

**FASSUNG ZUR FREIGABE KANTONALE VORPRÜFUNG**

# Teilrevision privater Gestaltungsplan "In der Morglen"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 10. September 2024 / fr.1021.1 / Ber



member of  
**suisse.ing**



Gossweiler Ingenieure AG  
Lindenstrasse 23  
8302 Kloten  
Telefon 044 815 51 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Auftraggeber  
Bearbeitung  
Versionsverlauf

Beat Rohner, Rohner Gartenbau AG  
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	09.04.2024	Ber / AS	1.Entwurf
2.0	09.07.2024	Ber	Anpassungen gem. Sitzung 27.05.2024, Anmerkungen B. Rohner eingearbeitet
3.0	10.09.2024	Ber	Anpassungen gem. Hinweise Gemeinde Fällanden

Dateiname

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsgebiet	5
1.3	Veranlassung für die Gestaltungsplanrevision und Konzept der Änderungen (Zielsetzung der Planung)	6
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1	Rechtliche Grundlagen	7
2.2	Kantonaler Richtplan	7
2.3	Regionaler Richtplan	7
2.4	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	12
2.5	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich	13
2.6	Kommunaler Gesamtplan	14
2.7	Bau- und Zonenordnung Gemeinde Fällanden	15
3	Teilrevision Gestaltungsplan	16
3.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	16
3.2	Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	20
4	Organisation und Verfahren	22
4.1	Organisation	22
4.2	Verfahren	22
4.3	Kantonale Vorprüfung	23
4.4	Öffentliche Auflage und Anhörung	23
4.5	Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal	23
4.6	Festsetzung	23
4.7	Genehmigung	23
5	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	24

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 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" und wird im Nordwesten vom "Wisbach", im Nordosten vom "Morglenweg", im Südwesten vom "Chalenbach" und im Südwesten vom Weg "In der Breite" 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 Betriebes von der zweiten an die dritte Generation wurde 1995/1996 ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, welcher den Erhalt des Betriebes und dessen Weiterentwicklung für die Zukunft in der kantonalen Landwirtschaftszone sicherstellen sollte. Der ursprüngliche Betrieb wurde in zwei voneinander unabhängige Betriebe aufgeteilt (siehe Kap. 1.2).

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. Der Auslöser der damaligen Revision war die Anpassung der überbaubaren Flächen, welche geringfügige Vergrößerungen der vorgesehenen Höhen vorsahen. Somit konnten die Voraussetzungen geschaffen werden, die betriebliche Weiterentwicklung an die aktuellen sowie künftigen Bedürfnisse sicherzustellen.

Quelle: ZH-GIS, Orthophoto



Abbildung 1. Luftbildaufnahme mit Gestaltungsplangebiet (schwarz gepunktet bandiert)

## 1.2 Planungsgebiet

Das GP-Gebiet "In der Morglen" umfasst folgende Grundstücke:

Grundstücks-Nrn. Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup>	Status GP-Umsetzung (Nummerierung siehe Situationsplan)	Erschliessung MIV / LKW / Kunden
216 Beat Rohner	11'265	unbebaut	In der Breiti
3948 Hansjörg Rohner	5'829	unbebaut	Wisbachflurweg
4452 Beat Rohner	11'436	Umgesetztes Arbeitsgebäude (15), Bürogebäude (15a), Treibhaus + Treibhaus / Geräte (10), Aufenthaltsraum / Garderoben / Abwartswohnung (6)	In der Breiti + Wisbachflurweg
4453 Hansjörg Rohner	10'249	Umgesetztes Doppeltreibhaus (1), Treibhaus (2), Treibhaus (3), Heizgebäude (4), Fahrzeugunterstand (8)	Wisbachflurweg + In der Breiti
<b>Insgesamt</b>	<b>38'779</b>		

Quelle: ZH-GIS, AV-Daten

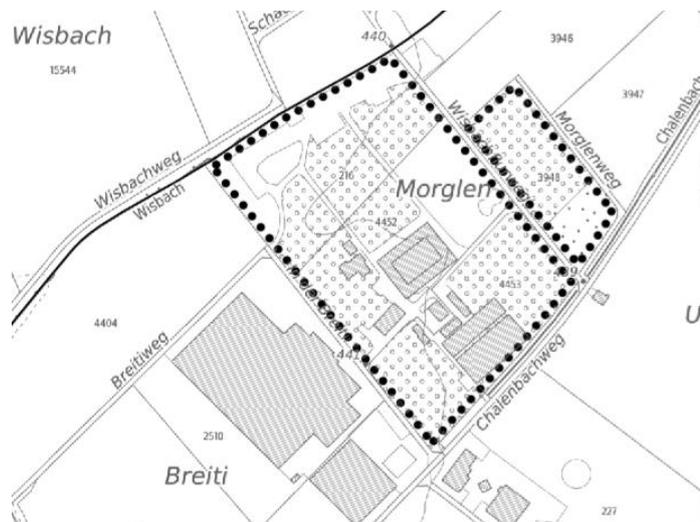


Abbildung 2. Planauszug Amtliche Vermessung – GP "In der Morglen" – (gepunktete Linie = bestehender GP)

Quelle: GIAG

Legende:

- Mantellinie neu
- Mantellinie aufheben
- neue Gebäude mit max. Gebäudegrundfläche (schematisch), Lage innerhalb Mantellinien frei
- Vordach (schematisch)
- WP Waschplatz
- V Verladerrampe
- gH grösste Höhe
- GNF Gesamtnutzfläche gem. Art. 33 Bauordnung
- G Zulässige Geschosshöhe
- VG, DG, EG, OG Vollgeschoss, Dachgeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss



Abbildung 3. Planauszug rechtskräftiger Situationsplan GP "In der Morglen" Änderungen, BDV-Nr. 171/2006

### 1.3 Veranlassung für die Gestaltungsplanrevision und Konzept der Änderungen (Zielsetzung der Planung)

Der Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 216 und 4452 (Beat Rohner), sieht eine Revision des rechtsgültigen GPs vor, um diesen an die geänderten betrieblichen Bedürfnisse anzupassen. Dazu gehört die Anpassung des Zweckartikels sowie die Verschiebung eines bereits bewilligten Baubereichs weg vom "Wisbach", hin zu den anderen bereits bewilligten Baubereichen. In diesem Zuge wird die bebaubare Fläche in diesem Baubereich von den bereits bewilligten 310 m<sup>2</sup> um 40 m<sup>2</sup> leicht vergrössert auf insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Die Vergrösserung dieser Baufläche ergibt sich aus gestalterischen und betrieblichen Überlegungen. Das zu erstellende Gebäude (Nr. 20b) in diesem Baubereich soll die gleiche Länge wie das bereits realisierte Gebäude (Nr. 15) erhalten. Die 40 m<sup>2</sup> Vergrösserung wird benötigt, damit mit der geplanten Länge des Gebäudes von 29 m auch eine gut nutzbare, nicht zu schmale, Breite von 12 m realisiert werden kann, welche für die betrieblichen Abläufe gebraucht wird.

