

## **VERFÜGUNG**

**vom 2. Mai 2011**

### **Embrach. Öffentlicher Gestaltungsplan «FC Embrach»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Embrach hat am 10. Dezember 2010 den öffentlichen Gestaltungsplan «FC Embrach» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Bülach vom 21. Januar 2011 und des Baurekursgerichts vom 4. April 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. April 2011 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Der Fussballclub Embrach betreibt auf den Grundstücken der politischen Gemeinde Embrach (Kat.-Nrn. 1239, 1242, 1243, 2827, 2828 und 2829) am Ziegelhüttenweg seit längerer Zeit die Sportanlage Bilg. Hierfür besteht zwischen der Gemeinde und dem Fussballclub seit dem 3. Juni 1983 ein Baurechtsvertrag, welcher 30 Jahre Gültigkeit hat. Im Rahmen der Gesamtüberprüfung der kommunalen Nutzungsplanung wurden diese Grundstücke am 12. Mai 1993 in die Erholungszone A umgezont. In dieser Erholungszone sind – gestützt auf Art. 28 der Bau- und Zonenordnung – Bauten und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig. Diese Zone ist der ES III zugeteilt und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Auslöser für den öffentlichen Gestaltungsplan FC Embrach ist ein Bauprojekt, welches eine Erweiterung des Clubhauses vorsieht. Für die Schaffung von zusätzlichen Lagerräumen ist die Verlängerung des bestehenden Gebäudes in nördlicher Richtung sowie in südlicher Richtung der Anbau einer neuen Küche mit Kiosk geplant.

Die Sportanlage Bilg liegt am Waldrand und im Naherholungsgebiet Ost der Gemeinde Embrach. Die Erholungszone A ist geprägt von einem unverfälschten Landschaftsbild. Diese einzigartige und offene Landschaft mit dem Weiler Waldegg und den beiden Kiesgruben Bilg und Hard gilt es zu bewahren. Ein wesentliches öffentliches Interesse für einen

öffentlichen Gestaltungsplan gemäss § 84 PBG ist daher gegeben. Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst das ganze Erholungsgebiet A und bezweckt die Schaffung einer funktionsfähigen Gesamtlösung für die Nutzung des Planungsgebietes.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird auch die Waldabstandslinie im Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Die Waldabstandslinie wird im Bereich des Baufeldes E aus Gründen der besseren landschaftlichen Einordnung auf das bestehende Clubgebäude abgestellt und bis auf 22 Meter an die Waldgrenze herangeführt. Zu beachten ist dabei, dass allfällige Änderungen an den Anlagen im Waldabstandsbereich eine forstrechtliche Ausnahmebewilligung erfordern.

Die Akten, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan 1:1000 und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage vom 3. September 2010 bis 2. November 2010 sind keine Einwendungen eingegangen.

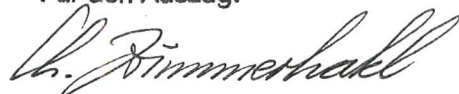
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «FC Embrach», den die Gemeindeversammlung Embrach am 10. Dezember 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Embrach (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers), an Sennhauser, Werner & Rauch, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 2. Mai 2011  
110200/SCB/STM

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Gemeinde Embrach  
Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

# Öffentlicher Gestaltungsplan "FC Embrach"

Situation 1:1000

Von der Gemeinde Embrach aufgestellt am 25. August 2010

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Namens des Gemeinderates: .....

