



VERFÜGUNG

vom 26. Juli 2004

Pfäffikon. Kantonaler Gestaltungsplan Werkhof Pfäffikon Unterhaltsbezirk 10

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Der bestehende Werkhof Irgenhausen in Pfäffikon des kantonalen Tiefbauamtes ist im regionalen Richtplan festgelegt. Er befindet sich in der Landwirtschaftszone am östlichen Rand von Pfäffikon und grenzt unmittelbar an das BLN-Objekt Pfäffikersee, die nationale Moorlandschaft Pfäffikersee und die Landschaftsschutzzone gemäss Schutzverordnung Pfäffikersee. Er liegt zudem im Einflussbereich des römischen Kastells Irgenhusen (Archäologischer Zonenplan). Die Richtplanfestlegung bildet die erforderliche Grundlage für die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplanes nach § 84 Abs. 2 PBG durch die Baudirektion sowie das nachfolgende kommunale Baubewilligungsverfahren. Mit dem Gestaltungsplan soll die betriebliche Optimierung des bestehenden Werkhofes in Form von Aus- und Neubauten ermöglicht werden. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt ist aus einem Projektwettbewerb hervorgegangen.

Der kantonale Gestaltungsplan Werkhof Pfäffikon Unterhaltsbezirk 10 wurde vom 7. Mai bis 5. Juli 2004 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Pfäffikon und die Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Gegen den Gestaltungsplan ist eine Einwendung eingegangen. Darin wird einerseits beantragt, dass der bestehende Werkhof zum Schutz der Moorlandschaft in das Industriegebiet von Pfäffikon zu verlegen ist. Andererseits sind die nordöstlich des bestehenden Werkhofes gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4990 und 4995 (neu Kat.-Nrn. 11281 und 11283) aus dem Perimeter der Schutzverordnung Pfäffikersee bzw. der nationalen Moorlandschaft zu entlassen.

Der genaue Grenzverlauf der nationalen Moorlandschaft wurde im Rahmen der Schutzverordnung Pfäffikersee (BDV/VDV Nr. 26/1999) festgelegt. Dabei wurde das weitgehend überbaute Gebiet zwischen Bahnlinie und Strasse mit dem bestehenden Werkhof vom Perimeter der Schutzverordnung Pfäffikersee bzw. der nationalen Moorlandschaft ausgenommen. Die beiden fraglichen Grundstücke sind hingegen unüberbaut sowie landwirtschaftlich genutzt und gehören zur weiträumigen Landschaft des Moorschutzgebietes. Der Standort des Werkhofes ist durch die Festlegung im regionalen Richtplan gesichert. Die im Rahmen des Gestaltungsplanes vorgesehene betriebliche Optimierung des Werkhofes berücksichtigt die Anliegen der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) gemäss Gutachten Nr. 32 vom 8. Januar 2003. Die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung des geplanten Werkhofes ist auf das angrenzende BLN-Objekt Pfäffikersee, die nationale Moorlandschaft Pfäffikersee und die Landschaftsschutzzone gemäss Schutzverordnung Pfäffikersee abgestimmt. Es liegt somit keine rechtsungleiche Behandlung vor.

Der kantonale Gestaltungsplan Werkhof Pfäffikon Unterhaltsbezirk 10 umfasst die Bestimmungen mit dem Situationsplan 1:500. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss § 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Werkhof Pfäffikon Unterhaltsbezirk 10 des kantonalen Tiefbauamtes wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Pfäffikon und bei der Baudirektion (Amt für Raumplanung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen. Während der Rekursfrist können an den genannten Orten die dazugehörigen Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Hochbauamt und an das Tiefbauamt (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 26. Juli 2004
041437/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

A. Zimmerhals



**Baudirektion
Kanton Zürich**

Amt für Raumordnung und Vermessung

Kantonaler Gestaltungsplan

Werkhof Pfäffikon Unterhaltsbezirk 10

Bestimmungen

**Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon**

Objekt:

Werkhof Pfäffikon
Hochstrasse 190
8330 Pfäffikon

Grundeigentümer:

Tiefbauamt des Kantons Zürich
Walcheter
8090 Zürich

Verfasser:

Silke Hopf Wirth & Toni Wirth
Dipl. Architekten ETH / HTL / SIA
Spitalgasse 3
8400 Winterthur

