



## Gemeinde Fällanden

# GESAMTREVISION KOMMUNALE RICHTPLANUNG SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

Richtplantext und erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV  
Öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

.....

Tobias Diener

Die Gemeindeschreiberin:

.....

Leta Bezzola Moser

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV-Nr.     /

.....

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Juli 2025



**PLANPARTNER**  
RAUMPLANUNG  
STÄDTEBAU  
ENTWICKLUNG

## Impressum

### AuftraggeberIn

Gemeinderat Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden  
vertreten durch:

- Christian Rossmann, Gemeinderat

### Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

### Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA

- Rolf Keller, Dipl. Ing. FH in Raumplanung

### Ablage Bilder

26013\_13A\_230000\_BilderBericht

26013\_13A\_240000\_BilderBericht

26013\_13A\_250000\_BilderBericht

## INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Bedeutung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft	5
1.2	Anlass	6
1.3	Vorgehen Gesamtrevision	6
2	Planungsgrundlagen	9
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.2	Weitere über- und nebengeordnete Planungsgrundlagen	16
2.3	Kommunale Planungsgrundlagen	23
3	Gesamtstrategie	31
3.1	Leitsätze	31
3.2	Räumliches Entwicklungsschema Siedlung	33
4	Siedlung	34
4.1	Siedlungserweiterung	34
4.2	Erhalt Ortsbild	38
4.3	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur	41
4.4	Zentrumsentwicklung	44
4.5	Arbeitsplatzgebiet	46
4.6	Mischgebiet	48
4.7	Wohngebiet	51
4.8	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	54
4.9	Transformationsgebiet	57
4.10	Sensible Hanglage	59
4.11	Weiteres	61
4.12	Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich	62
4.13	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	64
4.14	Kaltluftströme	68

5	Landschaft	70
5.1	Freihaltegebiete	70
5.2	Erholungsgebiet	72
5.3	Aussichtspunkt	75
5.4	Gewässerrevitalisierung	77
5.5	Siedlungsränder	77
5.6	Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft	80
6	Auswirkungen der Planung	81
A	Anhang	82
A 1	Bisherige Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	82
A 2	Bevölkerungsprognose «Trend ZH 2022»	83
A 3	Bevölkerungsprognose aufgrund Geschossflächenreserven	86



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Bedeutung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft

Stellenwert	<p>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 und stellt die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planwerken sicher. Er lenkt und koordiniert damit die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.</p> <p>Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft setzt das Bundesgesetz über die Raumplanung um und übernimmt die Richt- und Sachpläne der übergeordneten Stufen.</p>
Verbindlichkeit	<p>Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Fällanden enthält verbindliche Festlegungen für die Behörden aller Stufen. Er ist weder parzellenscharf noch grundeigentümerverbindlich.</p> <p>Für eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist eine entsprechende Rechtsgrundlage zum Beispiel im Rahmen der Nutzungsplanung (z.B. Zonenplan, Bau- und Zonenordnung) zu schaffen.</p>
Anordnungs- und Handlungsspielraum	<p>Der Richtplanung widersprechende Massnahmen sind im Grundsatz ausgeschlossen. Für die nachfolgenden Planungen besteht je nach Sachbereich ein mehr oder weniger grosser Anordnungs- und Handlungsspielraum. Dieser ergibt sich – unter Berücksichtigung der für die betreffende Planung geltenden gesetzlichen Zuständigkeitsordnung – aus den jeweiligen Festlegungen und ist im Einzelfall zu ermitteln.</p>
Festlegungsinhalte	<p>Folgende Inhalte der Richtplandokumente sind behördenverbindlich:</p> <p><u>Richtplan Siedlung und Landschaft, Massstab 1:10'000:</u> In der Plandarstellung sind die als kommunale Festlegung bezeichneten und in der Legende grau hinterlegten Inhalte behördenverbindlich.</p> <p><u>Richtplantext und Bericht nach Art. 47 RPV:</u></p> <p>Behördenverbindlich sind die grau hinterlegten Inhalte. Die übrigen Kapitel sind erläuternd.</p>



## 1.2 Anlass

Gültige Fassung 1998	Der geltende kommunale Richtplan Siedlung + Landschaft (kRP S+L) wurde am 21. Juli 2008 genehmigt und vermag die aktuellen raumrelevanten Themen nicht mehr abzudecken. Der kRP S+L soll als strategisches und behördenverbindliches Instrument überprüft und überarbeitet werden.
Geänderte Vorgaben	Seit der letzten Revision wurden die übergeordneten Planungsinstrumente grundlegend überarbeitet und die entsprechenden Ziele, Rahmenbedingungen und geforderten Massnahmen aktualisiert. Auch sind seitens Grundeigentümer:innen Begehren bekannt.
Erhebung Handlungsbedarf	Im Wissen um diese Grundlagen hat der Gemeinderat den Handlungsbedarf erheben lassen. Die Erkenntnisse wurden im Bericht vom 16. September 2020 «Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision» zusammengefasst und dem Gemeinderat unterbreitet. Am 27. Oktober 2020 hat der Gemeinderat im Rahmen eines Workshops den Inhalt des genannten Berichts bestätigt und präzisiert.
Ortsplanungsgespräch	Am 21. November 2021 hat zudem das Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) stattgefunden. Dabei konnten die wichtigsten Anliegen der Gemeinden und die Ansprüche der kantonalen Verwaltung vorgebracht und diskutiert werden. Das ARE empfiehlt für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine längerfristige (20-25 Jahre) räumliche Strategie in Form eines kommunalen Richtplans (Siedlung und Landschaft) zu erstellen. Hinsichtlich der kommunalen Groberschliessungsstrassen und den Wegen von kommunaler Bedeutung ist auch der geltende Gesamtplan Verkehr zu überprüfen. Die Inhalte der beiden Planungen sind aufeinander abzustimmen.
Gesamtrevision Nutzungsplanung	Auf diesen Grundlagen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die kommunale Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren.

## 1.3 Vorgehen Gesamtrevision

Gesamtrevision Nutzungsplanung	Um die Anliegen koordinieren zu können, sollen die einzelnen Bestandteile in verschiedenen Revisionspaketen erarbeitet werden. Mit dem schrittweisen Vorgehen können die einzelnen Planungsinstrumente stufengerecht entwickelt und inhaltlich aufeinander abgestützt werden. Ebenso kann mit diesem Vorgehen die Bevölkerung schrittweise informiert und einbezogen werden. Das schrittweise Vorgehen führt auch zu einer inhaltlichen Entlastung der einzelnen Planungen.
-----------------------------------	---



Übersicht Revisionspakete Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in folgende Revisionspakete aufgeteilt.

	Inhalt	Planungsstand
Revisionspaket 0	Erhebung Handlungsbedarf	abgeschlossen
Revisionspaket 1	Einführung Mehrwertausgleich	abgeschlossen
Revisionspaket 2a	Einführung neue Baubegriffe gemäss IVHB	abgeschlossen
Revisionspaket 2b	Kommunale Richtplanung	Voraussichtlich bis 2. Quartal 2026
Revisionspaket 3	Gesamtrevision Nutzungsplanung (BZO, Zonenplan, Kernzonenpläne)	Voraussichtlich bis 2. Quartal 2027

Tab. 1 Aufteilung Revisionspakete

Abgeschlossene und laufende Revisionspakete Die Einführung des Mehrwertausgleichs und der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenordnung konnten bereits abgeschlossen werden.

Erarbeitung kommunale Richtplanung Aufbauend auf die erlangten Erkenntnisse aus der Erhebung des Handlungsbedarfs und dem Ortsplanungsgespräch wurde in der zuständigen Projektgruppe eine Gesamtstrategie zu folgenden Themen entwickelt:

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

Die entsprechende Gesamtstrategie wurde vom Gemeinderat reflektiert und anlässlich der Sitzung vom 19. September 2023 bestätigt. Aufgrund dieses Beschlusses konnten die einzelnen Handlungsfelder bestimmt und mögliche Massnahmen diskutiert werden.



Einbezug Bevölkerung Die erkannten Handlungsfelder wurden am 18. März 2024 der Bevölkerung präsentiert. An themenspezifischen «Marktständen» konnten die Fragen und Anliegen der Teilnehmenden entgegengenommen werden. Nebst dem direkten Austausch konnten damit auch die Themen der nachfolgend durchgeführten Onlineumfrage kommuniziert werden.

An dieser Onlineumfrage haben ca. 380 Personen teilgenommen und sich zu themenspezifischen Fragen geäußert. Es bestand auch die Möglichkeit, allgemeine, offene Fragen zu Qualitäten und Verbesserungsvorschlägen zu beantworten. Die Ergebnisse der Infoveranstaltung und der Onlineumfrage wurden im Nachgang publiziert.

Der Einbezug der Bevölkerung war für den Prozess sehr wertvoll, womit auch die Handlungsansätze zum Erreichen der Gesamtstrategie geschärft werden konnten. 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 nur in Ausnahmefällen erweitert werden. Hinsichtlich der Schulliegenschaften wurde ein Erweiterungsbedarf bestätigt. Die Festlegung von Hochhausgebieten im Zentrum und in der Benglen wurde seitens der Teilnehmenden nicht gewünscht. Für eine Transformation des heutigen Arbeitsplatzstandortes gab es verschiedene, aber mehrheitlich zustimmende Haltungen.

In die Erarbeitung des Verkehrsplans resp. des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts wurden die massgebenden kantonalen Amtsstellen einbezogen und es wurden ebenfalls öffentliche Mitwirkungsveranstaltungen durchgeführt.

Nachfolgender Verfahrensschritt Abgestützt auf die kommunalen Richtpläne können in einem darauffolgenden Planungsschritt die Instrumente der Nutzungsplanung überarbeitet und der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Bestimmungen zum Aussichtsschutz
- etc.



## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Übergeordnete Rahmenbedingungen

Seit der letzten umfangreichen Revision der Richt- und Nutzungsplanung haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen grundlegend geändert und haben auch an Bedeutung gewonnen (insbesondere regionale und kantonale Richtplanung).

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft übernimmt die Festlegungen des kantonalen Richtplans, KRP und des regionalen Richtplans, RRP in den folgenden Fassungen:

- Kantonale Richtpläne, mit Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand 11. März 2024
- Regionale Richtpläne, mit Änderungen, verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPG am 26. März 2025
- Kantonales Gesamtverkehrskonzept (GVK, Verkehrsplan)
- Regionales Gesamtverkehrskonzept (GVK, Verkehrsplan)

Allfällige Abweichungen oder Präzisierungen der vorliegenden kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft zu den übergeordneten Richtplänen sind in den jeweiligen Themenblättern aufgeführt. Verkehrsbezogene Grundlagen werden im kommunalen Richtplan Verkehr erläutert.

#### 2.1.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)

#### Handlungsräume

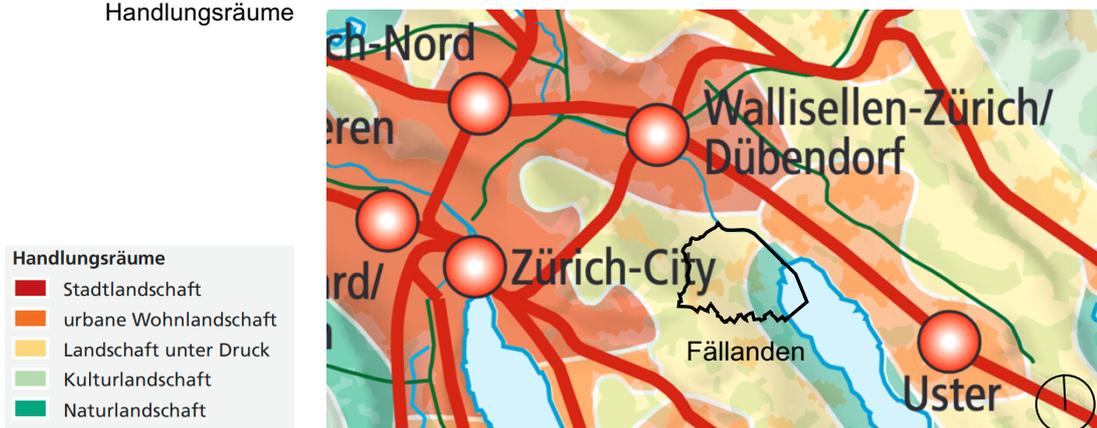


Abb. 1: Ausschnitt aus Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ordnet die Gemeinde Fällanden den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» sowie «Kulturlandschaft» (Nahbereich Greifensee) zu.



Für die «Landschaften unter Druck» ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren, Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen, Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Für die «Kulturlandschaften» ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern





- Hohe und niedrige bauliche Dichte
- Aussichtspunkt
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsverbindung

Diese übergeordneten Vorgaben werden im Rahmen des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft plangrafisch übernommen. Auf die massgebenden Einträge wird in den themenspezifischen Festlegungen Bezug genommen.

### 2.1.3 Nutzungsdichten gemäss regionalem Richtplan

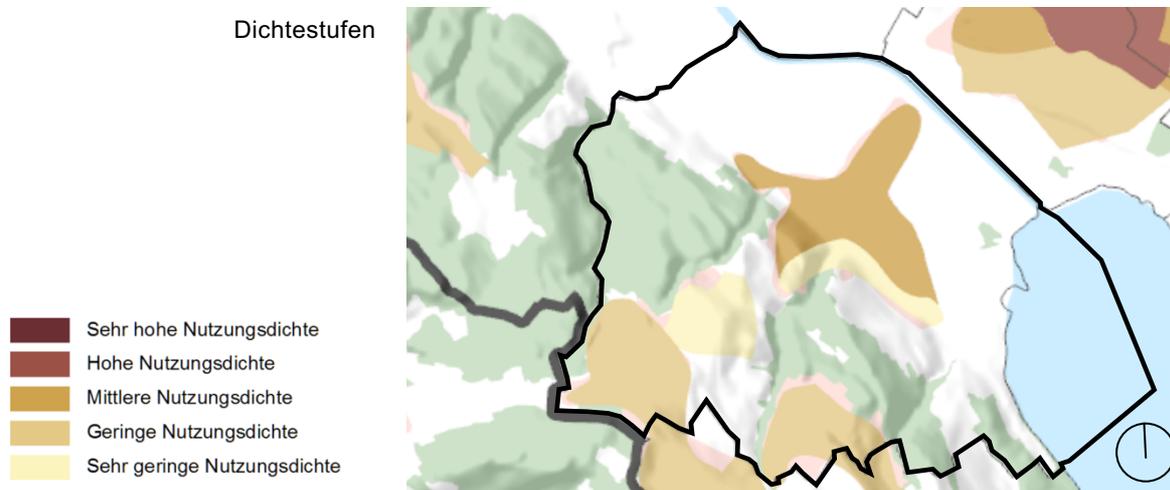


Abb. 4 Auszug Regionaler Richtplan Glattal, Dichtestufen Nutzungsdichte, 13. März 2024

Für Fällanden sind folgende Dichtestufen massgebend:

- Mittlere Nutzungsdichte: Fällanden (100 – 150 EB / ha Bauzone)
- Geringe Nutzungsdichte: Pfaffhausen, Benglen (50 – 100 EB / ha Bauzone)
- Sehr geringe Nutzungsdichte: Sägglen und Hanglagen (weniger als 50 EB / ha Bauzone)

Mit der fortschreitenden Nutzung der bestehenden Geschossflächenreserven<sup>1</sup> können die Vorgaben dieser Nutzungsdichtestufen teilweise deutlich übertroffen werden.

<sup>1</sup> Datenbezug März 2025



Bestehende durchschnittliche Nutzungsdichte

Im Bestand der Wohn- und Mischzonen sind folgende Nutzungsdichten vorhanden (inkl. Baulandreserven):

Bestehende Nutzungsdichte (EB/ha)	
Wohnzone eingeschossig (W1)	42
Wohnzone zweigeschossig locker (W2L)	63
Wohnzone zweigeschossig dicht (W2D)	58
Wohnzone (W3L)	90
Wohnzone zweigeschossig (W3D)	112
Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil locker (WG3L)	97
Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil dicht (WG3D)	149
Kernzone A (KA)	125
Kernzone B (KB)	103
Kernzone C (KC)	56
<b>Durchschnitt</b>	<b>84</b>

EB/ha = Einwohner + Beschäftigte / ha

Ausgehend von den vorgehend genannten Zahlen beträgt die durchschnittliche Nutzungsdichte in den Wohn- und Mischzonen ca. 84 (Einwohner + Beschäftigte / ha).

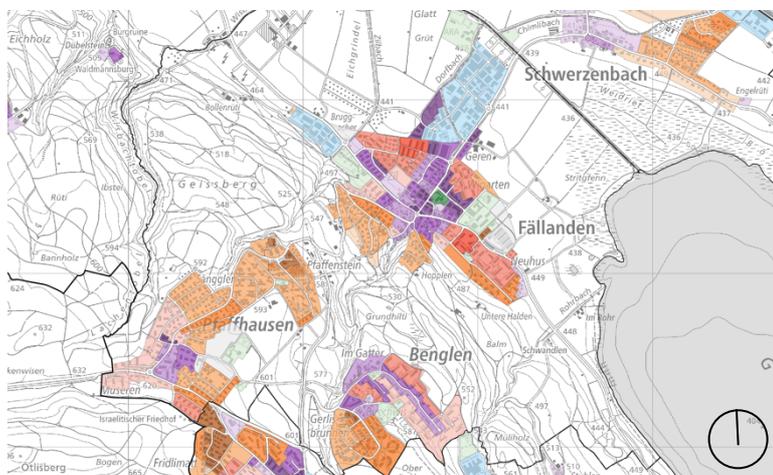


Abb. 5 Auszug Quartieranalyse, www.maps.zh.ch, März 2025

Umgang mit den Nutzungsdichtestufen in nachfolgenden Planungen

Kleinräumig betrachtet, liegt die bestehende Nutzungsdichte in einzelnen Teilgebieten um maximal eine Dichtestufe höher als die Vorgabe gemäss regionalem Richtplan, was zulässig ist. Mit den Massnahmen gemäss der kommunalen Richtplanung, sind keine weitergehenden Abweichungen vorgesehen. Bei allfälligen künftigen Verdichtungsmassnahmen (z.B. Zentrumsentwicklung, Gestaltungspläne) ist dies weitergehend zu prüfen und es sind gegebenenfalls Änderungen am regionalen Richtplan zu beantragen.



### 2.1.4 Prognosen

Bisherige Bevölkerungsentwicklung Die bisherige Bevölkerungsentwicklung ist in Anhang A 1 beschrieben.

Bevölkerungsentwicklung RegioROK Das regionale Raumordnungskonzept<sup>2</sup> (RegioROK) prognostiziert bis 2030 folgende Werte.

	<b>2024</b>	<b>2030 Unterwert</b>	<b>2030 Mittelwert</b>	<b>2030 Oberwert</b>
Einwohner:innen	9 608	8 000	8 500	9 500
Beschäftigte	3 033*	2 500	3 000	3 800
Total	*2022 (aktuellster Wert) 12 641	10 500	11 500	13 300

Der für das Jahr 2030 prognostizierte Oberwert der Bevölkerungszahl ist Ende 2024 bereits leicht überschritten. Hinsichtlich der Anzahl Beschäftigten liegt die aktuelle Zahl bei dem für 2030 prognostizierten Mittelwert.

Bevölkerungsprognose «Trend 2022» Für das Glattal wird gemäss dem Trend ZH 2022 davon ausgegangen, dass die Wachstumsrate bis 2030 auf ca. 1.2 % ansteigt und danach bis 2040 auf ca. 0.75 %, bis 2050 auf ca. 0.7 %.

	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>
Einwohner:innen	9 608	10 300	11 300	12 200

Die genaueren Erläuterungen zu den Annahmen sind in Anhang A 2 enthalten.

Bevölkerungsprognose aufgrund Geschossflächenreserve Die Prognoseberechnung setzt sich aus folgenden Potenzialen zusammen:

- Neubebauung von Baulücken
- Erneuerungsprojekte (An- und Umbauten) inkl. Umsetzung von Gebietsentwicklungen in Grosssiedlungen
- Bebauung von Siedlungserweiterungsgebiet

<sup>2</sup> RegioROK Glattal 2017; Hauptbericht: Zukunftsbild 2030 – 29. März 2017; Anhang C Entwicklungsprognose; Entwicklung 2020-30 (Einwohner/Beschäftigte/Köpfe), pdf Seite 66

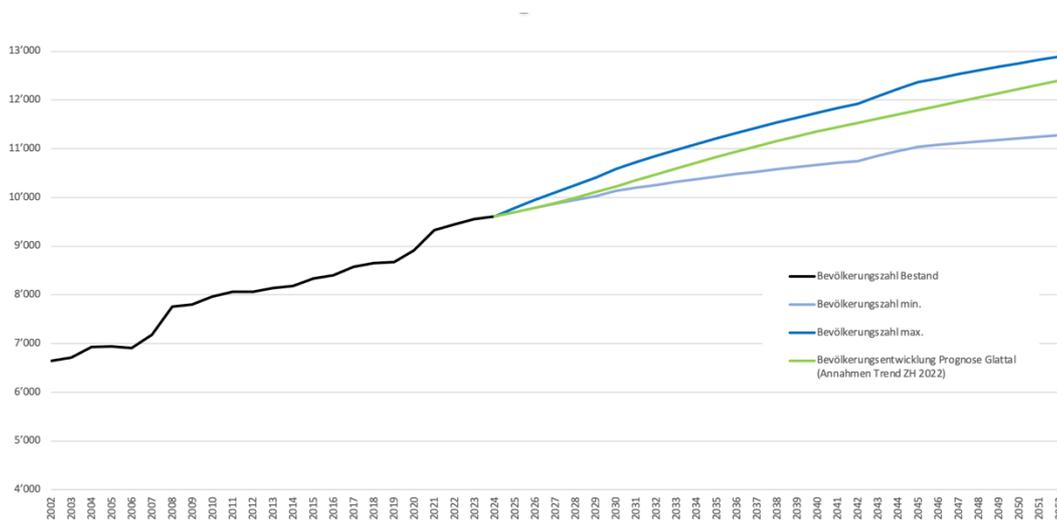


Ausgehend von diesen Annahmen ergeben sich für die vorhandenen Geschossflächenreserven nachfolgende Unter- und Oberwerte. Genauere Erläuterungen zur Berechnung sind im Anhang A 3 dargelegt.

	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>
Untervert	9 608	10 100	10 700	11 200
Oberwert	9 608	10 600	11 700	12 700

Vergleich der Prognosen

Die Prognose gemäss RegioROK ist aus aktueller Sicht zu überarbeiten. Die Annahmen der Prognose Trend 2022 sind vergleichbar mit der Berechnung aufgrund der Geschossflächenreserven und werden als realistisch erachtet.



