

Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 8. Juli 2025

6.0.4 Kommunale Planung 143
Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft; Verabschiedung zuhanden
Vorprüfung Kanton und öffentliche Auflage gemäss § 7, Abs. 1 und 2 PBG

IDG-Status:	öffentlich gemäss § 23 Abs. 1 IDG Die Bekanntgabe dieses Beschlusses wird aufgeschoben und im Rahmen der öffentlichen Auflage veröffentlicht.	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Bund, Kanton und Gemeinden sind verpflichtet, die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten. Als Instrument zur Erfüllung dieser Aufgabe werden Richtpläne erarbeitet. Dabei greifen kantonale, regionale und kommunale Richtpläne ineinander. Die jeweils nachgeordnete Planungsstufe hat die Vorgaben der übergeordneten Stufe zu berücksichtigen. Gleichzeitig ergänzt und verfeinert die nachgelagerte Planungsstufe die übergeordneten Festlegungen. Richtpläne halten die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Sie koordinieren alle räumlich relevanten Tätigkeiten und sind behördenverbindlich, jedoch weder parzellenscharf noch grundeigentümergebunden.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde Fällanden für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er bildet die Grundlage für die nachfolgenden Revisionen der kommunalen Nutzungsplanung. Damit lenkt und koordiniert er die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft von Fällanden stammt aus dem Jahr 2008 und vermag die aktuellen raumrelevanten Themen nicht mehr abzudecken. Eine Überprüfung und Überarbeitung ist deshalb unumgänglich.

Seit der letzten Revision wurden zudem die übergeordneten Planungsinstrumente grundlegend überarbeitet und die entsprechenden Ziele, Rahmenbedingungen und geforderten Massnahmen aktualisiert. Auch sind Begehren seitens Grundeigentümer/innen bekannt.

Erwägungen

Im Auftrag des Gemeinderats hat das Planungsbüro Planpartner AG den Handlungsbedarf erhoben und die Erkenntnisse im Bericht «Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision» vom 16. September 2020 zusammengefasst. Am 27. Oktober 2020 hat der Gemeinderat im Rahmen eines Workshops den Inhalt des genannten Berichts bestätigt und präzisiert. Dem ergänzten Bericht hat der Gemeinderat mit Beschluss von 19. Januar 2021 zugestimmt.

In der Folge fand am 21. November 2021 ein Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Dabei konnten die wichtigsten Anliegen der Gemeinden sowie die Ansprüche der kantonalen Verwaltung vorgebracht und diskutiert werden.

Die zuständige Projektgruppe hat aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Erhebung des Handlungsbedarfs und dem Ortsplanungsgespräche eine Gesamtstrategie für folgende Themen entwickelt:

- Bevölkerungswachstum
- Arbeitsplätze
- Transformation
- Ortsbild
- Qualitative Siedlungsentwicklung
- Öffentliche Einrichtungen
- Siedlungserweiterung
- Klima
- Landschaft
- Freihaltegebiete
- Erholungsgebiete
- Verkehr

An der Sitzung vom 19. September 2023 hat der Gemeinderat diese Gesamtstrategie reflektiert und bestätigt. Basierend darauf konnten anschliessend die einzelnen Handlungsfelder festgelegt und mögliche Massnahmen diskutiert werden.

Partizipation/Infoveranstaltung

Der Bevölkerung der Gemeinde Fällanden wurde die erarbeitete Gesamtstrategie an der Mitwirkungsveranstaltung vom 18. März 2024 vorgestellt. Die Teilnehmenden wurden eingeladen, sich aktiv zu den Themen zu äussern sowie noch offene Fragen und Anregungen der Arbeitsgruppe mitzugeben. Zusätzlich wurde von Mitte März bis Mitte April 2024 eine Online-Umfrage zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft durchgeführt.

Viele Ansätze, wie die Nutzung der vorhandenen, inneren Potenziale, der Schutz und die Stärkung der ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten sowie die Stärkung des Zentrums an der Wigartenstrasse, wurden gestützt und konnten so weiterverfolgt werden. Das Siedlungsgebiet soll jedoch nur in Ausnahmefällen erweitert werden. Hinsichtlich der Schulliegenschaften wurde ein Vertiefungsbedarf bestätigt. Die Festlegung von Hochhausgebieten im Zentrum und in der Benglen wurde von den Teilnehmenden abgelehnt. Für eine Transformation des heutigen Arbeitsplatzstandortes gab es verschiedene, aber mehrheitlich zustimmende Haltungen.