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der GP grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500 und in den Vorschriften aufgeführt. Wie im bereits bewilligten GP stellt auch die hier vorliegende Revision sicher, dass die Grundstücke weiterhin für dieselben Nutzungen (Baumschule, Schnittblumen, Gartenbau, usw.) verwendet werden und qualitativ weiterentwickelt und bebaut werden können.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Seit der letzten Teilrevision des Gestaltungsplans haben sich die übergeordnete Gesetzgebung geändert. Diese werden nachfolgend detailliert erläutert.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument des Kantons für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er ermöglicht es, räumliche Chancen und Potenziale frühzeitig zu erkennen und gezielt zu nutzen und stellt die Abstimmung mit den Sachplänen des Bundes und den Richtplänen der Nachbarkantone sicher.

Der revidierte kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 6. Februar 2023 mit dem Beschluss des Kantonsrates festgesetzt. Die vorliegenden GP-Änderungen sichern weiterhin landwirtschaftliche Produktionsflächen und entsprechen der im kantonalen Richtplan definierten Ziele.

Quelle: Kanton Zürich, Stand: 6. Februar 2023

Legende:

#### Landschaft

-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Gewässerrevitalisierung (geplant)

#### Versorgung, Entsorgung

-  Unterwerk (bestehend)
-  Wassertransportleitung (bestehend)
-  Hochspannungsleitung (bestehend)
-  Höchstspannungsleitung (geplant)
-  Kabelleitung (bestehend)
-  Gastransportleitung > 5 bar (bestehend)



Abbildung 4. Planausschnitt kantonalen Richtplan Blatt Süd – roter Kreis= ungefähre Lage des GP-Perimeters

### 2.3 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan und ist behördenverbindlich. Dieser dient als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Verbandsgemeinden. Die Gemeinde Fällanden gehört der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) an.

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14.2.2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt. Mittlerweile wurde der regionale Richtplan mehreren Teilrevisionen unterzogen. Nachfolgend werden die letzten zwei Teilrevisionen aufgelistet:

- ◆ Teilrevision wurde am 17. November 2021 (RRB Nr. 1301 / 2021) durch den Beschluss des Regierungsrates festgesetzt. Aktuell wird der regionale Richtplan teilrevidiert und wurde am 11. April 2023 der Baudirektion (ARE) zur

Festsetzung eingereicht. Die Teilrevision ist am 1. Juni 2024 in Kraft gesetzt worden.

- ◆ Teilrevision „GEFD – Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf“ - Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 12. Dezember 2023 mit Beschluss Nr. 1451/2023 die Teilrevision GEFD des regionalen Richtplans Glattal festgesetzt.

In der Richtplankarte "Siedlung und Landschaft" ist das Gestaltungsplangebiet als übriges Landwirtschaftsgebiet eingetragen.

Quelle: ZPG

Legende: Landschaft

-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung (geplant)
-  Gewässerrevitalisierung (geplant)
-  Vernetzungskorridor (bestehend)



Abbildung 5. Planausschnitt regionaler Richtplan "Siedlung und Landschaft" Stand: 7. Dezember 2022

Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung

Der Eintrag „Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung“ dient der Verbesserung von landwirtschaftlichen Böden mit anfallendem, der gesetzlichen Verwertungspflicht obliegendem Bodenmaterial, der Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen und der nachhaltigen Sanierung des vorhandenen Drainagesystems unter Berücksichtigung der weiteren öffentlichen Schutzinteressen.

Quelle: ZPG, Richtplandtext (Stand: 17. November 2021), Kap. 3.3. - Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung, S. 68

Legende:



Gebiet mit Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung



Abbildung 6. Planausschnitt Übersicht reg. Richtplankarteneinträge – Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung, Stand: 17. November 2021, roter Punkt ungefähre Lage des GP-Perimeters

Gemäss dem reg. Richtplan befindet sich der GP-Perimeter ausserhalb des Gebietes, welches sich für die Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung eignet und tangiert damit nicht dessen definierte Ziele – siehe Auszug Richtplandtext (Stand: 17. November 2021), S. 66 / 67:

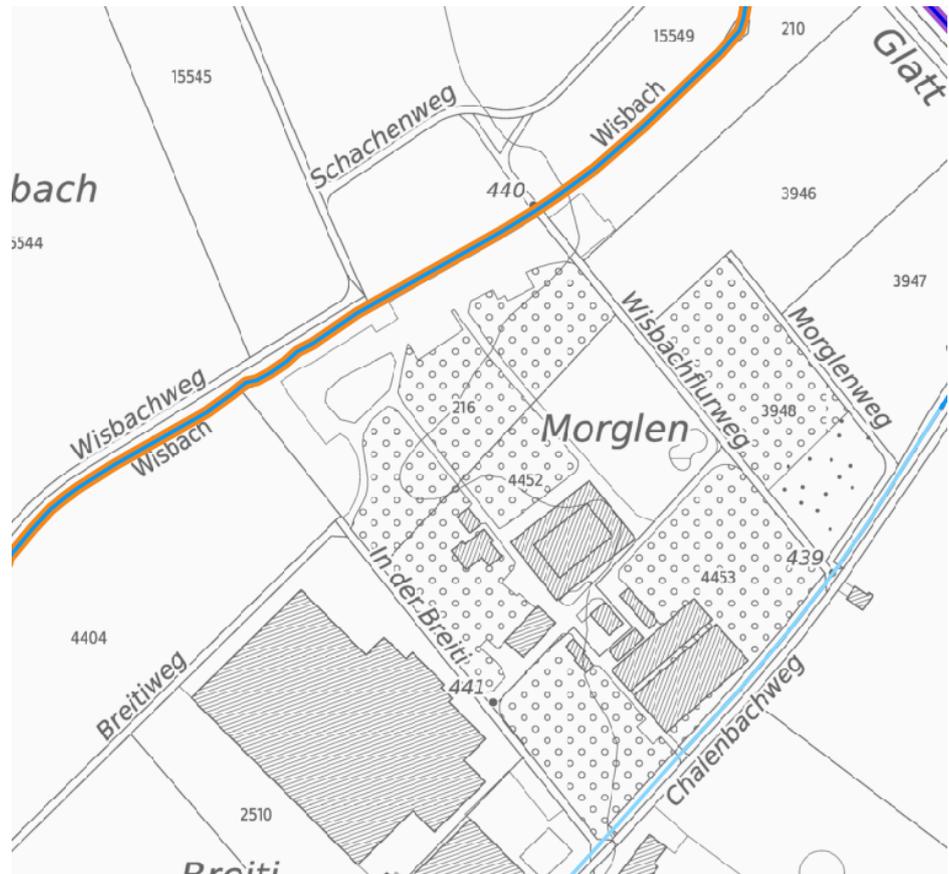
Nr.	Gebiet / Anlage	Funktion / Ziel	Koordinationshinweise
1	Eichgrindel, Fällanden	Gebiet zur Verbesserung des landwirtschaftlichen Bodens, geplant Fläche: ca. 19,4 ha Volumen: 250'000–500'000 m <sup>3</sup> Schaffung naturnaher Flächen im Umfang von 10 % der Fläche mit baulichen Eingriffen in Böden archäologische Begleitmassnahmen bestehendes Drainagesystem bekannte Gefährdung durch Hochwasser und Hinweisprozesse (Gefahrenabklärung nötig)	regionales Landschaftsförderungsgebiet (Kap. 3.8 Nr. 5) Gewässerrevitalisierung und Aufwertung Flusssufer Glattraum (Kap. 3.11 Nrn. 10, 12, 19 und 56) Freizeitverbindung / Nebenverbindung Veloverkehr (Kap. 4.4 Nr. 1 und Datenblatt Nr. 02-158)

