegungen





TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevision „Grund“

BAUVORSCHRIFTEN

Teil-Revision vom Gemeinderat beschlossen am: 18. April 2023

Teil-Revision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Juni 2023

Der Präsident

Marcel Balmer

Der Schreiber

Pascal Brun

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr./am *KS 0462/23* - 5. Sep. 2023

Für die Baudirektion

Fassung: Verabschiedung Gemeinderat 04.04.2023

TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Die Gemeinde Unterengstringen revidiert, gestützt auf § 88 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Bau- und Zonenordnung vom 8. Dezember 1993 (Revision vom 4. November 2011) wie folgt:

Bau- und Zonenordnung, Kp. 1, Art. 1 bestehend

Art. 1	Zoneneinteilung	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:		
	Kernzone		K	3.20 m ³ /m ²
	Zentrumszone		Z	3.20 m ³ /m ²
	Landhauszone		L / W1 L	1.20 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone locker		W2 L	1.30 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone mittel		W2 M	1.40 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone dicht		W2 D	2.55 m ³ /m ²
	3-geschossige Wohnzone		W3	2.55 m ³ /m ²
	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil		WG3	2.55 m ³ /m ²
	Industriezone		I	10.00 m ³ /m ²
	Gewerbezone		G	5.00 m ³ /m ²
	Zone für öffentliche Bauten		ÖB	
	Freihaltezone		F	

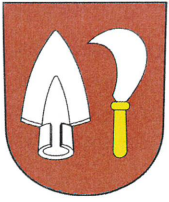
Bau- und Zonenordnung, Kp. 1, Art. 1 revidiert

Art. 1	Zoneneinteilung	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:		
	Kernzone		K	3.20 m ³ /m ²
	Zentrumszone		Z	3.20 m ³ /m ²
	Landhauszone		L / W1 L	1.20 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone locker		W2 L	1.30 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone mittel		W2 M	1.40 m ³ /m ²
	2-geschossige Wohnzone dicht		W2 D	2.55 m ³ /m ²
	3-geschossige Wohnzone		W3	2.55 m ³ /m ²
	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil		WG3	2.55 m ³ /m ²
	Industriezone		I	10.00 m ³ /m ²
	Gewerbezone		G	5.00 m ³ /m ²
	Zone für öffentliche Bauten		ÖB	
	Freihaltezone		F	
	Erholungszone		E	

Bau- und Zonenordnung, Kp. 2.5 neu, Art. 21a ff neu

2.5 Erholungszonen für Freizeit- und Sportanlagen

- Art. 21a Allgemein In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Parkanlagen notwendig sind. Darin eingeschlossen sind auch Restaurationsbetriebe und Parkplatzanlagen, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen.
- Art. 21b Gestaltung, Masse Zulässige Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen.
Davon ausgenommen sind einzelne temporäre Bauten, welche während maximal 6 Monaten im Jahr in der Erholungszone stehen dürfen.
- Es gelten im Übrigen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.



TEILREVISION KOMMUNALER NUTZUNGS- PLAN UNTERENGSTRINGEN



04.04.23

Teilrevision Nutzungsplanung
Umzonung Grund

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



IMPRESSUM**Auftraggeber**

Gemeinde Unterengstringen

Auftragnehmer

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

VerfasserInnen

Susanne Vetsch (dipl. Verwaltungsmanag. IVM),
Abteilungsleiterin Baurecht + Raumentwicklung

Projektleiterin

Vitus Tanner (Raumplaner FH)
Planer für Baurecht Unterengstringen

Projektleiter-Stv.