Öffentliche Auflage vom 3. September 2010 bis 2. November 2010

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 10. Dez. 2010

Der Präsident *[Signature]*

Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am  
BVD Nr. *[Signature]*

-2. Mai 2011

Für die Baudirektion

*[Signature]*

**Basler & Hofmann**

Ingenieure, Planer und Berater  
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24  
www.baslerhofmann.ch

Plan Nr.70010.001a

Aenderungen:

Datum: 17.11.2010

Gez.: NID

Gepr.: NIA

Format : 30x84

<b>Katasterplan AV</b>	<b>1:1000</b>	<b>Gemeinde Embrach</b>
Verkehrsbaulinien: Die Gültigkeit bzw. das Vorhandensein von Baulinien an Staatsstrassen ist zu erheben bei der Baudirektion Kanton Zürich, Tel: 043 259 31 38		manuela.wylenmann / 23.07.2010
Die unterstrichenen Katasternummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gebührenpflichtig.		Richtigkeitsbestätigung: J. Jahn, Geometer
Offizielle Planausgabe und Gebührenerhebung für die Gemeinde Embrach: Sennhauser, Werner u. Rauch AG, Wegstrasse 6, 8952 Schlieren, 043 500 45 00		



## Legende

### Genehmigungsinhalt

- Bereich A Spielfelder
- Bereich B Juniorenfelder
- Bereich C Böschungen
- Bereich D Landwirtschaftliche Nutzung
- Bereich E Baufeld zentrales Gebäude
- Bereich F Erschliessung und Parkierung chaussiert
- Bereich F Erschliessung und Parkierung Hartbelag
- Bereich G Sitzstufen Zuschauer
- Bereich H Vorplatz
- Zufahrt
- Notzufahrt
- Perimeter Gestaltungsplan
- Besondere Gebäude
- Bestehendes zentrales Gebäude
- Waldabstandslinie

### Informelle Angaben

- Kommunale Fuss- und Wanderwege bestehend
- Waldareal



# Öffentlicher Gestaltungsplan „FC Embrach“

## Vorschriften

Von der Gemeinde Embrach aufgestellt am 25. August 2010

Namens des Gemeinderats: .....

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:  Der Schreiber: 

Öffentliche Auflage vom 3. September 2010 bis 2. November 2010

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 10. Dezember 2010

Der Präsident



Der Sekretär



Von der Baudirektion genehmigt am

-2 Mai 2011

BVD Nr.

68/11

Für die Baudirektion



## **Impressum**

---

### **Datum**

14. Dezember 2010

---

### **Bericht-Nr.**

70010.001b

---

### **Verfasst von**

nia

---

Basler & Hofmann West AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24

---

### **Verteiler**

---

Gemeinde (4), BHB (1)

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Bestandteile, Geltungsbereich	1
Artikel 3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
<b>2.</b>	<b>Bestimmungen für Bereiche und Baufelder</b>	<b>1</b>
Artikel 4	Allgemeines	1
Artikel 5	Bereich A - Spielfelder	2
Artikel 6	Bereich B - Juniorenfelder	2
Artikel 7	Bereich C - Böschungen	2
Artikel 8	Bereich D - Landwirtschaftliche Nutzung	2
Artikel 9	Baufeld E - zentrales Hauptgebäude	2
Artikel 10	Bereich F - Erschliessung und Parkierung	2
Artikel 11	Bereich G - Sitzstufen Zuschauer	3
Artikel 12	Bereich H - Vorplatz	3
<b>3.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Artikel 13	Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften	3
Artikel 14	Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung	3
Artikel 15	Lärmschutz	3
Artikel 16	Bodenschutz	3
<b>4.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>4</b>
Artikel 17	Inkraftsetzung	4

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1 Zweck

<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan „FC Embrach“ bezweckt die Schaffung einer funktionsfähigen Gesamtlösung für die Nutzung des Planungsgebietes.

<sup>2</sup> Er gewährleistet:

- den Weiterbestand der Bauten und Anlagen
- den Weiterbestand und die Erweiterung des bestehenden Clubhauses
- die Entflechtung der Nutzungen auf dem Areal
- die Erhaltung des bestehenden Zustandes der Landschaft

### Artikel 2 Bestandteile, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan „FC Embrach“ besteht aus dem Gestaltungsplan Nr. 70010.0001a und den Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RVP dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 1239 teilweise, 1242, 1243 teilweise, 2685 teilweise, 2827 teilweise, 2828 teilweise und 2829.

