



# **Planung und Bau Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld»**

**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

17. Januar 2024



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» wird festgesetzt.
2. Dem Bericht über die Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
5. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
6. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung
  - c) Abteilung Planung und Bau



## **Bericht/Weisung**

### **Das Wichtige in Kürze**

Die Stadt Bülach plant im Erachfeld eine regionale Sport- und Erholungsanlage. Dazu bestehen sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan entsprechende behördenverbindliche Einträge. In der eigentümergeleiteten Nutzungsplanung (Zonenplan) ist das Areal zum Teil als Reservezone, zum Teil als Erholungszone und in einem kleinen Teil als Zone für öffentliche Bauten zoniert. Es liegt zudem ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan. Damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke möglich wird, braucht es eine Umzonung der Parzellen in eine neue Erholungszone. Das Ziel der Vorlage ist es, die planungsrechtliche Grundlage für das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» zu schaffen.



## **Ausgangslage**

Mittel- bis langfristig soll im Raum Bülach ein bedürfnisgerechtes Angebot an Sportanlagen für die Bevölkerung sowie für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Für das neue regionale Sport- und Erholungsgebiet Erachfeld gilt es deshalb die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Das Gebiet Erachfeld ist im regionalen und kommunalen Richtplan behördenverbindlich für Erholung und Sport definiert. Das Areal liegt jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan, also im Landwirtschaftsgebiet. Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung "durchstossen" werden. Damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke möglich wird, braucht es im Erachfeld daher die entsprechenden Festlegungen in der Nutzungsplanung.

## **Inhalt der Vorlage**

Mit der vorliegenden Teilrevision «Umzonung Erachfeld» wird nun die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Realisierung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» geschaffen. In der Nutzungsplanung (Zonenplan) ist das Areal heute zum Teil als Reservezone, zum Teil als Erholungszone und in einem kleinen Teil als Zone für öffentliche Bauten zoniert. Mit dieser Vorlage werden die entsprechenden Parzellen in eine neue Erholungszone umgezont.

Die neue Erholungszone Erachfeld (EE) dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen. Nebst den eigentlichen Sport- und Freizeitanlagen wie Mehrfachsporthallen, Spielfelder usw. sind sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt, sowie die Spielfelder notwendigen Infrastrukturen zulässig. Diese umfassen unter anderem Garderoben, Tribünen sowie Verpflegungsstätten.

Die Flächen, welche der neuen Erholungszone EE zugeteilt werden, sollen somit ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen ermöglichen und müssen unter anderem auch öffentlich zugänglich sein und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen.



## **Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage / Anhörung**

Unter Vorbehalt weniger Auflagen hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Schreiben vom 29. März 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung als genehmigungsfähig beurteilt. Im Nachgang wurde die Vorlage entsprechend der Auflagen angepasst bzw. ergänzt.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes erfolgte während 60 Tagen vom 1. September bis am 30. Oktober 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann schriftlich zur Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» äussern und Einwendungen vorbringen. Insgesamt haben sich eine Partei und zwei Privatpersonen geäussert. Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zeigt auf, wie mit den Einwendungen umgegangen wurde.

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden angehört. Die Gemeinden Bachenbülach, Embrach, Eglisau, Höri, Glattfelden, Hochfelden sowie die PZU haben sich darauf hin zur Teilrevision geäussert und keine Einwendungen gegen die Umzonung gemacht. Die Rückmeldung der Gemeinde Winkel ist in den Bericht der Einwendungen eingeflossen.

Mit den kleinen Ergänzungen gemäss Vorprüfung der Baudirektion und den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage nun finalisiert.

## **Kosten**

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Sportanlage (inkl. Kompensation der Fruchtfolgeflächen) sind nicht Teil der Nutzungsplanungsvorlage. Somit entstehen für die Stadt Bülach keine direkten Folgekosten aufgrund der Teilrevision der Nutzungsplanung.

## **Zeitplanung**

Die Umzonung ist Teil der gesamten Entwicklung «Sport und Erholung Erachfeld», sie ist eine Voraussetzung, damit planungs- und baurechtlich eine Sicherheit hinsichtlich Zonenkonformität besteht und sollte so rasch wie möglich vorliegen.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung –



vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Die Rechtskraft der Vorlage ist dann wiederum öffentlich bekannt zu machen.

### **Weitere Vorlage im Zusammenhang mit «Sport und Erholung Erachfeld»**

Neben der Umzonung ist die Kompensation von Fruchtfolgeflächen eine weitere zentrale Voraussetzung, um das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» weiterverfolgen und schliesslich realisieren zu können. Das Stadtparlament hat der entsprechende Kreditvorlage an der Sitzung am 6. November 2023 zugestimmt. Sie wird den Bülacher Stimmberechtigten voraussichtlich im März 2024 unterbreitet.

### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Im Falle einer Ablehnung kann das geplante Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» nicht umgesetzt werden, da die heutige Zonierung die gewünschte Nutzung noch nicht zulässt. Zudem könnte dem behördenverbindlichen Eintrag im Richtplan, der das Erachfeld als Gebiet für eine Sport- und Erholungsanlage vorsieht, nicht nachgekommen werden.

### **Fazit**

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan wurde die behördenverbindliche Grundlage für eine Entwicklung eines regionalen Sport- und Erholungsparks im Erachfeld geschaffen. Die vorliegende Umzonung bildet die eigentümergebundene Voraussetzung, damit eine Nutzung der Flächen für Sport und Erholungszwecke überhaupt möglich wird und ein entsprechendes Bauvorhaben bewilligt werden kann. Mit der Vorlage wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» geschaffen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.



### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung, Planung und Bau, +41 44 863 14 65,  
nicole.zweifel@buelach.ch

Informationen gibt gerne auch:

- Peter Senn, Leiter Planung und Bau, +41 44 863 14 61, peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 16)

Beilagen:

1. Anpassungen Zonenplan (Ausschnitt) Mst. 1-5000, Stand 16.11.2023
2. Anpassungen BZO – Synoptische Darstellung, Stand 16.11.2023
3. Bericht nach Art. 47 RPV, Stand 16.11.2023 inkl. Bericht über die Einwendungen Art. 7 Abs. 3 PBG, Stand 13.12.2023 (Anhang 4)