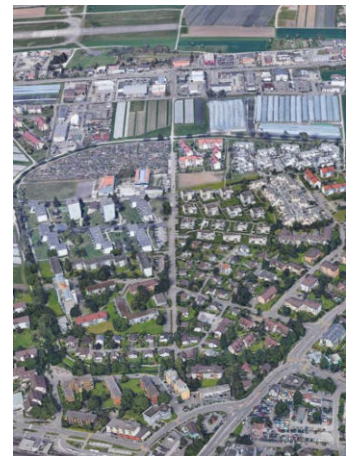
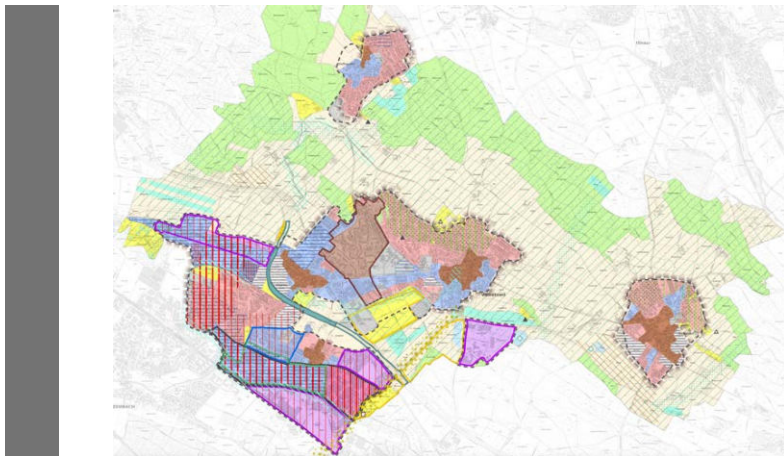


Gemeinde Volketswil Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Richtplantext, 6. November 2023,
Fassung für die öffentliche Auflage



Impressum

AuftraggeberIn

Gemeinderat Volketswil

vertreten durch:

- Marcel Egloff, Hochbauvorstand
- Sandra Wiesli, Abteilungsleiterin Hochbau

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ingenieur FH in Raumplanung
- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

Ablage Bilder

25759_05A_220000_BilderBericht

25759_05A_230000_BilderBericht



INHALT

1	Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Anlass	5
1.3	Bestandteile	6
1.4	Über- und nebengeordneten Planungen	6
1.5	Gesamtverkehrskonzept	7
1.6	Verkehrsplan	8
1.7	Einbezug der Bevölkerung	9
2	Räumliche Entwicklungsstrategie	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Ortsteilspezifische Entwicklungsziele	12
3	Siedlung	14
3.1	Siedlungserweiterung	14
3.2	Erhalt Ortsbild	16
3.3	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur	19
3.4	Arbeitsplatzgebiet	21
3.5	Mischgebiet	23
3.6	Wohngebiet	27
3.7	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	30
3.8	Transformationsgebiet	32
3.9	Verdichtungsgebiet	35
3.10	Sensible Hanglage	37
3.11	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	39
3.12	Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich	40
3.13	Kaltluftströme	42
3.14	Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Siedlung	43
4	Landschaft	44
4.1	Freihalte- und Erholungsgebiet	44
4.2	Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee	47
4.3	Aussichtspunkt	49
4.4	Gestaltung Siedlungsränder	51



4.5	Optimierung der Verträglichkeit Siedlung / Verkehr	54
4.6	Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft	55
5	Kapazitätsabschätzung	56
5.1	Bisherige Entwicklung	56
5.2	Prognose Regionalplanung	59
5.3	Vorhandene Potenziale	60
5.4	Potenziale kommunaler Richtplan Siedlung	60
5.5	Fazit Kapazitätsabschätzung	63
6	Priorisierung der Massnahmen	63
7	Anträge an übergeordnete Planungsträger	65
A	Anhang	66
A 1	Räumliche Entwicklungsstrategie	66
A 2	Grundnutzung und Quartiereinteilung	67
A 3	Bestand Einwohner und Beschäftigte	68

1 KOMMUNALER RICHTPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

1.1 Einleitung

Stellenwert	Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde Volketswil 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.
Verbindlichkeit	<p>Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Volketswil 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	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.

1.2 Anlass

Gültige Fassung 1998	Der geltende kommunale Richtplan Siedlung + Landschaft (kRP S+L) wurde am 29. Juli 1998 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 wurden für verschiedene Gebiete gemeindeübergreifende und lokale Planungen erarbeitet. Seitens diverser Grundeigentümer ist eine Vielzahl von Begehren für die Umsetzung eigener Projekte bekannt.

Erhebung Handlungsbedarf Um die verschiedenen Planungen und Anliegen koordinieren zu können, wurde in einem ersten Schritt durch den Gemeinderat der Handlungsbedarf erhoben und danach ein entsprechendes Vorgehen für die Umsetzung erarbeitet.

Als Grundlage für die Folgeplanungen soll über das gesamte Gemeindegebiet eine Gesamtstrategie in Form eines revidierten kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft hergestellt werden.

Nachfolgender Verfahrensschritt Auf der Basis der kommunalen Richtpläne können die Instrumente der Nutzungsplanung überarbeitet werden.

1.3 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Volketswil besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Richtplantext, Bericht zu den Themen Siedlung und Landschaft
- Richtplankarte Siedlung und Landschaft
- Richtplantext, Bericht zum Thema Verkehr
- Richtplankarte Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr (Verkehrsplan) ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 Abs. 2 PBG). Zu den weiteren Themen gilt keine Pflicht zum Erstellen von Richtplänen. Die Richtplaninhalte Verkehr und Siedlung wurden parallel erarbeitet und aufeinander abgestimmt.

1.4 Über- und nebengeordneten Planungen

Übergeordnete Planungen 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 6. Februar 2023
- Regionale Richtpläne, mit Änderungen verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPG am 7. Dezember 2022

Allfällige Abweichungen der vorliegenden kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft zu den übergeordneten Richtplänen sind in den jeweiligen Themenblättern (Ziffern 3 und 4 dieses Berichts) bei den spezifischen Anliegen aufgeführt und in Ziffer 7 zusammengefasst.

Nebengeordnete Planungen

In den vergangenen Jahren wurden auf kommunaler Ebene verschiedene Planungsgrundlagen erarbeitet, welche in die vorliegende Revision einzubeziehen sind:

- Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung (Dammboden, Juch)
- Gebietsmanagement «Raum Uster Volketswil, Masterplan 2050»
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) 2008
- Bericht zum Handlungsbedarf vom 13. Juni 2019 mit zusammenfassender Darstellung (Anhang 1)
- «Strategischer Flächenbedarf» für öffentliche Nutzungen, 2022
- Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (laufend)
- Ergebnisse des Workshops «Gesamtrevision Nutzungsplanung» vom 13. September 2019

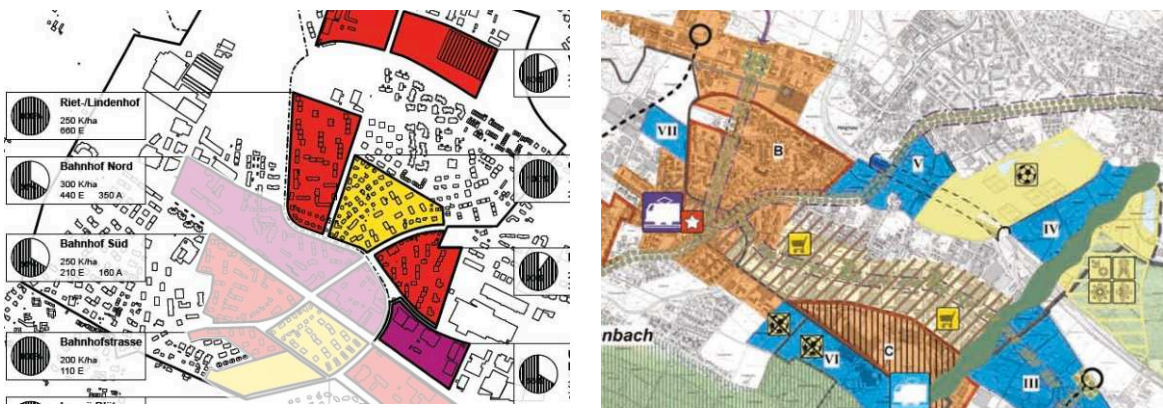


Abb. 1 Links: Zielwerte Nutzungsdichte gemäss Räumlichen Entwicklungsleitbild Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung

Abb. 2 Rechts: Ausschnitt aus Karte zu Masterplan 2050 Raum – Uster Volketswil

1.5 Gesamtverkehrskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes als Grundlage für den Verkehrsrichtplan wurde die Verträglichkeit eines mutmasslichen Wachstums der Bevölkerung und der Arbeitsplatzzahl hinsichtlich der Ziele der übergeordneten Planungen eingeschätzt. Dabei wurde unter anderem untersucht in welchen Gemeindegebieten 50% des Mehrverkehrs mit dem Öffentlichen Verkehr abgedeckt werden können. Ebenso wurde die heutige Belastung der bestehenden Verkehrsanlagen überprüft. Aus den Untersuchungen sind folgende Hauptaussagen hervorgegangen:

- Es sind kaum Kapazitätsreserven für den motorisierten Individualverkehr vorhanden.
- Bereits heute sind verschiedene wichtige Knoten überlastet.

Aus den Prognosen gehen folgende Erkenntnisse heraus:

- Das Ziel, dass 50% des Mehrverkehrs durch den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden kann, wird heute mit Ausnahme im Gebiet Dammboden nicht erreicht.

Das Gesamtverkehrskonzept sieht für die eruierten Handlungsfelder 54 Massnahmen vor und priorisiert diese:

- Massnahmen Priorität A (z.B. Bustrasse Riedstrasse und Erschliessung Zürcherstrasse, Aktualisierung Parkplatzverordnung, Umgestaltung Zentralstrasse, Tempo 30 in Wohnquartieren)
- Massnahmen Priorität B (z.B. Buspriorisierung und Anpassung Knoten Stationsstrasse, Fahrplananpassung zur Optimierung der Umsteigebeziehungen)
- Massnahmen Priorität C (z.B. Überdeckung Autobahn, Busverbindungen nach Illnau und Fehraltorf prüfen, Taktverbesserung zu Randzeiten)

1.6 Verkehrsplan

Koordination Der Verkehrsplan (§ 31 PBG) stützt sich auf das Gesamtverkehrskonzept und wird in einer eigenständigen Planung erarbeitet. Die beabsichtigten Bevölkerungskapazitäten, welche der kommunale Richtplan Siedlung vorsieht, werden mit dem Verkehrsplan abgestimmt. Zudem sind im Verkehrsplan Strassenabschnitte bestimmt, die umgestaltet werden und damit zur Erhöhung der Siedlungsqualität beitragen. Desweiteren sind kleinmasstäbliche Aufenthaltsorte vorgesehen, die an das Langsamverkehrsnetz angeschlossen sind und die Erholungsgebiete oder öffentlichen Bauten und Anlagen ergänzen.

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sind die Zusammenhänge der Gebietsentwicklungen mit der ÖV-Erschliessung jeweils in den Koordinationshinweisen (Themenblätter) aufgeführt. Insbesondere die Entwicklung im Gebiet Juch ist auf die zusätzliche ÖV-Erschliessung angewiesen.

Zur gegenseitigen Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sind folgende Strategien zu verfolgen:

- Siedlungsentwicklung ist auf Gebiete mit sehr guter ÖV-Erschliessung zu fokussieren. Dies betrifft hauptsächlich Gebiete in Gehdistanz des Bahnhofs Schwerzenbach

- Bedingung für die Entwicklung des Gebiets Juch ist die Erschliessung durch den ÖV
- In Gutenswil sind weitere Einzonungen für Wohnnutzung nur mit einer Verbesserung der ÖV-Erschliessung möglich (Heute Güteklasse D/E)
- Die Güteklassen-Gebiete und Reduktionsfaktoren des Parkplatzreglements sind anzupassen
- Die ÖV-Erschliessung von Volketswil und Gutenswil ist zu verbessern
- Der Fuss- und Veloverkehr ist zu fördern
- Weitere Massnahmen zur Steuerung des Mobilitätsverhaltens sind zu prüfen

1.7 Einbezug der Bevölkerung

Informationsveranstaltung Die Bevölkerung wurde am 11. April 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über den Prozess der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung Siedlung, Landschaft und Verkehr informiert und dabei auch die Funktionsweise und die Bedeutung des der Instrumente erläutert.

Onlineumfrage Nach der Informationsveranstaltung wurde zwischen dem 11. April 2023 und dem 31. Mai 2023 zudem eine Onlineumfrage durchgeführt, an der 572 Personen teilgenommen haben.

Darin wurden die Teilnehmenden insbesondere dazu aufgerufen, zu den sechs Leitsätzen zum Thema Siedlung und fünf Leitsätzen zum Thema Landschaft Stellung zu nehmen. Weiter konnten ergänzende Hinweise, Anliegen und Kritikpunkte zu Entwicklungsthemen allgemein und ortsteilspezifisch angebracht werden. Diese Rückmeldungen wurden in den nachfolgenden Ortsteilgesprächen reflektiert.

Ortsteilgespräche Es wurden lokal 5 Ortsteilgespräche durchgeführt:

- Gutenswil, 3. Juni 2023
- Zimikon / Industrie, 21. Juni 2023
- Kindhausen 22. Juni 2023
- Volketswil / Hegnau Nord, 28. Juni 2023
- Dammboden / Juch / Zürichstrasse 29. Juni 2023

Insgesamt haben an den Ortsteilgesprächen rund 220 Personen teilgenommen. Im Rahmen von Gruppenarbeiten konnten sich die Teilnehmenden selbst in diverse Entwicklungsthemen vertiefen und Ihre Anliegen äussern. In Gutenswil, Kindhausen und Volketswil/Hegnau Nord wurden die Teilnehmenden zudem auf einen Rundgang eingeladen, auf dem verschiedene relevanten Themen vor Ort erläutert und diskutiert werden konnten.

- Zeitungsartikel Die breite Bevölkerung wurde zudem mittels Zeitungsartikel über die Veranstaltungen und den Prozess informiert.
- Ergebnisse Partizipation Volketswil wird auch in Zukunft wachsen. Daher braucht es künftig mehr Wohnraum und Arbeitsplätze. Die Lebens- und Wohnqualität in Volketswil ist hoch und gilt es in zukünftigen Entwicklungen zu sichern. Bei baulichen Entwicklungen gilt es daher die heutige Infrastruktur in der Gemeinde, wie Schulen oder der Verkehr, zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln. Leere Flächen bieten zudem Möglichkeiten, um bereits bestehendes Bauland besser auszunutzen und eine innere Verdichtung anzustreben. Zudem bieten sie Potenzial um vermehrt Mischnutzungen mit Wohnraum und Gewerbe sowie Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten zu realisieren.
- Bei zukünftigen Entwicklungen in Volketswil ist es ebenfalls wichtig, die Natur und Biodiversität mitzudenken. Dazu gilt es Grün- und Freiflächen zu schützen und bei Planungen zu integrieren, zum Beispiel durch das Pflanzen von Bäumen oder die Bepflanzung von Strassenrändern. Weiter ist die Gestaltung der Siedlungsränder bei der Stärkung von Grünräumen mitzudenken. Volketswil hat schöne und gut genutzte Naherholungsgebiete, wie der Griespark, der Walberg oder die Hutzlen. Diese müssen auch in Zukunft gut unterhalten und erschlossen sein.
- In allen fünf Ortsteilen gibt es einen grossen Bedarf an einer Dorfmitte oder einem Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität. Dazu gehören Gastronomieangebote wie ein Café oder Restaurant, Einkaufsmöglichkeiten wie ein Dorfladen oder Kleingewerbe und eine passende Infrastruktur mit Sitzgelegenheiten, Bäumen, Brunnen und öffentlichen Spielplätzen. So entstehen neue Begegnungsorte und Treffpunkte für jung und alt.
- Die Thematik des Verkehrs war in den Veranstaltungen stets ein spürbares Anliegen. Dieses schlägt sich aber insbesondere bei der Bearbeitung des Verkehrsplans nieder und wird an dieser Stelle nicht weiter behandelt.
- Dokumentation Die Ergebnisse der Veranstaltungen und Umfragen wurden dokumentiert und die Erkenntnisse zusammengefasst. Die entsprechenden spezifischen Dokumente wurden öffentlich zur Verfügung gestellt.
- Überführung in kommunale Richtplanung In der weiteren Bearbeitung gilt es die einzelnen Anliegen der Teilnehmenden hinsichtlich der Überführung in die Richt- und Nutzungsplanung zu vertiefen und zu überprüfen oder auch die Umsetzbarkeit von Bauprojekten weiterzudenken.

2 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

2.1 Allgemein

Gesamtstrategie ausgehend von Handlungsbedarf

Im Rahmen der Erhebung des Handlungsbedarfs wurde eine generelle, räumliche Entwicklungsstrategie (2019) entwickelt, welche den Handlungsbedarf hinsichtlich folgender Themenschwerpunkte:

- Bevölkerung,
- Verdichtung,
- Ortsbild,
- Verkehr,
- Landschaft,
- Kernzonenplan,

in jedem Ortsteil priorisierte.

-  Statisch - keine Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
-  mögliche Veränderung (Reservezone schraffiert)
-  Veränderung - Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
-  Abgrenzungslinie Kernzonen K1 / K2

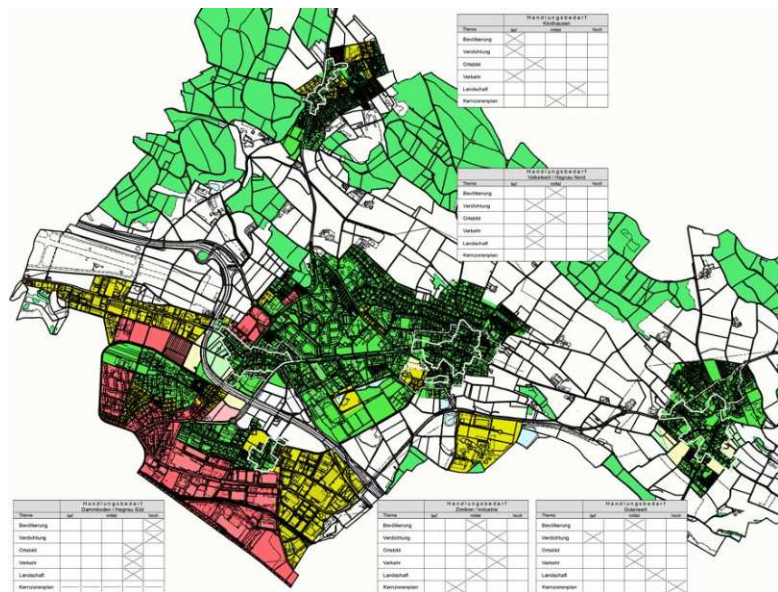


Abb. 3 Darstellung Gesamtstrategie gemäss Bericht zum Handlungsbedarf; grössere Abbildung im Anhang 1

2.2 Ortsteilspezifische Entwicklungsziele

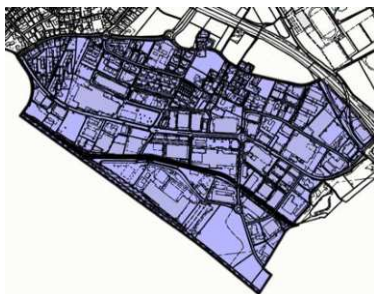
Dammboden /
Hegnau Süd / Juch



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Städtebauliche Akzentuierung Riedstrasse/Riedweg
- Zusätzliches Wachstum gemäss «Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung»
- Qualitative innere Siedlungsentwicklung an mittels öffentlichen Verkehrs gut erschlossenen Lagen
- Verbesserung der ÖV-Erschliessung als Grundlage für eine Entwicklung im Gebiet Juch
- Siedlungserweiterung im vertretbaren und zulässigen Ausmass
- Verdichtung Gewerbestandort im Nahbereich Zürcherstrasse und zum Flugplatz Dübendorf
- Nutzungsmischung im Übergang zwischen Wohn-, Misch und Arbeitszonen
- Aufwertung Chimlibach

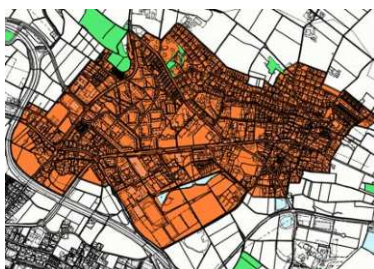
Industrie / Zimikon



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Zusätzliches Wachstum gemäss «Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung»
- Schrittweise Transformation zu «Zentrumsgebiet» Industrie-Strasse, vordringlich im Nahbereich des Bahnhofs Schwerzenbach
- Innere Verdichtung an mittels öffentlichen Verkehrs gut erschlossenen Lagen
- Stärkung / Verdichtung gewerblicher und industrieller Nutzungen
- Erhalt Ortsbild Zimikon
- Aufwertung Guntenbach
- Eine Gebietsentwicklung in «Milandia Nord» ist in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Verkehrsplanung gesamtheitlich zu betrachten.

