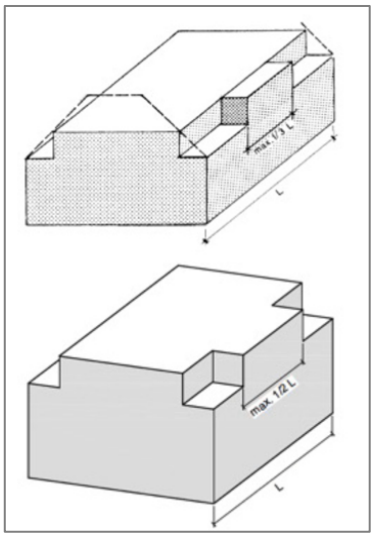
Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Gemeinde Fällanden

TEILREVISION
BAU- UND ZONENORDNUNG

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV,
3. Juli 2023



PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Impressum

AuftraggeberIn
Gemeinderat Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
vertreten durch:
- Dr. Christian Rossmann, Gemeinderat

Auftragnehmerin
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. FH in Raumplanung

Ablage Bilder
27259_13A_230000_BilderBericht

INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehen	4
	1.2.1 Handlungsbedarf	4
	1.2.2 Teilprojekte	6
1.3	Projektorganisation	8
2	Planungsgrundlagen	9
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	15
	2.2.1 Gesamtpläne	15
	2.2.2 Zonenplan	15
2.3	Legislaturziele 2022 bis 2026 Gemeinderat	18
3	Weitere Nebengeordnete Planungen	20
	3.1.1 Umwelt	20
	3.1.2 ÖV-Güteklassen	22
	3.1.3 Inventare / Schutzobjekte	22
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	26
4.1	Allgemein	26
4.2	Massgebende Änderungen	26
4.3	Weitere neue Begriffsdefinitionen	33
5	Auswirkungen der Planung	38
6	Verfahren	39

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage

Die kommunale Nutzungsplanung gilt als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und setzt sich aus verschiedenen Planungsinstrumenten zusammen:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Waldabstandslinienpläne
- Gewässerabstandslinienpläne
- etc.

Die aktuelle Fassung der Bau- und Zonenordnung wurde am 26. Juli 1995 genehmigt und das letzte Mal mit Datum vom 30. November 2022 revidiert (Teilrevision Mehrwertausgleich).

Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert[1] werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.[2]

Aufgrund von geänderten übergeordneten Vorgaben und dem generellen Alter einzelner Bestandteile der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat hat eine Erhebung des Handlungsbedarfs veranlasst und sich für eine phasenweise Revision der Planungsinstrumente entschieden.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Handlungsbedarf

Überprüfung Handlungsbedarf

Zur Vorbereitung der Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Fällanden wurde der Handlungsbedarf erhoben. Die Erkenntnisse wurden im Bericht vom 16. September 2020 «Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision» zusammengefasst und am 27. Oktober 2020 im Rahmen eines Workshops durch

[1] Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

[2] Aktuell läuft die «Justierung PBG» auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt wird (29. Februar 2028).

den Gemeinderat vertieft. Das Ergebnis ist im Bericht «Fazit aus dem Workshop Gemeinderat» vom 4. Dezember 2020 zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Bericht am 13. Januar 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die Revision der Ortsplanung werden folgende Hauptthemen bestimmt:

- Abklären des Handlungsbedarfs infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben (Kantonale und Regionale Richtplanung, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Anpassung Gewässerschutzgesetz, usw.);
- Überprüfung der Kernzonen (Abgrenzung und Regelungsinhalte);
- Überprüfung der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit in der Praxis;
- Integration Erkenntnisse aus Zentrumsentwicklung «Wigarten»
- Einzonung von geeigneten Gebieten für attraktive Wohnnutzungen;
- Überprüfung Zonenzuteilungen und allfällige gebietsspezifische Transformation
- Überprüfen Massnahmen zum Erhalt von spezifischen Siedlungsstrukturen
- Klärung planungsrechtliche Situation «Fröschbach»

Die Revision der Bau- und Zonenordnung bezüglich dem Mehrwertausgleich wurde am 30. November 2022 festgesetzt.

Ortsplanungsgespräch

Am 21. November 2021 hat das Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) stattgefunden. Dabei konnten die wichtigsten Anliegen der Gemeinde und die Ansprüche der kantonalen Verwaltung vorgebracht und diskutiert werden. Einzelne Themen blieben noch offen und müssen im Rahmen der künftigen Bearbeitung geklärt werden:

- Umgang mit Reservezone Fröschbach
- Schulstandort Benglen/Pfaffhausen

Das ARE empfiehlt für die kommenden Planungsschritte eine längerfristige (20-25 Jahre) räumliche Strategie in Form eines kommunalen Richtplans (Siedlung und Landschaft) zu erstellen. Mit diesem Instrument könnte auch der künftige Umgang mit den

Reservezonen vorgespurt werden. Hinsichtlich der kommunalen Groberschliessungsstrassen und den Wegen von kommunaler Bedeutung ist auch der kommunale Verkehrsplan (Pflicht gemäss § 31 PBG) zu überprüfen.

1.2.2 Teilprojekte

Vorgehen Teilprojekte

Mit den Erkenntnissen aus dem Handlungsbedarf wurde ein Vorgehen bestimmt, wonach die Revision in 4 Revisionspakete aufgeteilt wird. Diese sollen aufeinanderfolgend und losgelöst voneinander bearbeitet werden. Es wurden folgende Teilprojekte und Bearbeitungszeiträume bestimmt:

Revisionspaket 1 Einführung Mehrwertausgleich	Festsetzung bereits erfolgt
Revisionspaket 2a Formelle und redaktionelle Revision BZO: - Umsetzung neue Baubegriffe (IVHB) - Erkenntnisse aus Anwendungspraxis - Ergänzende Bestimmungen	Bis Nov. 2023
Revisionspaket 2b Kommunale Richtpläne	Bis Nov. 2024
Revisionspaket 3 Inhaltliche und strategische Revision BZO Kernzonenpläne, Zonenpläne	Bis Nov. 2025

Die Einführung des Mehrwertausgleichs (Revisionspaket 1) konnte bereits abgeschlossen werden.

Vorliegende Teilrevision Revisionspaket 2a

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Bereinigung und Klärung von Bestimmungen, die in der Praxisanwendung erläutert werden müssen.
- Aufhebung von Bestimmungen, die aufgrund von geändertem übergeordnetem Recht, bereits in einem anderen Gesetz geregelt sind.

Es handelt sich um eine formelle Teilrevision, mit welcher keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Die Gemeinde erhält damit ein kommunales Baugesetz, dass der aktuellen, übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Mit der Harmonisierung soll auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt von strategischen politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Im Sinne der zu gewährleistenden Planbeständigkeit soll mit dieser formellen Teilrevision der Handlungsspielraum für die kommenden Revisionspakete nicht eingeschränkt werden.

kommunale Richtplanung Revisionspaket 2b

Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung, die auch strategische Änderungen (Transformation, Verdichtung etc.) oder andere grundsätzliche Änderungen (z.B. Hochhausthematik) umfassen kann, setzt das Amt für Raumentwicklung (ARE) eine raumplanerische Gesamtschau voraus. Das ARE empfiehlt diesbezüglich die Umsetzung in kommunalen Richtplänen (Siedlung, Landschaft, Verkehr), welche behördenverbindlich sind und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen. Mit der Bearbeitung dieser Richtpläne können bereits erste Abklärungen getroffen werden, die auch für die nächste Umsetzungsphase von Bedeutung sind (z. B. Abgrenzung Ortsbild / Kernzonen). Ebenso können in dieser Phase die Bevölkerung in den Planungsprozess einbezogen und damit wichtige Anliegen in Erfahrung gebracht werden.

Inhaltliche Revision Revisionspaket 3

Das Revisionspaket 3 umfasst dann die Erstellung der konkreten und eigentümerverbindlichen Planungsinstrumente auf der Basis der übergeordneten und kommunalen Richtpläne. Diese sind:

- Kernzonenpläne
- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Weitere Ergänzungspläne (z.B. Baulinien)

1.3 Projektorganisation

Projektgruppe Revision Nutzungsplanung

Die Erarbeitung der Revision Nutzungsplanung erfolgt durch die Projektgruppe, die sich seitens der Gemeinde aus:

- Christian Rossmann, Gemeinderat, Präsident Baukommission;
- Christine Enzmann Giuliani, Baukommission;
- Barbara Gerber, Fachverantwortliche Hochbau;

seitens der Planpartner AG aus:

- Stephan Schubert (Vertreter Geschäftsleitung);
- Rolf Keller (Projektleiter)

zusammensetzt.