26013\_15A\_250331\_Prognose.png  
26013\_15A\_250331\_Kapazitaet.xlsx

Abb. 6 Bevölkerungsprognose Fällanden aufgrund Geschossflächenreserven und Prognose aufgrund Annahmen Glattal gemäss «Trend ZH 2022»

Kapazitäten in Gewerbebezonen

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete (Gewerbebezonen G1, G2) mit einer Bauzonenfläche von ca. 15,7 ha sind bis auf ca. 1,3 ha überbaut. Die Entwicklung der Anzahl Beschäftigter ist stark abhängig von der konkreten Nutzungsart (Lager oder Dienstleistung). Insofern kann für die Entwicklung in diesen Gebieten keine Prognose angestellt werden. Der mittlere Prognosewert der Beschäftigten gemäss RegioROK ist bereits erreicht. Eine Entwicklung aufgrund einer Neubautätigkeit (Füllen von Baulücken, Ersatzbauten) ist zurzeit nicht erkennbar.

Die beabsichtigte Transformation (Industriestrasse, vgl. Kapitel 4.9) wird voraussichtlich zu einer Abnahme der Anzahl Arbeitsplätze im betroffenen Gebiet führen.



## 2.2 Weitere über- und nebengeordnete Planungsgrundlagen



Abb. 7 Ausschnitt Zukunftsbild Synthese, Bericht zum Agglomerationsprogramm 4. Generation, Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich

Im Massnahmenband zum Agglomerationsprogramm 4. Generation sind betreffend die Gemeinde Fällanden folgende Themen aufgeführt:

- Überprüfung und Anpassung kommunale Richt- und Nutzungsplanungen
- Entwicklung der Siedlung gemäss Regio-ROK

Diese Massnahmen werden mit der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt.

Das Agglomerationsprogramm 4. Generation beinhaltet diverse weitere und konkretere Massnahmen, welche sich aber auf das Thema der Mobilität beziehen. Diese Themen werden im Verkehrsplan behandelt.



Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet)

Legende

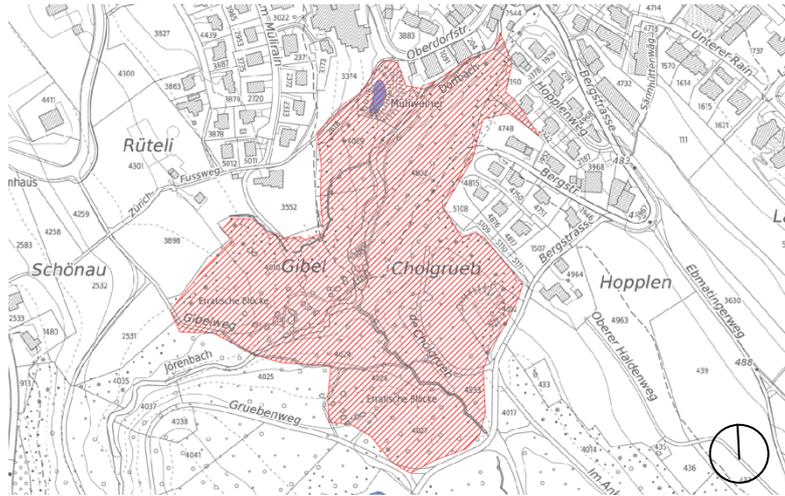
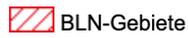


Abb. 8 BLN-Gebiete gemäss www.maps.zh.ch, Juni 2024

Das Jörentobel ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten. Das Gebiet wird durch die Inhalte der kommunalen Richtplanung nicht beeinträchtigt.

Schutzwürdige Ortsbilder

In Fällanden sind keine Objekte im ISOS enthalten oder weitere Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzinventar

Legende

Naturlandschaft

- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften
- Gewässerlandschaften
- Waldlandschaften

Kulturlandschaft

- Agrarlandschaften
- Kulturerbelandschaften
- Reblandschaften
- Heckenlandschaften
- Hochstammobstlandschaften

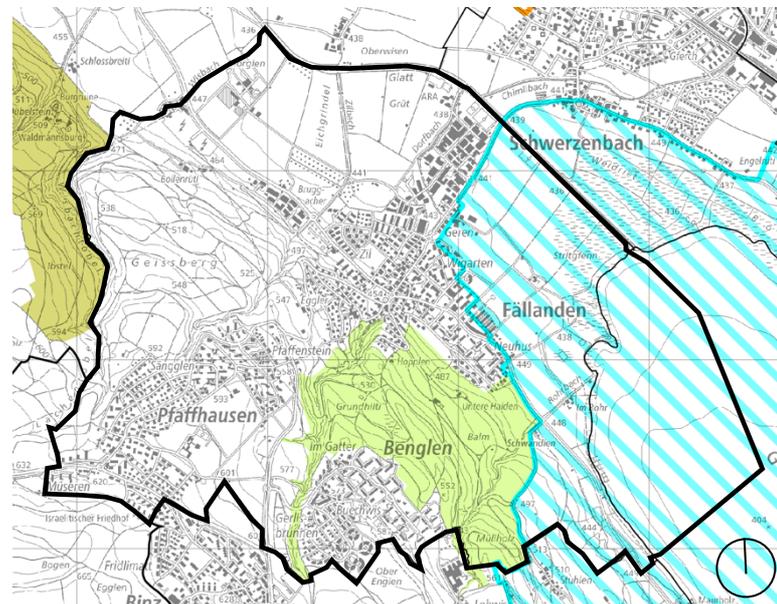


Abb. 9 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar, www.maps.zh.ch, Juni 2024

Im Natur- und Landschaftsschutzinventar sind die Gewässerlandschaft des Greifensees und die Heckenlandschaft (Jörentobel und Heckenlandschaft Benglen bei Fällanden) eingetragen.



### Schutzanordnungen Natur- und Landschaft

#### Auszug Legende

##### Naturschutzzonen

IV, IS, I, IG

Zusatzinformation

IR, IRF, IRW Naturschutzzone: Regenerationsfläche

IM: Zone Naturschutz und Militär

##### Naturschutzumgebungszonen

II, IIA

IIB, IIS

IIC

IID, IIG

IIK

IIS1

IIV1

IIF

IIH3

##### Landschaftsschutzzonen

III, IIIA

IIIB

IIIC

##### Waldschutzzonen

IV, IVA

IVA BV

IVB

IVW, IVC, IVL

IVS

IVS2

IVS1

##### See- und Uferschutzzonen

V, VA

VB

VC

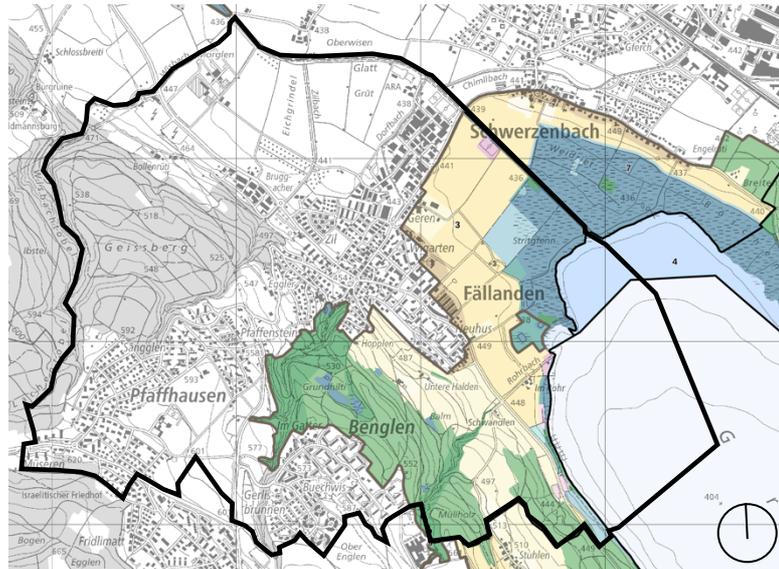


Abb. 10 Auszug Schutzanordnungen Natur- und Landschaftsschutz, www.maps.zh.ch, Juni 2024

Mit der Verordnung zum Schutz des Greifensees sind für weite Teile des östlichen Landschaftsraums Bestimmungen für die Nutzung und Gestaltung festgelegt. Diese betreffen auch Randbereiche der Siedlung (Weiler- Siedlungsrandzonen) in den Gebieten Neuhusweg, Fröschbach, Lätten, Wigarten. Zudem umfasst die Schutzverordnung die Waldflächen zwischen Fällanden und Benglen.

Das Schutzgebiet wird durch die Massnahmen des kommunalen Richtplans nicht beeinträchtigt. In den Randbereichen sind (z. B. Schulhaus Lätten, GP Fröschbach) sind die vorgesehenen Massnahmen stufengerecht mit den jeweils zuständigen kantonalen Fachstellen zu koordinieren.



### Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

**Legende:**  
Denkmalschutzobjekte

**Einstufung**

- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige

**Archäologische Zonen**

- Archäologische Zonen

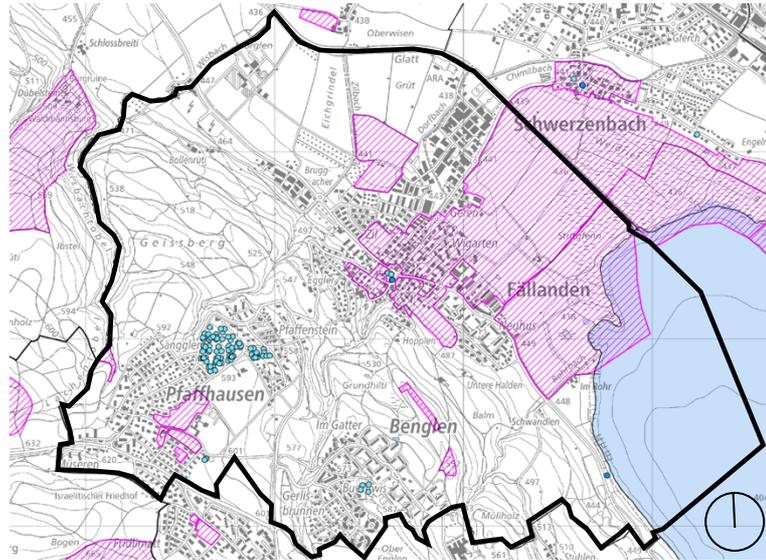


Abb. 11 Auszug archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juni 2024

In der Gemeinde Fällanden sind verschiedene regionale und kantonale Denkmalschutzobjekte vorhanden:

- Reformierte Kirche (kantonal)
- Pfarrhaus mit Waschhaus (regional)
- Schulbauten Buechwis (regional)
- Wohnhäuser Sängglen (regional)
- Archäologische Zonen

Die Massnahmen der kommunalen Richtplanung widersprechen den Schutzanordnungen nicht. Bei künftigen Bau- und Planungsverfahren werden die zuständigen kantonalen Stellen stufengerecht einbezogen.



## Risikokataster chemische und biologische Risiken

### Legende:

#### Konsultationsbereiche

- Konsultationsbereich Betriebe
- Konsultationsbereich Nationalstrassen
- Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
- Konsultationsbereich Eisenbahnen
- Konsultationsbereich Rangierbahnhof
- Konsultationsbereich Rohrleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasleitungen
- Konsultationsbereich Erdgasspeicher

#### Erdgasleitungen Konzessionsdruck

- bis 25 bar
- über 25 bar

#### Betriebsstandorte

- Betriebe mit biologischen Risiken
- Betriebe mit chemischen Risiken

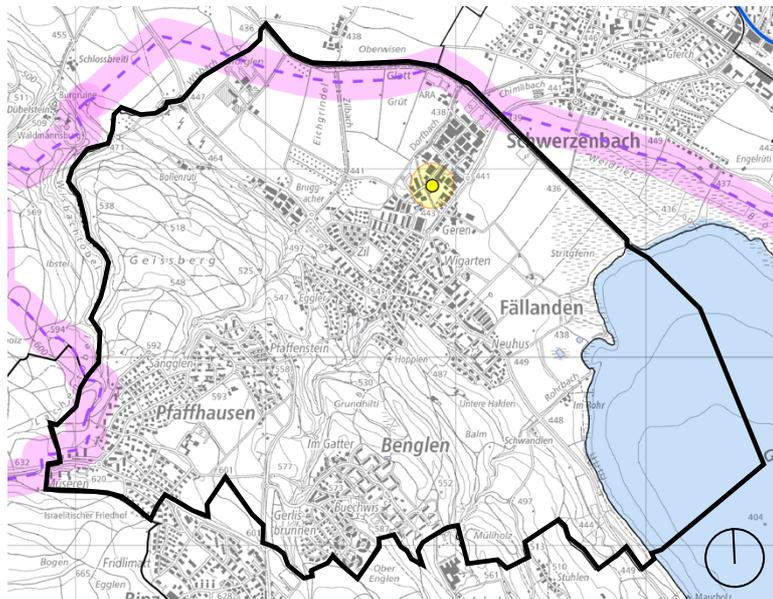


Abb. 12 Auszug Risikokataster chemische und biologische Risiken, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juni 2024

Die Gebiete entlang der Erdgashochdruckleitung im Norden von Fällanden sind nicht dicht besiedelt. Im Einflussbereich liegen die Abwasserreinigungsanstalt, ein Fussballplatz und ein Baumschul-, Schnittblumen- und Gartenbaubetrieb. Aktuell wird der massgebende Referenzwert für die Störfallelevanz nicht überschritten. In diesem Gebiet (Fussballplatz, ARA, etc.) sind gestützt auf die kommunale Richtplanung keine Nutzungsänderungen vorgesehen. Es sind zurzeit keine weiteren Massnahmen zu treffen oder Abklärungen vorzunehmen. Bauvorhaben sind in diesem Bereich erst ab einem Personenaufkommen von 75 Personen respektive einer Personendichte von ca. 60 Personen pro ha störfallrelevant und müssen detaillierter untersucht werden.

In Pfaffhausen, im Einflussbereich der Erdgashochdruckleitung, wird der massgebende Referenzwert aktuell bereits überschritten. In diesem Bereich sind zurzeit durch die kommunale Richtplanung keine Nutzungsänderungen oder Verdichtungen vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Risikosituation sind raumwirksame Projekte mit der Störfallvorsorge zu koordinieren, die Risikosituation aufgrund der konkreten Planung zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Massnahmen zu definieren.

An der Industriestrasse 3 ist ein Betrieb vorhanden, von dem chemische Risiken ausgehen. Die Situation im Einflussbereich dieser stationären Anlage ist bereits basierend auf der heutigen Personenbelegung risikorelevant. Entsprechend sind ebenfalls sämtliche raumwirksamen Entwicklungen mit der Störfallvorsorge zu koordinieren, beziehungsweise der Einfluss auf die Risikosituation ist projektspezifisch zu untersuchen und



gegebenenfalls sind Schutzmassnahmen vorzusehen, um das Risiko zu minimieren.

Allgemein werden empfindliche Einrichtungen gemäss Planungshilfe im Konsultationsbereich ausdrücklich nicht empfohlen. Zudem sind für die Fassadengestaltung in Abhängigkeit der Distanz zur Gefahrenquelle die baulichen Massnahmen gemäß Leitfaden Schutzmassnahmen StFV in der Bauprojektphase zu berücksichtigen.

Die umfassende Begutachtung der Störfallsituation ist im Bericht gemäss Beilage<sup>3</sup> beschrieben.

Hochspannungsleitung



Abb. 13 Auszug elektrische Anlagen gemäss map.geo.admin.ch, Juni 2024, gelb nachgezeichnet

Durch den Ortsteil Benglen und im Bereich der Binzstrasse (Pfaffhausen) sowie im nördlichen Teil von Fällanden verlaufen zwei Hochspannungsleitungen. Im Einflussbereich liegen damit Schul- und Wohnbauten sowie Landwirtschaftsflächen.

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) gilt seit dem 1. Februar 2000. Bauzonen (inkl. Erholungszonen), welche zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden haben, dürfen im Rahmen von Revisionen der Nutzungsplanung verdichtet oder anderen Nutzungen zugeführt werden. Spätere Einzonungen müssen die Anforderungen der NISV berücksichtigen. Seit dem 1. Februar 2000 wurden in Fällanden keine Bauzonen im Einflussbereich der Hochspannungsleitung eingezont.

<sup>3</sup> Störfallgutachten zur Richtplanung Fällanden, Basler & Hofmann AG, 5. November 2024



Die kommunale Richtplanung Siedlung und Landschaft sieht keine Siedlungserweiterungen (künftige Erweiterung der Bauzonen) im Einflussbereich von 80 m beidseits der Leitungachsen vor. In diesem Sinn ist die kommunale Richtplanung mit dem Einfluss der Hochspannungsleitung vereinbar.

ÖV Güteklasse

Legende

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2023/2024)

- A
- B
- C
- D
- E
- F

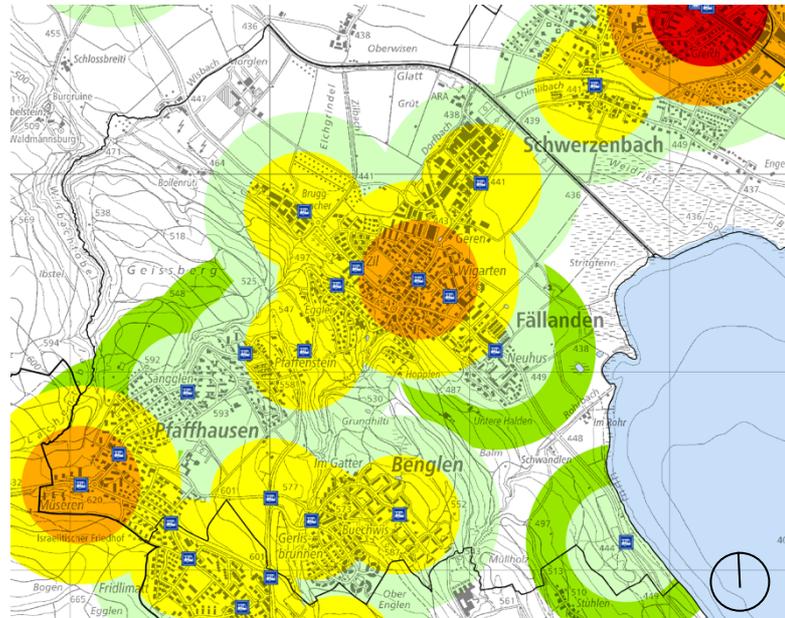


Abb. 14 Auszug ÖV-Güteklassen gemäss [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juni 2024

Die am besten vom öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen weisen eine ÖV-Güteklasse B auf. Des Weiteren liegen weite Teile der Ortsteile in der Güteklasse C.



## 2.3 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.3.1 Gesamtpläne

Gesamtplan Siedlung- und  
Landschaft, öffentliche Bauten  
und Anlagen

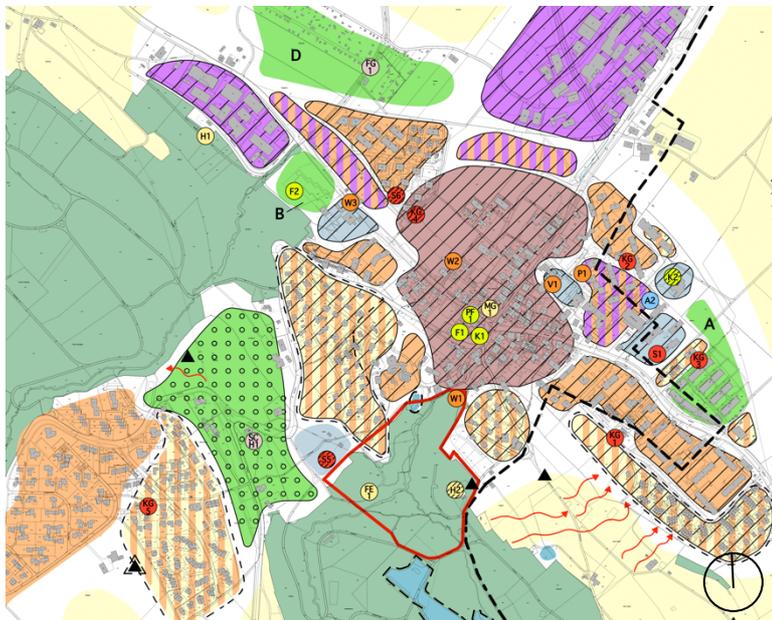


Abb. 15 Ausschnitt kommunaler Gesamtplan Siedlung und Landschaft / Öffentliche Bauten und Anlagen von 2008

Der kommunale Gesamtplan zu den Themen «Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» wurde mit der Genehmigung vom 21. Juli 2008 letztmals angepasst.

Ausgehend vom durchgeführten Prozess soll als Grundlage für die beabsichtigte Revision der Nutzungsplanung eine aktualisierte Gesamtstrategie in Form eines behördenverbindlichen, kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft erarbeitet werden. Dieser soll auch die zwischenzeitlich erfolgte Innenentwicklung der Gemeinde berücksichtigen und einen positiven Beitrag zu qualitativen Aspekten des Siedlungs- und Landschaftsgebiets leisten.

Gesamtplan Verkehr

Der geltende kommunale Gesamtplan «Verkehr» wurde am 21. Juli 2008 von der Baudirektion genehmigt. Parallel zur laufenden Revision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft wird auch der kommunale Gesamtplan Verkehr überarbeitet und durch einen kommunalen Richtplan Verkehr ersetzt. Inhaltlich sind die beiden Pläne aufeinander abgestimmt.



Gesamtverkehrskonzept /  
kommunaler Richtplan Verkehr

Als Grundlage für die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Dieses hat hinsichtlich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr folgende Ziele:

- Gute Erreichbarkeit
- Verkehr auf ÖV, Fuss- und Veloverkehr verlagern
- Hohe Verkehrssicherheit für alle
- Qualitative Strassenräume

Des Weiteren umfasst das Gesamtverkehrskonzept folgende Ziele:

- Sichere Schulwege
- Qualitative und ausreichende Veloabstellplätze
- Siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung
- Zweckmässige Parkplatzerstellung
- Aktive Parkraumbewirtschaftung weiterführen
- etc.

Aufgrund der festgelegten Ziele wurden im kommunalen Richtplan Verkehr Massnahmen definiert, die auch in Zusammenhang mit der Richtplanung Siedlung und Landschaft zu sehen sind:

- Die Bestimmungen zur Berechnung und Ausgestaltung von Velo- und Autoabstellplätzen sind die kommunalen Vorgaben hinsichtlich der aktuellen Normen und kantonalen Richtlinien zu überprüfen.
- Mit den vorgesehenen Aufwertungen des Strassenraums wird das Ortsbild unterstützt.
- Durch die geplante Begegnungszone an der Wigartenstrasse wird die Zentrumsentwicklung an der Wigartenstrasse unterstützt.
- Mit den Möglichkeiten, welche die PBG-Revision der klimangepassten Siedlungsentwicklung anbietet, sind Massnahmen zu prüfen, die eine Hitzeminderung bewirken und sich positiv auf die Gestaltung der Strassenräume auswirken (vgl. Kapitel 4.13).
- Für Schulbauten ist eine gute und sichere Erreichbarkeit mit dem Fuss- und Veloverkehr von Bedeutung. Nebst dem Fuss- und Radwegnetz wird das Ziel der Sicheren Schulwege durch die Begegnungszonen bei den Schulhäusern Bommern (Pfaffhausen) und Buechwis (Benglen) unterstützt.



