Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0722 / 16

vom 27. Mai 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-0722

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Fällanden**

Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000, Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vom 10. Juli 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen) vom 10. Juli 2015, revidiert am 20. Oktober 2015
- Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung
Die Gemeindeversammlung Fällanden setzte mit Beschluss vom 25. November 2015 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 8. Februar 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2016 ersucht die Gemeinde Fällanden um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung
Der private Gestaltungsplan „Huebwies" schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Wohnbauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4820 (neu 4931 und 4932), 4821, 4822, 4823 und 4289. Für diese Nutzung ist die Grundordnung im Zonenplan anzupassen und die Bau- und Zonenordnung (BZO) zu ergänzen.

Gemäss der Initiative „Richtlinien für Antennenbauvorhaben", der an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 zugestimmt wurde, sind im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenvorschriften betreffend Mobilfunkanlagen zu erlassen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage
Mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 4932 und der Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 4289, die im Gestaltungsplan als Gewerbebereich festgelegt ist, werden die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Kat.-Nrn. 4289, 4821, 4822, 4823 und 4931 neu der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D zugewiesen.

In der BZO wird in Art. 17 Abs. 4 eine Regelung eingeführt, wonach im Gebiet Huebwis die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten sind, sobald

der Wohnanteil mehr als 50% der Gesamtnutzfläche beträgt. Ferner wird eine Regelung zur Störfallvorsorge im Gebiet Huebwis mit dem Art. 17a BZO festgelegt.

Art. 40a BZO regelt neu Mobilfunkanlagen. Diese sind generell in Gewerbezonen zulässig. Die Zulässigkeit von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen wird mit einer kaskadenartigen Zonenzuordnung geregelt.

Das Gebiet Huebwis wird im kommunalen Gesamtplan neu als Gebiet mit Gewerbeerleichterung bezeichnet. An der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 wurde diese Teilrevision der kommunalen Richtplanung nicht beschlossen. Die Teilrevision wird jedoch im Kapitel 3 des Erläuternden Berichts materiell diskutiert. Die Gemeindeversammlung hat demzufolge in Kenntnis der Richtplananpassung der Teilrevision der vorliegenden Nutzungsplanung zugestimmt. Der fehlende Beschluss zur Richtplananpassung wird nach § 16 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) als untergeordnete Abweichung taxiert. Die Richtplanungsteilrevision ist an der nächsten Gemeindeversammlung zu beschliessen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. August 2014 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 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Fällanden mit Beschluss vom 25. November 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Gemeinde Fällanden wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Gemeinde Fällanden (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeitungsorganisation / KBO)

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug:

Amt für Raumentwicklung

Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

10.7.2015

Teilrevision Ortsplanung 2015

Zonenplan
1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 25.11.2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Die Schreiberin:

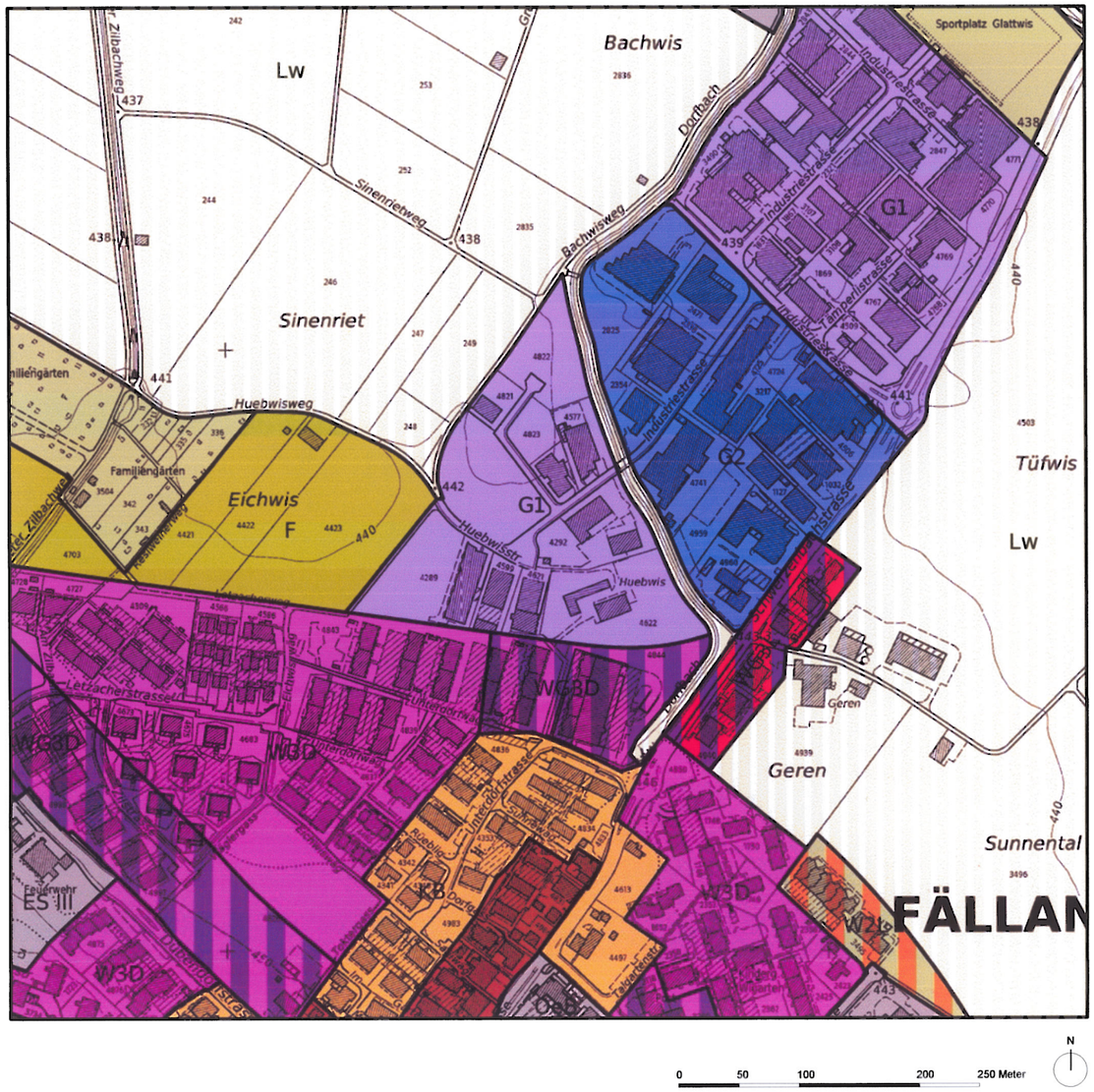
Von der Baudirektion genehmigt am: 27. Mai 2016

