

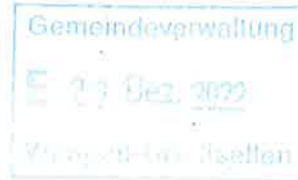


Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung



Nr. 0904 / 21

vom 9. August 2022

Referenz-Nr.: ARE 21-0904

Kontakt: Max Altherr, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision Zonenplan «Schulhausstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Wangen-Brüttisellen**

- Massgebende
Unterlagen
- Ausschnitt Zonenplan (Umzonung Schulhausstrasse) Mst. 1:5'000 vom 8. Juni 2021
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. November 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat in den Jahren 2009 und 2010 eine umfassende Schulraumplanung erstellen lassen. Dabei wurde von verschiedenen Entwicklungsszenarien ausgegangen. Den Folgearbeiten wurde das Szenario «effektiv geplantes Wachstum» zu Grunde gelegt. Im Anschluss erfolgten vertiefende Untersuchungen zur Umsetzung der Schulraumplanung, um die Raumprogramme und Anforderungen zu definieren.

In den letzten drei Jahren hat sich der Raumbedarf der Schulanlage «Steiachner» wieder verändert. Die damaligen Berechnungen der Bedarfsprognose bis 2025, welche von der Schule für die Tagesstrukturen inklusive Mittagstisch durchgeführt wurden, sind überholt. Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage an Mittagstischplätzen im Ortsteil Brüttisellen weiter gestiegen ist.

Als Basis für die Realisierung allfälliger Erweiterungen der Schulanlage am Standort «Steiachner», Schulhausstrasse 6 sollen mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen setzte mit Beschluss vom 8. Juni 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schulhausstrasse» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 20. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende Genehmigungsentscheid für die Teilrevision des Zonenplans «Umzonung Schulhausstrasse» wurde bis zum Vorliegen der angepassten Kernzonenvorschriften (vgl. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan»; Verfügung der Baudirektion Nr. 0532/2022) sistiert. Die Genehmigung der beiden Planungen sind koordiniert.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die von der Umzonung betroffene Fläche (Grundstück Kat.-Nr. 2906 und ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 6759, Total 826 m²) ist der Kernzone KB zugewiesen und Teil des Kernzonenplans Brüttsellen. Das Gebiet liegt mittig im Quartier an der Schulhausstrasse und direkt angrenzend an das Areal der Schulhäuser Steiacher und Massjuchert. Es ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Mai 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Schulhausstrasse», welche die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttsellen mit Beschluss vom 8. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wangen-Brüttsellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan» zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Anpassung Kernzonenvorschriften und Zonenplan» aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 9. AUG. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich,

16. Dez. 2022

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan

Umzoning Schulhausstrasse

Masstab: 1:5'000

Verabschiedung Gemeinderat:

Wangen-Brüttisellen, den 14. Dezember 2020

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Wangen-Brüttisellen, den 8. Juni 2021

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiberin




Marlis Dürst

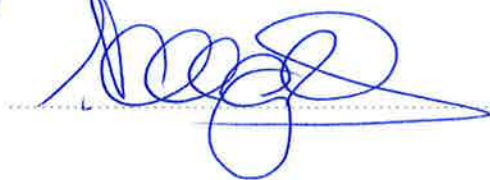
Heidi Duttweiler

Genehmigung Baudirektion:

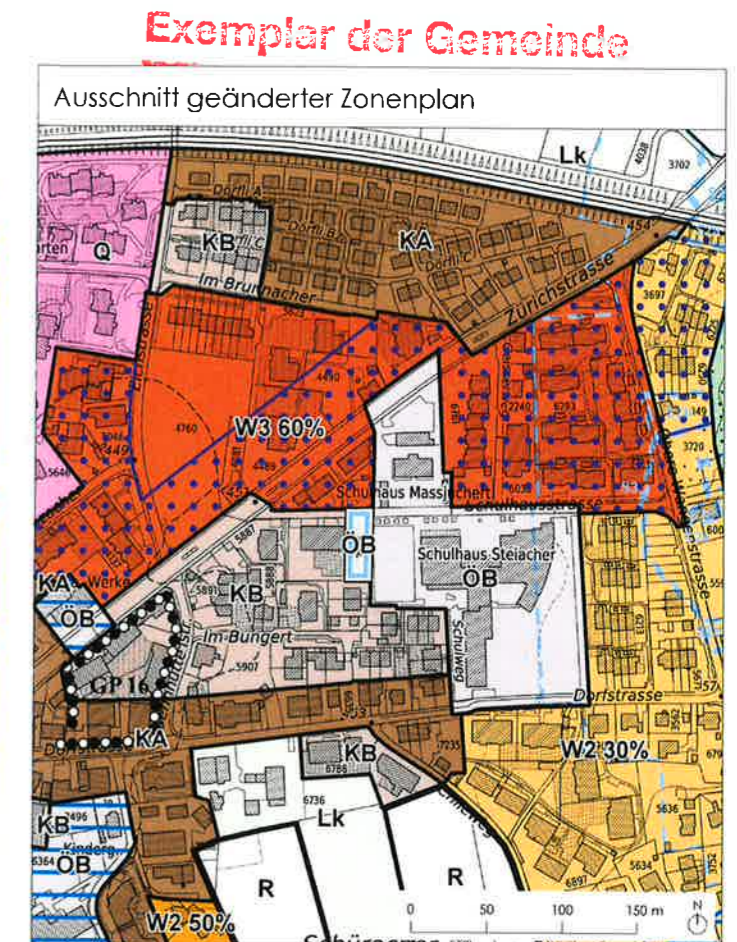
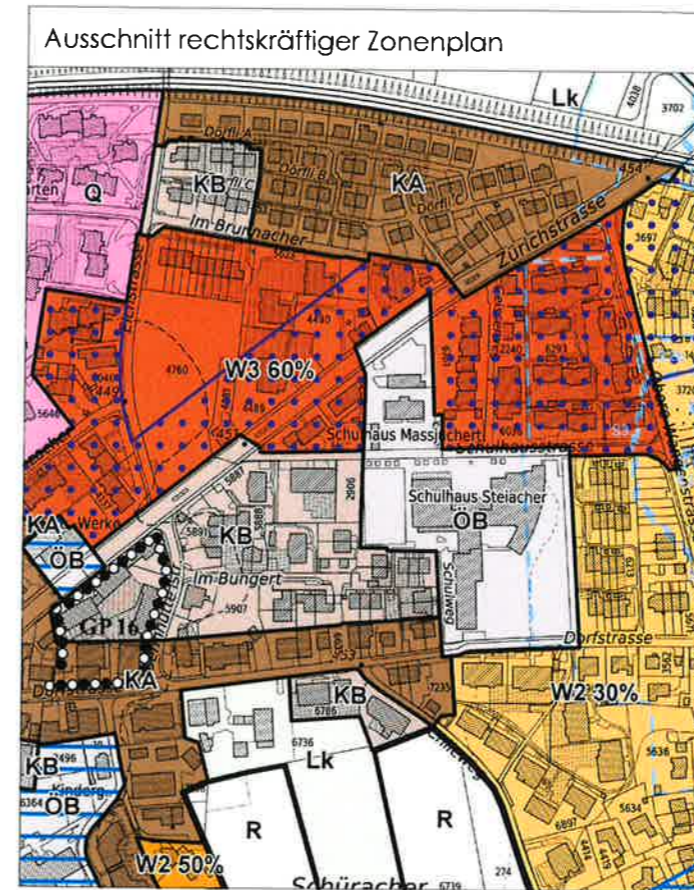
Zürich, den 9. Aug. 2022

Für die Baudirektion:

BDV Nr.











0904/21



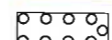


Festlegungen

Kommunale Zonen


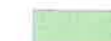




	Kernzone A (KA)	ES
	Kernzone B (KB)	III*
	Quartiererhaltungszone (Q)	III*
	2-geschossige Wohnzone 30% (W2 30%)	III
	2-geschossige Wohnzone 50% (W2 50%)	II
	3-geschossige Wohnzone 60% (W3 60%)	II
	Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	II
	Reservezone (R)	

Überlagernde Festlegungen

	Höhereinstufung gemäss Art. 43 LSV
	Mässig störendes Gewerbe zulässig
	Gestaltungsplanpflicht

* TieferEinstufung gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV im Gebiet Dörfli

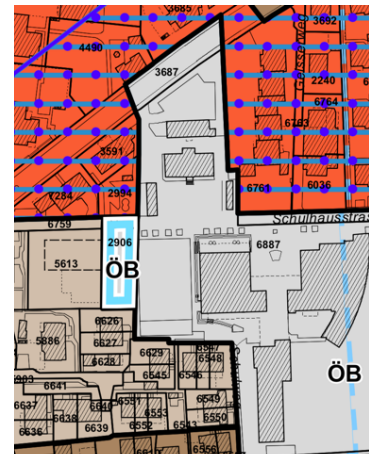
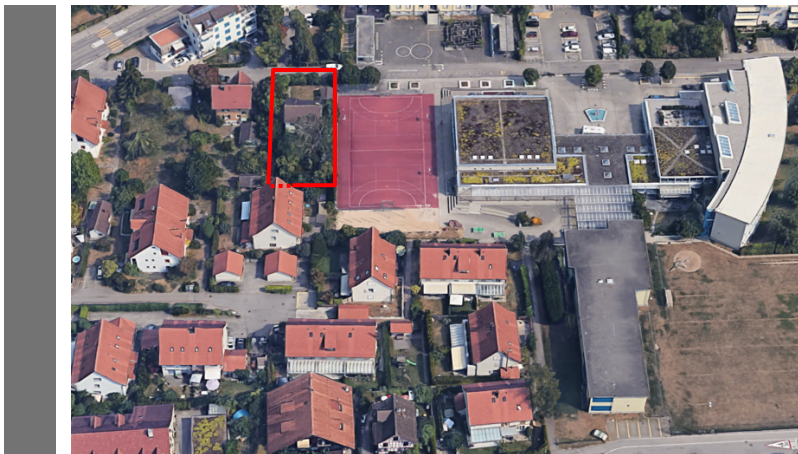
Informationsinhalte

	Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)	III
	Wald	
	Bahnareal	
	Kommunaler Gestaltungsplan Nr. 16 Privater GP Am Dorfbach	
	Grundwasserschutzzone (S1, S2, S3)	
	Beantragte Festlegung (Grundnutzung)	



Gemeinde Wangen-Brüttisellen Teilrevision Bau- und Zonenordnung Schulhausstrasse

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 25.11.2020



Hinweis:

Für die Baubegriffe gilt das „PBG in der Fassung bis 28.2.2017“ samt den entsprechenden Verordnungen.