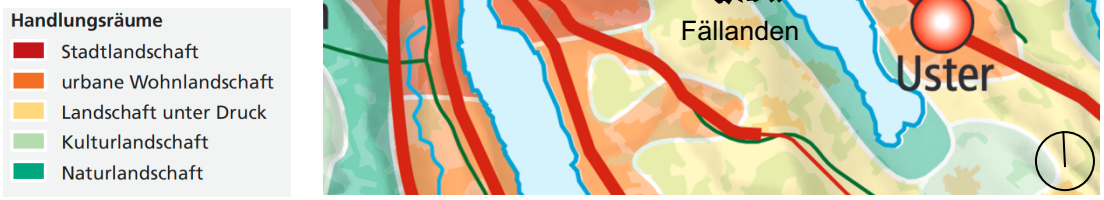
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Seit der letzten umfangreichen Revision der Nutzungsplanung haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen grundlegend geändert und haben auch an Bedeutung gewonnen (insbesondere regionale und kantonale Richtplanung).

kantonales Raumordnungskonzept (ROK)



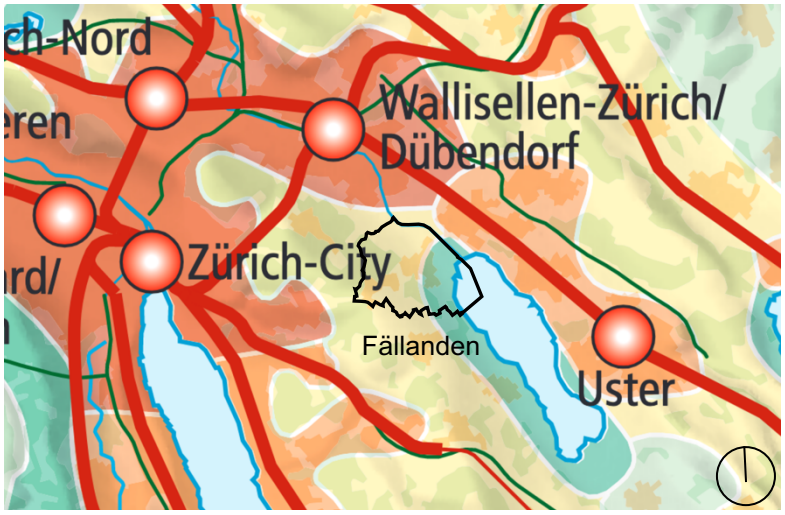


Abb. 1: Ausschnitt aus Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ordnet die Gemeinde Fällanden dem Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» sowie «Kulturlandschaft» (Nahbereich Greifensee) zu. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

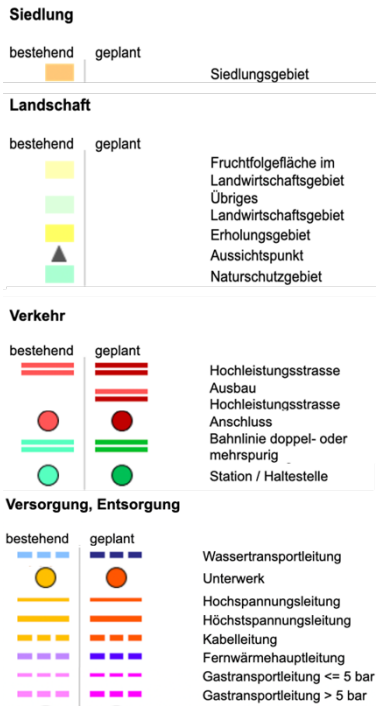
- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut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

- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
  Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
  Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Für die „Kulturlandschaften“ ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Kantonaler Richtplan



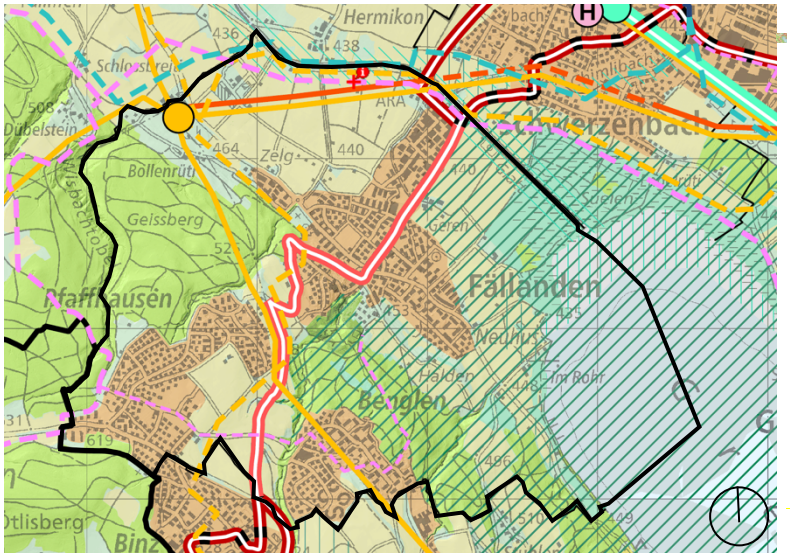


Abb. 2 Ausschnitt kantonaler Richtplan, Stand 22. August 2022

Vom Zürcher Kantonsrat wurde am 5. Dezember 2022 auf der Basis des kantonalen Raumordnungskonzepts der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Darin wird das Anliegen von Bund und Kanton nach einer qualitativ hochwertigen Entwicklung nach innen formuliert. Die Gemeinden werden dazu aufgerufen, die notwendigen Rahmenbedingungen für diese Entwicklung zu schaffen.

Regionaler Richtplan Glattal

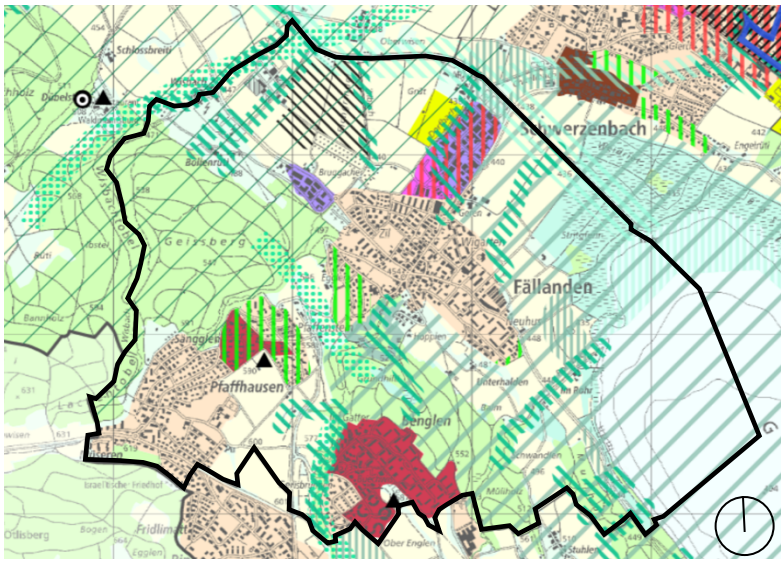


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Teilrevision 2021, Plan verabschiedet an der Delegiertenversammlung der ZPG am 7. Dezember 2022

Relevante Festlegungen

In Fällanden sind folgende Festlegungen des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft für das Siedlungsgebiet relevant. Die Inhalte sind insbesondere in den nachfolgenden Revisionspaketen 2b und 3 umzusetzen:

Erhaltung Siedlungsstruktur

Das Gebiet Sängglen, die Siedlungen Cholibuck, Sonnenhof, Brunnenhof und Sonnhalde sowie die Göhner-Siedlung in Benglen sind einem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur zugeteilt. Gebiete mit Erhaltung der Siedlungsstruktur sind Ortsteile oder Gebäudegruppen mit hoher Siedlungsqualität, deren bauliche Eigenart, Erscheinung und Nutzungsstruktur erhalten oder erweitert werden soll.

Arbeitsplatzgebiete

Die Gewerbezonen Industriestrasse und Bruggacher sind Arbeitsplatzgebiete. Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind ausgeschlossen.

Eine Differenzierung des Gebietes nach Nutzungsverteilung in Misch- und Arbeitsplatzgebiet ist zu prüfen.

Mischgebiete

Das Gebiet Huebwis ist als urbanes Mischgebiet bestimmt. Die Gemeinden sichern in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten.

Im Weiteren werden Gebiete mit hoher und mit niedriger baulicher Dichte (rote und grüne Schraffur, vorgehende Abbildung) bezeichnet.

Hohe bauliche Dichte

Im Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Gewerbezone Fällanden und Gebiet Huebwis) sind jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden.

Niedrige bauliche Dichte

Drei Gebiete sind als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte ausgewiesen:

- Siedlungsgebiet in der Greifensee-Schutzzone und Gebiet Hopplen / Rain.
- Gebiet Oberer Eggler.
- Gebiet Pfaffenstein / Sängglen / Lohzelg.

Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Im Einzelnen sollen dabei folgende Richtlinien
beachtet werden:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschosszahlen auf zwei Vollgeschosse.
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m).
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände.
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere.
- Gut gestaltete Siedlungsränder.

Aussichtspunkt

Gemäss Regionalem Richtplan Glattal sind in den Gebieten «Sängglen» und «Buechwis» zwei Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung eingetragen.