BDV Nr. 0722/16

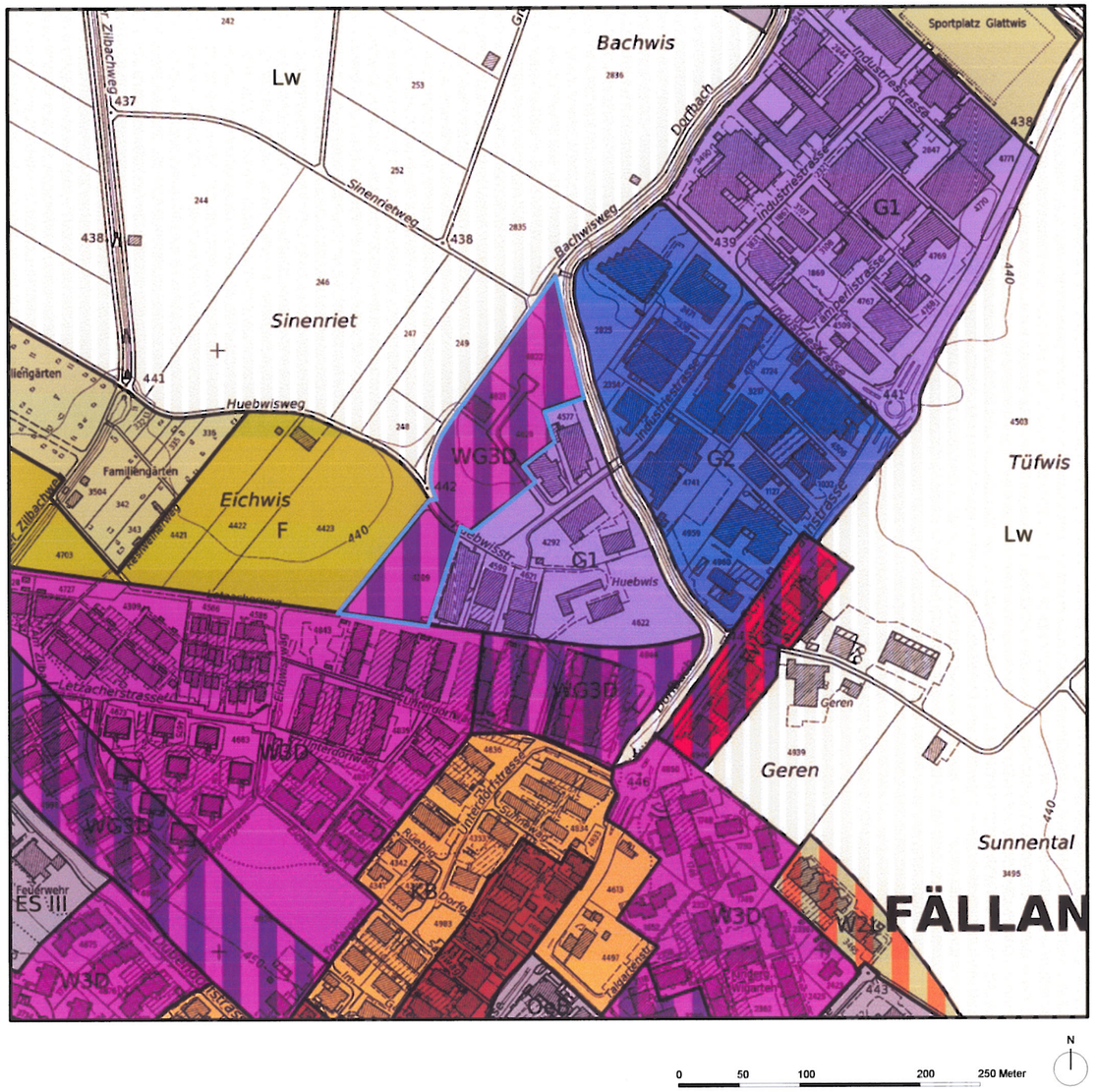
Für die Baudirektion:

Dokument: 14044_05A_150707_Aend_ZP.vwx
Darstellung: Aenderung_ZP

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
OBERE ZÄUNE 12 CH – 8001 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

Änderung

Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, dicht (WG3D)

Amt für Raumentwicklung

Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

10.7.2015

Teilrevision Ortsplanung 2015

Ergänzungen Bau- und Zonenordnung

(rev. 20.10.2015)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 25.11.2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 27. Mai 2016 BDV Nr. 0722/16

Für die Baudirektion:

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH–8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Art. 17, neuer Absatz 4

Art. 17, neuer Absatz 4

4 Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.

Neuer Art. 17a

Neuer Art. 17a; Störfallvorsorge

In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.

Neuer Art. 40a, Mobilfunkanlagen

Neuer Art. 40a

1 In den Gewerbezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung).

2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezonen

2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind

In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

3 Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

[4] Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.

Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Teilrevision Ortsplanung 2015

Bericht nach Art. 47 RPV

10. Juli 2015 (rev. 20.10.2015)

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH – 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 3
1.1 Handlungsbedarf ... 3
1.2 Teilrevision Ortsplanung ... 4

2. Zonenplan / Umzonung Huebwis ... 5

3. Kommunale Richtplanung ... 7

4. Bau- und Zonenordnung ... 8
4.1 Umzonung Huebwis ... 8
4.2 Mobilfunkanlagen ... 8

5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung ... 12
5.1 Öffentliche Auflage / Anhörung ... 12
5.2 Kantonale Vorprüfung ... 12
5.2.1 Geringfügige Anpassungen Zonenplan ... 12
5.2.2 Hochwasserschutz / Gewässerraum ... 12
5.2.3 Störfallvorsorge ... 14
5.3 Gemeinderat ... 14
5.4 Gemeindeversammlung ... 14

6. Anhang ... 15
6.1 Privater Gestaltungsplan Huebwis ... 16
6.2 Gefahrenkarte Hochwasser ... 18
6.3 Chemie-Risikokataster ... 24

Auftraggeber: **Gemeinderat Fällanden**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Bearbeitung:
– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / SIA / FSU / Planer REG A

1. Einleitung

1.1 Handlungsbedarf

Teilrevision 2007

Die letzte Teilrevision der Fällander Ortsplanung wurde im Jahre 2007 durchgeführt. Die entsprechende Gemeindeversammlung fand am 28. November 2007 statt.

Gestaltungsplan Huebwis

Am 13. August 2013 ist beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Huebwis eingegangen. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung genommen. Dabei hat die Baudirektion festgehalten, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Parallel zum Gestaltungsplan sei eine Änderung der bestehenden Zonierung notwendig. Da der Gemeinderat den Gestaltungsplan Huebwis befürwortet, hat er mit Beschluss vom 17. September 2013 entschieden, diese Umzonung im Rahmen einer kleinen Teilrevision schnell in die Wege zu leiten.

Mobilfunkanlagen

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative „Richtlinien für Antennenbauvorhaben“ zugestimmt. Die Initiative sieht vor, dass im Rahmen einer Ortsplanungsrevision Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden. Dies soll nun ebenfalls in der Teilrevision erfolgen.

Anpassungen Zonengrenzen

Durch Strassenprojekte sowie durch Grundstücksmutationen hat es sich seit der letzten Teilrevision ergeben, dass vereinzelte Zonengrenzen nicht mehr mit Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Mit Beschluss vom 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, diese Abweichungen zu prüfen und allenfalls im Rahmen der Teilrevision zu bereinigen, sofern damit kein grösserer Kostenaufwand verbunden ist. Gestützt auf die Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung (siehe dazu Kapitel 5.2.1) hat der Gemeinderat nun beschlossen, in dieser Teilrevision auf die Anpassung der Zonengrenzen zu verzichten. Dies soll in einer späteren Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen.

