



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 12. März 2019**

04.	Bauplanung	57
04.03.20.	Kommunale Planung	
04.05.00.	Zonenpläne	
	Ortsplanungsrevision (Teilrevision)	
	Umzonung Kindergarten Breiteli	
	Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

1. Ausgangslage

1.1. Handlungsbedarf

Teilrevision 2015

Am 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, eine Teilrevision der Fälländer Ortsplanung in die Wege zu leiten. Diese Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 festgesetzt.

Im August 2013 hat die Schulgemeinde Fällanden ein Umzonungsgesuch für Kindergärten eingereicht. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden. Am 14. Januar 2014 hat der Gemeinderat diese Umzonungen mangels nachvollziehbarer Immobilienstrategie der Schule abgelehnt. Danach hat die Schulgemeinde dem Gemeinderat ihre Liegenschaftenstrategie vorgestellt und gleichzeitig darum gebeten, noch einmal auf den Entscheid zurück zu kommen. Dieser Rückkommensantrag wurde vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 gutgeheissen. Da die Bearbeitung der Teilrevision 2015 schon weit fortgeschritten war, konnten die Umzonungen der Kindergärten der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 nicht mehr vorgelegt werden. Daher wurden sie im Jahr 2016 in einer separaten Teilrevision der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung unterzogen.

In der öffentlichen Auflage befanden sich fünf verschiedene Kindergartenareale. Mit der vorliegenden Teilrevision 2019 ist nur noch die Umzonung des Kindergartenareals Breiteli vorgesehen. Dieses steht im direkten Zusammenhang mit dem am 26. November 2017 an der Urne genehmigten Gesamtkredit für den Neubau der Kindergärten und der Tagesstrukturen im Schulhaus Lätten, Fällanden. Durch den Neubau kann der Kindergarten Breiteli an den Standort Lätten verlegt werden. Die Schulpflege ist über das jetzige Vorhaben informiert und damit einverstanden.

Liegenschaftenstrategie der Schule

Steigende Schülerzahlen

Wegen der steigenden Schülerzahlen braucht die Schule Fällanden dringend mehr Schulraum. Es fehlen im Moment zwei Kindergärten, und für die Tagesbetreuung der Schülerinnen und Schüler muss mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind die bestehenden Kindergärten teilweise sanierungsbedürftig und verfügen nicht über genügend Erweiterungspotential.

Dezentrale Lage der Kindergärten

Ein weiteres Problem ist die dezentrale Lage einiger Kindergärten. Sie verhindert die heute übliche stufenübergreifende Zusammenarbeit in den Schulen. Zudem müssen jene Kindergärtner und Kindergärtnerinnen, welche die Betreuungsangebote der Schule nutzen, den Weg vom Kindergarten zum jeweiligen Schulhaus über Mittag oder nach dem Kindergarten jeweils teilweise alleine bewältigen.

Strategie

Gemäss der Liegenschaftenstrategie der Schule Fällanden würde die Sanierung des sanierungsbedürftigen Kindergartens Breiteli und die Aufstockung sowie Sanierung des Kindergartens Fröschbach für die Tagesstrukturen zu unverhältnismässig hohen Baukosten führen. Zudem kann durch eine Integration der Kindergärten direkt in die Schulhausareale der Betrieb optimiert werden. Die künftig nicht mehr benötigten Kindergarten-Areale könnten verkauft werden. Der Verkaufserlös könnte den Bau des neuen Schulhauses mitfinanzieren.

Erstes Projekt

Ein erstes Projekt gemäss der neuen Strategie ist bereits am Laufen. An der Gemeindeversammlung der Schulgemeinde vom 25. November 2015 wurde ein Kredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs für ein neues Schulgebäude beim Schulhaus Lätten in Fällanden gutgeheissen. In der durchgeführten Volksabstimmung vom 26. November 2017 wurde schliesslich dem Gesamtkredit für den Neubau zugestimmt. In diesem neuen Schulgebäude sollen sieben Kindergärten mit dem dazugehörigen Aussenbereich sowie vier Betreuungsräume für die Tagesstrukturen erstellt werden. Zudem kann die Parkierung unterirdisch erfolgen, wodurch im Aussenraum mehr Spielflächen zur Verfügung gestellt werden können. Im März 2020 soll das neue Schulgebäude bezogen werden.

