Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Gemeinderat Fällanden
Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 22. Oktober 2024

6.0.4 Kommunale Planung 196
Privater Gestaltungsplan «In den Morglen»; Stellungnahme Gemeinde und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung ☐
		Website ☒

Ausgangslage
Das Gestaltungsplangebiet «In der Morglen» befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Fällanden an der Gemeindegrenze zur Stadt Dübendorf. Das Gestaltungsplangebiet umfasst zwei Teilgebiete getrennt durch den Wisbachflurweg, Kat.-Nr. 215, und wird im Nordwesten vom Wisbach, im Nordosten vom Morglenweg, Kat.-Nr. 3949, im Südwesten vom Chalenbach und im Südwesten vom Weg In der Breite, Kat.-Nr. 4403 begrenzt. Das Areal «In der Morglen» befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Auf dem Areal «In der Morglen» ist seit über 50 Jahren ein Familienbetrieb ansässig, der im Bereich Baumschule, Schnittblumenproduktion und Gartenbau tätig ist. Im Hinblick auf die damals bereits geplante Übergabe des Betriebs von der zweiten an die dritte Generation wurde 1995/96 ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, welcher den Erhalt des Betriebs und dessen Weiterentwicklung für die Zukunft in der kantonalen Landwirtschaftszone sicherstellen sollte. Der ursprüngliche Betrieb wurde in zwei voneinander unabhängige Betriebe aufgeteilt.

Der private Gestaltungsplan (GP) «In der Morglen» wurde von der Gemeindeversammlung Fällanden am 27. Juni 1996 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3083 am 23. Oktober 1996 genehmigt. Im Jahr 2006 wurde der GP einer Revision unterzogen, welche am 30. November 2006 durch die Baudirektion des Kantons Zürich (BDV Nr. 171/06) genehmigt wurde.

Erwägungen
Mit Eingabe der Unterlagen am 10. September 2024 ersucht die Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, im Namen des Grundeigentümers der Grundstücke Kat.-Nrn. 216 und 4452, Beat Rohner, Dübendorf, um eine weitere Änderung des privaten Gestaltungsplans.

Mit der vorliegenden Revision soll der rechtsgültige Gestaltungsplan an die geänderten betrieblichen Bedürfnisse angepasst werden. Dazu gehört die Anpassung des Zweckartikels sowie die Verschiebung eines bereits bewilligten Baubereichs weg vom Wisbach Richtung zu den anderen bereits bewilligten Baubereichen. In diesem Zuge wird die bebaubare Fläche in diesem Baubereich von den bereits bewilligten 310 m² um 40 m² auf insgesamt 350 m²

vergrössert. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass das zu erstellende Gebäude (Nr. 20b) in diesem Baubereich in einer sinnvollen Grösse, welche für den betrieblichen Ablauf gebraucht wird, realisiert werden kann.

Wie im bereits bewilligten GP stellt auch die vorliegende Revision sicher, dass die Grundstücke weiterhin für dieselben Nutzungen (Baumschule, Schnittblumen, Gartenbau, usw.) verwendet werden und qualitätsvoll weiterentwickelt und bebaut werden können.

Massgebende Unterlagen:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. September 2024
- Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften, synoptische Darstellung vom 10. September 2024
- Situationsplan 1:500 mit Eintrag der Änderungen vom 10. September 2024

Die Änderungen werden als angemessen und die eingereichten Unterlagen als vollständig beurteilt.

Rechtliches
Gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Fällanden ist für die Festsetzung und die Änderung von Gestaltungsplänen die Gemeindeversammlung zuständig.

Beschluss

1. Den vorgesehenen Änderungen des privaten Gestaltungsplans «In der Morglen», Fällanden, wird im Sinne einer Vorprüfung zugestimmt und zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet.

2. Der Fachbereich Hochbau wird beauftragt, die Publikation und Auflage durchzuführen und die Unterlagen des privaten Gestaltungsplans «In der Morglen», Fällanden, dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

3. Der Fachbereich Hochbau wird beauftragt, die Nachbargemeinden Dübendorf, Maur, Schwerzenbach, Zürich und die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG bis zum 30. Dezember 2024 zu einer Stellungnahme einzuladen.

Mitteilung durch Protokollauszug
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Beat Rohner, Kreuzbühlstrasse 17, 8600 Dübendorf
- Hansjörg Rohner, Wallisellenstrasse 6, 8600 Dübendorf
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail
- Fachbereich Hochbau

Mitteilung durch separates Schreiben

- Gemeinderat Maur, Zürichstrasse 8, 8124 Maur
- Gemeinderat Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Raumentwicklung & Planung, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich
- Stadtverwaltung Dübendorf, 8600 Dübendorf
- ZPG ZH Planungsgruppe Glattal, Sekretariat, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 25. Oktober 2024