Abkürzungsverzeichnis

ARE

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

BZO

Bau- und Zonenordnung

Zone F

Freihaltezone

Zone E Sp

Erholungszone Sport

RPV-Bericht

erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
Raumplanungsverordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Planungsgebiet	5
1.3	Zweck der Umzonung	5
2	Grundlagen	6
2.1	Übergeordnete Vorgaben	6
2.1.1	Fruchtfolgefleäche	6
2.1.2	Kantonaler Richtplan	7
2.1.3	Regionaler Richtplan	7
2.2	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG	8
2.3	Kommunale Vorgaben	8
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	9
3.1	Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone	9
3.2	Zonenplanänderung	10
3.3	Neuer Artikel in der Bauordnung	11
3.4	Lärmbelastung	11
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	11
4.1	Allgemeines	11
4.2	Auswahl des Standortes	11
4.2.1	Tennisplätze	11
4.2.2	Synergienutzung	12
4.2.3	Fruchtfolgefleäche	12
4.2.4	Emissionen	12
4.2.5	Verfügbarkeit Bauland	12
4.2.6	Übereinstimmung mit kommunaler Strategie	12
4.2.7	Übereinstimmung mit kantonaler und regionaler Richtplanung	12
4.3	Erschliessung	12
4.3.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	12
4.3.2	Erschliessung MIV	13
5	Verfahren	13
5.1	Beratung Gemeinderat	13
5.2	Kantonale Vorprüfung	13
5.3	Öffentliche Auflage	14
5.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	14
	Anhang A: Vorprojekt Pumptrack-Anlage	15

1 Ausgangslage

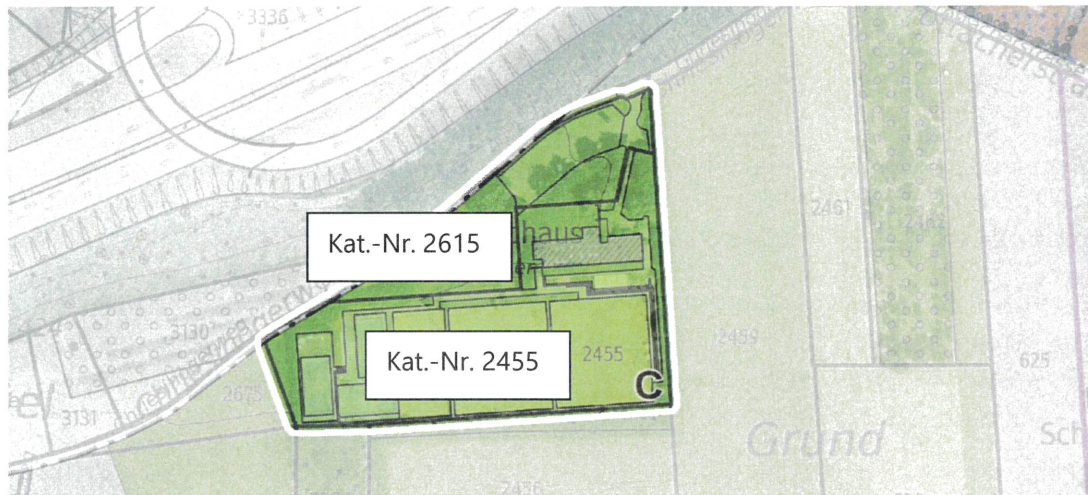
1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Die Gemeinde Unterengstringen wächst stark. Mit dem Bevölkerungswachstum steigen auch die Bedürfnisse im Bereich Freizeit und Erholung. An der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2021 wurde das Bedürfnis nach einer zusätzlichen und zeitgemässen Freizeitanlage geäussert. Zudem wurde eine Anfrage gemäss §17 Gemeindegesetz (GG) an den Gemeinderat gerichtet, welche Ziele und Massnahmen der Gemeinderat verfolgt, um den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine bedürfnisorientierte und attraktive Freizeit- und Sportinfrastruktur zu bieten. Am 23. Juli 2021 wurde zudem eine Einzelinitiative eingereicht, welche den Gemeinderat auffordert, eine Pumptrack-Anlage mit einer Grösse von 1'000-1'200m² in der Zone Öffentliche Bauten zu errichten. Des Weiteren hat der Gemeinderat am 29. September 2021 an einer Informationsveranstaltung in groben Zügen das räumliche Entwicklungskonzept vorgestellt, dabei wurden erneut Stimmen laut, dass die Gemeinde auch eine zeitgemässe Freizeitanlage erhalten soll. Beim Standort, der von den Initianten der Einzelinitiative vorgesehen ist, handelt es sich aber um eine strategische Landreserve der Gemeinde für die Primarschule. Deswegen kommt dieses Grundstück von Seiten Gemeinderat nicht in Frage. Daher wurden jedoch mehrere andere Standorte geprüft. Aufgrund der Evaluation und Abwägung von Vor- und Nachteilen wurde schlussendlich der Standort nördlich angrenzend an die bestehenden Sportplätze als idealer Platz ausgewählt. Die Lage zeichnet sich durch die Synergienutzung mit dem weiteren Sportangebot (bestehende Tennis- und Padelplätze etc.) sowie der Lage am Siedlungsrand in Richtung Autobahn aus. Aktuell befindet sich das Areal, auf welchem die Pumptrack-Anlage zu liegen kommen soll, in der Freihaltezone (Zone F). In dieser Zone sind grundsätzlich Bauten und Anlagen nicht zonenkonform, da es sich dabei um eine Nichtbauzone handelt. Die bestehende Tennisanlage wurde zu einem früheren Zeitpunkt von Kanton und Gemeinde bewilligt (24.08.1981). Um den Pumptrack realisieren zu können, muss demnach eine Umzonung in eine Erholungszone erfolgen, welche hauptsächlich eine sportliche Nutzung zulässt.