2. Umzonung Kindergartenareale

2.1. Nicht mehr zur Umzonung vorgesehene Kindergartenareale

Umzonungsantrag

Wie bereits erwähnt, ist im August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung der Kindergartenareale eingegangen. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden. Am 23. Juni 2015 hat der Gemeinderat den Antrag gutgeheissen.

Ursprünglich sollten in einer Teilrevision mehrere Umzonungen behandelt werden. In der öffentlichen Auflage befanden sich daher fünf verschiedene Kindergartenareale. Als Ergebnis der ersten kantonalen Vorprüfung sowie der Überprüfung der Liegenschaftenstrategie soll momentan auf die Umzonung der folgenden Kindergarten-Areale verzichtet werden. (siehe Abbildungen nächste Seiten):

Nicht mehr zur Umzonung vorgesehene Kindergärten

Kindergarten	Zone alt	Zone neu	Abbildung
Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone eingeschossig (W1)	1
Kindergarten Bommern, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D)	2
Kindergarten Bodenschacher, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, locker (WG3L)	3
Kindergarten Buechwies, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L)	4

Kindergarten Pfaffhaustein

Der Kindergarten Pfaffenstein in Pfaffhausen wird zwar nicht mehr benötigt, er ist jedoch Teil der Siedlungen Sängglen und Pfaffenstein II. Mit Präsidialverfügung vom 22. März 2016 wurde für die Siedlungen ein Veränderungsverbot für die Dauer des hängigen Rekursverfahrens zum Verzicht auf Unterschutzstellung erlassen. Daher ist eine Umzonung zum heutigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

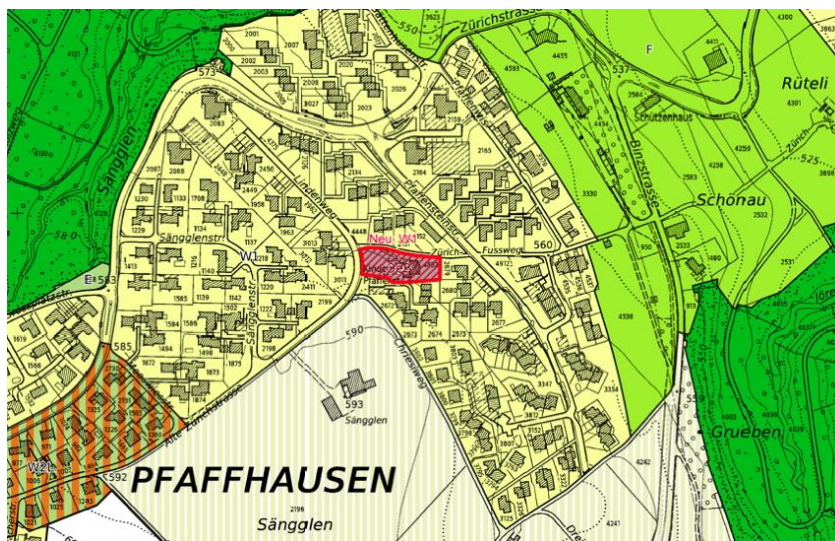


Abb. 1: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen

Kindergarten Bommern

Der Kindergarten Bommern in Pfaffhausen liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets, weshalb er nicht umgezont werden kann.

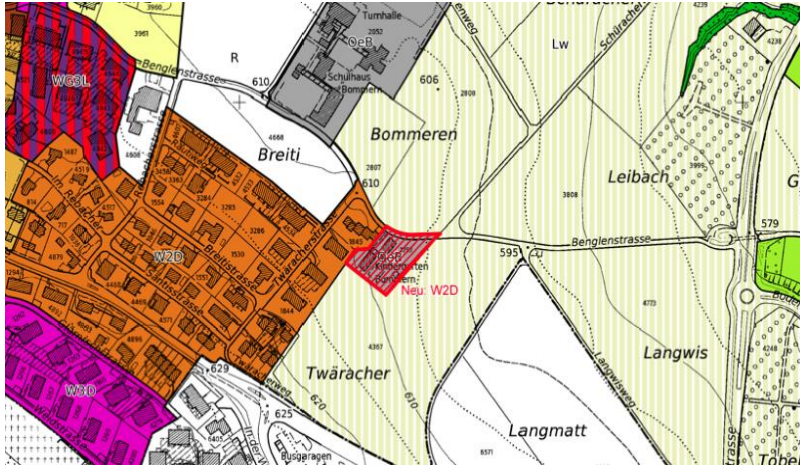


Abb. 2: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Bommeren, Pfaffhausen