Ein- und Umzonungen

Seit der letzten Teilrevision sind verschiedene Anträge für Ein- oder Umzonungen eingegangen. Nach eingehender Prüfung hat der Gemeinderat mit Beschlüssen vom 15. Januar 2013 und 17. September 2013 entschieden, diese Anträge für Ein- oder Umzonungen erst nach der konkreten Umsetzung der Kulturlandinitiative auf kantonaler Ebene sowie nach Vorliegen noch benötigter Informationen anzugehen.

1.2 Teilrevision Ortsplanung

Teilrevision

Gestützt auf diese Ausgangslage werden in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung folgende Themen behandelt:

- Umzonung / Anpassungen wegen Gestaltungsplan Huebwis;
- Umsetzung der Initiative über Mobilfunkanlagen.

2. Zonenplan / Umzonung Huebwis

Umzonungsantrag

Wie bereits erwähnt, ist am 13. August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung des Gebietes Huebwis eingegangen.

Privater Gestaltungsplan Huebwis

Im Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Huebwis Stellung genommen. Dabei hat die Baudirektion festgehalten, dass der Gestaltungsplan Huebwis und das vorgelegte Richtprojekt ein ortsbaulich und architektonisch hohes Potential aufweisen, eine Genehmigung aber nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der Gestaltungsplan wesentlich von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt in der Gewerbezone G1. In dieser Zone sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt sieht aber weitgehend Wohnungen vor. Der Gestaltungsplan kann nur genehmigt werden, wenn eine entsprechende Zonenänderung vorgenommen wird.

Umzonung in WG3D

Der Gemeinderat befürwortet den Gestaltungsplan Huebwis und hat entschieden, diese Umzonung im Rahmen der aktuellen Teilrevision vorzunehmen. Es soll eine Zone WG3D (Wohnzone mit Gewerbeanteil dicht, Baumassenziffer 2.5, ES III) festgelegt werden.

Die Umzonung umfasst aber nicht den ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes (siehe Anhang 6.1). Die Parzelle Kat.-Nr. 4289 (im Gestaltungsplan als Gewerbebereich festgelegt) ist aufgrund der gemeinsamen Erschliessung für die Tiefgarage zwar Bestandteil des Gestaltungsplanes, verbleibt aber in der Gewerbezone G1. Die bestehende Liegenschaft wurde nach den Regelungen der Gewerbezone G1 bewilligt und wird auch weiterhin gewerblich genutzt.

Berücksichtigte Einwendung

Der heute am westlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters (auf Parzelle Kat.-Nr. 4821) liegende Gewerbebetrieb soll an den östlichen Rand auf die neue Parzelle Kat.-Nr. 4932 verschoben werden. Eine Baubewilligung für die Verlegung des Betriebes liegt bereits vor. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben die am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümer beantragt, die neue Parzelle Kat.-Nr. 4932 nicht in die Zone WG3D umzuzonen. Diese Einwendung wird berücksichtigt, die Parzelle verbleibt in der Gewerbezone G1. Im Gestaltungsplan ist die neue Parzelle ebenfalls als Gewerbebereich fest-

gelegt. Für sie gelten somit weiterhin die Bestimmungen der Gewerbezone G1.

Anpassungen BZO

Im Zusammenhang mit der Umzonung Huebwis müssen in der Bau- und Zonenordnung Anpassungen hinsichtlich des Lärmschutzes und der Störfallvorsorge vorgenommen werden (siehe dazu weiter hinten, Kapitel 4.1 und 5.2.3).

3. Kommunale Richtplanung

Kommunaler Gesamtplan

Aufgrund der vorgängig erläuterten Umzonung im Gebiet Huebwis soll der kommunale Gesamtplan, Siedlung und Landschaft und Öffentliche Bauten und Anlagen, entsprechend angepasst werden. Der Bereich der Umzonung Huebwis wird neu als Gebiet mit Gewerbeerleichterung bezeichnet.

4. Bau- und Zonenordnung

4.1 Umzonung Huebwis

Lärmschutz Huebwis

Im Zusammenhang mit der Umzonung im Bereich des Gestaltungsplanes Huebwis von der Gewerbezone G1 in die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D soll zur Sicherstellung eines optimalen Lärmschutzes für Wohnnutzungen (für den Fall, dass dem privaten Gestaltungsplan Huebwis nicht zugestimmt wird) in der Bau- und Zonenordnung folgende Ergänzung vorgesehen werden:

Art. 17, neuer Absatz 4

Art. 17, neuer Absatz 4

[4] Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt (siehe Kapitel 5.2.3), dass bei der Umzonung Huebwis die Störfallvorsorge zu berücksichtigen sei. Es wird daher folgender neuer Art. 17a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen:

Neuer Art. 17a

Neuer Art. 17a, Störfallvorsorge

In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.

4.2 Mobilfunkanlagen

Initiative

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2009 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der am 6. November 2008 eingereichten Initiative „Richtlinien für Antennenbauvorhaben“ zugestimmt. Die Initiative verlangt, dass im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung Regelungen in Bezug auf Mobilfunkanlagen erlassen werden.

Rechtliche Ausgangslage

Geplante Mobilfunkanlagen führen immer wieder zu intensiven Diskussionen in den zürcherischen Gemeinden. Dabei wir verkannt, dass die Fernmeldegesetzgebung des Bundes die Mobilfunkanbieter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, eine (möglichst) flä-

chendeckende Versorgung zu realisieren. Des Weiteren ist die zulässige Strahlenbelastung im Umweltrecht des Bundes abschliessend geregelt. Den Kantonen und Gemeinden ist es verwehrt, diesbezüglich weitergehende Regelungen zu treffen.

Kantonale und kommunale Regelungen für die Standorte von Sendeanlagen können demnach nur an die visuelle Wahrnehmbarkeit von Sendeanlagen anknüpfen. In diesem Rahmen bietet § 49a PBG eine genügende Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden zum Erlass kommunaler Massnahmen zur Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen, sofern dadurch die Fernmeldegesetzgebung des Bundes nicht unterlaufen wird.

Anforderungen an die Zonenkonformität von Mobilfunkanlagen sind zulässig. Dabei ist wie folgt zu differenzieren:

- In Industrie- und Gewerbezonen sind Mobilfunkanlagen (ohne Berücksichtigung der visuellen Wahrnehmbarkeit) generell zonenkonform. Beschränkungen aus gestalterischen Gründen oder wegen ideeller Immissionen sind unzulässig.
- In allen Zonen, in denen Wohnen zulässig ist, sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung) zonenkonform. Der lokalen Versorgung dient eine Anlage, wenn sie einen funktionellen Bezug zur Wohnzone aufweist. Hierfür kann verlangt werden, dass die Anlage von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in reinen Wohnzonen üblichen Ausstattung entspricht, nicht dagegen, dass die Strahlung der Anlage an der Zonengrenze haltmacht (was bereits physikalisch unmöglich wäre) bzw. nur gerade die Wohnzone abdeckt.