### Artikel 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7.09.1975 mit seitherigen Änderungen (PBG).

<sup>2</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach.

## 2. Bestimmungen für Bereiche und Baufelder

### Artikel 4 Allgemeines

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet wird unterschieden in:

- Bereich A: Spielfelder
- Bereich B: Juniorenfelder
- Bereich C: Böschungen
- Bereich D: Landwirtschaftliche Nutzung
- Bereich E: Baufeld zentrales Hauptgebäude
- Bereich F: Erschliessung und Parkierung
- Bereich G: Sitzstufen für Zuschauer
- Bereich H: Vorplatz

<sup>2</sup> Für jeden Bereich werden die auf die jeweilige Funktion ausgerichteten Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen.

**Artikel 5 Bereich A - Spielfelder**

- <sup>1</sup> Der Bereich A dient dem Spielbetrieb für den Fussballsport.
- <sup>2</sup> Die Bodenflächen sind bis zu mindestens 50% mit natürlichem Rasen zu versehen.

**Artikel 6 Bereich B - Juniorenfelder**

- <sup>1</sup> Der Bereich B ist für das Fussballtraining der Junioren bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Bodenflächen sind mit natürlichem Rasen zu versehen.
- <sup>3</sup> Der westliche Teil des Bereichs B angrenzend an die Parkierungsflächen kann temporär für max. 86 PW-Abstellplätze während Matchanlässen genutzt werden.

**Artikel 7 Bereich C - Böschungen**

- <sup>1</sup> Der Bereich C dient der Anlage von bepflanzten Böschungen.
- <sup>2</sup> Ausser Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie teilweises Auslichten und regelmässiges Mähen sind keine baulichen Eingriffe wie Bauten und Anlagen gestattet.
- <sup>3</sup> Zielvegetation ist eine Magerwiese mit höchstens einzelnen Sträuchern oder Bäumen.
- <sup>4</sup> Düngung ist nicht zulässig.

**Artikel 8 Bereich D - Landwirtschaftliche Nutzung**

Der Bereich D dient der landwirtschaftlichen Nutzung und ist Fruchtfolgefläche (FFF) nach kantonalem Richtplan.

**Artikel 9 Baufeld E - zentrales Hauptgebäude**

- <sup>1</sup> Das Baufeld E ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude (Clubhaus FC Embrach) bestimmt. Es umfasst Garderobe, Lagerräume, Küche, Aufenthaltsräume und Toilettenanlage.
- <sup>2</sup> Die bezeichnete Mantellinie legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen unter Einbezug von Dachauskragungen und besonderen Gebäuden fest.
- <sup>3</sup> Zulässig ist ein maximaler eingeschossiger in Erscheinung tretender Baukörper mit einem durchgehenden, einheitlichen und schwachgeneigten Satteldach bei einer max. Gebäudehöhe von 3.70m und einer Firsthöhe von max 5.50m.

**Artikel 10 Bereich F - Erschliessung und Parkierung**

- <sup>1</sup> Der Bereich F umfasst die externen Erschliessungsflächen mit Zufahrt und Abstellplätzen für Spieler und Matchbesucher.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Bereiche F sind max. 84 PW-Abstellplätze zulässig. Es sind genügend und gut zugängliche Motorrad-, Mofa- und Veloabstellplätze vorzusehen.
- <sup>3</sup> Für Matchbesucher können max. 86 PW-Abstellplätze temporär und während Matchanlässen im westlichen Teil des Bereichs B angrenzend an die Parkierungsflächen F vorgesehen werden.

<sup>4</sup> Die bauliche Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsfläche F ist unversiegelt bzw. chaussiert oder mit Hartbelag gemäss Gestaltungsplan vorzusehen.