Nutzungsdichte

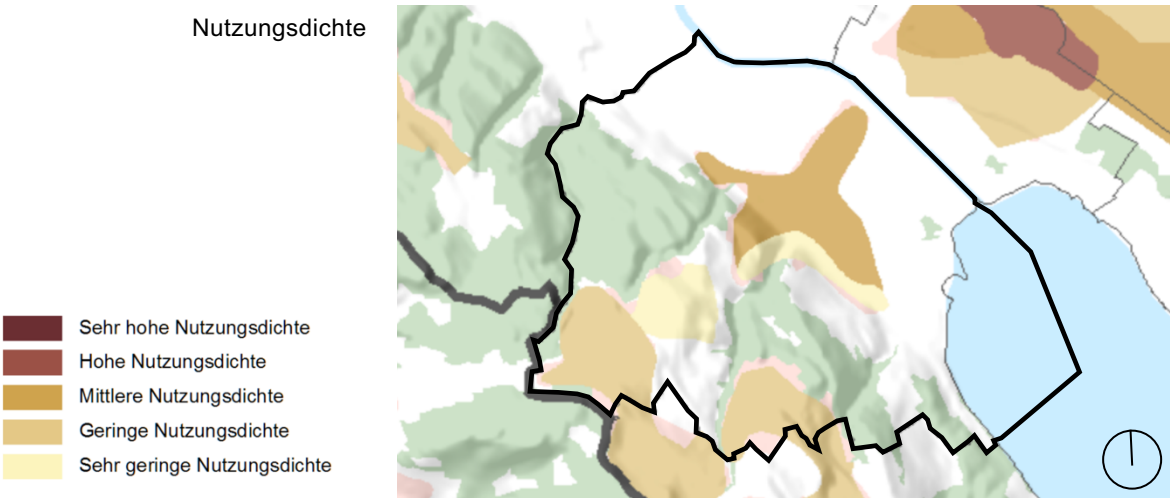


Abb. 4 Auszug Regionaler Richtplan Glattal, Dichtestufen Nutzungsdichte, 17.11.2021

Für Fällanden sind folgende Dichtestufen massgebend:

- Mittlere Nutzungsdichte: Fällanden
  (100 – 150 K / ha Bauzone)
- Geringe Nutzungsdichte: Pfaffhausen, Benglen
  (50 – 100 K / ha Bauzone)
- Sehr geringe Nutzungsdichte: Sängglen und Hanglagen
  (weniger als 50 K / ha Bauzone)

Bevölkerungsprognose Regionalplanung

Für das Jahr 2030 wird gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept eine Bevölkerungszahl zwischen 8'000 E und 9'500 E prognostiziert. Gegenüber dem Stand 2022 (9'447 E[3]) ist damit nur noch eine geringe Zunahme vorgesehen (ca. + 50 E). Die Zahl der Beschäftigten liegt bei 3'030[4] soll im Jahr 2030 zwischen 2000 und 3800 liegen. Gegenüber dem Oberwert der Prognose ist damit für das Jahr 2030 noch eine Zunahme von 800 möglich.

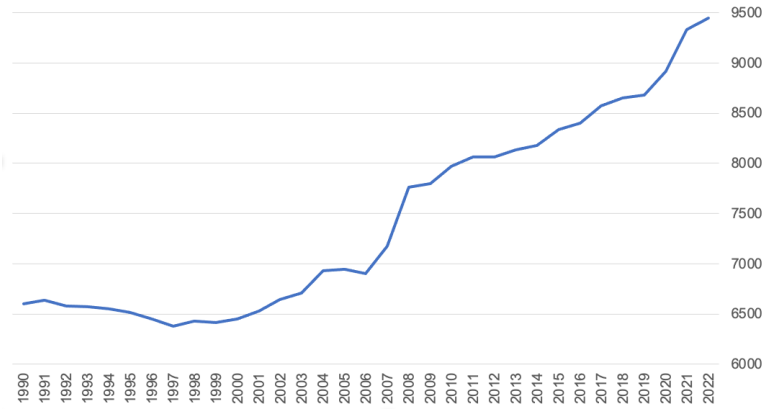


Abb. 5 Bevölkerungszahl gemäss statistischem Amt Kanton Zürich (1990 bis 2021) und Einwohnerkontrolle Fällanden (2022)

Weitere regionale Richtpläne

Die weiteren regionalen Richtpläne zu den Themen «Verkehr», «Versorgung», «Entsorgung», «öffentliche Bauten und Anlagen» sind für die vorliegende Teilrevision nicht von Bedeutung.

[3] 31.12.2022, Quelle: Einwohnerkontrolle Fällanden

[4] Jahr 2020, Quelle: statistisches Amt Kanton Zürich

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Gesamtpläne

Gesamtplan Siedlung- und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

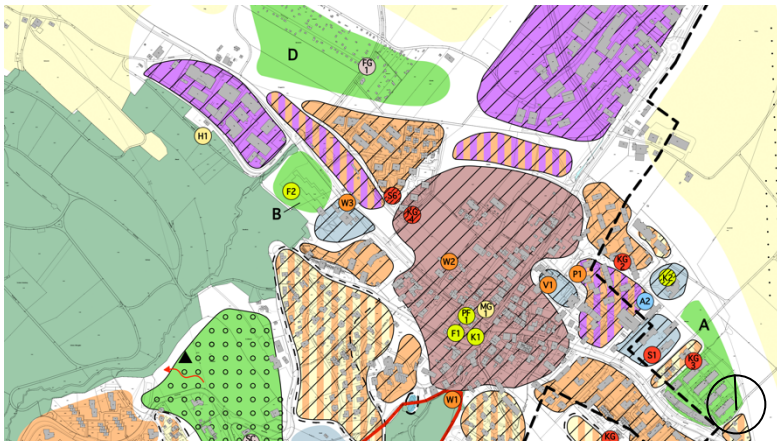


Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Gesamtplan Siedlung und Landschaft / Öffentliche Bauten und Anlagen

Die kommunalen Gesamtpläne zu den Themen «Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» sowie «Verkehr» wurden mit der Genehmigung vom 21. Juli 2008 letztmals angepasst. Für die laufende formelle Revision bleiben die geltenden Gesamtpläne erhalten.

Überprüfung

Im Revisionspaket 2b werden diese Gesamtpläne inhaltlich überprüft und durch aktualisierte, kommunale Richtpläne ersetzt.

2.2.2 Zonenplan

Zonenplan

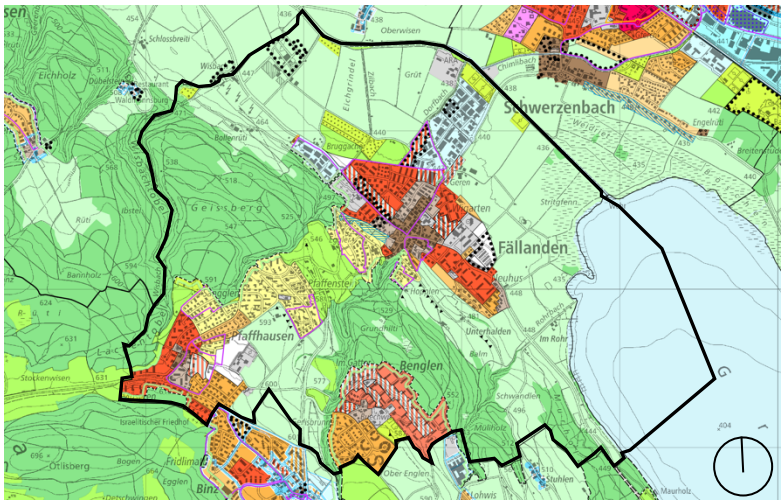


Abb. 7: Ausschnitt ÖREB-Kataster, Januar 2023

Letztmals wurde der Zonenplan 2019 teilrevidiert. Am Zonenplan werden im Rahmen dieser Teilrevision keine Änderungen vorgenommen.

Überbauungsgrad

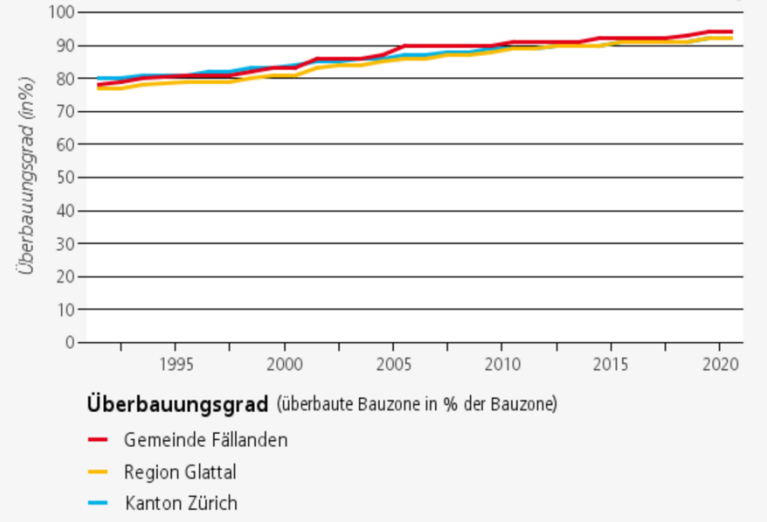


Abb. 8 Überbauungsgrad 1991 bis 2021, gemäss "Faktenblatt" Statstisches Amt Kanton Zürich, Februar 2023

Der Überbauungsgrad von Grundstücken, die in einer Bauzone liegen, beträgt ca. 95% und entspricht damit dem Durchschnitt im Kanton Zürich. In der Region Glattal liegt der Durchschnitt etwas tiefer.

Geschossflächenreserven

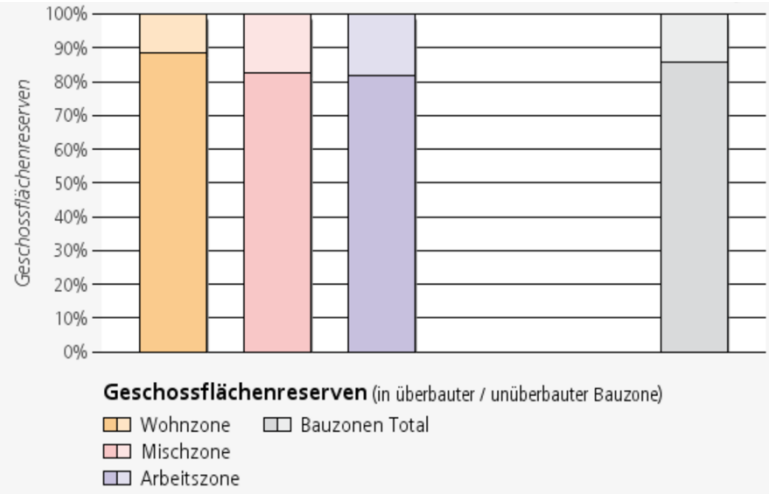


Abb. 9 Geschossflächenreserven 2021, gemäss "Faktenblatt" Statstisches Amt Kanton Zürich, Februar 2023

Der Geschossflächenreserve in Wohnzonen umfassen alle Nutzflächen, welche aufgrund der heutigen Gesetzgebung durch Erweiterungen und Neubauten theoretisch umgesetzt werden könnten. Die Auswertung des statistischen Amtes des

Kantons Zürich zeigt, dass ca. 12% der maximal möglichen Flächen noch nicht umgesetzt sind. Die entsprechende Nutzfläche wird auf 262'000 m^2 beziffert, was rund 2’350 Wohnungen[5] entspricht. Eine vollständige Umsetzung wird als unwahrscheinlich erachtet.