Der Einbezug der Bevölkerung war für den Prozess sehr wertvoll, und die Rückmeldungen sind in die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft eingeflossen.

Zusätzliche Anliegen und weitere Abklärungen

Im Laufe der Bearbeitung der kommunalen Richtplanung sind ein weiteres privates und zwei öffentliche Anliegen erkannt worden, für deren Umsetzung weitergehende Abklärungen erforderlich waren.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde für die Machbarkeit der beiden öffentlichen Anliegen «Heizzentrale Benglen» und «Schulsportanlage Lätten» bereits eine Beurteilung beim Kanton eingeholt. An einem weiteren Ortsplanungsgespräch konnte zudem auch das private Anliegen «Erholungsgebiet Reitsport, Mülibächli» besprochen werden.

Heizzentrale Benglen, Grossacher

Im Benglen müssen bestehende Wärmeverbunde ersetzt werden, die heute mit Gasfeuerungen betrieben werden. Im Ortsteil Benglen wird darum nach einem geeigneten Standort für eine Heizzentrale auf der Basis erneuerbarer Energie gesucht.

Der Sachverhalt und die bisherigen Abklärungen auf kommunaler und kantonaler Ebene wurden erläutert und diskutiert. Eine Beurteilung durch die kantonalen Stellen vom 31. März 2025 liegt vor. Aufgrund eines nachträglichen Gesprächs schliesst das ARE diesen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht aus.



Standortwahl und Flächenbedarf aufgrund Vorabklärungen ARE

ARE zeigt sich nach vorgehender Ablehnung diskussionsbereit für eine spätere Einzonung. Vorschlag Umsetzung Kommunalen Richtplan

Stellungnahme Projektgruppe zur Heizzentrale Benglen

In der Diskussion der Projektgruppe wurden die untersuchten alternativen Standorte und deren Eigenschaften besprochen. Der Standort am Ortseingang von Benglen wird insbesondere hinsichtlich der landschaftsbezogenen Eigenschaften und im Sinne eines Präjudizes für andere vergleichbare Anliegen kritisch diskutiert.

Die Projektgruppe kommt zum Schluss, dass der Standort als Siedlungserweiterung mit dem Ziel der Ansiedelung einer Heizzentrale im kommunalen Richtplan dargestellt werden soll. Dies aufgrund der Dringlichkeit für einen Ersatz der heutigen Gasheizungen. Ein Standort innerhalb der Bauzone würde, soweit möglich, klar bevorzugt.

Gesamtsituation Freihaltegebiet Grossacher

Die für den Standort gelten verschiedenen geltenden Grundlagen (Schutzverordnung Greifensee, Fruchtfolgefläche, Wald, Obstgarten, Familiengärten gemäss Gesamtplan 2008 etc.) werden der Projektgruppe erläutert. Auch das Thema der Nachfrage nach Familiengärten wird in die Diskussion einbezogen. Die Darstellung als Freihalte-, Erholungs- oder Landwirtschaftsgebiet wird diskutiert.



Ausschnitt Zonenplan aktuell

Ausschnitt Plan: Kommunale Schutzobjekte mit Greifensee Schutzzone
 - Magerwiesen
 - Obstgarten
 - Hecken / Feldgehölz
 - Waldschutzzone IV B (SVO Greifensee)

Fruchtfolgeflächen

Kommunaler Gesamtplan (2008) Familiengärten

Kommunaler Richtplan 2025 Freihaltegebiet

Stellungnahme Projektgruppe zur Gesamtsituation Freihaltegebiet Grossacher

Gerade in Benglen ist der Siedlungsrand klar definiert und gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum deutlich abgegrenzt. Eine Nutzung des betreffenden Gebiets, beispielsweise als Familiengärten, würde diese Trennung stark verwässern. Die Projektgruppe kommt deshalb zum Schluss, dass das Gebiet entsprechend dem Vorschlag des beauftragten Planungsbüros als Freihaltegebiet dargestellt werden soll. Damit eine weitere Zersiedelung vermieden wird.

