



Referenz-Nr.: ARE 22-0394

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## **Verlängerung Planungszone «Burgweg-Fischbach» – Festsetzung (§ 346 PBG)**

Gemeinde **Steinmaur**

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 zur Planungszone «Burgweg-Fischbach» vom 24. Januar 2020
  - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2022 – Antrag auf Verlängerung der Planungszone «Burgweg-Fischbach»

### **Sachverhalt**

Antrag Mit Verfügung Nr. 0315/20 vom 6. April 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Burgweg-Fischbach» eine Planungszone für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest. Dagegen wurde beim Baurekursgericht ein Rekurs erhoben. Das Rekursverfahren ist derzeit sistiert.

Mit Beschluss vom 11. April 2022 beantragt der Gemeinderat Steinmaur bei der Baudirektion die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG.

Anlass und Begründung der Planungszone Der Hochwasserschutz des eingedolten Fischbachs (öffentliches Gewässer Nr. 2.0) in der Gemeinde Steinmaur – im Bereich der Eindolung Burgweg/Hauptstrasse – ist ungenügend. Der Durchlass wurde in einer Hauptinspektion im Jahr 2014 als schadhaft eingestuft. Gemäss Naturgefahrenkarte liegt im Gebiet eine mittlere Gefährdung vor. Das Gebiet ist entsprechend hochwassergefährdet. Es befindet sich im Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden können.

Die bisherigen Erkenntnisse der Gemeinde Steinmaur lassen befürchten, dass ein hochwassersicherer Ersatz der Bachdole im bestehenden Trassee sehr aufwändig oder sogar technisch unmöglich ist. Gemäss der Gemeinde Steinmaur ist absehbar, dass sich die geforderte hydraulische Leistungsfähigkeit für den Fischbach durch eine Begradigung des Trassees erreichen lässt. Die Verlegung des Bachs und das Schaffen eines Notabflusskorridors sind mögliche Lösungen, die derzeit geprüft werden und die Grundstücke innerhalb des Perimeters der Planungszone gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020 betreffen könnten.

Der hochwassersichere Ausbau des Fischbachs ist technisch und rechtlich nicht sichergestellt. Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass durch bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan der

hochwassersichere Ausbau des Fischbachs nicht zusätzlich erschwert oder gar verunmöglicht wird. Auf der Grundlage eines Wasserbauprojekts soll der Flächenbedarf für den Bachausbau mit Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen nach § 96 Abs. 2 lit b. PBG gesichert werden. Die koordinierten Planungsarbeiten der Gemeinde und der Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 1823 sind weit fortgeschritten. Die Raumsicherung des Bachausbaus steht jedoch in einem engen Zusammenhang mit zurzeit noch laufenden denkmalpflegerischen Abklärungen.

Um während dieser Planungszeit eine negative Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat die Verlängerung der Planungszone «Burgweg-Fischbach» um zwei Jahre.

## **Erwägungen**

### **A. Materielle Prüfung**

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Voraussetzung der Anordnung respektive die Verlängerung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Die vom Gemeinderat Steinmaur dargelegte Planungsabsicht ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis und das öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone umfasst gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020 die Grundstücke Kat.-Nrn. 1823, 2062 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 228, 1762, 2065 und 2081. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Die koordinierten Planungsarbeiten der Gemeinde und der Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 1823 sind bereits fortgeschritten. Für die anstehenden Planungsschritte wird jedoch noch mehr Zeit benötigt. Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um nach den Abklärungen die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone gemäss § 346 Abs. 3 PBG im Gebiet «Burgweg-Fischbach» für zwei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung der Verlängerung der Planungszone kann entsprochen werden.



## **B. Ergebnis**

Der Antrag auf Festsetzung der Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Steinmaur vom 11. April 2022 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Burgweg-Fischbach» festgesetzt.