Kindergarten Bodenacher und Buechwis

Die beiden Kindergärten Bodenacher und Buechwis im Ortsteil Benglen werden mittelfristig noch benötigt, weshalb sie momentan nicht umgezont werden sollen.

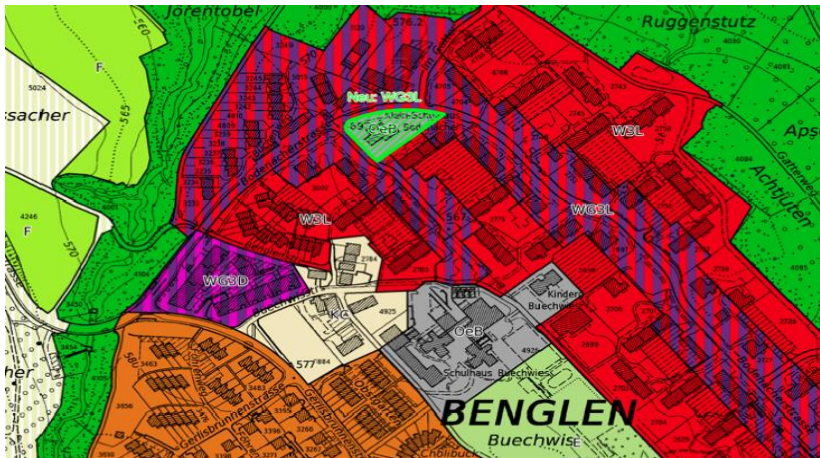


Abb. 3: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Bodenacher, Benglen

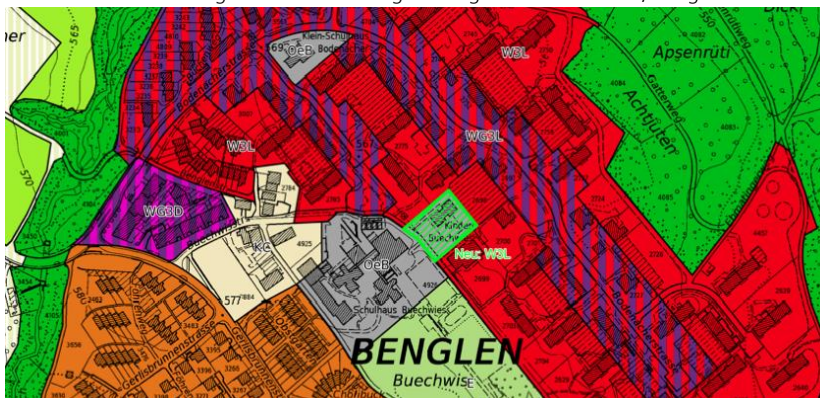


Abb. 4: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Buechwis, Benglen

2.2. Zur Umzonung vorgesehene Kindergärten

Mit der vorliegenden Teilrevision soll, im Einverständnis mit der Schule, nur noch das Kindergartenareal Breiteli in Fällanden umgezont werden

Kindergarten	Zone alt	Zone neu	ES neu	Abbildung
Kindergarten Breiteli, Fällanden	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, dicht (W3D)	II	5