Volketswil / Hegnau Nord



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Aktivierung vorhandene Nutzungspotenziale
- Erhalt der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsqualitäten
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Erweiterung Bauzonen an gut erschlossenen Lagen
- Siedlungsentwicklung in Abstimmung auf Autobahnüberdeckung
- Erhalt und moderate Entwicklungsmöglichkeiten für Grosssiedlungen Zentralstrasse/Kindhauserstrasse (Sunnebüel)
- Erstellen Planungsgrundlage für siedlungsorientierten Freiraums und einer Freiraumachse im Gebiet Gries.
- Landschaftliche Verbindung über Autobahn hinweg
- Nutzungsangepasste Zonierung im Gebiet Gries
- Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Tolacker
- Massnahmen zur Erhöhung der Arbeitsplatzzahl im Gebiet Hard sind zu prüfen.

Gutenswil



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Erhalt und Förderung bestehender landschaftlicher und ortsbaulicher Qualitäten
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Qualitative Siedlungsentwicklung von unbebauten Arealen
- Nutzung innere Reserven
- Erweiterung Bauzonen (Reservezonen) im zulässigen und vertretbaren Ausmass unter Berücksichtigung der Erschliessbarkeit
- Qualitative Förderung der Siedlungsränder
- Möglichkeiten für Orte der Begegnung und Einkauf

Kindhausen



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Erhalt Bevölkerungszahl
- Keine generelle Verdichtung im Sinne einer Transformation
- Qualitative Entwicklung spezifischer Areale
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Qualitative Förderung der Siedlungsränder
- Erhalt gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- Anpassung Zonenplan auf vorhandene Nutzung
- Aufwertung Landenbergstrasse / Effretikerstrasse

3 SIEDLUNG

3.1 Siedlungserweiterung

3.1.1 Ziele

Gebiete für Siedlungserweiterung liegen weitestgehend im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und sind heute der Reservezone (§ 65 PBG) zugeteilt. Mit einer künftigen Einzonung entsprechender Gebiete sollen die übergeordneten und kommunalen Ziele erreicht werden. Dies gilt hinsichtlich einer qualitativen und quantitativen Entwicklung.

3.1.2 Karteneinträge

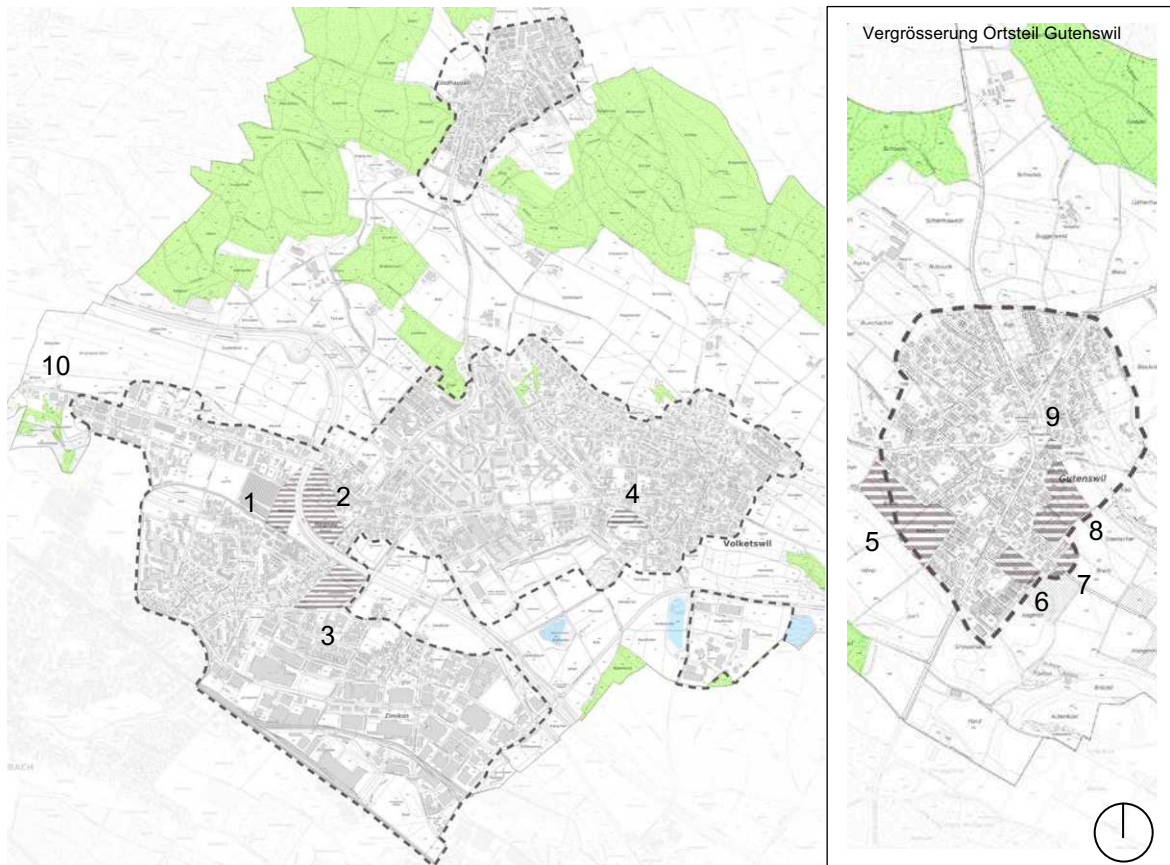


Abb. 4 Übersicht Karteneinträge «Siedlungserweiterung» mit Vergrößerung Ortsteil Gutenswil

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Juch / Müllwisen	1. Priorität; Erweiterung der Bauzonen in Abstimmung mit Gebietsentwicklung «Juch / Dammboden» unter Berücksichtigung der übergeordneten Bevölkerungsziele und den Auswirkungen der Nationalstrasse sowie in	Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Einfluss Nationalstrasse)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		Abhängigkeit von einer ÖV-Erschliessung; hohe Nutzungsdichte anstreben	
2	Hegnau / Unterdorf / Roswis	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen in Abstimmung auf eine allfällige Siedlungsreparatur (Autobahnüberdeckung); geeignete Nutzungsdichte unter Berücksichtigung des Ortsbilds definieren	Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Einfluss Nationalstrasse)
3	In der Höh	1. Priorität; Erweiterung der Bauzonen gut erschlossener Grundstücke in Abstimmung auf die übergeordneten Bevölkerungsziele und die Auswirkungen der Nationalstrasse sowie in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessung	Konsultationsbereich Störfallvorsorge (nördlicher Bereich, Einfluss Nationalstrasse)
4	Wässerwisen	1. Priorität; Erweiterung der Bauzonen gut erschlossener Grundstücke in Abstimmung auf die übergeordneten Bevölkerungsziele sowie in Abhängigkeit von der ÖV-Erschliessung	
5	Blatten / Breiti	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen zu Gunsten Wohnnutzung in Abstimmung auf die übergeordneten Bevölkerungsziele und die ÖV-Erschliessung	Klärung Spielraum Siedlungsgebiet Konsultationsbereich Störfallvorsorge (südlicher Bereich, Einfluss Erdgasleitung)
6, 7, 8	Im Amt	3. Priorität; Erweiterung der Bauzonen zu Gunsten Wohn- oder Mischnutzung in Abstimmung auf übergeordnete Bevölkerungsziele und ÖV-Erschliessung	
9	Egggasse	1. Priorität; Erweiterung der Bauzone zu Gunsten öffentlicher Nutzung (Schulareal), ausgehend von einer laufenden inneren Siedlungsentwicklung	Aktuell Freihaltezone
10	Zürcherstrasse West	Erhalt der bestehenden Bauzone.	Antrag auf Anpassung Siedlungsgebiet in übergeordneten Richtplänen.

3.1.3 Massnahmen

Einzonung der entsprechenden Flächen abgestimmt auf die übergeordneten Dichteziele (baulich Dichte/Nutzungsdichte) und unter Berücksichtigen der Vorgaben zur Bewältigung des Mehrverkehrs. Festlegung der geeigneten Grundmasse, Nutzungsweisen und gestalterischen Anforderungen in der Bau- und Zonenordnung.

3.2 Erhalt Ortsbild

3.2.1 Ziele

Alle Ortsteile von Volketswil verfügen über Quartiere und Gebäudegruppen, welche 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.

3.2.2 Karteneinträge

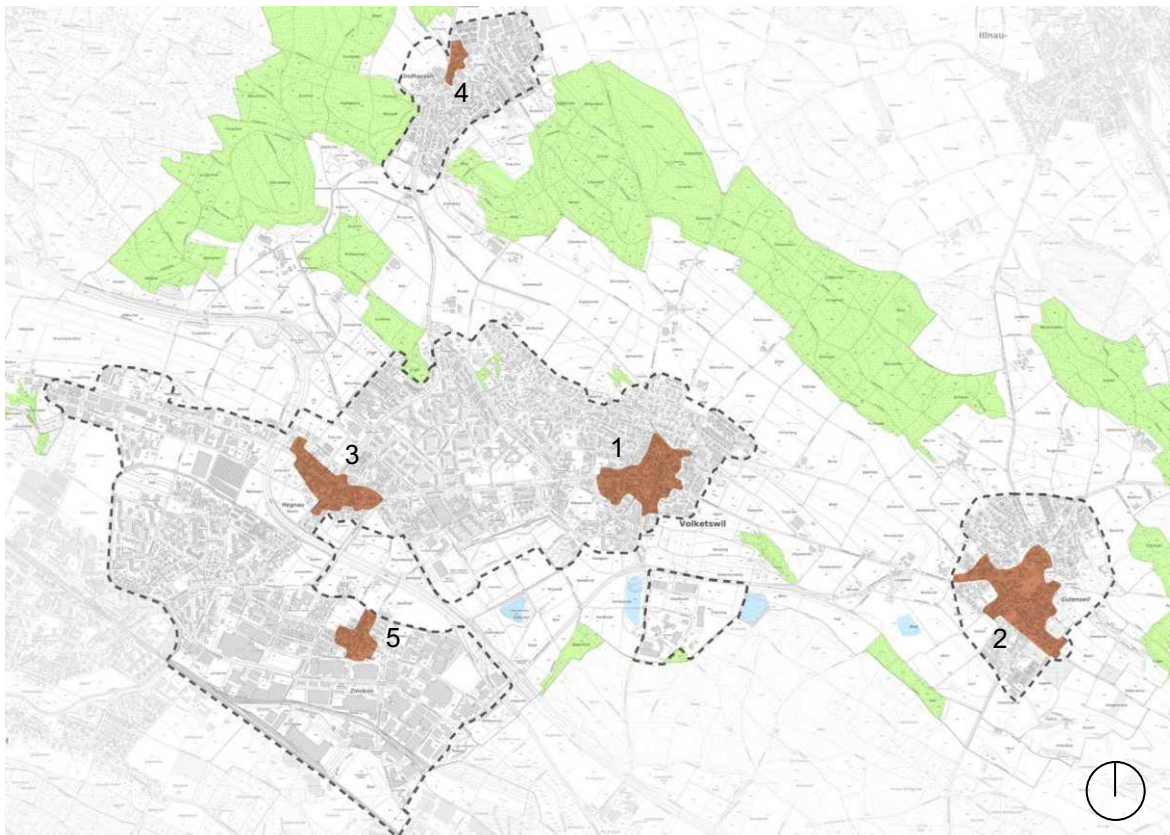


Abb. 5 Übersicht Karteneinträge «Erhalt Ortsbild»

Nr	Gebiet	Ziel / Handlungsbedarf	Koordinationshinweis
1	Volketswil	Erhalt und Stärkung des Ortstbildes mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Schmiedgasse, Poststrasse, Chilegasse, Pfarrain, Brugglenstrasse	Kantonales Schutzobjekt, reformierte Kirche (Chilegass) mit Friedhof Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte ISOS (lokale Bedeutung)
2	Gutenswil	Erhalt und Stärkung des Ortsbildes mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

Nr	Gebiet	Ziel / Handlungsbedarf	Koordinationshinweis
		Dorfstrasse, Alte Schulhausstrasse, Im Amt Qualitative Bebauung von Baulücken	Regionales Schutzobjekt (Transformatorstation),
3	Hegnau	Erhalt und Stärkung des Ortsbilds mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Usterstrasse (Süd), Alte Gasse, Chappelistrasse, Zürcherstrasse, Chapellikreisel	Regionales Schutzobjekt Chappeli (Regionales Schutzobjekt mit Personaldienstbarkeit) Archäologische Zone Usterstrasse / Alte Gasse, Quartierplatz am Chappeli ISOS (lokale Bedeutung), kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
4	Kindhausen	Erhalt und Stärkung des Ortsbilds mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Geerenstrasse, Effretikerstrasse	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
5	Zimikon	Erhalt der historischen Bauten/Gebäudestruktur, im Bereich Alte Greifenseestrasse, Zimikerweg, Zelgiweg, Höhenstaffelung gegenüber Industriezone	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

3.2.3 Massnahmen

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

- Abstimmung der Zonenzuteilung (insb. Kernzonen K1) auf die Bereiche der Ortsbilder. Eine Ausdehnung der Kernzone K1 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 folgende Inhalte umfassen:

- Unterschiedliche Baubereiche (z.B. in Abstimmung mit Inventaren)
- Firstrichtungen
- Situationsspezifische Freiraumqualitäten (z.B. Garten oder Hofbereiche)
- Pflichtbaulinien
- Prägende Ausstattungen (z.B. Brunnen, Plätze)
- Einzelbäume, Baumgruppen
- Überprüfung Inventarobjekte und allfällige Entlassungen oder zusätzliche Aufnahmen.

Mit der Planung und Gestaltung der betroffenen Gebiete ist auch die Umsetzung von Begegnungsorten zu prüfen.

Bei der Überprüfung der künftigen Zonenzuteilung im Anstossbereich der Ortsbilder sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Baulücken und die daraus folgenden Auswirkungen einer Neubebauung zu berücksichtigen. Bei spezifischen Grundstücken (z.B. Kat. Nr. 8286, Gutenswil) deren Entwicklung für das ortsbauliche Gesamtbild besonders relevant sind, ist die Festlegung weitergehender qualitätssichernder Bestimmungen zu prüfen (z.B. Gestaltungsplanpflicht).

3.3 Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

3.3.1 Ziele

Die einzelnen Siedlungsstrukturen sind in ihren prägenden Eigenschaften wie:

- Ausrichtung
- Körnung
- Aussenraum
- o.Ä.

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

3.3.2 Karteneinträge

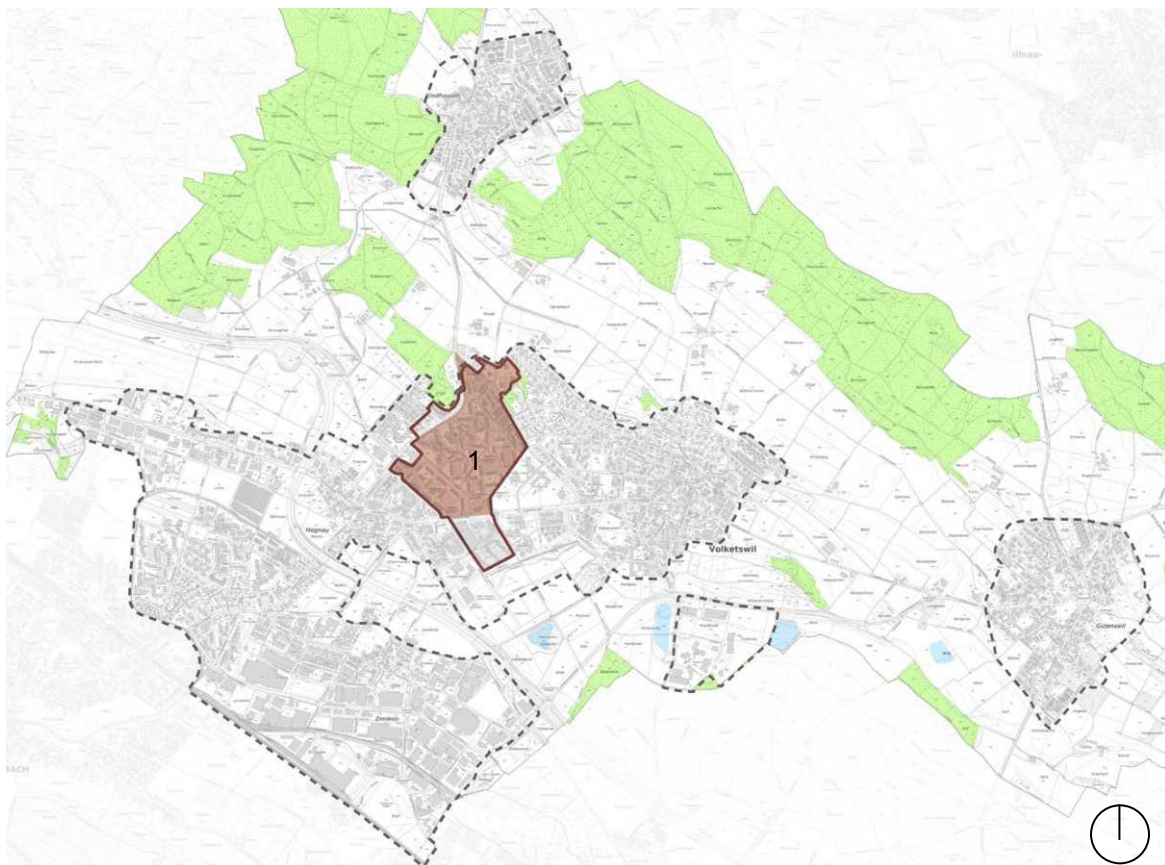


Abb. 6 Übersicht Karteneinträge «Erhaltung der Siedlungsstruktur»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Zentralstrasse / Kindhauserstrasse (Sunnebüel), Volketswil	Grosssiedlung bestehend aus mehreren Siedlungsteilen / Erhalt der Siedlungsstruktur (Gebäude und Aussenraum), Verdichtung unter qualitativen Anforderungen ermöglichen	Die Reduktion des Gebietes «Erhalt Siedlungsstruktur» gemäss regionalem Richtplan wurde beantragt. Die Abgrenzung der zusammengehörenden, erhaltenswerten Siedlungsstrukturen ist zu überprüfen. Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

3.3.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind für die hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur zusammengehörenden Gebiete spezifische Bauvorschriften festzulegen. Diese umfassen Bestimmungen zur Nutzungsart, den Grundmassen, der Freiraumgestaltung und der Erschliessung. Als Zonenarten eignen sich unterschiedliche Quartiererhaltungszonen. Im Sinne einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit ist ein begrenztes Mass (Baumassenziffer, Ausnützungsziffer o.Ä.) für Erweiterungen vorzusehen.

