



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0431

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (EIE)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 89/14

vom 24. Juli 2014

Pfäffikon. Privater Gestaltungsplan Lindenbaum und Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Pfäffikon stimmte am 2. Dezember 2013 dem privaten Gestaltungsplan „Lindenbaum“ zu und setzte gleichzeitig die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung fest. Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Pfäffikon vom 4. März 2014 und des Baurekursgerichts vom 26. Februar 2014 und 30. April 2014 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. März 2014 ersuchte die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Vorlagen.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 10596 in der Gemeinde Pfäffikon. Die Ziele des Gestaltungsplanes sind die Schaffung flexibler Entwicklungsmöglichkeiten für die Genossenschaft Lindenbaum, den Erhalt und die Miteinbindung der denkmalgeschützten Baumwollspinnerei und Villa sowie des Lindenbaums. Weiter wird eine hohe Siedlungsqualität mit Freiräumen und eine der Umgebung entsprechende Siedlungsdichte angestrebt.

Das ALN hat mit Verfügung vom 4. April 2013 die Waldgrenze angrenzend an den Gestaltungsplan Lindenbaum festgesetzt. In dieser Verfügung wurde die Gemeinde eingeladen, die Waldgrenze in den kommunalen Nutzungsplan zu übernehmen. Diese Übernahme ist nicht erfolgt. Der betroffene Wald ist nach wie vor als Freihaltezone bezeichnet. Die Gemeinde wird daher erneut eingeladen, die Bau- und Zonenordnung entsprechend zu revidieren.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500 und den Vorschriften vom 29. August 2013, dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, dem Wald- und Gewässerabstandslinienplan, dem Kernzonenplan je vom 2. Dezember 2013 sowie dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zu allen Vorlagen vom 28. August 2013 sind vollständig. Die Vorlage erweist sich im Sinne der Erwägungen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

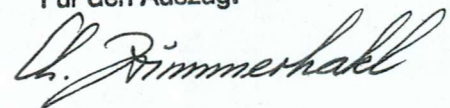
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Lindenbaum“, welchem die Gemeindeversammlung Pfäffikon am 2. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Pfäffikon am 2. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt und beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	560.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr ALN/Wald	Fr.	192.00	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	128.00	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	128.00	105 327 / 83100.42.000
<hr/>			
Total	Fr.	1'008.00	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan und acht Dossiers Bau- und Zonenordnung)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier Bau- und Zonenordnung)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers)
 - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan)
 - Genossenschaft Lindenbaum, Ausbildung und Wohnen, Stefan Frei, Wallikerstrasse 44, 8330 Pfäffikon (Rechnungsadressatin)
 - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan Lindenbaum

Situation

1:1'000

Aufstellung durch die Grundeigentümerin Kat. Nr. 10596 am 29.08.2013

Für die Genossenschaft Lindenbaum Ausbildung und Wohnen

• Esther Meierhofer: 

• Christian Mäder: 

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am - 2. Dez. 2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:

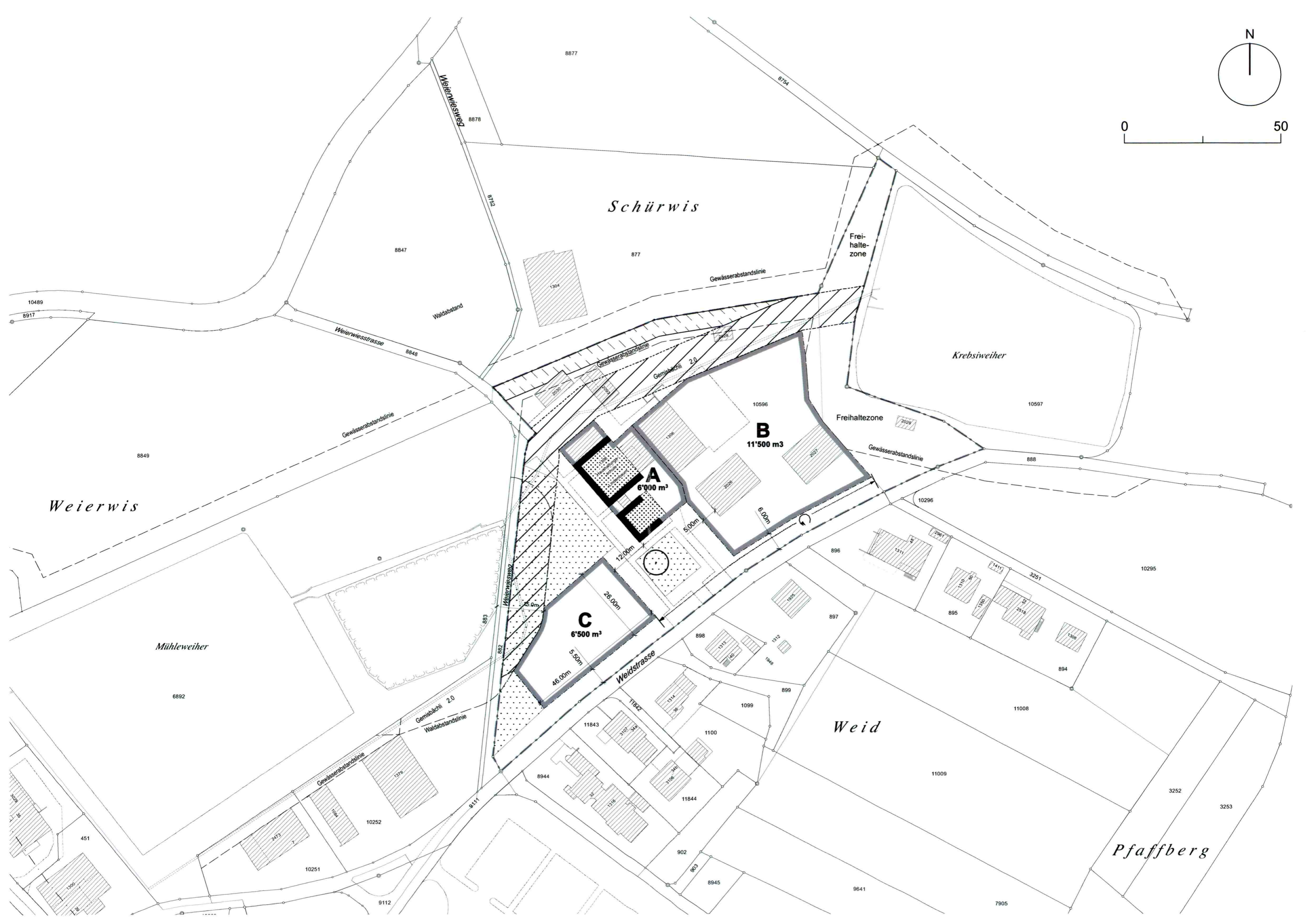
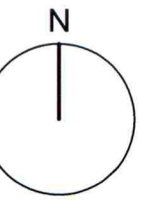


Genehmigung durch die Baudirektion am

24. Juli 2014

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 89/14



Festsetzungsinhalte



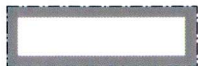
Geltungsbereich



Schutzobjekt



Fassade



Baubereiche / Mantellinien



Freiraum



Einzelbaum



Bereich Ausbildung Kehrplatz



Gewachsenes Terrain Baubereich A: Kote Meter über Meer



Gewässerfreiraum

Informationsinhalte



Öffentliches Gewässer



Gewässerabstandslinie



Gewässerraum



Waldgrenze (Art. 13 Waldgesetz)



Waldabstandslinie




Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan Lindenbaum

Bestimmungen

Aufstellung durch die Grundeigentümerin Kat. Nr. 10596 am 29.08.2013
Für die Genossenschaft Lindenbaum Ausbildung und Wohnen

- Esther Meierhofer: 
- Christian Mäder: 