Das Bundesgericht hat das Kaskadenmodell mit Prioritätenordnung für die Standortwahl in Bauzonen als zulässig erklärt, sofern sich dieses auf visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen beschränkt. Das Bundesgericht hat ausgeführt, es sei ein berechtigtes Anliegen der Gemeinden, Charakter und Qualität der Wohnzonen durch den Schutz vor ideellen Immissionen von Mobilfunkanlagen zu wahren. Es mache psychologisch einen Unterschied, ob die Mobilfunkanlagen unmittelbar vor den Augen ständen oder aber aus der Ferne strahlten. Mit der Verwendung des Begriffs der Quartierversorgung als Erläuterung zur lokalen Versorgung wird klargestellt, dass keine extensive Auslegung beabsichtigt ist.

Folgende Priorisierungen sind in Rechtsmittelverfahren geschützt worden:

- 1. Arbeitsplatzzonen

  Generelle Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen, diese sind zonenkonform.

- 2. Mischzonen (Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind (ES III))

  Zulässig sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung), wenn in den Arbeitsplatzzonen kein geeigneter Standort gefunden werden kann.

- 3. Reine Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nichtstörende Nutzungen (ES II) zulässig sind

  Zulässig sind nur Anlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung), wenn weder in Arbeitsplatz- noch in Mischzonen ein geeigneter Standort gefunden werden kann.

- 4. Übrige Zonen

  Wenn in den oben unter den Punkten 1. bis 3. genannten Zonen kein geeigneter Standort gefunden werden kann und die Mobilfunkbetreiberinnen deswegen ihre bundesrechtlich geregelte Versorgungspflicht nicht erfüllen könnten, kann auf einen Standort in den übrigen Bauzonen (Erholungszone als beschränkte Bauzone) oder allenfalls auf einen Standort ausserhalb der Bauzone ausgewichen werden.

Die Zulässigkeit von Sendeanlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht und ist kantonalen oder gar kommunalen Regelungen nicht zugänglich. Voraussetzung für die Erteilung von Bewilligungen ist grundsätzlich die positive Standortgebundenheit (d.h. die Anlage muss aus sendetechnischen Gründen im Bereich des gewählten Standorts ausserhalb der Bauzonen realisiert werden). Mit Einschränkungen können Standorte bestehender Anlagen und anderer technischer Einrichtungen ausserhalb der Bauzonen mitgenutzt werden.

Die zürcherischen Gemeinden lehnen sich mit Vorteil an die Regelungen derjenigen Gemeinden an, die bereits in Rechtsmittelverfahren geschützt worden sind. Zu verweisen ist insbesondere auf die Regelung der Gemeinde Wallisellen.

Gestützt auf diese Ausgangslage soll neu folgender Art. 40a in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden:

Neuer Art. 40a BZO, Mobilfunkanlagen

Neuer Art. 40a

[1] In den Gewerbezonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung).

[2] Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezonen

2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind

3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind

In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

[3] Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

[4] Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.

5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

5.1 Öffentliche Auflage / Anhörung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 15. April 2014 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision der Ortsplanung zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 2. Mai 2014 bis 2. Juli 2014 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen eingegangen. Eine Einwendung wurde berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 2). Zwei Einwendungen werden nur teilweise berücksichtigt. Sie werden im „Bericht zu den nicht bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG“ behandelt.

Anhörung

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind einige Einwände für die Revision eingebracht worden. Im Folgenden werden die relevanten Auflagen kurz behandelt.

5.2.1 Geringfügige Anpassungen Zonenplan

Anpassungen Zonenplan

Für die geringfügigen Anpassungen des Zonenplans wurden vom Kanton noch detailliertere Plandokumente gefordert. Um den Kostenrahmen für die vorliegende Revision klein zu halten, verzichtet der Gemeinderat nun auf diese Anpassungen. Sie sollen in einer späteren Revision vorgenommen werden.

5.2.2 Hochwasserschutz / Gewässerraum

Hochwasserschutz

Entlang der östlichen Grenze des Umzonungsperimeters im Gebiet Huebwis fliesst ein öffentliches Gewässer (Dorfbach, Nr. 5.0). Im Umzonungsperimeter liegt weitgehend eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). In einem kleinen Bereich besteht eine mittlere Gefährdung (blauer Bereich, siehe Anhang 6.2, Gefahrenkarte Hochwasser). Es müssen somit geeignete Massnahmen für den Hochwasserschutz getroffen werden.

Im privaten Gestaltungsplan Huebwis, der ja Ursache und Grundlage für die Umzonung Huebwis ist, werden die Massnahmen für den Hochwasserschutz detailliert geregelt (siehe Artikel 21, Hochwasserschutz). Als wesentlichste Massnahme müssen die Erdgeschosse gegenüber dem gewachsenen Terrain angehoben werden. Gemäss Gestaltungsplan liegen die Erdgeschosskoten im Vergleich zum gewachsenen Terrain überall höher als der bei einem HQ300 maximal zu erwartenden Wasserstand. Hauseingänge und Lichtschächte müssen ebenfalls auf die minimalen EG-Koten angehoben werden. Im Weiteren sieht der Gestaltungsplan Massnahmen für die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Belüftungsöffnungen der Unterniveaugaragen vor. Zudem ist ein Abflusskorridor für das Hochwasser vorgesehen. Mit diesen Massnahmen kann ein ausreichender Hochwasserschutz sichergestellt werden.

Gemäss Absprache mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, Sektion Planung, macht es keinen Sinn, in der Bau- und Zonenordnung eine Regelung für den Hochwasserschutz nur für das Gebiet der Umzonung Huebwis zu erlassen. Sollte die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan nicht zustimmen, müsste bei einem allfälligen Bauvorhaben die Hochwassersicherheit im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Gewässerraum

Entlang des Dorfbachs besteht eine rechtsgültige Wasserabstandslinie (festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 28.11.2007, genehmigt von der Baudirektion am 21.07.2008, ARV 86/2008). Die Gewässerabstandslinie verläuft in einem Abstand von 10 m entlang der Parzelle des Dorfbachs. Dieser Abstand sichert einen genügend grossen Raum für die vielfältigen Funktionen des Gewässers. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von 1 m) freizuhalten ist. Mit der bestehenden Gewässerabstandslinie ist diese Forderung einstweilen sichergestellt.

Zudem werden im Gestaltungsplan Huebwis weitergehende Regelungen für die Gestaltung und Zugänglichkeit des Gewässerraumes erlassen (siehe Artikel 15, Absatz 5).

5.2.3 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Das Gebiet der Umzonung Huebwis liegt teilweise im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage (siehe Anhang 6.3). Bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich müssen daher gewisse Vorkehrungen getroffen werden. Um diese sicherstellen zu können, muss eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Die Bau- und Zonenordnung wird daher um den neuen Artikel 17a (siehe Kapitel 4.1) ergänzt.

Bei Bauvorhaben im Gebiet der Umzonung Huebwis muss die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge (AWEL, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge) eingeholt werden. Gemäss Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge muss bei im Konsultationsbereich liegenden Gebäuden eine funktionierende Alarmschutzmassnahme umgesetzt und/oder eine Zwangsbelüftung mit Frischluftansaugung in Bodennähe und gefahrenabgewandt vorgesehen werden.