Der Umfang der heutigen Quartiererhaltungszonen ist mit den beabsichtigten Gebieten zur Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie den Transformationsgebieten abzustimmen.

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 ist. Auf der Basis von Sondernutzungsplanungen können, unter Berücksichtigung der aufgeführten Ziele, auch weitergehende Verdichtungsmassnahmen vorgesehen werden.

Für das Gebiet südlich der Zentralstrasse, das aus dem totalsanierten (2021) Einkaufszentrum «Zänti» und mehreren, bis zu 10-geschossigen Wohnbauten besteht, sollen in der Nutzungsplanung geeignete Mittel zur objektspezifischen und qualitativen Entwicklung (z.B. Gestaltungsplanpflicht) sichergestellt werden.

3.4 Arbeitsplatzgebiet

3.4.1 Ziele

Generell gilt es den Arbeitsstandort Volketswil für unterschiedliche Betriebszweige zu erhalten und zu stärken. Die Nutzungen in den Gebieten und im Übergang müssen hinsichtlich ihrer Emissionen und der ortsbaulichen Gestaltung verträglich sein. In einzelnen Gebieten ist auch eine verdichtete Arbeitsnutzung anzustreben, z.B. in Gebiet 2 «Industriestrasse Ost», mit aktueller hoher Nutzungsdichte von knapp 190 E/ha.

3.4.2 Karteneinträge

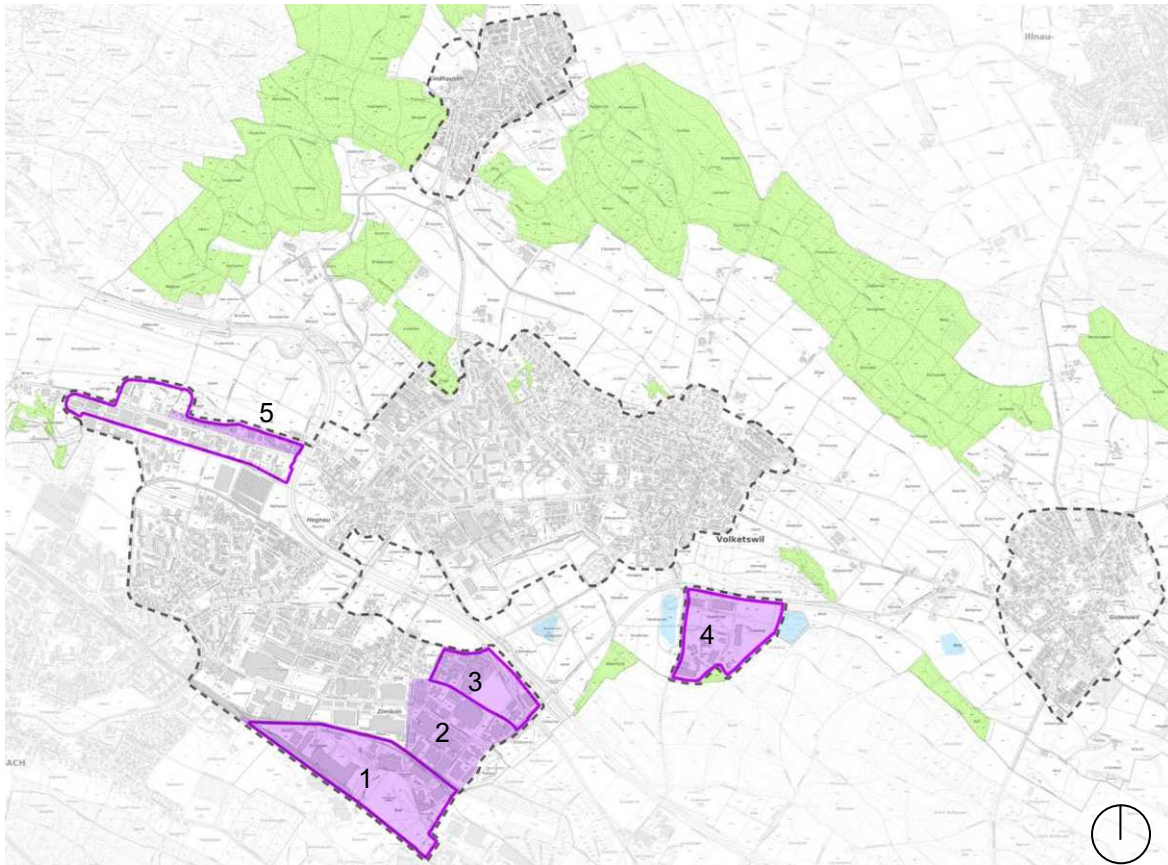


Abb. 7 Übersicht Karteneinträge «Arbeitsplatzgebiete»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Milandia Nord	Entwicklung bedeutende Nutzungsreserven in überkommunalem Kontext ermöglichen, Zeitpunkt der Entwicklung ungewiss	Überkommunale Auswirkungen Entwicklung Milandia Süd Auswirkungen Verkehr Anschluss Industriegeleise Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
2	Industriestrasse Ost	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	Die Entlassung aus dem Zentrumsgebiet gemäss regionalem Richtplan wurde beantragt. vgl. Verdichtungsgebiete Ziffer 3.9
3	Brunnenstrasse	Erhalten und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal
4	Haufländer	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal
5	Zürcherstrasse Nordost	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes kommunales Arbeitsplatzgebiet	Die Reduktion des Arbeitsplatzgebiets gemäss regionalem Richtplan wurde beantragt. Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf

3.4.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind für die unterschiedlichen Arbeitszonen den jeweiligen Zielen angepasste Bauvorschriften festzulegen. Die Verträglichkeit der Emissionen sowie der ortsbauliche Übergang zu den angrenzenden Arealen ist dabei zu berücksichtigen.

Für das Gebiet 2 «Industriestrasse Ost» sind in der Bau- und Zonenordnung unter der Berücksichtigung der Umlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» (vgl. Ziffer 3.5) und dem Eintrag «Hochhausgebiet» gemäss regionalem Richtplan sowie unter Voraussetzung der beantragten hohen Nutzungsdichte ausreichende Kapazitäten zu ermöglichen.

Es sind Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen und es sind der Nutzung entsprechende Aufenthaltsorte zu schaffen.

3.5 Mischgebiet

3.5.1 Ziele

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

3.5.2 Karteneinträge

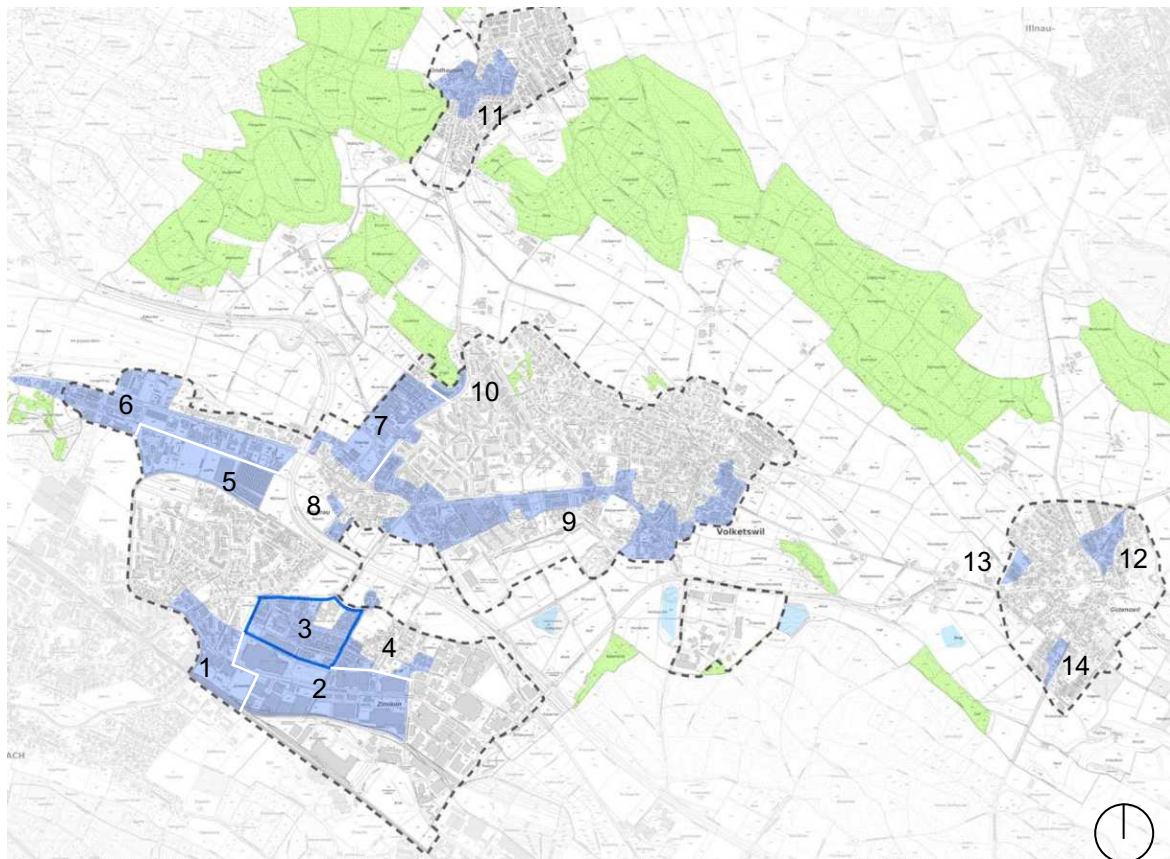


Abb. 8 Übersicht Karteneinträge «Mischgebiete»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Industriestrasse West	Transformation und Verdichtung von Arbeitsplatzgebiet zu Mischgebiet mit hohem Wohnanteil	Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung Zentrumsgebiet gemäss regionalem Richtplan (minimale Nutzungsanteile 25% (Wohnen und Gewerbe/Industrie) Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
2	Industriestrasse Mitte	Transformation und Verdichtung von Arbeitsplatzgebiet zu Mischgebiet mit Wohnanteil und hoher Nutzungsdichte	Zentrumsgebiet gemäss regionalem Richtplan (minimale Nutzungsanteile 25% Wohnen und Gewerbe/Industrie) Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse Transformationsgebiet
3	In der Höh	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen) Ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Gebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal
4	Zimikon	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen, Ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten stützen, Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	
5	Juch	Transformation „Juch“ in ein Mischgebiet in Abstimmung mit ÖV-Erschliessung mit hohem Wohnanteil	Räumlichen Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung Privater Gestaltungsplan Inter Community School (2013) Abhängigkeit ÖV-Erschliessung
6	Zürcherstrasse / Maiacherstrasse	Transformation Arbeitsgebiet in Mischgebiet, Aufnahme Impuls aus Entwicklung Innovationspark mittels Angebot für Gewerbeflächen und zusätzlichem Wohnraum. Abschwächen allfälliger Konflikte im Übergangsbereich zu verbleibendem Arbeitsgebiet (Städtebau, Nutzungsart, Nutzungsdichte, Lärm etc.) mittels geeigneter Vorgaben, differenzierte Wohnanteile Schaffen von geeignetem Übergang zu Transformation „Juch“ (Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung)	Räumlichen Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (Innovationspark) Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
7	Tolacher	Teilweise Transformation bestehendes Arbeitsplatzgebiet in Mischnutzung, in Abstimmung mit umgebenden Nutzungen Erhalt massgeblicher Teil Arbeitsnutzungen. Erhalt öffentliche Nutzungen. Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Abstimmung auf Auswirkungen Flugplatz (Höhenbeschränkung, Lärm), Nationalstrasse (Lärm) und bestehende Gewerbebetriebe (Verkehr, Lärm) Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
8	Hegnau	Erhalt Mischgebiete mit Nähe zum Ortsbild Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
9	Zentrum	Erhalt Wohn- und Betriebsnutzungen sowie öffentliche Bauten (insb. Gemeindehaus) und Anlagen erhalten. Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Die teilweise Entlassung aus dem Gebiet «Erhalt Siedlungsstruktur» gemäss regionalem Richtplan wurde beantragt.
10	Kindhauserstrasse	Erhalt Mischgebiet unter Berücksichtigung der Lärmbelastung, Prüfen von qualitätsichernden Massnahmen	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
11	Kindhausen	Erhalt bestehende Mischnutzung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
12, 13, 14	Gutenswil	Erhalt Mischgebiet in Abstimmung mit Lärmbelastung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

3.5.3 Massnahmen

In der Bau- und Zonenordnung sind die 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. Es sind auch Festlegung im Zusammenhang mit dem Ausschluss von sexgewerblichen Betrieben zu überprüfen.

In den Mischgebieten sind gemäss aktueller Praxis des Amtes für Raumentwicklung in der Nutzungsplanung gesamthaft jeweils mindestens 25% an Wohn- und Arbeitsnutzung sicherzustellen.

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und die Abgrenzung der heutigen Wohnzonen mit Gewerbeanteil, Zentrums- oder Kernzonen sind hinsichtlich ihrer Ausrichtung zu überprüfen.

Im Sinne der regionalen Richtplanung (Eintrag Erhalt Siedlungsstruktur) sind für das Gebiet 9 «Zentrum» die spezifischen bau- und kulturhistorischen Werte zu überprüfen und in der Bau- und Zonenordnung angemessene Massnahmen zu definieren.

Auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf soll gestützt auf die Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf der Innovationspark entstehen. Damit soll das Wissen der renommierten Zürcher Hoch- und Fachhochschulen mit der Praxis- und Markterfahrung führender Unternehmen zusammengeführt werden und sich dadurch ein vielfältiger Raum für die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft etablieren. Dieser Impuls soll auch in der Gemeinde Volketswil aufgenommen und umgesetzt werden.

Dabei sollen für Firmen, Beschäftigte oder auch für Kunden/Besucher geeignete Gewerbeflächen und Wohnraum angeboten werden können. Letzteres auch in Form von Hotels oder Apartments. Für das Gebiet 6 «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» sind in der Bau- und Zonenordnung unterschiedliche Wohnanteile und Nutzungsbestimmungen festzulegen. Dabei sind auch die Übergänge zum angrenzenden Arbeitsplatzgebiet (Gebiet Nr. 5, Ziffer 3.4.2) nördlich der Zürcherstrasse und zum Transformationsgebiet «Juch» (Gebiet Nr. 2, Ziffer 3.8.2) hinsichtlich Nutzungsart, Nutzungsdichte, Lärm etc. berücksichtigen. Die Anzahl Arbeitsplätze in Volketswil soll dadurch gesamthaft nicht reduziert werden. Ein ungefähr flächengleicher Ersatz wird im Gebiet «Industriestrasse Ost» (reines Arbeitsplatzgebiet) geschaffen (vgl. Ziffer 3.4).

In Bereichen, die an Gebiete mit «Erhalt Ortsbild» anstossen, sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkretere Bestimmungen zu prüfen, die dem Schutz des Ortsbilds dienen.

3.6 Wohngebiet

3.6.1 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 sollen in Wohngebieten ebenfalls umgesetzt werden können.

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

3.6.2 Karteneinträge

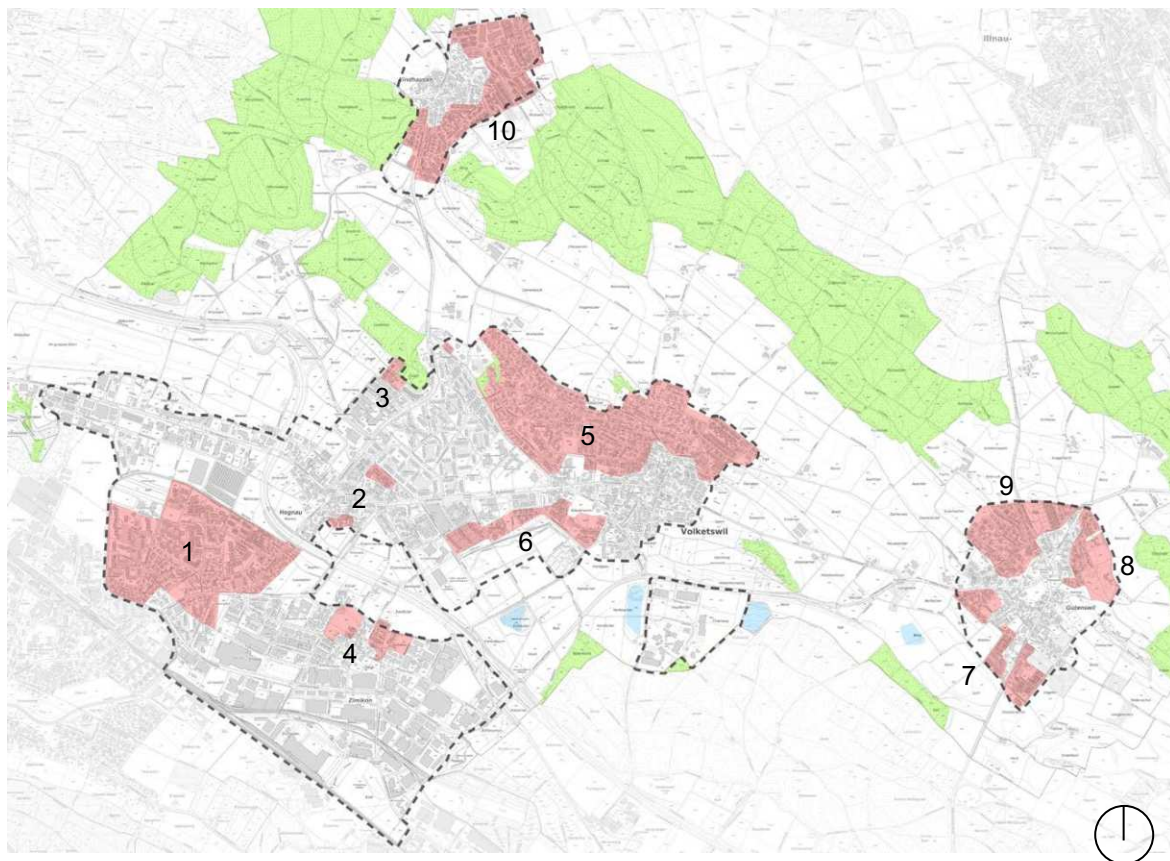


Abb. 9 Übersicht Karteneinträge «Wohngebiete»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Dammboden	Erhalt vorherrschende Wohnnutzung in Abstimmung mit Zielen angrenzender Areale	Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
2	Hegnau	Erhalt Wohnnutzung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
3	Chapf	Erhalt Wohnnutzung	
4	Zimikon	Erhalt Wohnnutzung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
5	Volketswil	Erhalt Wohnnutzung, Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
6	Gries	Erhalt Wohnnutzung im Anschluss an den Griespark, Erhalt Freiraumqualitäten Schutzbestimmungen zugunsten Göhnerbauten	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Göhnerbauten) Die teilweise Entlassung aus dem Gebiet «Erhalt Siedlungsstruktur» gemäss regionalem Richtplan wurde beantragt.
7	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Ortsbilda Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
8	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten, Situationsgerechte Bebauungsvorschriften Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte Siehe auch Gestaltungsplanpflicht „Luegisland“ (BZO)
9	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Ortsbilda und der landschaftlichen Situation Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilda	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
10	Kindhausen	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des angrenzenden Ortsbilds Geeignete Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

3.6.3 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. Diese Festlegung sind im Zusammenhang mit dem Ausschluss von sexgewerblichen Betrieben zu überprüfen.

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

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

In Bereichen, die an Gebiete mit «Erhalt Ortsbild» anstossen, sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkretere Bestimmungen zu prüfen, die dem Schutz des Ortsbilds dienen.

Ersatzbau- oder Sanierungsvorhaben im grösseren Umfang sind qualitativ und sorgfältig zu planen, wobei auch die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten ist. Die Einführung von qualitätssichernden Bestimmungen ist gebietsweise zu überprüfen.

3.7 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

3.7.1 Ziele

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

- Schule
- Werkbetriebe
- Polizei / Feuerwehr
- Alter / Gesundheit
- Sport / Erholung
- Verwaltung
- Landes-Kirchen
- Etc.