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Wangen-Brüttisellen

Begleitung durch:

Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung (inkl. Öffentlicher Verkehr und Fluglärm)

Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Titelbild

Abb. links: Schrägluftbildsimulation, google maps, Zugriff: 5.2.2020

Abb. rechts: Änderung Zonenplan Schulhausstrasse, Fassung für öffentliche Auflage und Vorprüfung, dat. 10.2.2020

(Ablage Bilder: 27465_05A_200210_ZPAe-Schulhausstr_Ber_Abb)

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Planungsgebiet	5
2	Grundlagen	6
2.1	Kantonale und regionale Vorgaben	6
2.2	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG	6
2.3	Kommunale Vorgaben	6
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	8
3.1	Umzonung Schulhausstrasse. Brüttsellen	8
3.2	Zonenplanänderung	8
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	10
4.1	Allgemeines	10
4.2	Siedlung	10
4.3	Erschliessung	13
4.4	Wasser und Boden	14
5	Verfahren	15
5.1	Beratung Gemeinderat	15
5.2	Kantonale Vorprüfung	15
5.3	Öffentliche Auflage	15
5.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	16
A	Anhang	17
A1	Checkliste «Revision Nutzungsplanung»	17

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Schulraumplanung 2009 / 2010	Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat in den Jahren 2009 / 2010 eine umfassende Schulraumplanung erstellen lassen. Dabei wurde von verschiedenen Entwicklungsszenarien ausgegangen. Für die Folgearbeiten wurde das Szenario «effektiv geplantes Wachstum» zu Grunde gelegt. Im Anschluss erfolgten vertiefende Untersuchungen zur Umsetzung der Schulraumplanung, um die Raumprogramme und Anforderungen zu definieren.
Defizite Tagesstrukturen Schulanlage Steiacher, Brüttisellen	In den letzten zwei Jahren hat sich der Raumbedarf der Schulanlage Steiacher wieder verändert. Die damaligen Berechnungen der Bedarfsprognose bis 2025, welche von der Schule für die Tagesstrukturen inkl. Mittagstisch durchgeführt wurden, stimmen nicht mehr. Das heisst, die Nachfrage an Mittagstischplätzen ist im Ortsteil Brüttisellen weiter gestiegen.
Planungsrechtliche Grundlage für Tagesstruktur schaffen	Als Basis für die Realisierung allfälliger Erweiterungszwecke der Schulanlage am Standort Schulhausstrasse 6 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Planungsablauf

was	wann
Beschluss Gemeinderat	24.2.2020
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	ab KW 11 / 2020
Öffentliche Auflage (60 Tage)	ab KW 13 / 2020
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	14.12.2020
Gemeindeversammlung	8.6.2021

1.2 Planungsgebiet

Lage im Quartier Das Gebiet liegt mittig im Quartier an der Schulhausstrasse und direkt angrenzend an das Areal der Schulhäuser Steiacher und Massjuchert.



Abb. 1: Lage im Siedlungskontext, Planungsgebiet – rot umrandet, schematisch (Übersichtsplan GIS ZH, Zugriff am 7.2.2020)

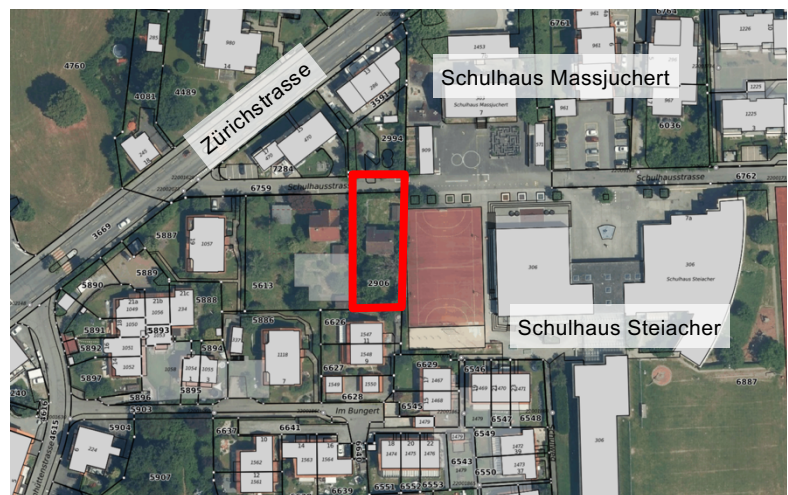


Abb. 2: Einbindung im Quartier, Planungsgebiet – rot umrandet, schematisch (AV-Daten und Orthofoto GIS ZH, Zugriff am 7.2.2020, bereits abgebrochene Bauten auf den Parzellen 5613 und 2906 im Orthofoto noch abgebildet)

Zweckmässige Erweiterung des Schulstandortes

Ausgehend von der Schulraumanalyse und den Ergebnissen betreffend die Situation der Tagesstrukturen ist es zweckmässig, den bestehenden Schulstandort Steiacher zu erweitern. Dadurch können artverwandte Nutzungen gebündelt und mögliche Synergien genutzt werden. In Kenntnis der verschiedenen machbaren Varianten bietet die Umzonung die grösstmögliche Flexibilität für die Realisierung.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Kantonale und regionale Vorgaben

Das Gebiet liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan, ebenso im regionalen Richtplan. Zudem ist das Gebiet im regionalen Richtplan der geringen Nutzungsdichte (50–100 K/ha) zugewiesen. Es bestehen keine für das Vorhaben relevanten Vorgaben.