1.2 Planungsgebiet

Die Umzoning soll die Parzellen Kat.-Nrn. 2615 und 2455 umfassen. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 2615 soll die Pumptrack-Anlage entstehen; die Nutzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 2455 soll durch die Umzoning ebenfalls zonenkonform werden bzw. künftige Freizeit- oder Sportinfrastrukturen zulassen.

Auf kantonaler Ebene ist das Gebiet im „kantonalen Richtplan Siedlung, Landschaft“ dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.



Ausschnitt aus dem GIS-Browser, zu behandelnde Parzellen

1.3 Zweck der Umzoning

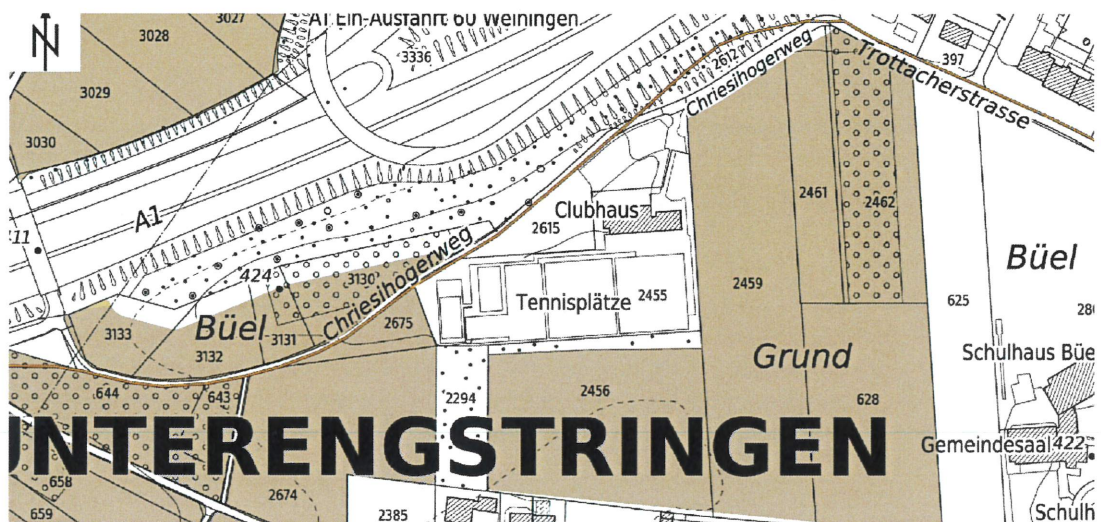
Die Umzoning ist als gesamtes zu beurteilen. Sie dient vordergründig dem Zweck, die durch die Interessensgruppe gewünschte Pumptrack-Anlage zu realisieren. Zudem soll der Zonenplan so angepasst werden, dass die historisch bewilligte sportliche Nutzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 2455 zonenkonform ist. Dank einer solchen Zonenänderung würde die Gemeinde an einem sinnvollen Standort den nötigen Platz für eine zeitgemässe Freizeitanlage schaffen.