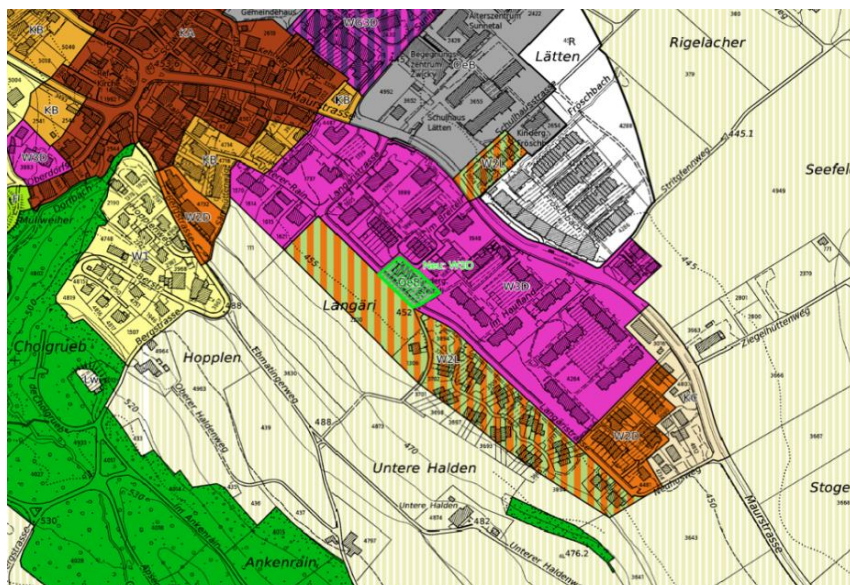


Abb. 5: Umzonung Kindergarten Breiteli, Fällanden, neu W3D / ES II, Darstellung gemäss Fassung in der öffentlichen Auflage

Planungsrechtliche Beurteilung

Aus planungsrechtlicher Sicht steht dieser Umzonung nichts im Wege.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan weist den Perimeter dem Siedlungsgebiet zu.

Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)

Das kantonale Raumordnungskonzept ordnet den Perimeter der «Landschaft unter Druck» zu, an der Schnittstelle zur «Naturlandschaft».

Zur «Landschaft unter Druck» wird im kantonalen Richtplan folgender Handlungsbedarf formuliert:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen

- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen.

Für die «Naturlandschaften» wird im Kantonalen Richtplan folgender Handlungsbedarf formuliert:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fließgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen.

Für den Umzonungspereimeter sind die Handlungsbedürfnisse der «Landschaft unter Druck» zu beachten. Soweit anwendbar werden sie durch die vorliegende Teilrevision berücksichtigt. Die Handlungsbedürfnisse der «Naturlandschaften» richten sich eher an Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets und der Bauzonen, weshalb sie für die vorliegende Umzonung nicht relevant sind.

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Glattal wurde am 14. Februar 2018 vom Regierungsrat festgelegt. In den Richtplankarten werden zum Umzonungspereimeter keine Festlegungen getroffen. Die Themenkarte Nutzungsdichte weist das Gebiet der «mittleren Nutzungsdichte» zu. Diese sieht 100 bis 150 Köpfe¹/ha Bauzone vor. Im Umzonungspereimeter sind ca. 24 bis 25 künftige Bewohner/innen zu erwarten. Dies entspricht einer Nutzungsdichte des Perimeters von ca. 145 Köpfen/ha Bauzone.²

¹ Köpfe = Einwohner + Beschäftigte

² Getroffene Annahmen für Berechnung: Parzellenfläche = 1532 m² + 10 % Zuschlag für Anteil Verkehrsflächen; BMZ = 2.5 m³/m²; Durchschnittliche Geschosshöhe = 3 m; Faktor zur Umrechnung in mGF = 90%; Durchschnittliche Wohnung = 100 m²; Durchschnittliche Belegung = 2.2 Bewohner/innen

Kommunaler Gesamtplan

Auf eine Anpassung des kommunalen Gesamtplans wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision aus zwei Gründen verzichtet. Zum einen wird das Raumangebot des Kindergartens Breiteli nicht aufgehoben, sondern am Standort Lätten wieder angeboten. Diese Standortverlegung liegt im Toleranzbereich der nicht parzellenschaften kommunalen Richtplanung. Zum anderen soll der Gesamtplan in einer folgenden Revision der Ortsplanung grundsätzlich überprüft werden.

Der Verkehrsplan trifft für die Umzonung keine relevanten Festlegungen.