Abb. 3: Kantonaler Richtplan (Festsetzung Kantonsrat, 22.10.2018, GIS ZH, Zugriff am 7.2.2020)

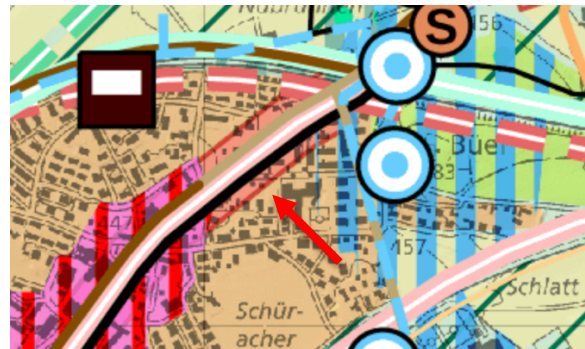


Abb. 4: Regionaler Richtplan Glattal (Festsetzung Regierungsrat, 14.2.2018, GIS ZH, Zugriff 7.2.2020)






	Sehr hohe Nutzungsdichte
	Hohe Nutzungsdichte
	Mittlere Nutzungsdichte
	Geringe Nutzungsdichte
	Sehr geringe Nutzungsdichte



Abb. 5: Regionaler Richtplan Glattal (Festsetzung Regierungsrat, 14.2.2018), Themenkarte Dichtestufen Kap. 2.6

2.2 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt gestützt auf das PBG in der Fassung bis 28.2.2017.

2.3 Kommunale Vorgaben

2.3.1 Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014

In der rechtskräftigen BZO ist das Gebiet der Kernzone B Brütisellen zugewiesen.

Grundnutzung

- Kernzone A Brüttsellen
- Kernzone B Brüttsellen
- Wohnzone 3-geschossig
- Zone für öffentliche Bauten

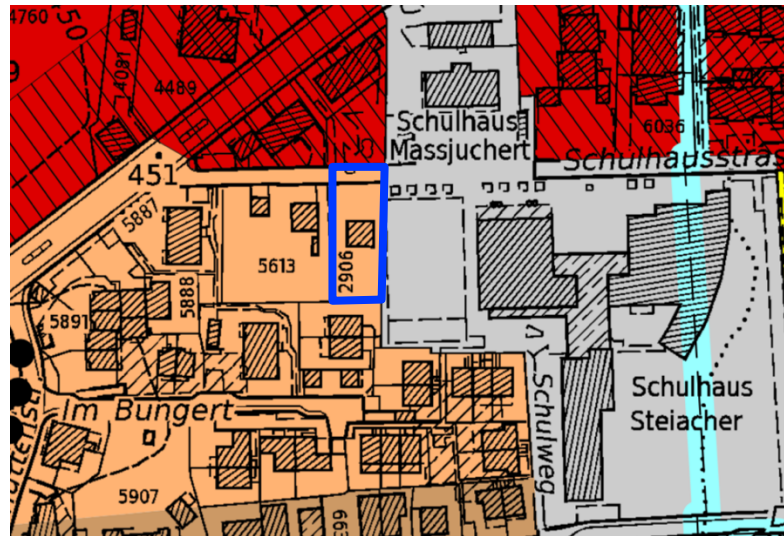


Abb. 6: Auszug Zonenplan (BZO 2014) – Planungsgebiet blau umrandet

2.3.2 Masterplan 2016

Der Bedarf für die Tagesstruktur zeichnete sich erst nach Verabschiedung des Masterplans 2016 ab und konnte somit nicht mehr darin einfließen.

3 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Umzoning Schulhausstrasse. Brüttisellen

raumplanerische Gesamtsicht In den Perimeter wird die Fläche der Schulhausstrasse einbezogen. Diese zusammenhängende Betrachtung wahrt die raumplanerische Gesamtsicht und verhindert eine unzweckmässig fragmentierte Zonenabgrenzung.

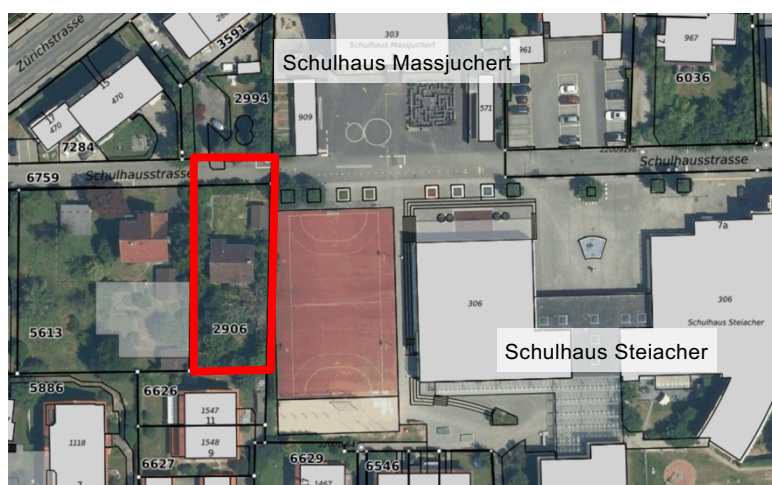


Abb. 7: Perimeter Zonenplanänderung – rot umrandet, schematisch (AV-Daten und Orthofoto GIS ZH, Zugriff am 7.2.2020, bereits abgebrochene Bauten auf den Parzellen 5613 und 2906 im Orthofoto noch abgebildet)

3.2 Zonenplanänderung

Mit der Zonenplanänderung werden gesamthaft die Parzelle Nr. 2906 (722 m²) und teilweise die Parzelle Nr. 6759 (104 m²) mit total 826 m² Fläche von der Kernzone B Brüttisellen in die Zone für öffentliche Bauten (ÖB) umgezont.

