

Zürich, 26. Oktober 2011

## **Stellungnahme PZU**

### **Teilrevision des Regionalen Richtplans: Erachfeld, Bülach**

#### **1 Ausgangslage**

Die Stadt Bülach beabsichtigt im Erachfeld einen Sport- und Erholungspark zu entwickeln. Der Stadtrat hat 2006 die Erarbeitung eines Masterplanes beschlossen, welcher noch im gleichen Jahr vorgelegt wurde.

Zur Umsetzung des Masterplanes hat die Stadt Bülach eine Teilrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet. Diese sieht eine Änderung der Zonierung im Erachfeld vor. Der südöstliche Teil des Gebietes sowie der bisher der Reservezone zugewiesene Bereich zwischen Leeweg und Ifangstrasse soll neu der Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage) angehören. Im Zonenplan ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Gleichzeitig würde die bisherige Erholungszone EC im Gebiet Schaubächer / Erachfeld in eine Reservezone umgezont.

Gegen die Festsetzung der Reservezone bzw. indirekt gegen die gesamte Umzonierung im Erachfeld haben mehrere Grundeigentümer Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission wies den Rekurs mit Entscheid vom 26. August 2010 ab. Die Rekurrierenden erhoben darauf Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 25. August 2011 die Beschwerde aus zwei Gründen gutgeheissen. Einerseits fehlt die für eine entsprechende Anpassung der Nutzungsplanung erforderliche Vorgabe im regionalen Richtplan. Andererseits sieht der Entwurf des kantonalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage) vor, das Gebiet Erachfeld als Fruchtfolgefläche auszuweisen. Die Stadt Bülach beabsichtigt eine Beschwerde gegen diesen Entscheid beim Bundesgericht.

#### **2 Festlegung Kantonalen Richtplan**

Im gültigen kantonalen Richtplan ist das Erachfeld als Bauentwicklungsgebiet ausgewiesen. Gemäss Text zum Richtplan werden als Bauentwicklungsgebiete Flächen bezeichnet, welche voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt, das heisst nach 20 bis 25 Jahren der Besiedlung dienen.

Im Entwurf des kantonalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage) ist das Gebiet im Wesentlichen als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet vorgesehen. Ein kleiner Teilbereich im südwestlichen Bereich des Gebietes ist als übriges Landwirtschaftsgebiet bezeichnet.

### 3 Zielsetzung Teilrevision Regionaler Richtplan Teil Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Die Teilrevision des Regionalen Richtplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Stadt Bülach schaffen, welche wiederum als Grundlage für die Erstellung des Sport- und Erholungsparks Erachfeld bilden soll.

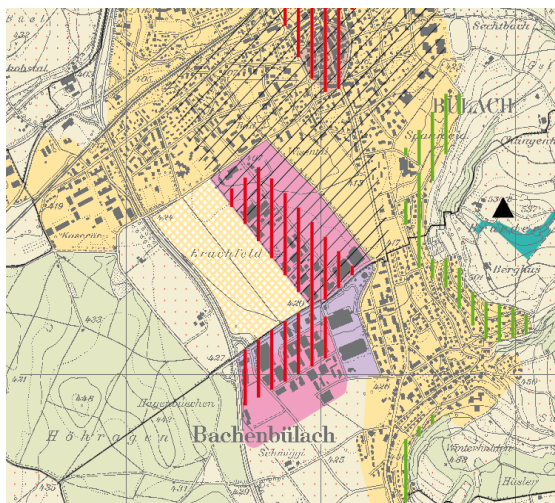
Gemäss gültigem kantonalem Richtplan (Kapitel 3.4.2.2) bezeichnen die Regionen Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung.

### 4 Änderung des Regionalen Richtplans Kapitel Landschaft

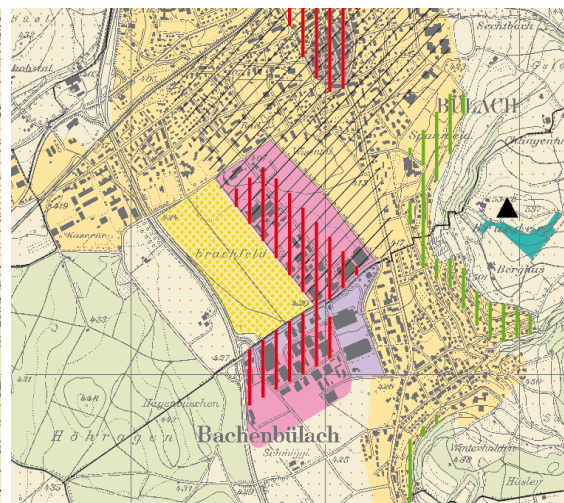
#### Richtplankarte

In der Richtplankarte wird das bestehende Bauentwicklungsgebiet mit einem allgemeinen Erholungsgebiet überlagert.