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

Die Gemeinde Steinmaur hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Webs- ite bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantona- len Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Steinmaur auf der gemeindeeigenen Website (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0315/20 vom 6. April 2020 festgesetzte Pla- nungszone im Gebiet Burgweg-Fischbach (Gemeinde Steinmaur), gemäss Situati- onsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020, wird um zwei Jahre bis 7. April 2024, ver- längert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2022 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozei- ten bei der Gemeinde Steinmaur, Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur und der Baudi- rektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Ein- sichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erho- ben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthal- ten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die an- gerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizule- gen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschie- bende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentli- chen;
  - der Gemeinde Steinmaur den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mittzu- teilen;



- diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2022 / Situationsplan vom 24. Januar 2020) aufzulegen;
  - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Steinmaur wird eingeladen
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2022 / Situationsplan vom 24. Januar 2020) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Steinmaur (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation).

VERSENDET AM 19. APR. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

**PROTOKOLLAUSZUG GEMEINDERAT**

11. APRIL 2022

---

	<b>Gebietsentwicklung Niedersteinmaur</b>	<b>44</b>
	<b>Antrag auf Verlängerung / Neufestsetzung der Planungszone Burgweg- Fischbach</b>	
	<b>Wiedererwägung</b>	
B1	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG	
B1.03.1	Allgemeine und komplexe Akten, Leitbild	

---

**Ausgangslage**

Die Kapazität des eingedolten Fischbachs im Abschnitt zwischen dem Siedlungsrand bei der Mülliweiherstrasse und der Sägestrasse ist ungenügend. Das betreffende Gebiet ist in der Naturgefahrenkarte als Gebiet mittlerer Gefährdung bezeichnet. Letztmals waren beim Niederschlagsereignis vom 30.5.2018 erhebliche Schäden an Gebäuden in Bachnähe zu verzeichnen. Obwohl lokale Sofortmassnahmen umgesetzt wurden, besteht weiterhin ein erhebliches Schadenspotential. Die Gemeinde beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Problematik, die nicht einfach zu lösen ist. Die bisherigen Erkenntnisse lassen befürchten, dass ein hochwassersicherer Ersatz der Bachdole im bestehenden Trassee sehr aufwändig oder sogar technisch unmöglich ist. Eine Verlegung des Bachs und/oder das Schaffen eines Notabflusskorridors sind mögliche Lösungen, die zurzeit geprüft werden.

**Planungsbedürfnis**Fehlende planungsrechtliche Festlegung

Der hochwassersichere Ausbau des Fischbachs ist technisch und rechtlich nicht sichergestellt. Der Flächenbedarf für den Bauausbau ist mit einer Gewässerbaulinie nach § 96 Abs. 2 lit b. PBG zu sichern. Als Grundlage ist ein Bachprojekt erforderlich, das von der zuständigen kantonalen Behörde zu genehmigen ist.

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Festlegung ersuchte der Gemeinderat Steinmaur mit Beschluss vom 2. März 2020 die Baudirektion um eine Planungszone. Mit Verfügung vom 6. April 2020 setzte die Baudirektion die Planungszone für die Dauer von zwei Jahren ab öffentliche Bekanntmachung fest. Die Publikation erfolgte am 8. April 2020.

**Planungsabsicht**

Der Erlass einer Planungszone setzt eine mittelbare oder unmittelbare Absicht der Gemeinde voraus, die bestehende Nutzungsplanung zu ändern. Der Gemeinderat befasst sich seit geraumer Zeit mit dem Hochwasserproblem des eingedolten Fischbachs.

### Konzept Ausbau Fischbach

2010 liess der Gemeinderat ein Gesamtkonzept für den Ausbau des Fischbachs erstellen. Im Landwirtschaftsgebiet konnten Teile des Konzepts bereits realisiert werden. Für die ungenügende Eindolung beim Burgweg wurden im Konzept vier Varianten geprüft. Für einen abschliessenden Entscheid liegen aber noch nicht genügend Grundlagen vor.

### Massnahmenplanung Gefahrenkartierung Hochwasser

Mit Beschluss vom 6. Mai 2019 verabschiedete der Gemeinderat die Massnahmenplanung Gefahrenkartierung Hochwasser zuhanden der Baudirektion.