- Mit den vorgesehenen Massnahmen am Fuss- und Radwegnetz wird auch das Transformationsgebiet (Industriestrasse) besser angebunden. Auf dieser Basis wird eine Verbesserung des Modalsplits zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs erwartet.

### 2.3.2 Bauzonen

Zonenplan

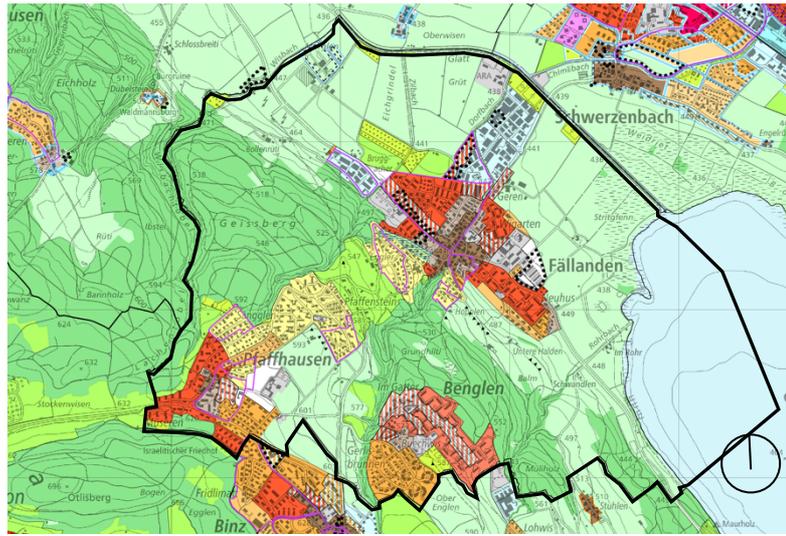


Abb. 16: Ausschnitt ÖREB-Kataster, März 2025

Letztmals wurde der Zonenplan 2016 teilrevidiert. Dieser Zonenplan und die dazugehörige Bau- und Zonenordnung bilden die Grundlage für die Berechnung der Geschossflächenreserven. Der Zonenplan wird aufgrund der kommunalen Richtplanung in der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung überprüft.

Bauzonenreserven

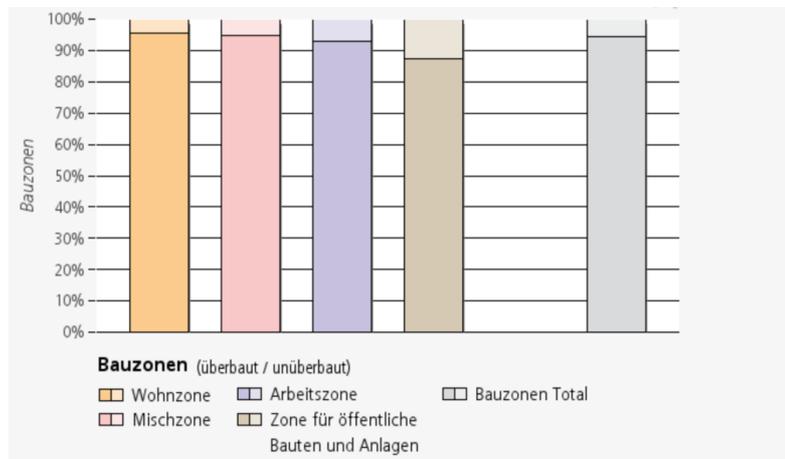


Abb. 17: Auszug Faktenblatt, Gemeinde Fällanden Bauzonen 2023; Amt für Raumentwicklung, März 2025



Die zur Verfügung stehende Baulandfläche ist seit 1996 ungefähr gleich gross bei ca. 170 ha.

Zwischen 1998 und 2008 hat sich die Baulandreserve aufgrund der regen Bautätigkeit halbiert. Im Jahr 2023 bestand eine Baulandreserve von ca. 7,4 ha.

Generell kann festgestellt werden, dass Siedlungstypologien von sehr unterschiedlicher Dichte vorhanden sind, von Einfamilienhäusern (Bsp. Sängglen) bis Grosstrukturen (Benglen) mit einzelnen hohen Gebäuden (Hochhausgrenze 25 m).

Die Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebiets sind über verschiedene Zonen verteilt. Die grösste unbebaute Fläche liegt im Ortsteil Fällanden mit ca. 1,5 ha («Wägler»; Zonen W3D, WG3D), ist teilweise mit einem «Baumschutz» überlagert und im Eigentum der Gemeinde Fällanden.

<b>Baulandreserven gerundet (ha)</b>	
Wohnzone eingeschossig (W1)	1,1
Wohnzone zweigeschossig locker (W2L)	0,4
Wohnzone zweigeschossig dicht (W2D)	0,3
Wohnzone (W3L)	0,6
Wohnzone zweigeschossig (W3D)	1,8
Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil locker (WG3L)	0
Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil dicht (WG3D)	1,4
Kernzone A (KA)	0,8
Kernzone B (KB)	0,3
Kernzone C (KC)	0
Gewerbezone 1 (G1)	0,7
Gewerbezone 2 (G)	0,3
<b>Total (gerundet)</b>	<b>7,4</b>

Der Überbauungsgrad beträgt ca. 94.5% und liegt damit etwas über dem regionalen/kantonalen Schnitt, ca. 92.8%).

Siedlungserweiterungen Die Siedlungserweiterungsgebiete sind im Kapitel 4.1 und im Anhang A 3 (Kapazität aufgrund Geschossflächenreserven) beschrieben.



### 2.3.3 Energieleitbild und kommunaler Energieplan

Legende Das kommunale Energieleitbild und der kommunale Energieplan sind behördenverbindlich und wurden von der Baudirektion am 23. Juni 2017 genehmigt.

#### Verbundgebiete

-  Energieverbund ARA-Abwärme
-  Abwärme Industrie, Gas  
Erweiterungsgebiet ARA-Abwärme
-  Massnahmegebiete M1 - M7
-  bestehende Wärmeverbunde

#### Eignungsgebiete

-  Erdwärme, Holz, Umweltwärme, Gas
-  Erdwärme, Umweltwärme
-  Erdwärme, Umweltwärme, Gas
-  Grundwasser, Erdwärme, Gas
-  Umweltwärme



Abb. 18 Energieleitbild, Kommunalen Energieplan, 23. Juni 2017

Der kommunale Energieplan legt für das gesamte Siedlungsgebiet Verbundgebiete und Eignungsgebiete fest. Als Verbundgebiete werden Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine Versorgung im Verbund eignen oder bereits mit einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung erschlossen sind. Es handelt sich um Siedlungsteile mit einer auch künftig noch hohen Wärmebedarfsdichte, allenfalls auch mit Bedarf an Kühlung. Gestützt auf § 295 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den Energieplan können in diesen Gebieten Anschlussverfügungen sowohl für Neu- und Umbauten als auch für bestehende Bauten erlassen werden. Diese umfassen die folgenden Massnahmegebiete M1 bis M7:

- M1 ARA-Abwärme GP Huebwis
- M2 ARA-Wärme- und Kälteversorgung Industrie
- M3 ARA-Abwärme Tal- und Wigarten
- M4 Umrüstung bestehender Wärmeverbunde mit Ölfeuerungen



- M5 Umrüstung bestehender Wärmeverbunde mit Gasfeuerungen
- M6 Machbarkeitsstudie Wärme- oder Energieverbund Gewerbegebiet Bruggacher
- M7 In der Breiti (Gärtnerei Rutishauser)

Gestützt auf den kommunalen Energieplan soll für die Massnahmegebiete in der Nutzungsplanung die Festlegung von Anschlussgebieten geprüft werden (§ 295 PBG). Soweit der Energiebezug von neuen Anlagen erfolgt, sind geeignete Standorte zu bestimmen. Diese können auch ausserhalb der gemäss Kapitel Nr. 4.8 bezeichneten bestehenden Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen liegen und je nach Grösse mit anderen Nutzungen kombiniert werden.

Des Weiteren wurden in der kommunalen Energieplanung Eignungsgebiete (M8) bestimmt, die sich weniger für eine Versorgung in grösseren Wärmeverbunden eignen. Hier werden Einzelanlagen oder Kleinverbunden angestrebt.

Das Energieleitbild wird durch die Werkkommission in anderen energierelevanten Gremien vertreten, damit die Umsetzung ziel führend erfolgen kann. Das Controlling erfolgt ebenfalls durch die Werkkommission.



### 2.3.4 Kommunale Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen

Auszug Legende:  
Schutzobjekte

-  Feuchtigkeitsgebiete, Magerwiesen, Obstgärten
-  Bachläufe, Bachufergebiete
-  Waldränder
-  Hecken, Feldgehölze
-  Einzelbäume, Baumgruppen

Greifenseeschutzzonen  
(Stand 2016)

-  Zone I Naturschutzzone
-  Zone IIA Naturschutzumgebungszone A
-  Zone IID Naturschutzumgebungszone D
-  Zone IIIA Landschaftsschutzzone A
-  Zone IIIB Landschaftsschutzzone B
-  Zone IIIC Obstgartenschutzzone C
-  Zone IVA Waldschutzzone A
-  Zone IVB Waldschutzzone B
-  Zone IVC Waldschutzzone C
-  Zone VA See- und Uferschutzzone A
-  Zone VB See- und Uferschutzzone B
-  Zone VC See- und Uferschutzzone C
-  Zone VIA Erholungszone A
-  Zone VIB Erholungszone B
-  Zone VII Siedlungsrandzone

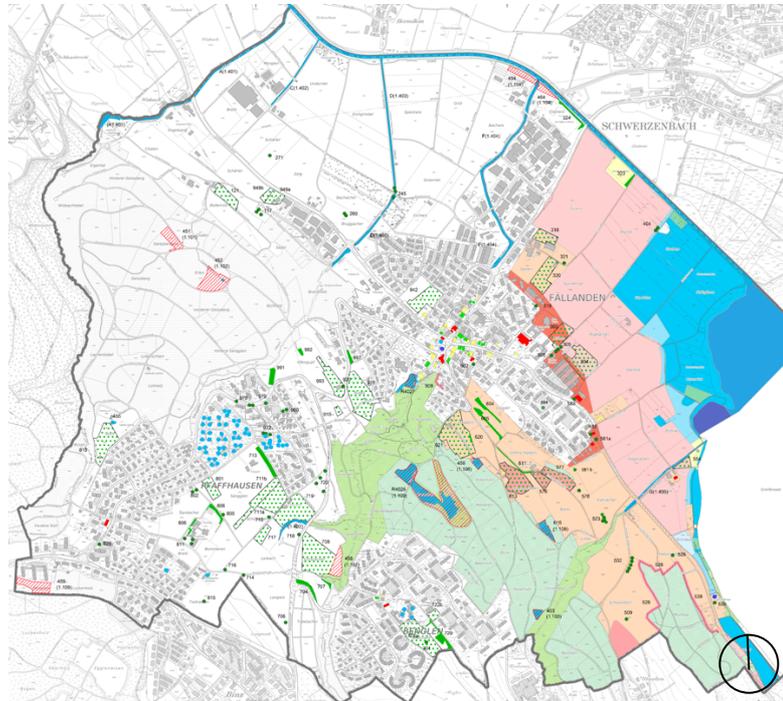


Abb. 19 Plan, Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen 19. Januar 2016

Im Plan Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen vom 19. Januar 2016 sind neben übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzobjekten auch die entsprechenden kommunalen Objekte festgehalten. Soweit es sich nicht um punktuelle Objekte handelt, liegen diese gemäss geltendem Zonenplan in folgenden Zonen oder sind bereits mit einem übergeordneten Schutzinstrument gesichert:

- Freihalte- und Erholungszone
- Landwirtschaftszone
- Innerhalb der Bauzonen sind für Obstgärten Baumschutzgebiete bestimmt.

Der Plan ist eine wichtige Grundlage zum Schutz der Objekte und es gilt diesen zum geeigneten Zeitpunkt zu überprüfen. Über die bestehenden Instrumente hinaus sind keine weiteren Vertiefungen oder Überführungen in die Richt- und Nutzungsplanung erforderlich.



### 2.3.5 Zentrumsentwicklung Fällanden

Die Gemeinde hat unter Einbezug der Bevölkerung (Workshops) eine Planung der Wigartenstrasse entwickelt, welche insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Räume mit Verkehrsflächen und des Gemeindehauses behandelt hat.



Abb. 20 Visualisierung aus dem Fotoprotokoll der Ergebniskonferenz (<https://www.faellanden.ch/politikinformationen/1598261>)

Eine Vertiefung hinsichtlich der baulichen Struktur (Städtebau, Nutzungsdichte, Nutzungsanteile etc.) wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.



### 3 GESAMTSTRATEGIE

Ausgehend von der Grundlagenerarbeitung (Handlungsbedarf zur Nutzungsplanung) und den geführten Diskussionen in der Projektgruppe zur kommunalen Richtplanung wurde zu den wesentlichen Themen eine zusammenfassende Gesamtstrategie formuliert und vom Gemeinderat bestätigt.

#### 3.1 Leitsätze

Ausgehend von der Erhebung des Handlungsbedarfes und den geführten Gesprächen mit den übergeordneten Stellen werden die Leitsätze zur Gesamtstrategie wie folgt beschrieben.

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Bevölkerungswachstum             | Ausgehend von den Prognosen der Regionalplanung und den vorhandenen inneren Reserven soll das Bevölkerungswachstum mittelfristig (5 bis 10 Jahre) nicht weiter aktiv gefördert werden. Ein Bevölkerungswachstum, das im Zusammenhang mit qualitätsbildenden Massnahmen steht, wird jedoch begrüsst.                                |
| Arbeitsplätze                    | Für die spezifischen Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes sollen die bestehenden Gebiete weitgehend erhalten bleiben. Nichtstörende Betriebe sollen weiterhin an verschiedenen Lagen möglich sein.  |
| Transformation                   | Abgesehen vom Gebiet Industriestrasse/Dorfbach wird keine Transformation (Einführung von Wohnanteil in Arbeitsplatzgebiet) angestrebt. Im heutigen reinen Arbeitsplatzgebiet Industriestrasse/Dorfbach ist die Einführung eines Wohnanteils im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung zu prüfen.                                 |
| Ortsbild                         | Die identitätsstiftenden Siedlungsteile sollen in ihren Qualitäten erhalten und gestärkt werden. Dabei sollen für die verschiedenen Entwicklungsepochen spezifische Gebiete abgegrenzt und entsprechend ihrer Eigenart in der Zukunft weiterentwickelt werden können.  |
| Qualitative Siedlungsentwicklung | Nebst den Gebieten, die heute bereits eine hohe Qualität aufweisen, soll insbesondere bei grösseren zusammenhängenden Entwicklungsgebieten nach qualitativen Grundsätzen (Architektur/Städtebau, Freiraum, Klima, Sozialverträglichkeit etc.) geplant werden. Ebenso sollen die topografischen Verhältnisse berücksichtigt werden. |
| Öffentliche Einrichtungen        | Es sollen genügende Flächen für die öffentlichen Einrichtungen der Einheitsgemeinde angeboten werden.  |



- Siedlungserweiterung** Die Erweiterung des Siedlungsgebietes mit dem Ziel einer Bevölkerungszunahme steht mittelfristig nicht im Vordergrund. Insbesondere jene Gebiete, die nahe öffentlicher Bauten und Anlagen liegen (Schulhaus Bommern) und heute bestehenden Reservezonen zugewiesen sind, sollen jedoch für allfällige langfristige Siedlungserweiterungen nicht aufgegeben werden. Sofern kein Standort innerhalb der bestehenden Bauzonen gefunden werden kann, soll für eine Anlage zur Energiegewinnung im Ortsteil Benglen eine zusätzliche Fläche zur Verfügung gestellt werden.
- Klima** Die kommunale Richtplanung Siedlung- und Landschaft soll den Umgang mit der fortschreitenden Klimaerwärmung beinhalten. Ebenso werden allgemeine Grundsätze für das gesamte Siedlungsgebiet beschrieben.
- Landschaft** In Ergänzung zu den bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben (Schutzverordnung Greifensee, Jörentobel, Heckenlandschaft Benglen, Gewässer-Revitalisierungen) werden qualitätsbildende Festlegungen für die Siedlungsränder, Gewässer und Aussichtspunkte bestimmt. Ebenso werden Lagen bestimmt, die aufgrund ihrer topografischen Situation gut einsehbar sind und an denen sich baulich spezifische Herausforderungen stellen. Die bestehende Biodiversitäts-Infrastruktur und die Vernetzungsprojekte sollen erhalten und weiter gefördert werden.
- Freihalte- und Erholungsgebiete** Freihalte- und Erholungsgebiete werden zur Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets sowie für spezifische Erholungsnutzungen in genügendem Mass und an geeigneten Orten bestimmt.
- Verkehr** Der kommunale Verkehrsplan wird in einem eigenständigen Verfahren bearbeitet und inhaltlich mit den Themen Siedlung und Landschaft abgestimmt.



### 3.2 Räumliches Entwicklungsschema Siedlung

Ausgehend von den Leitsätzen zur beschriebenen Gesamtstrategie wurden die siedlungsbezogenen Inhalte, im Sinne einer Fokussierung, in einem räumlichen Entwicklungsschema zusammengefasst.

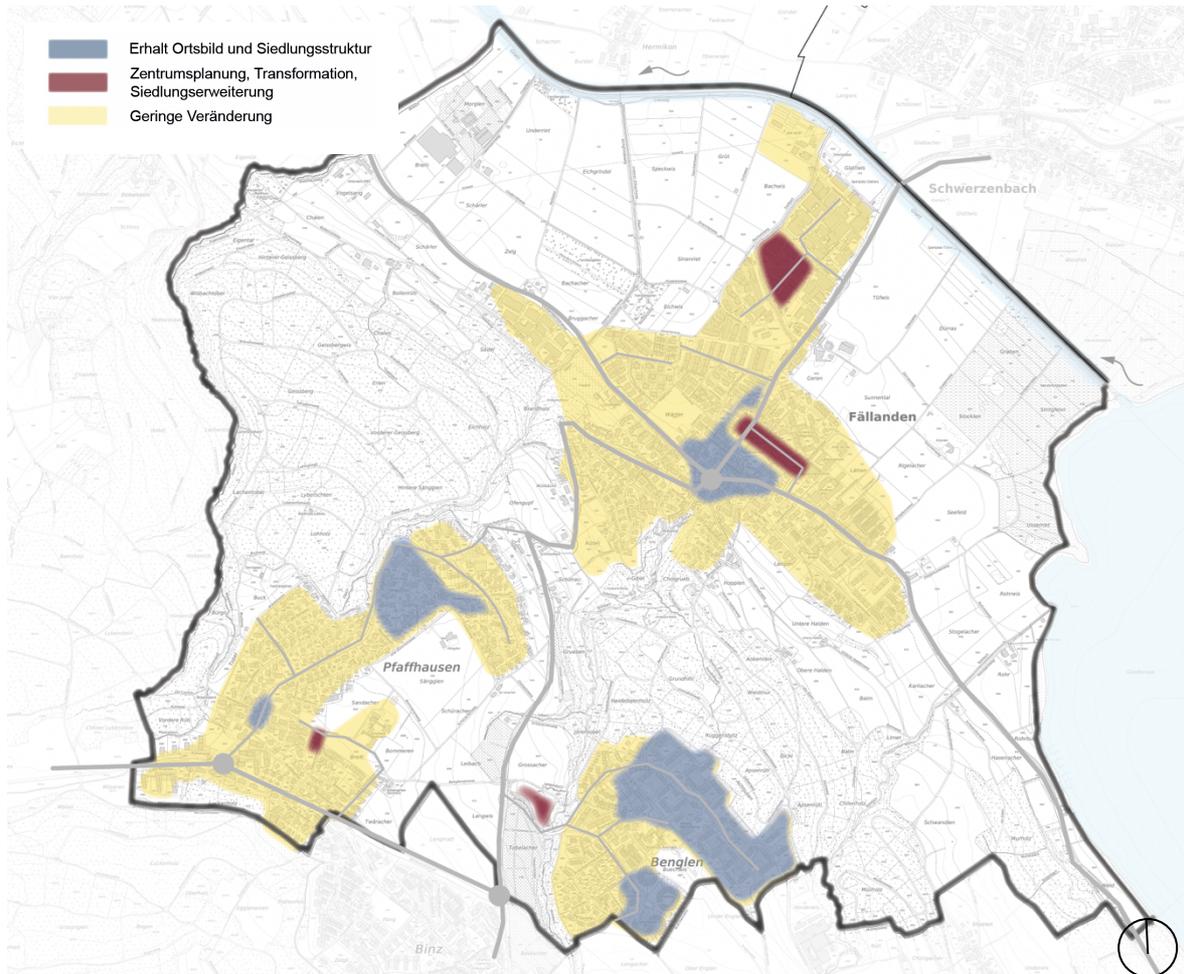


Abb. 21 Räumliches Entwicklungsschema, Siedlung

250701\_Gesamtstrategie.png



## 4 SIEDLUNG

### 4.1 Siedlungserweiterung

#### 4.1.1 Ziele

Eine Ausdehnung des Baugebiets soll vordringlich für die Zuweisung des bereits bebauten und dreiseitig von Bauzonen umschlossenen Areals in Pfaffhausen und für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (Energiezentrale, Benglen) vorgenommen werden.

Die übrigen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegenden Reservezonen sollen für spätere, längerfristige Siedlungserweiterungen erhalten bleiben.