Gewässerrevitalisierungen

Gemäss dem regionalen Richtplan sind zwei Gewässerrevitalisierungen von regionaler Bedeutung unmittelbar neben dem Gestaltungsplanperimeter als geplant eingetragen (siehe Auszug Richtplandtext [Stand: 7. Dezember 2022], S. 51):

Nr.	Gewässer / Abschnitt	Funktion / Ziel	Koordinationshinweise
10	Wisbach, Abschnitt Fällandenstrasse bis zur Glatt, Dübendorf	Verbesserung Hochwasserschutz, Längs-, Quervernetzung, Aufweitung, Struktur-Aufwertung, Aufwertung als Erholungsraum 1. Priorität (Umsetzungshorizont 2025)	1. Priorität gem. Revitalisierungsplanung Kanton Nr. 159 Reg. Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5
12	Chalenbach, Fällanden	Revitalisierung 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)	

Revitalisierung Fließgewässer – "Wisbach"



Quelle: ZH-GIS, Revitalisierungsplanung (Gewässerrevitalisierung)

Abbildung 7. Planausschnitt Revitalisierung des öffentlichen Fließgewässers – "Wisbach", Stand: 23.07.2015

Gemäss der Revitalisierungsplanung ist der GP-Perimeter angrenzend beim "Wisbach" von Gewässerrevitalisierungsplanungen betroffen. Der "Wisbach" (Gewässernr. 6236) wird als kommunales Fließgewässer bezeichnet und soll von 2015 bis 2035 revitalisiert werden. Mit der geplanten Verlegung des Baubereichs des Gebäudes "20b" wird die Gewässerrevitalisierung begünstigt, da die an den "Wisbach" angrenzende, freierwerdende Fläche nicht bebaut wird und somit die gesetzlichen Abstände zum Gewässer einhält.

Vernetzungskorridore

Die in den regionalen Richtplan aufgenommenen Vernetzungskorridore zeigen, wo in weiteren Schritten schwergewichtig ein Verbundsystem von naturnahen Lebensräumen und Flächen in Feld und Wald, Naturschutzgebieten und auch naturnahen Gewässern angelegt werden sollte.

Der GP ist nur am Rand vom Vernetzungskorridor Nr. 12 betroffen, für den im Richtplantext folgende Ziele definiert worden sind – siehe Richtplantext (Stand 17. November 2021), S. 86:

Nr.	Vernetzungskorridor	Funktion / Ziel (Vernetzungselemente)	Koordinationshinweise
12	Ökologische Vernetzung Zürichberg – Glattraum – Flugplatz – Wangenerwald, Dübendorf / Schwerzenbach / Wangen-Brütisellen / Volketswil	Verbindung der Naturräume zwischen Zürichberg – Glattraum – Flugplatzareal – Wangenerwald Erhalt, Förderung der biologischen Durchlässigkeit, Glattraumaufwertung, Förderung Naturräumen im Bereich des Flugplatzareals  Zu fördernde Vernetzungselemente: Magerwiesen, Feuchtwiesen, Brachen, Hecken, naturnahe Fliessgewässer	LEK / VNP (Gemeinden), Landschaftsförderungsgebiet Nr. 4, 5 und 8, Vernetzungskorridor Nr. 18 (RRP), Fil Bleu, Trockenstandort Flugplatz / Widacher, Obj.-Nr. 707, SVO 2013 Volketswil

Quelle: ZPG, Richtplandtext (Stand: 17. November 2021), Kap. 3.9 – Vernetzungskorridor und Landschaftsverbindung, S. 88



Legende:  
 Reg. Vernetzungskorridor

Abbildung 8. Planausschnitt Übersicht reg. Richtplankarteneinträge – Vernetzungskorridore und Landschaftsverbindungen, Stand: 17. November 2021, roter Punkt ungefähre Lage des GP-Perimeters

Der Vernetzungskorridor verläuft in etwa im nordwestlichen Bereich des GP-Perimeters. Mit der geplanten Verlegung des Baubereichs des Gebäudes "20b" wird der Vernetzungskorridor begünstigt, da die am Rande des Vernetzungskorridors freiwerdende Fläche nicht bebaut wird.

Quelle: ZPG, Regionaler Richtplan – Verkehr, Stand: 7. Dezember 2022

Legende:  
 Bestehender Fuss- / Wanderweg  
 Bestehender Fuss- / Wanderweg mit Hartbellag



Abbildung 9. Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr" Stand: 7. Dezember 2022

Ausserhalb des GP-Perimeters verläuft ein bestehender Fuss- / Wanderweg, der grösstenteils entlang des "Wisbachs" führt. Mit der Teilrevision wird der Fuss- / Wanderweg nicht tangiert.

## 2.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte macht Aussagen zu den Gebieten, die durch Naturgefahren gefährdet sind. Die Hauptnaturgefahren sind einerseits Hochwasserbewegungen, wie Hochwasser Fliessgewässer und Seehochwasser sowie Massenbewegungen, wie Steinschlag/Blockschlag, Rutschungen permanent, Rutschungen spontan und Hangmuren. Gemäss Vorgaben des Bundes werden vier verschiedene Gefahrenstufen unterschieden (siehe Legende folgender Abbildung).