Schulsportanlage/Aussensportplatz Lätten

Aufgrund der prognostizierten Anzahl Schülerinnen und Schüler besteht beim Schulstandort Lätten zusätzlicher Bedarf für Aussensportflächen. Gemäss den Empfehlungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich ist für ein Rasenspielfeld eine Fläche von mind. 30 m x 60 m sowie anderweitige Sportbereiche erforderlich. Geeignete Flächen müssen nahe beim Schulhaus Lätten und wenn möglich nicht an einer stark befahrenen Strasse liegen. Im Rahmen der Standortevaluation wurden zwei mögliche Grundstücke (Kataster 4288 und 458, weiss und gelb im Bild) evaluiert.



Standortabklärung für Aussensport

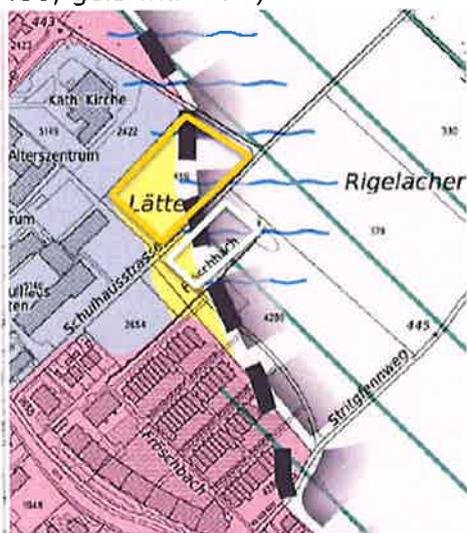
-> ARE stützt Standort "gelb", Standort weiss wird ausgeschlossen

Ausschnitt Plan: Kommunale Schutzobjekte mit SVO Greifensee
 • Obstgärten
 • Einzelbäume
 • Siedlungsrandzone
 • Landschaftsschutzzone

Gemäss der kantonalen Beurteilung vom 31. März 2025 wird der nördliche Standort (Obstgarten, gelb markiert) präferiert. Ein Erholungsgebiet am Standort des heutigen Fussballfeldes (weiss markiert) wird aufgrund der Lage, die sich mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet, sowie in Bezug auf die Schutzverordnung Greifensee etc. von den kantonalen Stellen nicht unterstützt.

Stellungnahme Projektgruppe zur Schulsportanlage/Aussensportplatz Lätten

Die Sachverhalte und bisherigen Abklärungen auf kommunaler und kantonalen Stufe wurden erläutert. Auch die Vor- und Nachteile der beiden Standorte wurden innerhalb der Projektgruppe eingehend diskutiert. Aufgrund des Verlusts an bestehenden Obstbäumen zulasten der Biodiversität sowie der Bedeutung der Gestaltung des Siedlungsrandes zum Schutzgebiet Greifensee hin, lehnt eine Mehrheit der Projektgruppe den nördlichen Standort (Kat.-Nr. 458, gelb markiert) ab.



Der gelb markierte Standort (Kat.-Nr. 458) soll im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft weiterhin als Landwirtschaftsgebiet und nicht, wie vorgeschlagen, als Erholungsgebiet dargestellt werden.

Trotz einer ersten Beurteilung dieser zwei für die Gemeinde wichtigen Themen, ist die abschliessende Stellungnahme des Kantons erst nach der formellen kantonalen Vorprüfung des kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Stellungnahme Ressort Liegenschaften / Immobilienstrategie

Mit Beschluss Nr. 26 vom 4. Februar 2025 entschied der Gemeinderat, die zukünftigen Entwicklungen der beiden Parzellen (Kataster 4288 und 458) als Erweiterungsfläche für z. B. Schulsportanlagen zu prüfen. Das ARE hat, wie beschrieben, mit der Antwort vom 31. März 2025 teilweise ablehnend reagiert. Aufgrund einer anderweitigen Anfrage (zum Spielplatz Fröschbach) wurden jedoch vom Kanton (Verfügung BVV 25-0556 vom 2. Juni 2025) gegenteilige Aussagen gemacht, was auf einen Verhandlungsspielraum hindeutet.

