



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0714/15

vom - 6. Mai 2015

Referenz-Nr.: ARER-9VUCU6 /ARE 15-0714

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Zentrum – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Pfäffikon**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung vom 22. September 2014
Unterlagen - Zonenplan 1:5000 vom 22. September 2014
- Kernzone Detailplan Dorf Pfäffikon 1:1000 vom 22. September 2014
- Mitwirkungsbericht vom 22. September 2014
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 22. September 2014
- Situationsplan 1:500 vom 8. April 2014, Revision privater Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Pfäffikon setzte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum am 22. September 2014 fest. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 17. November 2014 wurde kein Rechtsmittel gegen die Vorgehensweise an der Gemeindeversammlung eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Gesamtvorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon wurde 2010 umfassend revidiert, wobei das Zentrum jedoch ausgeklammert wurde. Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich das Leitbild Zentrum erarbeitet und verabschiedet. Die Nutzungsplanung wird nun gemäss den Zielen dieses Leitbilds angepasst.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Hauptbestandteil dieser Teilrevision der Nutzungsplanung ist die neu eingeführte Zentrumszone Z3.5 im Gebiet zwischen Bahnhof und Hoch-/Kempthalstrasse. Damit werden die für dieses Gebiet nicht länger zweckmässigen Kernzonenvorschriften ausser Kraft gesetzt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Um einen Anreiz für parzellenübergreifenden Entwicklungen in der neu vorgesehenen Zentrumszone Z3.5 zu schaffen, kann im Regionalzentrum wahlweise auch nach Sonderbauvorschriften anstatt nach der Zone Z3.5 gebaut werden. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen dichtere und höhere Bauten sowie geringere Abstände. Die Grundeigen-

tümer des jeweiligen Gebiets zeigen in einem privaten Gestaltungsplan auf, wie sie die Überbauung mit den Zielen des Leitbilds Zentrum in Einklang bringen.

In den Kernzonen werden nebst der sanften Erneuerung der Bauten auch zeitgenössische Lösungen zugelassen. Diese müssen sich gut in die gewachsene Struktur einordnen, was von einem Fachgremium zu beurteilen ist.

In der Weilerkernzone kann neu das gesamte bestehende Bauvolumen als Wohn- und Gewerberaum genutzt werden, wodurch ein Beitrag an die haushälterische Bodennutzung geleistet wird.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. Februar 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Trotz abschlägiger Vorprüfung hat die Gemeinde an der Bestimmung in Art. 24 Abs. 3 in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgehalten, wonach bestehende Gebäude in der Zone Z3.5 unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils umgebaut und ersetzt werden können. Im Unterschied zur Kernzone gemäss § 50 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann in der Zentrumszone gemäss § 51 Abs. 2 PBG lediglich das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorgeschrieben sowie das Bauen auf die Strassengrenze gestattet werden (abschliessende Regelungsmöglichkeiten). Profilgetreue Ersatzbauten an Ort und Stelle können in Zentrumszonen demnach nicht zugelassen werden. Den neuen Vorschriften widersprechende Bauten werden nach §§ 307 und 357 PBG beurteilt (Brandstattdrecht und erweiterte Besitzstandsgarantie). Art. 24 Abs. 3 BZO ist nicht genehmigungsfähig.

Ebenfalls nicht aufgegeben wurde Art. 46a BZO mit Vollzugsbestimmungen zum Hochwasserschutz. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung dargelegt, fehlt zur Statuierung einer entsprechenden BZO-Bestimmung die gesetzliche Grundlage im PBG (vgl. dazu § 2 lit. c. PBG). Das Verfahren zur Anordnung von Objektschutzmassnahmen im Einzelfall, d.h. im Baubewilligungsverfahren, ist in § 22 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) bzw. in § 9 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserpolizei (HWSchV) übergeordnet und abschliessend geregelt. Die entsprechenden Bewilligungszuständigkeiten ergeben sich im Rahmen von § 7 Abs. 1 i.V.m. Anhang Ziffer 1.6.5 der Bauverfahrensordnung (BVV). Weitergehende Regelungen in der BZO sind nicht statthaft, weshalb sich Art. 46a BZO als nicht genehmigungsfähig erweist.

Gestützt auf einen Antrag eines Stimmberechtigten hat die Gemeindeversammlung Art. 49f Abs. 3 BZO insofern neu gefasst, als dass die Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen gestützt auf die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49b ff. BZO jedenfalls der Gemeindeversammlung obliegt. Für eine von § 86 PBG abweichende Regelung der Zuständigkeit beim Erlass von Gestaltungsplänen besteht keine Rechtsgrundlage. Art. 49f Abs. 3 BZO ist demnach nicht rechtmässig.

Anhörung Im Rahmen der Anhörung nahm der Gemeinderat Pfäffikon mit Beschluss vom 17. März 2015 zu den drei von der Nichtgenehmigung betroffenen Bestimmungen in der BZO Stellung. Gegen die Nichtgenehmigung von Art. 46a BZO (Hochwasserschutz) und Art. 49f

Abs. 3 BZO (Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen) hat er keine Einwendungen und kann die rechtlichen Gründe nachvollziehen.

Zur Nichtgenehmigung von Art. 24 Abs. 3 BZO, wonach bestehende Gebäude in der Zentrumszone Z3.5 unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden dürfen, beantragt der Gemeinderat die Bestimmungen zu genehmigen. Diese Regelung ist das Ergebnis eines aufwändigen Leitbildprozesses und wird als zweckmässige Lösung beurteilt. Überwiegende Interessen sind nicht ersichtlich.

Die aus kommunaler Sicht verständliche Einführung einer Bestandssicherung für die durch die Umzonung von der Kernzone in die Zentrumszone widerrechtlich werdenden Gebäude entbehrt jedoch einer entsprechenden Gesetzesgrundlage im PBG und kann nicht genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum erweist sich bis auf die drei vorgenannten Bestimmungen in der BZO als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die restlichen Bestandteile der Vorlage, welche allesamt genehmigt werden können, sind entweder eigenständig oder werden aufgrund der Nichtgenehmigung der drei vorgenannten Bestimmungen in der BZO nicht ihres sich aus der Gesamtheit ergebenden Sinngelhalts entleert.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum, welche die Gemeindeversammlung Pfäffikon am 22. September 2014 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Art. 24 Abs. 3 BZO (Bestehende Gebäude in der Zentrumszone), Art. 46a BZO (Hochwasserschutz) und Art. 49f Abs. 3 BZO (Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen) werden nicht genehmigt.
- III. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen
 - Dispositiv I - II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)

Baudirektion

M. Müller