3.2. Bau- und Zonenordnung

Künftig W3D

Das Grundstück des Kindergartens Breiteli soll neu der Wohnzone W3D (dicht) mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen werden. Es gelten folgende Grundmasse:

	W3D
Baumassenziffer	2,5
Vollgeschosszahl	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1
Anrechenbare Untergeschosse	-
Gesamtgebäuelänge max.	40 m
Gebäudehöhe	10,5 m
Firsthöhe	7 m
Gr. Grundabstand min.	10 m
Kl. Grundabstand min.	5 m
Tab. 1 Grundmasse W3D	

3.3. Gemeindeentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Gemäss Faktenblatt ist die Bevölkerung seit 2006 stetig gestiegen.

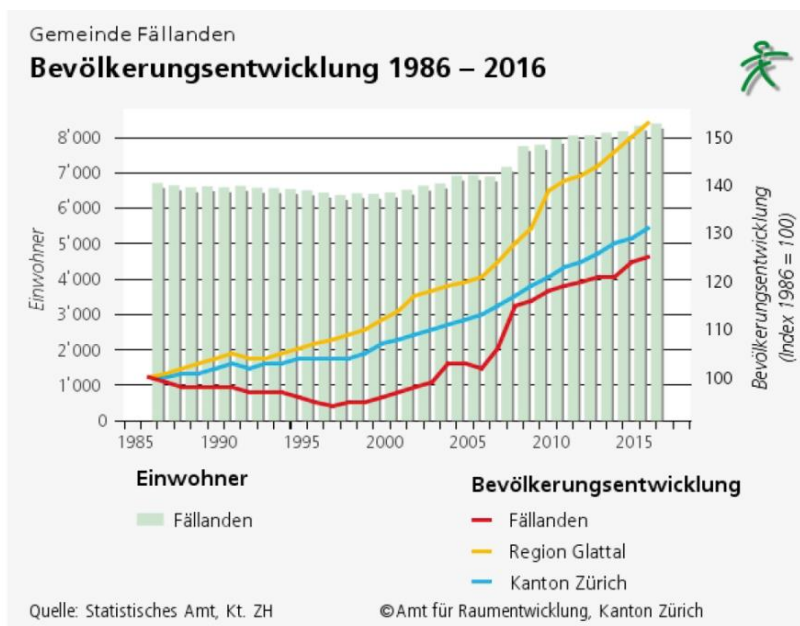


Abb. 6: Bevölkerungswachstum in Fällanden. Auszug Faktenblatt Fällanden, Herausgegeben durch das ARE

Bauzonen

Bei der Betrachtung der Bauzonen 2016 wird deutlich, dass bereits über 90 % der Bauzonen überbaut sind und nur noch wenige unüberbaute Parzellen vorhanden sind.

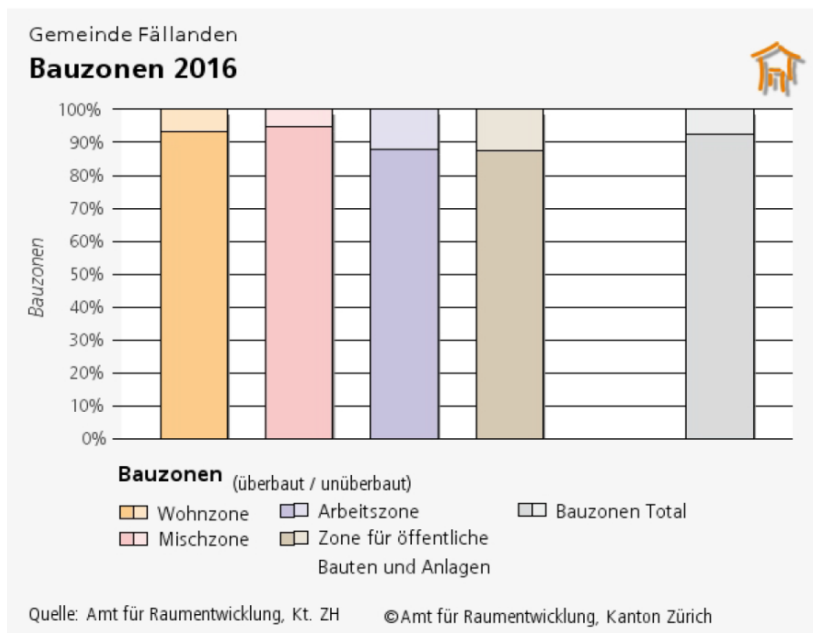


Abb. 7: Bauzonen 2016 in Fällanden. Auszug Faktenblatt Fällanden, Herausgegeben durch die ARE

Ausbaugrad

Ferner zeigt sich bei der Betrachtung des Ausbaugrads, dass dieser sowohl über dem kantonalen als auch über dem regionalen Durchschnitt liegt. Dies gilt für reine Wohnzonen, Mischzonen, Arbeitszonen und auch über alle Zonen.