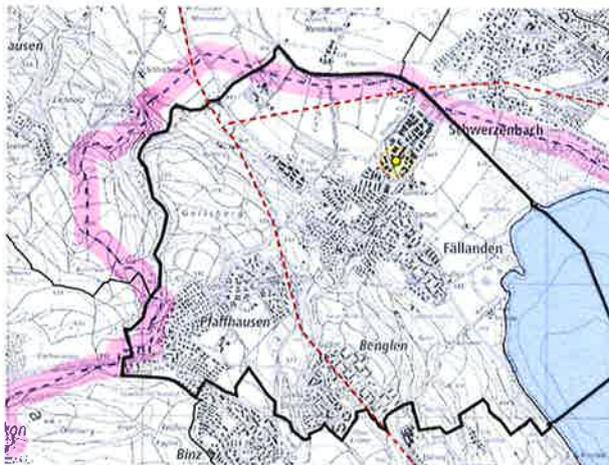
Die Parzelle 4288 (Im Besitz der Gemeinde Fällanden) liegt heute in der Reservezone und im Anwendungssperimeter des privaten Gestaltungsplans Fröschbach. Die Parzelle 458 (Im Besitz einer Erbgemeinschaft) liegt ebenfalls in der Reservezone. Die Eigentümerschaft wurde bereits angesprochen. Die Umzonung beider Parzellen (unabhängig von der Erwerbsmöglichkeit) in die Erholungszone würde der Gemeinde die strategischen Reserven schaffen um dem Ausbau der Schulanlage Lätten mittel- bis langfristig optimieren zu können.

Die planpartner ag hat auf dieser Grundlage eine Alternative zum Richtplanteil der Baukommission für das Kapitel «5.2 Erholungsgebiet» (Seite 72 ff.) verfasst. Das Dokument liegt als Variante bei. Die Ressortvorsteherin Liegenschaften beantragt im Sinne der zukünftigen Strategien die Definition im Richtplan Siedlung und Landschaft als Erholungsgebiet.

Störfall – Mischgebiet Industriestrasse

Gemäss dem Kataster der chemischen und biologischen Risiken sind in der Gemeinde Fällanden inkl. den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen folgende Anlagen vorhanden:

- Konsultationsbereich Erdgasleitungen
- Betriebe mit chemischen Risiken und Konsultationsbereich



Gemeinde Fällanden (inkl. Ortsteile Pfaffhausen und Benglen), Kataster (CRK) der chemischen und biologischen Risiken gemäss www.maps.zh.ch, 11. Juli 2024, zudem Verlauf Hochspannungsleitung (rot Strichlinie)

Gestützt auf eine neuere Planungshilfe des Bundes verlangt das ARE bereits in der kommunalen Richtplanung, dass Störfallrisiken erhoben und entsprechende Gutachten erstellt werden. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Auftrag der Gemeinde durch das Ingenieurbüro Basler & Hofmann AG am 5. November 2024 erstellt.

Der Einfluss der Gefahrenquelle auf eine künftige Wohnnutzung wurde der Planungsgruppe vorgestellt und diskutiert. Bei einer künftigen Umzonung sind vorhandene Risiken genauer zu untersuchen. Dies insbesondere hinsichtlich der Lage der Wohnnutzung und der Zahl der betroffenen Personen. Der Eintrag eines Transformationsgebiets im kommunalen Richtplan löst keine unmittelbare Umsetzung aus und kann auch langfristig angestrebt werden. Allenfalls hat sich bis zu diesem Zeitpunkt auch die Gefahrensituation verändert.



**Zonenplan aktuell:
Reines Arbeitsplatzgebiet**

**Betriebsstandort hat
Einfluss auf Bauweise und
Nutzbarkeit der Umgebung**

**Diskussion:
Transformation zu
Mischgebiet im
Einflussbereich
Störfallbetrieb**

Stellungnahme Projektgruppe Störfall – Mischgebiet Industriestrasse

Die Projektgruppe kommt nach der Diskussion zum Schluss, dass der Eintrag des Transformationsgebiets beibehalten werden soll.

