



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Entwurf, 28.4.2016

Teilrevision Ortsplanung 2016

Zonenplan 1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30.11.2016

Namens der Gemeindeversammlung

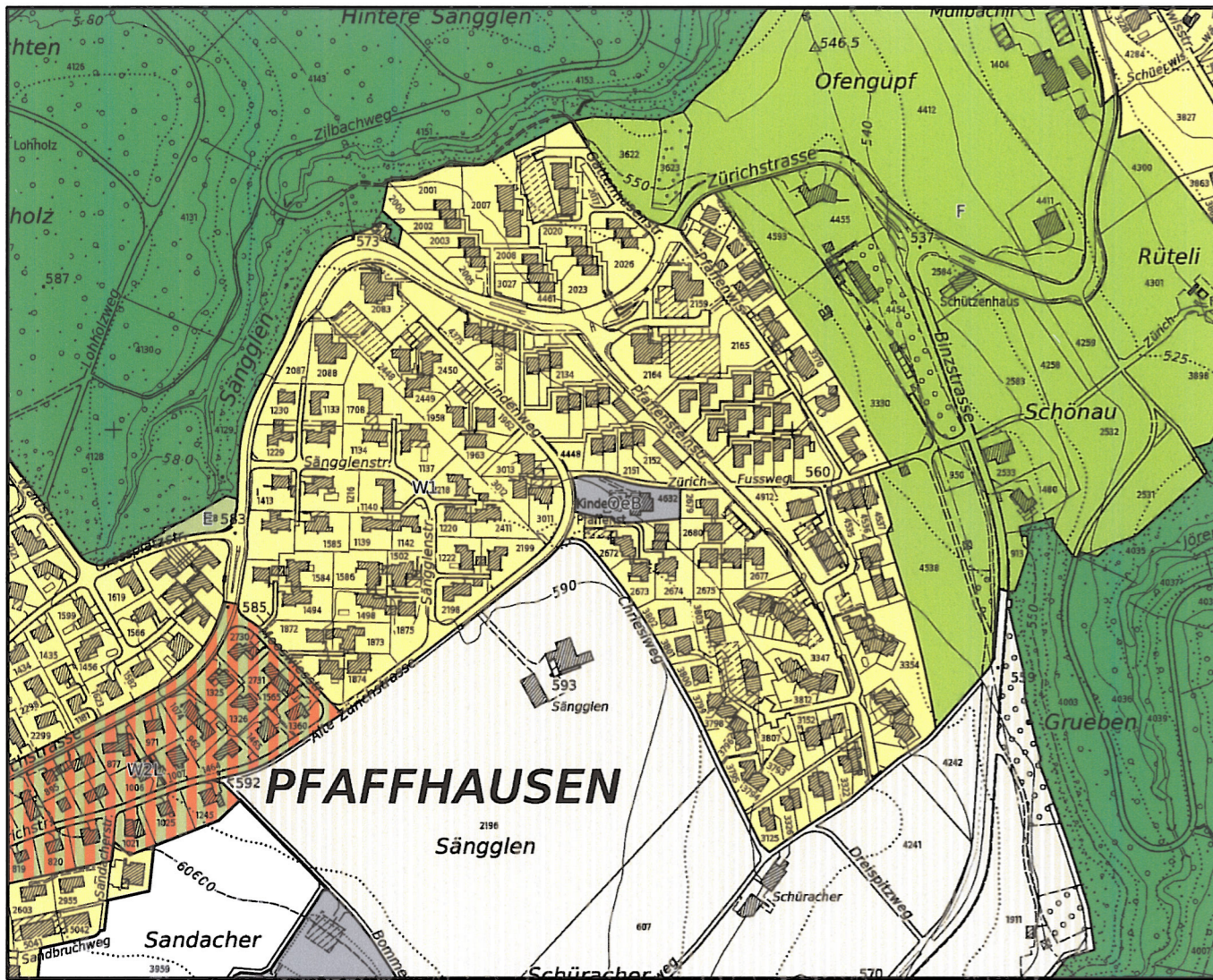
Der Präsident:

Die Schreiberin:

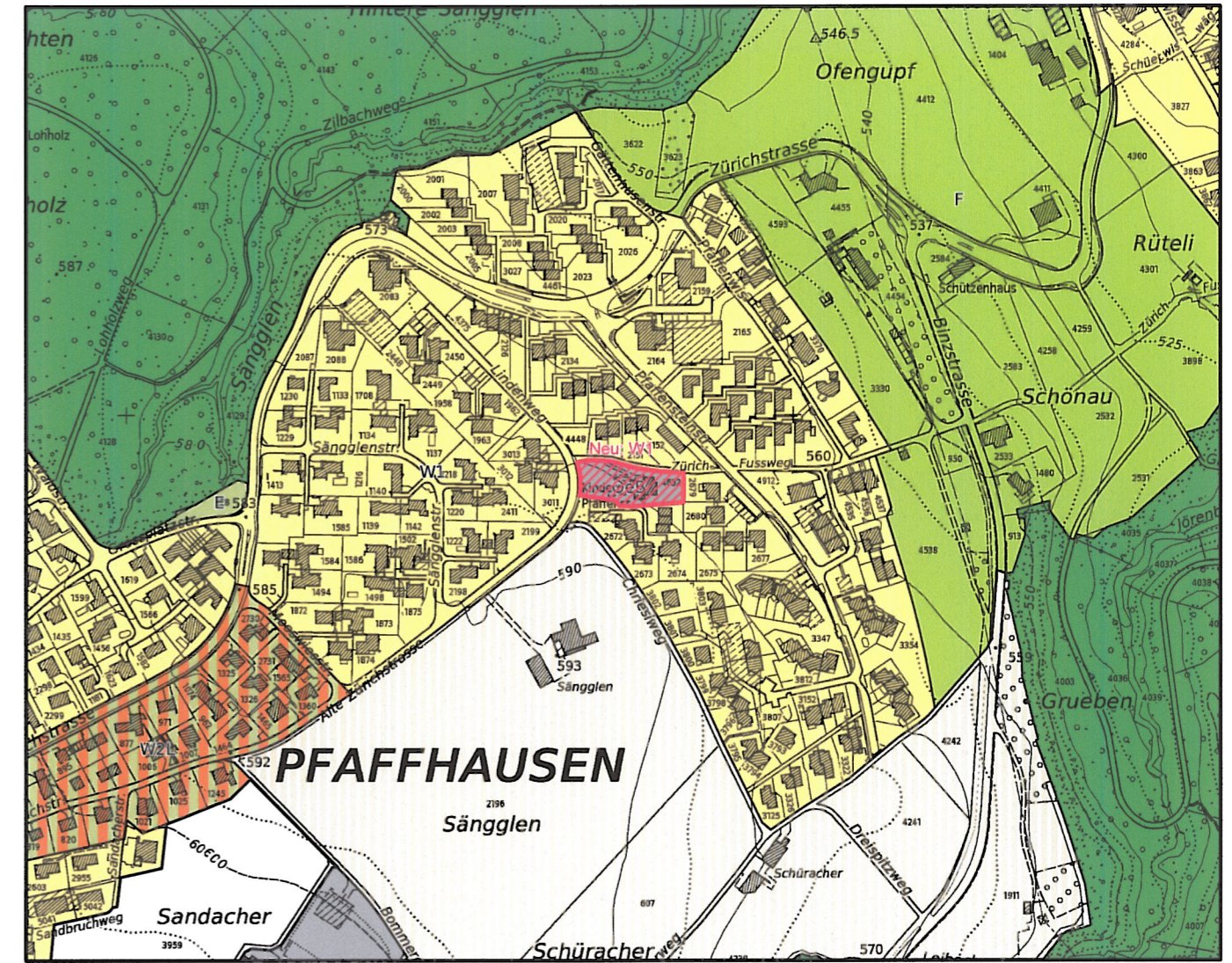
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.


