



Referenz-Nr.: ARE 15-1302

Kontakt: Julia Häcki, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Festsetzung Gestaltungsplan / Waldabstandslinienplan - Genehmigung**

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 1644, in Nähe der Unteren Geerenstrasse

- Massgebende - Situationsplan Öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf»  
Unterlagen (Mst. 1:200) vom 19. Januar 2015
- Vorschriften öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf» vom 19. Januar 2015
  - Zonenplan (Mst. 1:2'500) vom 19. Januar 2015
  - Bauordnung vom 15. Januar 2015
  - Waldabstandslinienplan Nr. 5 (Mst. 1:200) vom 19. Januar 2015
  - Ergänzender Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. Januar 2015
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### **Sachverhalt**

Festsetzung Der Gemeinderat von Dübendorf stimmte mit Beschluss vom 4. Mai 2015 den Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan, dem öffentlichen Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» und dem kommunalen Waldabstandslinienplan Nr. 5 zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. Juni 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Der Verein «Pfadiheim Schlupf Dübendorf» plant einen Ersatzbau für sein über 40-jähriges Pfadiheim, weil das heutige Gebäude nicht mehr den Anforderungen der Benutzer gerecht werden kann. Zu diesem Zweck sollen ein öffentlicher Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» erlassen, entsprechende Änderungen in der Bau- und Zonenordnung und im Zonenplan vorgenommen sowie ein kommunaler Waldabstandslinienplan erlassen werden. Grundlage dafür bildet ein Projekt, welches im Jahr 2010 anhand eines von der Trägerschaft durchgeführten Konkurrenzverfahrens ausgewählt wurde.

Im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens zu einer ersten Version des Gestaltungsplans wurde die Baudirektion vom Verwaltungsgericht eingeladen, einen Genehmigungsentcheid zu treffen. Durch die Verfügungen der Baudirektion ARE/82/2013 und ARE/83/2013 wurden eine Änderung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans (Erho-

lungszone ED «Pfadiheim Schlupf») sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» genehmigt, aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Das Verwaltungsgericht hat den öffentlichen Gestaltungsplan in Teilen (Zulässigkeit Fremdvermietung in der Vorschrift Art. 5 Abs. 2 sowie Festlegung Baubereich E mit einem Waldabstand von 10 m im Situationsplan) aufgehoben und zur Überarbeitung zurückgewiesen sowie aufgrund der Umzonung eine Pflicht zur Festlegung einer Waldabstandslinie festgestellt. Sämtliche Planungsmittel wurden überarbeitet, erneut vom Gemeinderat Dübendorf beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Ein weiteres Mitwirkungsverfahren wurde nicht durchgeführt, da einzig die Anpassungen an der Gestaltungsplanvorlage auf Anordnung eines Gerichtsurteils zwingend vorzunehmen sind und die Anpassungen keine wesentlichen Differenzen gegenüber der früheren Fassung, die bereits öffentlich aufgelegt wurde, darstellen.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Das Grundstück Kat.-Nr. 1644 wird von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone ED «Pfadiheim Schlupf» mit Empfindlichkeitsstufe III umgezont. Die Bau- und Zonenordnung wird mit Art. 26a Ziff. 3 (Erholungszone ED, ES III, Erholungszone Pfadiheim Schlupf) ergänzt. Nach dieser Bestimmung ist in der Erholungszone ED das Pfadiheim Schlupf gemäss zugehörigem öffentlichem Gestaltungsplan zulässig.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf» legt im Wesentlichen den Baubereich für das neue Pfadiheim fest. Ebenso wird die Gestaltung und Nutzbarkeit der unmittelbaren Umgebung geregelt (Spielwiese, Feuerstelle, Erschliessung). Der Gestaltungsplan legt ferner die nötigen Details für das Neubauprojekt fest.

Der Waldabstandslinienplan Nr. 5 legt einen Abstand von 15 m fest, welcher vom Gebäudkörper des Neubaus eingehalten wird.

Ergebnis der Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 31. Mai 2011 wurden verschiedene Hinweise angebracht, die im Situationsplan und Vorschriften des Gestaltungsplans übernommen wurden.

Der Bereich mit der Mantellinie B ist nach wie vor unklar definiert. Im Situationsplan ist die Höhenkote des Baubereichs B mit 463.25 m ü. M. für den First angegeben, in den Vorschriften für die Traufe mit 462.00 m ü. M. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften Geltung haben.



### **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, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gestaltungsplan «Pfadiheim Schlupf Dübendorf», welcher der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Der Waldabstandslinienplan Nr. 5, welcher der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. Mai 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
  - Dispositiv I bis III 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

