



Referenz-Nr.: ARE 14-1993

Kontakt: Michael Rothen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 13, www.are.zh.ch

Seegräben. Zweite Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Linde» – Genehmigung

Gemeinde Seegräben

Lage Nördlicher Siedlungsrand des Ortsteils Seegräben unmittelbar südlich der Aussenwacht Wagenburg.

Massgebende - Situation 1:500 und Vorschriften, datiert 22. Oktober 2014
Unterlagen
- Bericht nach Art. 47 RPV, datiert 22. Oktober 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Seegräben setzte am 30. September 2014 die zweite Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Linde» fest. Mit Schreiben vom 5. November 2014 ersucht die Gemeinde Seegräben um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 14. November 2014, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der öffentliche Gestaltungsplan „Linde“ bildet seit dem erstmaligen Erlass am 7. Juni 1983 die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Seegräben (räumlich konzentrierte Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets), gestützt auf die entsprechenden Einträge im kommunalen Gesamtplan (RRB Nr. 326 vom 26. Januar 1983). Mit der zweiten Revision dieses Gestaltungsplans wird die Realisierung eines neuen Werkhofgebäudes ermöglicht. Aufgrund des Ausbaus der Zürichstrasse im Ortsteil Aathal musste der bisherige Standort in einem ehemaligen Feuerwehrdepot aufgegeben werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Rahmen der zweiten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Linde“ wird der Sondernutzungsplan aus dem Jahr 1983 auf eine zeitgemässe und insbesondere planungsrechtlich adäquate Basis gestellt. Der bisher sehr grosszügige Geltungsbereich wird – abgestimmt auf die Schutzziele der geltenden Schutzverordnung und des Ortsbildinventars von überkommunaler Bedeutung – auf den richtplanerisch legitimierte Umfang und

auf den von den Gestaltungsplanbestimmungen tatsächlich erfassten Bereich beschränkt. Der neue Baubereich für einen Werkhof ermöglicht künftig die Erstellung des im öffentlichen Interesse liegenden Zweckbaus auf einer heute bereits versiegelten, zu Lagerzwecken verwendeten Fläche. Das historische Spritzenhaus wird als zu erhaltendes Gebäude bezeichnet und die weiteren Grundmasse sowie Gestaltungsvorgaben für die unterschiedlichen Bauten dem jeweiligen Zweck entsprechend, differenziert ausformuliert. Die Vorlage ist konform zu den zurzeit geltenden Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes und der Kulturlandinitiative.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die massgeblichen Festlegungen der zweiten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans „Linde“ bilden:

- Reduzierter Geltungsbereich für Gestaltungsplan
- Neuer Baubereich für einen Werkhof auf bereits versiegelter Fläche
- Erhaltungspflicht für das historische Spritzenhaus
- Differenzierte Grundmasse und Gestaltungsvorgaben je Baubereich
- Räumlich konkrete Festlegung für Abstellplatzbereich der Gemeindeverwaltung

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Mai 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die zweite Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Linde», welche die Gemeindeversammlung Seegräben mit Beschluss vom 30. September 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Seegräben wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinderat Seegräben (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 17. April 2008

Seegräben. Öffentlicher Gestaltungsplan Linde (Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 2007 setzte die Gemeindeversammlung Seegräben die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Linde fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. März 2008 und des Bezirksrates Hinwil vom 23. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. März 2008 ersucht die Gemeinde Seegräben um Genehmigung der Vorlage.

Der öffentliche Gestaltungsplan Linde wurde mit RRB Nr. 3029/1983 genehmigt. Ziel des Gestaltungsplans bestand darin, gestützt auf die Festlegung im kommunalen Richtplan die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Gemeindehauses mit Feuerwehrlokal und Betriebswohnung sowie einer unterirdischen Zivilschutzanlage sicher zu stellen.

Mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Linde sollen in Koordination mit dem gleichzeitig erarbeiteten kantonalen Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden des Betriebes Jucker Farmart AG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentlich nutzbare Parkierungsanlage mit Buswendeschlaufe als Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes Linde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3746 geschaffen werden. Damit sollen sowohl das Schutzgebiet Pfäffikersee als auch der Dorfkern von Seegräben in verkehrlicher Hinsicht entlastet und die Zufahrt zum Betrieb Jucker Farmart AG nur für Bewohner, Beschäftigte und Lieferanten gestattet werden.