#### 4.1.2 Karteneinträge

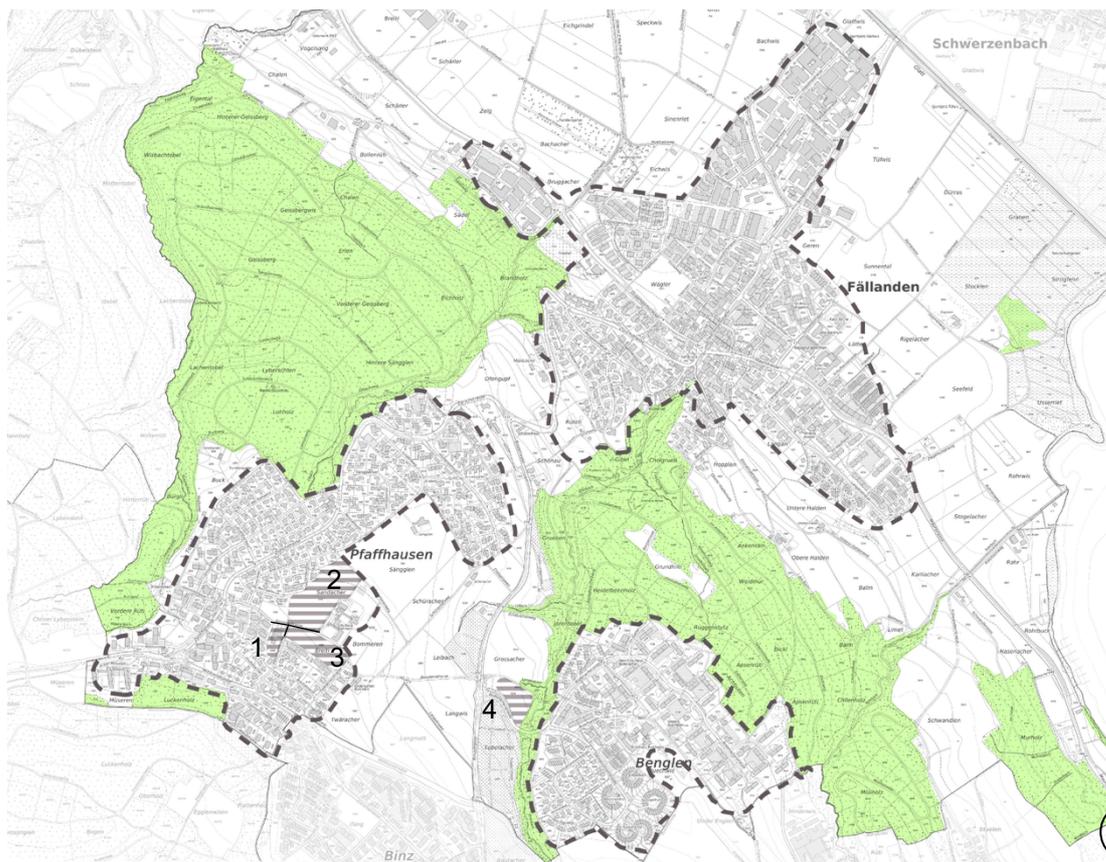


Abb. 22 Übersicht Karteneinträge «Siedlungserweiterung»



<b>Nr.</b>	<b>Gebiet</b>	<b>Ziel</b>	<b>Koordinationshinweis</b>
1	Rebacher	1. Priorität; Integration bebautes Grundstück in Bauzonen Dreiseitig von Bauzonen umschlossen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonungsgesuch liegt vor.</li> </ul>
2	Sandacher	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen im Nahbereich der Schulanlage und unter Berücksichtigung der übergeordneten Bevölkerungsziele sowie in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessung	
3	Breiti	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen im Nahbereich der Schulanlage und unter Berücksichtigung der übergeordneten Bevölkerungsziele sowie in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessung	
4	Benglen	1. Priorität; Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gemäss Pt. 3.2.3 des Texts zum kantonalen Richtplan zu Gunsten einer Anlage für Energiegewinnung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunale Energieplanung</li> <li>• Schutzverordnung Greifensee</li> <li>• Fruchtfolgefläche</li> <li>• Eingliederung Landschaft</li> <li>• Waldabstand</li> <li>• Hecken (kommunale Schutzobjekte)</li> <li>• Gewässerrevitalisierung</li> </ul> <p>2. Priorität</p>



### 4.1.3 Massnahmen

Die Gebiete mit 1. Priorität gilt es, mit der nachfolgenden Nutzungsplanung in einer geeigneten Zone zuzuweisen.

Die Festlegung der geeigneten Grundmasse, Nutzweisen und gestalterischen Anforderungen sind in der Bau- und Zonenordnung auf die übergeordneten Dichteziele (baulich Dichte/Nutzungsdichte) abzustimmen.

Siedlungserweiterungen zu Gunsten von weitergehenden Wohnnutzung (2. Priorität) ist auf den Fortschritt der Siedlungsentwicklung nach innen, auf den baulichen und landschaftlichen Kontext sowie auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs abzustimmen.

Die Gebiete 1 bis 3, die für eine Entwicklung von Wohnnutzung vorgesehen sind, liegen vollumfänglich im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und sind heute der Reservezone (§ 65 PBG) zugeteilt.

Der Standort Nr. 4 liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und soll für eine Anlage zur Energiegewinnung beansprucht werden. Die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gemäss Punkt 3.2.3. des kantonalen Richtplantextes ist in der nachfolgenden Anpassung der Nutzungsplanung (Zone für öffentliche Bauten) vertieft zu begründen und der Umgang mit den Fruchtfolgeflächen sowie der Lage im Einflussbereich des Waldes (Teil der Schutzverordnung Greifensee) etc. ist darzulegen.

Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet «Bruggacher», welches heute einer Reservezone zugeteilt ist, wird aufgrund der Lage ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets verzichtet.

Das Gebiet, welches mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan «Fröschbach» bebaut wurde (1994 bis 1997) und in einer Reservezone liegt, wird nicht als Siedlungserweiterung dargestellt, sondern als Wohngebiet. Die im entsprechenden Gestaltungsplan definierte «Allmend Fröschbach» wird abgestimmt auf das kantonale Siedlungsgebiet als Erholungs- oder Landwirtschaftsgebiet dargestellt. Ebenso sind die Flächen im Umfeld des Schulhauses Lätten, welche heute im Siedlungsgebiet (kantonaler Richtplan) liegen und einer Reservezone zugeteilt sind, nicht als Siedlungserweiterung dargestellt. Sie sollen einer Erholungszone zugeteilt werden (vgl. 5.2).



Der Standort für die beabsichtigte Nutzung «Pferdehaltung» im Gebiet Mülibächli wird als Erholungsgebiet definiert und ist nicht als Siedlungserweiterung dargestellt (vgl. Kapitel 5.2).



## 4.2 Erhalt Ortsbild

### 4.2.1 Ziele

Alle Ortsteile von Fällanden verfügen über Quartiere und Gebäudegruppen, welche im 19. Jahrhundert oder früher als Ausgangspunkt der örtlichen Siedlungsentwicklung entstanden sind und damit als bau- und kulturhistorische Zeugen bedeutsam sind. Diese identitätsbildenden Zeugen gilt es in ihren wesentlichen Teilen zu erhalten, in ihrer Eigenart zu stärken sowie in Abstimmung mit vorhandenen Schutzanordnungen auch in Zukunft zeitgemäss nutzbar zu machen.

Ermöglichen von zeitgemässen Bauten und Anlagen unter erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung im Kontext des Ortsbildes.

### 4.2.2 Karteneinträge

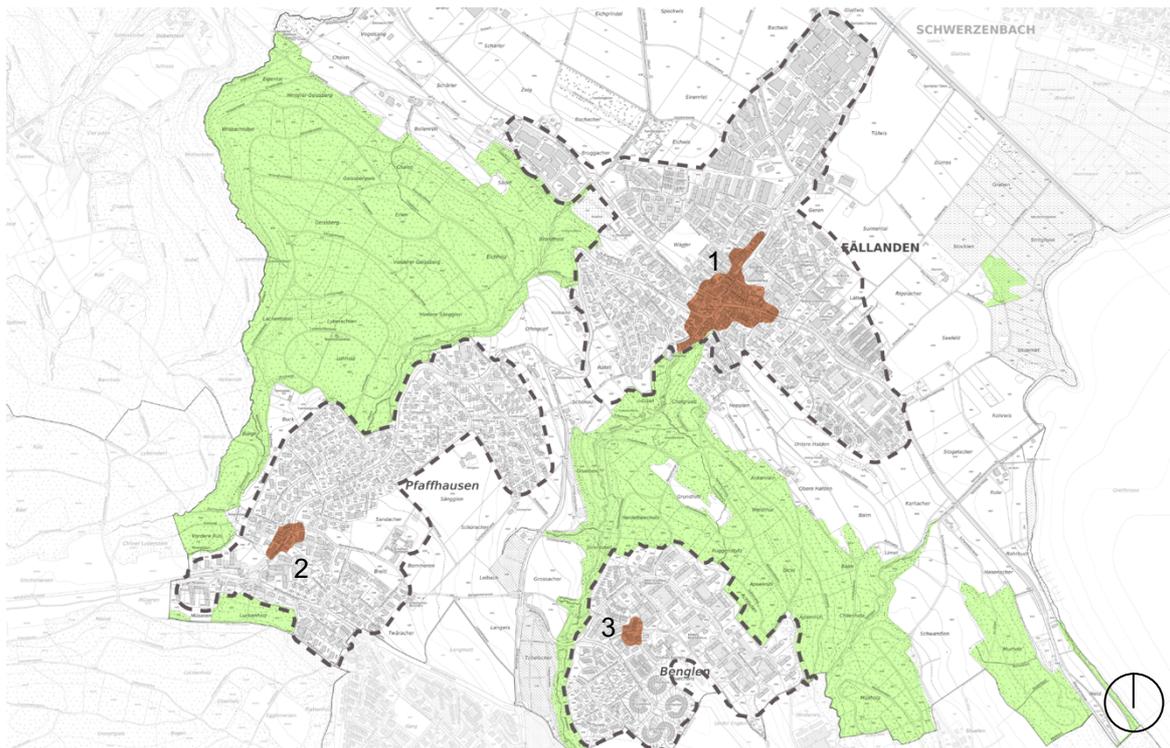


Abb. 23 Übersicht Karteneinträge «Erhalt Ortsbild»



Nr.	Gebiet	Ziel / Handlungsbedarf	Koordinationshinweis
1	Fällanden	Erhalt und Stärkung des Ortsbildes mit prägenden historischen Bauten und Freiräumen sowie den Strassenräumen entlang Schwerzenbachstrasse, Kehrstrasse, Dübendorfstrasse, Maurstrasse und Zürichstrasse Stärkung als Begegnungsort mit gemischten Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutzobjekte von kantonaler (Reformierte Kirche) und regionaler (Pfarr-, Wasch- und Holzhaus) Bedeutung.</li> <li>• Plan: Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen (2016)</li> </ul>
2	Pfaffhausen	Erhalt und Stärkung des Ortsbildes mit prägenden historischen Bauten, Freiräumen sowie Strassenräumen entlang Zürichstrasse und Kreuzung mit der Geeren- resp. Benglenstrasse Stärkung als Begegnungsort mit gemischten Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan: Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen (2016)</li> </ul>
3	Benglen	Erhalt und Stärkung des Ortsbildes mit prägenden historischen Bauten und Freiräumen im Kreuzungsbereich der Buechwisstrasse und Benglenstrasse Bereinigung der Zonenabgrenzung zu den Schulbauten Zulassen von gemischten Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan: Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen (2016)</li> </ul>

Übergeordnete Vorgaben In der kantonalen und regionalen Richtplanung sind für Fällanden keine «schutzwürdigen Ortsbilder» eingetragen.



### 4.2.3 Massnahmen

Die Ortsbilder sind beispielsweise mittels folgender Massnahmen zu erhalten und in ihren Eigenschaften zu stärken sowie weiterzuentwickeln:

- Abstimmung der Zonenzuteilung (insb. Kernzonen KA) auf die Bereiche der Ortsbilder. Eine Ausdehnung der Kernzone KA über das als Ortsbild bezeichnete Gebiet hinaus kann in Betracht gezogen werden, wenn dies dem Schutz des eigentlichen Ortsbilds dient.
- Für Gebiete, die an die erhaltenswerten Ortsbilder anstossen, ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu überprüfen, ob angemessene Bestimmungen aufgenommen werden sollen, die den Schutz der Ortsbilder unterstützen.
- Überprüfung des Umfangs und der Inhalte der Kernzonenpläne (Ergänzungspläne) sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Umgang mit den typischen Merkmalen der Bebauungsstruktur und den Freiräumen ist in den Kernzonenbestimmungen abzubilden. Diese können beispielsweise folgende Inhalte umfassen:
  - Unterschiedliche Baubereiche (in Abstimmung mit Inventaren etc.)
  - Firstrichtungen
  - Situationsspezifische Freiraumqualitäten (z. B. Garten- oder Hofbereiche)
  - Pflichtbaulinien
  - Prägende Ausstattungen (z. B. Brunnen, Plätze)
  - Einzelbäume, Baumgruppen

Prüfen von Bestimmungen zur Integration zeitgemässer Bauten in die ortsbildprägende Bebauungsstruktur unter erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung.

Schaffen von Begegnungsorten im Rahmen von Mischnutzungen und Gestaltungsmassnahmen im öffentlichen Raum oder in Zusammenhang mit privaten Bauprojekten.



### 4.3 Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

#### 4.3.1 Ziele

Die einzelnen Siedlungsstrukturen sind in ihren prägenden Eigenschaften wie:

- Ausrichtung,
- Körnung,
- Aussenraum,
- Gebäudegrundform und/oder Gebäudetypologie,
- o.Ä.

soweit zu erhalten, dass die bestehenden Qualitäten auch künftig Bestand haben. Zeitgemässe Erneuerungen und die Verdichtungen resp. Umsetzung von Nutzungsreserven in Teilgebieten sollen unter diesen Zielsetzungen ermöglicht werden.

#### 4.3.2 Karteneinträge

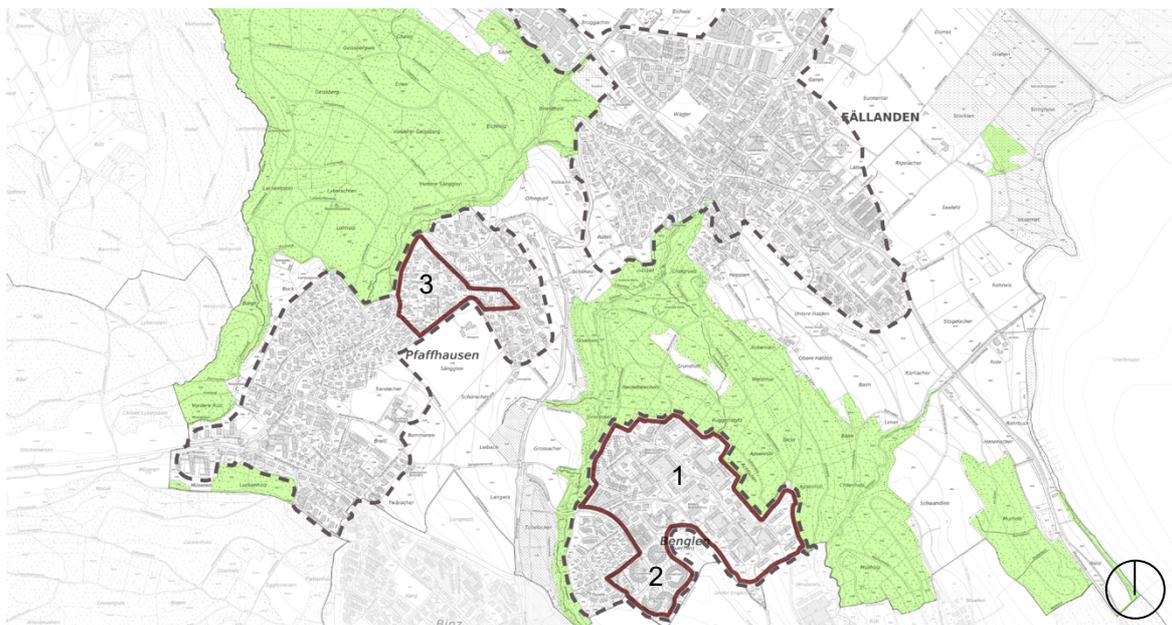


Abb. 24 Übersicht Karteneinträge «Erhaltung der Siedlungsstruktur» gemäss regionalem Richtplan



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Buechwis/Bodenacher (Benglen)	Erhalt der Siedlungsstruktur mit einzelnen Hochpunkten und gemeinschaftlichen Aussenräumen, öffentliche Nutzungen und untergeordneter Anteil von gewerblichen zulassen. Moderate Verdichtung unter qualitativen Anforderungen zulassen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulhäuser «Buechwis» Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung</li> <li>• Hochspannungsleitung</li> <li>• Erhalt Siedlungsstruktur gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
2	Runddörfer (Benglen)	Erhalt der 4 Rundsiedlungen mit moderner Baustruktur und zentralem Hofbereich (Gebäude und Aussenraum). Moderate Anpassungen zulassen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt Siedlungsstruktur gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
3	Sängglen und Pfaffenstein II (Pfaffhausen)	Erhalt der Gartensiedlung, bestehend aus Einfamilienhäusern mit gemeinsamem Erscheinungsbild in parkähnlicher Landschaft. Moderate Anpassungen zulassen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung</li> <li>• Erhalt Siedlungsstruktur gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>



### 4.3.3 Massnahmen

Mit der nachfolgenden Nutzungsplanung sind für die hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur zusammengehörenden Gebiete spezifische Bauvorschriften festzulegen. Diese können unter anderem spezifische Merkmale der Bebauung, Freiraumgestaltung oder Erschliessung als auch Bestimmungen zur Nutzungsart und den Grundmassen umfassen. Als Zonenarten eignen sich unterschiedliche Quartierhaltungszonen. Mit der Festlegung im Zonenplan sind auch die Abgrenzungen der einzelnen Teilgebiete gegenüber der Darstellung im regionalen Richtplan zu präzisieren.

Einzelne Bauungen, welche die Merkmale der Zusammengehörigkeit nicht aufweisen, können auch weiteren Bauzonen wie Wohn- und Mischzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt werden.

Im Sinne einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit ist ein begrenztes Mass (Baumassenziffer, Ausnützungsziffer o.Ä.) für Erweiterungen vorzusehen.

Allfällige umfangreiche Erneuerungen sind qualitativ und sorgfältig zu planen, wobei ein hohes Mass an Durchgrünung, eine gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie Begegnungsorte als auch die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten sind. Auf der Basis von Sondernutzungsplanungen können, unter Berücksichtigung der aufgeführten Ziele, auch weitergehende Verdichtungsmassnahmen vorgesehen werden.



## 4.4 Zentrumsentwicklung

### 4.4.1 Ziele

Die Ergebnisse des Partizipationsprozesses «Zentrumsentwicklung Fällanden» und des daraus folgenden «Masterplans Wigarten» sowie der Urnenabstimmung zur Sanierung des Gemeindehauses sollen in die nachfolgenden Planungen gesichert werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen:

- Freiraum
- Verkehr
- Zentrumsbildende Nutzung
- Begegnungsorte
- Architektonische und ortsbauliche Qualität
- Bestimmen Dichtemass für Bebauung entlang Wigartenstrasse

### 4.4.2 Karteneinträge

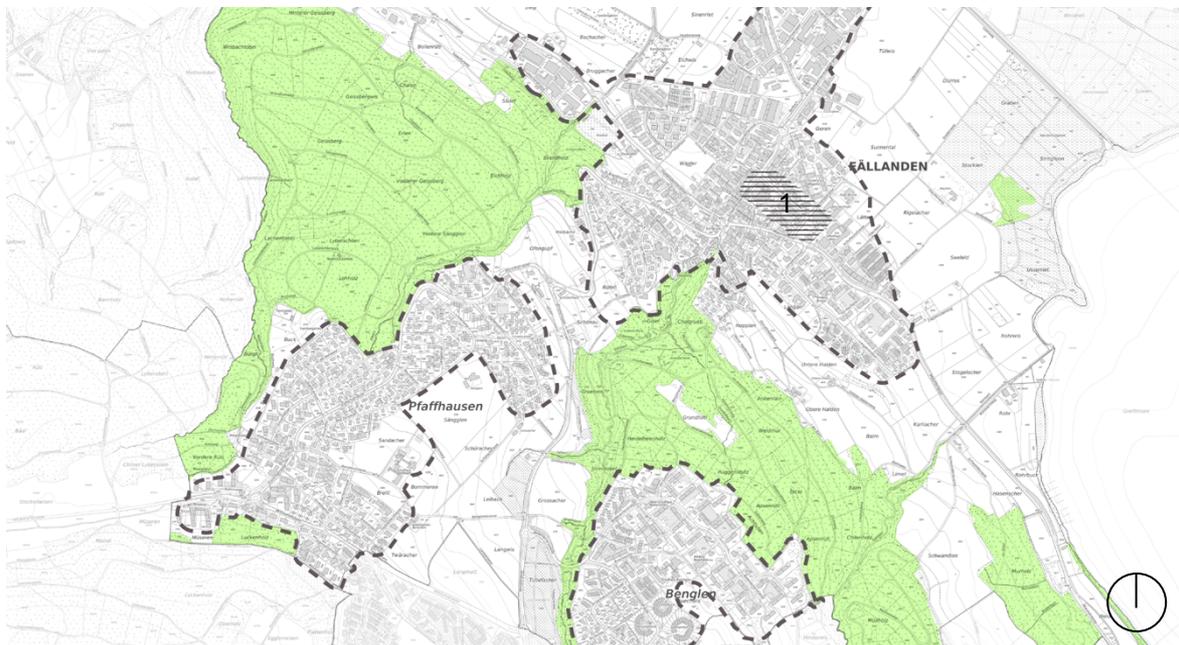


Abb. 25 Übersicht Karteneinträge «Zentrumsentwicklung»



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Wigartenstrasse	Zentrumsbildung gestützt auf «Zentrumsentwicklung Fällanden», «Masterplan Wigarten» Vertiefung hinsichtlich Dichtemass, Nutzungsmischung und qualitativen Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staatsstrasse Schwerzenbachstrasse</li> <li>• Sanierung und Nutzungserweiterung des bestehenden Gemeindehauses gemäss Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023</li> </ul>

#### 4.4.3 Massnahmen

In der Nutzungsplanung sind geeignete bau- und planungsrechtliche Mittel zu erarbeiten, welche die Ergebnisse aus dem Prozess «Zentrumsentwicklung Fällanden» und dem «Masterplan Wigarten» sowie der Urnenabstimmung über den künftigen Umgang mit dem Areal des Gemeindehauses sichern.

Betreffend dem angestrebten Nutzungsmass und der Anordnung der Nutzungen im Bereich der Wigartenstrasse sind noch vertiefende Abklärungen vorzunehmen. Diese können auch im Rahmen von Gestaltungsplänen erarbeitet werden. Ebenso sind die qualitätssichernden Instrumente noch zu bestimmen.

Es können beispielsweise folgende qualitätssichernde Bestimmungen eingesetzt werden:

- Gestaltungsplanpflicht
- Pflicht für gewerbliche Erdgeschossnutzungen
- Pflichtbaulinien



## 4.5 Arbeitsplatzgebiet

### 4.5.1 Ziele

Generell gilt es, den Arbeitsstandort Fällanden für unterschiedliche Betriebszweige zu erhalten. Die Nutzungen in den Arbeitsplatzgebieten und den anstossenden Gebieten mit anderen Nutzungen müssen hinsichtlich ihrer Emissionen und der ortsbaulichen Gestaltung verträglich sein.