Gemeinde	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Fällanden	83.7	92.1	52.3	76.9
Glattal	76.3	81.5	52.0	66.8
Kanton Zürich	75.6	80.7	51.2	71.5

Tab. 2: Ausbaugrad in % nach Zonentyp Stand 2016, Quelle: ARE ZH, Gemeinde-Statistiken

3.4. Weitere Grundlagen

Eingedolter Fröschbach

Durch die Parzelle des Kindergartens Breiteli verläuft zwar ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Fröschbach). Die Festlegung eines Gewässerabstandes nur für die von der Umzonung betroffene Parzelle wird aber als nicht zweckmässig erachtet. Es müsste vielmehr der gesamte Verlauf des Gewässers durch das Siedlungsgebiet betrachtet werden. Ferner wird in der kantonalen Revitalisierungsplanung gemäss dem GIS_ZH (letzter Zugriff 07.05.2018) nur ein geringer Nutzen mit der Revitalisierung verbunden. Die vorliegende Umzonung steht einer allfälligen späteren Gesamtbetrachtung des Gewässers nicht im Wege.

Schutzverordnung Greifensee

Gemäss GIS-ZH (letzter Zugriff 07.05.2018) besteht im Perimeter eine altrechtliche Schutzverordnung (Greifensee Schutzverordnung von 1941), die formell nicht aufgehoben wurde. Bereits 1994 wurde eine neue Schutzverordnung erlassen. Der Perimeter der neuen Schutzverordnung ist durch die Teilrevision nicht tangiert.

Gewässerschutzbereich Au

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Das bedeutet, dass unter anderem keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Entsprechende Nachweise zum Umgang mit dem Gewässerschutzbereich Au sind auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens zu klären. Eine Umzonung wird dadurch nicht behindert.

Naturgefahren

Für das Gebiet Oberes Glattal wurde die Naturgefahrenkartierung mit Erlass Nr. 0541 am 20.03.2013 festgesetzt. Für den Perimeter werden keine Gefahren kartiert.

ÖV-Güteklasse

Das Gebiet weist die ÖV- Güteklasse C auf.

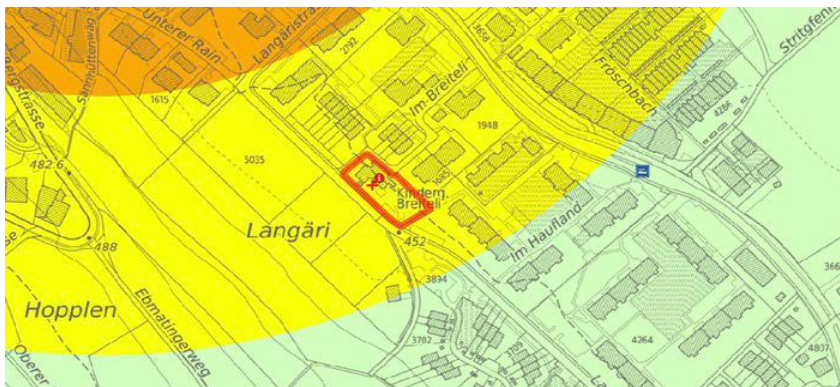


Abb. 9: ÖV-Güteklasse C. Auszug GIS-ZH (letzter Zugriff 07.05.2018)

4. Auswirkungen

Keine Veränderung der Einwohnerkapazität

Die Einwohnerkapazität von Fällanden wird durch die Planung nicht spürbar vergrößert. Die BZO kennt für die OeB keine Baumasse. Folglich könnte das Grundstück z.B. mit Seniorenwohnungen relativ dicht überbaut werden. Gemäss einer groben Kapazitätsabschätzung weist das Grundstück in der Wohnzone W3D die Kapazität von ca. 24 bis 25 Einwohnern auf. Auf die Gesamtbevölkerung von Fällanden bezogen, die am 31. Dezember 2017 8'575 Personen betrug, handelt es sich um einen marginalen Bevölkerungszuwachs (0.29%).