#### **Artikel 11 Bereich G - Sitzstufen Zuschauer**

Der Bereich G umfasst die bestehenden Sitzstufen für die Zuschauer.

#### **Artikel 12 Bereich H - Vorplatz**

<sup>1</sup> Der Bereich H umfasst den Vorplatzbereich des zentralen Hauptgebäudes.

<sup>2</sup> Die bauliche Ausgestaltung der Bodenfläche kann versiegelt vorgesehen werden..

### **3. Gemeinsame Bestimmungen**

#### **Artikel 13 Gemeinsame Bau-und Nutzungsvorschriften**

<sup>1</sup> Es gilt die Nutzweise für die Erholungszone A nach Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Sämtliche bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen und Terrainveränderungen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Die im Zeitpunkt der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, modernisiert, umgebaut oder abgebrochen werden.

<sup>4</sup> Umgebung und gewachsener Boden sind – soweit möglich – ohne wesentliche Veränderung zu belassen. Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die kantonalen Richtlinien für Bodenrekultivierung vom Mai 2003. Bei Eingriffen in Böden mit einer Fläche grösser 5000m<sup>2</sup> ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

<sup>5</sup> Die Aussenbeleuchtung (Flutlichtanlage) ist so zu konzipieren, dass keine Blendung für Verkehrsteilnehmer und Anwohner entsteht.

#### **Artikel 14 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung einheitlich und unauffällig zu gestalten, so dass eine gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 PBG in Verbindung mit § 238 PBG entsteht.

<sup>2</sup> Die Umgebungsbepflanzungen sind möglichst strukturreich und mittels standortgemässen, einheimischen Gewächsen vorzunehmen.

#### **Artikel 15 Lärmschutz**

Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 mit seitherigen Änderungen.

#### **Artikel 16 Bodenschutz**

<sup>1</sup> Bei Wegfall der Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

<sup>2</sup> Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden zu sichern oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

<sup>4</sup> Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

<sup>5</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

## **4. Schlussbestimmungen**

### **Artikel 17 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan „FC Embrach“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.





# Öffentlicher Gestaltungsplan und Zonenplanänderung „FC Embrach“

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

**Kunde**

Gemeinde Embrach  
8424 Embrach

**Datum**

14. Dezember 2010



## **Impressum**

—

### **Datum**

14. Dezember 2010

—

### **Bericht-Nr.**

10010.

—

### **Verfasst von**

nia

—

Basler & Hofmann West AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24

—

### **Verteiler**

—

Gemeinde Embrach (4), BHB (1)

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Erweiterung des bestehenden Clubhauses	1
1.2	Gestaltungsplanpflicht	1
1.3	Zonenplanänderung	1
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
2.1	Übergeordnete Planungsinstrumente	1
2.2	Grobkonzept Kiesgrubenbiotop Bilg	1
2.3	GIS-Browser Kanton Zürich, Online-Karten	2
2.4	Bestehender Baurechtsvertrag	2
2.5	Architektonisches Vorprojekt zentrales Hauptgebäude	2
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Gestaltungsplanes</b>	<b>3</b>
3.1	Zweck	3
3.2	Bereich A Spielfelder und Bereich B Juniorenfelder	3
3.3	Bereich C Böschungen	3
3.4	Bereich D Landwirtschaftliche Nutzung	3
3.5	Bereich E Baufeld zentrales Hauptgebäude	4
3.6	Bereich F Erschliessung und Parkierung	4
3.7	Gemeinsame Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3.8	Waldabstandslinie	4
3.9	Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung	5
<b>4.</b>	<b>Vernehmlassungen</b>	<b>6</b>
4.1	Vorprüfung	6
4.2	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	6
4.3	Genehmigung	6

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Erweiterung des bestehenden Clubhauses

Auslöser für den Gestaltungsplan „FC Embrach“ ist ein Bauprojekt, das eine Erweiterung des Clubhauses beinhaltet. Vorgesehen sind in der Verlängerung des bestehenden Gebäudes in nördlicher Richtung die Schaffung von zusätzlichen Lagerräumen und in südlicher Richtung eine neue Küche mit Kiosk.