Der Umsetzungszeitpunkt soll im Rahmen der kommenden Revision der Nutzungsplanung diskutiert werden.

Erholungsgebiet Mülibächli

Die Absicht und die Grundlagen (inkl. Zustimmung Gemeinderat) wurden vorgestellt und diskutiert. Insbesondere aufgrund der Beschränkung der Nutzung auf «Pferdehaltung» anstelle von «Reitsport» wird das Anliegen unterstützt.



**Skizze gemäss Antrag
Erholungszone Reitsport**

**Zustimmung Gemeinderat
7. Mai 2024
Regionalplanung weist
Zuständigkeit für
Richtplanung an Gemeinde
zurück.**

**Vorschlag Umsetzung in
kommunalem Richtplan als
Erholungsgebiet**

Massgebende Unterlagen

Der nun vorliegende kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft beinhaltet folgende Dokumente:

- Richtplantext und erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 16. Juni 2025
- Situationsplan Siedlung und Landschaft 1:10'000 vom 3. Juni 2025

Stellungnahme Baukommission

Dem Antrag der Projektgruppe wird im Grundsatz zugestimmt. Im Richtplantext wird im Kapitel 5 Landschaft/5.2 Erholungsgebiet/5.2.2 Karteneinträge, Punkt 8 der Tabelle erwähnt, dass der ehemalige Sportplatz Tüfwis (Fällanden) in der Erholungszone verbleiben soll. Die Parzelle Kat.-Nr. 3617 wurde im Zuge der Baubewilligung vom 19. Januar 2023 (BG 2022-045) ökologisch aufgewertet und umgestaltet. Die Baukommission empfiehlt daher, den ehemaligen Sportplatz Tüfwis in die Freihaltezone umzuzonen.

Weiteres Vorgehen

Der vorliegende kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ist zusammen mit dem kommunalen Richtplan Verkehr noch vor den Sommerferien dem ARE und der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG zur Vorprüfung einzureichen. Die beiden Richtpläne werden am 15. August 2025 publiziert, und der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 20. August 2025 vorgestellt. Nach der Vorprüfung Kanton und der Rückmeldungen aus Anhörung und Publikation, werden die Unterlagen abschliessend überarbeitet. Ziel ist, die kommunalen Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr an der Gemeinderatssitzung vom 2. Dezember 2025 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 18. März 2026 zu verabschieden.

Damit der enge Zeitplan (insb. Datum der Gemeindeversammlung) eingehalten werden kann, ist es wichtig, dass allfällige Vorbehalte der Baukommission oder des Gemeinderats schnellstmöglich der Planpartner AG mitgeteilt werden.

Rechtliches

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

Beschluss

1. Der Antrag der Baukommission das Grundstück Kat.-Nr. 3617, ehemaliger Sportplatz Tüfwis, von der Erholungszone in die Freihaltezone umzuzonen wird unterstützt.
2. Dem Antrag des Ressorts Liegenschaften, die Parzellen 4288 und 458 von der Reservezone in die Erholungszone umzuzonen, wird zugestimmt.
3. Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft, wird im Sinne der Vorprüfung zugestimmt und zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet.
4. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Unterlagen des kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, dem Kanton und der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG zur Vorprüfung einzureichen.

5. Im Weiteren wird die Abteilung Hochbau und Liegenschaften beauftragt, die Publikation und Auflage vom 15. August 2025 bis 14. Oktober 2025 durchzuführen.
6. Die Nachbargemeinden werden gestützt auf § 7 Abs. 1 Planungs- und Baugesetzes eingeladen, innert 60 Tagen ab Publikation eine Stellungnahme einzureichen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit massgebenden Unterlagen)
- ZPG ZH Planungsgruppe Glattal, Sekretariat, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (mit massgebenden Unterlagen)
- Planpartner AG, Stephan Schubert, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Fachbereich Hochbau
- Geschäftskontrolle
- Gemeinderat Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
- Gemeinderat Maur, Zürichstrasse 8, 8124 Maur
- Stadtverwaltung Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Raumentwicklung & Planung, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich
- Planpartner AG, Rolf Keller, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Für richtigen Protokollauszug:



Leta Bezzola Moser, Protokollführerin