3.7.2 Karteneinträge

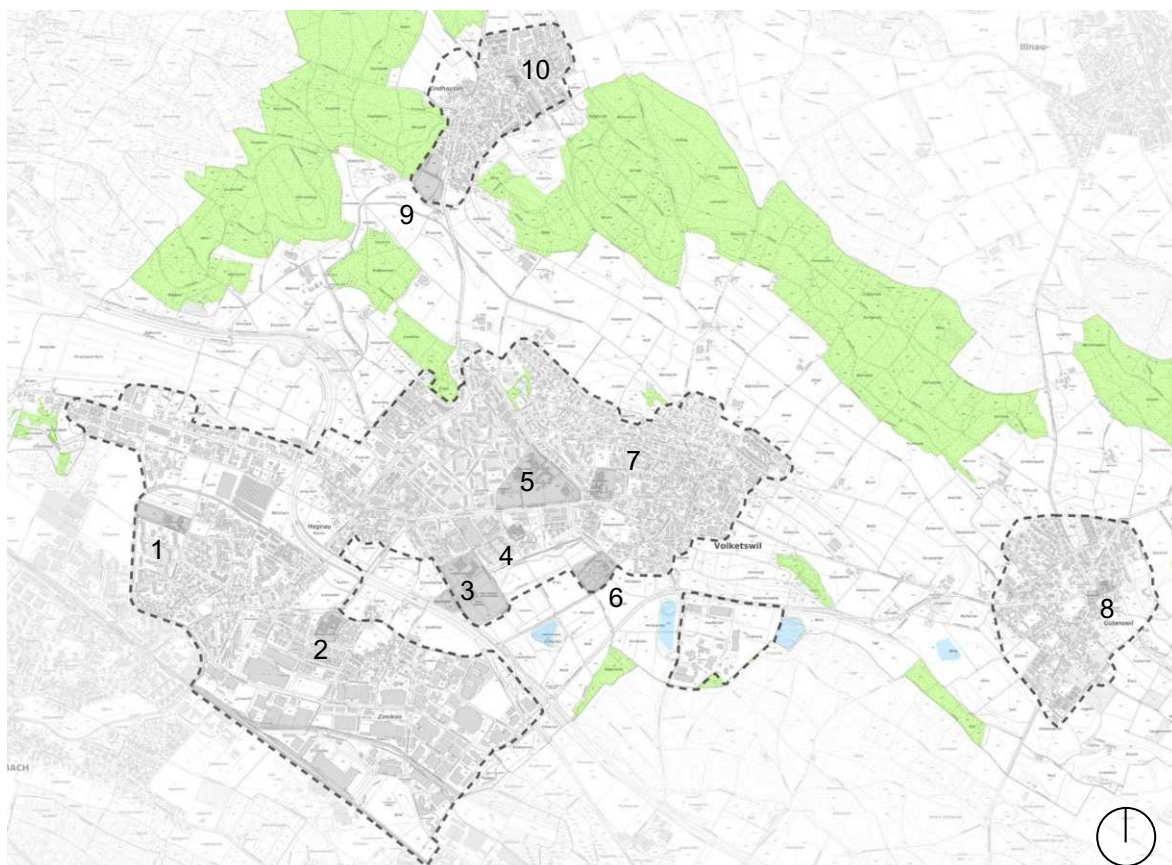


Abb. 10 Übersicht Karteneinträge «Öffentliche Bauten»

Areale von Kindergärten, mit Ausnahme der grösseren Anlage in Kindhausen, oder andere kleinräumigere öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Quartieranlage «Steibrugg») nicht speziell eingetragen und im Wohn- oder Mischgebiet integriert. Ebenso

sind die Gemeindeverwaltung sowie die Feuerwehr und der Werkhof (Tolacher) in Mischgebieten enthalten. Öffentliche Nutzungen, die der Erholung dienen und ausserhalb der Bauzonen liegen, sind unter Freihalte- und Erholungsgebiete aufgeführt (vgl. Ziffer 4.1).

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Schulanlage Hellwis	Erhalt öffentliche Nutzung	
2	Schulanlage in der Höh	Erhalt öffentliche Nutzung	
3	Schulanlage Lindenbüel, Kultur- und Sportzentrum	Erhalt öffentliche Nutzung	regionales Sportstättenkonzept
4	Katholische Kirche	Erhalt öffentliche Nutzung	
5	Schulhäuser Feldhof und Zentral, Walberg	Erhalt öffentliche Nutzung, teilweise Transformation der Nutzweise prüfen	
6	Friedhof	Erhalt öffentliche Nutzung	
7	Alterspflegeheim, Gemeinschaftszentrum	Erhalt öffentliche Nutzung	
8	Schulanlage / Kindergarten Gutenswil	Erhalt öffentliche Nutzung	
9	Fahrzeugabstellplatz Schwimmbad	Erhalt öffentliche Nutzung	
10	Kindergarten Kindhausen	Erhalt öffentliche Nutzung	

3.7.3 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 (Gemeindehaus und Gemeindebibliothek befinden sich im Mischgebiet), soweit dies aus betrieblicher Sicht zielführend ist.

Bei der Planung und Projektierung von öffentlichen Bauten und Anlagen ist auch die Gestaltung von Begegnungsorten zu prüfen.

3.8 Transformationsgebiet

3.8.1 Ziele

In Transformationsgebieten wird ausgehend von übergeordneten und kommunalen strategischen Zielen eine Veränderung der Nutzweise oder Nutzungsdichte angestrebt. Diese sollen beispielsweise folgendes bewirken:

- Änderung der Nutzweise
- Aufnahme des angestrebten Bevölkerungswachstums
- Ortsbauliche / Städtebauliche Veränderung
- Aktivierung von Gewerbenutzungen

3.8.2 Karteneinträge

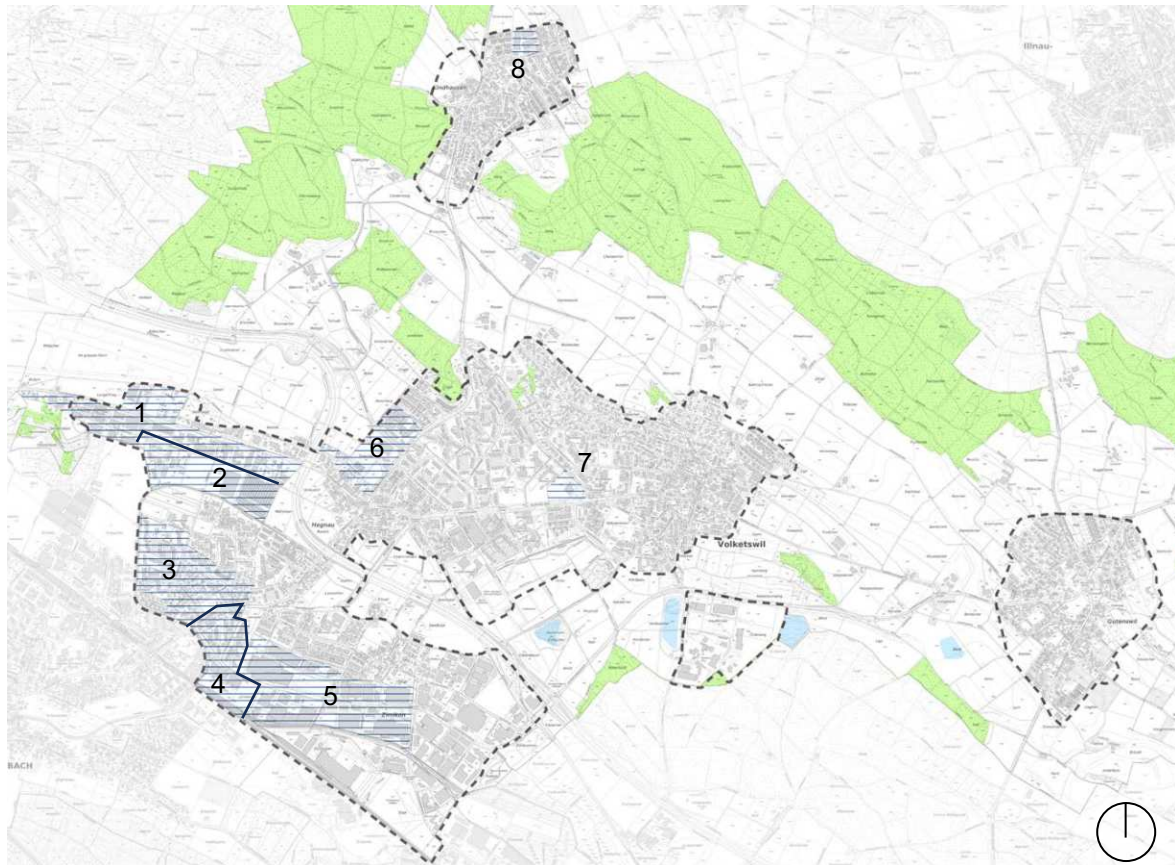


Abb. 11 Übersicht Karteneinträge «Transformationsgebiet»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Zürcherstrasse	Einführung Mischnutzung zwischen Maiacherstrasse/Juch und Zürcherstrasse prüfen. Konzentration Arbeitsplätze in Gebieten nördlich Zürcherstrasse und Geissbühlstrasse	Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf
2	Juch	Transformation zu Mischgebiet mit lokaler, hoher Nutzungsdichte	Räumliches Entwicklungskonzept Privater Gestaltungsplan «Inter-Community School» 2013 Abhängigkeit ÖV-Erschliessung
3	Dammboden	Transformation zu Wohn- und Mischgebiet mit lokaler, hoher Nutzungsdichte	Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018
4	Industriestrasse West	Transformation zu Mischgebiet mit hoher Nutzungsdichte	Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018
5	Industriestrasse Mitte	Transformation zu Mischgebiet mit hoher Nutzungsdichte Durch die Nutzung von Baulücken und die Einführung eines Wohnanteils soll unter qualitativen Anforderungen gegenüber der aktuellen Nutzungsdichte eine deutliche Verdichtung stattfinden.	«Zentrumgebiet» und «Eignungsgebiet für Hochhäuser» gemäss regionalem Richtplan Der Eintrag einer hohen Nutzungsdichte wurde bei der Regionalplanung beantragt.
6	Tolacker	Teilweise Transformation bestehende Industriezone in Mischnutzung (Wohnanteil und Gewerbe) mit Anteil an öffentlichen Nutzungen, Abstimmung mit umgebenden Nutzungen Erhalt massgeblicher Teil Arbeitsnutzungen	Abstimmung auf Auswirkungen Flugplatz (Höhenbeschränkung, Lärm), Nationalstrasse (Lärm) und bestehende Gewerbebetriebe (Verkehr, Lärm) Abstimmung Kernzonen
7	Walberg	(Teil-)Transformation zu Mischgebiet prüfen	Abstimmung mit dem Bedarf an öffentlichen Flächen
8	Kindhausen	Transformation zu Wohngebiet	Verkehrsplan (Verkehrsberuhigte Geerenstrasse)

3.8.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind in der Bau- und Zonenordnung auf die gebietsspezifischen Ziele abgestimmte Nutzungs- und Massvorschriften festzulegen. Insbesondere in diesen Gebieten sind die Abhängigkeiten von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder vom entstehenden Mehrverkehr zu berücksichtigen.

Insbesondere in Gebieten, in denen eine höhere Dichte angestrebt oder neue Nutzungsarten zugelassen werden, sind den qualitativen Aspekten eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Qualitäten können je nach Art der angestrebten Nutzungen beispielsweise folgende Themen umfassen:

- Freiraum- und Wohnqualität
- Architektonische- und Städtebauliche Qualität
- Durchgrünung
- Hitzemindernde Massnahmen
- Begegnungsorte
- Quartiersversorgung
- Verbesserte Durchwegung für Langsamverkehr

Für die Entwicklung sind vertiefte spezifische Planungsverfahren mit qualifizierten Fachpersonen durchzuführen. Der Aufgabe entsprechend sind adäquate, qualifizierte Verfahren wie Studienaufträge, Machbarkeitsstudien, Projektwettbewerb o.Ä. durchzuführen/anzustreben.

3.9 Verdichtungsgebiet

3.9.1 Ziele

Nebst den übergeordneten Gebieten mit hoher baulicher Dichte, Zentrumsgebiete oder Eignungsgebieten für Hochhäuser sollen auf kommunaler Ebene weitere Gebiete eine höhere bauliche- sowie Nutzungsdichte erreichen. Weiterführende Verdichtungen sind unter qualitätssichernden Rahmenbedingungen (z.B. privater Gestaltungsplan) möglich.

3.9.2 Karteneinträge

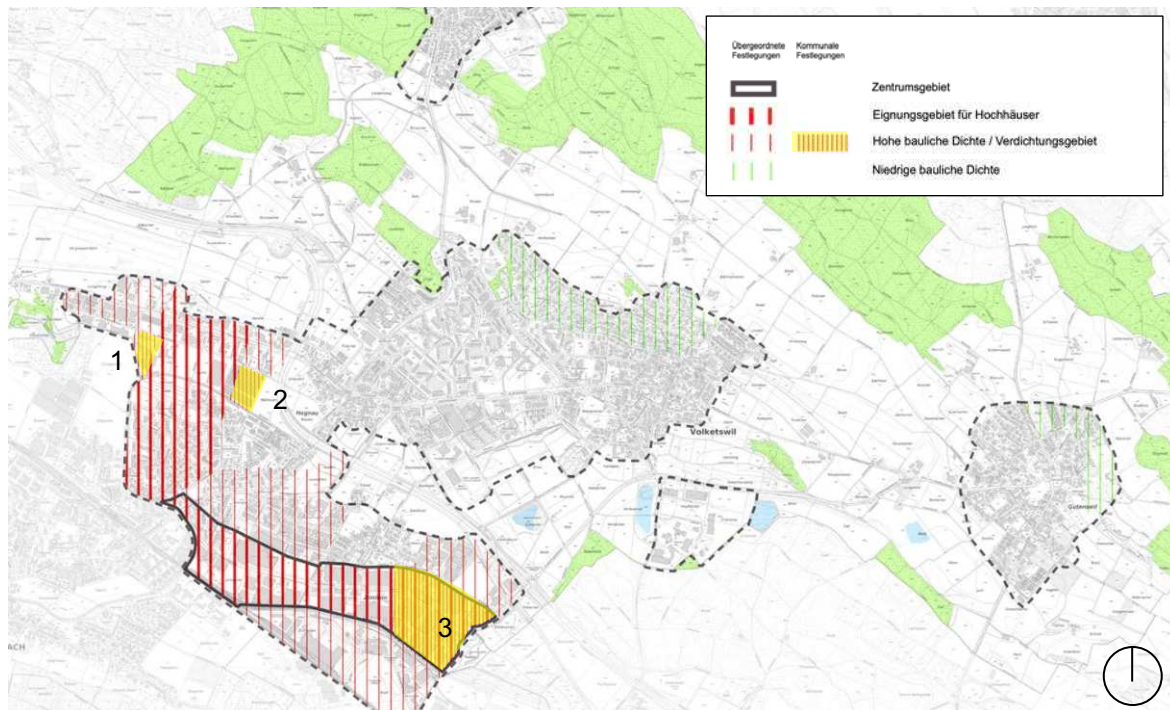


Abb. 12 Übersicht Karteneinträge «Verdichtungsgebiet» (gelb hinterlegt)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Juch West	Lokal erhöhte Nutzungsdichte ermöglichen unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungen	Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018 Der Eintrag einer hohen Nutzungsdichte wurde bei der Regionalplanung beantragt.
2	Juch Ost	Lokal erhöhte Nutzungsdichte ermöglichen unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungen	Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018 Der Eintrag einer hohen Nutzungsdichte wurde bei der Regionalplanung beantragt.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
3	Industriestrasse Ost	Im Zusammenhang mit der beantragten Aufhebung des Zentrumsgebiets gemäss regionalem Richtplan und der beabsichtigten Umlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» soll die Nutzungsdichte erhöht werden können.	Im betroffenen Gebiet beträgt die Nutzungsdichte 2023 knapp 190 Einwohner + Beschäftigte / ha, was bereits einer hohen Nutzungsdichte entspricht. Der Eintrag einer hohen Nutzungsdichte wurde bei der Regionalplanung beantragt. Die Entlassung aus dem Zentrumsgebiet gemäss regionalem Richtplan, die einen minimalen Wohnanteil von 25% erfordert, wurde ebenfalls beantragt.

3.9.3 Massnahmen

In den kommunalen Verdichtungsgebieten sind geeignete Grundmasse in Abstimmungen mit den umgebenden Arealentwicklungen und den gegebenen Dichtezielen (bauliche Dichte/Nutzungsdichte) festzulegen.

Inbesondere in diesen Gebieten sind die Abhängigkeiten von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder vom entstehenden Mehrverkehr zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Verdichtung bedingt eine adäquate Planung. Für die Entwicklung sind vertiefte spezifische Planungsverfahren mit qualifizierten Fachpersonen durchzuführen. Der Aufgabe entsprechend sind adäquate, qualifizierte Verfahren wie Studienauftrag, Machbarkeitsstudien, Projektwettbewerb o.Ä. durchzuführen/anzustreben.

Im Gebiet 3 «Industriestrasse Ost» sind in der Bau- und Zonenordnung zu Gunsten der Umlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» geeignete Dichtebestimmungen vorzusehen, die eine hohe Nutzungsdichte ermöglichen. Dabei ist auch der Eintrag «Eignungsgebiet für Hochhäuser» zu berücksichtigen. Der Eintrag der hohen Nutzungsdichte wurde bei der Regionalplanung für die Gebiete «Industriestrasse Ost» und «Industriestrasse Mitte» beantragt.

Verschiedene Gebiete in Volketswil und in Kindhausen weisen im Bestand eine höhere Nutzungsdichte auf, als dies in der regionalen Richtplanung abgebildet ist. Bei der Regionalplanung wurde auch für diese Gebiete eine Bereinigung der Nutzungsdichten beantragt.

3.10 Sensible Hanglage

3.10.1 Ziele

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

3.10.2 Karteneinträge

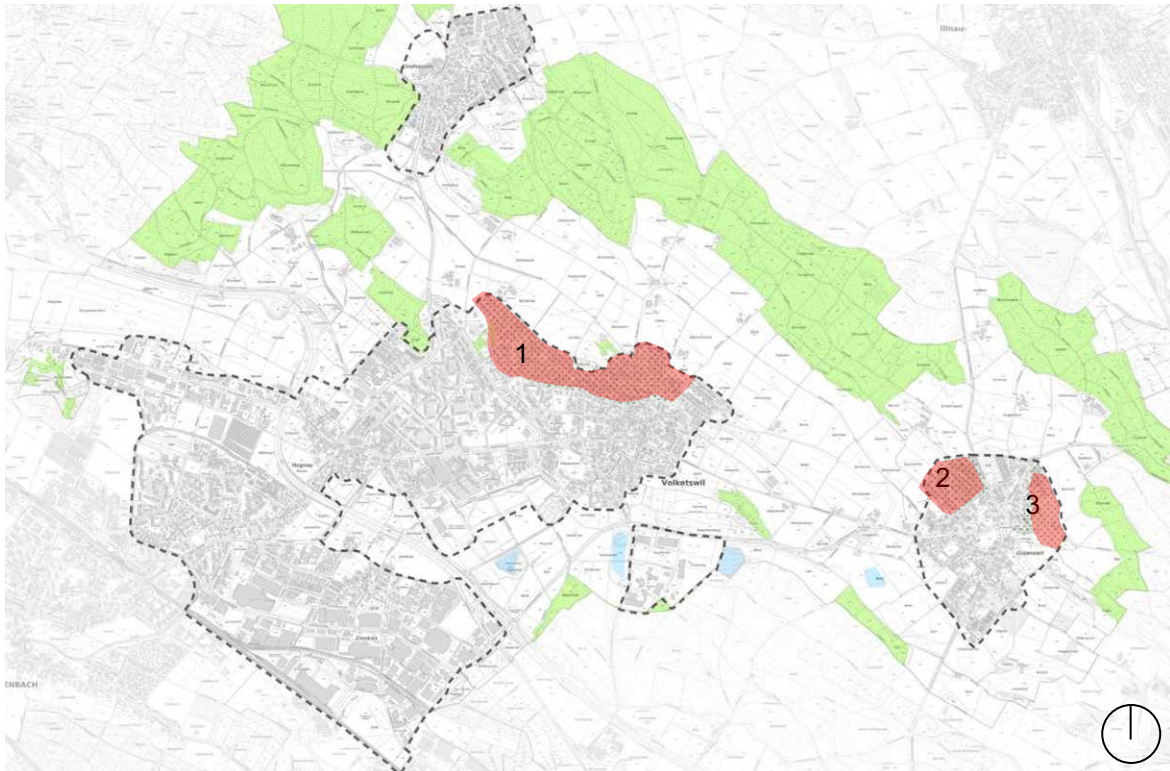


Abb. 13 Übersicht Karteneinträge «Sensible Hanglage» (rot hinterlegt)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Huzlen	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	Siehe auch «Gestaltung Siedlungs-ränder» Kapitel 4.4
2	Gutenswil Nübruch	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	Siehe auch «Gestaltung Siedlungs-ränder» Kapitel 4.4
3	Gutenswil Luegisland	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	Siehe auch «Gestaltung Siedlungs-ränder» Kapitel 4.4 siehe Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» (BZO)

3.10.3 Massnahmen

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

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

3.11 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

3.11.1 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 diesem Ziel ist der Kanton dabei eine Revision des Planungs- und Baugesetzes für die «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» zu erarbeiten. Zudem sind weitergehende Anpassung der Pflanzabstände gegenüber Strassen und privaten Drittgrundstücken auf übergeordneter Ebene beabsichtigt.