Die erforderlichen Anpassungen der Bau- und Nutzungsbestimmungen für die öffentlich nutzbare Parkierungsanlage sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Dem öffentlichen Gestaltungsplan stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

Die Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans Schuepis-Seehalden des Betriebes Jucker Farmart AG durch die Baudirektion erfolgt sachgerecht unmittelbar nach der Realisation der Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes Linde.

Der öffentliche Gestaltungsplan Linde besteht aus dem Plan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor. Als Information gilt die synoptische Darstellung der Vorschriften.

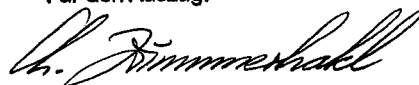
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Linde, den die Gemeindeversammlung Seegräben am 11. Dezember 2007 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Seegräben wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 17. April 2008
080346/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 3. August 1983

3029. Gestaltungsplan Seegräben. A. Die Gemeinde Seegräben hat eine mit RRB Nr. 1578/1973 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan dem Uebrigen Gemeindegebiet zugewiesene Areal des Grundstücks Kat.-Nr. 3223, Linde, setzte die Gemeindeversammlung Seegräben vom 7. Juni 1983 einen öffentlichen Gestaltungsplan fest. Gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 5. Juli 1983 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 1983 keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Seegräben ersucht mit Schreiben vom 8. Juli 1983 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Das Gebiet des öffentlichen Gestaltungsplans Linde liegt im Uebrigen Gemeindegebiet, unmittelbar angrenzend an den Dorfkern Seegräben. Der von der Gemeindeversammlung Seegräben bereits festgesetzte kommunale Gesamtplan sieht für dieses Gebiet im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen eine Zivilschutzanlage sowie ein Feuerwehrlokal vor. Gemäss Bericht zum kommunalen Gesamtplan soll der Baubeginn dieser Anlagen bereits 1983 erfolgen. Der öffentliche Gestaltungsplan Linde soll in Uebereinstimmung damit die rechtliche Grundlage für die Realisierung dieser öffentlichen Baute bilden.

Die Vorlage stimmt daher mit der kommunalen Planung überein. Sie steht auch mit der übergeordneten Planung nicht in Widerspruch, so dass einer Genehmigung dieses Gestaltungsplans nichts entgegensteht.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Seegräben vom 7. Juni 1983 betreffend Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Areal des Grundstücks Kat.-Nr. 3223, Linde, wird genehmigt.

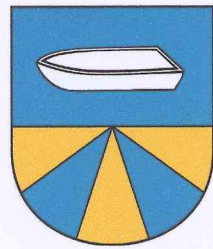
II. Der Gemeinderat Seegräben wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. August 1983

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi



Kanton Zürich
Gemeinde Seegraben

2. Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Linde

Situation 1:500

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 7. Juli 2014
Im Amtsblatt publiziert am: 11. Juli 2014

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:
[Signature]

Der Gemeindegemeinderat:
[Signature]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30. September 2014
Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:
[Signature]

Der Gemeindegemeinderat:
[Signature]

Durch die Baudirektion
genehmigt am: 18. Dez. 2014

Für die Baudirektion
[Signature]