### 1.2 Gestaltungsplanpflicht

Das Bauvorhaben liegt nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach in der Erholungszone A mit Gestaltungsplanpflicht. Demnach ist für das Vorhaben ein öffentlicher Gestaltungsplan zu erlassen, der mit seinem Perimeter die gesamte Erholungszone A umfasst. Dies hat den Vorteil, dass die raumplanerischen Grundlagen und Randbedingungen für die jetzigen und für allfällig spätere Nutzungsänderungen oder Ausbauwünsche von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Erholungszone A heute geschaffen werden können.

### 1.3 Zonenplanänderung

Damit die Erschliessung von sämtlichen innerhalb der Erholungszone A und zugleich des Gestaltungsplan-Perimeters liegenden PW-Abstellplätzen restlos sichergestellt werden kann, muss ein Teil der in der Landwirtschaftszone liegende Waldeggstrasse in die Erholungszone A umgezont werden.

Die Walgrenze wird neu auf ihrer ganzen Länge an die östliche Grenze des Waldeggweges verlegt, der identisch ist mit dem Perimeter des Gestaltungsplans und der nicht separat abparzelliert ist. Für die Zonenplanänderung (Erholungszone A) ist eine Waldfestsetzung nach Art. 13 Waldgesetz durchzuführen, u. a. ein Waldgrenzenplan mit verbindlicher Waldabstandslinie, welcher zur Zeit jedoch noch nicht vorliegt. (siehe auch Kapitel 3.8 Waldabstandslinie).

## 2. Grundlagen

### 2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

Weder aus dem Regionalen Richtplan Unterland, Kommunalen Gesamtplan, noch aus der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach ergeben sich Konflikte für den Erlass des vorgesehenen Gestaltungsplan „FC Embrach“. Im Kantonalen Richtplan wird Kat. Nr. 1239, welche im Gestaltungsplan weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleibt, als Fruchtfolgefläche FFF bezeichnet.

Die „bei Ersatz zur Umklassierung vorgesehene“ geplante Winterthurerstrasse durch das Bilg verläuft westlich und ausserhalb des vorgesehenen Plangebietes. Ebenso liegt das in den erwähnten Grundlagen aufgeführte Materialgewinnungsgebiet (Kiesabbau) westlich und ausserhalb des Plangebietes, reicht allerdings bis zum Ziegelhüttenweg.

### 2.2 Grobkonzept Kiesgrubenbiotop Bilg

Westlich des Ziegelhüttenwegs befinden sich zwei Kiesgrubenareale: Südlich der Winterthurerstrasse die Kiesgrube Bilg, nördlich die Kiesgrube Hard. Mit Schreiben vom 25. und 26. Juli 2002 sowie vom 4. Oktober 2002 äussert sich die

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Naturschutz zur Endgestaltung des Kiesgrubenbiotops Bilg, welches zwischen den beiden erwähnten Kiesgruben an den Ziegelhüttenweg angrenzend liegt. U. a. wird darin von einer formellen Parkplatzregelung westlich des Ziegelhüttenwegs gesprochen, welche jedoch bis heute noch nicht zu einer entsprechenden Vereinbarung geführt hat. Der FC Embrach verzichtet heute jedoch auf einen Parkplatzanspruch und regelt seine Parkplätze für Match-Besucher innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters im Bereich B temporär (86 PW-Abstellplätze).