### 4.5.2 Karteneinträge

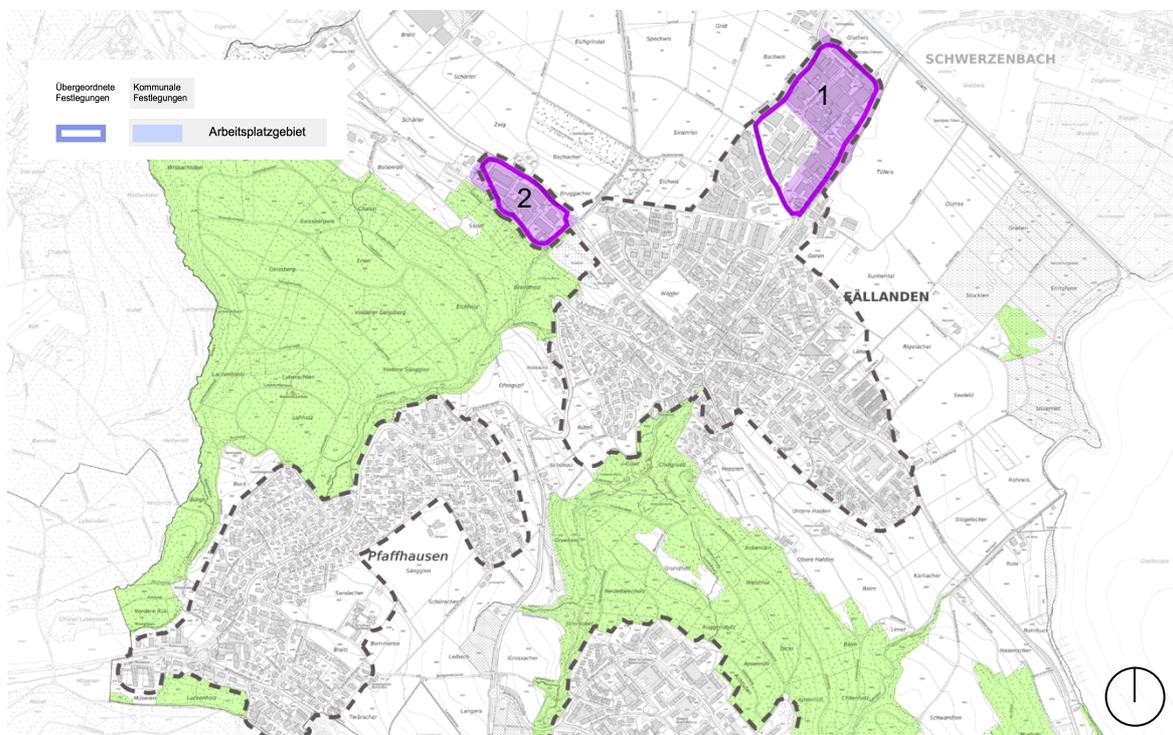


Abb. 26 Übersicht Karteneinträge «Arbeitsplatzgebiete»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Industriestrasse	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfauftrag Mischnutzung ausgehend von regionalem Richtplan</li> </ul>
2	Bruggacher	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfauftrag Mischnutzung ausgehend von regionalem Richtplan</li> </ul>



Übergeordnete Vorgaben Im regionalen Richtplan sind die beiden Gebiete «Industriestrasse» und «Bruggacher» als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Wobei bei beiden Gebieten vermerkt ist, dass eine Differenzierung nach Nutzungsverteilung in Misch- und Arbeitsplatzgebieten zu prüfen ist.

Die Gebiete wurden hinsichtlich ihrer Eignung zum Einführen eines Wohnanteils untersucht. In einem Arealteil (Gebiet Nr. 1) entlang des Dorfbachs und der Industriestrasse wurde das Potenzial für einen Wohnanteil erkannt (vgl. Transformation 4.9).

Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind ausgeschlossen.

#### 4.5.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind für die unterschiedlichen Arbeitszonen den jeweiligen Zielen angepasste Bauvorschriften und Lärmempfindlichkeitsstufen festzulegen.



## 4.6 Mischgebiet

### 4.6.1 Ziele

In den bezeichneten Gebieten ist eine Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzung zu erreichen, die auf den Quartiercharakter und die Emissionen abgestimmt ist.

### 4.6.2 Karteneinträge

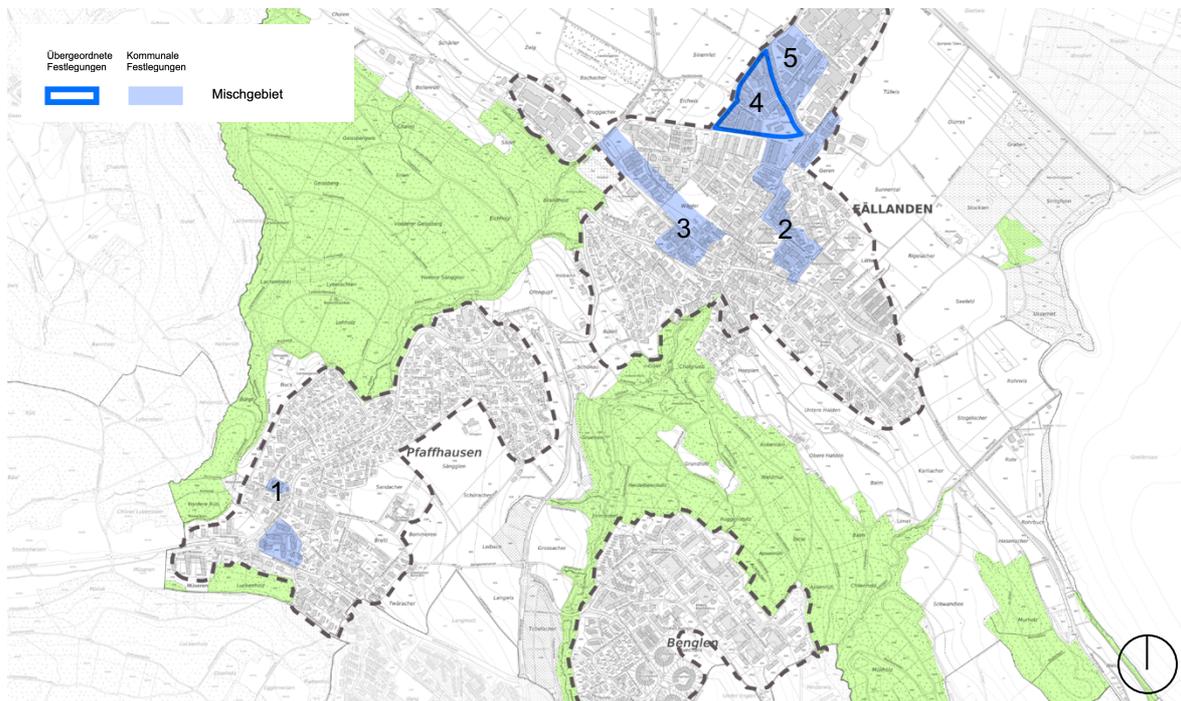


Abb. 27 Übersicht Karteneinträge «Mischgebiete»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Pfaffhausen	Erhalt bestehende Mischnutzung im Umfeld des historischen Ortskerns und des Kreiseis	
2	Schwerzenbachstrasse (Fällanden)	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, allenfalls öffentliche Nutzungen) ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten geeignete Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrumsentwicklung Fällanden, Masterplan Wigartenstrasse</li> </ul>



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		Schaffen von Begegnungsorten	
3	Dübendorfstrasse, Zürichstrasse (Fällanden)	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen, ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten stützen Geeignete Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds	
4	Huebwis (Fällanden)	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbane Mischnutzung und hohe bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
5	Industriestrasse / Dorfbach (Fällanden)	Einführung Wohnanteil prüfen unter Berücksichtigung Wohnqualität am Dorfbach und an der Industriestrasse, Abstimmung auf Lärmsituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung Mischnutzung gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• hohe bauliche Dichte</li> <li>• Koordination Störfallvorsorge gestützt auf Gutachten vom 05.11.2024</li> </ul>

Übergeordnete Vorgaben	In der regionalen Richtplanung ist das Gebiet «Huebwisstrasse / Unterdorfwäg» als urbane Mischnutzung bezeichnet. Dabei wird darauf verwiesen, dass der Fällander Dorfbach aufzuwerten ist. Gemäss der durchgeführten Gewässerraumplanung wurde ein entsprechender Raum für die beabsichtigten Massnahmen gesichert.
Prüfauftrag Regionalplanung	<p>Gemäss regionalem Richtplan Glattal ist die Differenzierung von zwei Gebieten nach Nutzungsverteilung in Misch- und Arbeitsplatzgebiete zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriegebiet Bruggacher, Fällanden</li> <li>• Industriegebiet Fällanden, Fällanden (Industriestrasse)</li> </ul> <p>Die Gebiete wurden hinsichtlich ihrer Eignung zum Einführen eines Wohnanteils untersucht. In einem Arealteil entlang des Dorfbachs und der Industriestrasse wurde das Potenzial für einen Wohnanteil erkannt (vgl. 4.9 Transformation).</p>



### 4.6.3 Massnahmen

In der Bau- und Zonenordnung sind die prozentualen Nutzungsanteile der Wohn- und Arbeitsnutzung auf die lokale Situation abzustimmen. Ebenso sind dabei die Emissionen zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Quartiercharakters kann die Anordnung des Nutzungsanteils (z. B. im Erdgeschoss) vorgegeben werden.

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und die Abgrenzungen der heutigen Wohnzonen mit Gewerbeanteil oder Kernzonen sind zu überprüfen.

Zur Stärkung und zum Erhalt von lokalen Betrieben und der Quartiersversorgung können auch zusätzliche, kleinräumige Festlegungen von Mischzonen mit mässig störenden Betrieben geprüft werden.

Im Gebiet 5 (Industriestrasse) ist im Rahmen der Nutzungsplanung die Einführung eines Wohnanteils weitergehend zu überprüfen. Die Zonengrenze einer allfälligen Mischzone ist noch zu bestimmen. Bei der Festlegung sind die Wohnqualität durch die Nähe zum Dorfbach sowie die Lärmsituation zu berücksichtigen. Auch ist der beidseitige Einbezug der Industriestrasse weitergehend zu prüfen (vgl. Ziffer 4.9.). Hinsichtlich der Störfallsituation sind in der Nutzungsplanung geeignete Massnahmen zu treffen oder der Zeitpunkt einer Umzonung ist auf das aktuelle Gefahrenpotenzial abzustimmen. Bei einer künftigen Umzonung ist die Störfallsituation im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen. Dazu sind vorhandene Risiken zu erheben und abzuschätzen sowie Gegenmassnahmen zu evaluieren.

In den Mischgebieten gemäss regionalem Richtplan sind gemäss Ziffer 2.5.3 des Richtplantextes in der Nutzungsplanung gesamthaft jeweils mindestens 25 % an Wohn- und Arbeitsnutzung sicherzustellen. In den kommunalen Mischgebieten, die der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt werden, muss, gemäss aktueller Praxis der Fachstelle Lärmschutz und gestützt auf die aktuelle Fassung der Lärmschutzverordnung, ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt werden. Die Umsetzung der Nutzungsanteile ist auf die Ergebnisse der laufenden Revision des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung abzustimmen und mit den entsprechenden Amtsstellen abzustimmen.

In Gebieten, die an das Ortsbild anstossen, sollen mit der Nutzungsplanung situationsgerechte und angemessene Bestimmungen geprüft werden, die dem Ortsbild dienen.



## 4.7 Wohngebiet

### 4.7.1 Ziele

In den Wohngebieten sollen unterschiedliche Wohnnutzungen möglich sein. Betriebe, die der Quartiersversorgung dienen oder sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken, sowie öffentliche Nutzungen (z. B. Kindergärten) sollen in Wohngebieten ebenfalls umgesetzt werden können.

### 4.7.2 Karteneinträge

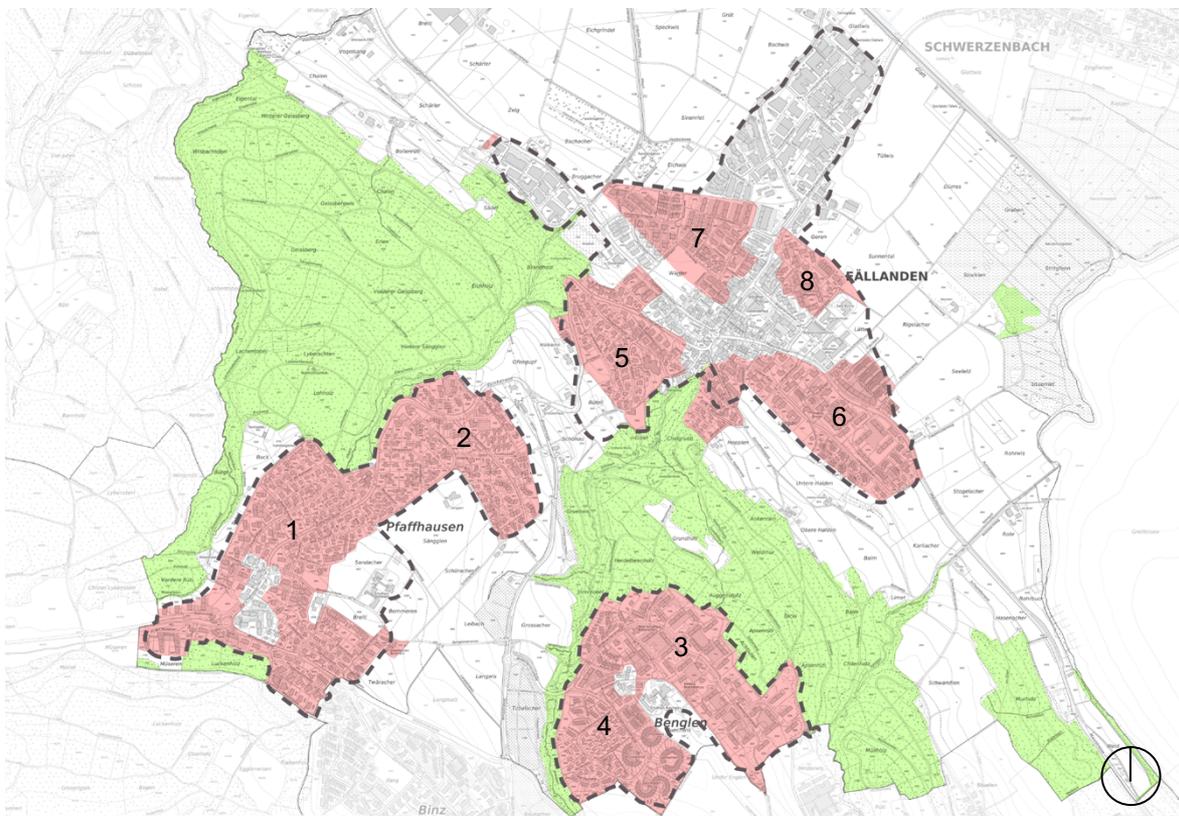


Abb. 28 Übersicht Karteneinträge «Wohngebiete»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Pfaffhausen	Erhalt Wohnnutzung und nicht-störende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Westlicher Siedlungsrand im Einflussbereich Gasleitung (vgl. 2.2)</li> </ul>
2	Pfaffhausen (Sängglen, Pfaffenstein, Pfaffenwis)	Erhalt Wohnnutzung und nicht-störende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der Siedlungsstruktur und niedrige bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>



<b>Nr.</b>	<b>Gebiet</b>	<b>Ziel</b>	<b>Koordinationshinweis</b>
3	Benglen (Buechwis/Bodenacher)	Erhalt Wohnnutzung und Betriebe für Quartiersversorgung etc. Keine Beeinträchtigung der erhaltenswerten Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der Siedlungsstruktur gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
4	Benglen (Gerlisbrunnenstrasse)	Erhalt Wohnnutzung und nichtstörende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der Siedlungsstruktur gemäss regionalem Richtplan (Runddörfer)</li> </ul>
5	Fällanden (Zürichstrasse, Egglerstrasse, Schuepwisstrasse)	Erhalt Wohnnutzung und nichtstörende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>niedrige bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
6	Fällanden (im Haufland, Langäristrasse, Bergstrasse, Unterer Rain)	Erhalt Wohnnutzung und Betriebe Herstellen Grundzonierung für rechtsgültigen Gestaltungsplan «Fröschbach» abgestimmt auf bestehende Nutzungen und Schutzverordnung Greifensee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzverordnung Greifensee</li> </ul>
7	Fällanden (Letzacherstrasse, Unterdorfstrasse)	Erhalt Wohnnutzung und Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstück «Wägler» mit kommunalem Schutzobjekt «Obstgarten»</li> </ul>
8	Fällanden (Nord und Talgartenstrasse)	Erhalt Wohnnutzung und nichtstörende Betriebe	



### 4.7.3 Massnahmen

In den Wohngebieten sind die Grundmasse auf die jeweilige angestrebte örtliche Situation abzustimmen. Nichtstörende Arbeitsnutzungen können uneingeschränkt oder bis zu einem bestimmten Mass zugelassen werden. Die Anteile der Arbeitsnutzung und deren Empfindlichkeitsstufen sind im Zusammenhang mit dem Ausschluss von sexgewerblichen Betrieben zu bestimmen.

Für bestimmte Gebiete können zusätzliche Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung von Bauten oder von Freiräumen festgelegt werden (z. B. Flach- oder Schrägdachpflicht, Terrassierung von Stützmauern).

Allfällige umfangreiche Erneuerungen sind qualitativ und sorgfältig zu planen, wobei ein hohes Mass an Durchgrünung, eine gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie Begegnungsorte als auch die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten sind. Auf der Basis von Sondernutzungsplanungen können, unter Berücksichtigung der aufgeführten Ziele, auch weitergehende Verdichtungsmassnahmen vorgesehen werden. Die Einführung von qualitätssichernden Bestimmungen ist gebietsweise zu überprüfen.

Zur Stärkung und zum Erhalt von lokalen Betrieben und der Quartiersversorgung kann auch eine kleinräumige Festlegung von Mischzonen mit mässig störenden Betrieben geprüft werden.



## 4.8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

### 4.8.1 Ziele

Mit den Gebieten für öffentliche Bauten sollen langfristig ausreichende Flächen für die kommunalen Bedürfnisse sichergestellt werden, wie:

- Schule
- Abwasserreinigungsanlage
- Werkbetriebe
- Polizei / Feuerwehr
- Alter / Gesundheit
- Sport / Erholung
- Verwaltung
- Landeskirchen
- etc.

### 4.8.2 Karteneinträge

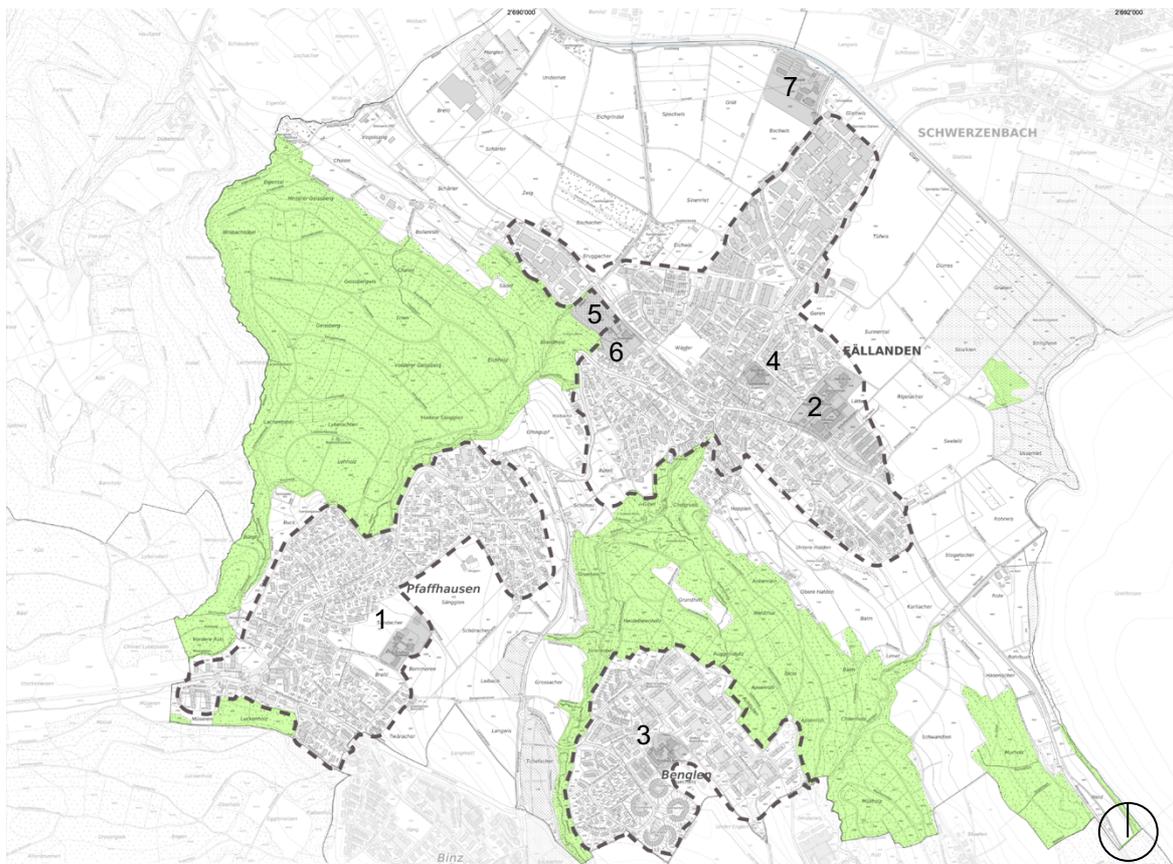


Abb. 29 Übersicht Karteneinträge «Öffentliche Bauten»



Kleinere Kindergarten- und Bildungseinrichtungen, die ausserhalb von grösseren Schularealen liegen (Pfaffenstein, Bodenacher, Buchwies etc.) sind nicht speziell eingetragen und im Wohn- oder Mischgebiet integriert.

Der Flächenbedarf für die Anlage zur Energiegewinnung in Benglen ist in Kapitel Nr. 4.1 (Standort Nr. 4) zu den Siedlungserweiterungen beschrieben.