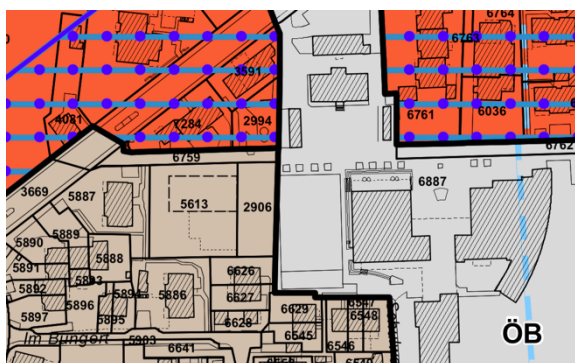


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan (BZO 2014) – Planungsgebiet blau umrandet (Abbildung gemäss Darstellungsverordnung und ÖREB-Kataster)

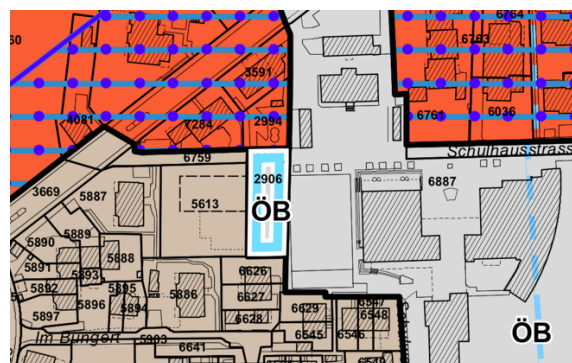


Abb. 9: Ausschnitt geänderter Zonenplan, beantragte Festlegung hellblau umrandet (Fassung für die öffentliche Auflage, dat. 10.2.2020)

- Änderung der Grundmasse In der BZO sind für die Kernzone B Brüttsellen diverse Grundmasse festgelegt (bspw. max. 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, max. Angaben zu Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge und -breite sowie zur Ausnützung und zum Freiflächenanteil). Für die Zone für öffentliche Bauten sind keine Grundmasse festgelegt – gegenüber Grundstücken in anderen sind die dort geltenden Abstände einzuhalten.
- Änderung der Lärmempfindlichkeit Die Kernzone B Brüttsellen ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Umzonung des eingezonten und erschlossenen Grundstücks zur Zone für öffentliche Bauten wird die Empfindlichkeitsstufe auf die ES II verschärft.

4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN VORGABEN

4.1 Allgemeines

Auflistung planungsrelevanter Nachweise
Nachfolgend sind nur die für die Vorlage relevanten Nachweise erläutert (vgl. Anhang A1).

4.2 Siedlung

4.2.1 Kapazitätsberechnung

Aus der Umzonung ergibt sich eine vernachlässigbar geringe Änderung in der theoretischen Kapazität, wie nachfolgend dargestellt:

Zonenänderung	Bruttolandfläche	Nettolandfläche	plus Bruttoausnutzung	plus mGNF	plus mGNF (Ausbau-grad 80 %)	plus Köpfe (davon E) (davon B)
Kernzone B 50 % → ÖB BAz: 75 % → 125 %	826 m ²	722 m ²	50 %	361 m ²	289 m ²	4 K

zusätzliche Kapazitäten¹

4.2.2 Haushälterische Bodennutzung

Die Nutzung bestehenden Siedlungsgebietes bzw. bestehender Bauzonenfläche für den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur entspricht der Nutzung innerer Reserven und somit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.

4.2.3 Eignung Nutzungszuordnung

Die von der Zonenplanänderung betroffene Bauzonenfläche grenzt an das Schulhausareal und ist für den Ausbau der Tagesstrukturen vorgesehen (vgl. Kap. 1.1), somit ist die vorgesehene Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten geeignet.

4.2.4 Verfügbarkeit Bauland

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde (vgl. Kap. 1.1), somit ist das Bauland für den angestrebten Zweck verfügbar.

¹ HINWEIS: Die Berechnung stützt sich auf den Kopfverbrauch massgeblicher Gesamtnutzfläche im Bestand:
- 65 m² mGNF / Kopf Mischnutzung

4.2.5 Übereinstimmung mit kommunaler Strategie

Die Zonenplanänderung ist nicht Bestandteil des Masterplans 2016, steht jedoch im Einklang mit den Erkenntnissen der fortgeschriebenen Schulraumplanung (vgl. Kap. 1.1 und 2.3.2).

4.2.6 Übereinstimmung mit kantonaler und regionaler Richtplanung



Die Zonenplanänderung stimmt mit den kantonalen und regionalen Richtplanfestlegungen überein (vgl. Kap. 2.1).