Für die Baudirektion:

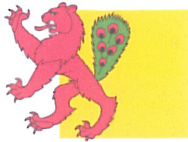


Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

 Änderung: neu Wohnzone eingeschossig (W1) / ES II



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Entwurf, 28.4.2016

Teilrevision Ortsplanung 2016

Zonenplan 1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30.11.2016

Namens der Gemeindeversammlung

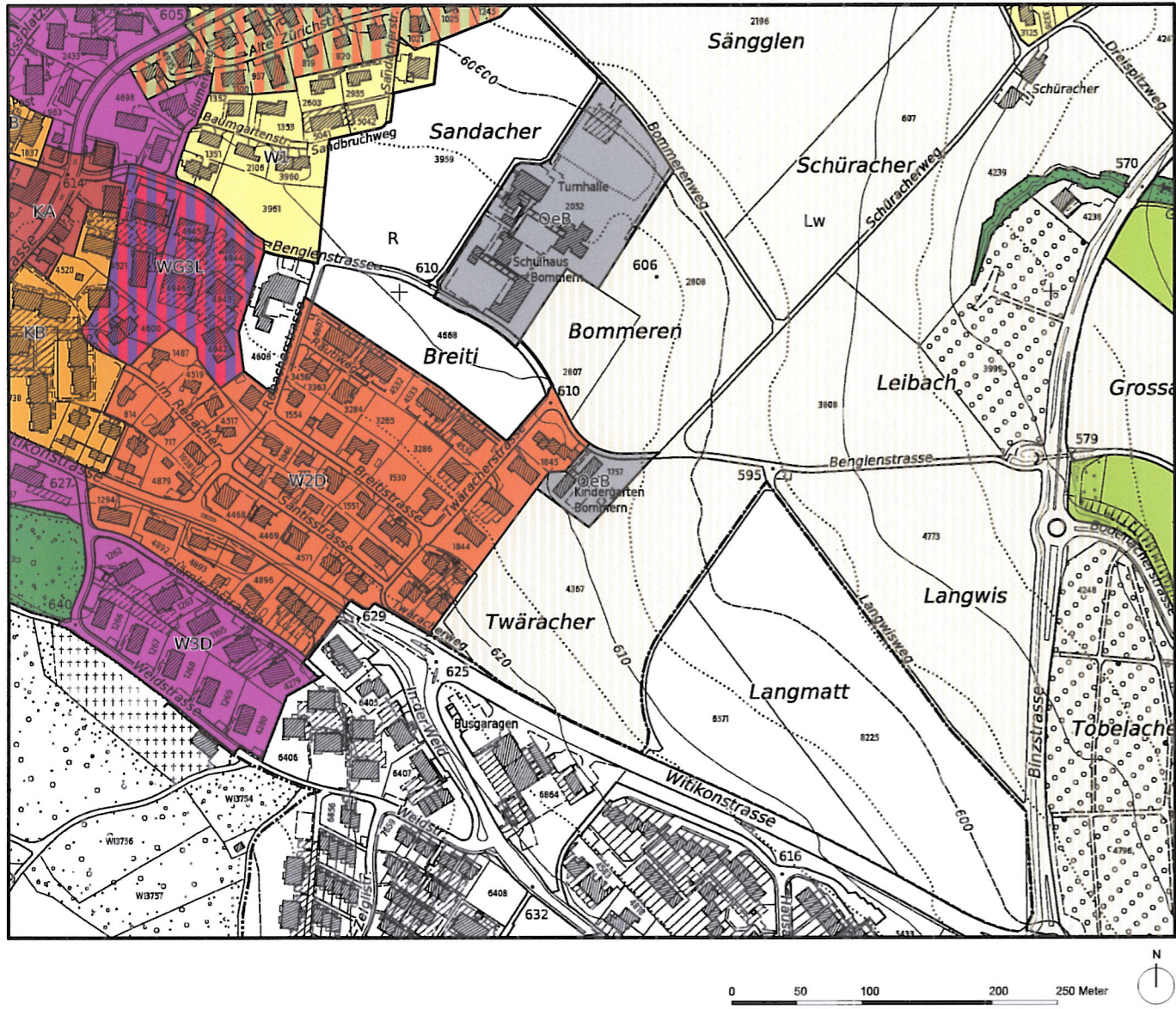
Der Präsident:

Die Schreiberin:

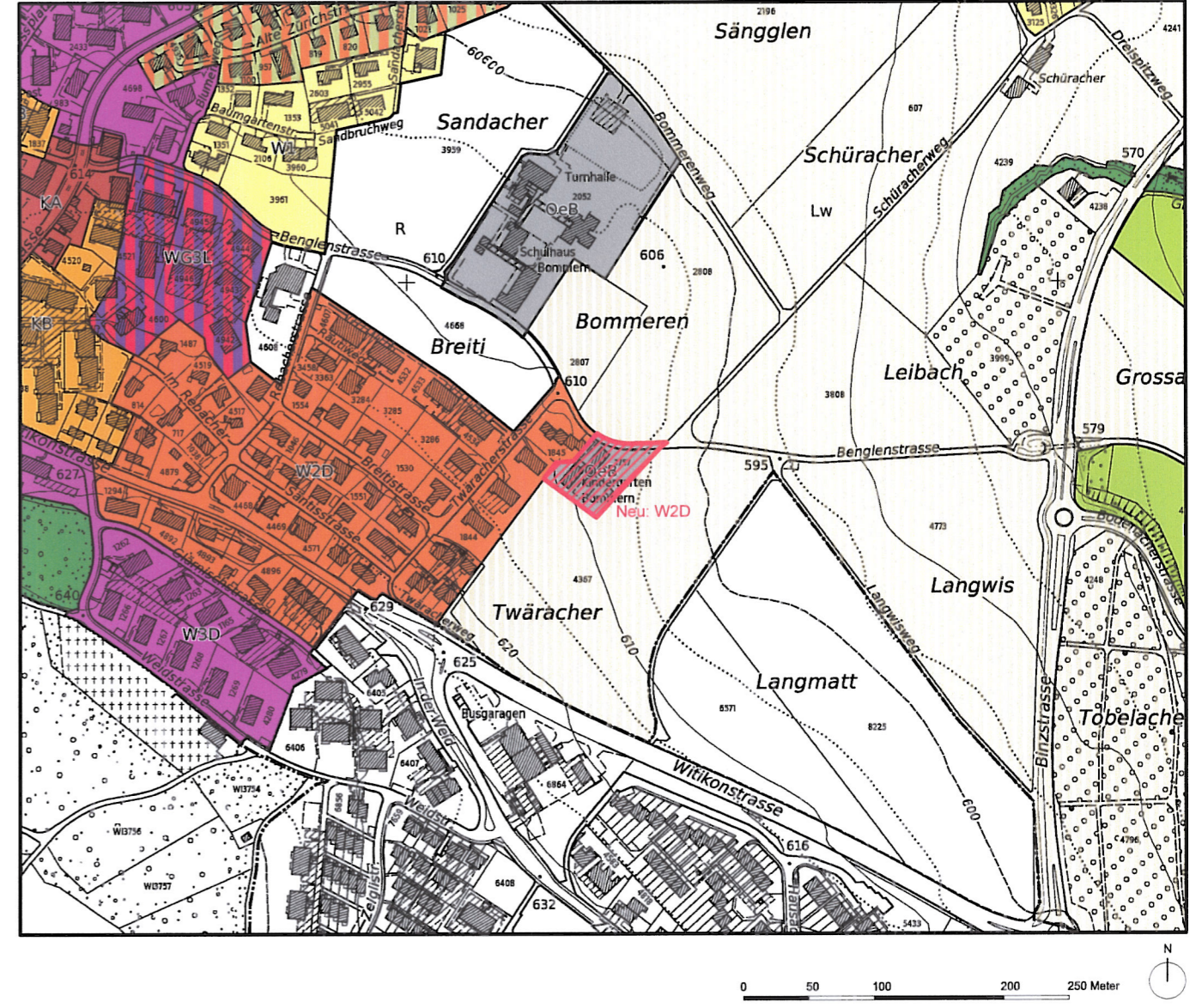
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.