Quelle: ZH-GIS, Stand: 29.02.2024

Legende:  
 Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)  
 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)  
 Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)  
 Restgefährdung (Hinweisbereich)  
 Keine Gefährdung

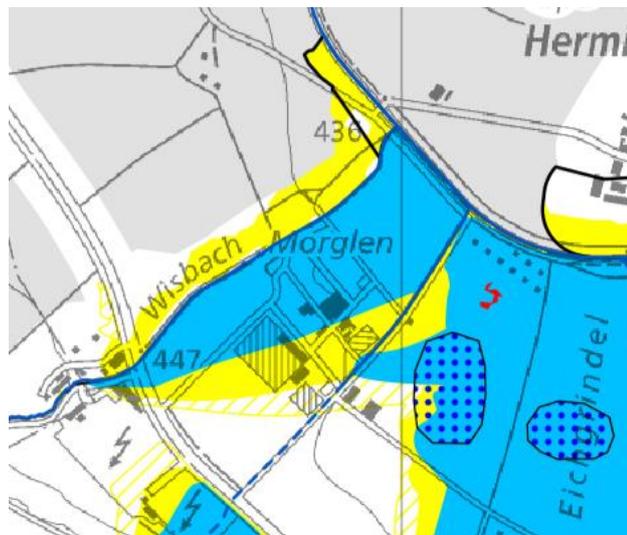


Abbildung 10. Gefahrenkarte Naturgefahren

Der GP-Perimeter wird mehrheitlich der "mittleren Gefährdung" im Gebotsbereich, zum Teil einer "geringeren Gefährdung" im Hinweisbereich und eine kleine Fläche der "Restgefährdung" ebenfalls im Hinweisbereich zugeordnet. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind vertiefte Abklärungen hinsichtlich der Naturgefahren vorzunehmen.

## 2.5 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

Der GP ist ein Planungsinstrument das für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festlegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die gesetzliche Grundlage bildet dazu das Planungs- und Baurecht (PBG) ab § 83 ff. PBG. Ein GP besteht aus einem Situationsplan und den dazugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht nach Art. 47 RPV). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Der private GP "In der Morglen" befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone, welche in § 36 PBG geregelt ist. Es handelt sich um Flächen, die für landwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind und für solche auch genutzt werden sollen. Der seit 1954 ansässige Betrieb nutzt das Areal für zonenkonforme Baumschulen und Schnittblumenproduktion und für den Gartenbau. Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans soll dies auch für die Zukunft rechtlich sichern.

Quelle: ZH-GIS, ÖREB – Auszug

Legende:

-  Lk = kantonale Landwirtschaftszone
-  kommunaler Gestaltungsplan

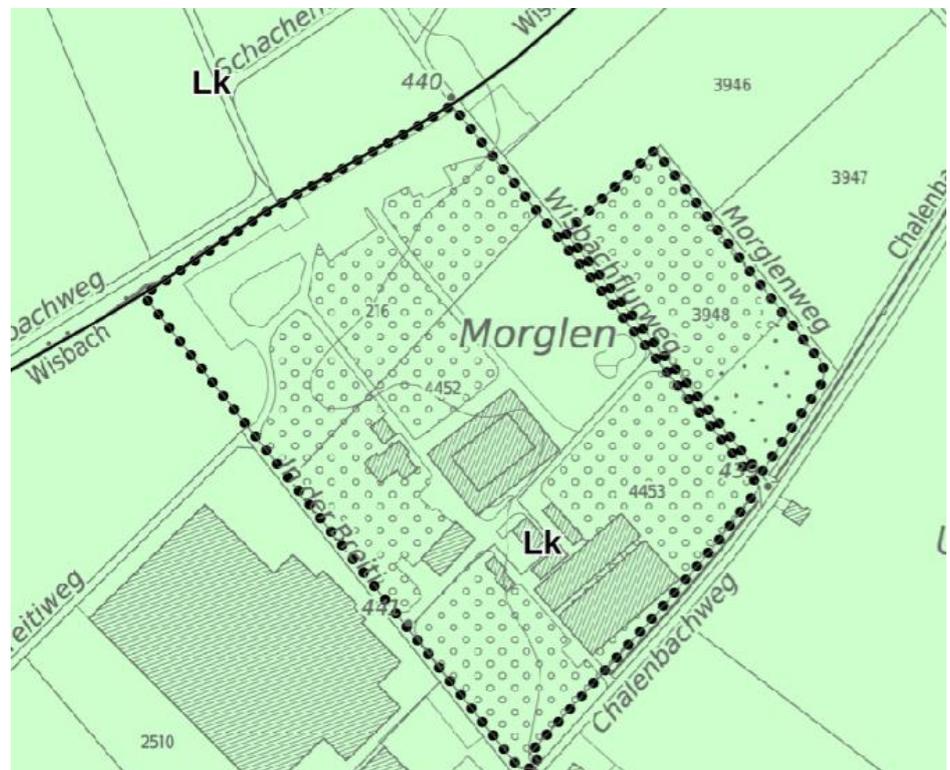


Abbildung 11. Planauszug Zonenplan

## 2.6 Kommunalen Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan "Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen" sowie "Verkehr" der Gemeinde Fällanden wurde von der Baudirektion am 21. Juli 2008 mit dem Beschluss Nr. 86 / 08 genehmigt. Der kommunale Gesamtplan ist behördenverbindlich.

Thema "Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen"

Im kommunalen Gesamtplan "Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen" im Massstab 1:5'000 ist der GP-Perimeter als Gebiet mit besonderer Eignung für Glashausgartenbau gekennzeichnet. Mit dem vorliegenden GP wird dieser Anforderung entsprochen.

Quelle: Gemeinde Fällanden – Planpartner AG, Stand: 28. Oktober 2008



Legende:

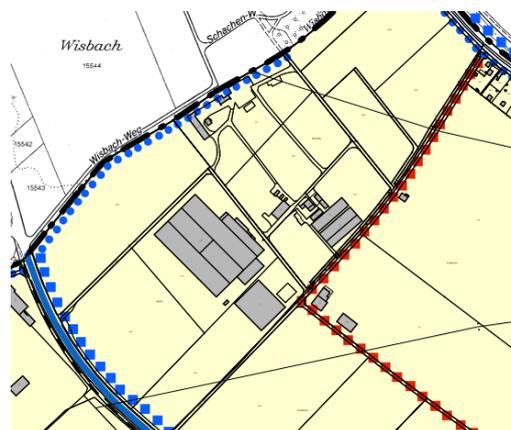
- Landwirtschaftsgebiet
- Besondere Eignung für Glashausgartenbau

Abbildung 12. Planausschnitt kommunaler Gesamtplan der Gemeinde Fällanden – Thema Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Thema: Verkehr

Angrenzend an das GP-Gebiet befindet sich ein bestehender regionaler Fussweg entlang des "Wisbachs" sowie ein bestehender kommunaler Radweg entlang des "Chalenbachs". Durch die Teilrevision wird der kommunale Richtplan Verkehr nicht tangiert.