**Von der Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzt am: 26. Juli 2004
mit Verfügung 785/04**

09. Oktober 2003
rev. 17. Februar 2004

Bestimmungen

- Art.1 Rechtsgrundlagen, Bestandteile, Geltungsbereich
- 1.1 Gestützt auf §84 Abs. 2 PBG wird für den im Plan dargestellten Geltungsbereich Grundstück Kat-Nr. 10539 ein kantonaler Gestaltungsplan durch die Baudirektion festgesetzt.
- 1.2 Rechtsverbindliche Bestandteile dieses Gestaltungsplanes sind :
- der Situationsplan 1 : 500
- diese Bestimmungen
- 1.3 Soweit der kantonale Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
- Art. 2 Zweck
- 2.1 Mit dem kantonalen Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der laufenden Optimierung der Werkhofstruktur im National- und Staatsstrassenunterhalt den Werkhof Pfäffikon auszubauen und betrieblich zu optimieren.
- Art. 3 Zwischennutzung innerhalb des Baulinienbereichs der projektierten Umfahrungsstrasse
- 3.1 Bis zur Realisierung der projektierten Umfahrungsstrasse gemäss regionalem Richtplan für Verkehr, Beschluss RRB 2257 / 1998, sind Zwischennutzungen innerhalb des Baulinienbereichs für Abstellflächen, Parkplätze und besondere Gebäude zulässig.
- Art. 4 Zu- und Wegfahrt
- 4.1 Die Zu- und Wegfahrt zum Werkhof Pfäffikon erfolgt wie bisher von der Hochstrasse.

-
- Art. 5 Werkhofnutzung
- 5.1 Im Bereich der Werkhofnutzung sind Hochbauten, besondere Gebäude und Anlagen für den Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes zulässig.
- 5.2 Die für den Betrieb des Werkhofes erforderlichen Parkplätze und die notwendigen Abstellflächen sind im Bereich der Werkhofnutzung anzuordnen.
- Art. 6 Vorübergehende Zwischennutzung
- 6.1 Bis zur Erstellung der Umfahrungsstrasse Irgenhausen dürfen in diesem Bereich öffentliche Parkplätze erstellt werden.
- 6.2 Die heute auf dem Werkhofareal bestehenden öffentlichen Parkplätze werden in den Bereich der vorübergehenden Zwischennutzung verlegt.
- 6.3 Die öffentlichen Parkplätze dürfen auch teilweise für den Werkhofbetrieb genützt werden.
- Art. 7 Gemeinsame Erschliessung
- 7.1 In diesem Bereich erfolgt die gemeinsame innere Erschliessung zur Werkhofnutzung und zur vorübergehenden Zwischennutzung.
- Art. 8 Nutzung Hochbauten
- 8.1 Gebäude Bestehend (Grün)
Die Nutzung des bestehenden Gebäudes ist im Zusammenhang mit dem Werkhof zulässig.
- 8.2 Gebäude Neu (Blau)
Die Nutzung der neuen Gebäude ist im Zusammenhang mit dem Werkhof zulässig.
- 8.3 Silo Neu (Rot)
Die Siloanlagen dürfen nur in diesem Bereich erstellt werden.

Art. 9	Abbruch Hochbauten	9.1	Gebäude Abbruch (Gelb) Die Gebäude mit der Vers. Nr. 658, 659, 1898 dürfen für die Erweiterung des Werkhofes abgebrochen werden.
Art. 10	Mantellinie Hochbauten	10.1	Projektbedingte Abweichungen bis zu 1.00m sind für die Hochbauten zulässig.
Art. 11	Mantellinie Vordachbereich	11.1	Projektbedingte Abweichungen bis zu 1.00m sind für die Vordachbereiche zulässig.
Art. 12	Gebäudehöhe Hochbauten	12.1	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Situationsplan definiert.
Art. 13	Vordachhöhe Hochbauten	13.1	Die maximal zulässigen Vordachhöhen sind im Situationsplan definiert.
Art. 14	Grundwasserschutzzone	14.1	Es gelten die Bestimmungen für den Grundwasserschutz.
Art. 15	Lärmschutzverordnung	15.1	Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Art. 16	Inkrafttreten	16.1	Der kantonale Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung durch die Baudirektion in Kraft.