Im Hinblick auf die Prognose der Regionalplanung für das Jahr 2030 kann aufgrund der bereits vorhanden Geschossflächenreserven aber festgestellt werden, dass das prognostizierte Maximum (9'500 E, heute 9'447 E) höchstwahrscheinlich übertroffen wird.

Gewässerraum

Die Gewässerräume sind innerhalb des Siedlungsgebiets bereits festgelegt.

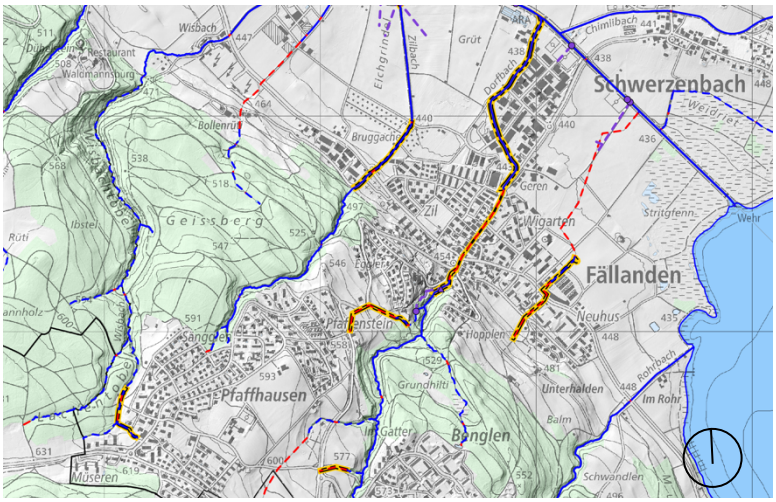


Abb. 10 Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum (gelb), Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken, www.maps.zh.ch, Februar 2023

[5] Die Geschossflächenreserve beinhaltet die nutzbaren Flächen in allen Geschossen. Aussenwände sind nicht enthalten. Für die Berechnung der Anzahl Wohnungen wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 100 m^2 und 10 % allgemeinen Erschliessungsflächen ausgegangen.

Gewässerabstandslinien
Gewässerräume

Für die offenen Abschnitte des Zilbachs und des Dorfbachs im Siedlungsgebiet gelten Gewässerabstandslinien, die 1988 festgelegt wurden. 2008 wurden sie mittels einer Neufestsetzung in die amtliche Vermessung überführt.

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung wurden 2021 die Gewässerräume für alle Bäche auf dem Gemeindegebiet festgesetzt und damit der Raumbedarf festgelegt, der für die Gewährleistung folgender Funktionen erforderlich ist:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

Auch für eingedolte Gewässer im Siedlungsgebiet wurde der Gewässerraum festgelegt.

2.3 Legislaturziele 2022 bis 2026 Gemeinderat

Strategische Ausrichtung (Ausrichtung)

Legislaturziele bilden das zentrale strategische Führungs- und Planungsinstrument des Gemeinderats. Anlässlich der Klausurtagung von Ende Oktober 2022 und in den anschliessenden Sitzungen hat der Gemeinderat mit einem Rückblick auf die vorangehende Legislatur die vorliegenden Haupt- und Teilziele entwickelt und damit die Leitplanken für die strategischen Aktivitäten für die Amtsdauer 2022–2026 festgelegt. Mit der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Ziele in Verbindung:

Ziel 1 **Eindämmung der Verkehrsimmissionen**

- Es wird ein Konzept zur Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere am Sternen-Kreisel erstellt.
- Weitere Massnahmen zur Förderung von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr werden etappenweise umgesetzt.

Ziel 2 **Langfristige finanzielle Stabilität unter Berücksichtigung der Investitionsvorhaben**

Die Finanzplanung ist auf 15 Jahre erweitert und wird als Steuerungselement genutzt.

Ziel 3 **Ausschöpfung des Potenzials der Einheitsgemeinde**

- Die kurz- bis mittelfristige Schulraumplanung und der Sanierungsbedarf sind konkretisiert, erste Projekte sind bereits realisiert.

- Der langfristige Schulraumbedarf der nächsten 10 Jahre ist bekannt, die Planung ist aufgegleist. Erste Projekte sind initiiert.

Ziel 5 Konkretisierung der Zentrumsentwicklung

- Der Volksentscheid zum Gemeindehaus hat stattgefunden und erste Planungsschritte sind in die Wege geleitet.
- Die Stimmbevölkerung hat über das Projekt Zentrumsentwicklung entschieden.

Ziel 6 Stärkung der Siedlungsqualität

- Die Totalrevision der BZO (Revisionspakete 2a und 3) ist abgeschlossen.
- Die Gemeinschaftszentren in allen Dorfteilen sind etabliert.

Ziel 8 Umsetzung der Energieplanung

- Der Bereich Wärme ist aufgebaut und das Angebot in der Bevölkerung bekannt.
- Wärmeverbünde mit dem Ziel der CO_2-Reduktion sind realisiert, deren Bau wird unterstützt.
- Photovoltaikanlagen werden weiter ausgebaut und wirtschaftlich betrieben.

3 WEITERE NEBENGEORDNETE PLANUNGEN

3.1.1 Umwelt

Lärm

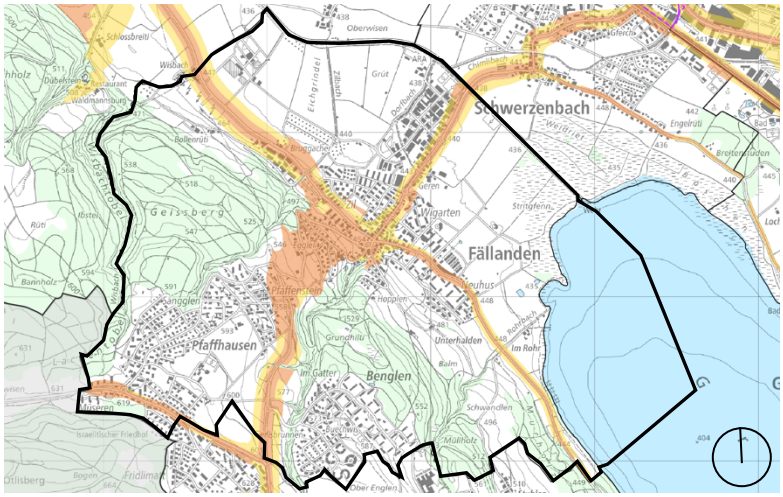


Abb. 11: Lärmübersicht für Bauvorhaben, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Für die Gebiete im Einflussbereich der Staatsstrassen sind im Baubewilligungsverfahren Abklärungen zum Lärmschutz zu treffen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind keine weiteren Abklärungen erforderlich. Durch die vorliegende Revision werden keine zusätzlichen Personen vom Lärm betroffen.
Der Fluglärm hat auf die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine Auswirkungen.

Naturgefahren

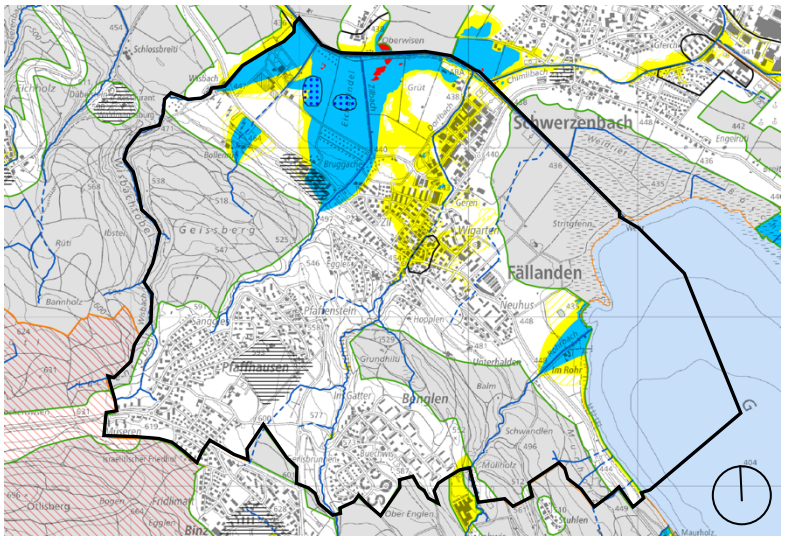
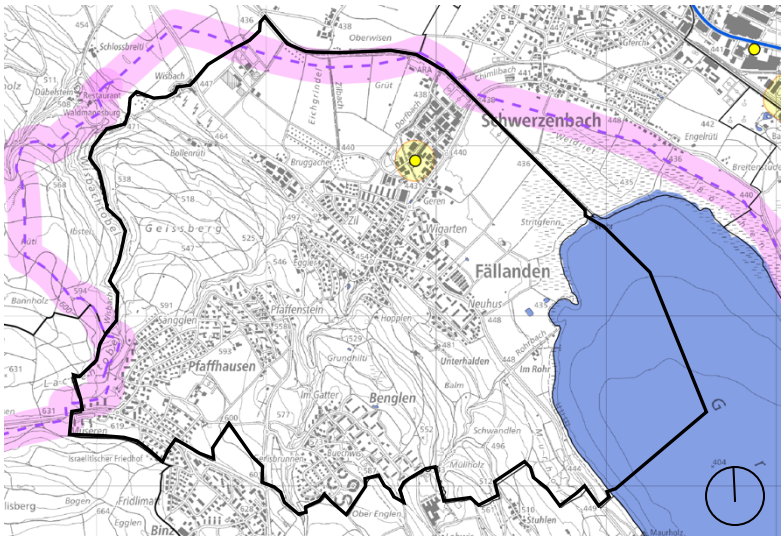


Abb. 12: Synoptische Gefahrenkarte, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Mit der aktuellen formellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne werden keine weiteren spezifischen Abklärungen getroffen oder sind Schutzmassnahmen erforderlich.

