



Verfügung

Nr. 1775 / 19

vom 19. Februar 2020

Referenz-Nr.: ARE 19-1775

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.are.zh.ch

1/3

Planungszone Gebiet Dorfstrasse – Wiedererwägung

Gemeinde Pfungen

Massgebende - Beschluss Gemeinderat Pfungen vom 9. Dezember 2019
Unterlagen

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung Mit Beschluss vom 17. April 2019 beantragte der Gemeinderat Pfungen bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone für drei Jahre über das Gebiet Dorfstrasse, Breiteackerstrasse 2 bis Dorfstrasse 25, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567. Als Begründung wurde angeführt, dass die angestrebte Entwicklung eines neuen funktionalen Dorfsentrums im betreffenden Gebiet mittels einer fragmentierten, grundstücksweisen Entwicklung nicht verwirklicht werden könne.

Festsetzung Die Baudirektion zog mit Verfügung Nr. 0584/19 vom 22. Mai 2019 in Erwägung, dass die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes für die künftige ortsbauliche Gestaltung dieses Gebiets sowie für die Entwicklung des Gemeindehauses und des öffentlichen Strassenraumes von grosser Bedeutung sei. Unter Abwägung der sich stellenden Herausforderungen sei die Festsetzung der Planungszone geboten und verhältnismässig; die Begründung des Gemeinderates Pfungen sei nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der laufenden Planungen angezeigt. In der Folge setzte sie die beantragte Planungszone für das bezeichnete Gebiet für die Dauer von drei Jahren fest und publizierte den Entscheid am 24. Mai 2019 im kantonalen Amtsblatt. Gegen die Festsetzungsverfügung wurden Rechtsmittel ergriffen, die vor Baurekursgericht hängig sind.

Antrag Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 21 vom 9. Dezember 2019 hat der Gemeinderat Pfungen seinen Antrag auf Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Dorfstrasse zurückgezogen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Rechtsgrundlagen Gemäss § 346 Abs. 2 PBG ist der Staat für die Festsetzung von Planungszone zuständige. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen. Für die Festsetzung ist nach § 2 lit. b PBG die Baudirektion zuständig.

Die verfügende Behörde kann von Amtes wegen auf eine erstinstanzlich erlassene Verfügung zurückkommen und diese in Wiedererwägung ziehen. Die Wiedererwägung ist bis zum Entscheid der Rechtsmittelinstanz zulässig; die Befugnis zur Wiedererwägung liegt bei der erstinstanzlich verfügenden Behörde.



Beurteilung Die Baudirektion kann als erstinstanzlich verfügende Behörde auf die Festsetzung gemäss BDV Nr. 0584/19 vom 22. Mai 2019 zurückkommen; zumal in den vor Baurekursgericht hängigen Rekursverfahren bislang keine Entscheide ergangen sind. Die Voraussetzungen für eine Wiedererwägung von Amtes wegen sind somit erfüllt. Die Gemeinde Pfungen hat mit Protokollauszug Nr. 21 vom 9. Dezember 2019 das begründete Festsetzungsbegehren zurückgezogen. Sie begründet den Rückzug des Begehrens mit der Planbeständigkeit, da ihrerseits anlässlich der 2017 erfolgten Umzonung des Gebiets von einer Zentrumszone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 darauf verzichtet wurde, dieses mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Damit besteht seitens des untergeordneten Planungsträgers an der Sicherung der Planung im bezeichneten Gebiet kein Interesse mehr. Für die Baudirektion besteht kein Anlass, weiter an der Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567 festzuhalten.

B. Ergebnis

Das Festsetzungsbegehren im Sinne von § 346 Abs. 2 PBG ist zurückgezogen worden. Die Voraussetzungen für die Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567 sind nachträglich weggefallen; eine Wiedererwägung durch die Baudirektion ist zulässig. Wiedererwägungsweise ist die Verfügung BDV-Nr. 0584/19 vom 22. Mai 2019 aufzuheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Verfügung BDV-Nr. 0584/19 vom 22. Mai 2019 betreffend die Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567 wird wiedererwägungsweise aufgehoben.
- II. Die vorliegende Verfügung, die wiedererwägungsweise aufgehobene Verfügung BDV-Nr. 0584/19 vom 22. Mai 2019 und der aufgehobene Plan liegen ab Datum der Publikation während der Rekursfrist zu den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Pfungen, Dorfstrasse 25, 8422 Pfungen und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Pfungen
- Baurekursgericht (vgl. Rekursverfahren R4.2019.00088/89/90)
- Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 20. FEB. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Planungszone Gebiet Dorfstrasse – Festsetzung