5.3 Gemeinderat

Gemeinderat

Am 29. September 2015 und am 20. Oktober 2015 hat der Gemeinderat Fällanden die Vorlage für die Teilrevision Ortsplanung 2015 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 verabschiedet.

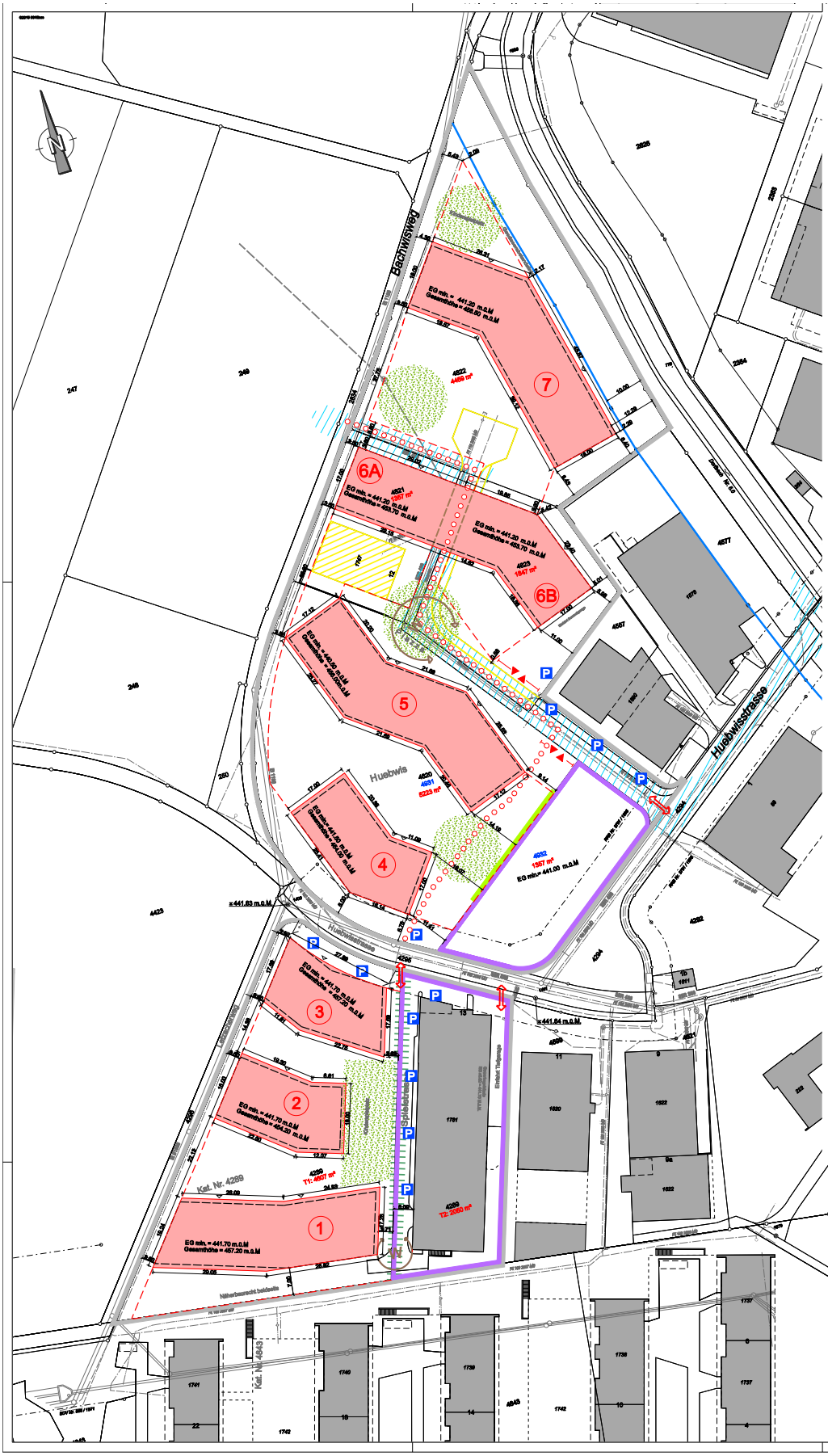
5.4 Gemeindeversammlung

Gemeindeversammlung

Die Vorlage für die Teilrevision 2015 wurde von der Gemeindeversammlung Fällanden am 25. November 2015 behandelt und festgesetzt.

6. Anhang

6.1 Privater Gestaltungsplan Huebwis



Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Privater Gestaltungsplan Huebwis

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümer:

Sereba Immobilien AG .....

Fritz Nussbaum Immobilien AG .....

Heidi Bösch-Wettstein .....

Hans Wettstein .....

Bucher Leichtbau AG .....

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Dübendorf, 18. Juni 2015 / fa.1026

Gossweiler

Plan-Nr.		erstellt		geprüft/freigegeben	
		Datum	Vis.	Datum	Vis.
1		01.09.2009	Buo	01.09.2009	AS
	rev.	17.07.2014	Buo	17.07.2014	AS
	rev.	15.06.2015	Buo	15.06.2015	AS
Dateiname: Fa.1026_GP Huebwis_200.dgn				Format: 70 x 69	

Gossweiler Ingenieure AG
Hochstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

LEGENDE

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche 1 bis 7
- Baubereich für Untergeschoss / Unterniveaugarage
- Gewerbebereiche
- (Spiel-) Platzbereich / Plazza (Lage schematisch)
- Bereich begrünter Sichtschutz
- Durchgangsbereich
- Zufahrt ab öffentlicher Strasse
- Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen (Lage schematisch)
- Spielstrasse (schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Bereich oberirdische Parklerung (Lage schematisch)
- Abbruch vorgesehen

Information

- Verkehrsbaulinie
- Gewässerabstandslinie
- Gebäude gemäss Richtprojekt
- Abflusskorridor Hochwasser (schematisch)
- Mischwasserkanal bestehend
- Regenwasserkanal (Drainage) bestehend
- Wasserleitung bestehend
- Stromleitung bestehend
- Gasleitung bestehend
- Kabelfernsehen bestehend