Siedlung	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	Siedlungsgebiet
	Bauentwicklungsgebiet
Landschaft	
	Landwirtschaftsgebiet
	Fruchtfolgefläche
	Allgemeines Erholungsgebiet



Bestehendes Bauentwicklungsgebiet



Überlagerndes Allgemeines Erholungsgebiet

**Richtplantext**

Im Kapitel 3.2 Erholungsgebiet wird die Tabelle mit den Festlegungen um das neue Erholungsgebiet ergänzt (schwarz = bestehend, rot = neu):

Gemeinde	Gebiete
Dielsdorf	Pferdesportanlage
Lufingen	Sportanlage Augwil, evtl. Golfplatz
<b>Bülach</b>	<b>Sport- und Erholungspark Erachfeld</b>

**5 Schlussfolgerung**

Für die Festlegung eines regionalen Erholungsgebiets muss ein regionaler Bedarf bestehen. Dies kann im Fall des Sport- und Erholungsparks bejaht werden. Die Stadt Bülach sowie die Kreismunicipalitäten Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel erarbeiteten gemeinsam Bedarfsanalysen. Eine gemeindeübergreifende Arbeitsgruppe erarbeitete ein Grundlagendossier zum Sport- und Erholungspark. Alle Gemeinderäte der vier Kreismunicipalitäten haben das Grundlagendossier beraten und positiv zur Kenntnis genommen. Eine solche Sportanlage kann aufgrund des Flächenbedarfs nicht zweckmässig im Siedlungsgebiet realisiert werden.

Der Entwurf des kantonalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage) sieht die Ausweisung des Erachfelds als Fruchtfolgefläche vor. Dagegen hat die Stadt Bülach im Rahmen der öffentlichen Auflage Einwendung erhoben. Es ist also auch der Fall zu betrachten, dass der kantonale Richtplan das Erachfeld künftig als Fruchtfolgefläche vorsieht.

Gemäss geltender Praxis im Kanton Zürich müssen beanspruchte Fruchtfolgeflächen ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> kompensiert werden (siehe auch Merkblatt „Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen - Umsetzung in den Gemeinden“, Januar 2011). Dies geschieht in erster Linie durch die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs auf anthropogenen Böden. Bei der Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen ausserhalb des Siedlungsgebiets muss eine Berichterstattung nach Art. 47 RPV vorgenommen werden, in welcher der Bedarfsnachweis erbracht, der Standort begründet, der Ausgangszustand der Böden inkl. Flächengrössen ausgewiesen und die Kompensation von Fruchtfolgeflächen erfolgen. Die

Kompensation von Fruchtfolgeflächen erfolgt bei der Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen in den Baubewilligungsverfahren.

Eine Bezeichnung des Erachfelds als Fruchtfolgefläche würde eine Erholungsanlage also nicht per se verhindern. Eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist möglich und wäre im Rahmen der Ausweisung der Erholungszone respektive des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Entsprechend steht die Festlegung als Fruchtfolgefläche nicht im Widerspruch zu der Ausweisung als regionale Erholungszone.

Nach Auffassung der Stadt Bülach wäre es zweckmässig, statt einem Allgemeinen, ein Besonderes Erholungsgebiet auszuweisen. Diesem Anliegen kann momentan nicht entsprochen werden, da ein solches im regionalen Richtplan nicht vorgesehen ist. Bei der Gesamtrevision des regionalen Richtplans wird voraussichtlich die Kategorie „Allgemeines Erholungsgebiet“ durch die Kategorie „Erholungsgebiet“ ersetzt, womit dem Anliegen zumindest teilweise entsprochen würde. Diese Änderung kann aber erst bei der Gesamtrevision vorgenommen werden.

Aus Sicht der PZU kann der Teilrevision des Regionalen Richtplans Kapitel Landschaft zugestimmt werden.

26. Oktober 2011,

Matthias Thoma und Lukas Beck, Ernst Basler + Partner AG, Zürich