Quelle: Gemeinde Fällanden – Planpartner AG, Stand: 28. Oktober 2008



Legende:

- Bestehende Radwege (regionale Festlegung)
- Bestehende Fusswege (regionale Festlegung)
- Bestehende Radwege (kommunale Festlegung)

Abbildung 13. Planausschnitt kommunaler Gesamtplan der Gemeinde Fällanden – Thema Verkehr

## 2.7 Bau- und Zonenordnung Gemeinde Fällanden

Der GP befindet sich ausserhalb der Bauzone, weshalb die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Fällanden nur punktuell anwendbar ist, wie z.B. Art. 33 BZO (massgebliche Geschossfläche bei Gebäuden) und /oder Art. 34 BZO (Fahrzeugabstellplätze) etc.

Die aktuelle Fassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 26. Juli 1995 genehmigt und das letzte Mal mit Datum vom 5. April 2024 (BDV Nr. 0025/24) revidiert (Teilrevision Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe - IVHB). Die amtliche Publikation der Festsetzung und Genehmigung erfolgte am 12. April 2024. Die Teilrevision ist am 1. Juni 2024 in Kraft gesetzt worden.

Für den GP bleiben die Bestimmungen im PBG und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), gültig bis 28.2.2017, anwendbar. Die zulässigen Gebäudeausmasse in den Baubereichen sind über die Gebäudehöhe, grössere Gebäudehöhe, niedrigere Gebäudehöhe, Firsthöhe oder grösste Höhe definiert. In der vorliegenden Teilrevision wird einzig der Baubereich des Gebäudes "20b" verschoben. Für die restlichen Baubereiche sind keine materiellen Änderungen vorgesehen. Eine gesamthafte Anpassung gemäss IVHB würde die Überprüfung der Grundmasse voraussetzen und ist nur mit der Verschiebung des Baubereichs des Gebäudes "20b" nicht verhältnismässig. Die Begriffe der zulässigen Höhen bleiben gemäss dem rechtskräftigen GP unverändert und werden nicht an die Begrifflichkeiten des PBGs aufgrund der Verhältnismässigkeit der Teilrevision angepasst.

Der GP übernimmt die Begriffsänderung der revidierten BZO hinsichtlich des Art. 33 BZO. Der Art. 33 BZO wurde gestützt auf die „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ dahingehend angepasst, dass der Begriff "Gesamtnutzfläche" durch den Begriff "massgebliche Geschossfläche" ersetzt wird. Im Zusammenhang mit der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze ist der Begriff der „massgeblichen Geschossfläche“ zwingend anzuwenden. Hinsichtlich der anzurechnenden Flächen sind damit keine Änderungen verbunden.

### 3 Teilrevision Gestaltungsplan

#### 3.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Im GP wird zwischen den bestehenden bzw. rechtskräftigen Festlegungen, den Änderungen dieser Teilrevision und dem Informationsinhalt unterschieden. Sowohl die als rechtskräftig bezeichneten Elemente als auch die Änderungen mit entsprechenden Festsetzungen sind grundeigentümerverbindlich. Die im Informationsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ die bestehenden Bauten (mit Auflistung der bereits realisierten resp. bestehenden Gebäude des GP), die vorhandene Topografie in Form von Höhenlinien, Gewässer sowie Werkleitungen der Abwasser-, Wasser und Elektrizitätsversorgung. Die Signatur der Bodenbedeckung "bestockte Flächen" weist eine Grösse von rund 1'631 m<sup>2</sup> auf und wird neu – in Abstimmung zu den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung - ebenfalls im Informationsinhalt dargestellt. Die bestockten Flächen befinden sich auf der Parzelle-Nr. 3948 und sind übergeordnet geregelt.

Der Situationsplan im Massstab 1:500 enthält, neben den Inhalten des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan "In der Morglen" von 2006, geänderte Einträge zur Stellung des Baubereichs "20b" sowie die Verschiebung des Ersatzstandortes für die Bereiche der Aussenraumanlagen "18" (Hackholzdeponie), "19" (Lagerfläche), "23" (Entsorgungsmulden), "24" (Umschlagplatz), "26" (Kompostanlage), 27 (Substratlager) und "29" (Regenwasserbecken).

Quelle: Teilrevision privater Gestaltungsplan "In der Morglen", GIAG, Stand: 10. September 2024 (Entwurfsstand)