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Schulareal «Bommern» (Pfaffhausen )	Erhalt öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulraumbedarfsplanung</li> <li>• Immobilienstrategie / Schule</li> </ul>
2	Schulareal «Lätten» (Fällanden)	Erhalt öffentliche Nutzungen (Schulhaus, katholische Kirche, Alterszentrum, Begegnungszentrum o.Ä.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulraumbedarfsplanung</li> <li>• Immobilienstrategie / Schule</li> <li>• Erweiterung Aussensportanlagen (vgl. Kapitel 5.2)</li> </ul>
3	Schulareal «Buechwis» (Benglen)	Erhalt öffentliche Nutzungen Bereinigung der Zonenabgrenzung zum Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulraumbedarfsplanung</li> <li>• Immobilienstrategie / Schule</li> <li>• Abstimmung Zonierung (Kernzone C / Zone für öffentliche Bauten) mit Baubestand</li> <li>• Siedlungserweiterung vgl. Ziffer 4.1</li> <li>• Aussichtspunkt vgl. Ziffer 5.3</li> <li>• Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung</li> </ul>
4	Wigarten (Fällanden)	Erhalt öffentliche Nutzung (Verwaltung, Polizei, Bibliothek o.Ä.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsentwicklung Fällanden Masterplan Wigarten</li> </ul>
5	Zil (Fällanden)	Erhalt öffentliche Nutzung (Friedhof)	
6	Feuerwehr (Fällanden)	Erhalt öffentliche Nutzung, teilweise Transformation prüfen	
7	Bachwis (Fällanden)	Erhalt öffentliche Nutzung (z. B. Abwasserreinigungsanlage, Flüchtlingsunterkunft, Werke)	



#### 4.8.3 Massnahmen

Festlegen von Zonen für öffentliche Bauten im Zonenplan und spezifischen Nutzungs- und Grundmassbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Ebenso sind die Vorgaben hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit zu bestimmen. Öffentliche Nutzungen können auch in anderen Zonen angeordnet und mit anderen Nutzungen zusammengefasst werden, soweit dies aus betrieblicher Sicht zielführend ist.

Die Schulraumbedarfsplanung und die Immobilienstrategie sind periodisch zu überprüfen.



## 4.9 Transformationsgebiet

### 4.9.1 Ziele

Im Transformationsgebiet wird ausgehend von kommunalen, strategischen Zielen eine Veränderung der Nutzweise angestrebt. An dieser Lage soll, abgestimmt auf die Störfallsituation, ein urbanes Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen können.

### 4.9.2 Karteneinträge



Abb. 30 Übersicht Karteneinträge «Transformationsgebiet»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Industriestrasse/Dorfbach	Einführung Wohnanteil unter Berücksichtigung Wohnqualität am Dorfbach und an der Industriestrasse prüfen, Abstimmung auf Lärmsituation Keine Ansiedlung von Nutzungen mit schwerevakuierbaren Personen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfauftrag aus regionalem Richtplan</li> <li>• Betrieb (Industriestrasse Nr. 3) im Risikokataster aufgeführt (Störfallvorsorge)</li> <li>• vgl. Kapitel Nr. 4.6 (Standort Nr. 5)</li> </ul>



#### 4.9.3 Massnahmen

Für das Gebiet Industriestrasse / Dorfbach ist im Rahmen der Nutzungsplanung weitergehend zu überprüfen, ob für ein Teilgebiet ein Wohnanteil eingeführt werden soll. Dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnqualität am Bach und im Umfeld der Industriestrasse sowie in Bezug auf die umliegende Arbeitsnutzung und deren Emissionen.

Bei einer künftigen Umzonung ist die Störfallsituation im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen. Dazu sind vorhandene Risiken zu erheben und abzuschätzen sowie Gegenmassnahmen zu evaluieren.

Spezifische Nutzungsvorgaben sind in geeigneter Weise in der Bau- und Zonenordnung oder aufgrund einer Sondernutzungsplanung festzulegen.

Prüfen von qualitätssichernden Mitteln und Definition der Zonenabgrenzung gegenüber den Arbeitsnutzungen.



## 4.10 Sensible Hanglage

### 4.10.1 Ziele

Bauten sollen sich gut in die «gewachsene» topografische Situation einfügen. Die besonders sensiblen Gebiete sind bezeichnet.

### 4.10.2 Karteneinträge

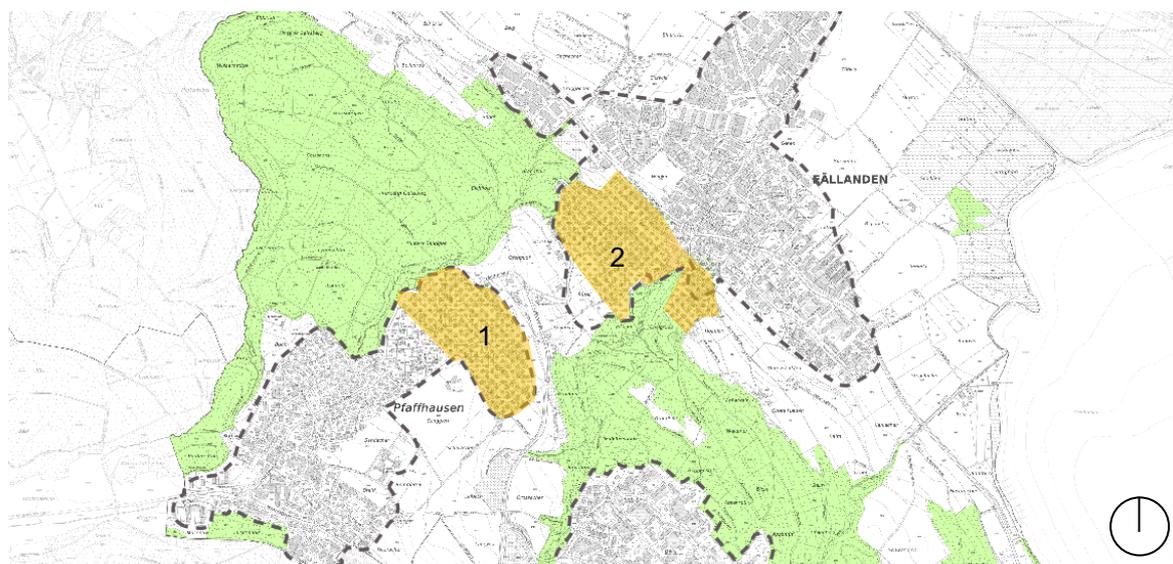


Abb. 31 Übersicht Karteneinträge «sensible Hanglagen» (orange hinterlegt)

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Pfaffhausen Nord/Ost	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	
2	Fällanden Süd/West	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	



#### 4.10.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Massnahmen in der Bau- und Zonenordnung, zum Beispiel:

- Prüfung von spezifischen Grünflächenziffern
- Prüfung von Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
- Prüfen von Vorgaben für die Erscheinung der Untergeschosse
- Prüfen von Bestimmungen zur Gestaltung und Zulässigkeit von Stützmauern
- Prüfung von Festlegungen der zulässigen Gebäudelängen



## 4.11 Weiteres

### 4.11.1 Preisgünstiger Wohnraum

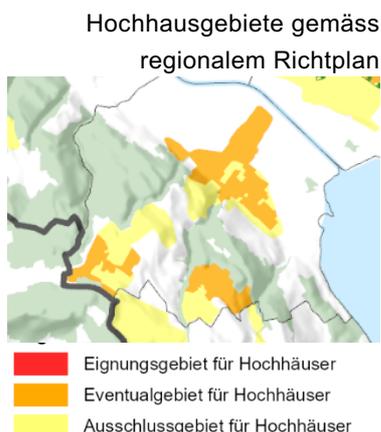
#### Preisgünstiger Wohnraum

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angenommen. Diese räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt wird. Für die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum gilt die gleichnamige Verordnung des Kantons Zürich (vom 11. Juli 2018).

Gemäss § 49b PBG ist die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum immer dann möglich, wenn gleichzeitig die Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine Planung - namentlich Zonenänderung, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne - erhöht werden. Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist nur in dem Umfang zulässig, wie durch die Planungsmassnahme zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob im Zusammenhang mit Aufzonungen (z.B. bei der Zentrumsentwicklung oder Gestaltungsplänen) ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum umzusetzen ist.

### 4.11.2 Hochhausgebiete



Gemäss dem Text zum regionalen Richtplan werden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Eignung als Hochhausstandort untersucht. Für Fällanden sind Einträge von Eventualgebieten vorhanden, in denen Hochhäuser bis 40 m zugelassen werden können. Diese Gebiete sind in Benglen (Göhnersiedlung) sowie in den zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Mischzonen in Pfaffhausen sowie in Fällanden vorgesehen. Auch die Arbeitsplatzgebiete und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind als Gebiete bezeichnet, in denen Hochhausstandorte möglich sind. In Kernzonen sowie eingeschossigen Wohnzonen sind Hochhäuser ausgeschlossen.

In der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung wurden allfällige Hochhausstandorte geprüft und die Bevölkerung konnte sich zum Thema äussern. Vom Eintrag spezifischer Hochhausgebiete in der kommunalen Richtplanung wurde abgesehen.



## 4.12 Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich

### 4.12.1 Allgemein

Das Siedlungsgebiet ist ein wichtiger Baustein für die Biodiversität. Mit einer abwechslungsreichen Strukturvielfalt und unterschiedlichen klimatischen Bedingungen bietet es vielen Pflanzen und Tieren attraktive Lebensräume. Untereinander vernetzte Grün- und Gewässerräume und unversiegelte Böden leisten einen wichtigen Beitrag an die ökologische Infrastruktur. Die vielfältigen Ökosystemleistungen dieser Elemente tragen zudem zur psychischen, sozialen und physischen Gesundheit des Menschen bei. Grün- und Gewässerräume sind Orte zur Erholung und Bewegung, sie stiften Identität, und sie gelten vielerorts als wichtiger Standortfaktor. Zudem leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an die Effekte des Klimawandels, indem sie kühlen, Wasser speichern und die Luftzirkulation fördern.<sup>4</sup>

Gestützt auf Artikel 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Artikel 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) werden die Kantone verpflichtet, in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Innerhalb der Siedlungsgebiete obliegt dessen Umsetzung den Gemeinden.

Der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet bezweckt insbesondere die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung, die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum, die Schaffung einer hohen Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Erhöhung der Landschaftsqualität.

---

<sup>4</sup> «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet» Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden, Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2022



#### 4.12.2 Massnahmen

Mit der fortschreitenden Siedlungsentwicklung, welche sich primär nach innen richtet, geraten die Biodiversität und die Freiraumqualität im Siedlungsgebiet unter Druck. Zur langfristigen Sicherung dieser Werte sind auch mit der Erarbeitung von kommunalen Baugesetzen angemessene und zielführende Bestimmungen zu prüfen, andere geeignete Planungsinstrumente zu erarbeiten oder themenspezifische Beratungen anzubieten. Beispielsweise:

- Forderung nach angemessenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Zusammenhang mit Bauvorhaben
- Massnahmen zur Förderung von abwechslungsreichen und hochwertig gestalteten Siedlungsrändern
- Förderung von vielfältigen und naturnah gestalteten Freiräumen
- Massnahmen zur Erhöhung des Bestands von standortgerechten Bäumen
- Allgemeine Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung (Bsp. Grünflächenziffer)
- Einführung von allgemeinen Bestimmungen zu Lichtemissionen, Vogelschutz.

Ebenso sollen bereits vorhandene Massnahmenplanungen (z.B. Vernetzungsprojekt) umgesetzt und zum geeigneten Zeitpunkt überprüft werden.

Weitergehende Massnahmen wie: Teichbau, Heckenpflanzungen, Aufwertung von gemeindeeigenen Flächen in der Siedlung, etc. sollen gefördert werden.



## 4.13 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

### 4.13.1 Ausgangslage

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gemeinde im Kanton Zürich vor verschiedene Herausforderungen. Insbesondere in dicht bebauten Gebieten kommt es zu einer erhöhten Wärmebelastung. In Zusammenhang mit der künftigen Siedlungsentwicklung gilt es dem Klimawandel in geeigneter Weise zu begegnen. Der Kanton Zürich ergreift einerseits Massnahmen, um den Treibhausgasausstoss zu vermindern. Andererseits trifft er Vorkehrungen, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Mit diesen Zielen wurde das kantonale Planungs- und Baugesetz angepasst (Dezember 2024), womit die Grundlage für eine planungsrechtliche Umsetzung auf kommunaler Ebene in der Bau- und Zonenordnung bereitgestellt wurde. Des Weiteren wurden die Pflanzabstände gegenüber Strassen und privaten Drittgrundstücken auf übergeordneter Ebene (VerV, EG ZGB) reduziert, womit verbesserte Voraussetzungen für eine verstärkte Durchgrünung geschaffen wurden.

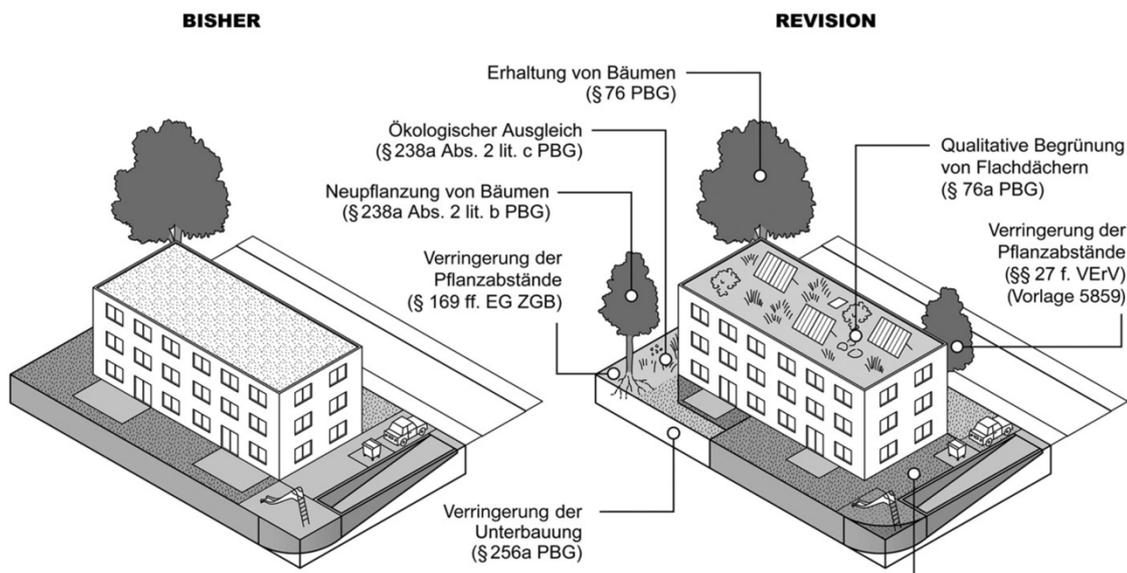


Abb. 32 Darstellung gemäss Antrag des Regierungsrates vom 14. September 2022 zu Änderung vom PBG, EG ZGB, VerV; laufendes Verfahren; Klimaangepasste Siedlungsentwicklung,

Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erfordert eine qualitätsvolle und vielfältige Begrünung, insbesondere mit grosskronigen Bäumen. Die Verminderung der Bodenversiegelung und die Sicherung einer guten Durchlüftung tragen zur Kühlung des Siedlungsgebiets bei. Auch Massnahmen zur Begrünung und Beschattung von Bauten und Anlagen wirken sich positiv aus.



Da die wirkungsvollsten Massnahmen zu einem grossen Teil den Aussenraum und dessen Gestaltung betreffen, führt deren Umsetzung generell zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

#### 4.13.2 Ziel

Der Klimaveränderung ist auf kommunaler Ebene mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken oder es sind Massnahmen zu treffen, die an die Folgen des Klimawandels angepasst sind.

#### 4.13.3 Karteneinträge

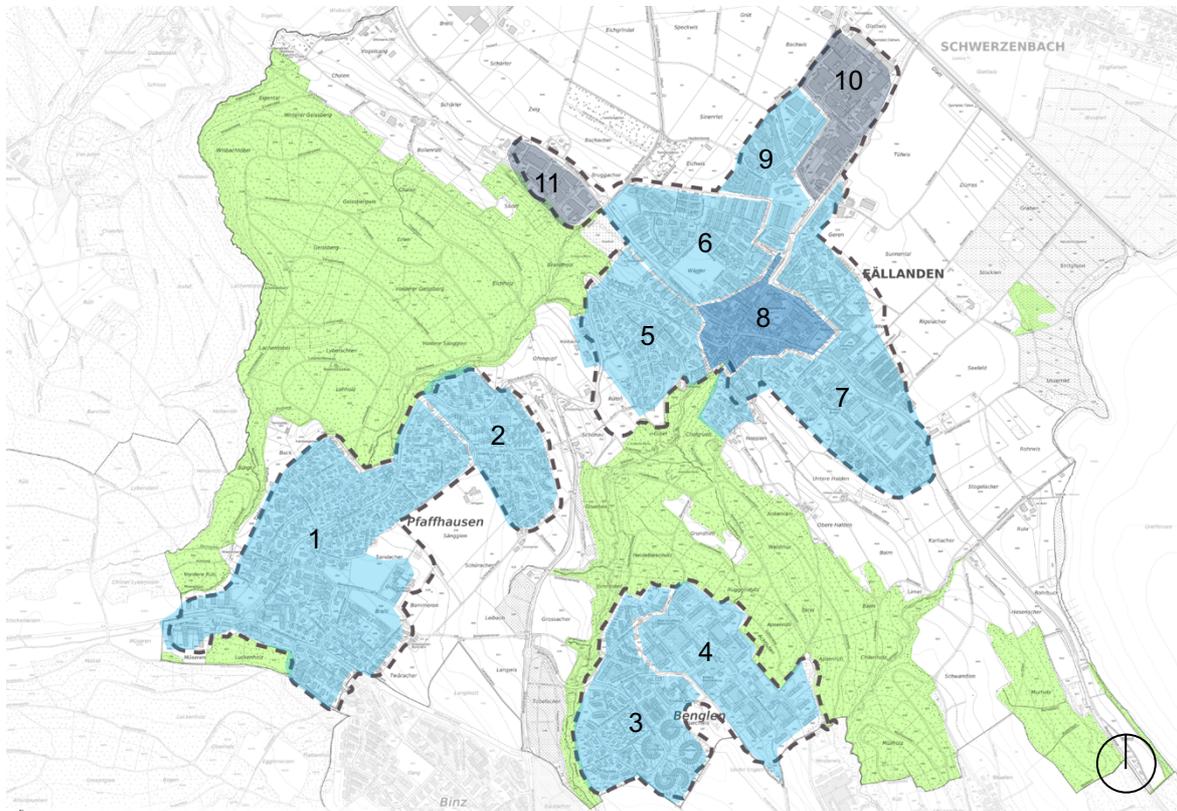


Abb. 33 Übersicht Karteneinträge «Klimagebiete»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Pfaffhausen (Zürichstr., Witikonstr.)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse	
2	Pfaffhausen (Pfaffenstein)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Fallwinde	



<b>Nr.</b>	<b>Gebiet</b>	<b>Ziel</b>	<b>Koordinationshinweis</b>
3	Benglen (Gerlisbrunnenstrasse)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse	
4	Benglen (Grossiedlungen)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der bestehenden Baumbepflanzung und den Grünstrukturen	
5	Fällanden (Zürichstrasse, Eglerstrasse, Schüepisstrasse)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Fallwinde	
6	Fällanden (Letzacherstrasse, Unterdorfstrasse.)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Fallwinde	
7	Fällanden (Bergstrasse, Langäristrasse, Maurstrasse, Sunnetalstrasse, Talgartenstrasse)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse	
8	Fällanden (Zentrum)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der angestrebten Zentrumsnutzung und der Aufenthaltsqualität	
9	Fällanden (Huebwies, Dorfbach)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungsansprüche und dem Einbezug des Dorfbachs	
10	Fällanden (Industriestrasse)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungsansprüche und des Dorfbachs	
11	Fällanden (Bruggacher)	Erhalt oder Verbesserung der klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungsansprüche sowie des Zilbachs	



#### 4.13.4 Massnahmen

Im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung sind diesbezüglich verschiedene Massnahmen weitergehend zu prüfen und gegebenenfalls in der Bau- und Zonenordnung festzuschreiben, wie zum Beispiel:

- Festsetzung geeigneter Grünflächenziffer in Bauzonen
- Schutz von Bäumen (z. B. ab einem bestimmten Stammdurchmesser in Baumschutzgebieten)
- Genügende Überdeckung von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten
- Verstärkte Durchgrünung des Siedlungsgebiets
- Pflanzpflicht für Bäume
- Erhöhte Anforderungen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen und Arealüberbauungen (Energiebestimmungen, Begrünung, Stellung von Bauten etc.)

Die Definition der Massnahmen ist auch in Zusammenhang mit dem Fortschritt der übergeordneten Planung (Revision des Planungs- und Baugesetzes) zu bestimmen.



### 4.14 Kaltluftströme

#### 4.14.1 Ausgangslage

Die vorhandenen Kaltluftströme bringen kühlere Luft in die Siedlungsteile und helfen, einer Erwärmung entgegenzuwirken. Die grösseren Kaltluftströme auf dem Gemeindegebiet fliessen hauptsächlich über die offene Landschaft von den höher gelegenen Ortsteilen nach Fällanden und zum Greifensee. Die Kaltluftströme werden durch den Wald und die Bebauung gebremst.

Eine starke Wärmebelastung wird insbesondere in den Arbeitsplatzgebieten sowie an den dichter bebauten, zentralen Lagen mit grösseren versiegelten Aussenflächen festgestellt.

Zentral für die Kaltluftbewegung sind die Stellung und die Dimensionen der Bauten sowie das Freihalten von Korridoren (unbebaute Bereiche, breite Strassen etc.).