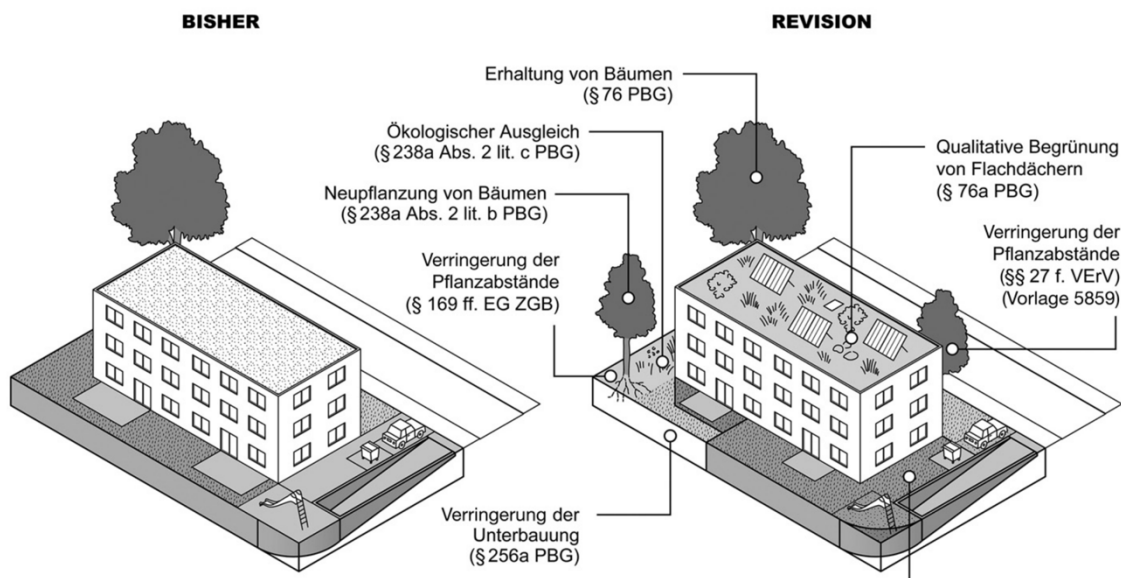


Abb. 14 Darstellung gemäss Antrag des Regierungsrates vom 14. September 2022 zu Änderung vom PBG, EG ZGB, VErv; laufendes Verfahren; Klimaangepasste Siedlungsentwicklung,

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.

Die Verankerung von entsprechenden Grundlagen im kantonalen Planungs- und Baugesetz ist im Gange.

3.11.2 Ziel

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

3.11.3 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 Grünflächenziffer in Bauzonen
- Schutz von Bäumen (z.B. ab einem bestimmten Stammdurchmesser, Baumschutzgebiete)
- Genügende Überdeckung von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten
- Verstärkte Durchgrünung des Siedlungsgebiets
- 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.

3.12 Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich

3.12.1 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.¹

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

3.12.2 Massnahmen

Mit der fortschreitenden Siedlungsentwicklung geraten die Biodiversität und die Landschaftsqualität 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 themenspezifischen Beratungen anzubieten. Beispielsweise:

- Fortschreibung Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Forderung von angemessenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen
- Massnahmen zur Förderung von abwechslungsreichen und hochwertig gestalteten Siedlungsrändern
- Förderung von vielfältigen und naturnah gestalteten Grün- und Gewässerräumen
- Massnahmen zur Erhöhung des Bestands von standortgemässen Bäumen
- Allgemeine Anforderungen an die Aussenraumgestaltung (Versiegelung, Bepflanzung etc.)
- Einführung von allgemeinen Bestimmungen zu Lichtemissionen, Vogelschutz.

¹ «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet» Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden, Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2022

3.13 Kaltluftströme

Ausgangslage Auf dem Gemeindegebiet sind kaum grössere Kaltluftvolumenströme, wie beispielsweise im Raum des Greifensees, vorhanden. Aufgrund der lockeren Baustruktur in den Hanglagen werden die Fallwinde von Gutenswil und von der Hutzlen kaum negativ beeinflusst. Eine starke Wärmebelastung in der Gemeinde besteht insbesondere im Bereich der Industriestrasse, welche u. a. durch die starke Versiegelung ausgelöst wird. Zentral für die Kaltluftzufuhr in dieses Gebiet ist die Freihaltung im Bereich Gries und Weid. Aufgrund der leidlichen schwachen Windgeschwindigkeit und den grossflächigen Wärmeinseln fliesst nur ein geringer Anteil an Kaltluft in dieses Gebiet.

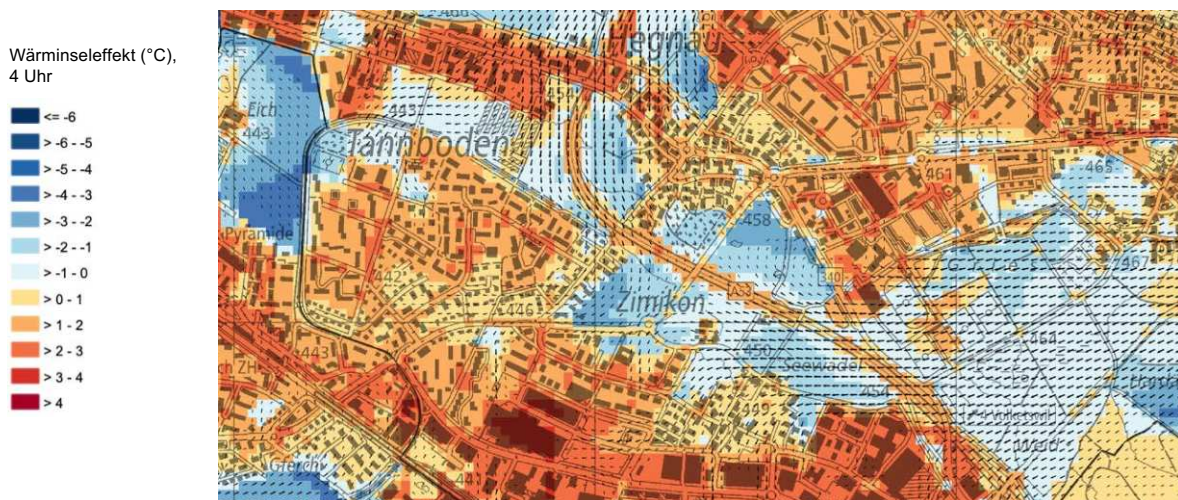


Abb. 15 Ausschnitt Klimaanalysekarte: Fallwindrichtungen (kleine Pfeile) und Wärmeinseleffekt²; Januar 2023; www.maps.zh.ch

Massnahmen Die vorhandene Durchlüftungssachse soll durch Neubauten möglichst nicht behindert resp. eine Verdichtung in diesen Gebieten ist zu vermeiden.

Die klimawirksamen Freiflächen sind zu erhalten und insbesondere in den Industriegebieten in Abstimmung mit den Grundstücksnutzungen weiterzuentwickeln resp. zu schaffen.

Bei Transformationen von Gebieten mit starker Wärmebelastung (Zürcherstrasse und Industriestrasse) sind Massnahmen zu treffen, die der Hitzeminderung beitragen und die Aufenthaltsqualität fördern.

² Der nächtliche Wärmeinseleffekt zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Die mittlere Lufttemperatur (4Uhr) innerhalb des Kantonsgebietes liegt bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei 16.3 °C

3.14 Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Siedlung

Zu den folgenden Themen sind ergänzende Vorgaben aus den kantonalen und regionalen Richtplänen, die plangrafisch übernommen werden:

- Zentrumsgebiet
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Niedrige bauliche Dichte
- Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen

Beantragte Änderungen an der übergeordneten Richtplanung sind in den Themenblättern und im Kapitel 7 beschrieben.

4 LANDSCHAFT

4.1 Freihalte- und Erholungsgebiet

4.1.1 Ziele

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

- Parkanlagen
- Sportanlagen
- Familiengartenareale
- Naturschutzobjekte
- o.Ä.

4.1.2 Karteneinträge

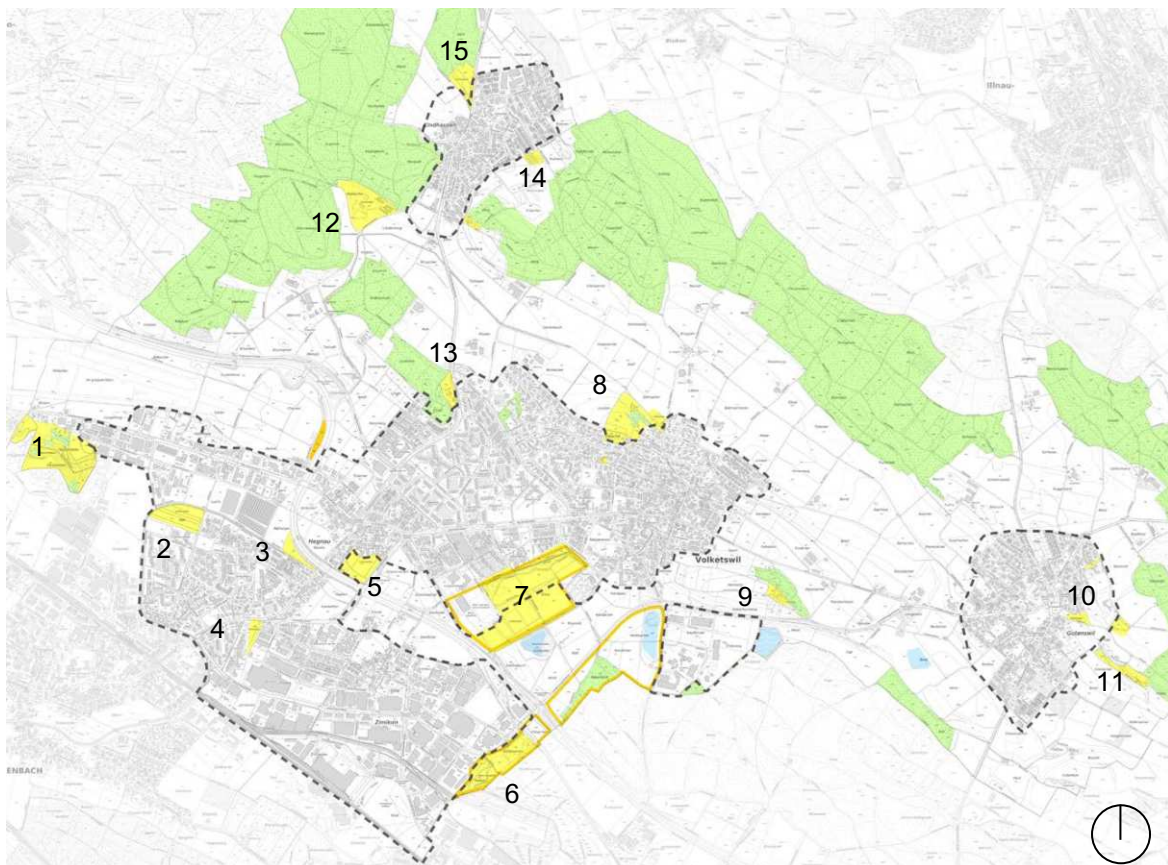


Abb. 16 Übersicht Karteneinträge «Freihalte- und Erholungsgebiet»

Weitere, kleinräumigere Freihalte- und Erholungsgebiete sind in der Gemeinde vorhanden, sind auf dieser Stufe von untergeordneter Bedeutung und werden aus diesem Grund nicht namentlich bezeichnet und beschrieben.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Chrutzelriet	Erhalt und Stärkung des Freihaltegebiets Abstimmung Interessen Naturschutz zu Anliegen Mischgebiet Abstimmung Nutzungsplanung (Zonen) auf Naturschutzobjekt (insb. Chrutzelriet)	Naturschutzgebiet Verordnung zum Schutz des Chrutzelriets in Schwerzenbach und Volketswil (Änderung), Verfügung vom 25. August 2016 betreffend Reduktion des Naturschutzzone IIA
2	Familiengärten Hellwis	Erhalt des Familiengartenareals	
3	Reservoir	Erhalt des Reservoirs mit den zugehörigen Freiflächen	
4	Familiengärten «sechs Jucharten»	Erhalt der Familiengärten	
5	Familiengärten «Chammwisen»	Erhalt der Familiengärten	
6	Matten / Wasenweg	Erhalt Naturschutzgebiet und Erholungsnutzungen	Masterplan 2050 „Raum Uster Volketswil“ Freiraumachse Volketswil-Greifensee Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
7	Gries	Erhalt und Förderung der öffentlichen Parkanlage mit Sportstätten und Aufenthalts- und Erholungsbereichen sowie Fliess- und Stillgewässer	Regionales Sportstättenkonzept Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Überkommunale Naturschutzzone
8	Räbacher	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts	Aussichtsschutz Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
9	Homberg	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts	Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
10	Eggasse	Erhalt des kommunalen Naturschutzobjektes	Aussichtsschutz Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
11	Rebenweg	Erhalt des kommunalen Inventarobjektes	Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
12	Schwimmbad Waldacher	Erhalt der Schwimmbadanlage	
13	Berg	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts mit Infrastruktur	Aussichtsschutz Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)
14	Familiengärten «Pünt»	Erhalt des Familiengartenareals	
15	Familiengärten «Schiterbüchliweg»	Erhalt des Familiengartenareals	Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)

4.1.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Zonen (Erholungs- und Freihaltezonen) im Zonenplan und zielgerichtete Bestimmungen zur Bebaubarkeit in der Bau- und Zonenordnung.

Die Erholungsgebiete sind für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gut an das Verkehrsnetz 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 der Gestaltung der Frei- und Erholungsflächen sind auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen und zu stärken.

4.2 Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee

4.2.1 Ziele

Zwischen dem Ortsteil Volketswil und dem Landschaftsraum des Greifensees soll über unterschiedliche bauliche und landschaftliche Strukturen hinweg eine Freiraumverbindung hergestellt werden. Die überkommunalen Teilräume sollen durch die Massnahme besser lesbar und allfällige künftige Verkehrsanlagen integriert werden.

4.2.2 Karteneinträge

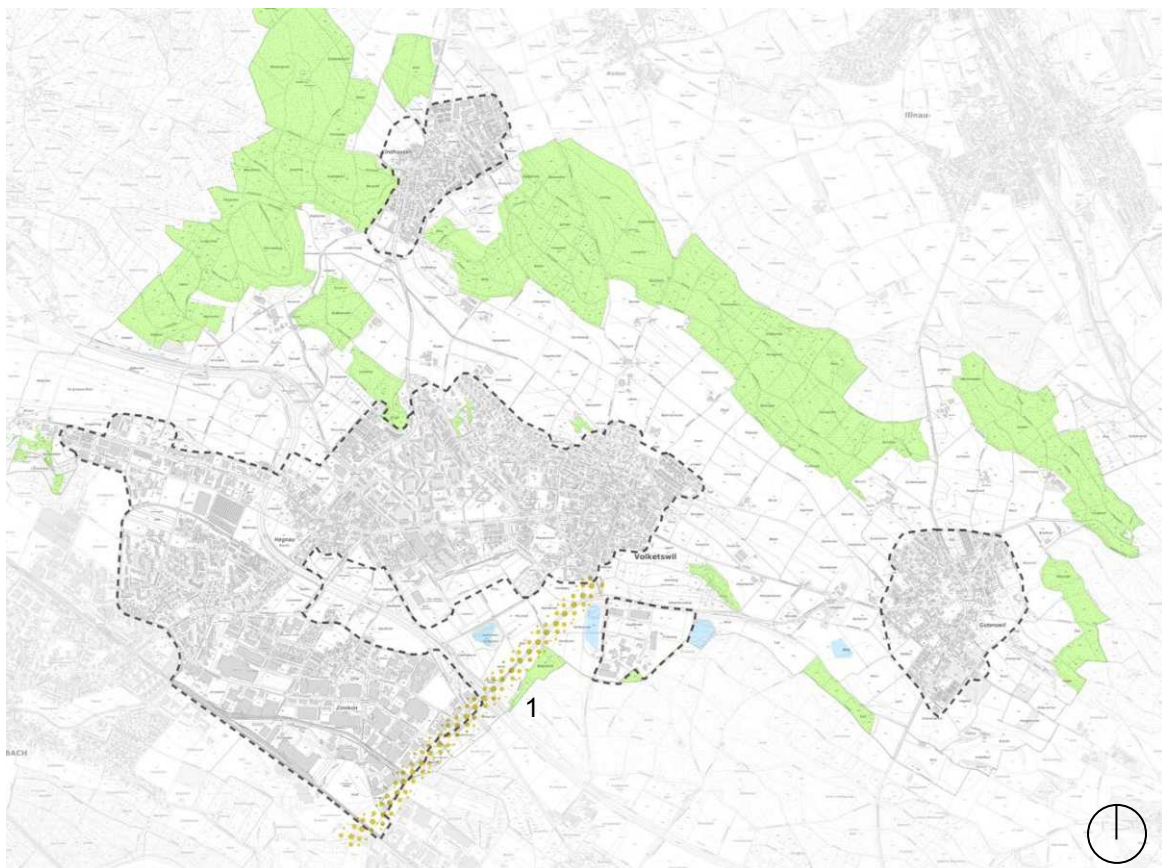


Abb. 17 Übersicht Karteneinträge «Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Volketswil/Gries/Industrie/Milandia Nord	Zwischen dem Ortsteil Volketswil und dem Landschaftsraum des Greifensees soll über unterschiedliche bauliche und landschaftliche Strukturen hinweg eine Freiraumverbindung hergestellt werden.	Masterplan 2050 „Raum Uster Volketswil“; Freiraumachse Volketswil-Greifensee Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005) Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)

4.2.3 Massnahmen

Die Gemeinde setzt sich in überkommunalen Projekten für die Umsetzung der Gesamtidee der Freiraumachse ein.