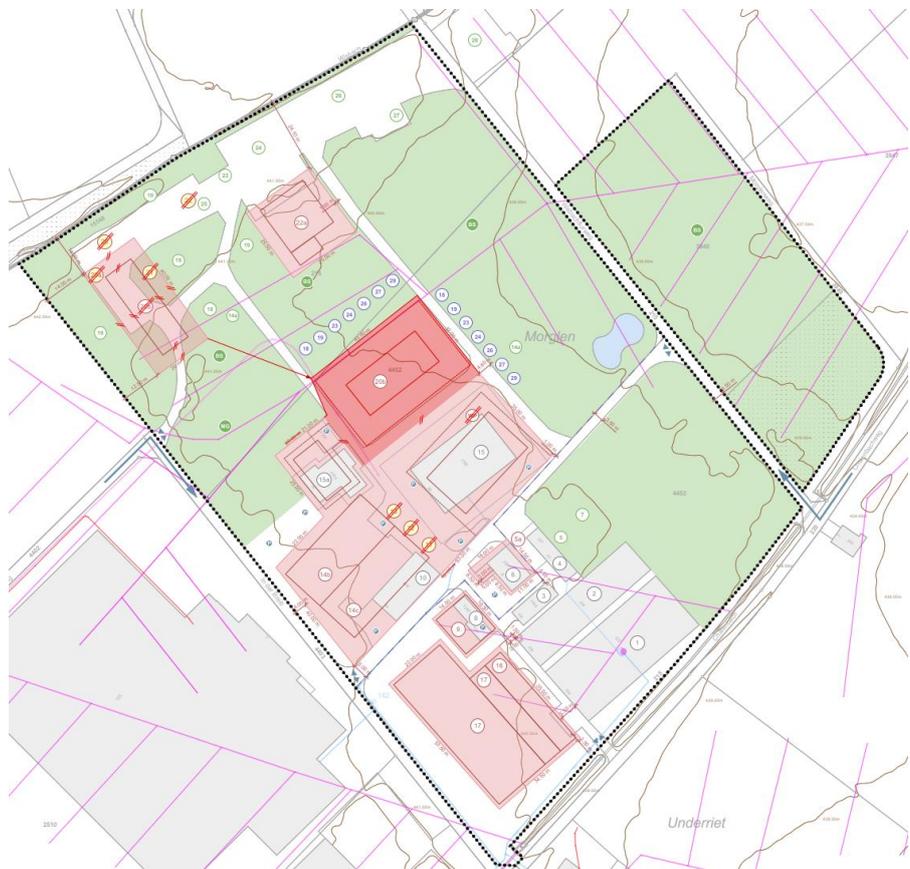


Abbildung 14. Planauszug Situationsplan

### Legende der rechtsverbindlichen Festlegungen:

#### Bestehende Festlegungen

•••••	Perimeter (Geltungsbereich des Gestaltungsplanes)
----	Trennlinie
	Baubereiche
	Neue Gebäude inkl. Gebäude-Nr. mit max. Gesamtnutzfläche (schematisch), Lage innerhalb Baubereiche frei
	Vordach (schematisch)
<b>Gebäude-Nrn.</b>	
5a	Unterstand
9.	Fahrzeugunterstand
14b	Treibhaus
14c	Treibhaus (Schattenhalle) oder Lagerhalle
16	Treibhaus / Heizgebäude
17	Treibhaus oder Kulturen
22a	Wohnhaus / Gewerbe mit Doppelgarage (Ersatz für 21 + 22)
	Bestehende Gebäude im GP-Perimeter

#### Bestehende Gebäude Nrn.

	Doppeltreibhaus
	Treibhaus
	Treibhaus
	Heizgebäude
	Aufenthaltsraum, Garderoben, Abwartswohnung
	Fahrzeugunterstand
	Treibhaus, Geräte (Abbruch bei Neubau von 14c )
	Arbeitsgebäude
	Bürogebäude
	Bereiche für Aussenraumanlagen /-flächen

#### Aussenraumanlagen-Nrn.

5	Aussentank
7	Lagerplatz
14a	Containerpflanzen z.T. beschattet
18	Hackholzdeponie
19	Lagerfläche
23	Entsorgungsmulde
24	Umschlagplatz
25	Notwasserbecken / Biotop (Ersatzstandort bei Neubau 22a, Abstand zu Gewässergrenze mind. 15 m)
26	Kompostanlage
27	Substratlager
28	Zwischendeponie (ausserhalb GP-Perimeter)
29	Regenwasserbecken
	Baumschule
	Mustergärten / Musterpflanzen
	Zufahrt LKW, Kunden
	Oberirdische Parkplätze

#### Änderungen, abgebrochen und Aufhebungen

	Versetzter Baubereich des Gebäudes 20b (Scheune, Lagerhaus oder Treibhaus, Kulturen)
	Versetztes Gebäude 20b mit max. Gebäudegrundfläche (schematisch), Lage innerhalb Baubereiche frei
	Vordach (schematisch)
	Bei Umsetzung 22a Ersatzstandorte Anlagenbereiche: 18, 19, 23, 24, 26, 27 und 29

	Aufhebung Mantellinie mit Baubereich des Gebäudes
	Aufhebung neue Gebäude mit max. Gebäudegrundfläche (schematisch), Lage innerhalb Baubereiche frei
	Aufhebung Vordach (schematisch)
	Büro
	Büro
	Werkzeugbaracke
	Lagerhaus
	Scheune
	Pumpenhaus
	Wohnhaus
	Waschplatz

Legende des Informationsinhaltes:

	Bestehende Gebäude ausserhalb des GP-Perimeters
	Bestockte Flächen
	Abwasserentsorgung (Auszug Leitungskataster vom 09.04.2024)
	Wasserversorgung (Auszug Leitungskataster vom 09.04.2024)
	Elektroversorgung (Auszug Leitungskataster vom 09.04.2024)
	Nutzwasser-Teich / Becken
	Höhenlinien bestehend, Äquidistanz 1 m
	Zufahrt in den GP-Perimeter (ausserhalb des GP-Perimeters)

Geänderte Plandarstellung

Mit der vorliegenden Teilrevision wird zugunsten einer verbesserten Lesbarkeit der Situationsplan plangraphisch aktualisiert. Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sind Baubereiche mit Mantellinien definiert, in welchen Gebäude frei platziert werden können. Neu werden diese plangraphisch flächig in einem Rotton ausgefüllt. Mit Ausnahme des Baubereichs des Gebäude-Nr. "20b" bleibt die Lage der Baubereiche unverändert.

Mit den Baubereichen und den schematisch verorteten, zulässigen Gebäuden wird gewährleistet, dass zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum besteht für die definitive Lage und Abmessung des Standorts der neuen Gebäude. Neu werden die Gebäude-Nummern in der Legende inkl. Gebäudeart aufgelistet. Die Grundmasse, Nutzweise und Angaben zu Dächern werden neu in den Vorschriften integriert (siehe Erläuterungen zu den GP-Vorschriften). Dies soll zur besseren Lesbarkeit des Situationsplans in Abstimmung mit den GP-Vorschriften führen.

Die Gebäude mit den Nrn. "11" (Büro), "12" (Büro), "13" (Werkzeugbaracke), "20" (Lagerhaus), "20a" (Scheune), "21" (Pumpenhaus) und "22" (Wohnhaus), der Waschplatz sowie Vordächer sind in der aktuellen amtlichen Vermessung nicht mehr vorhanden. Im Unterschied zum rechtskräftigen GP werden diese bereits abgebrochenen Gebäude im Situationsplan als aufgehoben / abgebrochen (gelb ausgefüllter Kreis mit roten Linien durchgestrichen) dargestellt und in der Legende entsprechend in "rot" aufgeführt.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sind ebenfalls verschiedene Aussenraumanlagen / Flächen mit Nutzungen versehen, die keine Baubereiche darstellen. Im Rahmen der Teilrevision werden diese neu in der Legende aufgelistet, die

Kennzeichnung resp. die Verortung dieser Anlagen bleiben – mit Ausnahme der oben erläuterten Änderung des Ersatzstandortes - unverändert und werden mit einem grün umrandeten Kreis inkl. Nummerierung dargestellt. Alle übrigen Aussenraumbereiche sollen weiterhin als Baumschule für die Pflanzenzucht genutzt werden und sind flächig mit einem Grünton dargestellt.

Verschiebung / Änderung  
Baubereich "20b"

Der Baubereich der Gebäude-Nr. "20b" (Scheune oder Lagerhaus) wird neben den Baubereich der Gebäude-Nr. "15" (Arbeitsgebäude) verschoben und erhält eine Vordachmantellinie um die Gebäudegrundfläche herum. Die Gebäudegrundfläche vergrössert sich von ursprünglich 310 m<sup>2</sup> auf 350 m<sup>2</sup>. Die 40 m<sup>2</sup> Vergrösserung werden gebraucht, damit mit der geplanten Länge des Gebäudes von 29 m auch eine gut nutzbare, nicht zu schmale, Breite von 12 m entstehen kann, die für die betrieblichen Abläufe benötigt wird.