Gemeinde **Pfungen**

- Massgebende - Plan Mst. 1:750 vom 10. April 2019, «Planungszone» Breitenackerstrasse 2 bis
Unterlagen Dorfstrasse 25
- Beschluss Gemeinderat Pfungen vom 17. April 2019

Sachverhalt

Antrag Der Gemeinderat Pfungen beantragt mit Beschluss vom 17. April 2019 die Festsetzung einer Planungszone für das Gebiet Dorfstrasse, Breitenackerstrasse 2 bis Dorfstrasse 25, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567, für die Dauer von drei Jahren.

Zielsetzung Das Gebiet Dorfstrasse ist im rechtsgültigen Zonenplan der Wohnzone mit Gewerbe-
leichterung WG 2.4 zugewiesen. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung von 2015 –
2017 wurde die bauliche und funktionale Entwicklung rund um den Bahnhof Pfungen
thematisiert. Dabei zeigte sich, dass sich das funktionale Zentrum von Pfungen in Rich-
tung Ziegeleiareal und Bahnhof verschoben hat. Damit sich das Gebiet rund um den
Bahnhof qualitativ und zukunftstauglich entwickeln kann, wurde die Reservezone und das
Bahnhofumfeld in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Im Zusammenhang mit Entwicklung des neuen funktionalen Dorfzentrums auf der Bahn-
hofseite soll eine bessere Anbindung des bergseitigen Dorfteils an den Bahnhof und die
Bushaltestelle mit einer weiteren zentralen Unterführung zwischen Riedäcker- und Breite-
ackerstrasse angestrebt werden. Im Gebiet Dorfstrasse sind verschiedene bauliche Ent-
wicklungsabsichten von privaten Grundeigentümern geplant. Das Gemeindehaus ist in
seiner baulichen Entwicklung eingeschränkt. Zudem sind aufgrund des Behinderten-
gleichstellungsgesetzes Anpassungen der Zugänge erforderlich. Verschiedene angren-
zende Liegenschaften sind stark unternutzt und sanierungsbedürftig.

Mit einer fragmentierten, grundstücksweisen Entwicklung dieses Gebiets kann dieser
zentrale Dorfteil im Übergang zum historischen Dorfkern unter Einbezug der Freiräume
und des öffentlichen Strassenraumes entlang der Dorfstrasse nicht im Sinne der ange-
strebten Zentrumsentwicklung genutzt werden. Für eine zukunftstaugliche Lösung soll ein
räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden, welche die privaten und öffentlichen
Interessen koordiniert. Dabei sind Themen wie die bauliche Dichte, die volumetrische
Verteilung der Baukörper, die Verkehrserschliessung mit Strassen und Fusswegen, die
Parkierung, die Strassenraum-, Freiraum- und Platzgestaltung sowie das Nutzungsange-
bot miteinzubeziehen. Neben den konzeptionellen und planungsrechtlichen Massnahmen
sind auch bauliche und betriebliche Massnahmen zu prüfen.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Für die künftige ortsbauliche Gestaltung dieses Gebiets sowie für die Entwicklung des Gemeindehauses und des öffentlichen Strassenraumes ist die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes von grosser Bedeutung.

Der Gemeinderat Pfungen begründet das Gesuch damit, dass mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Dorfstrasse die notwendige Zeit für die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gewonnen und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können.

C. Ergebnis

Die Festsetzung der Planungszone ist unter Abwägung der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Begründung des Gemeinderates Pfungen ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen rund um den Bahnhof Pfungen und auf dem Ziegeleiareal angezeigt. Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet Dorfstrasse, gemäss Plan Mst. 1:750 vom 10. April 2019, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 186, 187, 1585, 1586, 1882 und 567 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Pfungen, Dorfstrasse 25, 8422 Pfungen, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich bei-



zulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Pfungen (unter Beilage eines Plans)
- Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 22. MAI 2019