Der Ersatz der Eindolung Fischbach ist darin als Massnahme Nr. 4 aufgeführt. Im Bericht zur Massnahmenplanung vom 17.4.2019 steht dazu folgendes:

*Auch wenn eine Totalsanierung der Eindolung im Bereich Burgweg nicht kurzfristig möglich ist, so muss der nötige Raum dafür unbedingt gesichert werden. Ob ein zukünftiger Gewässerverlauf innerhalb des Gewässerraums der heutigen Eindolung sinnvoll ist, ist fraglich. Jegliche Planung in diesem Bereich muss sich in grossem Ausmass an den Erfordernissen des Hochwasserschutzes orientieren.*

### Wasserbauprojekt und Gewässerbaulinie Fischbach Burgweg

Mit Beschluss vom 15.7.2019 gab der Gemeinderat den Kredit für die Studie Fischbach Burgweg frei und erteilte den entsprechenden Planungsauftrag. Im Beschluss äusserte sich der Gemeinderat wie folgt:

*In diesem zentralen Gebiet von Steinmaur sind zudem verschiedene Planungen im Gange, welche ein mögliches zukünftiges Bachtrasse stark tangieren und sinnvolle Lösungen für die Zukunft blockieren könnten. Es ist daher von zentraler Bedeutung, dass sich die Gemeinde Klarheit über die grundsätzlichen Möglichkeiten und die gewünschte Lösung in diesem Gebiet verschafft und diese rechtzeitig in den weiteren Planungsprozess einfließen lässt. Mit einem Variantenstudium sollen verschiedene Linienführungen auf ihre grundsätzliche Machbarkeit sowie Vor- und Nachteile untersucht werden. Das Resultat soll soweit ausgearbeitet sein, dass es auch bei grösseren Interessenskonflikten mit anderen betroffenen Parteien ausreichendes Gewicht hat, um die Interessen der Gemeinde zu sichern.*

*Mit Beschluss vom 2. März 2020 erweiterte der Gemeinderat den Auftrag und entschied, dass zur Sicherung des Flächenbedarfs des Fischbachs eine Baulinie für Fluss- und Bachkorrekturen nach § 96 Abs. 2 lit. b PBG auf der Grundlage eines Wasserbauprojekts auszuarbeiten ist.*

Mit der laufenden Projektierung der Gewässerbaulinie Fischbach ist die Absicht der Gemeinde, die nutzungsplanerische Ordnung zu verändern, hinreichend belegt.

### **Zweckmässigkeit der Planungszone**

Mit der Planungszone Burgweg- Fischbach wird verhindert, dass durch private Überbauungen Tatsachen geschaffen werden, die einen hochwassersicheren Ausbau des Fischbachs im Bereich der Planungszone erheblich erschweren oder sogar verunmöglichen.

Das bestehende Trasse des Fischbachs im Bereich der Kantonsstrassen und der Sägestrasse ist wegen der engen Richtungswechsel und dem flachen Gefälle hydraulisch ungünstig. Der Strassenraum ist mit diversen Leitungen belegt, die einen Ausbau der Eindolung erheblich erschweren. Die Gebäude Vers.-Nrn. 331, 320 und 321 sind im kommunalen Denkmalschutzinventar aufgeführt und schränken mögliche Linienführungen ein. Es ist unklar, ob ein Ausbau auf die heute erforderlichen Hochwassermengen im bestehenden Trasse technisch, rechtlich und finanziell überhaupt realisierbar ist.

Das Gebiet der Planungszone umfasst die Fläche im Bereich der hydraulisch ungenügenden Eindolung des Fischbachs innerhalb der Bauzone. Die Planungszone umfasst die überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 2062 und 1823 jeweils vollständig und Teile der öffentlichen Strassengrundstücke Kat.-Nrn. 228 (Müllweiherstrasse), 2065 (Burgweg), 2081 (Hauptstrasse) und 1762 (Sägestrasse).

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2062 überstellen die bestehenden Altbauten die Bachdole. Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird im Sinne der Transparenz und Gleichbehandlung in die Planungszone mit einbezogen.