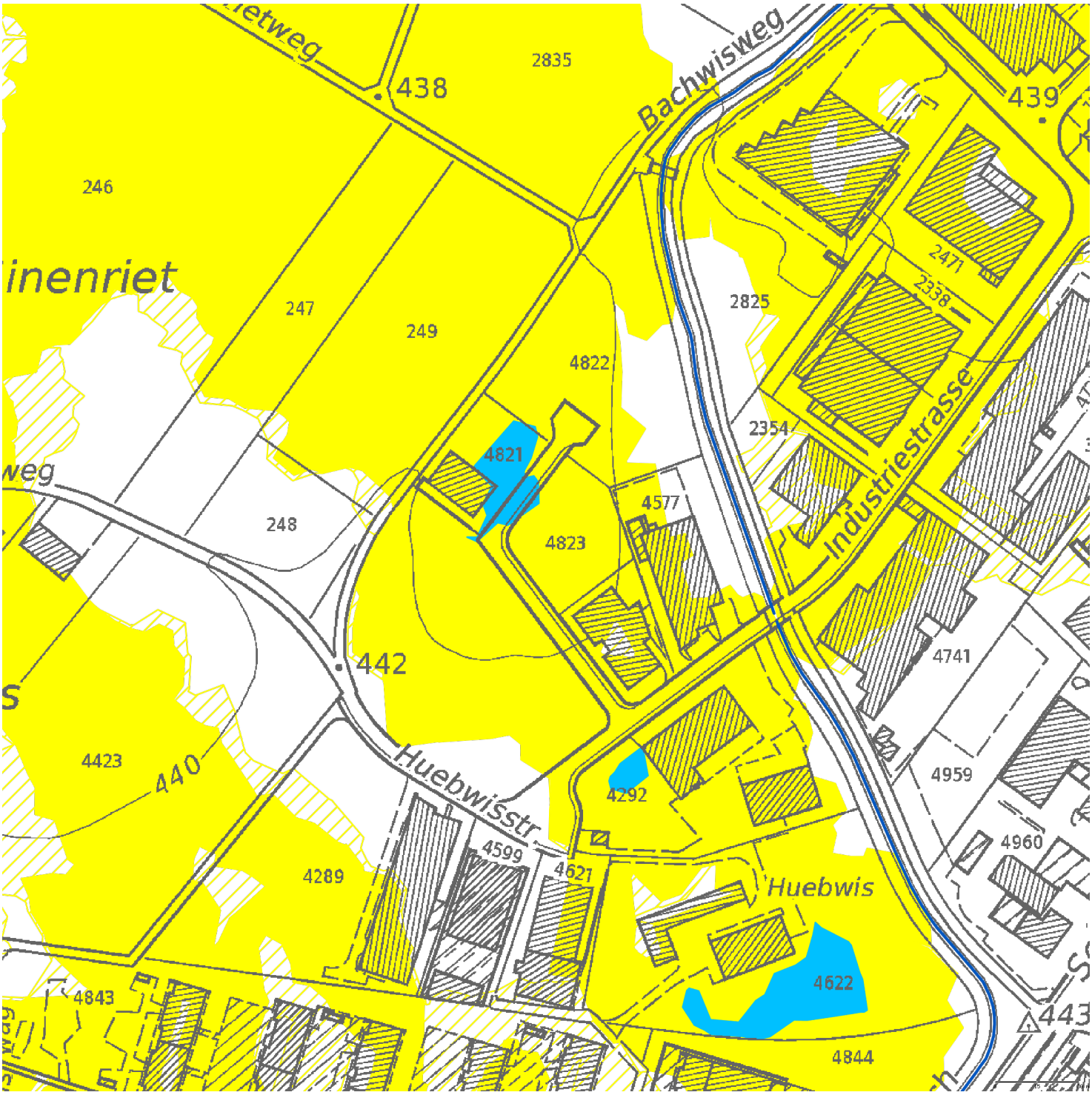
6.2 Gefahrenkarte Hochwasser

Naturgefahrenkartierung

Zentrum: [690747.62,247928.01]
Massstab 1:2000

Synoptische Gefahrenkarte

Gemeinde: Fällanden



© GIS-ZH, Kanton Zürich

12.06.2015 14:37:02

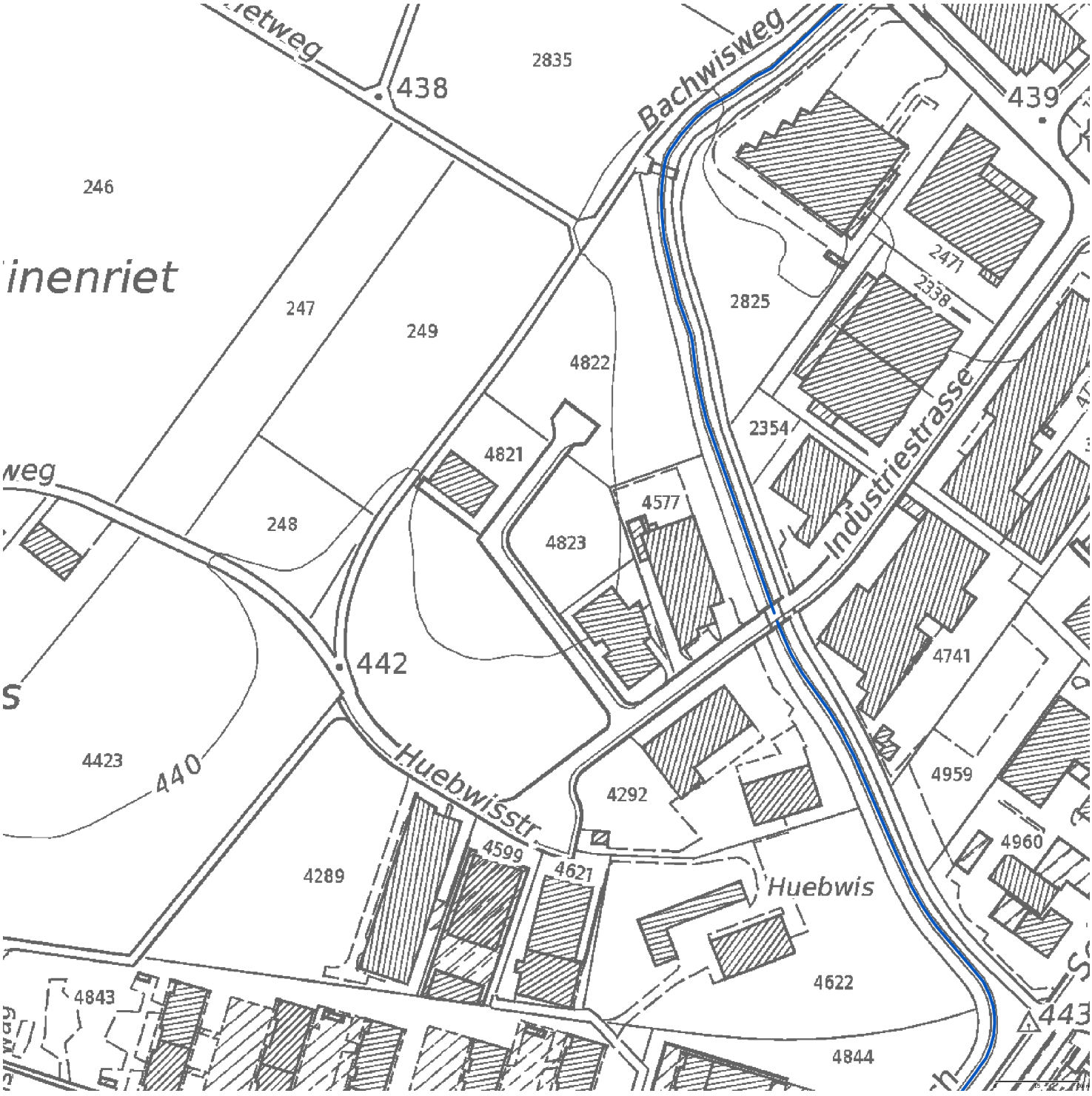
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Naturgefahrenkartierung