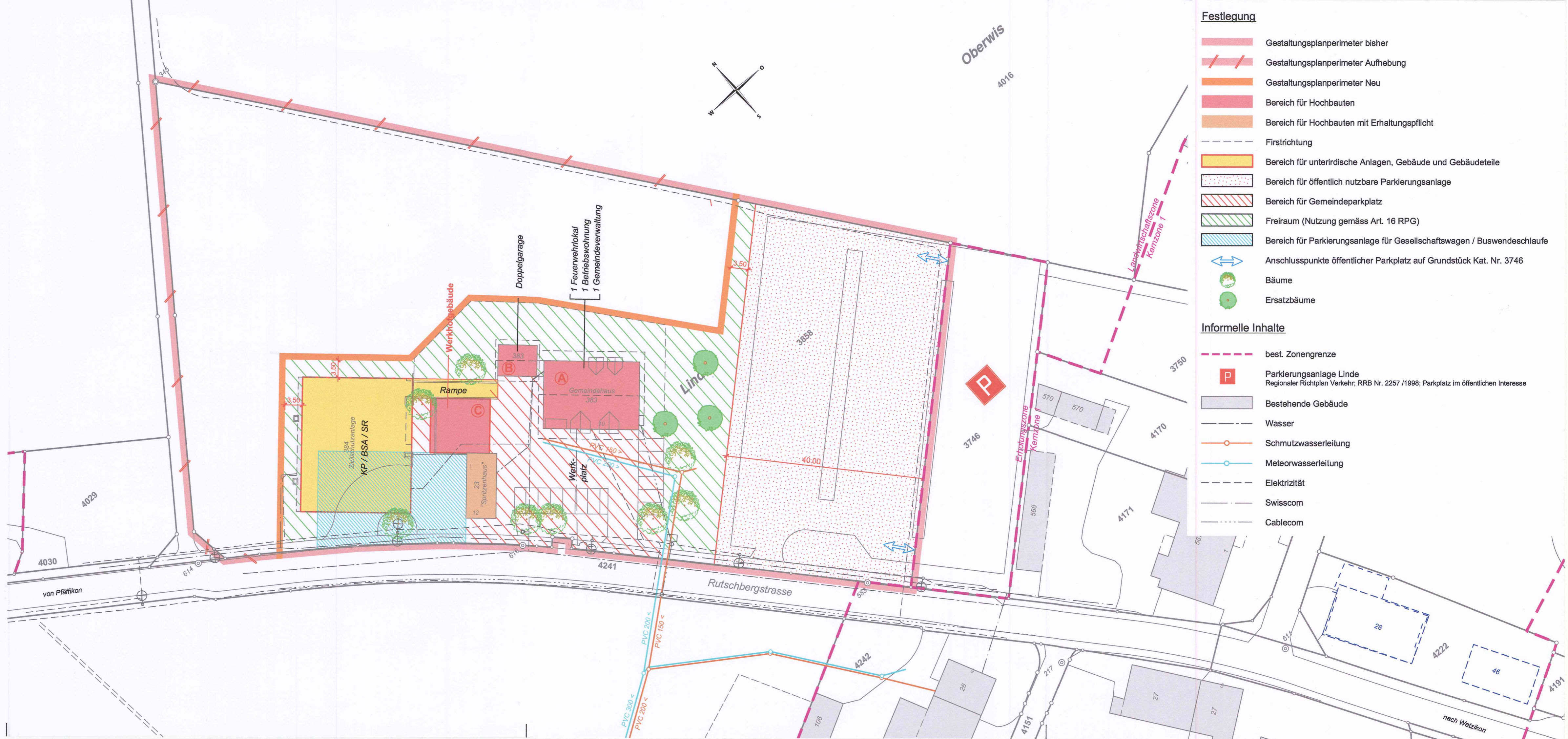
BDV Nr. 154 / 14

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für:

Format:	Auftrags Nr.: 14004			
Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.:
pt	MB	07.02.14	13.06.14	2
		24.06.14	22.10.14	





**Kanton Zürich
Gemeinde Seegräben**

2. Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Linde Vorschriften

In der vorliegenden Fassung der Vorschriften sind die nach wie vor gültigen Teile des Gestaltungsplanes vom 7. Juni 1983 und 11. Dezember 2007 sowie die Änderungen dieser 2. Teilrevision (grau unterlegt) zusammengeführt.

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 7. Juli 2014

Im Amtsblatt publiziert am: 11. Juli 2014

Namens des Gemeinderates,
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30. September 2014

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Durch die Baudirektion
genehmigt am: **18. Dez. 2014**

BDV Nr. 1541/14

Für die Baudirektion

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung
Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für:

Auftrag Nr. 14004

Datum	Revidiert
07.02.2014	13.06.2014
24.06.2014	22.10.2014

1

Die Gemeinde Seegräben erlässt, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes den folgenden öffentlichen Gestaltungsplan:

Art. 1

Zweck

¹ Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Linde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gemeindehauses mit Feuerwehrlokal, einer Betriebswohnung und einer unterirdischen Zivilschutzanlage geschaffen.

1. Teilrevision

² Mit der 1. Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 geschaffen. Damit soll der Dorfkern von Seegräben unter Rücksichtnahme auf das Schutzgebiet Pfäffikersee in verkehrlicher Hinsicht entlastet werden. Zudem erfolgt mit der Teilrevision die erforderliche Koordination zwischen den Festlegungen des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden und denjenigen des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde.

2. Teilrevision

³ Mit der 2. Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Werkhofgebäudes für die Gemeindewerke geschaffen.

