



Referenz-Nr.: ARE 16-1535

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Embrach**

- Massgebende  
Unterlagen
- Bau- und Zonenordnung vom 7. September 2016
  - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 7. September 2016
  - Festgesetzte Änderungen am Zonenplan, Mst. 1:5000 vom 7. September 2016
  - Kernzonenplan Dorf Mst. 1:1000 vom 7. September 2016
  - Kernzonenplan Obermüli Mst. 1:1000 vom 21. Juni 1985
  - Bericht nach Art. 47 RPV und Bericht zu den Einwendungen vom 7. September 2016
  - Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 7. September 2016
  - Situationsplan der Güteklassen vom 7. September 2016
  - Bericht nach Art. 47 RPV zur Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 7. September 2016

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Embrach setzte mit Beschluss vom 7. September 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 9. Dezember 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2016 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde eine zeitgemässe und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung zu schaffen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist Embrach dem Handlungsraum Landschaft unter Druck zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugs-



bereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen. Gemäss Regio-ROK liegt Embrach in einem «dynamischen städtischen Raum» und soll die Funktion eines regionalen Zentrums übernehmen.

Mit der vorliegenden Teilrevision möchte sich Embrach als Zentrum des Embrachertals positionieren und die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie weitere Impulse für die Siedlungsentwicklung nutzen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf einer von 2013 bis 2015 erarbeiteten räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum sowie auf einem Gesamtverkehrskonzept von 2014.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Teilrevision beinhaltet Neuerungen in den Themenbereichen Verdichtung nach innen, Nutzungsmix zwischen Wohnen und Arbeiten, Ortsbildschutz und Gestaltungsvorgaben.

Wesentliche Inhalte sind:

- Im Bereich der S-Bahnstation Embrach/Rorbas wird eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet, um die Entwicklung im Bahnhofsumfeld in Gang zu setzen.
- Die Gebiete mit besonderen strukturellen Qualitäten werden Quartiererhaltungszonen zugewiesen.
- Punktuelle Aufzonungen beziehungsweise Anpassungen der Baumassenziffer vergrössern das Verdichtungspotenzial an geeigneten Standorten.
- Die Kernzonenbestimmungen werden modernisiert und teilweise angepasst.
- Für das Gebiet Chüng/Sonnenberg werden die Grundmasse geringfügig angepasst, um die Entwicklungsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild des Quartiers zu verbessern.
- Die Reservezonen ausserhalb des Siedlungsgebiets werden aufgehoben.
- Die Kernzone Obermüli wird der Wohnzone zugeordnet, da die ursprünglichen Qualitäten nicht mehr vorhanden sind. Dementsprechend wird der Kernzonenplan Obermüli vom 21. Juni 1985 aufgehoben
- Der Weiler Betzental wird eingezont. Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 bleibt weiterhin gültig.

Ergänzend wurde eine Abstellplatzverordnung mit Situationsplan der Güteklassen erarbeitet, die sich auf die Vorgaben der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen stützt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 6. Januar 2016 gestellten Anträgen zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vollumfänglich entsprochen. Einige Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umgesetzt.

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Mai 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen zur Abstellplatzverordnung wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

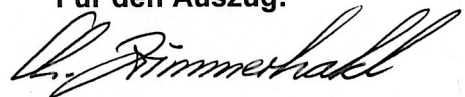
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, die die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 7. September 2016 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Der Kernzonenplan Obermüli Mst. 1:1000 vom 21. Juni 1985 wird aufgehoben.
- III. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
  - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
  - Gemeinde Embrach (unter Beilage von einem Dossier)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 7. September 2016 sowie Erlass einer Verordnung über Fahrzeugabstellplätze Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Embrach.** Die Baudirektion des Kantons hat am 20.12.2016 verfügt:  
Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der Erlass der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, welche die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschlüssen vom 7. September 2016 festgesetzt hat, werden genehmigt.  
Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 13.01.2017 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 23.02.2017 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze treten somit mit Datum dieser Publikation in Kraft.  
Gemeinderat Embrach

00187669