Zentrum: [690747.62,247928.01]
Massstab 1:2000

Wassertiefe HQ30

Gemeinde: Fällanden



© GIS-ZH, Kanton Zürich

12.06.2015 14:37:03

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Naturgefahrenkartierung

Zentrum: [690747.62,247928.01]
Massstab 1:2000

Wassertiefe HQ100

Gemeinde: Fällanden

© GIS-ZH, Kanton Zürich

12.06.2015 14:37:03

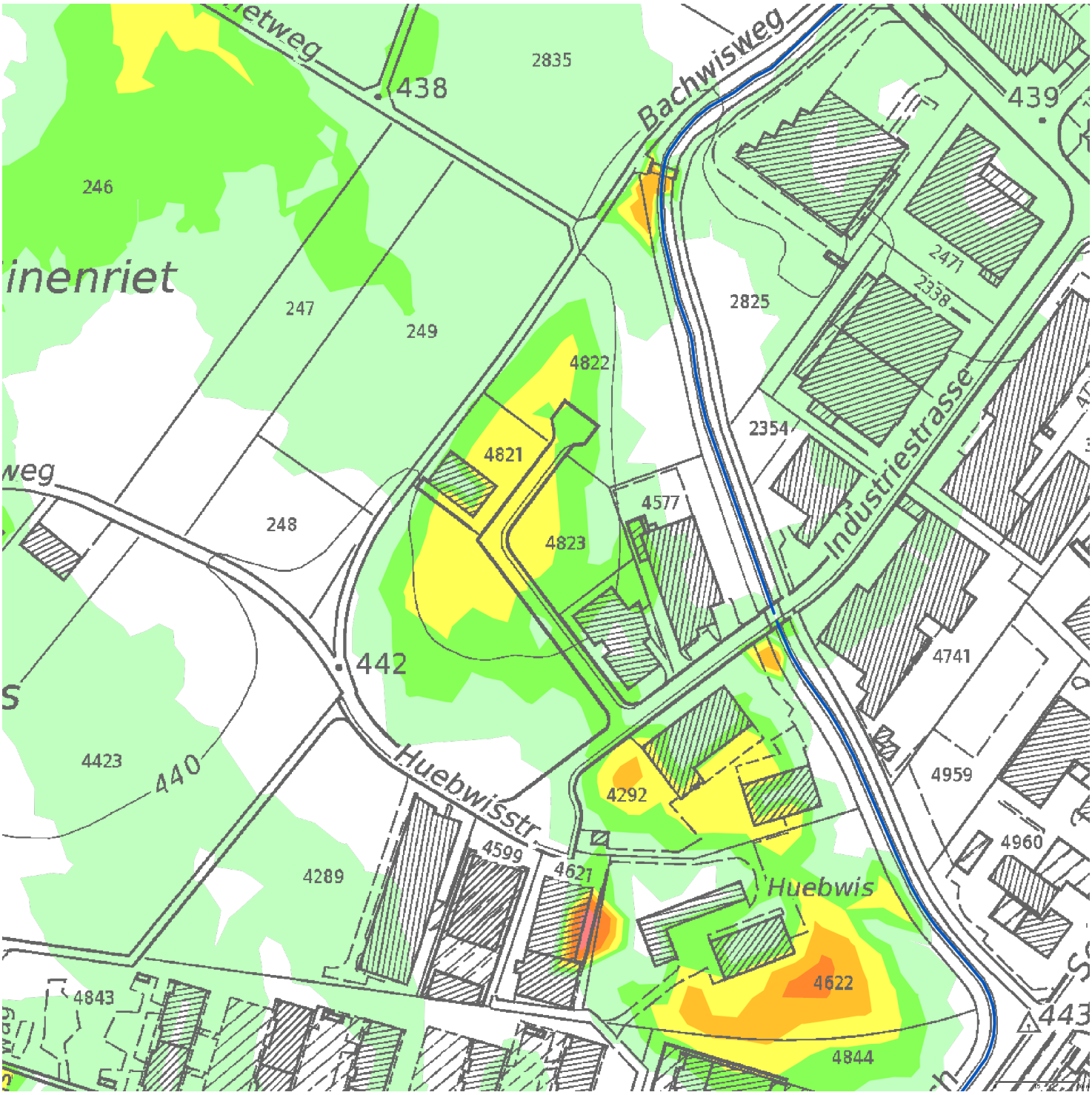
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Naturgefahrenkartierung

Zentrum: [690747.62,247928.01]
Massstab 1:2000

Wassertiefe HQ300

Gemeinde: Fällanden



© GIS-ZH, Kanton Zürich

12.06.2015 14:37:04

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Legende: Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung

Legende: Wassertiefen HQ30/100/300

- < 0.25 m
- 0.25 bis < 0.5 m
- 0.5 bis < 0.75 m
- 0.75 bis < 1 m
- 1 bis < 1.5 m
- 1.5 bis < 2 m
- >= 2 m

Wassertiefenpunkte HQ100 (Daten vor 2006)

- Koten (Beispiel: 446.7 Meter ü.M.)
- Tiefen (Beispiel: 0.1 m)

Legende: Seehochwasser HQ30/100/300

- Seehochwasser

Legende: Weitere Signaturen

- Untersuchungsperimeter
- noch ohne Gefahrenkarte
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
- zur Zeit in Revision
- öffentliche Oberflächengewässer offen
- öffentliche Oberflächengewässer eingedolt
- Gemeindegrenzen