Störfall



Betriebsstandort:

Betriebe mit chemischen Risiken

Konsultationsbereich:

Konsultationsbereich Erdgasleitungen

Abb. 13: Auszug Risikokataster, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Die Störfallrisiken, ausgehend von einer Erdgasleitung und eines Betriebes gemäss dem Risikokataster, sind bekannt.

Am 25. November 2015 hat die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplans „Huebwis“ zugestimmt. Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung musste die damalige Gewerbezone in eine Mischzone WG3D umgezont werden. Die Festsetzung erfolgte an derselben Gemeindeversammlung. Die Bauten gemäss dem Gestaltungsplan sind umgesetzt.

Das betroffene Gebiet liegt teilweise im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage. Bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich müssen daher gewisse Vorkehrungen getroffen werden. Um diese sicherstellen zu können, musste eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Daher wurde der Artikel 17a aufgenommen. Zumal der Artikel auch für zukünftige Bauvorhaben gilt, kann dieser zurzeit nicht gelöscht werden.

Mit der laufenden Revision der BZO werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen, zusätzliche Personen gefährdet oder zusätzliche empfindliche Nutzungen im Einflussbereich ermöglicht.

3.1.2 ÖV-Güteklassen

Legende: ÖV-Güteklassen

A
B
C
D
E
F

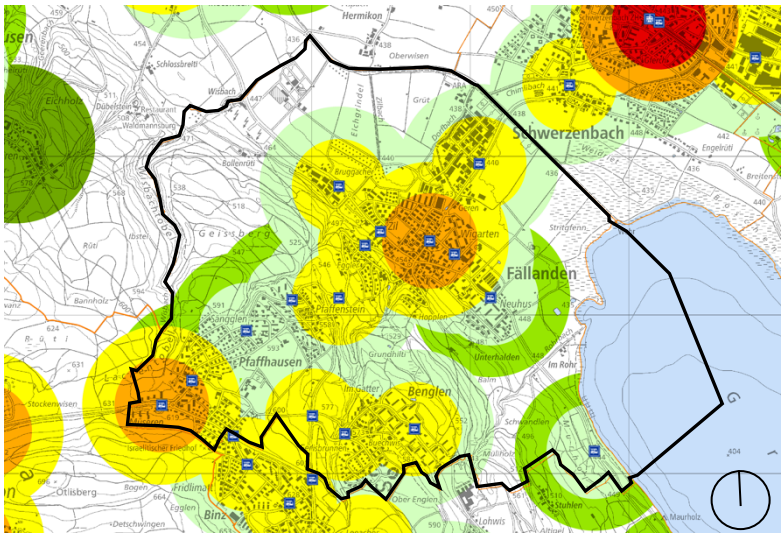


Abb. 14: Auszug ÖV Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete erreichen die Güteklasse B. Grosse Teile des Siedlungsgebiets in der Güteklasse C.

3.1.3 Inventare / Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder

In der Gemeinde Fällanden sind keine Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vorhanden.

Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Übersicht

Denkmalschutzobjekt

Archäologische Zonen

Archäologische Zonen

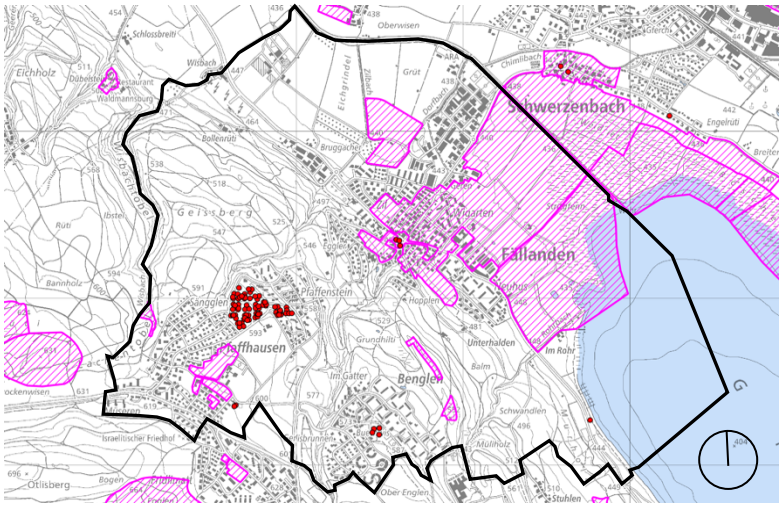


Abb. 15: Ausschnitt Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss www.maps.zh.ch, Januar 2023

Die reformierte Kirche ist als kantonales Inventarobjekte bezeichnet. Das reformierte Pfarrhaus und das zugehörige Wasch- und Holzhaus haben regionale Bedeutung. Ebenso sind die Wohnsiedlungen Sängglen und Pfaffenstein II von regionaler Bedeutung. Insbesondere im Ortsteil Fällanden sind verschiedene Gebiete als archäologische Zone bezeichnet. Durch die formelle Teilrevision der BZO ergeben sich für die Inventarobjekte keine relevanten Änderungen. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Inventarobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

Landschaftsschutzobjekte

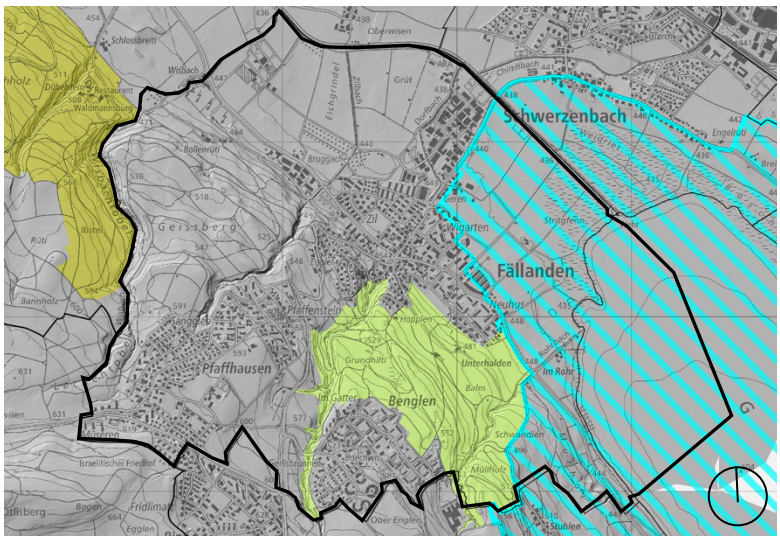


Abb. 16 Auszug Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, www.maps.zh.ch, Januar 2023

Mit der Gewässerlandschaft Greifensee (kantonales Objekt Nr. 1521), dem Jörentobel und der Heckenlandschaft bei Benglen (regionales Objekt Nr. 2024) sind in der Gemeinde Fällanden übergeordnete Schutzobjekte vorhanden. Diese sind durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen.

Natur- und Landschaftsinventar 1980

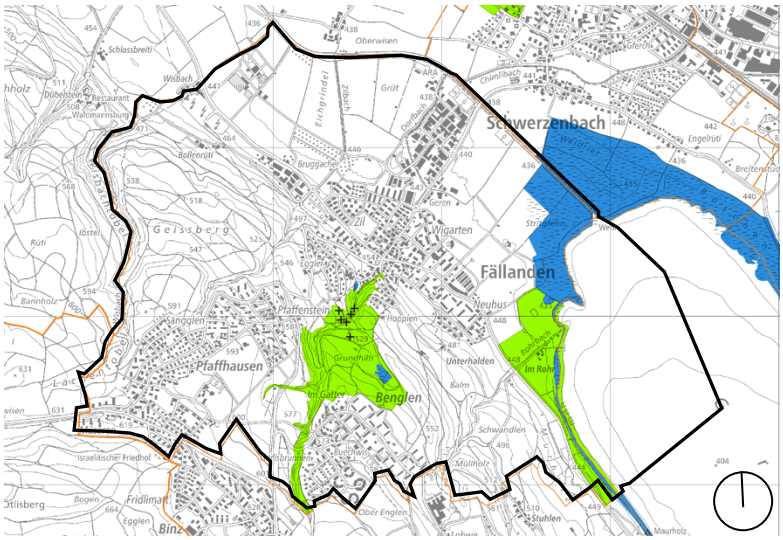


Abb. 17: Natur- und Landschaftsinventar 1980, Landschaftsschutzobjekte (grün), Feuchtbiotope (blau), Findlinge (Kreuze) www.maps.zh.ch, Januar 2023

In den Bauzonen der Gemeinde sind keine Objekte des Natur- und Landschaftsinventars 1980 vorhanden. Mit dem Jörentobel (Objekt Nr. 101_54) und dem Rohrbachdelta sowie dem südlichen Ufergebiet (Objekt 102_54) sind kantonales Inventarobjekt vorhanden. Innerhalb des Jörentobels und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind Feuchtbiotope vorhanden. Diese sind durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen.