Quelle: GIAG, Stand: 10. September  
2024 (Entwurfsstand)

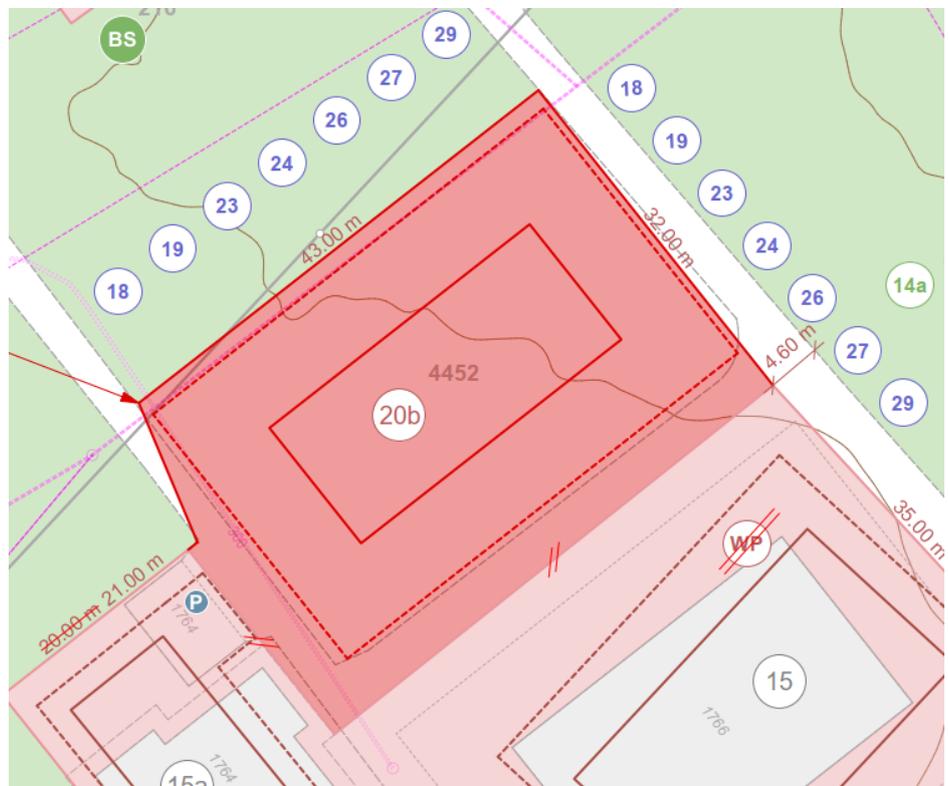


Abbildung 15. Planausschnitt Situationsplan - Änderungen

Mit der Verlegung des Baubereichs des Gebäudes-Nr. "20b" wird die Distanz zum "Wisbach" vergrössert und dem Hochwasserschutz dadurch Rechnung getragen. Die Verlegung des Gebäudes hat zudem den Vorteil, dass sich zusammen mit den Gebäuden Nrn. "14b", "14c", "15a" und "15" ein kompaktes Gebäudeensemble ergibt und dadurch die freiwerdenden Flächen begrünt werden können.

Änderungen Lage des Ersatzstandorte  
der Aussenraumanlagen

Mit der Verlegung der ebenfalls unmittelbar neben dem "Wisbach" liegenden übrigen Bereiche der Aussenraumanlagen Nrn. "18" (Hackholzdeponie), "19" (Lagerfläche), "23" (Entsorgungsmulden), "24" (Umschlagplatz), "26" (Kompostanlage), "27" (Substratlager) und "29" (Regenwasserbecken) zwischen den neu verlegten Baubereich "20b" sowie den Baubereich Nr. "22a" (Wohnhaus / Gewerbe mit Doppelgarage) und neben den Baubereichen des Gebäudeensembles können auch diese Flächen anschliessend als Grünflächen genutzt werden.

Die Ersatzstandorte der Anlagenbereiche kommen nur bei der Umsetzung des Gebäudes "22a" zum Tragen.

Gleichzeitig können mit der Verlegung an die bezeichneten Ersatzstandorte die betrieblichen Abläufe optimiert werden.

Auswirkungen auf die Erschliessung

Im Bezug auf die Erschliessung und insbesondere die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet gibt gegenüber dem geltenden GP keine Änderungen. Die im Plan ergänzten GP-plangraphisch üblichen Pfeilsymbole präzisieren lediglich die in Art. 8 der Vorschriften geregelten Zufahrten innerhalb des GP-Perimeters. Die richtungsweisenden Pfeile ausserhalb des GP-Perimeters stellen die Zufahrt in den GP-Perimeter dar und wurden in der Symbolik vom aktuell gültigen GP ohne Änderung übernommen. Die Strassenbreiten entsprechen mehrheitlich dem Mindestmass eines Zufahrtsweges gemäss der Verkehrser-schliessungsverordnung (VErV) sowie der Feuerwehzufahrten (Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Stand: 2015) von rund 3.50 m.

### 3.2 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Die Vorschriften zum rechtskräftigen GP aus dem Jahre 2006 enthalten nur wenige Bestimmungen zu den Grundmassen und zu den Nutzungen. Es wird auf die jeweiligen Angaben im Plan 1:500 verwiesen, wo die zulässigen Gebäude-masse und Flächennutzungen definiert sind.

Die Grundmasse sowie die jeweiligen Nutzweisen der Baubereiche werden neu in den Vorschriften integriert zwecks Erhöhung der Lesbarkeit des Situations-plans. Die bestehenden Gebäudenummern und dessen Gebäudenutzung bleiben unverändert und werden in der Legende des Situationsplans aufgelistet (siehe Erläuterungen zum Situationsplan).

Neben der Einführung der Absatznummerierung werden folgende Anpassungen in den GP-Vorschriften vorgesehen:

Art. 1 – Zweck

Der Zweckartikel (Art. 1) wird dahingehend aktualisiert, dass sich der GP künftig auf die zugrundeliegende Nutzung bezieht und auf die Nennung des Fir-mennamens verzichtet.

Art. 2 - Allgemeine Bestimmungen

Für den GP bleiben die Bestimmungen im PBG und der ABV, gültig bis 28.2.2017, anwendbar. Die zulässigen Gebäudeausmasse in den Baubereichen sind über die Gebäudehöhe, Firsthöhe oder grösste Höhe definiert. Die vorlie-gende Teilrevision des Gestaltungsplans betrifft materiell nur die Verschiebung des Baubereiches des Gebäudes"20b", weshalb weiterhin diese Begriffe ver-wendet werden sollen.