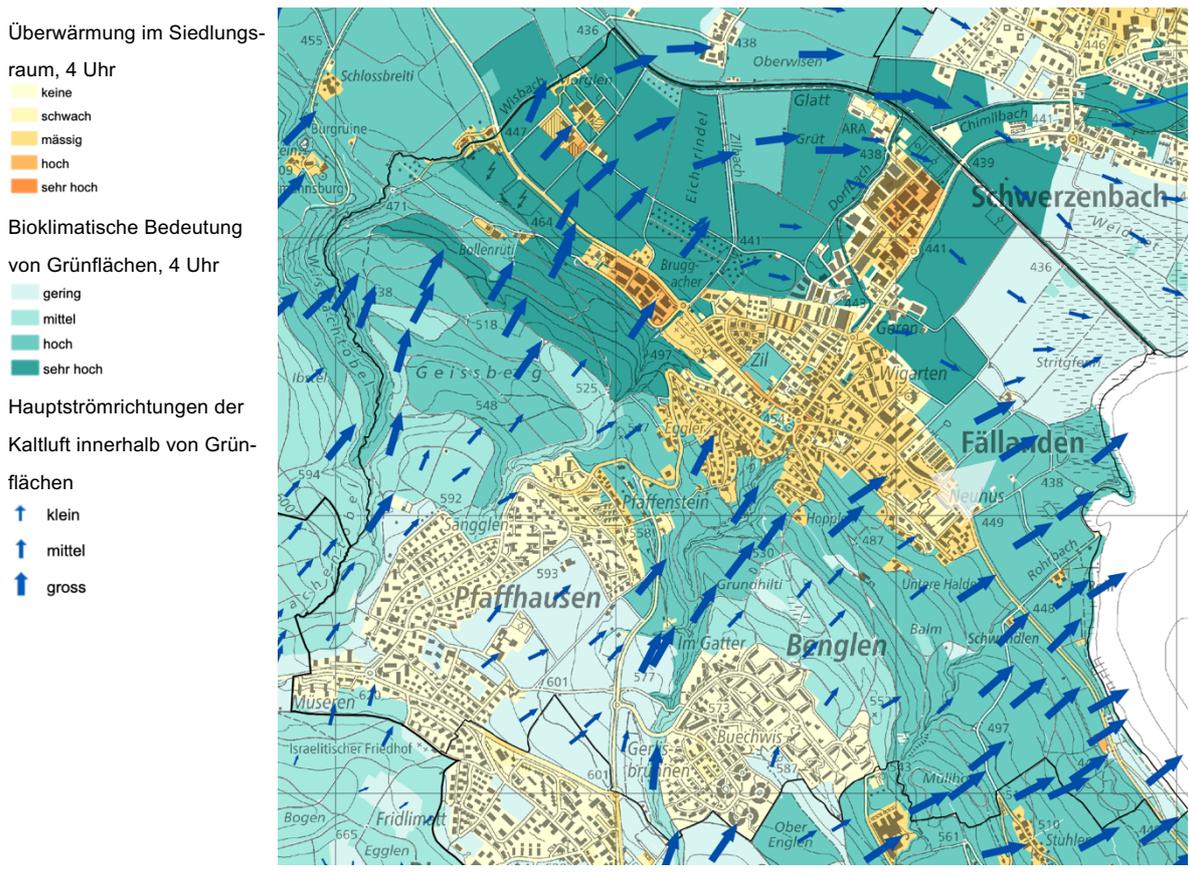


Abb. 34 Ausschnitt Klimamodell Planhinweiskarte, www.maps.zh.ch März 2025



#### 4.14.2 Massnahmen

Die vorhandenen Kaltluftströme sollen bei der Planung von grösseren Arealen und in Hangsituationen berücksichtigt und, wo möglich, bei einer Neubebauung weniger behindert werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision können Bestimmungen zu folgenden Themen zum Erhalt der Kaltluftströme beitragen:

- Begrenzung der Gebäudelänge
- Einführung Grünflächenziffer in zusätzlichen Bauzonen
- Festlegung der offenen Bauweise
- Stellung der Bauten



## 5 LANDSCHAFT

### 5.1 Freihaltegebiete

#### 5.1.1 Ziele

Mit den kommunalen Freihaltegebieten sollen zu Gunsten von Naturschutzobjekten oder zur Trennung von Siedlungsteilen Flächen freigehalten werden.

#### 5.1.2 Karteneinträge

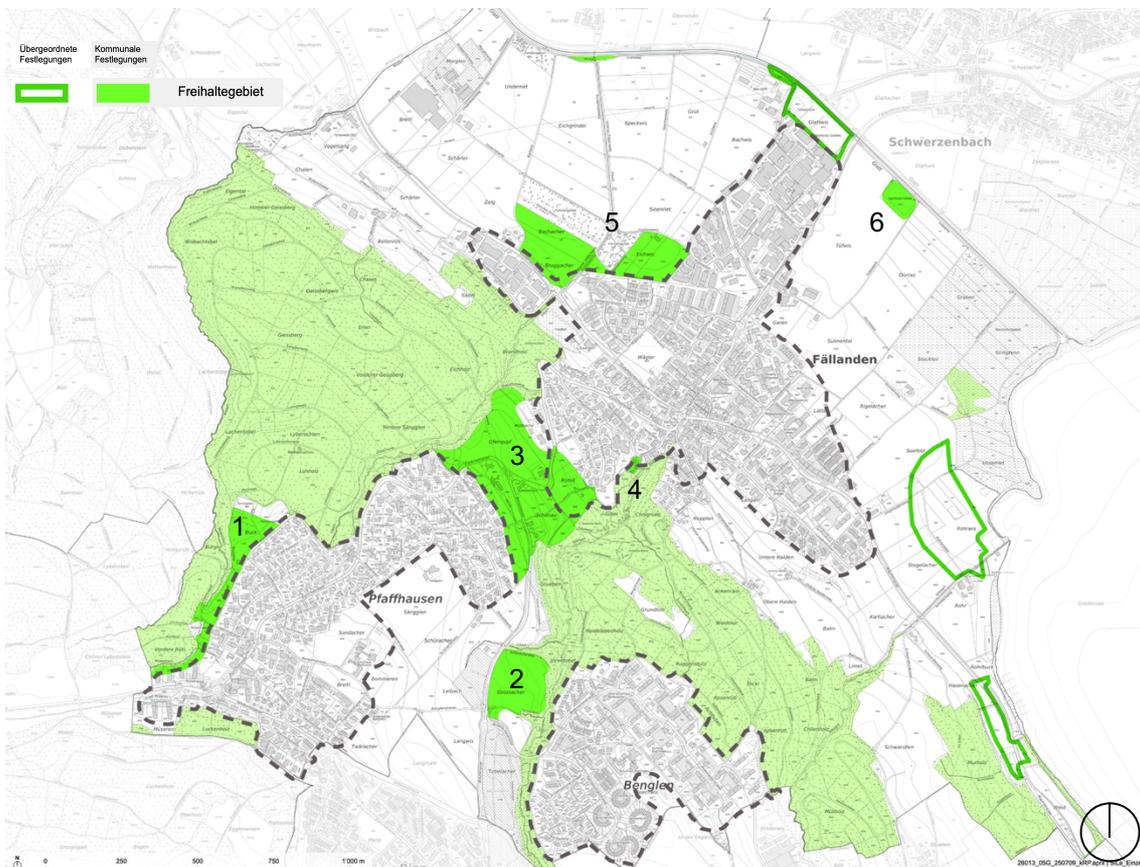


Abb. 35 Übersicht Karteneinträge «Freihaltegebiet»

In der Gemeinde sind weitere, kleinräumigere Freihaltegebiete vorhanden. Auf der Stufe des kommunalen Richtplans sind diese von untergeordneter Bedeutung und werden nicht namentlich bezeichnet und beschrieben.



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Tobel (Pfaffhausen)	Erhalt des Freihaltegebiets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehender Obstgarten</li> </ul>
2	Grossacher (Benglen)	Erhalt und Stärkung des Freihaltegebiets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehender Obstgarten</li> <li>• Fruchtfolgeflächen</li> <li>• Die bestehenden Freihaltezonen dienen im Sinne der Schutzverordnung Greifensee (Waldschutzzone IVB) dem Naturschutzobjekt.</li> </ul>
3	Ofengupf / Schönau / (Fällanden)	Erhalt des Freihaltegebiets zur Siedlungstrennung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehend Obstgarten, Hecken, Feldgehölze</li> </ul>
4	Müliweiher (Fällanden)	Erhalt und Stärkung des Freihaltegebiets um den Müliweiher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehendes Feuchtgebiet</li> </ul>
5	Bruggacher / Eichwis (Fällanden)	Erhalt Freihaltegebiet zur Siedlungstrennung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschützte Einzelbäume</li> </ul>
6	Tüfwis (Fällanden)	Erhalt und Pflege von ökologisch wertvollem Feuchtgebiet mit nutzungsbezogenen Bauten und Anlagen (z.B. Lernpfad)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehemaliger Sportplatz</li> </ul>

### 5.1.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Freihaltezonen im Zonenplan. Überprüfung der Abgrenzung bestehender Areale.

Die Nutzbarkeit und Attraktivität der einzelnen Anlagen sind durch den Unterhalt und allfällige zusätzliche Ausstattungen zu erhalten oder zu steigern.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen und zu stärken.

Der Plan der «Schutzobjekte mit Greifenseeschutzzonen» vom 19. Januar 2016 ist periodisch zu überprüfen.



## 5.2 Erholungsgebiet

### 5.2.1 Ziele

Mit den kommunalen Erholungsgebieten sollen Flächen für spezifische Anlagen oder andere öffentliche Interessen gesichert werden, wie:

- Sportanlagen (z. B. Fussball, Tennis, Schulsport)
- Familiengartenareale
- Pferdehaltung

### 5.2.2 Karteneinträge

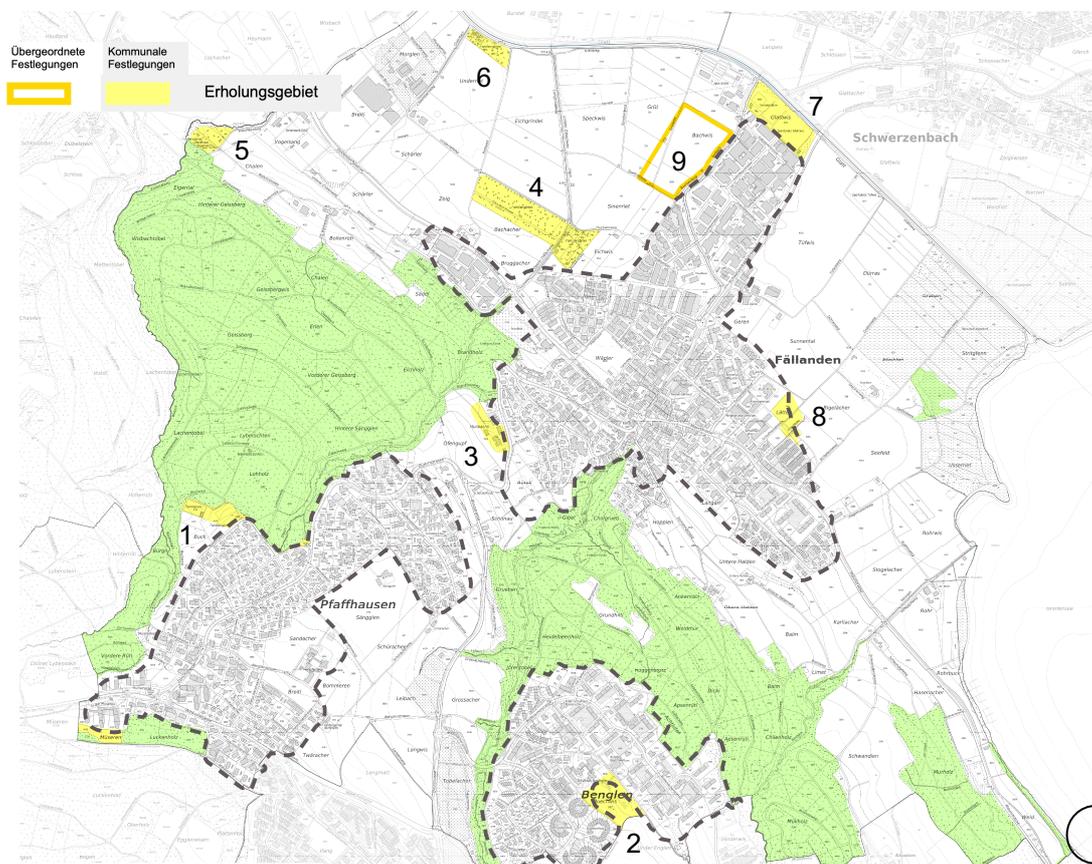


Abb. 36 Übersicht Karteneinträge «Erholungsgebiet»

In der Gemeinde sind weitere, kleinräumigere Erholungsgebiete vorhanden. Auf der Stufe des kommunalen Richtplans sind diese von untergeordneter Bedeutung und werden nicht namentlich bezeichnet und beschrieben.



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Buck (Pfaffhausen)	Erhalt des Familiengartenareals und Sportnutzung	
2	Buechwis (Benglen)	Erhalt und Umlagerung der Aussenanlagen zum Schulhaus (Buechwis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Aussichtsschutz Ziffer 5.3</li> <li>• Bestehende Schutzobjekte: Obstgarten, Hecken, Feldgehölz</li> <li>• Hochspannungsleitung</li> </ul>
3	Mülibächli (Fällanden)	Neues Erholungsgebiet für Pferdehaltung in bestehendem Landwirtschaftsbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunale Bedeutung</li> <li>• Bestehende Schutzobjekte: Obstgarten, Hecken / Feldgehölz sowie Einzelbaum</li> <li>• Ausserhalb Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan</li> <li>• Teilweise Fruchtfolgefläche</li> </ul>
4	Bachacher (Fällanden)	Erhalt Familiengartenareal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Schutzobjekte: Einzelbäume</li> </ul>
5	Waldhuus (Fällanden)	Erhalt Familiengartenareal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehendes Schutzobjekt: Bachlauf Feuchtgebiet</li> </ul>
6	Unterriet (Fällanden)	Erhalt Familiengartenareal	
7	Glattwis (Fällanden)	Erhalt Erholungsnutzungen (Sport)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allenfalls Verlegung bei Umsetzung Umfahrung Schwerzenbach</li> <li>• Bestehende Schutzobjekte: Feuchtgebiete, Magerwiesen Hecken / Feldgehölz</li> </ul>
8	Allmend Fröschbach / Schule Lätten (Fällanden)	Erhalt Erholungsnutzungen (Aufenthalt, Spielplatz, Gärten) und Erweiterung der Nutzung für Schulsport im Zusammenhang mit Schulanlage Lätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsgültiger Gestaltungsplan «Fröschbach»</li> <li>• Immobilienstrategie / Schule</li> <li>• Bestehendes Schutzobjekt: Obstgarten</li> <li>• Allenfalls Fruchtfolgeflächen betroffen</li> <li>• Abgrenzung Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan</li> </ul>
9	Bachwis (Fällanden)	Ersatzfläche für Sportnutzung (Glattwis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eintrag regionaler Richtplan</li> </ul>



### 5.2.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Erholungszonen im Zonenplan und zielgerichtete Bestimmungen zur Bebaubarkeit in der Bau- und Zonenordnung (§ 62 Abs. 2 PBG). Überprüfung der Abgrenzung der einzelnen Areale. Allenfalls Anpassung der Erholungsnutzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Gebiet Fröschbach / Schulhaus Lätten (Nr. 8 im Plan) sind die genauen Zonenabgrenzung in der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung des Anordnungsspielraums (Plangenaugigkeit Richtpläne) zu bestimmen. Die vielfältigen vorhandenen Interessen sind einander gegenüberzustellen und abzuwägen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben des Landschafts- und Naturschutzes sowie die Ansprüche der Schul- und Erholungsnutzungen einzubeziehen. Die Beanspruchung durch die aktive Freiraumnutzung ist zu begrenzen. Bestehende Nutzungen sind, soweit möglich, in der Nutzungsplanung zu sichern.

Die Erholungsgebiete sind für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gut an das Verkehrsnetz (insbesondere für den Langsamverkehr) anzuschliessen und mit anderen Erholungsgebieten zu vernetzen.

Die Nutzbarkeit und Attraktivität der einzelnen Anlagen sind durch den Unterhalt und allfällige zusätzliche Ausstattungen zu erhalten oder zu steigern.

Bei einer allfälligen Verlegung der Umfahrungsstrasse wird voraussichtlich der Sportplatz Glattwis (Nr. 7 im Plan) aufgehoben und an den Standort Nr. 9 verlagert. In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, ob auch allfällige weitere Erholungsnutzungen nach Nr. 9 verlagert werden sollen.

Bei der Gestaltung der Erholungsflächen sind auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen und zu stärken.



## 5.3 Aussichtspunkt

### 5.3.1 Ziele

Mittels der bezeichneten Aussichtspunkte sollen die landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Qualitäten erlebbar gemacht werden. Aktive Erholungsnutzungen sollen damit gestärkt werden.

### 5.3.2 Karteneinträge

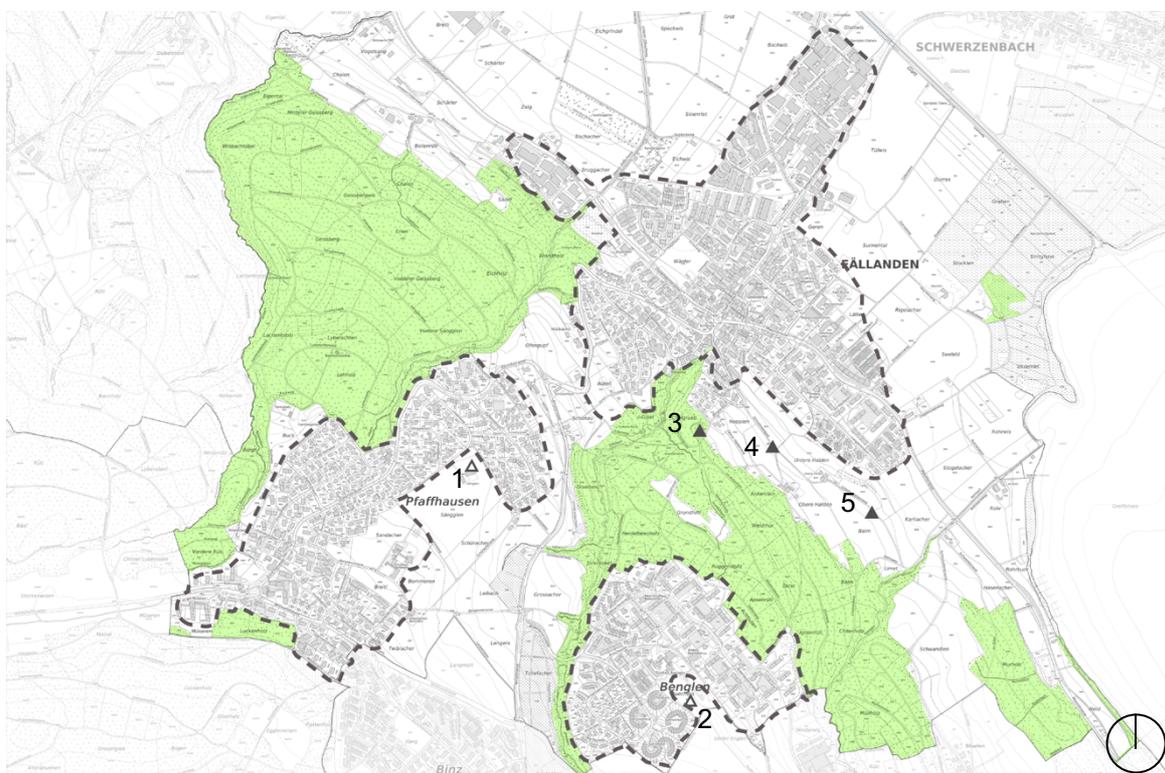


Abb. 37 Übersicht Karteneinträge «Aussichtspunkt»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Sängglen	Sicherung der Aussichtslage an geeignetem Standort unter Berücksichtigung der bebauten Situation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Aussichtspunkt</li> <li>• Prüfen Antrag auf Löschung aufgrund bebauter Situation</li> <li>• Bestehendes Schutzobjekt: Hecke / Feldgehölz</li> </ul>
2	Buechwis	Erhalt der Aussicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Aussichtspunkt</li> <li>• Bestehende Schutzobjekte: Obstgarten, Hecke / Feldgehölz, Einzelbaum</li> </ul>



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
3	Reservoir	Erhalt der Aussichtssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reservoir in Landwirtschaftszone umgeben von Wald</li> </ul>
4	Ebmattingerweg	Erhalt der Aussicht	
5	Unterer Haldenweg	Erhalt der Aussicht	

### 5.3.3 Massnahmen

Nebst den beiden Aussichtspunkten gemäss dem regionalen Richtplan «Sängglen» und «Buechwis» sind im Zonenplan die kommunalen Aussichtslagen «Reservoir», «Ebmattingerweg» «Unterer Haldenweg» eingetragen. Die Aussicht ist jeweils mittels geeigneter Bestimmungen in der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung zu sichern.

Aufgrund der bebauten Situation ist der genaue Standort des Aussichtspunktes in der «Sängglen» (Nr. 1 im Plan), im Bereich des Chriesiwegs mit der Revision der Nutzungsplanung noch zu bestimmen.

Der Anschluss an die übergeordneten und kommunalen Fuss- und Wanderwege ist zu gewährleisten oder zu verbessern.



## 5.4 Gewässerrevitalisierung

### 5.4.1 Ziele

Gewässer sollen für Flora und Fauna als natürliche Lebensräume wiederhergestellt respektive aufgewertet werden. Im Zentrum stehen Massnahmen, die für Ökosysteme bestimmende Prozesse wieder in Gang bringen. Zudem können Revitalisierungen einen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten sowie der Naherholung dienen.

Mit der kantonalen Revitalisierungsplanung wurden die Gewässerabschnitte hinsichtlich ihres Revitalisierungsnutzens untersucht. Auf dieser Basis wurden die Einträge im regionalen Richtplan vorgenommen.

Mit der Festlegung der Gewässerräume wurden auf kommunaler Ebene vertiefte Abklärungen vorgenommen und jene zusätzlichen Gewässerabschnitte bestimmt, die zu revitalisieren sind. Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sind entsprechend keine weiteren Festlegungen mehr erforderlich.

## 5.5 Siedlungsränder

### 5.5.1 Ziele

An den bezeichneten Lagen sollen aufgrund der guten Einsehbarkeit, z. B. von einem Aussichtspunkt, Wanderweg oder einer Hauptstrasse (Ortseinfahrt) aus, Massnahmen für die Gestaltung des Übergangs vom Landwirtschafts- zum Siedlungsgebiet getroffen werden.