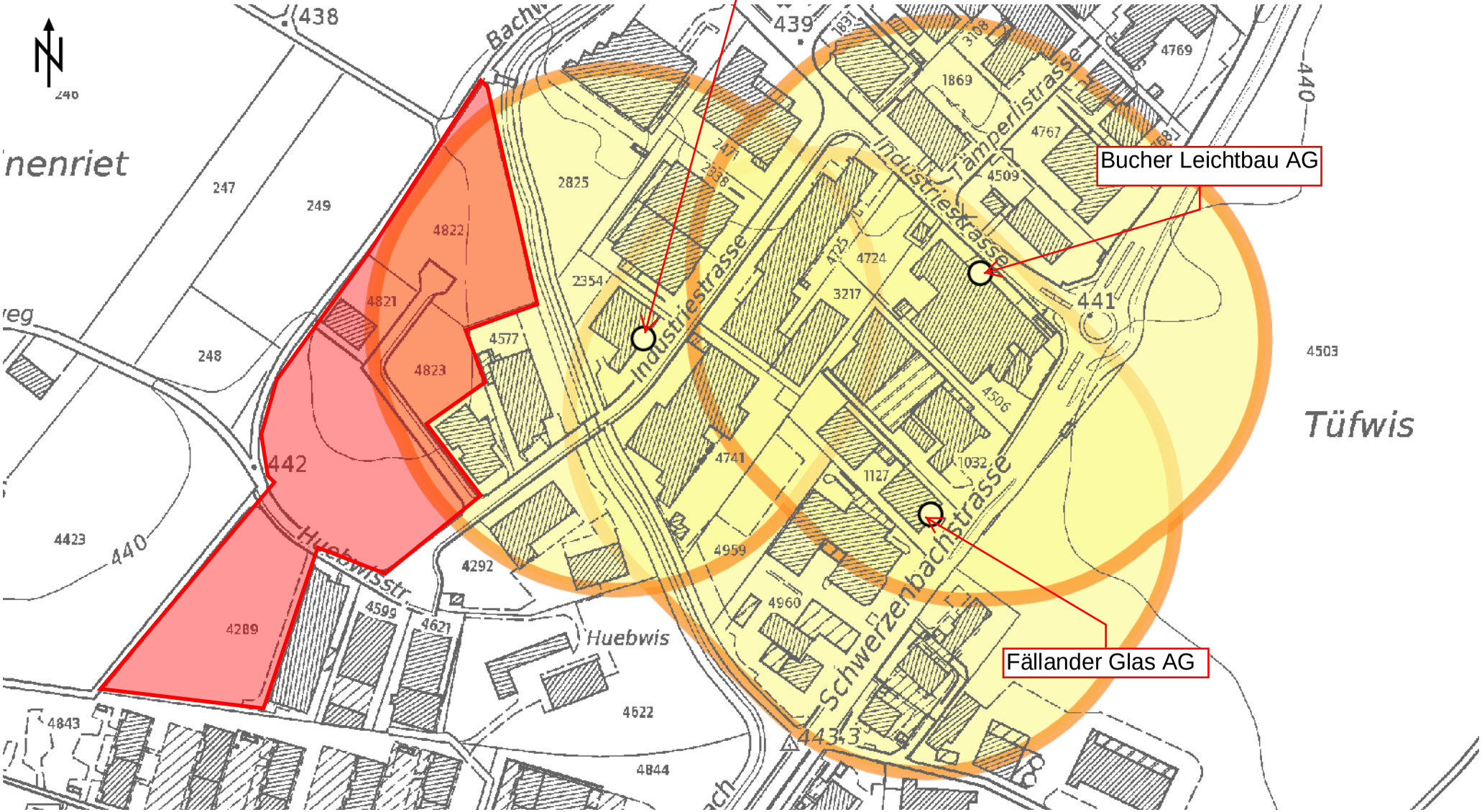
© GIS-ZH, Kanton Zürich

6.3 Chemie-Risikokataster

Kanton Zürich GIS-Browser
http://web.maps.zh.ch

Chemie-Risikokataster

Zentrum: [690897.77,247912.67]
Massstab 1:2500
0 20 40 60m



© GIS-ZH, Kanton Zürich

16.05.2014 11:26:25

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Teilrevision Ortsplanung 2015

Bericht zu den nicht bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

10. Juli 2015 (rev. 20.10.2015)

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH – 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

2. Teilweise berücksichtigte Einwendungen 4
2.1 Einwendung Mobilfunkanbieter 4
2.2 Einwendung IG strahlungsarmes Fällanden 5

Auftraggeber: **Gemeinderat Fällanden**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
Bearbeitung:
– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / SIA / FSU / Planer REG A

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 15. April 2014 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision der Ortsplanung zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 2. Mai 2014 bis 2. Juli 2014 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind drei Einwendungen eingegangen. Eine Einwendung wurde berücksichtigt. Die nicht bzw. nur teilweise berücksichtigten Einwendungen werden im vorliegenden Bericht behandelt.

2. Teilweise berücksichtigte Einwendungen

2.1 Einwendung Mobilfunkanbieter

Einwendung Mobilfunkanwender

Verschiedene Mobilfunkanbieter verlangen in einer gemeinsamen Einwendung, dass der neue Art. 40a BZO so ausgestaltet werde, dass die Versorgung des ganzen Gemeindegebietes noch möglich sei. Sie schlagen diesbezüglich eine Formulierung vor, die generell Mobilfunkanlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung nicht nur in der Gewerbezone, sondern auch in anderen Zonen, insbesondere generell in Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässt.

Wenn der Begriff der Quartierversorgung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausgelegt wird – etwas anderes darf der Baubehörde der Gemeinde nicht unterstellt werden – kann die Versorgung des Gemeindegebietes mit der teilweise im Sinne der Einwender überarbeiteten Regelung vollumfänglich gewährleistet werden. Das Kaskadenmodell stellt sicher, dass die ideelle Belastung der Bewohner minimiert wird, ohne die Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen zu verhindern oder unzumutbar zu erschweren. Das Bundesgericht hat auch klar festgehalten, dass die Anforderungen an das Scheitern der Standortwahl in einer Zone höherer Priorität nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen.

Der Nachweis ist in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung konkretisiert worden. Funktechnische Nachweise können mit Abdeckkarten erbracht werden. Durchgeführte Enteignungsverfahren werden nicht verlangt; es genügt, dass der einzelne Mobilfunkbetreiber ernsthaft und mit erheblichem Aufwand nach einem Standort in der tieferen Prioritätsklasse gesucht hat, aber trotz marktüblicher Offerte mit keinem Grundeigentümer eine Einigung erzielen konnte.

Die Differenzierung in Stufen erweist sich als sinnvoll und in jedem Fall als verhältnismässig, soll doch aus sachlichen Gründen (Minimierung der ideellen Immissionen für die Bevölkerung) zwischen

- Arbeitsplatzzonen,
- Mischzonen (ES III) und

- reinen Wohnzonen / Zonen, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig sind (ES II)

differenziert werden.

Der Ausschluss von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in den Kernzonen wurde vom Baurekursgericht für zulässig erklärt (BRGE IV Nrn. 0049-0050/2013 vom 25. April 2013). Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2 Einwendung IG strahlungsarmes Fällanden

Einwendung IG strahlungsarmes Fällanden

Die IG strahlungsarmes Fällanden möchte – wie schon der Name besagt – die Bevölkerung von Fällanden vor nichtionisierender Strahlung schützen. Dies kann in Planungs- und Bewilligungsverfahren nur im Rahmen der Umweltgesetzgebung des Bundes erfolgen.

Sendeanlagen zur lokalen Versorgung (Quartierversorgung) können grossflächig nicht ausgeschlossen werden. Das Kaskadenmodell verfolgt primär den Zweck, die ideellen Immissionen zu minimieren.

Die nunmehr vorgeschlagene Priorisierung nimmt Rücksicht auf die Zonierung des Gemeindegebietes. Es soll eine vernünftige Abdeckung gewährleistet bleiben.

Ein genereller Ausschluss von visuell als solche wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in allen reinen Wohnzonen ist nicht möglich. In den Kernzonen hingegen wurde dies vom Baurekursgericht für zulässig erklärt (siehe dazu Einwendung Mobilfunkanwender).

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung und Privater Gestaltungsplan «Huebwis» Publikation des Inkrafttretens

Fällanden. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 27.05.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welcher die Gemeindeversammlung Fällanden mit Beschluss vom 25. November 2015 zugestimmt hat, ist von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung 0722/16 vom 27. Mai 2016 genehmigt worden.

Ferner hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung 0119/16 vom 27. Mai 2016 den privaten Gestaltungsplan «Huebwis», welcher die Gemeindeversammlung Fällanden ebenfalls mit Beschluss vom 25. November 2015 zugestimmt hat, festgesetzt.

Die Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan «Huebwis» wurden am 10. Juni 2016 amtlich publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 22. Juli 2016 ist kein Rechtsmittel erhoben worden.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Fällanden

00162927