



Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Teilrevision Ortsplanung 2014

Bericht nach Art. 47 RPV

Entwurf, 15. April 2014



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Handlungsbedarf.....	3
1.2 Teilrevision Ortsplanung.....	4
2. Zonenplan	5
2.1 Untergeordnete Anpassungen Zonenplan	5
2.2 Umzonung Huebwis	6
3. Kommunale Richtplanung	8
4. Bau- und Zonenordnung	9
4.1 Umzonung Huebwis	9
4.2 Mobilfunkanlagen.....	9
5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung	11
6. Anhang	12

Auftraggeber: **Gemeinderat Fällanden**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**

Bearbeitung:

– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / SIA / FSU, Planer REG A



1. Einleitung

1.1 Handlungsbedarf

Teilrevision 2007	Die letzte Teilrevision der Fällander Ortsplanung wurde im Jahre 2007 durchgeführt. Die entsprechende Gemeindeversammlung fand am 28. November 2007 statt.
Gestaltungsplan Huebwis	Am 13. August 2013 ist beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Huebwis eingegangen. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung genommen. Dabei hat die Baudirektion festgehalten, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Parallel zum Gestaltungsplan sei eine Änderung der bestehenden Zonierung notwendig. Da der Gemeinderat den Gestaltungsplan Huebwis befürwortet, hat er mit Beschluss vom 17. September 2013 entschieden, diese Umzonung im Rahmen einer kleinen Teilrevision schnell in die Wege zu leiten.
Mobilfunkanlagen	An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative „Richtlinien für Antennenbauvorhaben“ zugestimmt. Die Initiative sieht vor, dass im Rahmen einer Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden. Diese Regelungen sollen nun ebenfalls in der Teilrevision erlassen werden.
Anpassungen Zonengrenzen	Durch Strassenprojekte sowie durch Grundstücksmutationen hat es sich seit der letzten Teilrevision ergeben, dass vereinzelte Zonengrenzen nicht mehr mit Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Mit Beschluss vom 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, diese Abweichungen zu prüfen und allenfalls im Rahmen der Teilrevision zu bereinigen.
Ein- und Umzonungen	Seit der letzten Teilrevision sind verschiedene Anträge für Ein- oder Umzonungen eingegangen. Nach eingehender Prüfung hat der Gemeinderat mit Beschlüssen vom 15. Januar 2013 und 17. September 2013 entschieden, diese Anträge für Ein- oder Umzonungen erst nach der konkreten Umsetzung der Kulturlandinitiative auf kanto-



naler Ebene sowie nach Vorliegen noch benötigter Informationen anzugehen. Im Moment besteht kein dringender Handlungsbedarf.

1.2 Teilrevision Ortsplanung

Teilrevision

Gestützt auf diese Ausgangslage hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. September 2013 entschieden, eine kleine Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen. Der Aufwand für diese Teilrevision soll möglichst klein gehalten werden. Es sollen folgende Themen behandelt werden:

- Untergeordnete Anpassungen im Zonenplan;
- Umzonung/ Anpassungen wegen Gestaltungsplan Huebwis;
- Umsetzung der Initiative über Mobilfunkanlagen.



2. Zonenplan

2.1 Untergeordnete Anpassungen Zonenplan

Abweichungen Zonengrenzen

Wie bereits erwähnt, hat es sich seit der letzten Teilrevision durch Strassenprojekte sowie durch Grundstücksmutationen ergeben, dass vereinzelte Zonengrenzen nicht mehr mit Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Eine Überprüfung dieser Abweichungen hat Folgendes ergeben:

- Einzelne Abweichungen tangieren die Landwirtschaftszone. Eine Bereinigung dieser Abweichungen soll erst erfolgen, wenn die Umsetzung der Kulturlandinitiative auf kantonaler Ebene geregelt ist.
- In anderen Fällen sind grössere Bauzonenflächen betroffen und/oder es müssten detailliertere Abklärungen vorgenommen werden. Da kein dringender Handlungsbedarf besteht, soll eine Bereinigung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
- Ein Teil der Abweichungen betrifft die Kernzone A, das heisst, bei einer Anpassung der Zonengrenzen müssten auch die Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen angepasst werden. Die Bereinigung der Kernzonenpläne würde den zeitlichen und inhaltlichen Rahmen dieser kleinen Teilrevision sprengen. Zudem soll der allfällige Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) abgewartet werden.¹

Bereinigung Zonengrenzen

Somit verbleiben nur noch vier Situationen, wo eine Bereinigung im Rahmen dieser Teilrevision vorgenommen werden soll. Es sind dies (siehe 6. Anhang, Übersichtsplan):

- Nr. 1: Ausbau Dübendorfstrasse. Die Zonengrenze wird auf die neue Grundstücksgrenze (Kante des Trottoirs) gelegt.