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am - 2. Dez. 2013

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am 24. Juli 2014

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 89/14

1. Zweck
Der private Gestaltungsplan Lindenbaum bezweckt einerseits die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Fabrikationsgebäudes mit Wohnhaus sowie der mächtigen Linde. Andererseits sind auf dem Areal die Voraussetzungen für die Umnutzung und den Ersatz der anderen bestehenden Bauten sowie für die Ergänzung mit Neubauten zu schaffen.
2. Allgemeines
¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen.
² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan festgehalten.
³ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon.
3. Schutzobjekt
¹ Die Gebäudegruppe aus ehemaliger Spinnerei und Wohnhaus ist ein Einzelschutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Das Schutzobjekt darf umgebaut und umgenutzt werden.
² Der Schutz umfasst folgende Bestandteile:
 - Die Erscheinung der Südwestfassaden und den beiden Giebelfassaden mit der äusseren Substanz, bestehend aus Aussenwänden mit 7x4 respektive 3x5 Fensterachsen.
 - Die Erscheinung des Daches mit durchlaufenden geschlossenen Dachflächen, wobei Anpassungen zur gestalterischen Verbesserung, zur Nutzung von Sonnenenergie, und zur zusätzlichen Belichtung (Dachflächenfenster und Lukarnen) möglich sind. Zudem ist die Schaffung eines Gartenausganges möglich.
³ Bei baulichen Veränderungen (Anbauten) ist die volumetrische Grunderscheinung zu respektieren.
⁴ Nicht geschützt sind:
 - Der Innenausbau.
 - Die rückwärtige Gebäudesubstanz, welche abgebrochen und durch neue Bauteile in veränderten Abmessungen ersetzt werden darf.
⁵ Ersatz- und Erweiterungsbauten dürfen nur innerhalb der Mantellinien des Baubereiches A erstellt werden. Es ist eine oberirdische Baumasse von maximal 6'000 m³ zulässig.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten
¹ Der Umbau, Ersatz von bestehenden Bauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden darf nur innerhalb der Mantellinien der Baubereiche B und C erfolgen. Die maximal zulässige Baumasse beträgt im Baubereich B 11'500 m³ und im Baubereich C 6'500 m³.
² Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9.0 m.
³ Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei.
⁴ Die Dachform und -gestaltung ist frei wählbar.
⁵ Nutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen B und C sind bis zu maximal 10% zulässig.
⁶ Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
5. Gewachsener Boden und Abgrabungen
¹ Im Baubereich A gilt als gewachsener Boden die Kote 572.50 m.ü.M. Auf dem übrigen Areal ist der gewachsene Boden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzustellen.
² In den Baubereichen B und C sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain von bis zu 1,5 m zulässig.
6. Freiraum
¹ Innerhalb der Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
² Der bezeichnete Freiraum ist von oberirdischen Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden freizuhalten. Der Zugang zur Eindolung ist zu gewährleisten.
³ Der bezeichnete Einzelbaum ist zu erhalten. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen.
7. Gewässerfreiraum / Hochwasserschutz
¹ Der im Plan bezeichnete Gewässerfreiraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
² Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.
³ Der Gewässerfreiraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.
⁴ Bereiche mit Hochwassergefährdung sind freizuhalten oder eine Gefährdung durch geeignete Objektschutzmassnahmen auszuschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens trifft die Grundeigentümerin die erforderlichen baulichen Massnahmen zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen durch Hochwasser.

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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Von den Kernzonenbestimmungen kann abgewichen werden.
- Zur Beurteilung lässt die Baubehörde auf Kosten der Grundeigentümer respektive der Bauherrschaft ein Fachgutachten durch ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen (Architekt, Landschaftsarchitekt, Natur- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon ZH) erstellen. Ein Fachgutachten ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.
9. Etappierung
- Eine etappierte Realisierung ist zulässig. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist pro Baufeld eine Gesamtvorstellung darzulegen.
10. Erschliessung
- ¹ Das Areal wird über die Weidstrasse und den Weierwiesweg erschlossen.
- ² Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos berechnet sich nach der im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids jeweils massgebenden Parkplatzverordnung.
- ³ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen.
11. Lärmschutz
- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Lärmschutzverordnung).
12. Schlussbestimmungen
- Der private Gestaltungsplan Lindenbaum tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Privater Gestaltungsplan Lindenbaum

Erläuterungsbericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Verfahren	4
2. Grundlagen	5
3. Bauliches Konzept	14
3.1 Nutzung	14
3.2 Bebauung	14
3.3 Freiraum	15
3.4 Erschliessung und Verkehr	15
3.5 Ver- und Entsorgung	15
4. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung	16
4.1 Bauordnung	16
4.2 Zonenplan	16
4.3 Ergänzungspläne	16
5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
5.1 Zweck	18
5.2 Allgemeines	18
5.3 Schutzobjekt	18
5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	19
5.5 Gewachsener Boden und Abgrabungen	19
5.6 Freiraum	19
5.7 Gewässerraum / Hochwasserschutz	20
5.8 Gestaltung	21
5.9 Etappierung	21
5.10 Erschliessung	21
5.11 Lärmschutz	22
5.12 Schlussbestimmungen	22
6. Auswirkungen	23
7. Bericht zu den Einwendungen	24
7.1 Einleitung	24
7.2 Einwendungen zum Zonenplan und zu den Ergänzungsplänen	25
7.3 Einwendungen zum Gestaltungsplan	26
7.4 Kantonale Vorprüfung	32
8. Planungsablauf	34

1. Einleitung

1.1 Anlass

Neuorientierung
Haushaltungsschule
Lindenbaum

Die Genossenschaft Lindenbaum ist Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 10596. Der Grossteil des Grundstücks befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten, der östliche Rand liegt in der Freihaltezone. Das Areal ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Heute arbeiten und wohnen auf dem Areal der Genossenschaft Lindenbaum junge Frauen mit einer Lernbeeinträchtigung und absolvieren eine Ausbildung. Da infolge der IV-Revisionen 5 und 6 unter anderem die Zulassungsbedingungen verschärft und die Dauer der verschiedenen Ausbildungen verkürzt worden sind, muss sich die Genossenschaft Lindenbaum neu ausrichten.