Für die Baudirektion:



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

 Änderung: neu Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D) / ES II



Entwurf, 28.4.2016

Teilrevision Ortsplanung 2016

Zonenplan 1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30.11.2016

Namens der Gemeindeversammlung

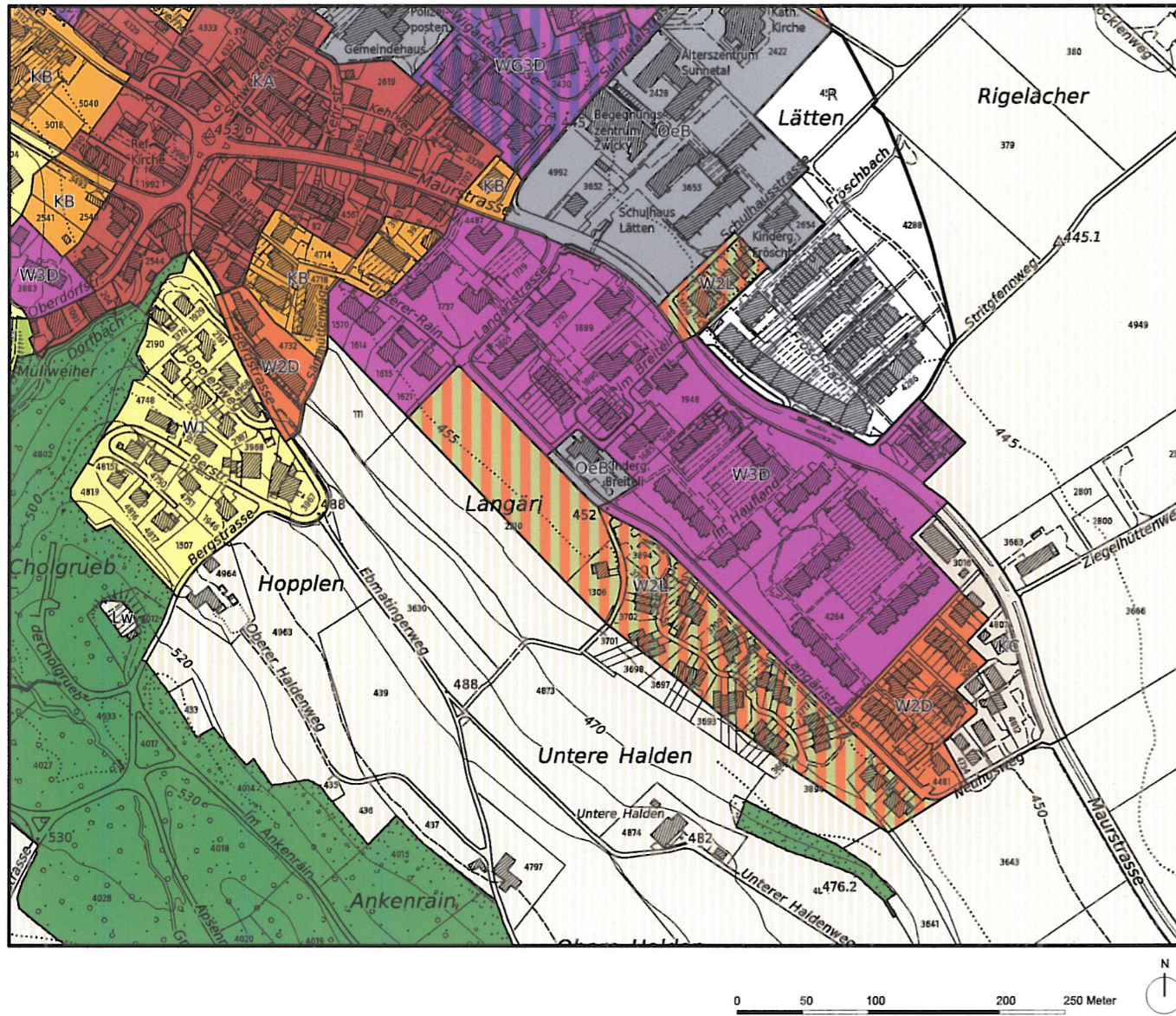
Der Präsident:

Die Schreiberin:

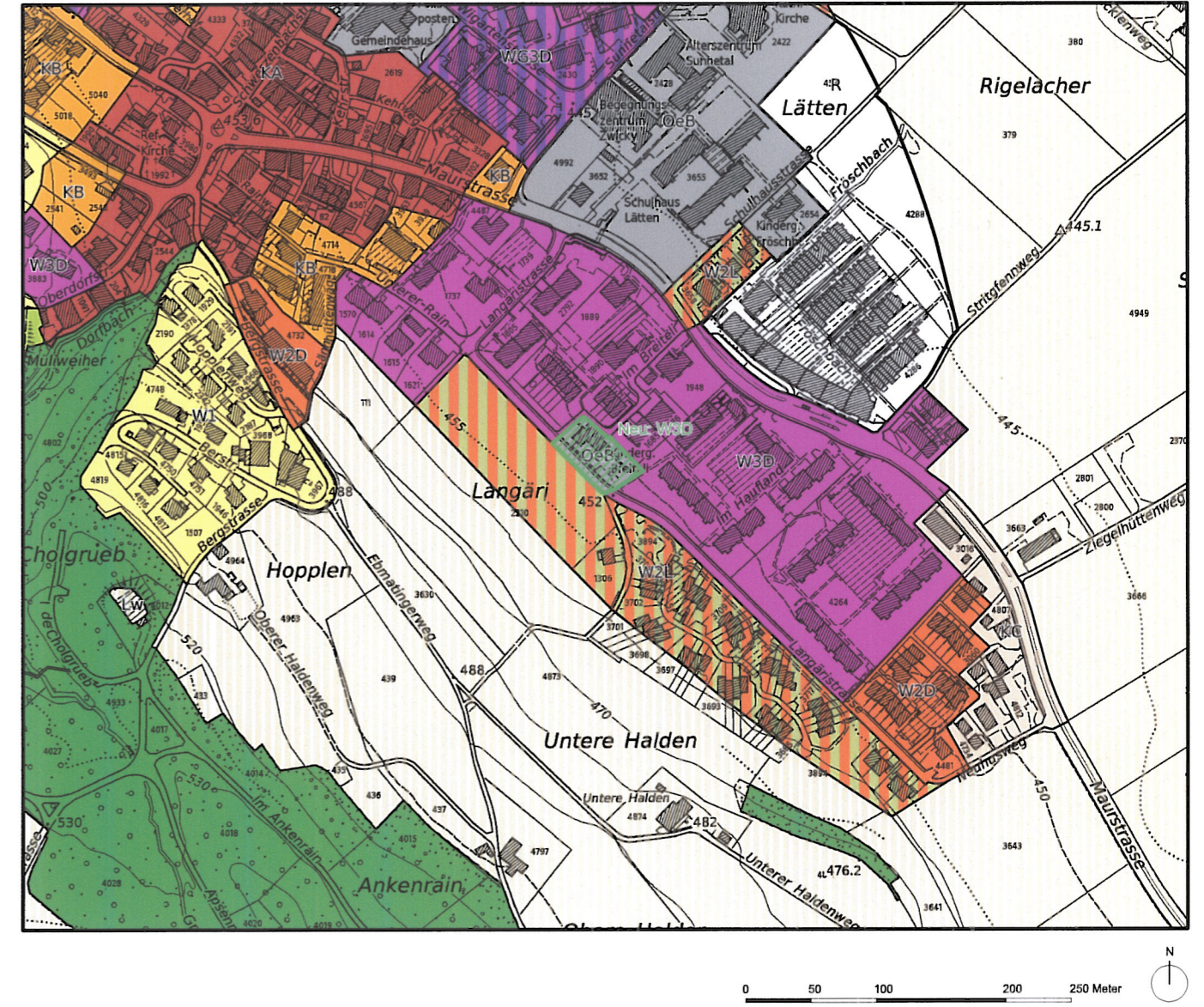
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.


Für die Baudirektion:



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

 Änderung: neu Wohnzone dreigeschossig, dicht (W3D) / ES II



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Entwurf, 28.4.2016

Teilrevision Ortsplanung 2016

Zonenplan 1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30.11.2016

Namens der Gemeindeversammlung

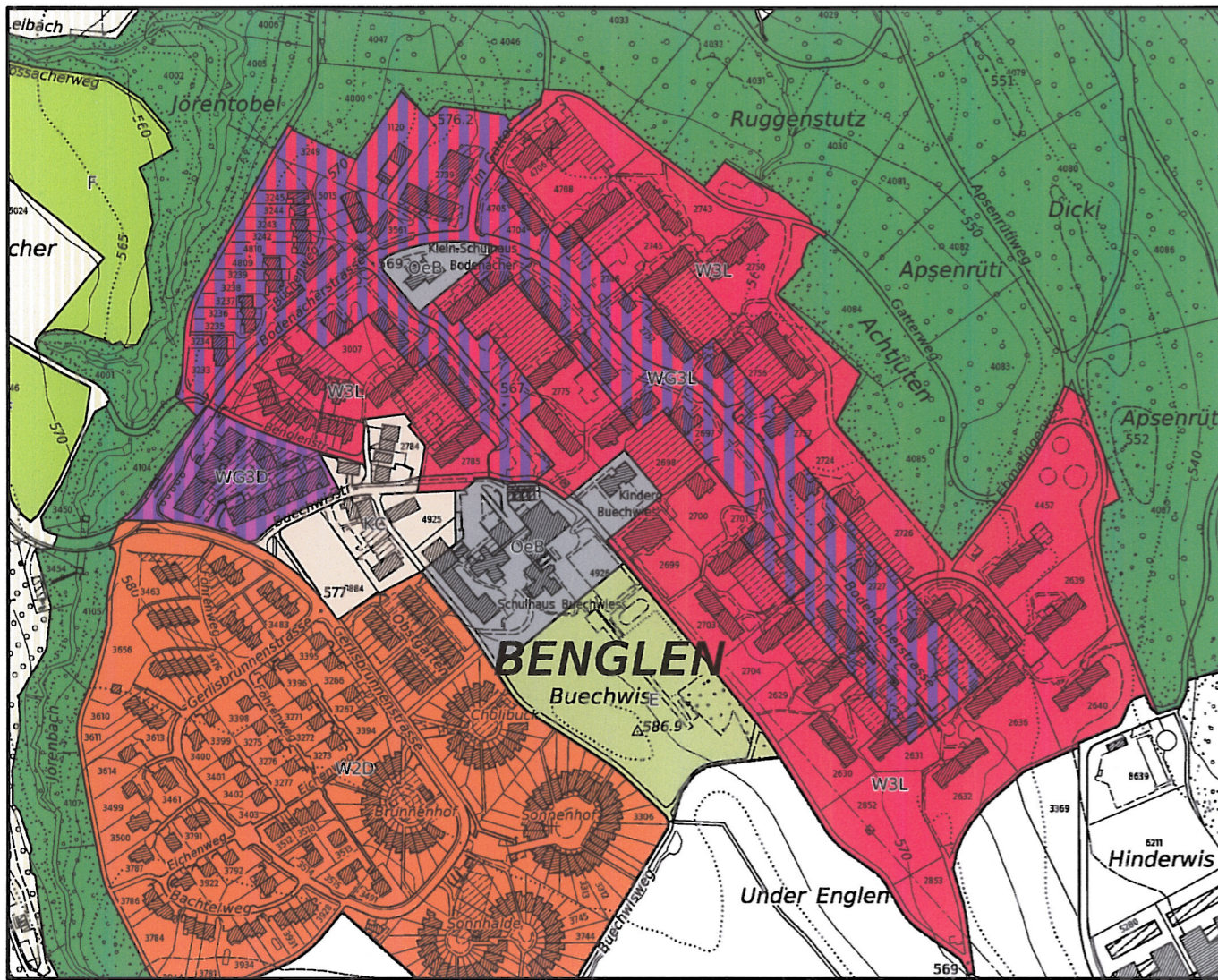
Der Präsident:

Die Schreiberin:

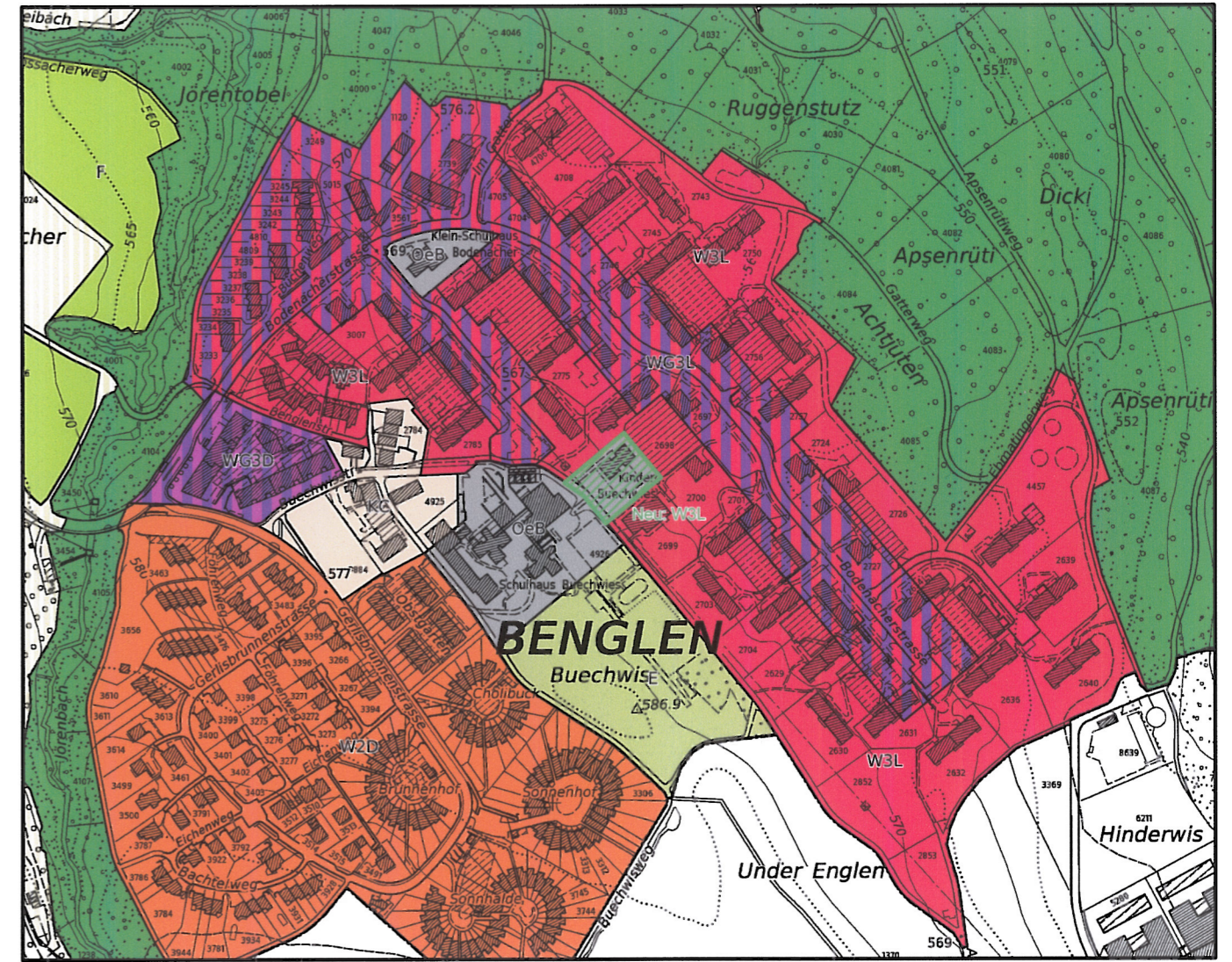
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.


Für die Baudirektion:

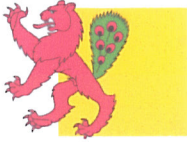


Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

-  Änderung: neu Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L) / ES II



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Entwurf, 28.4.2016

Teilrevision Ortsplanung 2016

Zonenplan 1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30.11.2016

Namens der Gemeindeversammlung

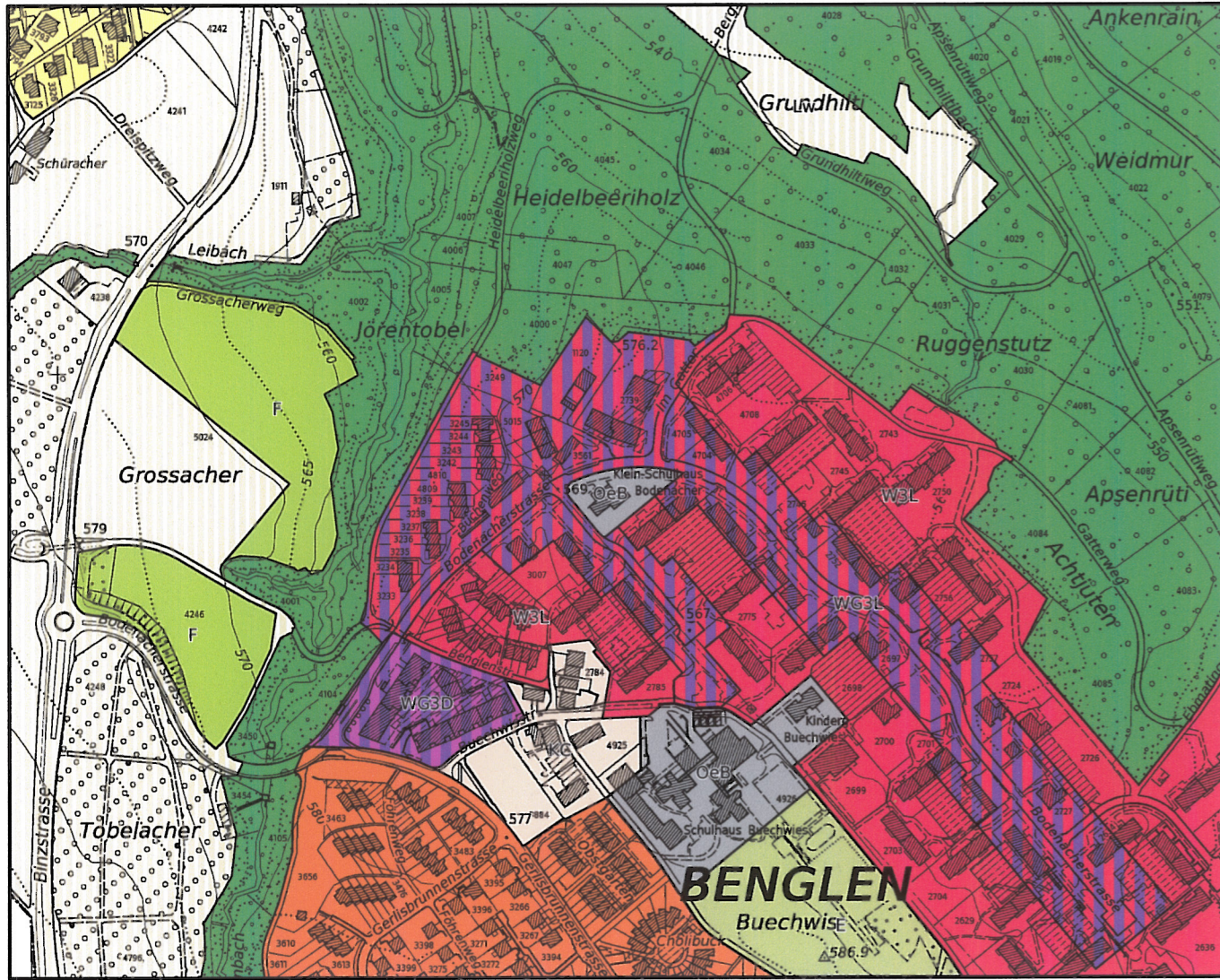
Der Präsident:

Die Schreiberin:

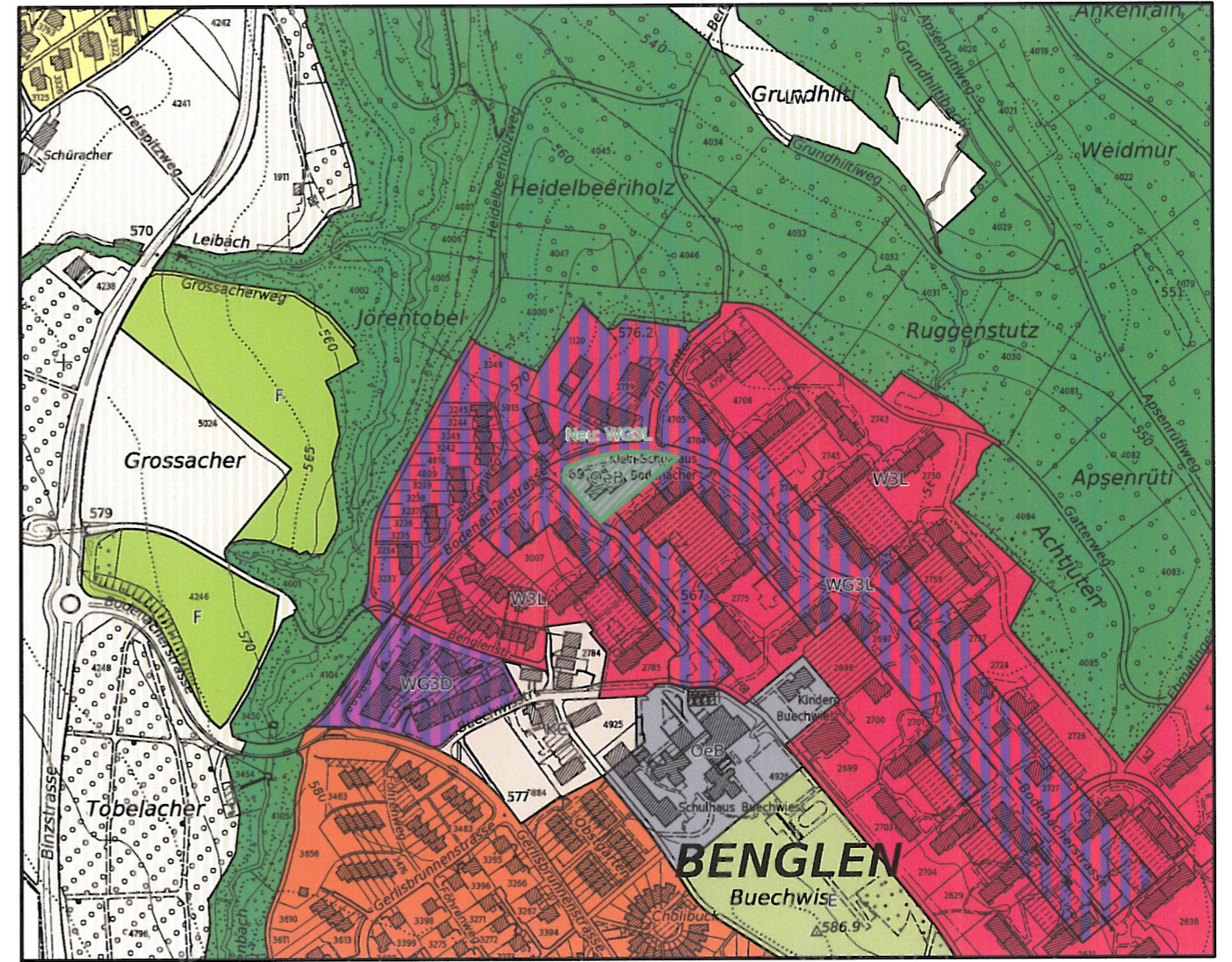
Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:



Informationsinhalt
(Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan)



Genehmigungsinhalt

 Änderung: neu Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, locker (WG3L) / ES II



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Teilrevision Ortsplanung 2016

Bericht nach Art. 47 RPV

Entwurf, 28. April 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Handlungsbedarf.....	3
1.2 Liegenschaftenstrategie der Schule.....	3
2. Umzonung Kindergartenareale	5
3. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung	9
3.1 Öffentliche Auflage / Anhörung	9
3.2 Kantonale Vorprüfung.....	9
3.3 Gemeinderat	9
3.4 Gemeindeversammlung	9

Auftraggeber: **Gemeinderat Fällanden**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**

Bearbeitung:

– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / SIA / FSU / Planer REG A



1. Einleitung

1.1 Handlungsbedarf

Teilrevision 2015	<p>Am 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, eine Teilrevision der Fällander Ortsplanung in die Wege zu leiten. Diese Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 festgesetzt.</p>
Schulgemeinde Fällanden	<p>Im August 2013 hat die Schulgemeinde Fällanden ein Umzonungsgesuch für Kindergärten eingereicht. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden.</p> <p>Am 14. Januar 2014 hat der Gemeinderat diese Umzonungen mangels nachvollziehbarer Immobilienstrategie der Schule abgelehnt. Danach hat die Schulgemeinde dem Gemeinderat ihre Liegenschaftstrategie vorgestellt und gleichzeitig darum gebeten, noch einmal auf den Entscheid zurück zu kommen (Rückkommensantrag).</p> <p>Dieser Rückkommensantrag wurde vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 gutgeheissen. Da die Bearbeitung der Teilrevision 2015 schon weit fortgeschritten war, konnten die Umzonungen der Kindergärten der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 nicht mehr vorgelegt werden. Dies soll nun in einer weiteren Teilrevision erfolgen.</p>