Die zusammenhängende Freiraumverbindung ist basierend auf verschiedenen kleinräumigeren und projektbezogenen Massnahmen zu erreichen wie beispielsweise:

- Revitalisierung Guntenbach
- Autobahnüberdeckung
- Strassenbegleitende Gestaltung/Bepflanzung (Umfahrungsstrasse, evtl., «Neue Greifenseestrasse»)
- Einwirken bei Bauprojekten in Industrie- und Erholungszone oder «Hardächer»
- Verankerung in allfälligen Sondernutzungsplanungen (z.B. Milandia Nord)
- Umsetzung mittels erweiterter Freihaltezonen
- Entwicklung Gesamtprojekt «Freiraumachse» mit etappenweiser Umsetzung im Anschluss an den Griespark

4.3 Aussichtspunkt

4.3.1 Ziele

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

4.3.2 Karteneinträge

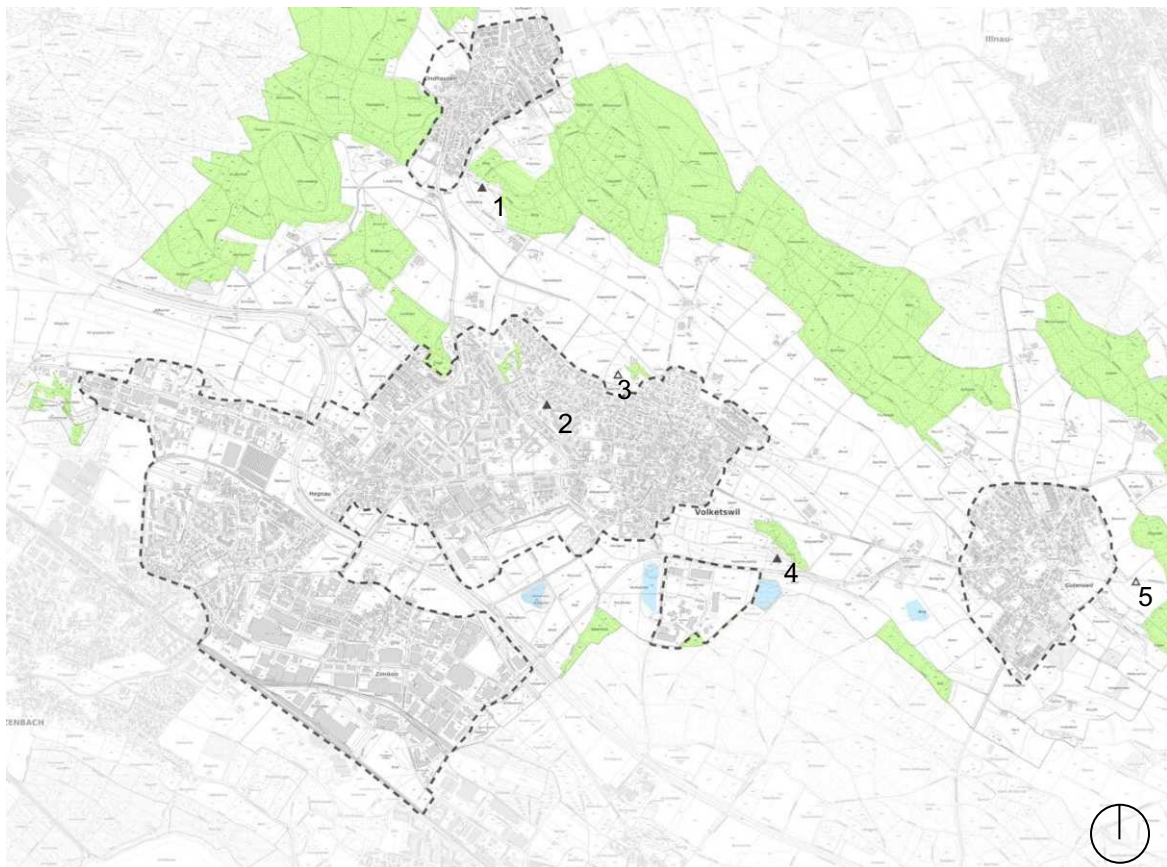


Abb. 18 Übersicht Karteneinträge «Aussichtspunkt»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Berg, Kindhausen	Erhalt der Aussicht	Gemäss Bestandesaufnahme zum Landschaftsentwicklungskonzept 12.06.2008
2	Gugel	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz, BZO
3	Huzlen	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz, regionaler Richtplan

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
4	Homberg	Erhalt der Aussicht	Gemäss Bestandesaufnahme zum Landschaftsentwicklungskonzept 12.06.2008
5	Egg	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz, BZO regionaler Richtplan

4.3.3 Massnahmen

Die Aussichtspunkte sind in der Nutzungsplanung mit geeigneten Instrumenten zu sichern. Dabei stehen die bestehenden Ergänzungspläne und die Zonenzuteilung der Freihaltezone im Vordergrund.

Nebst den beiden Aussichtspunkten gemäss dem regionalen Richtplan «Huzlen» und «Egg» sind im Zonenplan der kommunale Aussichtspunkt «Gugel» sowie im Landschaftsentwicklungskonzept 2 weitere Aussichtspunkte dargestellt. Für letztere sind aufgrund ihrer Lage ausserhalb der Bauzone keine weiteren Schutzanforderungen (Aussichtsschutz) definiert.

Durch den Anschluss an die übergeordneten und kommunalen Fuss- und Wanderwege sowie einer geeigneten Ausstattung, die zum Verweilen einlädt, werden die Aussichtspunkte erlebbar.

4.4 Gestaltung Siedlungsråder

4.4.1 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.

4.4.2 Karteneinträge

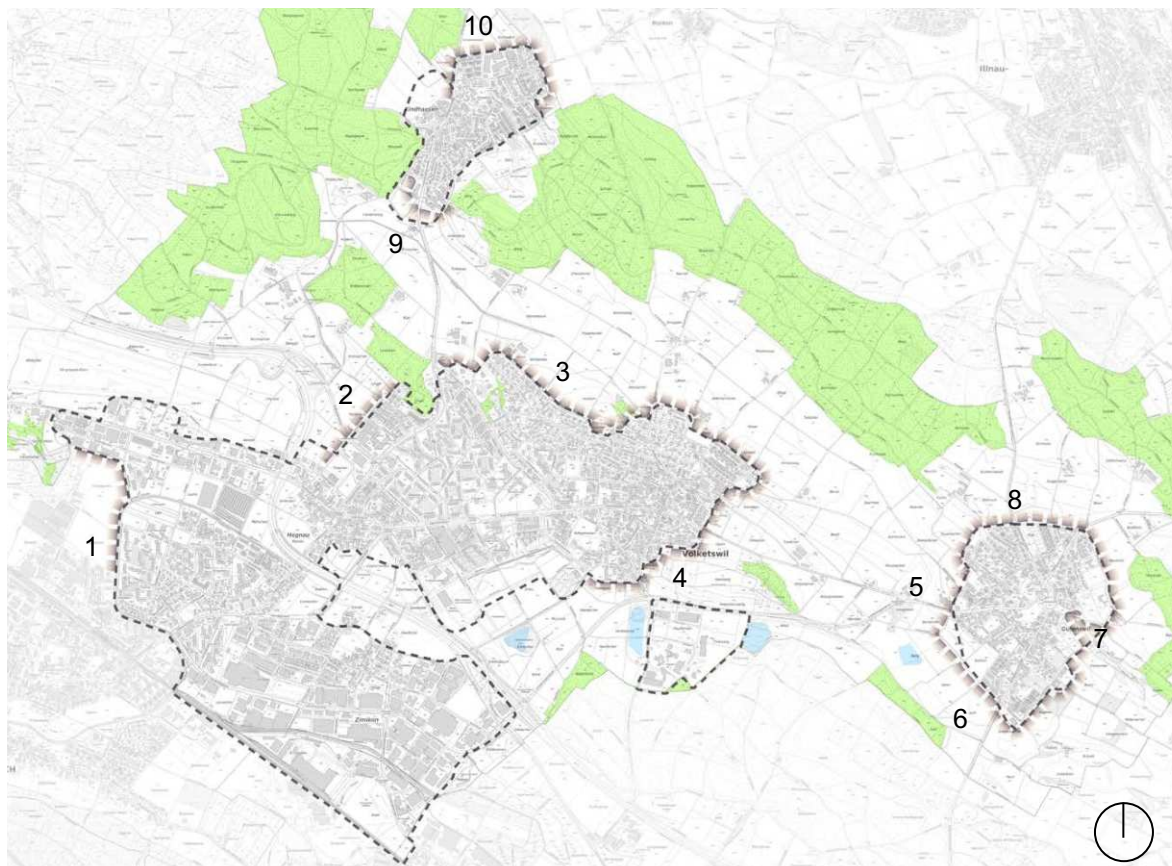


Abb. 19 Übersicht Karteneinträge «Siedlungsråder»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Dammboden / Eich	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet, in Abstimmung auf Gewässerrevitalisierung Chimlibach und Naturschutzgebiet.	Gewässerrevitalisierung Chimlibach Naturschutzgebiet Chrutzelriet
2	Tolacker / Herenweg	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet	

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrt	
3	Huzlen	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs von der Landwirtschaft zum locker bebauten Wohngebiet.	Aussichtspunkt
4	Volketswil Ost	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrten.	
5	Gutenswil West	Erhalt eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Siedlungsgebiet mit Ortseinfahrt	
6	Gutenswil Süd	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrt	
7	Gutenswil Ost, Luegislandstrasse	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseingang	Gestaltungsplanpflicht Luegisland (BZO)
8	Gutenswil Nord	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrten	
9	Kindhausen Süd	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
10	Kindhausen Nord	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	

4.4.3 Massnahmen

Die Ziele können mittels der Festlegung von spezifischen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden. Beispielsweise mittels konkreter «Weiterer Bestimmungen».

In Gebieten, welche noch nicht bis zum dargestellten Siedlungsrand ausgebaut sind, haben sich die Massnahmen auf den jeweils rechtsgültigen Bauzonenrand zu beziehen.

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

4.5 Optimierung der Verträglichkeit Siedlung / Verkehr

4.5.1 Ziele

In den bezeichneten Bereichen sollen Massnahmen getroffen werden, mit denen die heutige Trennung des Gemeindegebiets durch die Nationalstrasse partiell aufgehoben oder gemindert wird. Die Massnahmen sollen den Lärm deutlich reduzieren, eine landschaftliche Verbindung herstellen und langfristig einen Zusammenschluss der Ortsteile ermöglichen.

4.5.2 Karteneinträge

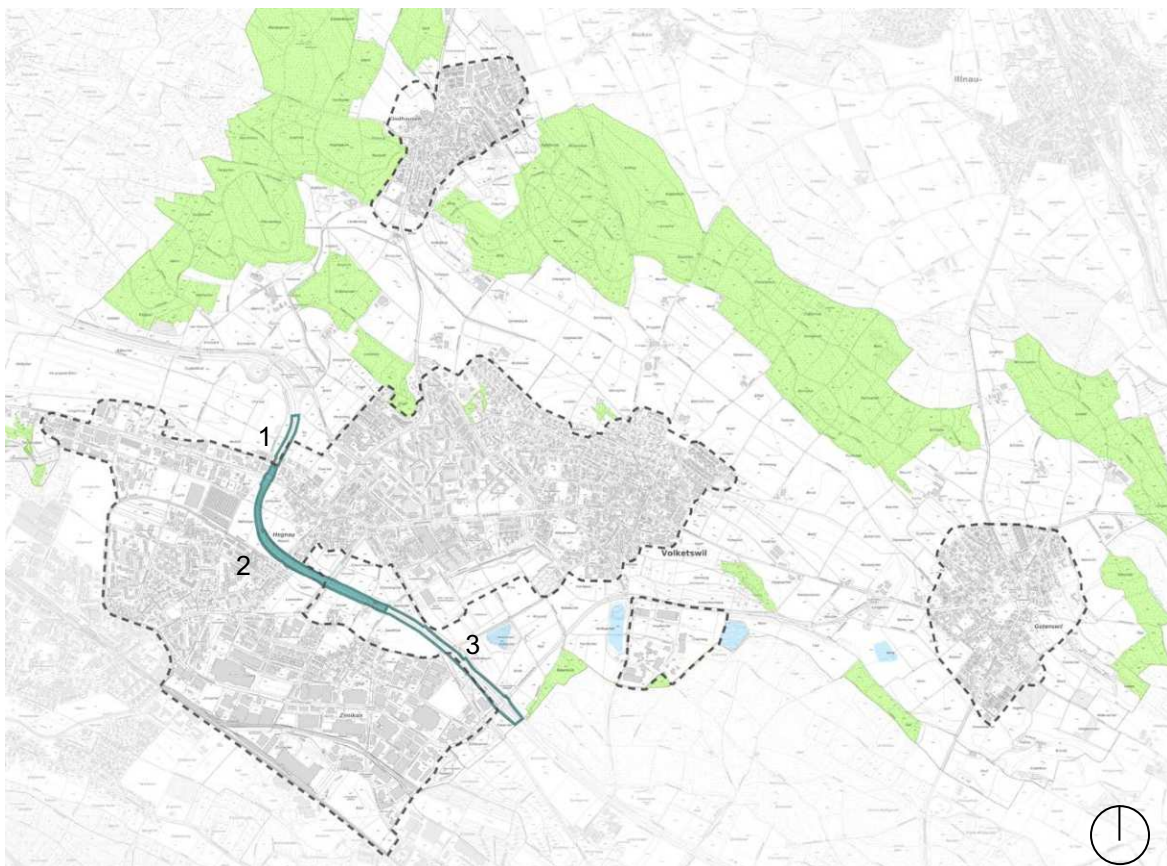


Abb. 20 Übersicht Karteneinträge «Optimierung der Verträglichkeit Siedlung/Verkehr»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Abschnitt Flugplatz	Umsetzung ausserhalb des Einflussbereichs der aktuellen Revision	Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf
2	Abschnitt Hegnau / Zimikon	Prioritäre Umsetzung anstreben	
3	Abschnitt Gries	Umsetzung grossteils ausserhalb des Einflussbereichs der aktuellen Revision	Masterplan 2050 Raum Uster Volkerswil

4.5.3 Massnahmen

Die Gemeinde wirkt im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine Umsetzung ein. Im Vordergrund steht die partielle Überdeckung der Nationalstrasse im Abschnitt 1 «Hegnau/Zimikon».

Für eine Umsetzung der Infrastrukturüberdeckung sind Anträge an die übergeordnete Planungsträger zu stellen.

Massnahmen zur Umgestaltung/Aufwertung von weiteren Strassenräumen im Siedlungsgebiet sind ebenfalls zu überprüfen. Die entsprechenden Strassen, einzelne Strassenabschnitte oder Aufenthaltsorte sind im kommunalen Verkehrsplan bezeichnet.

4.6 Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft

Zu den folgenden Themen gelten ergänzende Vorgaben aus den kantonalen und regionalen Richtplänen, die plangrafisch übernommen werden:

- Landwirtschaftsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Landschaftsförderungsgebiet
- Materialgewinnungsgebiet
- Gewässerrevitalisierung
- Hochwasserrückhaltebecken
- Vernetzungskorridor

5 KAPAZITÄTSABSCHÄTZUNG

5.1 Bisherige Entwicklung

Bevölkerung

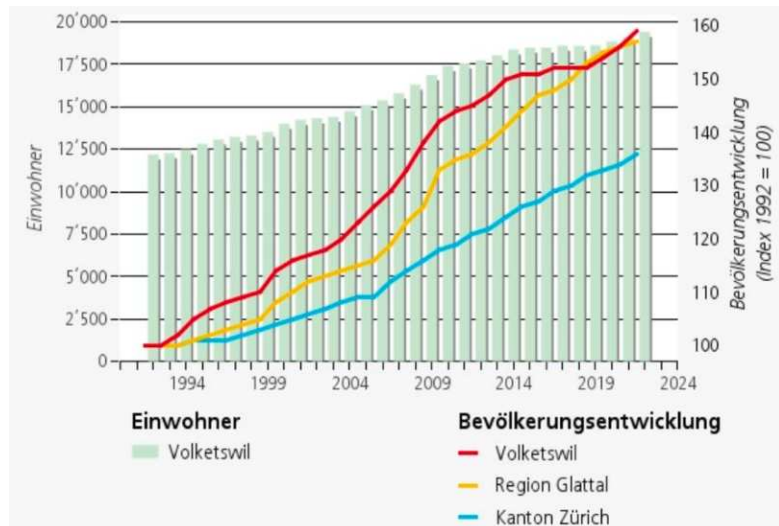


Abb. 21: Bevölkerungszahlen 1991 - 2022, gemäss Statistisches Amt Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, September 2023

Die statistischen Angaben zu Volketswil zeigen ein Bevölkerungswachstum in den Jahren 1985 bis 2022 von 11'000 auf rund 19'420 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis zum Jahr 2010 hat die Bevölkerung in Volketswil gegenüber dem Kanton oder Region Glattal überdurchschnittlich zugenommen. Zwischen 2013 und 2020 wird gegenüber dem früheren, kommunalen Wachstum und dem regionalen Durchschnitt eine geringere oder gleiche Zunahme der Bevölkerung festgestellt. In den letzten beiden Jahren sind vergleichsweise wieder mehr Personen nach Volketswil gezogen.

Beschäftigte Die Beschäftigtenzahl ist von 1985 bis 2011 um 5'553 gestiegen, womit eine Verdoppelung stattgefunden hat. 2021 betrug die Zahl der Beschäftigten 11'534.

Damit ist die Zunahme der Beschäftigten vergleichbar mit dem regionalen Durchschnitt. Seit 2019 hat die Beschäftigtenzahl in Volketswil stagniert.

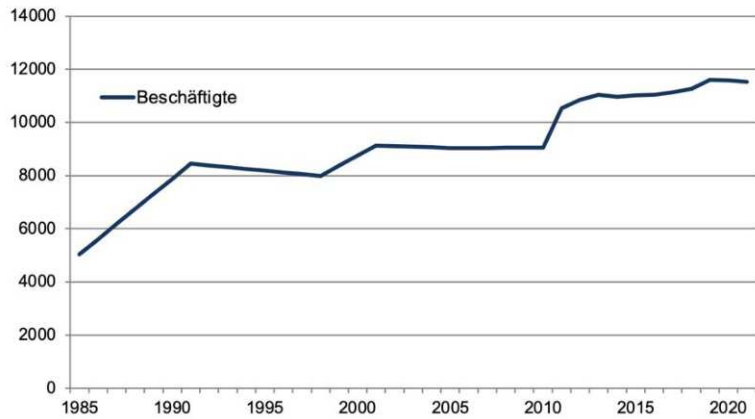


Abb. 22 Beschäftigtenzahlen, gemäss Amt für Statistik, September 2023 und statistische Jahrbücher

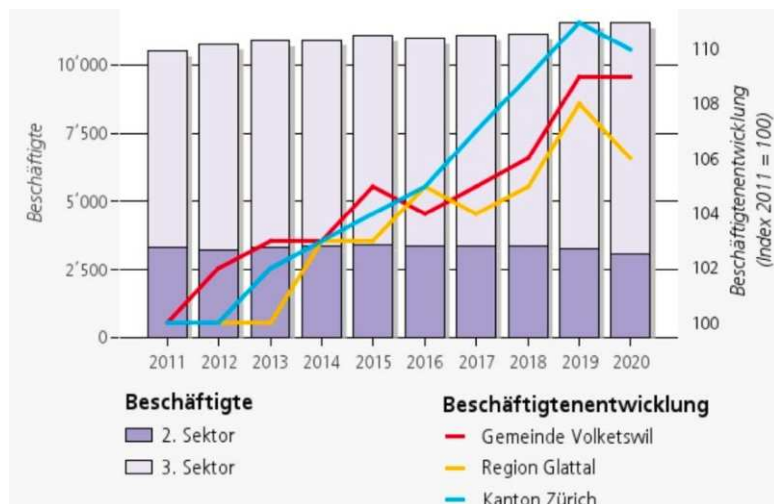


Abb. 23 Auszug Faktenblatt, Gemeinde Volketswil, Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020, Amt für Raumentwicklung, September 2023

Baulandreserven

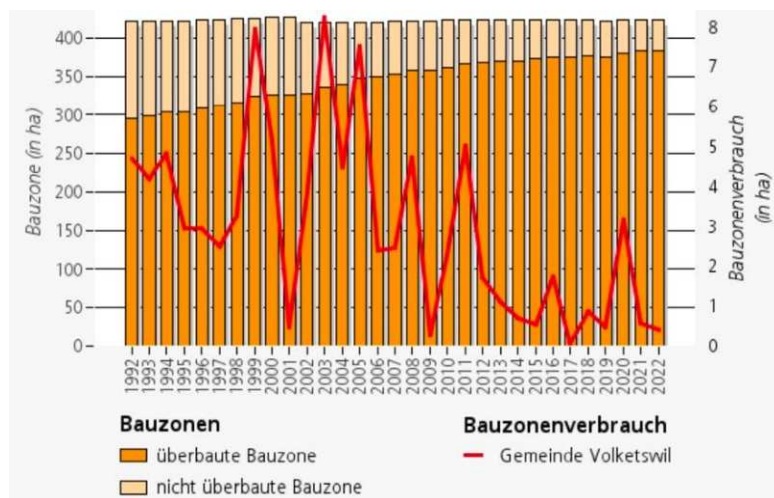


Abb. 24: Auszug Faktenblatt, Gemeinde Volketswil Bauzonenentwicklung 1991 – 2021; Amt für Raumentwicklung, September 2023

Im Jahr 2021 bestand eine Baulandreserve von ca. 37 ha³. Die zur Verfügung stehende Baulandfläche ist seit 1990 ungefähr gleich gross bei ca. 423,6 ha. Zwischen 2001 und 2021 hat die Baulandreserve um rund 64 ha abgenommen. In dieser Zeit ist die Einwohnerzahl um 4'870 und die Zahl der Beschäftigten um ca. 2'450⁴ angestiegen. Mit dieser Entwicklung war auch ein Anstieg der Nutzungsdichte von ca. 55 Einwohner + Beschäftigte / ha (E+B/ha) zu ca. 80 E+B/ha verbunden.