2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Fruchtfolgefäche

Aus dem unteren Plan geht die Lage der Fruchtfolgefäche (FFF) im Betrachtungsbereich hervor. Wie aus dem Plan zu entnehmen ist, liegen die beiden umzuzonenden Parzellen ausserhalb der FFF.



Ausschnitt aus dem Plan FFF

Quelle: maps.zh.ch

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Die umzuzonenden Parzellen liegen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes. Sie befinden sich im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Die Parzellen grenzen südlich und östlich an die FFF im Landwirtschaftsgebiet sowie nördlich und westlich an den Chriesihogerweg.



Ausschnitt aus dem kant. RP

Quelle: maps.zh.ch

2.1.3 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan findet sich kein Eintrag zur Tennisplatzanlage mit Clubhaus.



Ausschnitt aus dem reg. RP

Quelle: maps.zh.ch

2.2 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG

Die BZO von Unterengstringen stammt aus dem Jahr 2011. Da sich diese noch nicht auf die neuste Fassung des PBG und die IVHB bezieht, findet für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung das PBG in der Fassung bis 28.02.2017 Anwendung.

2.3 Kommunale Vorgaben

Die Gemeinde Unterengstringen hat keinen aktuellen kommunalen Richtplan Siedlung, in welchem Einträge zur Nutzung ausserhalb des Siedlungsgebietes verankert werden könnten. Sie verfügt lediglich über einen Gesamtplan aus dem Jahr 1983, u.a. mit einem Verkehrsrichtplan und einem Siedlungs- und Landschaftsplan. Das betreffende Gebiet im Grund ist dort als «Besonderes Erholungsgebiet» verzeichnet. Gemäss den Ausführungen aus dem Gesamtplan dient das Gebiet Grund der Sportnutzung. Seit der Festsetzung im Jahr 1983 gab es keine Nachführung oder Teilrevision dieser Grundlagen.