Art. 5 -Grundmasse und Nutzweise

Neu wird der Begriff "Mantellinie" durch den Begriff "Baubereich" ersetzt und stellt die äusserste Begrenzungsbaulinie der oberirdischen Bauten und Einrich-tungen dar. Innerhalb der Baubereiche sind Neubauten, Ersatzbauten, Umbau-ten und Renovationen gemäss den entsprechenden Anforderungen zulässig. Bestehende Bauten ohne Baubereiche - wie Gebäude Nr. "1", "2", "3" und "4" - können innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut, renoviert und er-setzt werden.

Die Grundmasse und Nutzweisen (ehemals Art. 5 und 6 des rechtskräftigen GP) der innerhalb der Baubereiche zulässigen Gebäude werden vom

rechtskräftigen GP in den Art. 5 in Abs. 4 (neu) übernommen und tabellarisch aufgelistet. Diese Grundmasse bleiben materiell unverändert und dürfen nicht überschritten werden – Ausnahme Baubereich der Gebäude-Nr. "20b". Die Begriffe der zulässigen Höhen bleiben gemäss dem rechtskräftigen GP unverändert und werden nicht an die Begrifflichkeiten des PBGs aufgrund der Verhältnismässigkeit der Teilrevision angepasst.

Statt Gesamtnutzfläche (GNF) wird neu massgebliche Geschossfläche (mGF) verwendet, wobei die anrechenbaren Flächen unverändert bleiben. Bei der Gebäude-Nr. "20b" vergrössert sich die max. Fläche von 310 m<sup>2</sup> auf 350 m<sup>2</sup> (siehe Kap. 3.1). Die Zulassung betriebsnotwendiger Räume in allen Gebäuden ist neu unter Art. 5 Abs. 5 (ehemals Art. 6) integriert.

Art. 6 – Nutzweise (aufgehoben)	Der Artikel wird neu in den Art. 5 und den neuen Art. 6 a integriert.
Art. 6 a (neu) – Umgebungsgestaltung	Neu werden im Art. 6 a auf die Bereiche der Aussenraumanlagen /-flächen und deren Nutzung sowie deren Lage verwiesen. Die Zulässigkeit von Erd-, Schnittholz und Steinlager wird neu unter Art. 6 a Abs. 2 (ehem. Art. 6 Abs. 2) geregelt.
Art. 7 – Architektonische Gestaltung und Dachgestaltung	Der Art. 7 wird neben den bereits festgesetzten Anforderungen zur architektonischen Gestaltung (siehe Art. 7 Abs. 1 und 2) mit Angaben ergänzt, die im rechtskräftigen Situationsplan zur Dachform sowie Dachgestaltung zu den jeweiligen Gebäuden gemacht wurden. Diese wurden tabellarisch und unverändert aufgelistet. Die Vorgaben zu den Vordächern wurden ebenfalls ergänzt. Auf Materialisierungsvorgaben wird neu verzichtet, da diese Vorgaben zu sehr ins Detail gingen und somit kein Handlungsspielraum mehr zulassen und andererseits die Gestaltungsanforderungen übergeordnet auf Stufe PBG (§238 PBG) genügend geregelt werden.
Art. 8 – Erschiessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung	Neu wird unter Art. 8 Abs. 2 der Verweis der Zufahrtspositionierungen im Situationsplan gemacht.

## 4 Organisation und Verfahren

### 4.1 Organisation

Der GP "In der Morglen" wurde von der Gossweiler Ingenieure AG im Auftrag von Beat Rohner und in Abstimmung mit der Gemeinde Fällanden erarbeitet.

Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Firma / Grundeigentümer	Funktion im Projekt
Beat Rohner	Grundeigentümer Parz.-Nrn. 216 und 4452	Auftraggeber
Barbara Gerber	Gemeinde Fällanden, Abt. Hochbau und Liegen- schaften	Vertretung Gemeinde Fällanden
Christian Rossmann	Gemeinde Fällanden, Ge- meinderat und Präsident Baukommission	Vertretung Gemeinderat Fällanden
Manuel Heimberger	Gossweiler Ingenieure AG	Verfasser Teilrevision Gestaltungsplan (Vor- schriften, Situationsplan, Planungsbericht nach Art. 47 RPV)
Jennifer Bär	Gossweiler Ingenieure AG	

### 4.2 Verfahren

Im Folgenden wird das Verfahren resp. der Ablauf des GP aufgelistet:

#### Voraussichtlicher Ablauf

#### Termine

Versand Entwurf an ARE zur unverbindlichen Stellung-  
nahme

Juli 2024  
*Empfehlung Einrei-  
chung zur Kant. Vor-  
prüfung*

Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung  
(Baukommission)

xx

Kantonale Vorprüfung

xx

Öffentliche Auflage/Anhörung

xx

Anpassungen und Überarbeitung aufgrund kantonalen  
Vorprüfung und öff. Auflage/Anhörung

xx

Beschluss Gemeinderat

xx

Ablauf Referendumsfrist

xx

Genehmigung durch Baudirektion

xx

Publikation (Festsetzung und Genehmigung)

xx

Ablauf Rekursfrist

xx

Publikation Inkrafttreten

xx

### 4.3 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom xx. xxxx 2024 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

### 4.4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Baukommission der Gemeinde Fällanden hat mit Beschluss vom xx. xxxx 2024 den Entwurf für den GP zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen ab dem xxxx 2024.

Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Nachbargemeinden angehört. Die Gemeinden [ ] haben im Rahmen der Anhörung [ ] Einwendungen vorgebracht.

Einwendungen / Anträge

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom xx. xxxx 2024 bis xx. xxxx 2024.

Innert der Auflagefrist sind [ ] Einwendungsschreiben eingegangen und beinhaltet [ ] Hauptanträge und [ ] Nebenanträge. Diese werden im Bericht zu den Einwendungen aufgelistet und behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Gestaltungsplan und der Gestaltungsplanbestimmungen festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.

### 4.5 Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal

Stellungnahme ZPG

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom xx. xxxx 2024 Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

### 4.6 Festsetzung

Festsetzung

xx

### 4.7 Genehmigung

Genehmigung

xx

## 5 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zur Revision des privaten Gestaltungsplan "In der Morglen" lassen sich folgende Auswirkungen / Würdigungen ziehen:

- ◆ Die Revision des Gestaltungsplans entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei und stellt die räumlichen Voraussetzungen sicher, wo ortsansässige Wirtschaft erhalten bleiben kann.
- ◆ Die Revision des Gestaltungsplans entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Zürich, namentlich den § 83 sowie § 85 des Planungs- und Baugesetz.
- ◆ Mit der Verlegung des Baubereichs des Gebäudes "20b" wird die bebaute Fläche kompakter angeordnet und ermöglicht eine freiwerdende Grünfläche.
- ◆ Mit der Verlegung des Baubereichs des Gebäudes "20b" wird die Distanz zum "Wisbach" vergrössert und dem Hochwasserschutz-Gedanke wird dadurch Rechnung getragen.