## 5.5.2 Karteneinträge

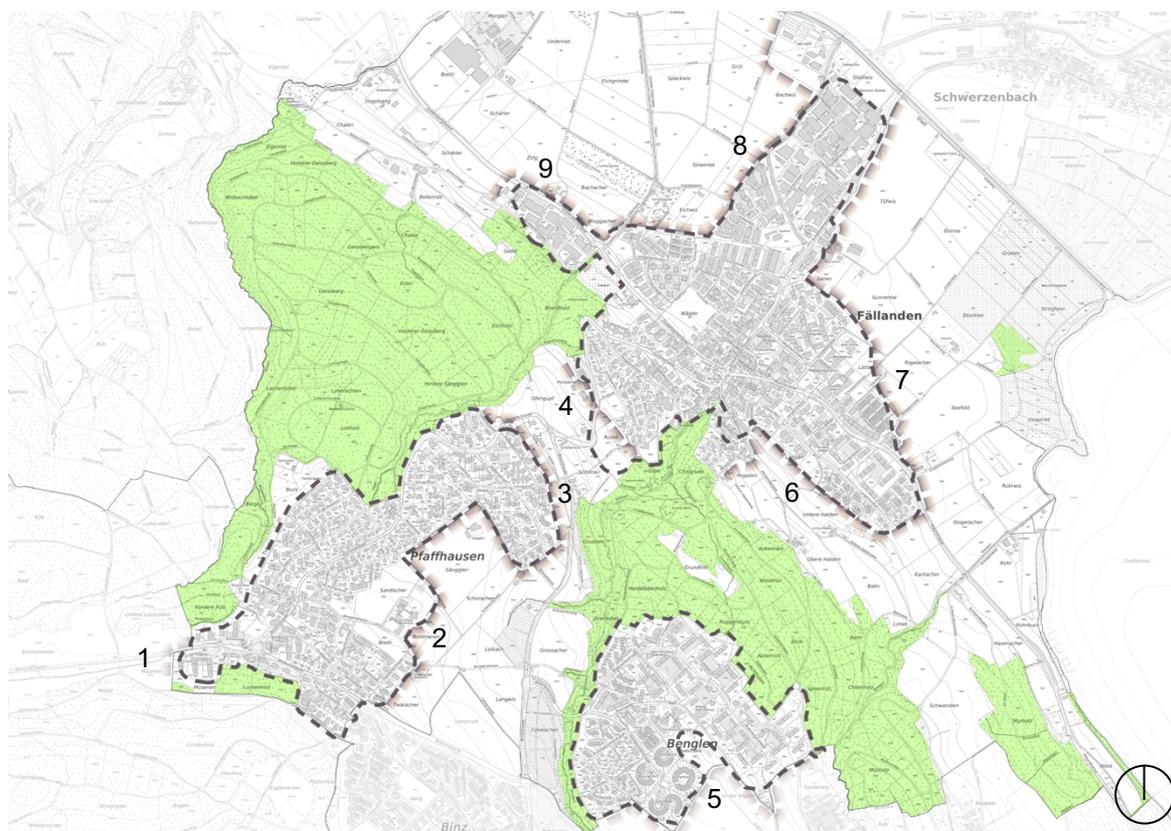


Abb. 38 Übersicht Karteneinträge «Siedlungsränder»

Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Pfaffhausen West	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet bei Ortseingang	
2	Pfaffhausen Ost	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
3	Pfaffhausen Binzstrasse	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
4	Fällanden Zürichstrasse	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
5	Benglen, Gemeinde-grenze	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten	



Nr.	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
6	Fällanden, Langäristrasse	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung Aussichtspunkte vgl. Ziffer 5.3 und der Landschaftsschutzelemente</li> </ul>
7	Fällanden, Greifensee	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiet Greifensee und Erscheinung vom See</li> </ul>
8	Fällanden, Eichwis, Sinenriet, Bachwis, ARA	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
9	Fällanden, Bruggacher	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet bei der Ortseinfahrt und unter Einbezug der Strassenraumgestaltung Dübendorfstrasse	

### 5.5.3 Massnahmen

Die Ziele können mittels der Festlegung von spezifischen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden. Beispielsweise mittels konkreter «Weiterer Bestimmungen», die eine orts- und standortgerechte Bepflanzung und Ausstattung verlangen.

Die Massnahmen können seitens der Bauzone und/oder der Landwirtschaftszone geleistet werden.

In Gebieten, welche noch nicht bis zum dargestellten Siedlungsrand ausgebaut sind, haben sich die Massnahmen auf den jeweils rechtsgültigen Bauzonenrand zu beziehen. Bei den öffentlichen Nutzungen im Gebiet Bachwis ist die tatsächliche Bebauung für den Siedlungsrand massgebend.



## 5.6 Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft

Zu den folgenden Themen sind Vorgaben zu berücksichtigen, die ausschliesslich in den regionalen und kantonalen Richtplänen sowie weiteren übergeordneten Planungsgrundlagen enthalten sind.

- Landwirtschaftsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Landschaftsschutzgebiet
- Gewässerrevitalisierung
- Landschaftsförderungsgebiet
- Vernetzungskorridor

Diese werden im Rahmen des kommunalen Richtplans Landschaft und Landschaft plangrafisch übernommen, werden aber im vorliegenden Bericht nicht behandelt.



## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Allgemein / Verfahren	Mit der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft wird die strategische Grundlage für die kommunale Siedlungsentwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre behördenverbindlich festgelegt. Mit diesem Prozess wird auch die Bevölkerung in den Prozess eingebunden, womit die Inhalte der Planung reflektiert und eine höhere Planungssicherheit erreicht werden.
Kapazität	Die Prognosewerte gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept 2017 sind bereits übertroffen, ohne dass grossflächige Einzonungen oder umfangreiche Aufzonungen vorgenommen werden. Durch die kommunale Richtplanung werden keine wesentlichen zusätzlichen Kapazitäten geschaffen. Eine Kapazitätserhöhung im Rahmen der Zentrumsentwicklung ist an einer gut durch den ÖV erschlossenen Lage vorgesehen und steigert die Siedlungsqualität.
Siedlungserweiterung	Für den Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen (insbesondere Heizzentrale Benglen) wird die planungsrechtliche Grundlage hergestellt. Für zusätzliche Wohnnutzungen ist nur eine sehr geringe Fläche in erster Priorität vorgesehen.
Siedlungsqualität / Landschaftsqualität	Zur Sicherung der Siedlungs- und Landschaftsqualität werden auf kommunaler Ebene verschiedene Grundlagen für die nachfolgenden Planungen geschaffen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt Siedlungsstruktur</li><li>• Erhalt Ortsbild</li><li>• Zentrumsentwicklung</li><li>• Einordnung in sensible Hanglagen</li><li>• Siedlungsränder</li><li>• Aussichtsschutz</li></ul>
Arbeitsplätze	Für Arbeitsplätze werden ausreichende Flächen gesichert. In untergeordnetem Mass wird auch zusätzliches Mischgebiet geschaffen.
Umweltaspekte	Für die nachfolgenden Planungen werden Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich der Klimaveränderung aufgezeigt.



A ANHANG

A 1 Bisherige Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

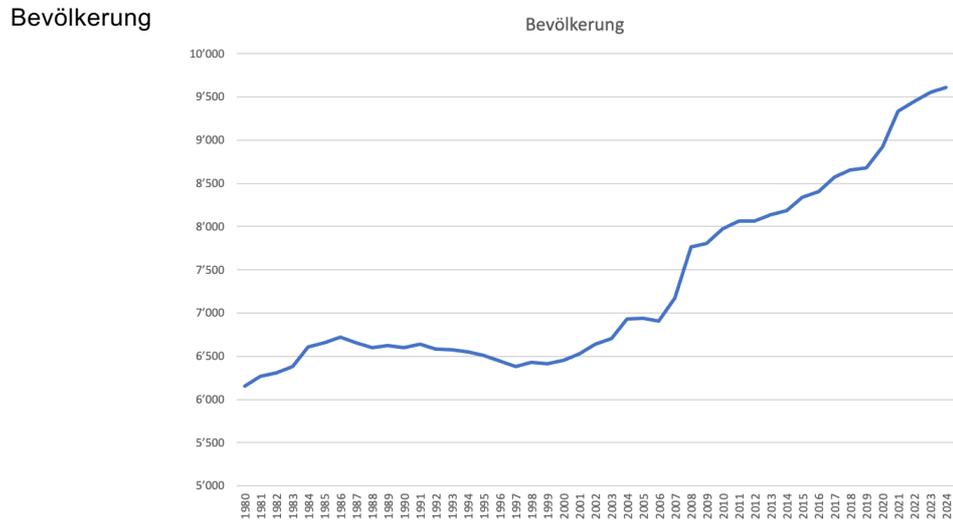


Abb. 39: Bevölkerungszahlen 1980 - 2024, gemäss Statistisches Amt Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Mai 2025

Die statistischen Angaben zu Fällanden zeigen ein Bevölkerungswachstum in den Jahren 1980 bis 2021 von ca. 6 100 auf rund 9 600 Einwohner:innen. Im Zusammenhang mit grösseren Überbauungen und Gebietsentwicklungen ist die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2008 um ca. 1 100 und zwischen 2019 und 2022 um ca. 800 stark angestiegen.

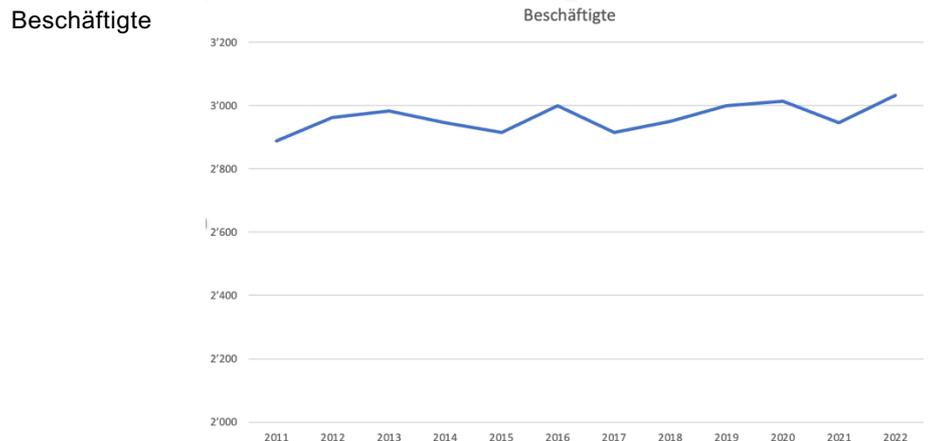


Abb. 40 Beschäftigtenzahlen 2011 - 2020, gemäss Statistisches Amt Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Mai 2025

Die Beschäftigtenzahl lag zwischen 2011 und 2020 relativ konstant zwischen 2 900 und 3 000. 2022 betrug die Zahl der Beschäftigten 3 033.



## A 2 Bevölkerungsprognose «Trend ZH 2022»

Erläuterungen zum «Trend ZH 2022»<sup>5</sup> gemäss statistischen Amt des Kantons Zürich.

*Im Jahr 2020 wurde das kantonale Bevölkerungsprognosemodell des Statistischen Amtes grundlegend überarbeitet. Dabei wurden sämtliche Annahmen über zukünftige Trends überdacht und in das aktuelle Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik «AR-00-2020» eingebettet. Der Prognosehorizont wurde bis 2050 ausgeweitet.*

*Das Szenario «Trend ZH 2022» geht grundsätzlich davon aus, dass der Kanton Zürich auch in naher Zukunft als Arbeits- und Wohnort attraktiv bleibt und viele junge Leute anzieht. Es nimmt an, dass die Geburtenrate der Frauen bis 2050 leicht ansteigt und die Lebenserwartung weiter zunimmt. Die Wanderungsgewinne mit dem Ausland bleiben vorerst hoch, verringern sich aber im Laufe der Zeit. Die Wanderungsbilanz mit den übrigen Kantonen wird insgesamt ausgeglichen sein. Das in den vergangenen Jahren beobachtete Wanderungsmuster innerhalb des Kantons Zürich bleibt auch in der Zukunft grundsätzlich erhalten, wird aber durch raumplanerische Vorgaben beeinflusst.*

*Die demografischen Folgen der COVID-Pandemie sind noch schwer abzuschätzen und daher nicht direkt ins Modell integriert. Allerdings wurden die Annahmen über Fertilität, Mortalität, Einbürgerung und Wegwanderung für die kommenden fünf bis zehn Jahre an die gegenwärtigen Entwicklungen angepasst.*

*Gemäss dem aktuellen Szenario wird die Bevölkerung des Kantons Zürich von 2021 bis 2050 um rund 28 Prozent auf knapp zwei Millionen wachsen. Die Bevölkerung wächst mehrheitlich durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschuss. Das Wachstum wird sich im Laufe der Zeit aber abschwächen – trotz eines leichten Anstiegs in den kommenden Jahren. Einerseits geht das Amt für Statistik davon aus, dass die Netto-Zuwanderung aus dem Ausland etwas zurückgeht. Andererseits wird die Zahl der Sterbefälle auch bei steigender Lebenserwartung in langfristig zunehmen, weil die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er-Jahren allmählich ins Rentenalter kommen. Da aber die Geburtenzahlen ähnlich stark steigen wie die Zahl der Sterbefälle, trägt der Geburtenüberschuss noch lange Zeit zum Wachstum bei. Für den Kanton Zürich wird im Vergleich zu den anderen Kantonen mit einem*

---

<sup>5</sup> [https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige\\_entwicklung.html#1972619428](https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige_entwicklung.html#1972619428)



überdurchschnittlichen Wachstum gerechnet, dies aufgrund von höheren Wanderungsgewinnen und höherem Geburtenüberschuss.

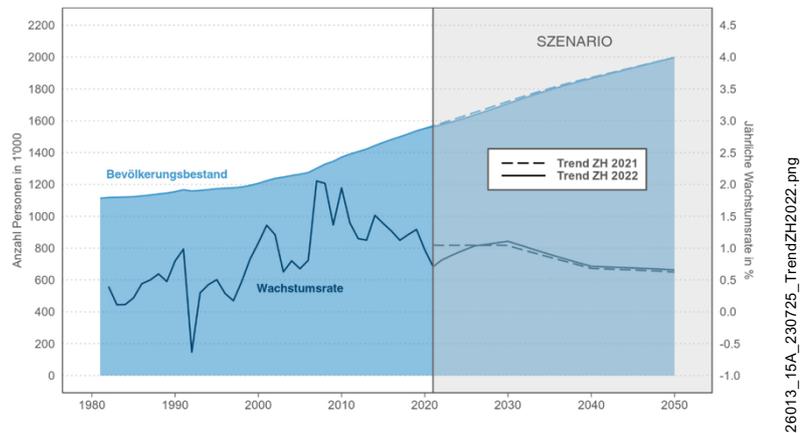


Abb. 41 Bevölkerungsentwicklung, Kanton Zürich, 1981–2050; Vergleich der Szenarien «Trend ZH 2022» und «Trend ZH 2021», Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: KBE, Szenario «Trend ZH 2021», Szenario «Trend ZH 2022»

Gemäss vorgehender Darstellung lag die Wachstumsrate im Kanton Zürich seit 2000 zwischen 2% und 0.7%. Bis zum Jahr 2030 wird mit einer Wachstumsrate von max. 1.2% gerechnet. Danach fällt sie voraussichtlich bis auf ca. 0.6%.

Wachstum vor allem in urbanen  
Räumen

Das Bevölkerungswachstum verteilt sich sehr ungleich auf die einzelnen Handlungsräume des Kantons Zürich – so wie sie im kantonalen Richtplan definiert sind. Die beiden urbanen Handlungsräume «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» werden im Jahr 2050 fast 360'000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr haben als heute. Die drei übrigen ländlicheren Handlungsräume, zu denen auch die Gemeinde Fällanden gehört, werden zusammengenommen nicht einmal um 80'000 Menschen wachsen. Der bei weitem grösste Teil des Bevölkerungswachstums entfällt somit auf grössere Städte und deren Umland. Der Anteil des Wachstums der beiden urbanen Handlungsräume lag in der Vergangenheit bereits bei ca. 75 Prozent und wird sich bis zum Jahr 2050 voraussichtlich auf über 80 Prozent erhöhen. Es wird gemäss dem aktuellen Szenario also zu einer weiteren Verdichtung in den urbanen Wohngebieten kommen.

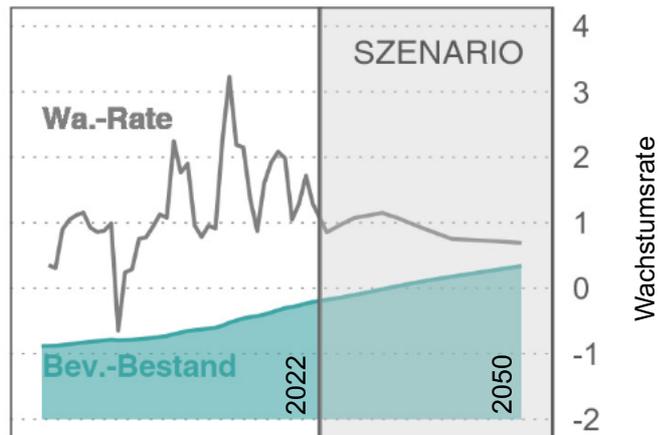


Abb. 42 Bevölkerungsentwicklung Raumplanungsregion «Glattal», 1981–2050

Für das Glattal wird gemäss dem Trend ZH 2022 davon ausgegangen, dass die Wachstumsrate bis 2030 auf ca. 1.2 % ansteigt und danach bis 2040 auf ca. 0.75 %, bis 2050 auf ca. 0.7 %.



### A 3 Bevölkerungsprognose aufgrund Geschossflächenreserven

**Geschossflächenreserven** Als Ausgangsgrösse für die Abschätzung der Potenziale wurden die Geschossflächenreserven<sup>6</sup> des Amtes für Raumentwicklung verwendet. Darin sind alle zulässigen Flächen eingerechnet, die gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung zum Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt genutzt werden dürfen.

Insbesondere im über die Jahrzehnte erstellten Baubestand kann davon ausgegangen werden, dass grosse Reserven vorhanden sind. Diese Reserven werden voraussichtlich nur in untergeordnetem Mass mittels An- und Umbauten realisiert. Auch wird davon ausgegangen, dass diese kleinmassstäblichen Bauvorhaben nicht zwingend einen Anstieg der Bevölkerungszahl zur Folge haben, sondern auch dem Wohnkomfort dienen. Das Amt für Statistik des Kantons Zürich hat berechnet, dass im Baubestand lediglich 63% der zulässigen Flächen genutzt sind. Demgegenüber wird festgestellt, dass mit Neubauten die zulässigen Flächen tatsächlich umgesetzt werden.

In den bestehenden Bauzonen sind gestützt auf die statistischen Daten des Kantons Zürich folgende Geschossflächenreserven vorhanden.

<b>Gebiet</b>	<b>Geschossflächenreserve</b>
Benglen (Erneuerung)	88 000 m <sup>2</sup>
Benglen (Baulücken)	4 500 m <sup>2</sup>
Fällanden (Erneuerung)	95 900 m <sup>2</sup>
Fällanden (Baulücken)	26 200 m <sup>2</sup>
Pfaffhausen (Erneuerung)	100 200 m <sup>2</sup>
Pfaffhausen (Baulücken)	11 100 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>325 900 m<sup>2</sup></b>

**Annahmen** Als Ausgangsgrösse für die Abschätzung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen wurden die vorhergenannten Geschossflächenreserven eingesetzt.

**Berechnungsmethode**

Die Berechnung des Bevölkerungspotenzials beruht auf der Annahme, dass der jeweilige Geschossflächenverbrauch pro Kopf in den jeweiligen bebauten Bauzonen erhalten bleibt. In den

<sup>6</sup> Datenabfrage März 2025



Baulücken wird der Durchschnittswert von 50 m<sup>2</sup> pro Person angenommen.

Gestützt auf die generellen Annahmen des statistischen Amtes des Kantons Zürich wird für die Gemeinde Fällanden auch längerfristig von einer Bevölkerungszunahme ausgegangen. Die angestellte Prognose beruht darauf, dass jährlich 8% der verbleibenden Baulücken überbaut werden. Der Baubestand wird dahingehend erneuert (An- und Umbauten), dass jährlich zwischen 0,5 % (Untervert) und 2 % (Oberwert) der verbleibenden Geschossflächenreserven umgesetzt werden. Damit wird eine Entwicklung abgedeckt, wie sie sich seit 2000, ausserhalb der sehr starken Wachstumsphasen oder der Jahre mit einem Bevölkerungsrückgang, ergeben hat. Die Annahmen sind auch vergleichbar mit der Entwicklung im Kanton Zürich seit 2000.

Allfällige zukünftige private Gestaltungspläne, mit denen zusätzliche Geschossflächen geschaffen werden, können nicht vorhergesehen werden und sind in der Berechnung nicht enthalten. Entsprechende Bauvorhaben könnten innert weniger Jahre zu einem zusätzlichen Wachstum führen.

Die Prognoseberechnung aufgrund der Geschossflächenreserven setzt sich aus folgenden Potenzialen zusammen:

- Neubebauung von Baulücken
- Erneuerungsprojekte (An- und Umbauten) inkl. Umsetzung von Gebietsentwicklungen in Grosssiedlungen
- Bebauung von Siedlungserweiterungsgebiet

Bevölkerungs-Potenzial  
im Siedlungserweiterungsgebiet

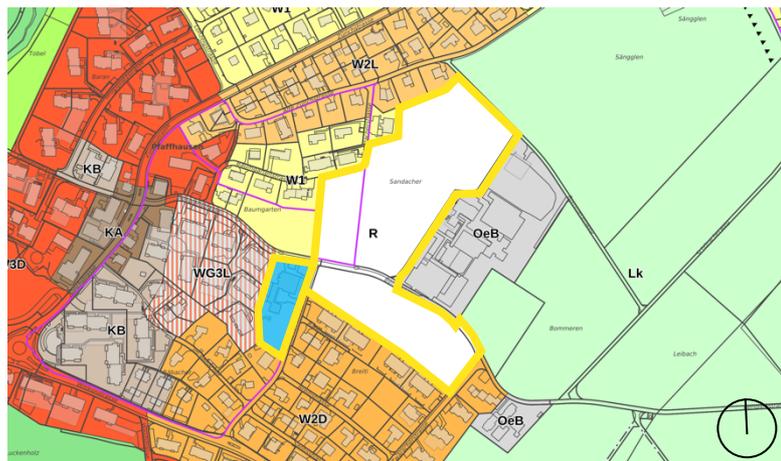


Abb. 43 Auszug ÖREB, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), Juni 2024  
1. Priorität, gelb umrandet und blau hinterlegt  
2. Priorität, gelb umrandet

Die Annahmen für die Potenziale der Bevölkerungsentwicklung in den Siedlungserweiterungsgebieten (vgl. Ziffer 4.1) wurden



gestützt auf die Vorgaben des regionalen Richtplans (Geringe Nutzungsdichte: 50 – 100 K / ha) und in Anlehnung an die umgebenden, vorhandenen Nutzungsdichten abgeschätzt:

<b>Gebiete</b>	<b>Einwohner:innen ca.</b>
1. Priorität	40
2. Priorität	260
<b>Summe</b>	<b>300</b>

Damit die Kapazitäten in Reservezonen genutzt werden können, sind Einzonungen vorzunehmen.

Grosssiedlungen Eine gebietsweise Entwicklung der Grosssiedlungen Benglen und Im Haufland/Im Breiteli, Talgarten/Wigarten ist aufgrund deren Baujahr kurz- oder mittelfristig denkbar. Aufgrund der Geschossflächenreserven in diesen Gebieten können unter den heute geltenden Bestimmungen folgende Bevölkerungszunahmen prognostiziert werden:

<b>Gebiet</b>	<b>Einwohner:innen heute ca.</b>	<b>Geschossflächenreserven (m<sup>2</sup>) ca.</b>	<b>Potenzial Einwohner:innen ca.</b>
Im Haufland / Im Breiteli	780	14800	360
Talgarten / Wigarten	340	5300	120
Benglen (Buechwis/Bodenacher)	1200	37400	800
<b>Summe</b>			<b>1 280</b>

Fazit Bevölkerungsprognose aufgrund Geschossflächenreserven

Aufgrund der geringen Anzahl von grossflächigen Baulücken und den Massnahmen der Richtplanung, welche verstärkt auf qualitative Anpassungen ausgerichtet sind, ist in Zukunft keine umfangreiche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Diese wird hauptsächlich durch die fortschreitende innere Siedlungsentwicklung beeinflusst. Eine gebietsweise Entwicklung von Grosssiedlungen ist aufgrund deren Baujahr kurz- oder mittelfristig denkbar und kann auch kurzfristig zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen.

	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2050</b>
Untervwert	9 608	10 100	10 700	11 200
Oberwert	9 608	10 600	11 700	12 700