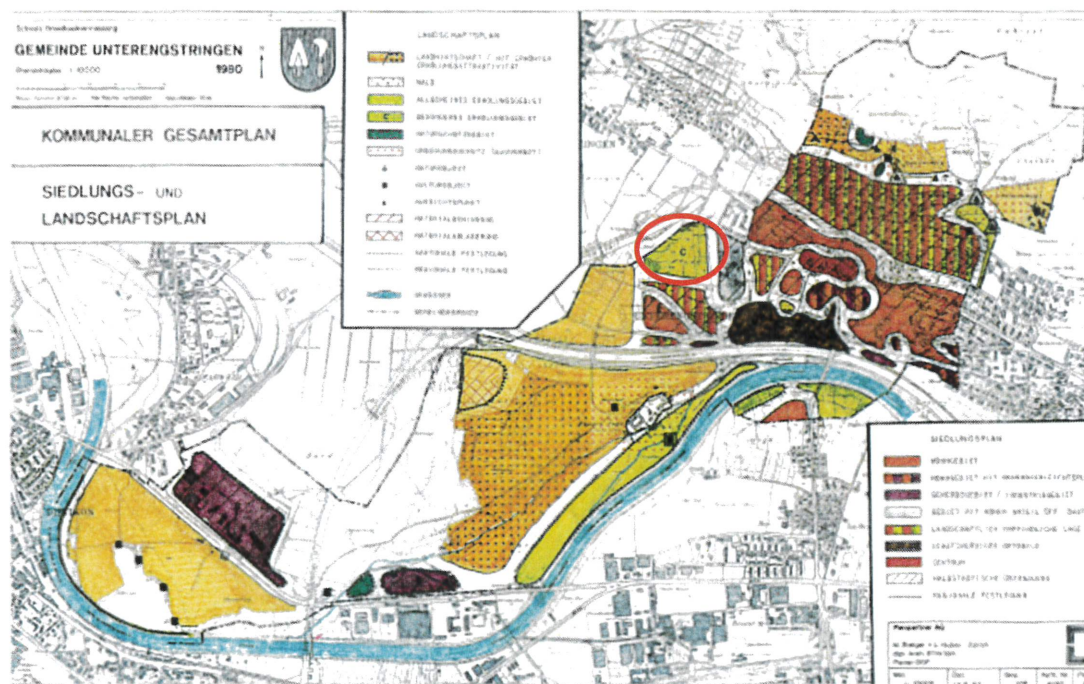


Abbildung: Siedlungs- und Landschaftsplan (als Teil des Gesamtplanes, 1980)

In der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung und Revision BZO (Start 2023) wird u.a. auch der kommunale Richtplan «Verkehr» erarbeitet. Dieser bildet künftig zusammen mit dem räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Unterengstringen die Grundlage für die künftige Entwicklung in der Gemeinde.

Mit der Umzonung muss gemäss Vorabklärung mit dem ARE auch ein Eintrag im kommunalen Richtplan einher gehen. Dieser muss jedoch nicht zwingend parallel zur Umzonung erfolgen. Er kann im Sinne eines Antrags in der bevorstehenden Gesamtrevision abgehandelt werden.

3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

3.1 Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone

Im Vorfeld zur Planung haben Gespräche zwischen der Gemeinde Unterengstringen und dem ARE stattgefunden. Gemäss dem Gespräch mit dem ARE, Wilhelm Natrup (Amtschef), ist der geplante Standort für eine Pumptrack-Anlage geeignet unter dem Vorbehalt, dass der Standort der Erholungszone (Bauzone) zugeführt wird. Aufgrund der vorhergegangenen Gespräche wird davon ausgegangen, dass die Lage ausserhalb des kant. Siedlungsgebietes kein Hindernis darstellen wird.

Da die BZO der Gemeinde Unterengstringen noch über keine Erholungszone verfügt, muss diese neu aufgenommen und im Zonenplan sowie in der Bauordnung verankert werden. Die Umzonung löst folgende Anpassungen aus:

- Es wird eine neue Zone, die Erholungszone (Sport), in die BZO aufgenommen und mit entsprechenden Vorschriften in der Bauordnung ergänzt
- Es werden folgende Dokumente als Vorlage aufbereitet:
 - Planausschnitt mit der Änderung des Zonenplanes (alt / neu)
 - Ergänzende Vorschriften in der Bauordnung zur neuen Zone E
 - Erläuternder Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegendes Dokument)
- Es erfolgt eine Anpassung des ÖREB-Katasters durch den Geometer (nach der Inkraftsetzung)

3.2 Zonenplanänderung

Festlegungen

Kommunale Zonen

- K** Kernzone (BMZ m³/m² 3.2)
- Z** Zentrumszone (BMZ m³/m² 3.2)
- L / W1L** Landhauszone (BMZ m³/m² 1.2)
- W2L** 2-geschossige Wohnzone locker (BMZ m³/m² 1.3)
- W2M** 2-geschossige Wohnzone mittel (BMZ m³/m² 1.4)
- W2D** 2-geschossige Wohnzone dicht (BMZ m³/m² 2.0)
- W3** 3-geschossige Wohnzone (BMZ m³/m² 2.55)
- W3G** 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil (BMZ m³/m² 2.55)
- G** Gewerbezone (BMZ m³/m² 5.0)
- I** Industriezone (BMZ m³/m² 10.0)
- ÖB** Zone für öffentliche Bauten
- E** Erholungszone
- F** Freihaltezone, C= Freihaltezone Grund