1.2 Liegenschaftstrategie der Schule

Steigende Schülerzahlen	<p>Wegen der steigenden Schülerzahlen braucht die Schule Fällanden dringend mehr Schulraum. Es fehlen im Moment zwei Kindergärten, und für die Tagesbetreuung der Schüler und Schülerinnen muss mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind die bestehenden Kindergärten teilweise sanierungsbedürftig und verfügen nicht über genügend Erweiterungspotenzial.</p>
Dezentrale Lage der Kindergärten	<p>Ein weiteres Problem ist die dezentrale Lage einiger Kindergärten. Sie verhindert die heute übliche stufenübergreifende Zusammenarbeit in den Schulen. Zudem müssen jene Kindergärtler, welche die Betreuungsangebote der Schule nutzen, den Weg vom Kindergarten</p>

	zum jeweiligen Schulhaus über Mittag oder nach dem Kindergarten jeweils alleine bewältigen.
Aktuelle Strategie	Gemäss aktueller Liegenschaftenstrategie der Schule Fällanden sollen die Kindergärten direkt in die Schulhausareale integriert oder näher an die Schulhäuser angebunden werden.
Verkauf Kindergarten-Areale	Diese Strategie hat zur Folge, dass zukünftig einige der bestehenden Kindergarten-Areale nicht mehr gebraucht werden und somit verkauft werden könnten. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Kindergarten-Grundstücke könnten neue Schulgebäude mitfinanziert werden.
Umzonung in eine Wohnzone	Um die Grundstücke verkaufen zu können, ist eine Umzonung der Kindergärten von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone notwendig. Dies schafft für die Schulgemeinde Fällanden die nötige Planungssicherheit, um die Strategie umsetzen zu können.
Rückfallebene	Sollten die von der Schulgemeinde geplanten Projekte nicht umgesetzt werden können, kann die bestehende Nutzung der Kindergärten auch bei einer Umzonung erhalten bleiben. Der Betrieb der Kindergärten ist auch in einer Wohnzone möglich.
Erstes Projekt	<p>Ein erstes Projekt gemäss der neuen Strategie ist bereits am Laufen. An der Gemeindeversammlung der Schule vom 25. November 2015 wurde ein Kredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für ein neues Schulgebäude beim Schulhaus Lätten in Fällanden gutgeheissen. In diesem neuen Schulgebäude sollen sieben Kindergärten mit dem dazugehörigen Aussenbereich sowie vier Betreuungsräume für die Tagesstrukturen erstellt werden.</p> <p>Der Gesamtleistungswettbewerb soll bis Juli 2016 abgeschlossen sein. Danach soll der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 der Projektierungskredit beantragt werden.</p>

2. Umzonung Kindergartenareale

Umzonungsantrag Wie bereits erwähnt, ist im August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung der Kindergarten-Areale eingegangen. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden.

Am 23. Juni 2015 hat der Gemeinderat den Antrag gutgeheissen. In der vorliegenden Teilrevision sollen diese Umzonungen nun vollzogen werden.

Es handelt sich dabei um folgende Kindergarten-Areale (siehe Abbildungen nächste Seiten):

Umzonung
Kindergärten

Kindergarten	Zone alt	Zone neu	ES ¹ neu	Abbildung
Kindergarten Breiteli, Fällanden	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, dicht (W3D)	II	1
Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone eingeschossig (W1)	II	2
Kindergarten Bommern, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D)	II	3
Kindergarten Buechwies, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L)	II	4
Kindergarten Bodenacher, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, locker (WG3L)	II	5

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV).



Kindergarten Breiteli

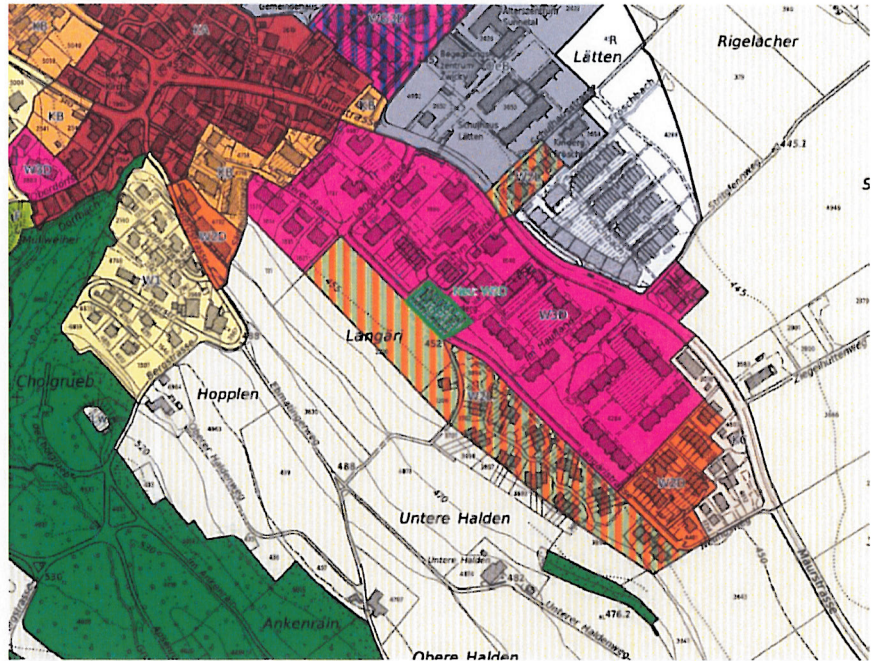


Abbildung 1: Umzonung Kindergarten Breiteli, Fällanden, neu W3D / ES II

Kindergarten Pfaffenstein

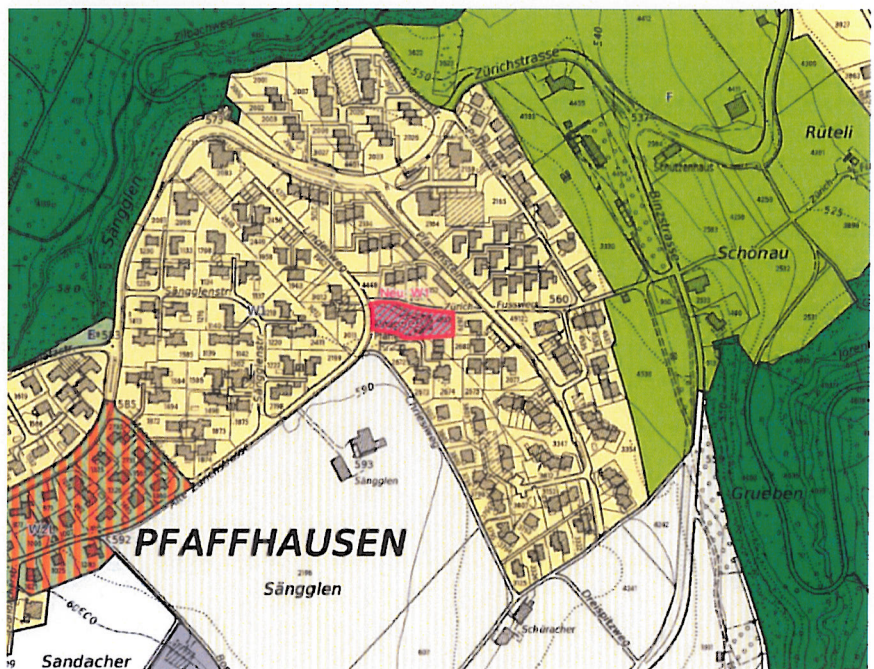


Abbildung 2: Umzonung Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen, neu W1 / ES II