Art. 2

Perimeter

¹ Die nachstehenden Vorschriften gelten in jenem Perimeter, welcher im zugehörigen öffentlichen Gestaltungsplan im Massstab 1:500 dargestellt ist.

Art. 3

Zahl, Lage und horizontale Ausdehnung der Bauten

¹ Zahl, ~~und~~ Lage und horizontale Ausdehnung der Hochbauten, der Hochbauten mit Erhaltungspflicht sowie der unterirdischen Anlagen sind im öffentlichen Gestaltungsplan 1:500 mit den «Bereichen für Hochbauten», dem «Bereichen für Hochbauten mit Erhaltungspflicht» und dem «Bereich für unterirdische Anlagen, Gebäude und Bauteile» festgelegt.

² Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

³ Vordächer dürfen bei Hauptdächern die Bereiche für Hochbauten und Hochbauten mit Erhaltungspflicht überragen.

Art. 4

Grundmasse

¹ Für die Hochbauten gelten folgende Grundmasse:

Bereich für Hochbauten		A	B	C
a) Vollgeschosse	max. (Anz.)	3	1	1
b) Dachgeschosse	max. (Anz.)	1	1	0
c) Gebäudehöhe	max. (m)	10.5	4.5	4.5
d) Vordachtiefe	max. (m)	3.0	1.5	1.5
d) Gebäudelänge	max. (m)	25.0		

e) Gebäudebreite	max. (m)	15.0
f) Allseitiger Grenzabstand	max. (m)	5.0

² Das Spritzenhaus im «Bereich für Hochbauten mit Erhaltungspflicht» muss in seiner bestehenden Form und seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Art. 5

Dachform

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von ca. 45 Grad a.T. mit Aufschieblingen zulässig.

² Die Frischrichtung ist im Plan festgelegt.

³ Im Bereich C ist unter Rücksichtnahme auf das Spritzenhaus ein Flach- oder flachgeneigtes Pultdach vorgeschrieben.

Art. 6

Nutzungsweise
und nähere Zweck-
bestimmung

¹ Das Gebiet ist für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung ist aus dem zugehörigen Plan 1:500 zu entnehmen.

Art. 7

Immissionen

¹ Es sind nur Nutzungen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 8

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

³ Bei der Gestaltung werden zudem die Anforderungen an das tierfreundliche Bauen mit Glas und Licht berücksichtigt.

Art. 9

Umgebung

¹ Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Umgebung wird naturnah gestaltet. Bei allen Bepflanzungen werden einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet.

Art. 10

- Erschliessung
- ¹ Die Anschlüsse an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind im zugehörigen Plan 1:500 festgelegt.
- ² Für die verkehrsmässige Erschliessung des Bereiches öffentlich nutzbare Parkierungsanlage in das übergeordnete Strassennetz ist eine gemeinsame Lösung in Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz Linde auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 vorzusehen. Es ist nur eine einzelne gemeinsame Ein- und Ausfahrt von den beiden Parkierungsanlagen in die Rutschbergstrasse gestattet.
- ³ Die Erschliessung des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 ist an den jeweiligen im Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestattet.
- Öffentlich nutzbare Parkierungsanlage
- ⁴ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches ist die Erstellung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage gestattet.
- ⁵ Die Anlage ist angemessen zu begrünen und mit einer der empfindlichen landschaftlichen Lage angepassten Anzahl Hochstammbäumen zu bepflanzen.
- ⁶ Es sind nur Beläge gestattet die eine Versickerung des Meteorwassers ermöglichen.
- Gemeindeparkplatz
- ⁷ Der im Plan bezeichnete Bereich «Gemeindeparkplatz» dient als Fahrzeuerschliessung und Zugang für die angrenzenden, öffentlichen Bauten.
- Buswendeschlaufe / Parkierungsanlage für Gesellschaftswagen
- ⁸ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches ist die Anordnung einer Buswendeschlaufe für den öffentlichen Verkehr zulässig. Die Nutzung der Buswendeschlaufe als Parkierungsanlage für Gesellschaftswagen ist gestattet.