Überlagernde Festlegungen

- ES** mässig störendes Gewerbe zulässig
- III** Gestaltungsplanpflicht
- III** Aussichtsschutz Fläche
- II** Aussichtsschutz Linie
- II** Arealüberbauung zulässig

Informationsinhalte

- II** **Lk** kantonale Landwirtschaftszone III
- III** Wald
- III** Gewässer
- III** Kantonaler Gestaltungsplan
- III** Kommunaler Gestaltungsplan
- III** beantragte Festlegungen
- II**



Auszug aus dem Plan Teilrevision Grund, aktueller Planstand



Auszug aus dem Plan Teilrevision Grund, geplante Umzonung

3.3 Neuer Artikel in der Bauordnung

Für die Erstellung der Pumptrack-Anlage sowie für die Zonenkonformität der Tennisanlage ist die Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone notwendig. Die Bauordnung der Gemeinde Unterengstringen kennt bisher keine Erholungszone. Daher wird der bestehende Artikel 1 der BZO um die Erholungszone E ergänzt. Die Erholungszone E wird in den neuen Artikeln 21a und 21b geregelt. Dabei wird auch geregelt, dass die auf jeweils 6 Monate befristete Traglufthalle im Winter über einem Tennisplatz baurechtlich möglich ist.

Die Umsetzung der Teilrevision erfolgt mit einer Einlageseite (Text und Karte) zur bestehenden Bau- und Zonenordnung.

3.4 Lärmbelastung

Die Freihaltezone war bis anhin der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Die Erholungszone E wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die für die Vorlage relevanten Nachweise erläutert.

Die Umzonung dient zwei unterschiedlichen Zwecken und ist als gesamtes zu beurteilen.

4.2 Auswahl des Standortes

4.2.1 Tennisplätze

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 2455 befinden sich mehrere Tennis- und Padelplätze und ein Clubhaus. Nach aktueller Rechtsprechung ist diese Anlage in der Freihaltezone zonenwidrig. Im Rahmen der damaligen Bewilligung wurde eine Ausnahmegewilligung gesprochen. Um die Zonenkonformität herzustellen und mögliche Erweiterungen / Anpassungen der Sportanlage zu ermöglichen, ist eine Umzonung zielführend. Diese wurde bereits von Seiten Kanton in der kantonalen Gesamtverfügung BVV 20-0305 vom 08. Mai 2020 zur temporären Tennis-Wintertraglufthalle unter «3. Voraussetzungen der Standortgebundenheit mit Beurteilung» so empfohlen: («Es wird deshalb empfohlen, planungsrechtliche Möglichkeiten zu prüfen, um die zukünftige Entwicklung der Tennisplätze gewährleisten zu können»).

4.2.2 Synergienutzung

Nördlich des Clubhauses liegt die Parzelle Kat.-Nr. 2615, welche zum Grossteil als Parkplatzfläche für die Tennisanlage dient. Südwestlich der Parzelle befindet sich eine Grünfläche, welche durch den Chriesihogerweg, die Tennis- und Padelplätze und die Parkplätze begrenzt wird. Diese Fläche ist für die Bespielung der Pumptrack-Anlage vorgesehen. Durch die Einbindung der Anlage in die bestehenden Strukturen wird die Mitnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht. Zudem kann durch die Ansiedlung der Pumptrack-Anlage in die bestehenden Freizeitstrukturen die Zweckentfremdung von weiteren Flächen unterbunden werden.

4.2.3 Fruchtfolgefläche

Wie aus dem Kapitel 2.1.1 ersichtlich wird, handelt es sich bei der umzuzonenden Fläche um keine Fruchtfolgeflächen.

4.2.4 Emissionen

Aufgrund der Lage ausserhalb des übrigen Siedlungsgebietes ist von keinen relevanten Emissionen auszugehen.

4.2.5 Verfügbarkeit Bauland

Die beiden Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde, somit ist das Bauland für den angestrebten Zweck verfügbar. Ein Teil davon wird im Baurecht durch den Tennisclub genutzt.