Das Privatgrundstück Kat.-Nr. 1823 wird in die Planungszone miteinbezogen, weil es möglicherweise für den Bachausbau beansprucht werden muss. Topographisch bedingt verläuft das optimale Bachtrasse über das Grundstück Nr. 1823. Diese Linienführung ist geradliniger, kürzer und deshalb hydraulisch günstiger als die heutige abgewinkelte Linienführung, welche vermutlich durch die ursprüngliche Wasserkraftnutzung entstanden ist. Mit dem heutigen Planungsstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Hofraum zwischen den Gebäuden Vers.-Nrn. 320, 321, 324 für den hochwassersicheren Ausbau des Fischbachs beansprucht werden muss. Bis diese Frage geklärt und der Platz für den zukünftigen hochwassersicheren Ausbau des Fischbachs mit der in Erarbeitung befindlichen Gewässerbaulinie gesichert ist, dürfen im Hofbereich keine oberirdische oder unterirdische Bauten oder andere Abflusshindernisse erstellt werden.

Die Planungszone ist notwendig, damit die Gemeinde den hochwassersicheren Ausbau des Fischbachs im Bereich der ungenügenden Bachdole gemeinsam mit den zuständigen kantonalen Behörden planen und nutzungsplanerisch sichern kann, ohne dass private Bauvorhaben die ohnehin schwierige Situation weiter erschweren oder gute Lösungen verunmöglichen. Die Planungszone ist ein zweckmässiges Instrument, weil sie den möglicherweise zu beanspruchenden Raum gezielt und nur solange nötig freihält. Vom Hochwasserschutz profitieren letztlich alle Grundeigentümer im Einflussbereich der ungenügenden Fischbachdole.

### **Verhältnismässigkeit**

Planungszonen dürfen nicht unnötig stark in das Eigentum eingreifen. Veränderungen, welche die künftige Nutzung nicht erschweren, müssen möglich bleiben.

Der Perimeter der Planungszone Burgweg-Fischbach beschränkt sich auf diejenigen Grundstücke, die möglicherweise vom Bachausbau betroffen sind. Die koordinierten Planungen der Gemeinde und der privaten Grundeigentümerin sind bereits weit fortgeschritten. Die Sicherung des Bachausbaus steht in einem engen Zusammenhang mit zurzeit noch laufenden denkmalpflegerischen Abklärungen zu den beiden inventarisierten Gebäuden Vers.-

Nrn. 320 und 321. Diese Abklärungen unter Einbezug des Zürcher Heimatschutzes sind zeitaufwändig und bedingen eine Verlängerung der Dauer der Planungszone. Sobald der Landbedarf für den hochwassersicheren Bachausbau rechtlich gesichert ist, wird die Planungszone nicht mehr benötigt und kann aufgehoben werden. Bauliche Massnahmen, welche die Hochwasserschutzplanung offensichtlich nicht negativ präjudizieren, können (vorbehältlich andere rechtliche Hindernisse) trotz der Planungszone bewilligt werden. Die Planungszone Burgweg-Fischbach ist die minimal mögliche Eigentumsbeschränkung zur Lösung des Hochwasserproblems.

## BESCHLUSS

- I. Der Gemeinderat Steinmaur beantragt der Baudirektion im Sinne der Erwägungen gestützt auf § 346 PBG die Dauer der Planungszone Burgweg-Fischbach um zwei Jahre zu verlängern resp. die Planungszone für die Dauer von zwei Jahre neu festzusetzen.
- II. Der Perimeter der Planungszone Burgweg-Fischbach soll unverändert gemäss dem beiliegenden Plan vom 24.1.2020 festgesetzt werden.
- III. Mitteilung an:
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich - A-Post
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf - A-Post
  - Zentraldienste (Bau) - A-Post
  - Akten

## GEMEINDERAT STEINMAUR

  
Andreas Schellenberg  
Gemeindepräsident

  
Edith Lee  
Gemeindeschreiberin

Versandt: **13. April 2022**



Referenz-Nr.: ARE 20-0315

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 65, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/4

## Planungszone Gebiet «Burgweg-Fischbach» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Steinmaur**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020 zur Planungszone Burgweg-Fischbach  
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2020 – Antrag auf Festsetzung einer Planungszone Burgweg / Fischbach)