Art. 11

- Inkraftsetzung
- ¹ Die 2. Revision des Gestaltungsplans Linde vom 12. April 1983 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	1
1.1	Vorgeschichte	1
1.2	Bedarf für ein Werkhofgebäude	1
1.3	Projektidee	2
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Überkommunale Richtpläne	2
2.2	Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung	2
2.3	Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung	2
3	Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Linde	3
3.1	Perimeter	3
3.2	Bereiche für Hochbauten	3
3.3	Grundmasse	3
3.4	Dachform	4
3.5	Umgebung	4
3.6	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	4
4	Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung	5

Beilagen

Nr. 1:	Vorschriften	
Nr. 2:	Situation	1 : 500

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Vorgeschichte

Am 7. Juni 1983 stimmte die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Seegräben dem öffentlichen Gestaltungsplan «Linde» zu. Der öffentliche Gestaltungsplan «Linde» schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen in diesem Gebiet. Mit dem Gestaltungsplan wurden die folgenden Zweckbestimmungen sowie Nutzweisen geregelt:

- Feuerwehrlokal
- Zivilschutzanlage
- Betriebswohnung
- Gemeindeverwaltung
- Doppelgarage
- Spritzenhaus (heute Strassenmagazin)
- Werkplatz
- rund 17 offene Abstellplätze.

Am 11. Dezember 2007 hat die Gemeindeversammlung der ersten Teilrevision des Gestaltungsplans zugestimmt. Mit dieser wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 geschaffen.

Aktuell fehlt es der Gemeinde Seegräben an Räumlichkeiten für das Unterbringen von Gerätschaften und Material für den Strassenunterhalt und die Pflege der gemeindeeigenen Liegenschaften, u.a. Rasentraktor, Schneepflug, Streusalz, Signaltafeln und Wertstoffbehälter. Bisher stand der Gemeinde ein ehemaliges Feuerwehrdepot im Aathal als Lagerraum zur Verfügung. Dieses musste 2013 einem verkehrslogistischen Ausbau der Kantonsstrasse weichen und steht nicht mehr zur Verfügung. Heute steht ein Teil des Materials ungeschützt der Witterung ausgesetzt und von Diebstahl nicht gesichert auf dem Areal des Gemeindehauses. Es besteht dringender Bedarf nach einem kleinen Werkgebäude. Die Gemeinde hat mögliche Standorte evaluiert. Die Gemeinde besitzt nur wenig unüberbautes Land in der Bauzone und nur eine kleine Parzelle Landwirtschaftsland innerhalb des mit dem kantonalen Richtplan 2014 ausgeschiedenen Siedlungsgebiets. Sämtliches gemeindeeigenes Land liegt zudem verkehrstechnisch äusserst ungünstig und ist für die Bebauung mit einem Werkgebäude ungeeignet. Der sorgsame Bodenverbrauch ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen. Vor diesem Hintergrund erweist sich der Standort innerhalb des Gestaltungsplans Linde - unmittelbar neben dem ebenfalls als Werkgebäude genutzten alten Spritzenhauses - als am besten geeignet. Der Standort ergänzt die vorhandene Gebäudegruppe, beansprucht keine zusätzliche Erschliessungsfläche und überdeckt eine schon bisher als offener Lagerplatz genutzte, befestigte Fläche.

1.2 Bedarf für ein Werkhofgebäude

Mit der vorliegenden, zweiten Revision des Gestaltungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Werkhofgebäudes geschaffen. Zudem wird der Gestaltungsplan «Linde» zugunsten der Rechtssicherheit gesamthaft aktualisiert und die Sondernutzungsplanung aus dem Jahr 1983 (mit Überarbeitung 2007) auf eine zeitgemässe und planungsrechtlich adäquate Basis gestellt.