4.2.6 Übereinstimmung mit kommunaler Strategie

Der Wunsch nach der Pumptrack-Anlage wurde durch die IG Pumptrack an den Gemeinderat herangetragen. Das Gebiet dient aktuell der Sportnutzung. Jedoch richtet sie sich aufgrund der Tennis- und Padelnutzung nur an eine spezifische Nutzergruppe. Durch die Umzonung und die vorgesehene Pumptrack-Anlage wird der breiteren Bevölkerung ein Zugang zur Sportnutzung ermöglicht.

4.2.7 Übereinstimmung mit kantonaler und regionaler Richtplanung

Die Umzonung in eine Erholungszone weicht vom kantonalen und regionalen Richtplan ab. Aufgrund der untergeordneten Grösse und dem Charakter der Zone wird auf einen Eintrag im regionalen und kantonalen Richtplan verzichtet.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gebiet befindet sich in der Güteklasse D (Stand GIS-ZH, 2022). Da sich das Angebot der Pumptrack-Anlage jedoch überwiegend an die Einwohner der Gemeinde richtet und Nutzer

auf ein Fahrrad angewiesen sind, wird davon ausgegangen, dass nur vereinzelte Personen bzw. vor allem die Jugendlichen mit dem öV zum Pumptrack fahren werden.

4.3.2 Erschliessung MIV

Es ist aufgrund der Nutzung nicht davon auszugehen, dass die Pumptrack-Anlage einen wesentlichen Mehrverkehr an MIV-Fahrten durch die Unterengstringer Bevölkerung auslösen wird.

Die Umzonung der Tennis- und Padelanlage hat keine betrieblichen Folgen. Zu beobachten und möglicherweise Massnahmen einzuleiten gilt es einzig, falls die neue Anlage durch Auswärtige stark genutzt werden könnte, wie sich dies auf mögliche zusätzliche MIV-Fahrten sowie Parkplatzsituation bei der angrenzenden Tennis- und Padelanlage auswirken würden.

5 Verfahren

5.1 Beratung Gemeinderat

Der Entwurf der Revisionsvorlage «Teilrevision Grund» wurde vom Gemeinderat am 19. Dezember 2022 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision Grund» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 19. Dezember 2022 zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. März 2023 nahm das ARE-Stellung zur Revisionsvorlage. Folgende wesentliche Punkte zur Ergänzung / Anpassung der Vorlage wurden beantragt:

- Es wurde beantragt, dass eine Waldabstandslinie ergänzt wird. Nach einer vertieften Rücksprache wurde der Gemeinde mit dem Schreiben vom 04. April 2023 mitgeteilt, dass aufgrund der Zonierung als Erholungszone auf eine Waldabstandslinie verzichtet werden kann.
- Es ist im Bericht eine Ausführung zum kommunalen Gesamtplan und dem «besonderen Erholungsgebiet» zu ergänzen, da diese die Grundvoraussetzung für die Umzonung sind.

Diese Punkte wurden in den weiteren Verfahrensschritten entsprechend berücksichtigt.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 5. Januar 2023 bis 6. März 2023. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Limmattaler Zeitung. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung Unterengstringen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Anliegen in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Während des Auflageverfahrens der «Teilrevision Grund» wurden keine Einwendungen eingereicht. Daher ist eine Berichterstattung obsolet.

5.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision Grund» ist entsprechend § 86 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen. Geplant ist dies für die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 23.11.2023
Öffentlich einsehbar bis: 23.11.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001962

Publizierende Stelle



Gemeinde Unterengstringen, Dorfstrasse 13, 8103 Unterengstringen

Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) "Grund", neu in Erholungszone, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8103 Unterengstringen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) „Grund“ (Umzonung neu in Erholungszone) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Unterengstringen an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 7. September 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. November 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision „Grund“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Unterengstringen
Dorfstrasse 13
8103 Unterengstringen