### Sachverhalt

Antrag Der Gemeinderat Steinmaur beantragt bei der Baudirektion mit Beschluss vom 2. März 2020 die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Burgweg-Fischbach für die Dauer von 2 Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung der Planungszone Der Hochwasserschutz des eingedolten Fischbachs (öffentliches Gewässer Nr. 2.0) in der Gemeinde Steinmaur – im Bereich der Eindolung Burgweg/Hauptstrasse – ist ungenügend. Der Durchlass wurde in einer Hauptinspektion im Jahr 2014 als schadhaft eingestuft. Gemäss Naturgefahrenkarte liegt im Gebiet eine mittlere Gefährdung vor und ist entsprechend hochwassergefährdet. Das Gebiet befindet sich im Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen vermieden werden können.

Die bisherigen Erkenntnisse der Gemeinde Steinmaur lassen befürchten, dass ein hochwassersicherer Ersatz der Bachdole im bestehenden Trassee sehr aufwändig oder sogar technisch unmöglich ist. Gemäss der Gemeinde Steinmaur ist absehbar, dass sich die geforderte hydraulische Leistungsfähigkeit für den Fischbach durch eine Begradigung des Trassees erreichen lässt. Eine neue Linienführung könnte die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Planungszone gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020 betreffen.

Der hochwassersichere Ausbau des Fischbachs ist technisch und rechtlich nicht sichergestellt. Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass durch bauliche Veränderungen der hochwassersichere Ausbau des Fischbachs nicht zusätzlich erschwert oder gar verunmöglicht wird. Der Flächenbedarf für den Bachausbau soll mit einer Gewässerbaulinie nach § 96 Abs. 2 lit b. Planungs- und Baugesetz (PBG) gesichert werden. Als Grundlage dafür ist die Ausarbeitung eines Wasserbauprojekts erforderlich.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse sowie die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern. Die vom Gemeinderat Steinmaur dargelegte Planungsabsicht ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis und das öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone umfasst gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar die Grundstücke Kat.-Nrn. 1823, 2062 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 228, 1762, 2065 und 2081. Der Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar.

Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich und verhältnismässig. Im Zusammenhang mit der Dringlichkeit der Planungsabsicht ist eine Dauer von zwei Jahren angemessen. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Burgweg-Fischbach kann zugestimmt werden.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage zur Festsetzung der Planungszone für die Dauer von zwei Jahren erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

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 Gemeinde Steinmaur hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Steinmaur auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Im Gebiet Burgweg-Fischbach (Gemeinde Steinmaur) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1823, 2062 und die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 228, 1762, 2065, 2081, gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020, eine Planungszone für die Dauer von zwei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Situationsplan Mst. 1:500 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Steinmaur, Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur,

und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

#### **Hinweis**

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemiengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://o-erebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
  - der Gemeinde Steinmaur den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2020 / Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020) aufzulegen;
  - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Steinmaur wird eingeladen
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;

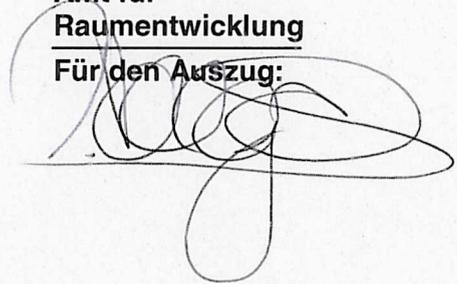
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2020 / Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Steinmaur (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation).