4.2.7 Lärmschutz

Zonenfestlegung mit geänderter
Lärmempfindlichkeit

Die Zonenänderung sieht eine Zone für öffentliche Bauten mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II vor. Die bisherige Zonenart waren der ES III zugeteilt. Das Gebiet liegt zu geringem Anteil im Schallschutz-Bereich gemäss der kantonalen Lärmübersicht für Bauvorhaben. Das bedeutet, dass bei der Dimensionierung des Schallschutzes gegen externe Quellen nach SIA 181 bzw. Art. 32 LSV die Aussenlärmbelastung (Beurteilungspegel L_r) berechnet und berücksichtigt werden muss.

Bereich bestehender Anlagen

-  Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
-  Schallschutz-Bereich

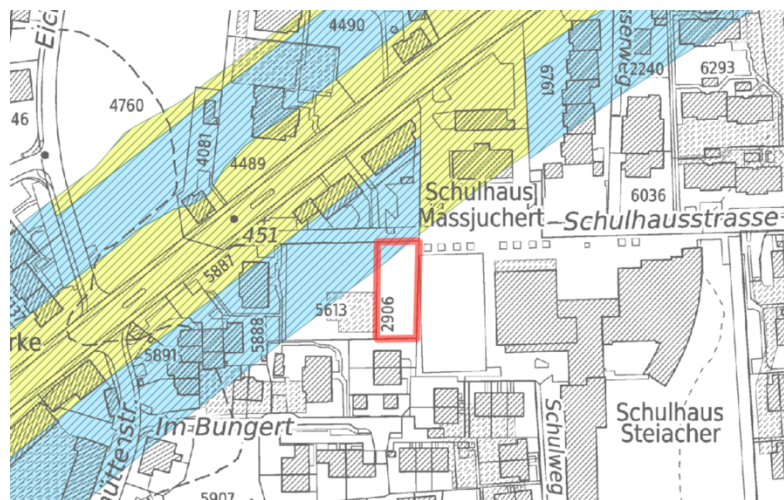


Abb. 10: Lärmübersicht für Bauvorhaben, Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

4.2.8 Luftverschmutzung und Gerüche

Luftqualität im Grenzbereich der
Jahresmittelwerte

Der Standort Schulhausstrasse ist gemäss den kantonalen Erhebungen zur Luftqualität in gleicher Weise betroffen wie weite Teile des Siedlungsgebiets Brütisellens (siehe unten). Im Lichte dieser Erkenntnis überwiegen die Standortvorteile bzw. die Zweckmässigkeit an der Schulhausstrasse.

Stickoxidbelastung unterhalb des
Immissionsgrenzwertes

Das Gebiet der Zonenplanänderung ist wie weite Teile des Siedlungsgebietes im näheren Kontext im Jahresmittel von NO_2 -Immissionen in der Höhe von $25\text{--}30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ betroffen (Stand 2015).

Der Immissionsgrenzwert für das NO₂-Jahresmittel beträgt 30 µg/m³. Gemäss den kantonalen Berechnungsmodellen wird eine Reduktion des Jahresmittels im Umfeld Planungsgebiets auf ca. 15–20 µg/m³ im Jahr 2030 prognostiziert.

NO₂-Jahresmittelwert in µg/m³

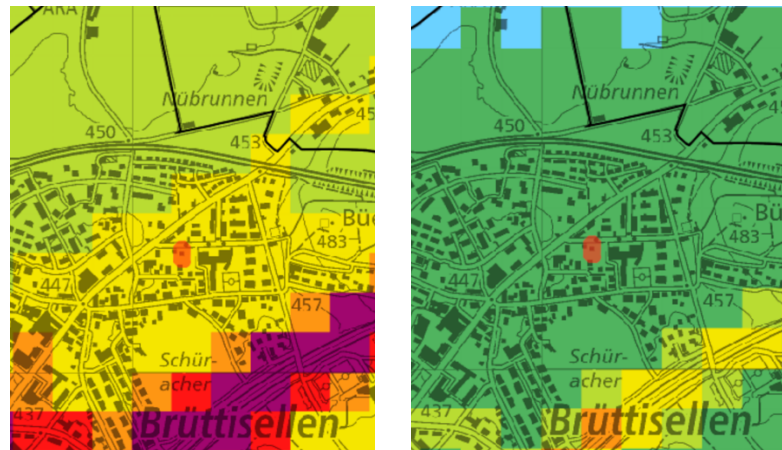
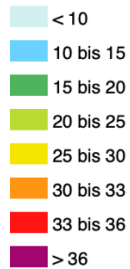


Abb. 11: NO₂-Immissionen (links: Stand 2015, rechts: Prognose 2030), Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

Feinstaub-(PM₁₀)-Belastung im Bereich des Immissionsgrenzwertes

Das Gebiet der Zonenplanänderung ist wie weite Teile des Siedlungsgebietes im Jahresmittel von Feinstaub-(PM₁₀)-Immissionen in der Höhe von 20–22 µg/m³ betroffen (Stand 2015). Der Immissionsgrenzwert für das Feinstaub-(PM₁₀)-Jahresmittel beträgt 20 µg/m³. Gemäss den kantonalen Berechnungsmodellen wird eine Reduktion des Jahresmittels in Brüttisellen auf ca. 18–20 µg/m³ im Jahr 2030 prognostiziert.