Umgang mit Schutzanordnungen im Baubewilligungsverfahren

Im Baubewilligungsverfahren werden die jeweiligen Schutzverfügungen und Inventare für die Prüfung herangezogen, die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und allfällige Schutzanordnungen getroffen.

Sicherheitszonenplan

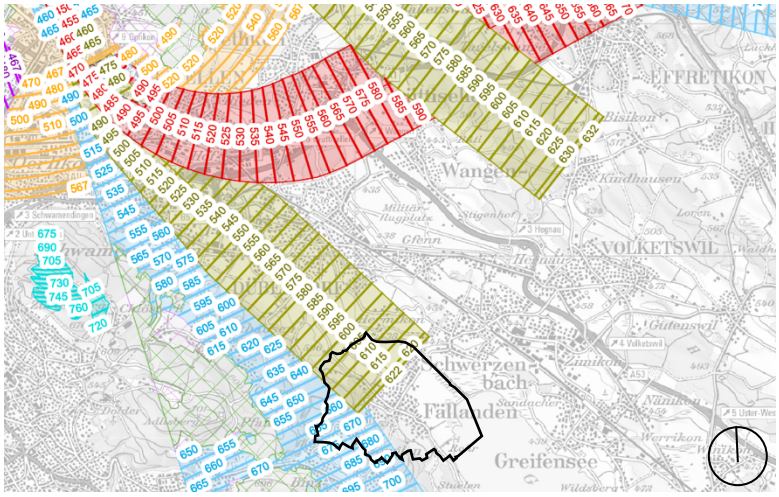


Abb. 18 Sicherheitszonenplan, Flughafen Zürich, 3. September 2018

Für die Gemeinde Fällanden gilt der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich. Der Kreisel in Pfaffhausen liegt bei einer Höhe von ca. 620 m ü.M. Bauten mit einer Höhe von mehr als 55 m würden durch die Bestimmungen des Sicherheitszonenplans eingeschränkt. Im tieferliegenden Ortsteil Fällanden wären deutlich höhere Gebäude möglich ohne, dass sie die Flugsicherheitszonen tangieren. In diesem Sinne ist der Sicherheitszonenplan für diese Teilrevision der BZO nicht von Bedeutung.

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

4.1 Allgemein

Keine Änderung der Systematik

Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten.

Synoptische Darstellung Kurzkommentare

Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der mittleren Spalte sind die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG, redaktionelle Änderungen und Präzisierungen (blau) dargestellt. Weitergehende Änderungen sind rot. In der Spalte ganz rechts sind erläuternde oder weiterführende Kurzkommentare enthalten. Weitergehende Erläuterungen sind in diesem Bericht dokumentiert.

Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen oder sofern sie geringfügig sind.

4.2 Massgebende Änderungen

Allgemein

Als Ergänzung zu den Bemerkungen in der synoptischen Darstellung (rechte Spalte) der BZO-Teilrevision sind nachfolgend weitergehende Erläuterungen aufgeführt.

Anbauten
Art. 3 Abs. 4 BZO

«Anbauten» ist ein Begriff, der neu gemäss § 2a Abs. 2 neuABV definiert ist. Demnach dürfen Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten, was nicht der Absicht der Regelung entspricht.

Der Begriff Ergänzungsbauten ist rechtlich nicht definiert und kann weitere Flächen umfassen. Unter Ergänzungsbauten können auch die gemeinten «Anbauten» verstanden werden.

Inhaltlich erfährt die Bestimmung keine Änderung.

Abstandsfreie Gebäude
Art. 4 Abs. 1 BZO

Der Begriff abstandsfreie Gebäude (§ 269 altPBG) umfasst unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten gemäss neuPBG. Gebäudeteile, die höchstens 0,5 m über das massgebende Terrain ragen, sollen weiterhin ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.

Ergänzungsbauten
Art. 4 Abs. 4 BZO

Erläuterungen zu Ergänzungsbauten und Anbauten siehe Art. 3 Abs. 4 BZO.

Aussenantennen
Art. 6 BZO

Gemäss Genehmigungsvermerk ist der Artikel «Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen» und hat damit keine Wirkung. Die Bestimmung kann gelöscht werden. Im Sinne der Qualitätssicherung werden allfällige Baugesuche zu Aussenantennen in der Kernzone A hinsichtlich ihrer Gestaltung und Einordnung geprüft.

Darstellung Grundmasse
Art. 8 Abs. 1 bis 5 BZO

Die als Fliesstext formulierten Bestimmungen in Art. 8 Abs. 1 bis 5 BZO werden zugunsten einer besseren Lesbarkeit als Tabelle dargestellt. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

Die „Tiefe“ von Gebäuden wird im PBG nur im Zusammenhang mit Baulinien verwendet. Im hier vorliegenden Fall wird der Begriff der Gebäudebreite (§ 28 Abs. 2 ABV) als treffender erachtet und entsprechend eingeführt.

Gebäudehöhe / Fassadenhöhe
insbesondere Art. 8, 14, 15, 18 und 21 BZO

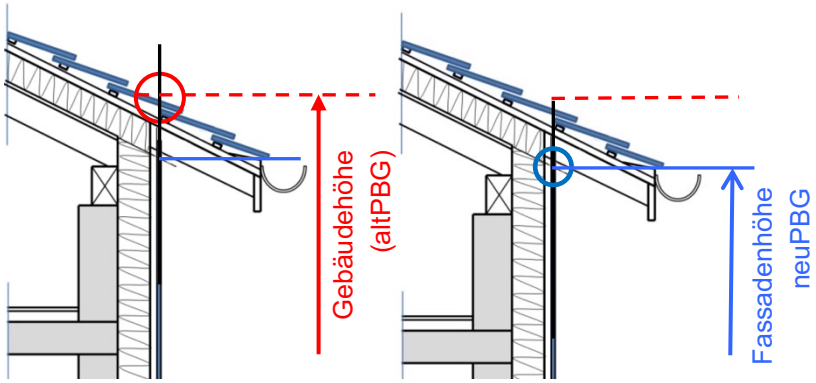


Abb. 19: Messweise Gebäudehöhe gemäss altPBG

Abb. 20: Messweise Fassadenhöhe gemäss neuPBG

Das Mass der Gebäudehöhe (Begriff gemäss § 278 altPBG) wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Neu gilt der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 neuPBG).

Bei einem Schrägdach ist die Fassadenhöhe an der «Traufseite» zu messen, bei einem Attikageschoss an der Seitenfassade.

Firsthöhe / Gesamthöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe Art. 8, 14, 15, 21, 30 BZO

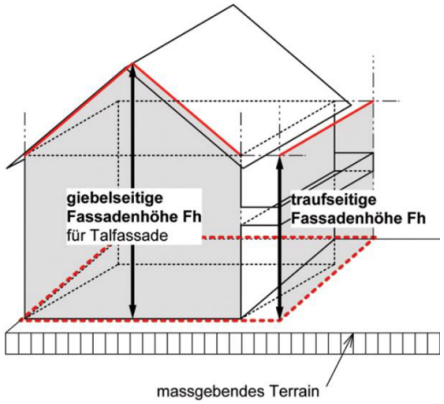


Abb. 21 Darstellung «giebelseitige Fassadenhöhe» gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion 2017

Die Bau- und Zonenordnung Fällanden regelt in verschiedenen Zonen eine Firsthöhe von 5 m oder 7 m. Gemäss neuPBG ist dieser Baubegriff nicht mehr vorgesehen. Vergleichbar ist aber das neu definierte Mass der giebelseitigen Firsthöhe (§ 280 PBG), welches sich aus der Summe der altrechtlichen Gebäudehöhe und der Firsthöhe ergibt und an der Firstseite gemessen wird.

Zudem gibt es die Möglichkeit eine Gesamthöhe (§ 281 neuPBG) festzulegen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im Zusammenhang mit den Gewerbezonen, wo zonentypisch viele Bauten mit Flachdächern vorhanden sind, wird anstelle «Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer» (Art. 21 BZO), dieser neue Begriff eingesetzt. In Verbindung mit § 2a der neuen Allgemeinen Bauverordnung (neuABV) wird der Begriff auch in den Bestimmungen zu den Erholungszonen eingeführt, wo er für «Gartenhäuser» gilt (Art. 21 BZO).

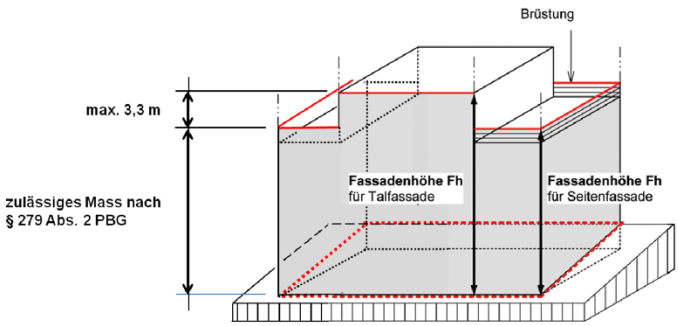


Abb. 22 Messweise Fassadenhöhe gemäss "Harmonisierung der Baubegriffe", Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt nicht für Attikageschosse. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.

Dachaufbauten in Kernzonen
Art. 10 Abs. 6

Das kantonale Planungs- und Baugesetz lässt mit dem neu formulierten § 292 neuPBG generell breitere Dachaufbauten zu (1/2 anstelle 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge). In Zonen, mit einem erhöhten Anspruch an die Einordnung und Gestaltung (Kernzone), soll an der bisherigen Regelung (Drittelsregelung) festgehalten werden. Ein prägendes Merkmal der Dachgestaltung wird damit weitergeführt. Es wird ein entsprechender Artikel in die Bestimmungen zur Dachgestaltung in Kernzonen aufgenommen.

