



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Dezember 2009**

### **Bassersdorf. Bau- und Zonenordnung - Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 23. Juni 2009 beschloss die Gemeindeversammlung Bassersdorf eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. August 2009 ein Rekurs erhoben. Beim Bezirksrat Bülach eingereichte Stimmrechtsreurse wurden mit Beschluss vom 8. Juli 2009 abgewiesen. Gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2009 ist dieser Entscheid rechtskräftig. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die folgenden Festlegungen:

Für die Gewerbe- und Industriezone werden Betriebe des Detailhandels und andere Verkaufsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sowie verkehrsintensive Einrichtungen ausgeschlossen. Die Gebiete in der Industrie- und Gewerbezone liegen peripher zu den Wohngebieten und zum Ortszentrum von Bassersdorf. Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen ihrer Bereichsstrategie die Konzentration des Detailhandels im Zentrum. Die Ansiedlung von grösseren Verkaufsbetrieben in der Gewerbe- und Industriezone würde den Bestrebungen für die Stärkung des Ortskerns zuwiderlaufen. Die neue Regelung ist zweckmässig.

In der Bauordnung soll die bisherige Erholungszone E durch zwei verschiedene Erholungszone – eine Erholungszone E1 für Sportanlagen und eine Erholungszone E2 für Familiengärten – ersetzt werden. Im Gebiet Grabmenschwiesen wird eine Fläche von ca. 20'460 m<sup>2</sup> (Kat.-Nrn. 3036 und 3037) von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone E1 für die Erweiterung der Sportanlagen umgezont. Die Erholungszone E1 ersetzt auch die für die bestehenden Sportanlagen geltende Freihaltezone.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die bisherige Sportanlage ebenso wie die geplante Erweiterung im Landwirtschaftsgebiet. Im regionalen Richtplan Glattal ist im Bereich der bisherigen Sportanlagen ein Vernetzungskorridor (ökologische Vernetzung) eingetragen. Im kantonalen Richtplan ist das ganze Siedlungsgebiet gegen die Gemeindegrenze zur Stadt Kloten, das im Zonenplan zur Hauptsache in eine Industriezone und in eine Gewerbezone eingeteilt ist, mit der Festlegung „wiederherzustellende Landschaftsverbindung“ überlagert. Gemäss Text zum Richtplan ist der Zweck der Festlegung die „ökologische und erholungsbezogene Vernetzung mit Landschaftsaufwertung“ (Text zum Richtplan, Seite 39).

Nach der Bereichsstrategie des Gemeinderates soll der Sportbereich im Gewerbequartier Grindel (einschliesslich des Gebiets Grabmenschwiesen) und im Gebiet Acherwies (oberhalb der Kantonsstrasse Kloten-Bassersdorf) konzentriert sein. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde im Jahr 2003 die ehemalige Swissair-Sportanlage zwischen der Bahnlinie und dem Altbach gekauft. Um die künftigen Bedürfnisse in Bezug auf Sportanlagen abdecken zu können, soll das zwischen der Bahnlinie und dem Altbach liegende Landwirtschaftsland zur Arrondierung der bestehenden Sportanlage genutzt werden. Gemäss Bericht zur Revisionsvorlage sind die Voraussetzungen für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im kantonalen Richtplan gegeben. Das Konzept der Gemeinde für die Gestaltung der Sportanlage berücksichtigt die Festlegung „wiederherzustellende Landschaftsverbindung“ des kantonalen Richtplans.

Gemäss Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV handelt es sich bei den Böden im Gebiet Grabmenschwiesen um getreidebetonte Fruchtfolgeflächen 1. Güte. Zur flächenmässigen Kompensation der Fruchtfolgeflächen stellt die Gemeinde im Gebiet Acherwies Flächen zur Verfügung welche unter anderem einen nicht mehr benötigten Fussballplatz beinhalten. Diese Fläche befand sich nach der bisherigen Bau- und Zonenordnung in der Reservezone und wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2009 der kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Erreichung der qualitativen Kompensation sind die westliche und die zentrale Teilfläche des Gebiets im Acherwies aufzuwerten. Als Nutzungsziel wird im Bericht nach Art. 47 RPV die Nutzungseignungsklasse 4 mit einer Gründigkeit von > 50 cm genannt. Diese Aufwertung soll mit Bodenaushub erreicht werden, der bei den baulichen Massnahmen im Gebiet Grabmenschwiesen anfällt. Vorgehensweise, Machbarkeit und die notwendigen Kubaturen an Bodenaushub sind in den nächsten Planungsphasen im Einvernehmen mit der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur zu definieren.

Die Vorlage beinhaltet ausserdem beim Altbach eine Gewässerabstandslinie. Gegen die Gewässerabstandslinie wurde bei der Baurekurskommission ein Rekurs eingereicht. Die Gewässerabstandslinie ist deshalb von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen. Allfällige Baubewilligungen innerhalb der Erholungszonen dürfen die noch nicht rechtskräftige Gewässerabstandslinie nicht negativ präjudizieren.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Bassersdorf vom 23. Juni 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der Gewässerabstandslinie beim Altbach genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Landschaft und Natur.

Zürich, den 16. Dezember 2009  
091256/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