¹ Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat dem Kantonsrat am 29. Januar 2014 beantragt, der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe beizutreten.

- Nr. 2: Ausbau/Kreisel Schwerzenbachstrasse. Die Zonengrenze verläuft auf der neuen Grenze der Strasse und der Parzelle des Dorfbaches.
- Nr. 3: Entlang der Wigartenstrasse verläuft die neue Parzellengrenze nicht mehr entlang der Strassenkante, sondern entlang der Trottoirkante. Die Zonengrenze wird auf diese neue Parzellengrenze gelegt.
- Nr. 4: Grenzregulierung Pfaffenstein. Wegen einer Grenzregulierung werden rund 13 m² Freihaltezone der Wohnzone W1 zugeschlagen.

Summarische Festsetzung durch GV

Insgesamt handelt es sich dabei um untergeordnete Anpassungen der Zonengrenzen, die durch die Gemeindeversammlung summarisch festgesetzt werden können. Bei den Anpassungen 1 bis 3 sind keine bebaubaren bzw. ausnützbaren Flächen betroffen (Strassengebiet und Bachparzelle). Bei der Anpassung 4 handelt es sich um eine geringfügige Vergrösserung der Bauzonenfläche einer bereits bebauten Parzelle.

2.2 Umzonung Huebwis

Umzonungsantrag

Wie bereits erwähnt, ist am 13. August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung des Gebietes Huebwis eingegangen.

Gestaltungsplan Huebwis

Im Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung genommen. Dabei hat die Baudirektion festgehalten, dass der Gestaltungsplan Huebwis und das vorgelegte Richtprojekt ein ortsbaulich und architektonisch hohes Potential aufweisen, eine Genehmigung aber nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt in der Gewerbezone G1. In dieser Zone sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt sieht aber weitgehend Wohnungen vor. Der Gestaltungsplan kann nur genehmigt werden, wenn eine entsprechende Zonenänderung vorgenommen wird.

Umzonung in WG3D

Der Gemeinderat befürwortet den Gestaltungsplan Huebwis und hat entschieden, diese Umzonung im Rahmen der aktuellen Teilrevision

vorzunehmen. Es soll eine Zone WG3D (Wohnzone mit Gewerbeanteil dicht, Baumassenziffer 2.5, ES III) festgelegt werden.

Eine reine Wohnzone (nur nicht störendes Gewerbe zulässig) festzulegen wäre nicht zweckmässig. Sollte der private Gestaltungsplan Huebwis nämlich nicht zu Stande kommen, wäre der bestehende Steinverarbeitungsbetrieb, der mitten im betreffenden Gebiet liegt, nicht mehr zonenkonform.

Die Umzonung umfasst aber nicht den ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes. Die Parzelle Kat.-Nr. 4289 (im Gestaltungsplan als Gewerbebereich festgelegt) ist aufgrund der gemeinsamen Erschliessung für die Tiefgarage zwar Bestandteil des Gestaltungsplanes, verbleibt aber in der Gewerbezone G1. Die bestehende Liegenschaft wurde nach den Regelungen der Gewerbezone G1 bewilligt und wird auch weiterhin gewerblich genutzt.

Anpassung BZO

Im Zusammenhang mit der Umzonung Huebwis wird in der Bau- und Zonenordnung eine Anpassung hinsichtlich des Lärmschutzes vorgenommen (siehe dazu weiter hinten, Kapitel 4.1).



3. Kommunale Richtplanung

Kommunaler
Gesamtplan

Aufgrund der vorgängig erläuterten Umzonung im Gebiet Huebwis muss der kommunale Gesamtplan, Siedlung und Landschaft und Öffentliche Bauten und Anlagen, entsprechend angepasst werden. Der Bereich der Umzonung Huebwis wird neu als Gebiet mit Gewerbeerleichterung bezeichnet.