Grünflächenziffer
Art. 12 BZO

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fällanden bestimmt nur für die Gewerbezonen eine Freiflächenziffer von 10%.

Die Freiflächenziffer hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Generellen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer.

Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf die Zone, für die heute bereits eine Freiflächenziffern gilt. Die Festlegung eines abweichenden Masses und eine Ausdehnung auf weitere Zonen würde eine Planbeständigkeit für mindestens 5 Jahre bewirken.

Im nachfolgenden Revisionsschritt sollen strategische Inhalte umgesetzt werden und damit auch die Ausdehnung der Grünflächenziffer auf weitere Zonen geprüft werden können. In der nächsten Phase soll auch eine Abstimmung auf die laufende Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung erfolgen können.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Teilrevision wurden die Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Grünflächenziffer grob ausgewertet. Aufgrund der Grundstücknutzung herrschen in Gewerbezonen typischerweise grössere zusammenhängende, versiegelte Flächen vor; beispielsweise als Rangier- und Abstellflächen. Der heute geltende Prozentsatz von 10% kann mittels der vorhandenen begrünten Flächen innerhalb von Grenzabständen/Randbereichen, repräsentativen Gestaltung bei Gebäudeeingängen,

Rabatten und begrünten Restflächen bereits weitgehend erreicht werden. Die Freiflächenziffer wird damit in die Grünflächenziffer überführt.

Gesamtgebäudelänge
Art. 14 BZO

Die Gesamtgebäudelänge ist kein Begriff aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) oder der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Die Gebäudelänge ist in § 28 Abs. 1 neuABV definiert. Ein Zusammenhang mit Anbauten oder weitere Verknüpfungen sieht die Bau- und Zonenordnung nicht vor. In der revidierten BZO wird nur noch der Begriff „Gebäudelänge“ geführt.

Gesamtnutzfläche
Art. 14a Abs. 2 BZO

An verschiedenen Stellen in der Bau- und Zonenordnung werden Begriffe (Gesamtnutzfläche, Gesamtfläche) für ein Flächenmass verwendet, das alle zum Wohnen und Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen umfasst (§ 255 neuPBG).

Es soll nur ein Begriff verwendet werden. Dieser wird gestützt der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ definiert. Im Zusammenhang mit der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze ist der Begriff der „massgeblichen Geschossfläche“ zwingend anzuwenden.

Freihalte und Erholungszonen
Art. 21 BZO

Der vorhandene Genehmigungsvermerk «Allmend Fröschbach einstweilen von der Genehmigung ausgenommen» und die entsprechende Erholungszone «Allmend Fröschbach» im Zonenplans sind nie in Kraft getreten. Da im laufenden Verfahren nur die Bau- und Zonenordnung (BZO) angepasst wird, kann der Vermerk nicht gelöscht werden. Die BZO und der Zonenplan müssen aufeinander abgestimmt sein.

Mit der Bearbeitung des Revisionspakets 3 wird die Erholungszone «Allmend Fröschbach» im Zonenplan nicht mehr dargestellt und in der BZO nicht mehr aufgeführt.

Die Klammerbemerkung «Restzone F» ist nicht von Bedeutung und kann gestrichen werden. Für die Freihaltezonen gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Freihaltezonen werden nicht verändert und sind nicht spezifisch aufzuführen.

offene und transparente Brüstungen oder Geländer (Absturzsicherungen)
Art. 28a BZO

Gemäss § 278 neuPBG ist die Fassadenhöhe auch an transparenten oder offenen Geländern und transparenten oder offenen Brüstungen (Absturzsicherungen) zu messen. Damit können altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass bei transparenten oder offenen Geländern oder Brüstungen (Stacketen, Glasfüllungen), die weniger als 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, eine höhere Fassadenhöhe zulässig ist (neu Art. 28a BZO). Feste

Brüstungen («Mauer») wirken gleich einer Fassade und sollen weiterhin an die Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) angerechnet werden.

Abb. 23 Darstellung Messpunkte gemäss altPBG/neuPBG. Ohne die entsprechende Ergänzung müsste bei einem Neubau das Erdgeschoss rund 1 m tiefer angesetzt werden.

Stützmauer
Art. 31a Abs. 3 und 4 BZO

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ergeben sich in Fällanden oft Situationen, in denen der natürliche Terrainverlauf an die geplante Bebauung angepasst wird. Dies ist insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum wie auch zu privaten Grundstücken hin der Fall. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass entsprechende Terrainanpassungen ansprechend gestaltet werden.

Bei Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.2 m ist eine Terrassierung vorzunehmen. Eine Staffelung und Begrünung soll mit einem dazwischenliegenden Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 60 cm erreicht werden. Durch die Massnahmen sollen die Mauern weniger hoch in Erscheinung treten.

Dachaufbauten in Hanglagen Art. 30b BZO

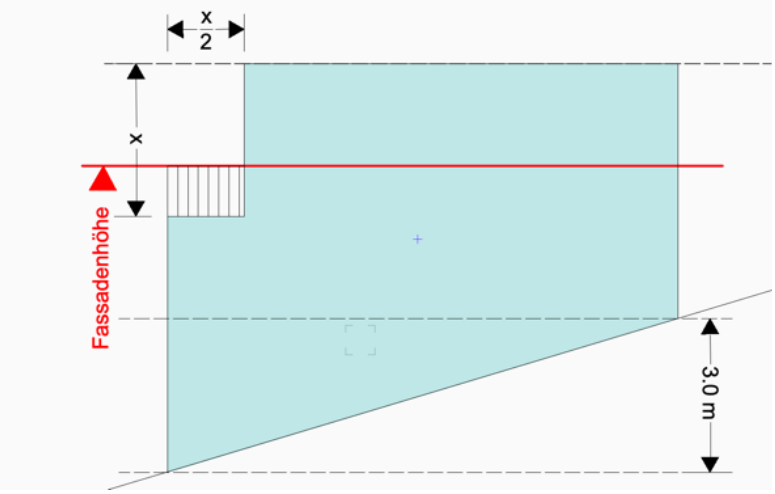


Abb. 24 Schematische Darstellung, Verzicht auf talseitige Dachaufbauten in Hanglagen

Bei Gebäuden in Hanglagen, bei denen das Gefälle innerhalb von Fassaden mindestens 3,00 m (ca. 1 Geschoss) beträgt und die ein Flachdach aufweisen, dürfen die Dachaufbauten bergseitig auf der ganzen Länge bis an die Fassade gebaut werden. Im Gegenzug dürfen auf der Talseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Diese Abhängigkeit entsteht, sobald die Dachaufbauten auf der Bergseite breiter als die halbe Fassadenlänge (§ 292 neuPBG) sind.

Die Regel bewirkt, dass die Gebäude talseitig tiefer in Erscheinung treten. Unter Einhaltung der Geschosszahlen werden die Gebäude auch bergseitig nicht höher in Erscheinung treten, als es die Regelbauweise zulässt.

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten Art. 32 BZO

Die Bestimmung Art. 32 BZO regelt für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, folgende Inhalte:

- Beschränkung auf alle Zonen mit Wohnanteil mit Ausnahme der Kernzone A. In der Kernzone A gilt kein entsprechender Baumassenzuschlag.
- Maximale Nutzfläche beträgt 10 % der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit
- Mindestfläche von 10 m^2
- Definition der Gesamtfläche
- Arealüberbauungen müssen mit diesen verglasten Gebäudeteilen «besonders gut» gestaltet sein.

Diese Bestimmungen wurden gestützt auf § 13 lit. c. altABV formuliert. Die übergeordnete Gesetzgebung hat zum damaligen Zeitpunkt keine quantitativen Vorgaben gemacht.

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe der IVHB entfallen die kommunalen Regelungsmöglichkeiten bezüglich minimaler und maximaler Masse. Gemäss § 13 Abs. 2 neuABV gilt nun in allen Bauzonen eine zusätzliche, maximale Baumassenziffer von 20% der zonengemässen Grundziffer für entsprechende Gebäudeteile.

Die Definition der Bezugsfläche erübrigt sich aufgrund der übergeordneten Gesetzesänderung. Die gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen sind gestützt auf § 71 PBG definiert und die qualitative Beurteilung erfolgt durch die Baukommission.

Zusammenfassend verbleiben keine kommunalen Regelungsmöglichkeiten bezüglich dieser spezifischen Gebäudeteile. Entsprechend wird Art. 32 BZO gelöscht. Die qualitätssichernden Instrumente bleiben aber gewährleistet.

Zugunsten einer einfachen Dokumentation der geltenden Bestimmungen werden die entsprechenden Erläuterungen in den Anhang der BZO aufgenommen.

4.3 Weitere neue Begriffsdefinitionen

Allgemein

Im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baubegriffe resp. der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) werden weitere Änderungen zur Anwendung kommen. Diese Anpassungen können von der Gemeinde nicht geändert oder spezifisch angepasst werden.

Attikageschoss

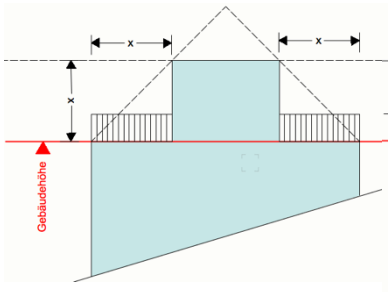


Abb. 25: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

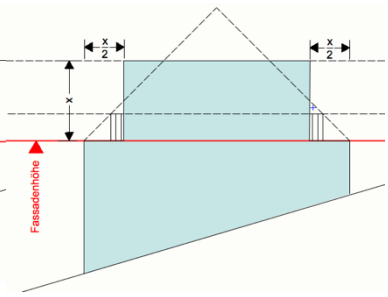


Abb. 26: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe muss das Attikageschoss nur noch um die halbe Höhe des Geschosses gegenüber der Fassade zurückversetzt werden (§ 275 neuPBG). Die Regelung gemäss vorgehender Gesetzgebung erforderte die Rückversetzung um die gesamte Höhe des Geschosses. Aufgrund dieser Regelung resultiert eine verbesserte Nutzbarkeit von Attikageschossen. Zugunsten von grösseren Terrassenflächen kann der Abstand der beiden Fassaden auch vergrössert werden.