PM₁₀-Jahresmittelwert in µg/m³

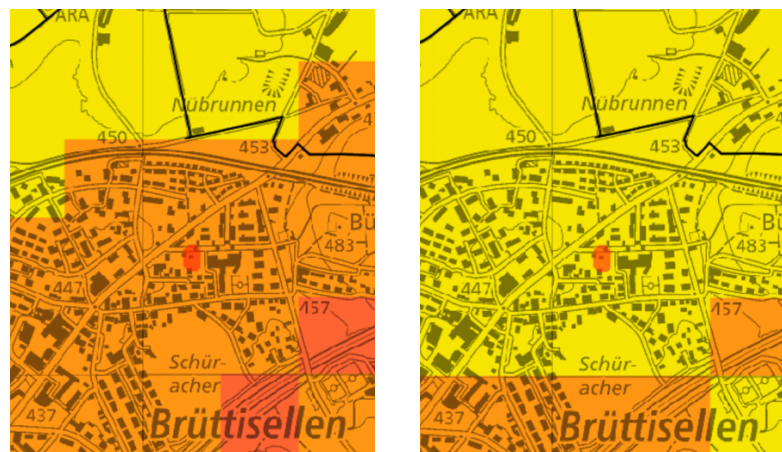




Abb. 12: Feinstaub-(PM₁₀)-Immissionen (links: Stand 2015, rechts: Prognose 2030), Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

teilweise Lage im Konsultationsbereich

4.2.9 Störfallvorsorge

Durch die Lage in der Nähe der Zürichstrasse wird ein Teilbereich des Planungsgebiets als Konsultationsbereich betreffend Störfallvorsorge ausgewiesen. In den nachgelagerten Planungsstufen (wahrscheinlich Baubewilligung) gilt es, Risiken zu ermitteln und allfällig notwendige Massnahmen zu ergreifen. Mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge wird abzuklären sein, ob etwaige Vorkehrungen in der Projektkonzeption zu treffen sind.

 Konsultationsbereich
 Durchgangsstrassen

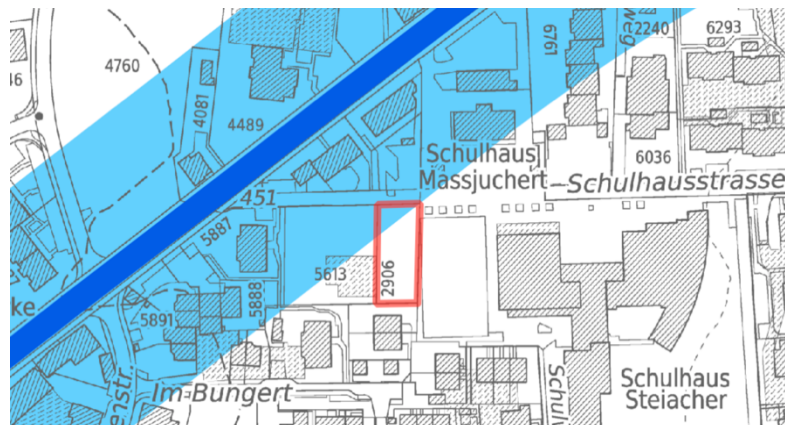


Abb. 13: Chemie-Risikokataster, Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

4.3 Erschliessung

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gebiet liegt gemäss ZVV-Fahrplan 2018/19 (abgebildet im GIS ZH) in der ÖV-Güteklasse B und ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

ÖV-Güteklassen

 A
 B
 C
 D
 E
 F

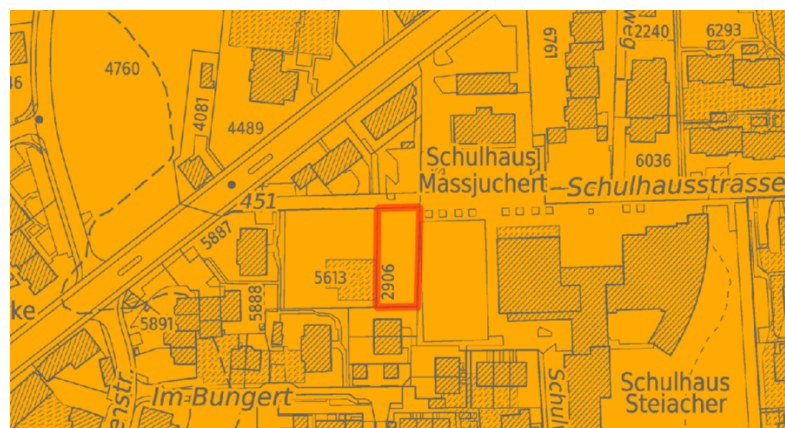


Abb. 14: ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2018/19), Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

4.3.2 Anschluss Langsamverkehrsnetz

Als Standorterweiterung für Tagesstrukturen des Schulhauses Steiacher ist das Gebiet hinreichend in das bestehende Netz eingebunden.

4.4 Wasser und Boden

4.4.1 Grundwasserschutz

Grundwasserschutzbereich Au bedingt Bauten über dem mittleren Grundwasserspiegel

Das Planungsgebiet ist dem Gewässerschutzbereich Au zugeteilt. Bauten und Anlagen müssen über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Bei Bauvorhaben ist das AWEL- Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (Fassung Februar 2019) massgebend.