### 2.3 GIS-Browser Kanton Zürich, Online-Karten

#### Altlasten

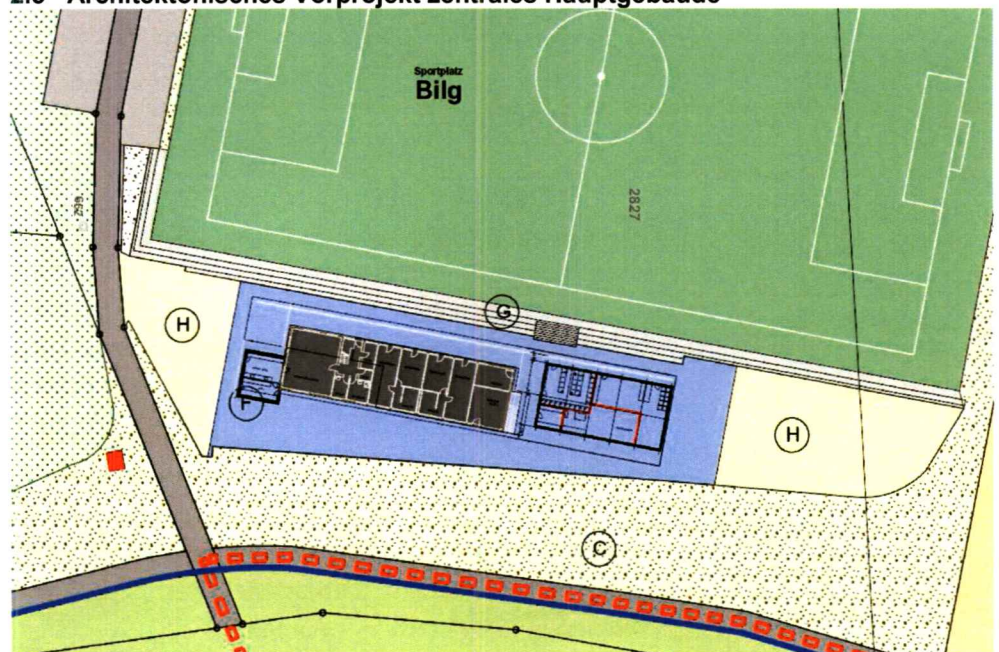
Das gesamte Areal der Erholungszone A wird im Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster vom Juni 2010 als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen bezeichnet. Es wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein, die notwendigen Massnahmen zu erbringen.

Ansonsten sind keine erwähnenswerten Konflikte und damit verbundene allfällige Auflagen für die Erholungszone A aufgeführt.

#### 2.4 Bestehender Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag vom 28. Mai 1985 zwischen Gemeinde Embrach als Grundeigentümerin und dem FC Embrach regelt die Nutzung der Erholungszone A als Fussballplatz gemäss den Baubewilligungen des Gemeinderates Embrach vom 15.08.1973 und 21. 07. 1982. Dieser Baurechtsvertrag ist entsprechend anzupassen und im Grundbuch entsprechend zu vermerken.

#### 2.5 Architektonisches Vorprojekt zentrales Hauptgebäude



Situation Baufeld F mit Vorprojekt, eingebettet zwischen Sitzstufen für Zuschauer (G) und Böschungsbereich ©



### 3.5 Bereich E Baufeld zentrales Hauptgebäude

Der Gestaltungsplan regelt die generelle Lage und äusseren Abmessungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden zentralen Gebäudes. Gestattet sind eingeschossige Bauten, die sich als ein einziger in Erscheinung tretender, unter einem einzigen Satteldach vereinter Baukörper ruhig und unaufdringlich im empfindlichen Landschaftsbild präsentieren sollen. Die maximale Firsthöhe wird auf 30 cm (Total 5.50 m) höher als die heute Bestehende (Total 5.20m) festgelegt. Die bestehende Gebäudehöhe darf max. 3.70m betragen (heute 3.20m).