Kindergarten
Bommern

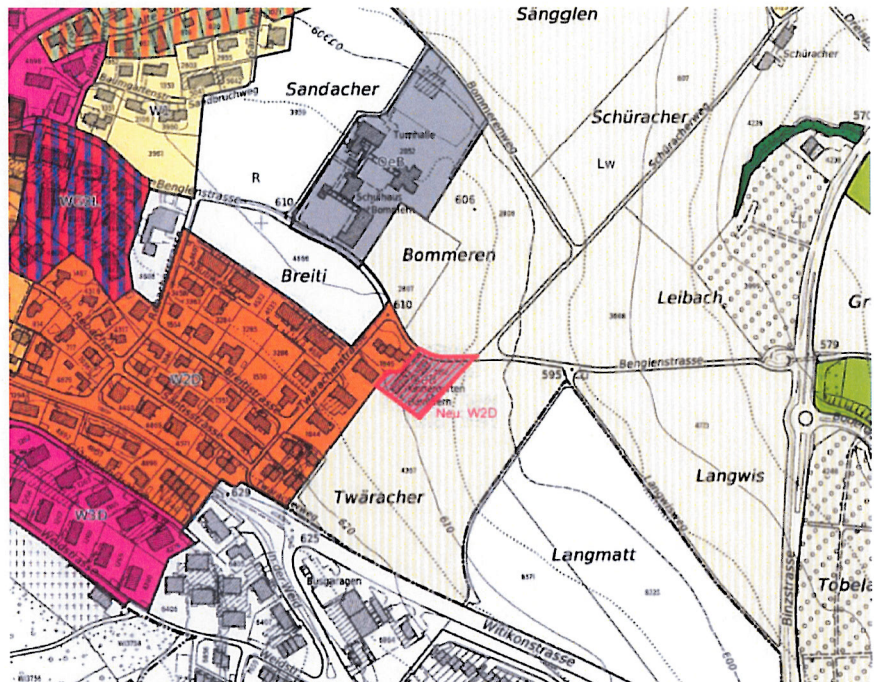


Abbildung 3: Umzonung Kindergarten Bommern, Pfaffhausen, neu W2D / ES II

Kindergarten
Buechwies

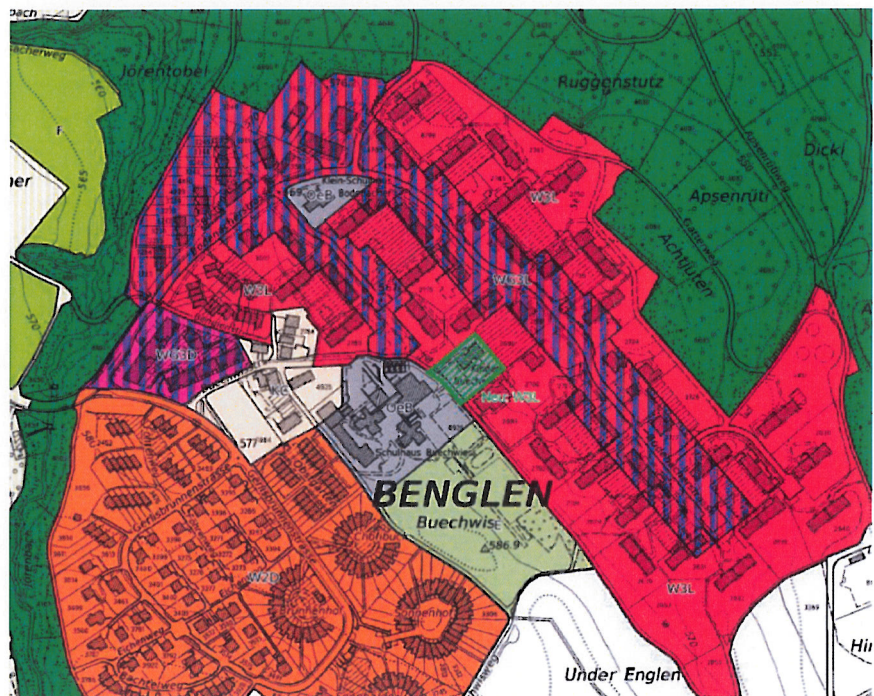


Abbildung 4: Umzonung Kindergarten Buechwies, Benglen, neu W3L / ES II



Kindergarten Bodenacher

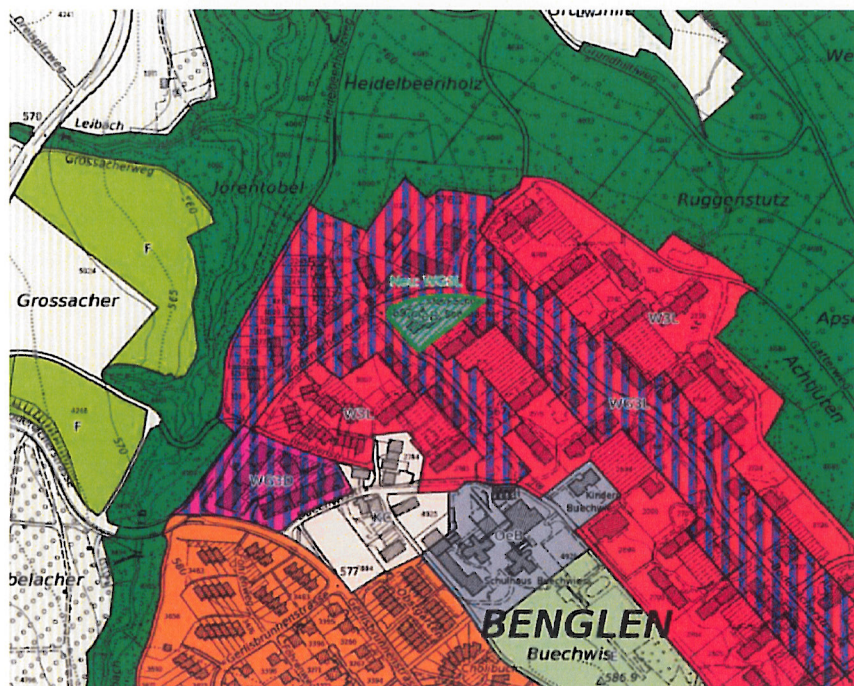


Abbildung 5: Kindergarten Bodenacher, Benglen, neu WG3L / ES II

Planungsrechtliche Beurteilung

Aus planungsrechtlicher Sicht steht diesen Umzonungen nichts im Wege.

Durch die Parzelle des Kindergartens Breiteli verläuft zwar ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Fröschbach). Die Festlegung eines Gewässerabstandes nur für die von der Umzonung betroffene Parzelle wird aber als nicht zweckmässig erachtet. Es müsste vielmehr der gesamte Verlauf des Gewässers durch das Siedlungsgebiet betrachtet werden. Die vorliegende Umzonung steht einer späteren Gesamtbetrachtung des Gewässers nicht im Wege.



3. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

3.1 Öffentliche Auflage / Anhörung

Öffentliche Auflage	Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision des Zonenplans zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom xy bis xy 2016 öffentlich aufgelegt.
Einwendungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind xy Einwendungen eingegangen.
Anhörung	Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sind xy Einwände zur Teilrevision des Zonenplans eingebracht worden. Im Folgenden werden die relevanten Auflagen kurz behandelt.
----------------------	---

3.3 Gemeinderat

Gemeinderat	Am xy 2016 hat der Gemeinderat Fällanden die Vorlage für die Teilrevision des Zonenplanes zuhanden der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 verabschiedet.
-------------	---

3.4 Gemeindeversammlung

Gemeindeversammlung	Die Vorlage für die Teilrevision 2016 wurde von der Gemeindeversammlung Fällanden am 30. November 2016 behandelt und
---------------------	--