VERSENDET AM - 6. APR. 2020

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Kanton Zürich

# Gemeinde Steinmaur

Nutzungsplanung

## Planungszone Burgweg-Fischbach

Situation 1:500

### Von der Baudirektion festgesetzt am:

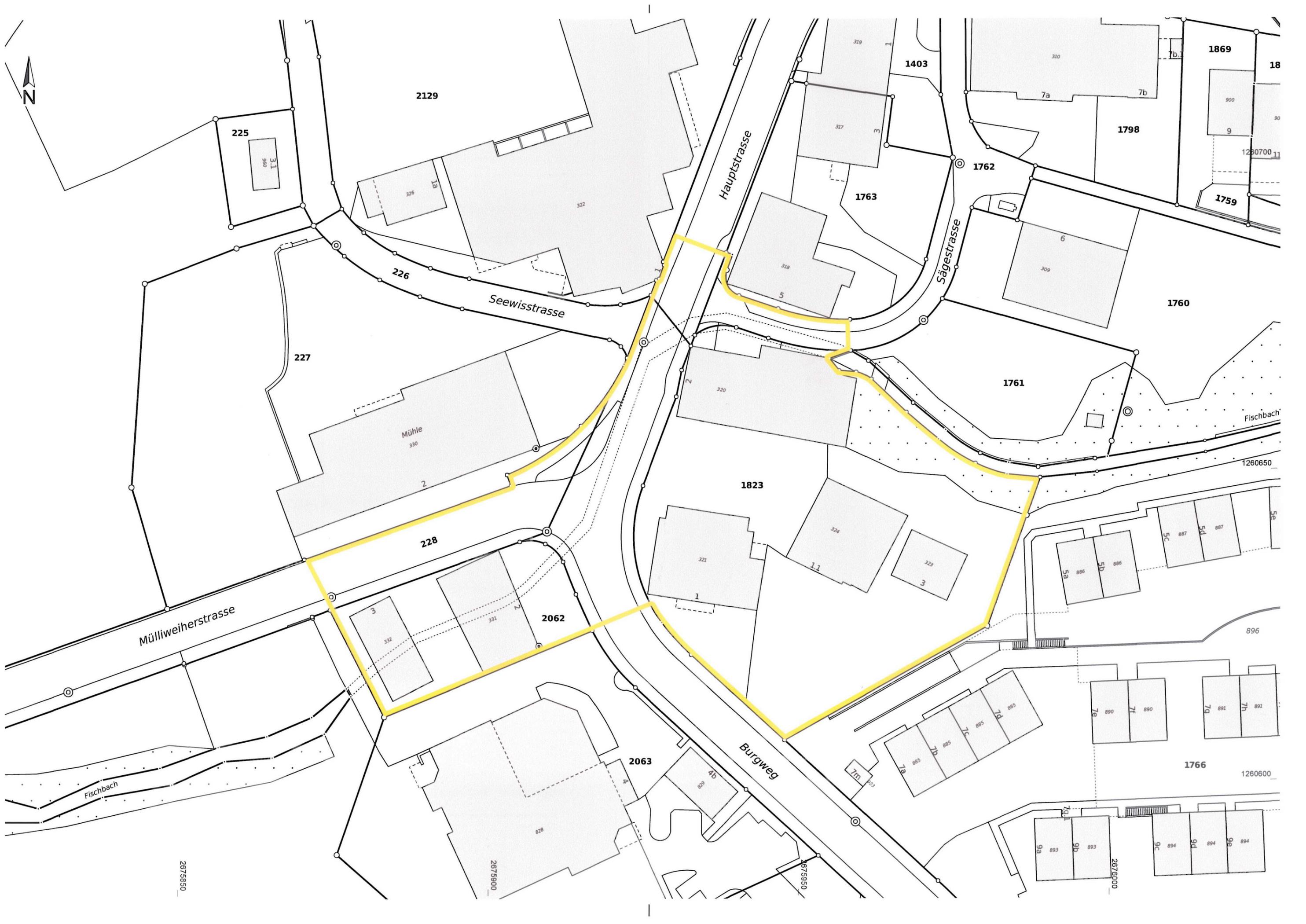
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**Verfasser** Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf

---

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
	DK	24.1.2020	24.1.2020	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis , © Amtliche Vermessung





**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 08.04.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-000000607

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

## Planungszone Gebiet «Burgweg-Fischbach» – Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

**Betrifft:** Steinmaur

Die Baudirektion verfügt:

I. Im Gebiet Burgweg-Fischbach (Gemeinde Steinmaur) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1823, 2062 und die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 228, 1762, 2065, 2081, gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2020, eine Planungszone für die Dauer von zwei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Situationsplan Mst. 1:500 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Steinmaur, Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Hinweis

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

Mitteilung 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. Allfälligen Rekursen wird die auf-schiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

**Rechtliche Hinweise:**

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 08.05.2020

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der