### 3.6 Bereich F Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung / Zufahrt erfolgt über Kat. Nr. 2828 und neu zusätzlich über Kat. Nr. 2685. Beide Erschliessungen bestehen aus ca. 3.50 m breiten Wegstücken mit Schwarzbelag. Gemäss den Normalien an die Anforderungen von Zugängen (Zugangsnormalien) vom 9.12.1987 handelt es sich um sogenannte Zufahrtswege mit der Ausbaugrösse (Breite) 3.00 bis 3.50 m für den Anwendungsbereich bis zu 10 Wohneinheiten (umgerechnete Auswirkungen auf andere Nutzungen). Mit den bestehenden Parkplatzfelder -Manövriertflächen bestehen genügend Ausweichstellen. Die Erschliessung und die Notzufahrt kann somit als genügend bezeichnet werden.

Die Parkplatzflächen sind gemäss dem vom Bauausschuss Embrach am 6. März 1985 genehmigten Situationsplan „Im Bilg, Gesamte Sportanlage, M 1:500“ auf eine Grösse von insgesamt 170 Abstellplätzen für PW's dimensioniert. Dabei sind maximal und fix in den Bereichen F 84 PW-Abstellplätze und im westlichen Teil des Bereichs B 86 PW-Abstellplätze temporär und während Matchanlässen vorgesehen.

### 3.7 Gemeinsame Bau- und Nutzungsbestimmungen

Grundsätzlich gilt die Nutzweise nach Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach, namentlich der Erholungszone A. Bei Eingriffen in Böden (Bodenrekultivierung) ist bei Flächen grösser 5'000 m<sup>2</sup> eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

### 3.8 Waldabstandslinie

Die neue Waldgrenze bedingt eine Waldfeststellungsverfahren nach Artikel 13 Waldgesetz (siehe vorangehendes Kapitel 1.3). Auf die ganze Länge des Bereichs E Baufeld zentrales Gebäude wird für das bestehende und die neuen Gebäude eine Waldabstandslinie mit 22 Meter zur Waldgrenze eingeführt. Zur Begründung der Abweichung von den üblichen 30 Metern Waldabstand wird aufgeführt, dass

- mit den geplanten Erweiterungsbauten als Weiterführung der bestehenden Fassadenflucht und des einheitlichen Satteldaches faktisch ein langgezogener Baukörper gestaltet wird, der das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigt;
- bei 30 Meter Waldabstand die geplanten Bauten in das bestehende Fussballfeld verschoben werden müssten;
- Das bestehende Clubhaus und die Neubauten bezüglich Schatten- und Windexposition des Waldes günstig liegen;
- Der bestehende Waldeggweg wird u. a. für die Waldbewirtschaftung und Walderhaltung genutzt.

### 3.9 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

Die Erholungszone A ist geprägt von einem unverfälschten Landschaftsbild. Diese einzigartige und offene Landschaft mit dem Weiler Waldegg und den beiden Kiesgruben Bilg und Hard gilt es zu bewahren; §§ 71 und 238 PBG schafft die Grundlage dazu.



Orthofoto von Swissimage



Waldeggweg, Reizvoller Spazierweg entlang Waldrand und oberer Böschungskante, Blickrichtung Süd

## **4. Vernehmlassungen**

### **4.1 Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 15.11.2010 liegt der Vorprüfungsbericht der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung vor. Dieser verlangt die Ergänzung der Artikel 7 und 14 zum Gestaltungsplan sowie einen neuen Artikel zur Bodenrekultivierung (neuer Artikel 16). Zudem soll das Titelblatt des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV mit dem Begriff „Zonenplanänderung“ ergänzt werden. Ansonsten werden vom ARV keine Einwände zu den Planungsvorlagen gemacht.

### **4.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger**

Während der öffentlichen Auflage vom 3.09.2010 bis 2.11.2010 sind bei der Gemeinde Embrach keine Einwände und Anregungen eingegangen.

### **4.3 Genehmigung**

Am 10. Dezember 2010 hat die Gemeindeversammlung von Embrach den Gestaltungsplan FC Embrach und die entsprechende Zonenplanänderung beschlossen.