Generell kann festgestellt werden, dass Siedlungstypologien von sehr unterschiedlicher Dichte vorhanden sind, von Einfamilienhaus bis Grossstrukturen mit einzelnen Hochhäusern. Die Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets können nicht in einer bestimmten Zonenart festgestellt werden, auch sind die noch unbebauten Grundstücke nicht in einem zusammenhängenden Gebiet zu finden, sondern sind im Siedlungsgebiet, wie nachfolgend dargestellt, verteilt. Kindhausen weist praktisch keine unbebauten Grundstücke mehr auf.

Die Bauzonen weisen eine Fläche von ca. 423.2 ha auf. Davon sind ca. 37 ha⁵ nicht überbaut. Die Baulücken können wie folgt zusammengefasst werden.

	Fläche (ha)
Zone für öffentliche Bauten	2.6
Industriezonen Milandia Nord und Hard	10,6
Juch / Zürcherstrasse	3.1
weitere Einzelgrundstücke	21.1
Total	37.4

Der Überbauungsgrad liegt bei ca. 90% (dies entspricht in etwa dem regionalen/kantonalen Schnitt). Der Ausbaugrad liegt mit rund 60%⁶ etwas unter den regionalen und kantonalen Werten.

Durchschnittliche Nutzungsdichte

Ausgehend von den vorgehend genannten Zahlen beträgt die durchschnittliche Nutzungsdichte auf dem bebauten Bauland ca. **81** (Einwohner + Beschäftigte / ha).

³ Die nächste Überarbeitung des Baulückenplans ist mit der kommunalen Strategie gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft abzustimmen.

⁴ Gemäss Betriebszählung 2001

⁵ Gemäss statistischem Amt Kanton Zürich (2021), abgefragt 28.09.2023; gegenüber den statischen Daten werden die Flächen im Griespark und in Kindhausen (Parkplatz Freibad) nicht angerechnet; im Gebiet Juch / Zürcherstrasse sind nur die nicht bebauten Flächen berücksichtigt, Glashausbauten werden als bebaut betrachtet.

⁶ Gemäss Faktenblatt statistisches Amt Kanton Zürich, 28.09.2023

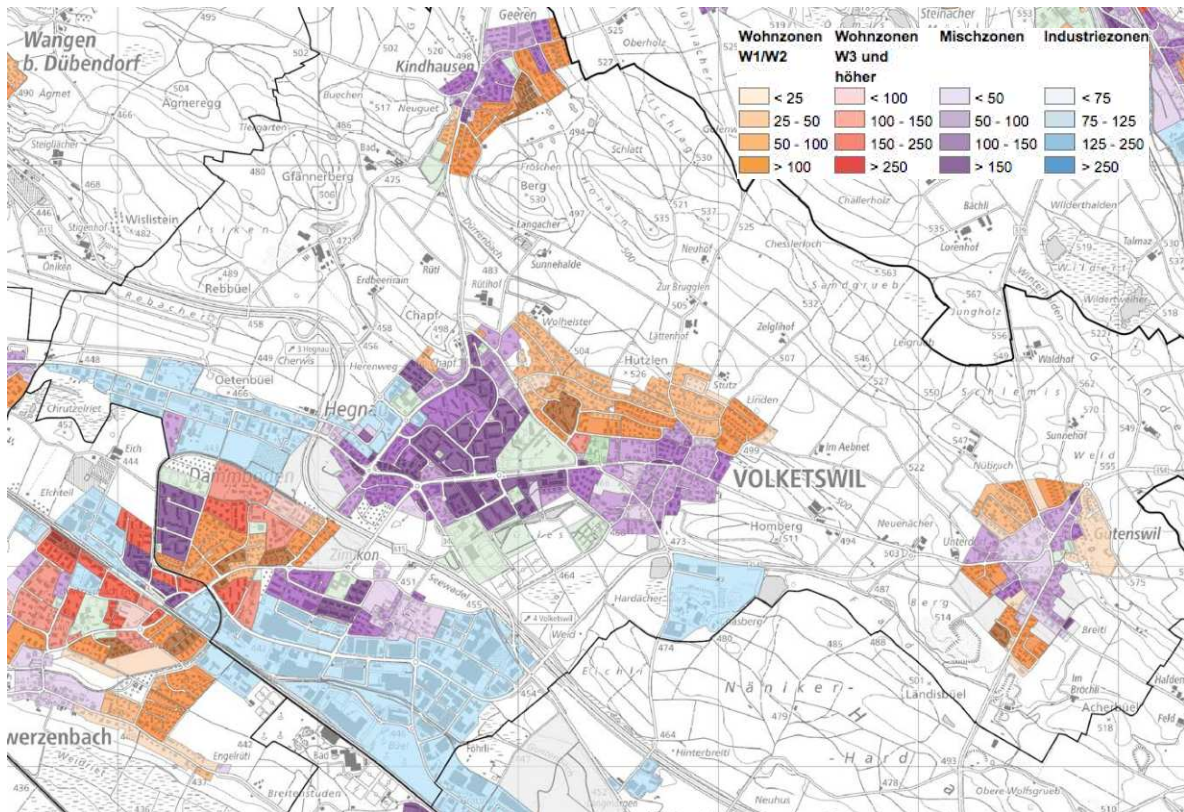


Abb. 25: Auszug Quartieranalyse; Quelle: www.maps.zh.ch, September 2023

5.2 Prognose Regionalplanung

Regionaler Richtplan
RegioROK

Der regionale Richtplan Glattal vom 14.02.2018 macht zum Bevölkerungswachstum und dem Anstieg von Beschäftigtenzahlen konkretere Prognosen.

	2016	2020	2030	Zunahme (Köpfe)	Zunahme (%)
Einwohner	18'499	20'300	23'500	5'001	27%
Beschäftigte	11'025	12'400	14'400	3'375	30 %
Total	29'524	32'700	37'900	8'287	28%

Bei den gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio ROK) prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen von 23'500 + 14'400 (E+B) und bei vollständig bebauten Bauzonenflächen wird bis 2030 eine durchschnittliche Nutzungsdichte von ca. 90 E+B/ha erreicht.

Gemäss RegioROK rechnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) bis 2030 mit einer Zunahme von 27% der Bevölkerung und von 11% bis 30% der Beschäftigten.

5.3 Vorhandene Potenziale

Vorgehen Als Grundlage für die Kapazitätsabschätzung im Bestand werden die Zahlen der vorhandenen Einwohnenden und Beschäftigten mit den Kapazitäten gemäss der heute geltenden Bau- und Zonenordnung verglichen. Diese Abschätzung bezieht sich auf Gebiete, denen ein gewisses Potenzial zugewiesen wird (vgl. Anhang A 2, Grundnutzung und Quartiereinteilung). Ausserhalb dieser Gebiete wird davon ausgegangen, dass keine für die Kapazitätsabschätzung ausschlaggebende Bautätigkeit stattfinden wird. Mutmassliche Kapazitäten, die aus weitergehenden Planungen wie zum Beispiel «Räumlichen Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung» werden darin nicht eingerechnet.

Die Werte der Nutzungsdichte E+B/ha (Einwohnende + Beschäftigte / ha) werden auf den Leitfaden der Baudirektion «Dichtevorgaben Umsetzen» sowie auf die bestehenden Nutzungsdichten abgestützt. Damit wird die Prognose gegenüber den Dichtevorgaben gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept verfeinert.

Eine Berechnung aufgrund der Geschossflächenreserven wurde nicht vorgenommen.

Bevölkerungs-Potenziale gemäss bestehender BZO In den bestehenden Bauzonen werden ausgehend von diesen Werten folgende Potenziale festgestellt:

Gebiet	Einwohnende ca.
Dammboden / Hegnau Süd	440
Zimikon / Industrie	110
Volketswil / Hegnau Nord	490
Kindhausen	10
Gutenswil	360
Summe	1'410

5.4 Potenziale kommunaler Richtplan Siedlung

Vorgehen Im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung wurde eine grobe Kapazitätsabschätzung vorgenommen, die auf der räumlichen Entwicklungsstrategie beruht und im laufenden Prozess verfeinert wurde. Dies, um einen Vergleich mit den Prognosewerten der Regionalplanung zu ermöglichen. Als Grundlage für die mutmasslichen Referenzwerte wurden

Siedlungstypologien und Dichtestufen entsprechend des „räumlichen Entwicklungskonzepts Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung“ als Referenzgrössen eingesetzt.

Für weitere Gebiete wurden ebenfalls Vergleichswerte gemäss dem Leitfaden der Baudirektion «Dichtevorgaben umsetzen» verwendet. In der Phase der Erstellung der nachfolgenden planungsrechtlichen Instrumente sind diese Referenzgrössen weitergehend zu überprüfen.

In der Kapazitätsabschätzung werden folgende Potentiale berücksichtigt:

- vorhergehende Entwicklungsstudien
- Potentiale in Gebieten, für die Änderungen geprüft worden sind
- Baulücken

Potentiale auf weiteren, bereits bebauten Einzelgrundstücken und kleinere Baulücken werden nicht in die Abschätzung einbezogen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Potentiale nur in Einzelfällen durch die Eigentümer aktiviert werden und nicht ausschlaggebend für die Kapazitätsberechnung der kommunalen Richtplanung sind.

Bevölkerungs-Potentiale
gemäss kommunalem Richtplan

Für die Gebiete, die in Bauzonen liegen, wurden folgende zusätzliche Bevölkerungspotenziale berechnet:

Gebiet	Einwohner ca.
Damboden / Hegnau Süd	3'780
Zimikon / Industrie	2'140
Volketswil / Hegnau Nord	390
Gutenswil	340
Kindhausen	40
Summe	6'690

Aufgrund der getroffenen Annahmen für die beabsichtigte Entwicklung wird eine Bevölkerungskapazität von gesamthaft **6'690** Personen berechnet. Davon weisen die Baulücken in diesen Gebieten ein Potenzial von 1'670 Einwohner auf.

Das Potenzial von rund 5'020 Personen befindet sich auf heute bereits bebauten Grundstücken. Für die Aktivierung des Potenzials ist eine Anpassung/Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung und der geltenden nutzungsplanerischen Vorgaben erforderlich. Bei Transformationen werden hohe qualitative Anforderungen gestellt (vgl. Ziffer 3.8 «Transformation»).

Im Gebiet Juch, das heute in einer Arbeitszone liegt und einer Wohn- oder Mischzone zugeteilt werden müsste, ist das grösste Potenzial vorhanden. Auf einem Teil des Gebiets sind Folientunnels vorhanden und teilweise ist es nicht bebaut. Es wird insgesamt ein Potenzial für rund 1'700 Bewohnerinnen und Bewohner festgestellt. Für eine entsprechende Entwicklung müsste auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sichergestellt werden.

Bevölkerungs-Potenzial
im Siedlungserweiterungsgebiet

Für das Siedlungserweiterungsgebiet (vgl. Ziffer 3.1) wurden in Anlehnung an die vorgehend aufgeführten Werte, der Situation angepasste, denkbare Werte eingesetzt. Es werden folgende Potenziale berechnet:

Gebiet	Einwohner ca.
Dammboden / Hegnau Süd	650
Zimikon / Industrie	0
Volketswil / Hegnau Nord	80
Gutenswil	360
Kindhausen	0
Summe	1 100

Damit die Kapazitäten in Reservezonen genutzt werden können, sind Einzonungen vorzunehmen. Insbesondere die Reservezonen in Hegnau Süd⁷ sind für die ortsbauliche Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung und sie beinhalten massgebliche Bevölkerungskapazitäten (ca. 650 Personen). Die Grösse dieser Areale begünstigt eine gesamthafte und qualitätsvolle Planung.

Kapazitäten in Industriezonen

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete an der Industrie- und Zürcherstrasse sind weitgehend überbaut oder werden spezifisch genutzt (Parkplätze, BMX Bahn etc.). Grössere Baulücken sind nur in den Gebieten Milandia Nord und Hard vorhanden. Eine Steigerung der Beschäftigtenzahl im Sinne der Regionalplanung erfordert die Entwicklung und Umstrukturierung und Verdichtung der genannten Areale. Dies soll auch mittels der Transformation der Gebiete «Industriestrasse Mitte»⁸ und «Industriestrasse Ost»⁹ erreicht werden. Die resultierende Anzahl Arbeitsplätze ist auch stark abhängig von der konkreten Nutzungsart (z.B. Dienstleistung, Lagerung).

⁷ vgl. Gebiete Nr. 1 und 3 gemäss Themenblatt «Siedlungserweiterung» Ziffer 3.1

⁸ vgl. Gebiet Nr. 5 gemäss Themenblatt «Transformation» Ziffer 3.8

⁹ vgl. Gebiet Nr. 2 gemäss Themenblatt «Arbeitsplatzgebiet» Ziffer 3.4

5.5 Fazit Kapazitätsabschätzung

Gesamtbeurteilung Aufgrund der vorgenommenen Abschätzung wird zusammenfassend festgestellt, dass mit den heute geltenden nutzungsplanerischen Vorgaben (BZO, Zonenplan etc.) insbesondere der Prognosewert von +4'100 Einwohnenden im Jahr 2030 nicht erreicht werden kann.

Auch dass die zusätzlichen 2'800 Beschäftigten bis 2030 in der Gemeinde Platz finden, wird heute nicht als realistisch erachtet. Dies steht in starker Abhängigkeit zur Umsetzung der vorhandenen Potenziale in den Gebieten Milandia Nord und Hard sowie den angesiedelten Betriebsarten.

Damit die entsprechenden Potenziale für die Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können, ist die Nutzungsplanung, gestützt auf die beschriebenen Massnahmen, der kommunalen Richtplanung anzupassen. Auch sind die Verkehrsanlagen und das Angebot des öffentlichen Verkehrs aufeinander abzustimmen.

Der Zeithorizont für das Erreichen der Prognosewerte steht in Zusammenhang mit den planerischen Prozessen sowie der Bereitschaft der Grundeigentümerschaften die entsprechenden Projekte anzugehen, da ein Grossteil des Potenzials im bereits bebauten Gebiet enthalten ist. Auch müssen die Transformationsprozesse für die Bevölkerung verträglich gestaltet werden und die kommunalen Infrastrukturen auf das Wachstum abgestimmt sein.

6 PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Allgemein Die kommunale Richtplanung umfasst eine breite Palette an beabsichtigten Massnahmen zu verschiedenen Themen und in allen Ortsteilen. Eine daraus folgende Entwicklung soll die regionale und kantonale Strategie unterstützen und gleichzeitig für die Bevölkerung der Gemeinde Volketswil vertretbar sein. Ebenso soll die kommunale Infrastruktur mit der Entwicklung schritthalten können. Entsprechend ist es beabsichtigt, die langfristige «Gesamtstrategie» in verschiedenen Revisionsphasen zu bearbeiten.

Zwischen Änderungen am Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, der Parkplatzverordnung und den Ergänzungsplänen bestehen Abhängigkeit. Diese sind bei einer Aufteilung in mehrere Revisionsphasen aufeinander abzustimmen.

1. **Priorität** In erster Priorität sollen jene Themen in die Nutzungsplanung überführt werden, die in Zusammenhang mit der Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzepts Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung stehen und sich entlang der Riedstrasse bis zum Areal Juch und dem westlichen Teil des Arbeitsplatzgebiets Industrie-strasse.

Ebenso werden die Siedlungserweiterungen in folgenden Gebieten als prioritär eingestuft:

- «Wässerwisen»
- «Gutenswil» (Schulhaus)
- «Leematen»
- «Müllwisen»

Im Zusammenhang den erforderlichen Änderungen am Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung ist zu prüfen, inwiefern bereits in einem ersten Revisions-schritt weitere qualitätssichernde Bestimmungen eingeführt werden sollen.

Die Einführung weitergehender Bestimmungen zum Klimaschutz stehen in Abhängigkeit mit der laufenden Revision des Planungs- und Baugesetzes.

- Nachfolgende Schritte** Voraussichtlich soll der Zonenplan nach der Umsetzung der prioritären Anliegen ortsteilweise überarbeitet werden, wobei auch mehrere Ortsteile gleichzeitig bearbeitet werden können.

Teil der nächsten Planungsschritte ist auch eine Überarbeitung der Kernzonenbestimmungen und der Kernzonenpläne. Diesbezüglich sind die Abhängigkeiten zwischen den Planungsinstrumenten zu berücksichtigen.