- Gewässerschutzbereich Au
- Zuströmbereich Zu
- Grundwasserschutzzone

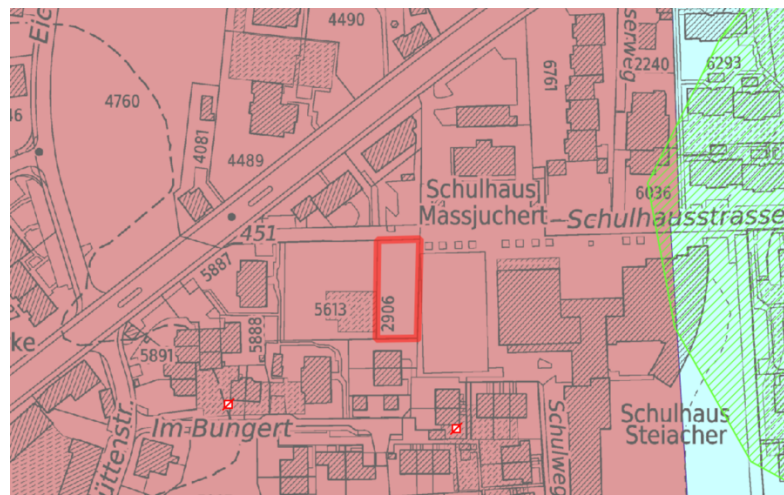


Abb. 15: Gewässerschutzkarte, Planungsgebiet – rot umrandet, (GIS ZH, Zugriff am 8.2.2020)

5 VERFAHREN

5.1 Beratung Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat für Vorprüfung und öffentliche Auflage am 24.2.2020

Der Entwurf der Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Schulhausstrasse» wurde vom Gemeinderat am 24. Februar 2020 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Recht- und Zweckmässigkeitsbeurteilung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Schulhausstrasse» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 24. Februar 2020 zur Vorprüfung eingereicht.

Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf Genehmigung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2020 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage. Folgende wesentliche Punkte zur Ergänzung / Anpassung der Vorlage wurden beantragt:

- Darstellungsdifferenzen im Zonenplanausschnitt gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Zonenplans 2014 (W2 30 % Hanglage statt lediglich W2 30 %) mit dem KBO koordinieren und bereinigen;
- mit der Umzonung gemäss vorliegender «Teilrevision BZO – Schulhausstrasse» ist eine Anpassung des Perimeters im Kernzonenplan Brüttsellen vorzunehmen, dies ist mit dem parallellaufenden Verfahren zur Teilrevision der Kernzonenpläne abzustimmen.

Diese Punkte wurden in den weiteren Verfahrensschritten entsprechend berücksichtigt.

5.3 Öffentliche Auflage

öffentliche Auflage und Anhörung vom 6.3.2020 während 60 Tagen

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 6.3. bis 4.5.2020. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Kurier. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwaltung, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttsellen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Anliegen in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Während des Auflageverfahrens der «Teilrevision BZO – Schulhausstrasse» wurden keine Einwendungen eingereicht. Daher ist eine Berichterstattung obsolet.

5.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Festsetzung Revisionsvorlage durch Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage «Teilrevision BZO – Schulhausstrasse» ist entsprechend § 86 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen.

A ANHANG

A1 Checkliste «Revision Nutzungsplanung»

Siedlung	nicht relevant	relevant
- Bedarf an zusätzlichem Bauland / Kapazitätsberechnung		vgl. Kap. 4.2.1
- Haushälterische Bodennutzung		vgl. Kap. 4.2.2
- Eignung Nutzungszuordnung		vgl. Kap. 4.2.3
- Verfügbarkeit Bauland		vgl. Kap. 4.2.4
- Übereinstimmung Entwicklungsstrategie Gemeinde		vgl. Kap. 4.2.5
- Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung		vgl. Kap. 4.2.6
- Lärmschutz		vgl. Kap. 4.2.7
- Luftverschmutzung und Gerüche		vgl. Kap. 4.2.8
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
- Archäologie	x	
- Störfallvorsorge		vgl. Kap. 4.2.9
Erschliessung	nicht relevant	relevant
- Wasserversorgung / Entwässerung / Energie	x	
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 4.3.1
- Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
- Anschluss Langsamverkehrsnetz		vgl. Kap. 4.3.2
- Erschliessung und Parkierung	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
- Einordnung in die Landschaft	x	
- Natur- und Landschaftsschutz	x	
- Wald nach Waldgesetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
- Naturgefahren	x	
- Fruchtfolgeflächen (FFF)	x	
- Gewässerschutz	x	
- Grundwasserschutz		vgl. Kap. 4.4.1
- Belastete Standorte	x	

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.01.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 12.07.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001680

Publizierende Stelle
Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen

Teilrevision Zonenplan «Schulhausstrasse» / Festsetzung und Genehmigung in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8306 Brüttisellen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Publikation des Inkrafttretens nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Teilrevision Zonenplan «Schulhausstrasse» / Festsetzung und Genehmigung in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2021 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 9. August 2022 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. Dezember 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die publizierte Teilrevision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0904/21

Beschluss-/Verfügungsdatum: 09.08.2022

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 13.02.2023

Kontaktstelle:

Gemeinde Wangen-Brüttisellen
Stationsstrasse 10
8306 Brüttisellen