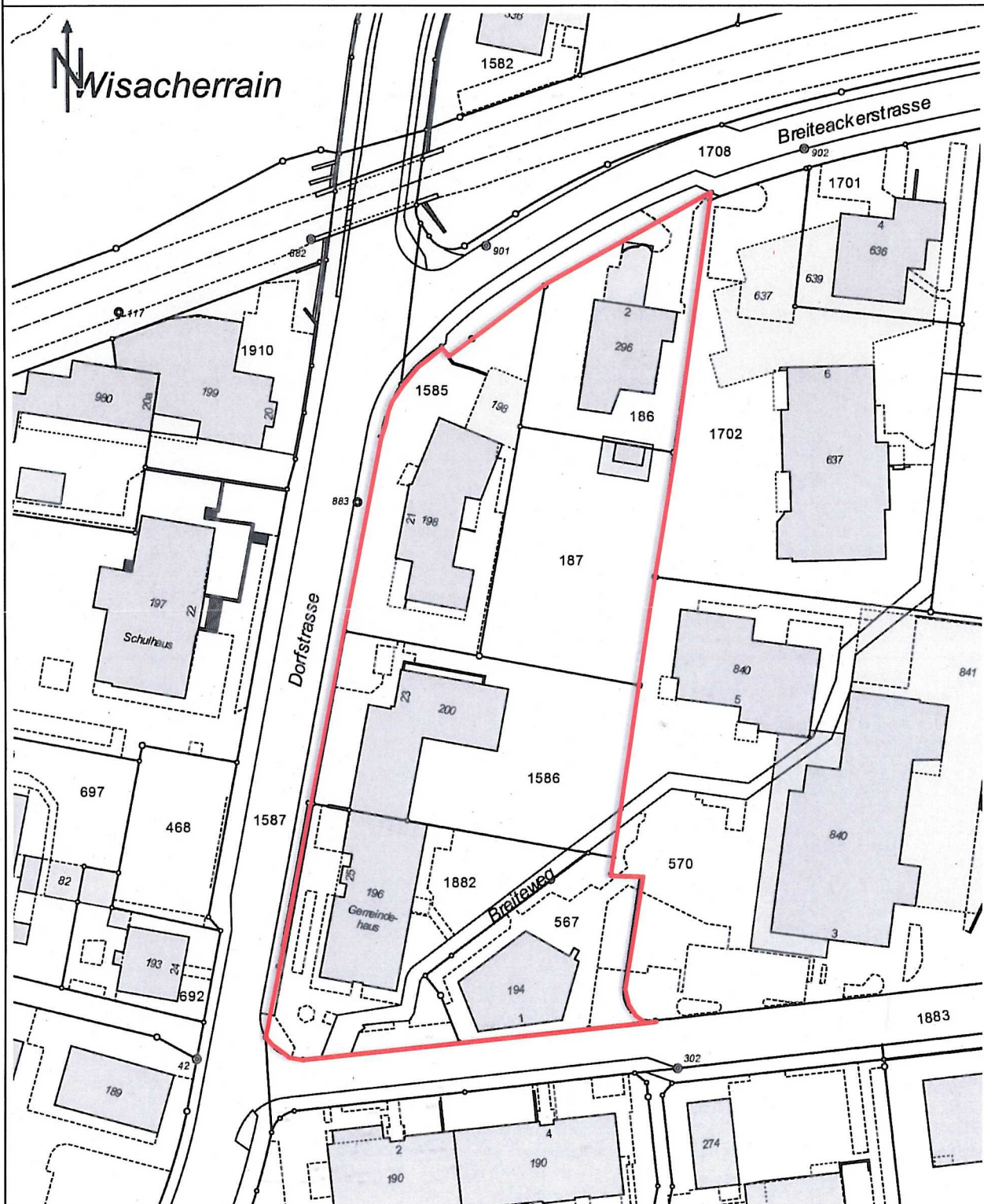
**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gemeinde
Pfungen

"Planungszone"
Breiteackerstrasse 2 bis Dorfstrasse 25

1:750



Gemeinde Pfungen, Dorfstrasse 25, 8422 Pfungen
052 305 07 70, www.pfungen.ch

Dieser Plan hat keine Gültigkeit als Katasterplan der amtlichen Vermessung.

| geoWEB7 Gossweiler Ingenieure AG | Gde Pfungen: Amtliche Vermessung, 22.02.2019 |

10 m
10.04.2019 / Gemeinde