7 ANTRÄGE AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGSTRÄGER

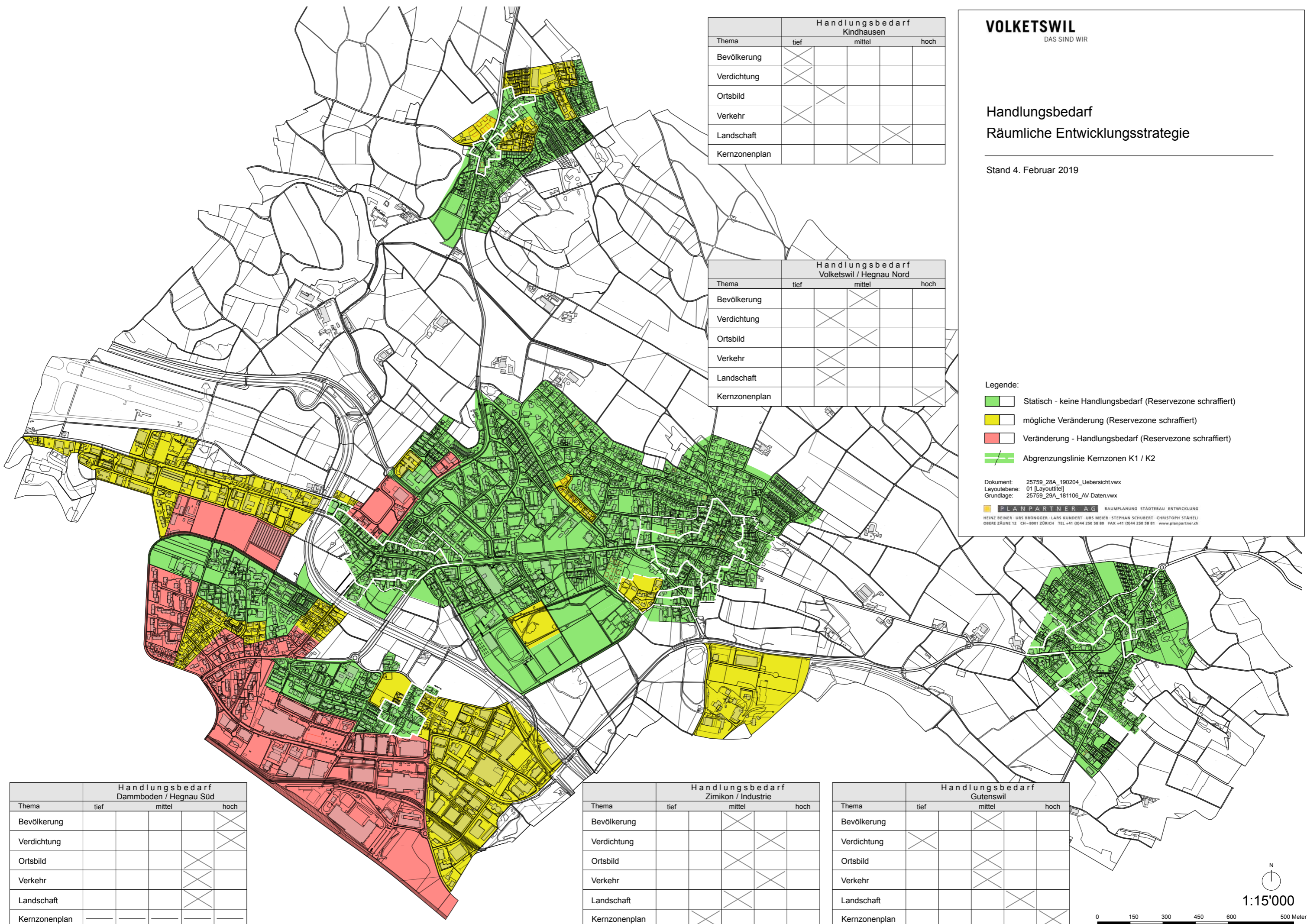
Damit einzelne Inhalte in der kommunalen Richtplanung umgesetzt werden können, bedarf dies der Anpassung der übergeordneten Planung (insbesondere regionale Richtplanung). Diese Anträge wurden entsprechend deponiert und werden aktuell seitens der Zürcher Planungsgruppe Glattal und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung bearbeitet. Dies betrifft folgende Themen:

Titel	Kantonaler Richtplan	Regionaler Richtplan
Angleichung (Erhöhung) Nutzungsdichte an Bestand, Sunnebüel, Hegnau, Zentralstrasse, Walberg		X
Anpassung Siedlungsgebiet auf Bestand (Bauzonen) «Zürcherstrasse West», kantonaler und regionaler Richtplan	X	X
Erhöhung Nutzungsdichte und bauliche Dichte, Gebiet «Juch»		X
Umwandlung Arbeitsplatzgebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» in Mischgebiet, Verlagerung Arbeitsplatznutzung nach «Industriestrasse Ost»		X
Erhöhung Nutzungsdichte, Gebiet «Industriestrasse Mitte»		X
Umwandlung Zentrumsgebiet «Industriestrasse Ost» in Arbeitsplatzgebiet mit hoher Nutzungsdichte, Aufnahme Arbeitsplatznutzung von «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse»		X
Reduktion Gebiet zum Erhalt der Siedlungsstrukturen (Randbereiche Kindhauserstrasse, Zentralstrasse Süd)		X
Reduktion Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen		X
Infrastrukturüberdeckung (Autobahnüberdeckung)	X	X



A ANHANG

A 1 Räumliche Entwicklungsstrategie



Handlungsbedarf
Räumliche Entwicklungsstrategie

Stand 4. Februar 2019

Thema	Handlungsbedarf Kindhausen		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung	X		
Verdichtung	X		
Ortsbild		X	
Verkehr	X		
Landschaft			X
Kernzonenplan		X	

Thema	Handlungsbedarf Volketswil / Hegnau Nord		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung		X	
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X

- Legende:
- Statisch - keine Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
 - mögliche Veränderung (Reservezone schraffiert)
 - Veränderung - Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
 - Abgrenzungslinie Kernzonen K1 / K2

Dokument: 25759_28A_190204_Uebersicht.vwx
 Layoutebene: 01 [Layouttitel]
 Grundlage: 25759_29A_181106_AV-Daten.vwx

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STADTEBAU ENTWICKLUNG
 HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
 OBERE ZÄUNE 12 · CH-8001 ZÜRICH · TEL +41 (0)44 250 50 80 · FAX +41 (0)44 250 50 81 · www.planpartner.ch

Thema	Handlungsbedarf Dammboden / Hegnau Süd		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung			X
Verdichtung			X
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X

Thema	Handlungsbedarf Zimikon / Industrie		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung		X	
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan	X		

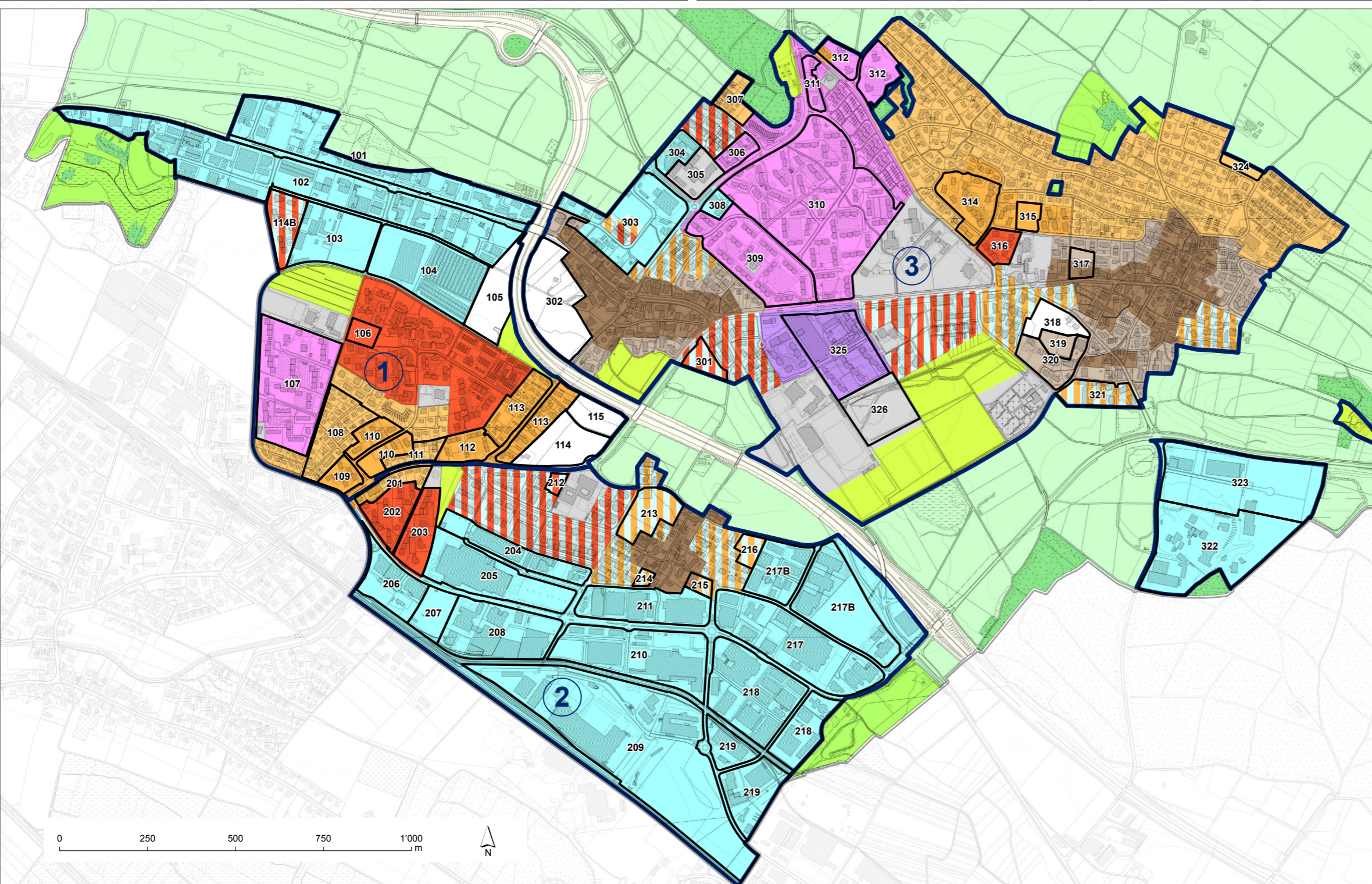
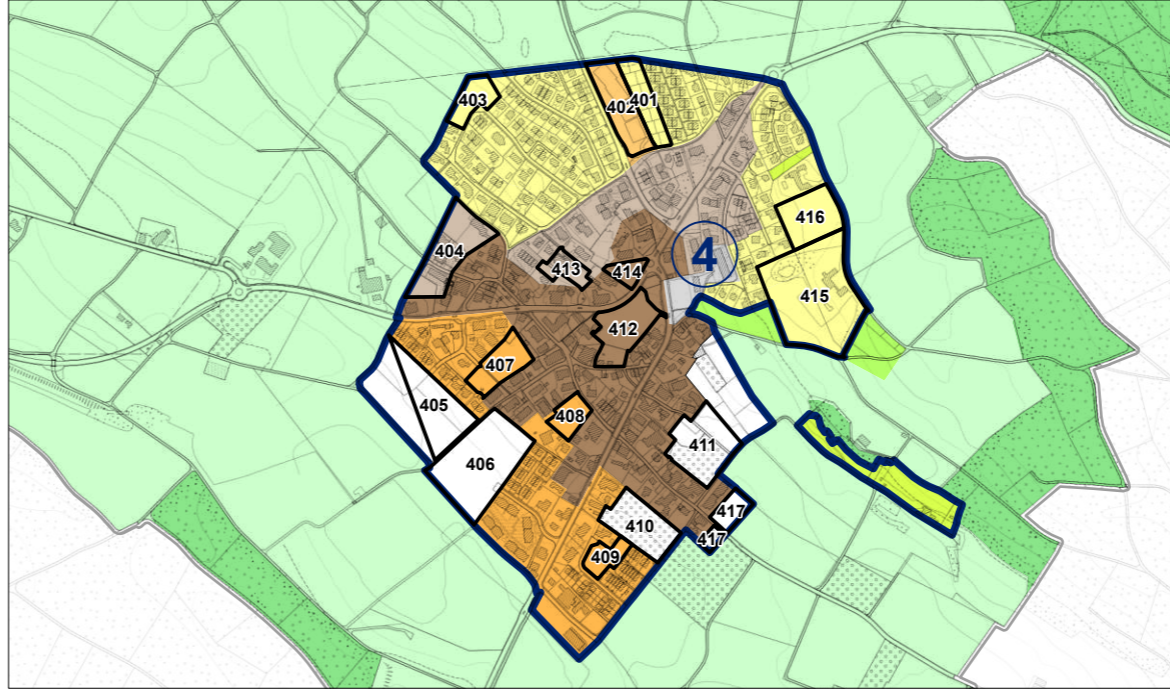
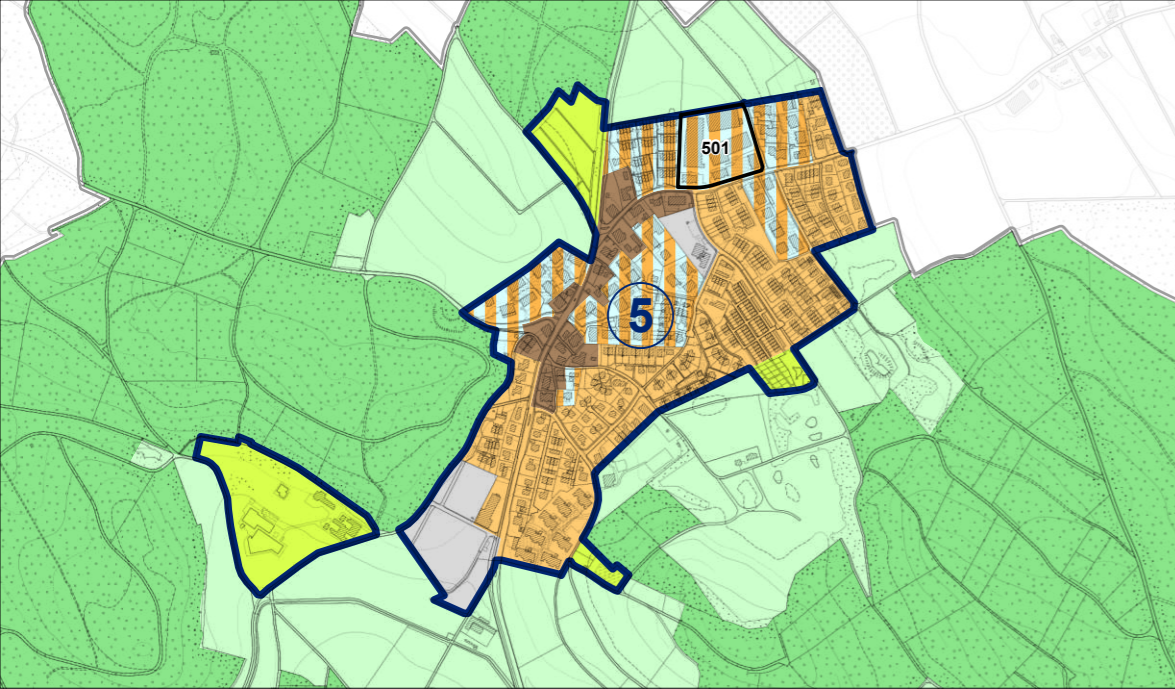
Thema	Handlungsbedarf Gutenswil		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung	X		
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X



A 2 Grundnutzung und Quartiereinteilung

Bauzonenkapazität

Grundnutzung und Quartiereinteilung



- Wohnzone eingeschossig (W1 / 30)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 30)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 35)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 45)
- Wohnzone dreigeschossig (W3 / 55)
- Industriezone (Ia, Ib, Ic)
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil (WG2 / 45)
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil (WG3 / 55)
- Quartiererhaltungszone (Q)
- Kernzone I (KI)
- Kernzone II (KII)
- Zentrumszone (Z)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe)
- Erholungszone (Eh)
- Landwirtschaftszone (Kanton) (Lw)
- Freihaltezone (F)
- Verkehrsfläche
- Reservezone (R)
- Wald
- Quartier (mit Quartier-ID)
- Gebiet (mit Gebiet-ID)

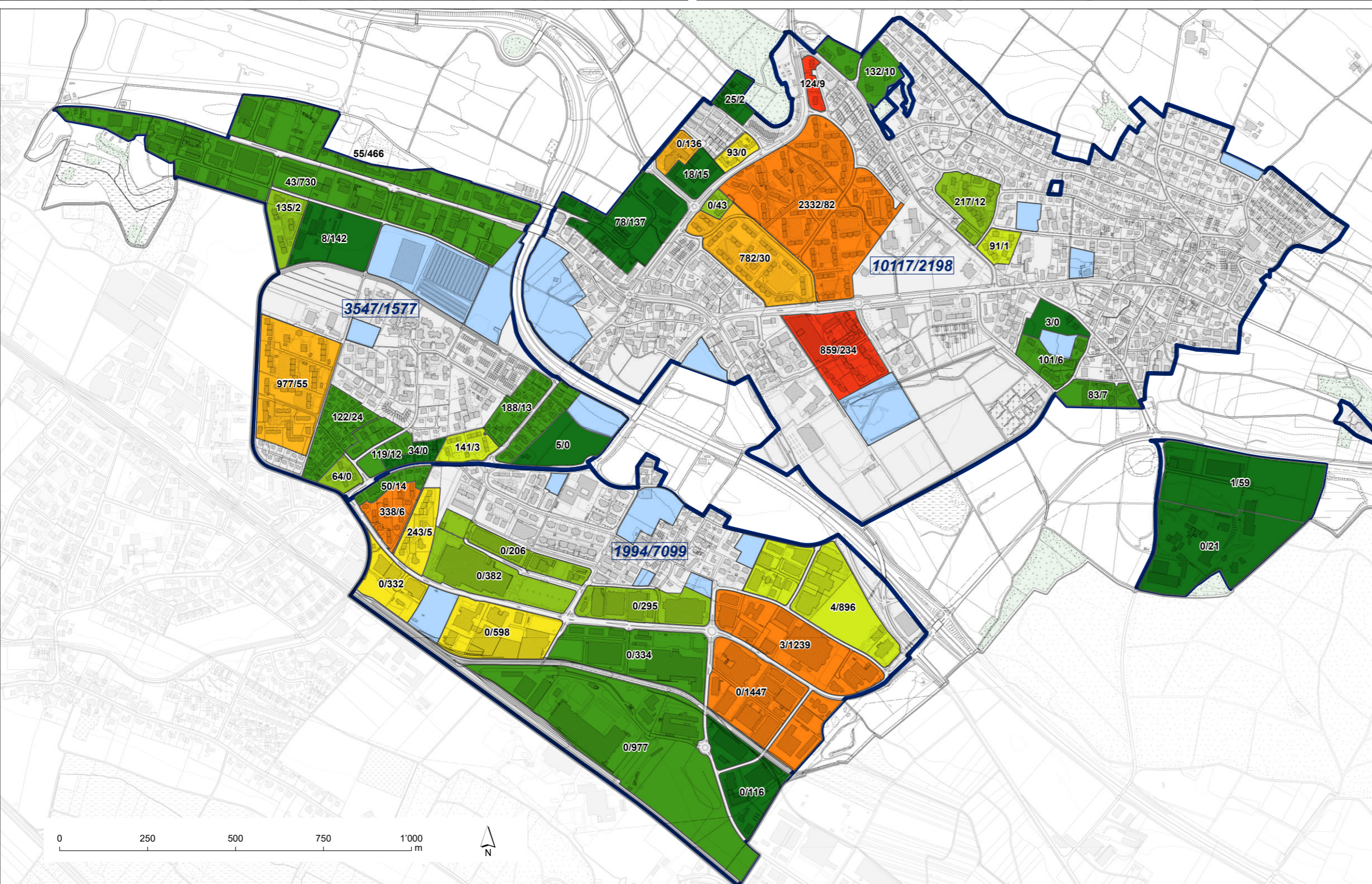
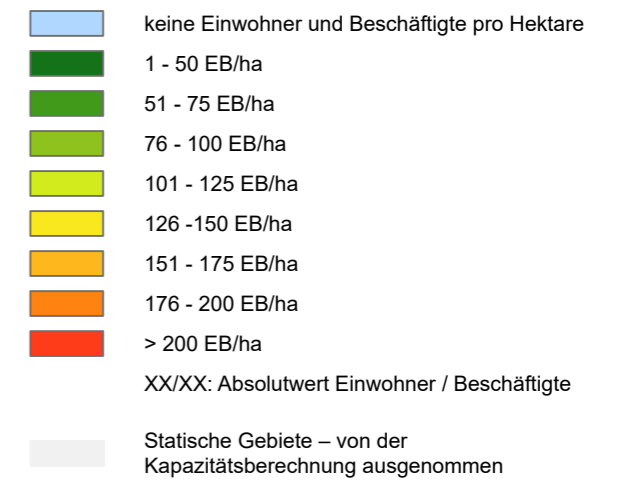
ÖREB NP (ARE ZH, 22.05.2023)
Vektor ÜP (ARE ZH, WMS)



A 3 Bestand Einwohner und Beschäftigte

Bauzonenkapazität

**Bestand – Nutzungsdichte und
Absolutwerte Einwohner / Beschäftigte**



Beschäftigte (BFS Statent, 2021)
 Einwohner (BFS Statpop, 2022)
 ÖREB NP (ARE ZH, 22.05.2023)
 Vektor ÜP (ARE ZH, WMS)