Dachaufbauten

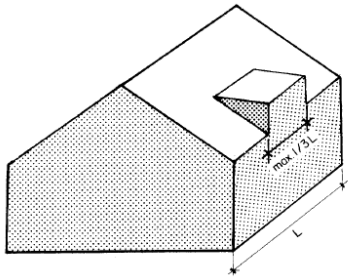


Abb. 27: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

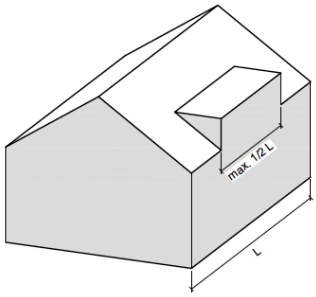


Abb. 28: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Die bisherige Regelung beschränkte die Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge (§ 292 altPBG). Diese Änderung soll mit Ausnahme der Kernzonen in allen Zonen angewendet werden dürfen (vgl. neu Art. 10 Abs. 6).

Gewachsener Boden / massgebendes Terrain

In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden.[6]

Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten

Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m^2. Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.

[6] Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.

Anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffern

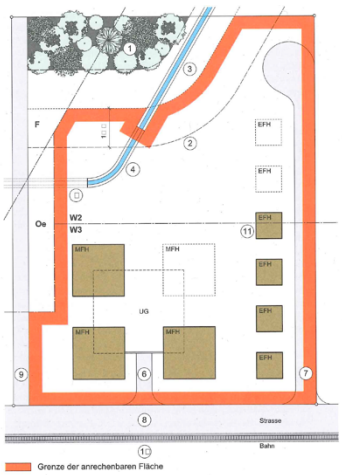


Abb. 29: massgebliche Grundfläche (§ 259 altPBG), Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

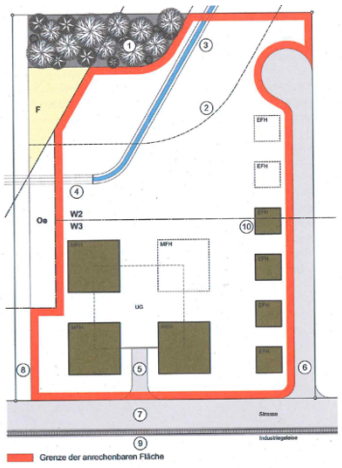


Abb. 30: anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 neuPBG), Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandesgarantie. Die heute geltenden Baumassenziffern werden beibehalten.

Baumassenziffer

Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 altPBG wurde der Witterungebereich nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach. Gemäss neuer Regelung in § 258 neuPBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Untergeschoss

Mit den neuen Baubegriffen wird auch die Höhenlage von Untergeschossen gegenüber dem massgebenden Terrain definiert (§ 275 PBG, § 29 ABV). Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Tritt ein Geschoss um mehr als die beschriebenen Masse in Erscheinung, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

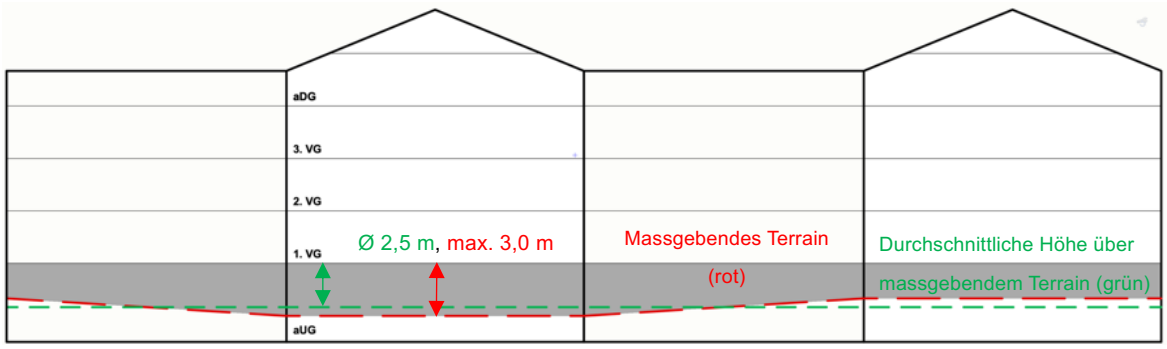


Abb. 31 Darstellung Messweise

$$\text{Ø Höhe ü.d. massgebenden Terrain} = \frac{\text{graue Fassadenfläche}}{\text{gesamte Fassadenlänge}} = \text{max. 2,5 m}$$

Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (§ 6 neuABV).

Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 6a neuABV).

Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 6b neuABV).

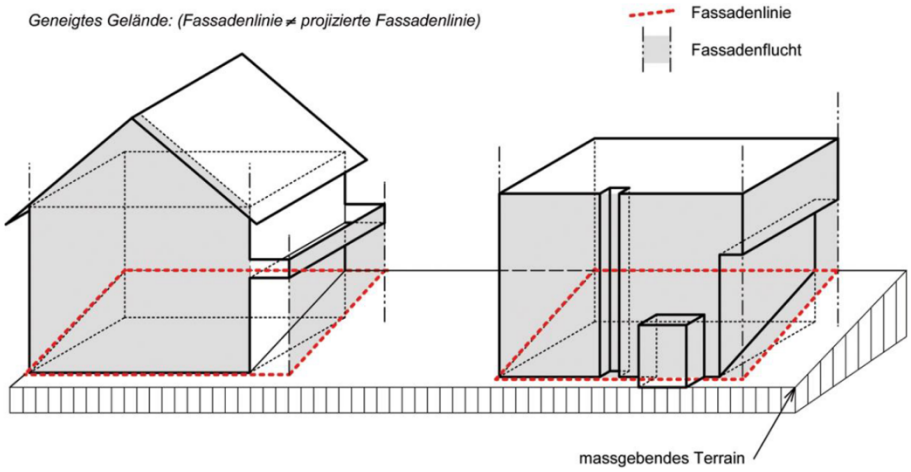


Abb. 32 Darstellungen gemäss Leitfaden "Harmonisierung der Baubegriffe", Baudrektion, 1. März 2017

Weitere Änderungen der Baubegriffe

Des Weiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert oder neu eingeführt. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

altPBG/altABV	neuPBG/neuABV
Einzelne Gebäudevorschprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0,9 m resp. 1,3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1,5 m (§ 275 neuPBG)

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Allgemein / Verfahren

Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt und die Pflicht zur Umsetzung erfüllt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese Teilrevision auch inhaltlich entlastet. Materielle Änderungen und Ziele können so eigenständig in den kommenden Planungsphasen bearbeitet und kommuniziert.

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB wird die Nutzbarkeit der festgelegten Grundmasse teilweise verbessert. womit in diesem Sinne auch materiell Verbesserung stattfindet (vergrösserte Kniestockhöhe, Breite Dachaufbauten ausserhalb Kernzonen etc.).

Die Bau- und Zonenordnung wird des Weiteren von Bestimmungen entlastet, die bereits auf übergeordneter Ebene geregelt sind oder nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entsprechen.

Kapazität

Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten, Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die Grundmasse effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne aber unterstützt.

Siedlungsqualität

Die bisherige Drittelsregelung für die Breite der Dachaufbauten ist eine prägende Vorgabe für das Erscheinungsbild der Dachflächen, insbesondere in Kernzonen. Mit dem Erhalt dieser Regelung wird die bisherige Anwendung gestützt und zugunsten des Ortsbildes weitergeführt.

In den übrigen Zonen wird die Zulässigkeit der neuen Bestimmung, wonach Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge erstellt werden dürfen, nicht als nachteilig gewertet.

Mit der Sonderregelung für die Anordnung der Dachaufbauten, wird eine Regelung eingeführt, die zu einer besseren Gestaltung von Gebäuden in Hanglagen führen kann.

Umweltaspekte

Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen in den Gewerbezonen begünstigt.

Mehrwertausgleich

Die Einführung der neuen Baubegriffe sowie die weiteren Inhalte der vorliegenden Revision bewirken keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.

6 VERFAHREN

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 16. Juni 2023 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen wurden als sorgfältig erarbeitet und sachgerecht beurteilt. Die verlangten redaktionellen Anpassungen wurden vorgenommen.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzesgrundlage (Art. 18a des Raumplanungsgesetzes) muss mit der Teilrevision Art. 40 Abs. 1 BZO betreffend die Einordung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kernzonen gestrichen werden.

Bezugnehmend auf die Verkehrserschliessungsverordnung darf der vorgeschlagene Art. 30a Abs. 4 BZO nicht in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.

Öffentliche Auflage
Anhörung

Der Gemeinderat Fällanden hat an der Sitzung vom 18. April 2023 die Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 28. April 2023 bis am 27. Juni 2023 in der Gemeindeverwaltung, Schalter Hochbau und Liegenschaften, öffentlich aufgelegt und digital, auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 28. April 2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch keine Einwendungen.

Gemeindeversammlung

Ausgehend von den Ergebnissen der öffentlichen Auflage und der Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung werden die Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ohne materielle Änderungen, welche nicht aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung vorzunehmen sind (siehe oben) der Gemeindeversammlung vorgelegt.