4. Bau- und Zonenordnung

4.1 Umzonung Huebwis

Lärmschutz Huebwis Im Zusammenhang mit der Umzonung im Bereich des Gestaltungsplanes Huebwis von der Gewerbezone G1 in die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D soll zur Sicherstellung eines optimalen Lärmschutzes für Wohnnutzungen in der Bau- und Zonenordnung folgende Ergänzung vorgesehen werden:

Art. 17, neuer Absatz 4

Art. 17,
neuer Absatz 4

⁴ *Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.*

4.2 Mobilfunkanlagen

Initiative An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative „Richtlinien für Antennenbauvorhaben“ zugestimmt. Die Initiative verlangt, dass im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung Regelungen in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden.

Rechtliche
Ausgangslage

Visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen belasten die Bevölkerung oftmals. Sie sollen nach Möglichkeit in Gebieten vorgesehen werden, in welchen sie weniger störend wirken. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen grundsätzlich Regelungen über den Standort von Mobilfunkanlagen vorsehen. Eine derartige Regelung ist aber nur dann zulässig, wenn sie ausschliesslich dem Schutz vor ideellen Immissionen dient und in keiner Weise zu einer Verschärfung des Bundesumweltschutzrechtes (Bundesgesetz über den Umweltschutz und Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)) führt. Die umweltrechtliche Regelung des Schutzes der Bevölkerung vor schädlicher und lästiger Strahlung in der NISV lässt für strengere kantonale oder kommunale Schutzanforderungen gegen die Strahlung von Mobilfunkanlagen, wie etwa durch Moratorien, Nachweise der Unbedenklichkeit der Strahlung, Zweckmässig-

keitsprüfungen, Bedürfnisnachweise, Nachtabschaltungen etc., keinen Raum. Zudem dürfen die Regelungen einer qualitativ hochwertigen Mobilfunkversorgung bzw. dem entsprechend notwendigen Netzausbau nicht im Wege stehen.

Regelungen über Mobilfunkanlagen können nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung also zwingend und eindeutig nur an die Sichtbarkeit bzw. Erkennbarkeit einer Mobilfunkanlage anknüpfen.

Gestützt auf diese Ausgangslage soll neu folgender Art. 40a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden:

Neuer Art. 40a BZO

Neuer Art. 40a

¹ *Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.*

² *Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:*

1. Priorität: Gewerbezonen

2. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Wohnzonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

³ *Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.*

⁴ *Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.*

5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

Öffentliche Auflage	Mit Beschluss vom 15. April 2014 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision der Ortsplanung zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom xy bis xy 2014 öffentlich aufgelegt.
Einwendungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind xy Einwendungen eingegangen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG“ behandelt.
Anhörung	Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es wurden keine Einwände vorgebracht.
Kantonale Vorprüfung	Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind einige Anregungen für die Revision eingebracht worden. Sie werden, soweit in der nun vorliegenden Revisions-Vorlage nicht bereits berücksichtigt, im Folgenden kurz behandelt.
Gemeindeversammlung	Die Vorlage für die Teilrevision 2014 wurde von der Gemeindeversammlung Fällanden am xy 2014 behandelt und festgesetzt.



6. Anhang

Übersichtsplan untergeordnete Anpassungen Zonengrenzen



Teilrevision Ortsplanung 2014

Situation 1:10'000



Situationsdaten	Datum	Datenausgabestelle
Plan-Nr.	Februar 2014	Gossweiler Ingenieure AG
	erstellt	geprüft+freigegeben
	Datum	Vis. Datum
	14.02.2014	DA
	rev.	
Auftraggeber	fa 7000 9000 06	Format: A3
Dateiname	UeP_9000_06	

Gossweiler Ingenieure AG
 Neuhofstrasse 34, Postfach
 8600 Dübendorf 1
 Telefon 044 802 77 11
 Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Legende:

 Anpassungen Zonengrenzen

Nr. 1	Ausbau Dübendorfstrasse	Mutation Nr. 1039
Nr. 2	Ausbau Schwerzenbachstrasse	Mutation Nr. 1030
Nr. 3	Anpassung Wigartenstrasse	Mutation Nr. 1037
Nr. 4	Grenzregulierung Pfaffenstein	Mutation Nr. 883