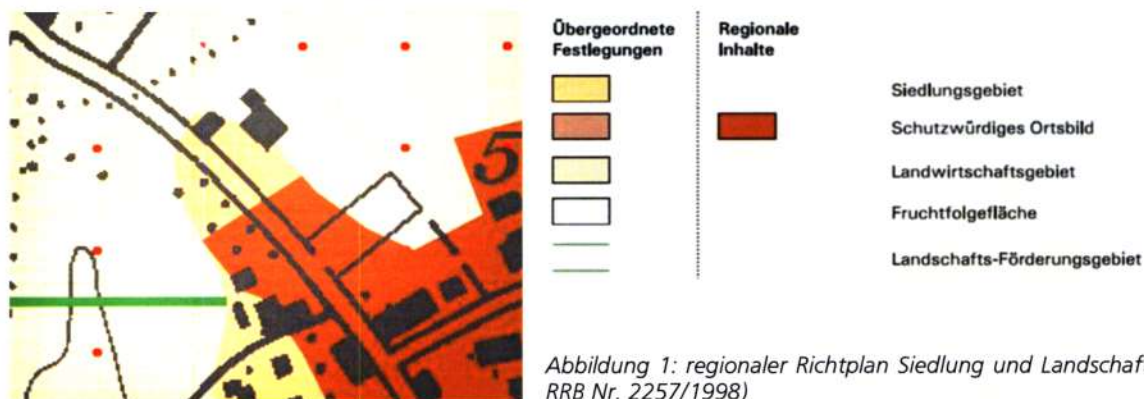
1.3 Projektidee

Es besteht die Absicht, eine niedrige, diskrete Holzbaute mit Schiebetor zu erstellen. Entsprechend ihrer Bedeutung soll sie möglichst wenig in Erscheinung treten und sich dem angrenzenden Spritzenhaus unterordnen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Überkommunale Richtpläne

Gemäss kantonalem Richtplan (KRP vom 18. März 2014) liegt der bisherige Gestaltungsplanperimeter überwiegend auf Fruchtfolgefächern im Landwirtschaftsgebiet



2.2 Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung

Der bisherige Gestaltungsplanperimeter ragt hauptsächlich im nördlichen Bereich in den Perimeter des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung.



Laut Art. 4 lit. a) der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung ist eines der Schutzziele die Landschaft vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen.

2.3 Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss der Schutzverordnung «Pfäffikersee» (SVO) in der Weiler- und Siedlungsrandzone (Schutzzone VII). Diese Zone dient laut Verordnungstext der guten Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der guten landschaftlichen Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Siedlung und offener Landschaft. Die nötigen Schutzvorkehrungen werden seit jeher durch entsprechende Gestaltungsvorschriften gewährleistet.



Abbildung 3: überkommunale Natur- und Landschafts-schutzverordnung (Quelle: GIS-Brosch. Kt. Zürich)

3 Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Linde

Der öffentliche Gestaltungsplan Linde wird wie folgt überarbeitet:

3.1 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter wird reduziert auf den richtplanerisch legitimierte sowie von den Gestaltungsplanfestlegungen und –vorschriften tatsächlich erfassten Bereich. Der bisherige, aufgrund der Grundstücksgrenzen der Kat. Nrn. 3746 und 3858 bzw. aufgrund der Schutzzone VII gemäss SVO abgegrenzte Geltungsbereich erscheint nicht zweckmässig. Insbesondere die Überschneidung mit dem Perimeter des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung wird mit der Verkleinerung des Perimeters massiv reduziert.

3.2 Bereiche für Hochbauten

Für das geplante Werkhofgebäude wird im Plan ein neuer «Baubereich für Hochbauten» definiert.

Bei den bestehenden Gebäuden Gemeindehaus und Doppelgarage beschränken sich die «Bereiche für Hochbauten» auf die Gebäudegrundrisse. Die Vordächer der Hauptdächer ragen über diese Bereiche hinaus, ohne dass dafür eine Legitimation in den Vorschriften vorhanden wäre. Art. 3 Abs. 3 der Vorschriften bietet neu die Rechtsgrundlage für dieses Überragen der Bereiche und Art. 4 Abs. 1 lit. d) definiert spezifisch für jeden Bereich das zulässige Mass.

Aufgrund seiner historischen Bedeutung wird in Art. 4 Abs. 2 verlangt, dass das Spritzenhaus in seinem Äusseren unverändert erhalten bleiben muss. Mit planungsrechtlichen Massnahmen ist die Anordnung einer Substanzerhaltung nicht möglich (Fritzsche / Bösch / Wipf; Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, S. 216). Für solche Massnahmen ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich. Die Prüfung der Schutzwürdigkeit und allfällige Unterschutzstellung ist ein anderes Verfahren. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Gestaltungsplan die Erhaltung des Erscheinungsbildes verlangt, ohne jedoch den Abbruch und Ersatzbau explizit zu erlauben oder zu verbieten.

3.3 Grundmasse

Die bisher in Art. 3 (neu Art. 4) festgelegten, maximalen Gebäudelängen und –breiten waren grösser, als die Baubereiche zulassen. Die Baubereiche sind knapp bemessen und sollen vollständig durch die Baukörper ausgefüllt werden können. Eine zusätzliche Festlegung von Gebäudelänge und –breite ist nicht erforderlich. Die Bestimmungen in Art. 4 lit. d) und e) werden deshalb aufgehoben.