Marginale Vergrößerung der Kapazität

Ferner ist der Ausbaugrad von Fällanden höher als im regionalen und auch höher als im kantonalen Durchschnitt. Die marginale Vergrößerung der vorhandenen Kapazität ist vertretbar. Auf eine umfassendere Abschätzung der bestehenden Kapazitätsreserven wird aufgrund des geringen Revisionsumfangs verzichtet.

Haushälterische Bodennutzung

Der Perimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist durch den ÖV erschlossen. Es erfolgt eine Umzonung in die dichte Wohnzone W3D. Das nicht mehr durch den Kindergarten genutzte Areal könnte ohne die Zuweisung zu einer Wohnzone nur sehr eingeschränkt genutzt werden, der Bau von Familienwohnungen wird durch § 60 des PBG ausgeschlossen. Durch die Umzonung kann das gut gelegene Areal künftig genutzt werden. Das Siedlungsgefüge kann dadurch insgesamt nach Innen verdichtet werden. Damit werden insbesondere der Handlungsbedarf gemäss kantonalen ROK berücksichtigt.

Ortsbild

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da die gewählte Zonierung der Umgebung entspricht und es sich nicht um ein sensibles Ortsbild handelt.

Umwelt

Die Teilrevision hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Verkehr

Durch die geringe Perimetergrösse und das geringe zu erwartende Fahrtenaufkommen hat die Umzonung keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr.

5. Öffentliche Auflage / Anhörung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision des Zonenplans zu Händen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 3. Juni 2016 bis 2. August 2016 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einwendung eingegangen.

In der öffentlichen Auflage befanden sich fünf Umzonungen von Kindergärten. Inzwischen ist nur noch die Teilrevision im Gebiet Breiteli vorgesehen.

Veränderte Plandarstellung

Seit dem 1. August 2016 ist die neue kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft. Daher musste der Plan der Teilrevision an die neue Darstellungsverordnung angepasst werden. Es entstehen durch die neue Darstellung keinerlei inhaltliche Änderungen.

Auf eine erneute öffentliche Auflage kann verzichtet werden.

Anhörung

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es sind keine Einwände gegen die Umzonung vorgebracht worden. Auf eine erneute Anhörung kann verzichtet werden.

6. Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 20. September 2016 sind verschiedene Einwände zur Teilrevision des Zonenplans eingebracht worden. Sie wurden bei der nun vorliegenden Vorlage berücksichtigt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 139 vom 12. Juni 2019 die Vorlage zuhanden der zweiten Vorprüfung durch den Kanton genehmigt.

Mit Schreiben vom 13. September 2018 hat das Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass diese zweite Vorprüfung ergeben hat, dass die vorliegende Teilrevision (Umzonung Kindergarten Breiteli) genehmigungsfähig ist. Es wurde aber angemerkt, dass die Darstellungen des Zonenplans 1:5'000 nicht der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) entsprechen. Dies wurde inzwischen bereinigt. Die Pläne wurden informell nochmals vom Amt für Raumentwicklung begutachtet und nun als verordnungskonform beurteilt.

7. Rechtliches

Gemäss Art. 13 lit. b der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision Ortsplanung 2019 wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2019 verabschiedet.
2. Der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2019 wird beantragt, die Teilrevision Ortsplanung zu genehmigen.
3. Mitteilung an:
 - Schulgemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden; per E-Mail
 - Planpartner AG, Urs Brüngger, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
 - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
 - Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften; zum Vollzug, per E-Mail
 - Leiterin Fachbereich Hochbau, per E-Mail
 - 04.03.20.
 - 04.05.00.
 - 16.04.00. (Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2019)

Für richtigen Protokollauszug:



Anette Fahrni
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 18. März 2019