Ebenso ist die bisherige Festlegung eines Grenzabstandes nicht erforderlich, da dieser durch die Baubereiche definiert ist. Die Bestimmung in Art. 4 lit. f) wird deshalb aufgehoben.

Im bisherigen Gestaltungsplan galten für alle Baubereiche dieselben Grundmasse, obschon eine solche Pauschalregelung für Bauten mit unterschiedlicher Zweckbestimmung wie «Gemeindehaus», «Doppelgarage» und «Werkhofgebäude» nicht sachgerecht ist. Mit der vorliegenden Revision werden deshalb spezifisch für jeden Baubereich die Grundmasse festgelegt.

Das Spritzenhaus soll aufgrund seiner historischen Bedeutung und ortsbaulich herausragenden Lage unverändert erhalten bleiben. Mit dem neuen «Bereich für Hochbauten mit Erhaltungspflicht» in Art. 3 Abs. 1 und im Plan sowie der zugehörigen Vorschrift in Art. 4 Abs. 2 wird dies sichergestellt.

3.4 Dachform

Die gestalterischen Anforderungen in Art. 8 sind hoch, indem eine besonders gute Gestaltung sinngemäss zu § 71 PBG verlangt wird. Dieser Grundsatz bleibt unangetastet. In der bisherigen Vorschrift zur Dachform wird ergänzend dazu eine bestimmte Dachform (Satteldach, Neigung ca. 45°, mit Aufschieblingen) vorgeschrieben. Das neue Gebäude ist sehr nahe beim ehemaligen Spritzenhaus vorgesehen. Das Spritzenhaus prägt mit seiner Lage nahe an der Strasse und mit seinem Türmchen für die Trocknung der Feuerwehrschräume die ganze Gebäudegruppe. Würde das im Grundriss grössere Werkhofgebäude mit einer Dachneigung von ebenfalls 45° realisiert werden, würde dieser Neubau im Bereich C das Spritzenhaus überragen und dominieren. Deshalb soll sinngemäss zu § 238 Abs. 2 PBG mit dem neuen Abs. 3 in Art. 5 die Möglichkeit geschaffen werden, einen Neubau zu erstellen, welcher sich dem Spritzenhaus unterordnet.



3.5 Umgebung

Im Situationsplan werden neue Bäume festgelegt, welche als Ersatz für allfällig wegen dem Werkhofgebäude oder aus anderen Gründen wegfallende Bäume zu pflanzen sind.

Für den Parkplatz zwischen Gemeindehaus und Rutschbergstrasse fehlte im bisherigen Gestaltungsplan die Rechtsgrundlage. Für das Personal der Gemeindeverwaltung, die Behördenmitglieder, die Kunden des Gemeindehauses, die Bewohner und Besucher der Mietwohnung sowie die Feuerwehrleute bei einem Einsatz oder einer Übung wird eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen benötigt. Mit dem neuen Art. 10 Abs. 7 wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen.

3.6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der mit der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans Linde hat keine Auswirkungen auf Raum und Umwelt: Die Fläche des neuen Baubereichs ist bereits bisher befestigt und wird als (offene) Lagerfläche genutzt. Es entsteht keine zusätzliche Verkehrsfläche, da der geplante Baubereich an den bestehenden Vorplatz angrenzt und über diesen erschlossen wird. Aufgrund der bereits bestehenden, befestigten Fläche sowie aufgrund des Schaffens von Nutzungen im öffentlichen Interesse besteht kein Widerspruch zur Kulturlandinitiative. In rechtlicher Hinsicht wird die Situation verbessert, indem mit der Verkleinerung des Gestaltungsplanperimeters die Überschneidung mit dem Perimeter des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung minimiert wird.

4 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der Entwurf zur zweiten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde lag vom 11. Juli bis 9. September 2014 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Inhalten zu äussern. Es wurden keine Einwendungen eingereicht. Demnach entfällt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf zur zweiten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Auch von dieser Seite ergaben sich keine Vorbehalte gegen die Revision dieses Sondernutzungsplanes.

Wetzikon, 07.02.2014

rev. 13.06.2014
rev. 24.06.2014
rev. 22.10.2014

Bericht_04.docx

M. WIESENDANGER AG
INGENIEURBÜRO