Die Institution Lindenbaum beabsichtigt deshalb das Areal zu öffnen und beispielsweise Dienstleistungen, Gastronomie oder Gartenbau anzubieten. Dazu sind Umnutzungen und eventuell Erweiterungen bestehender Gebäude sowie der Bau neuer Gebäude (Werkgebäude, Büro, Hauswartung, Garagen etc.) erforderlich.

Gestaltungsplan

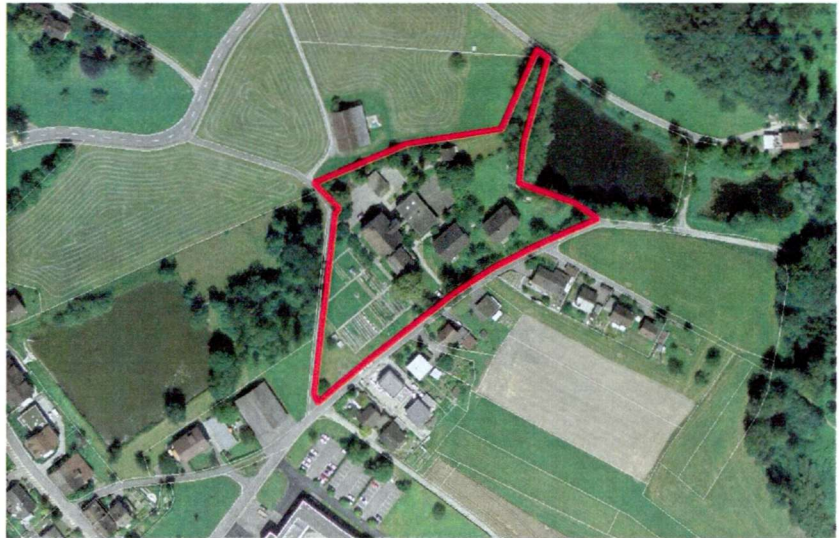
Für die Öffnung des Areals sind die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Einerseits ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten, der die erforderlichen Festlegungen mit einem angemessenen Spielraum für die künftige Bebauung, Erschliessung und Nutzung trifft.

Zonenplan

Andererseits ist der Zonenplan zu revidieren, da für die Umnutzung eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone nötig ist. Das Areal Lindenbaum (Grundstück Kat. Nr. 10596) umfasst 11'928 m². Der überwiegende Teil davon soll in die Kernzone umgezont werden, der östliche Abschnitt entlang des Krebsiweiher verbleibt in der Freihaltezone.

Im Zuge der Zonenplanrevision ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Die überholten Gewässerabstandslinien werden nicht angepasst.

Areal Lindenbaum



1.2 Zielsetzung

Im Rahmen der Umzonungen und dem privaten Gestaltungsplan Lindenbaum werden folgende Ziele angestrebt:

- Flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Genossenschaft Lindenbaum
- Erhalt und Miteinbindung der denkmalgeschützten Baumwollspinnerei und Villa sowie Lindenbaum
- Hohe Siedlungsqualität mit Freiräumen und eine der Umgebung entsprechenden Siedlungsdichte

1.3 Verfahren

Die Vorlage besteht aus der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Bauordnung, Zonenplan, Kernzonenplan und Gewässerabstandslinienplan) und dem privaten Gestaltungsplan Lindenbaum. Die Akten wurden von der Genossenschaft Lindenbaum in Rücksprache mit der Gemeindebehörde erarbeitet.

Nach der Freigabe durch den Gemeinderat werden beide Bestandteile während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Aufgrund dieser Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung werden die Akten überarbeitet.

Die Gemeindeversammlung setzt die Nutzungspläne fest und stimmt dem durch die Genossenschaft Lindenbaum aufgestellten privaten Gestaltungsplan zu.

Anschliessend sind die Planungen der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundlagen

Wildkarte
(ca. 1850)

Auf der Wildkarte sind bereits Gebäude auf dem Areal der heutigen Genossenschaft Lindenbaum eingetragen. Es handelt sich dabei um die Baumwollspinnerei und die dazugehörige Villa (siehe inventarisierte Objekte). Die Umgebung ist noch unbebaut, in Richtung Pfäffikersee folgt als nächste Siedlung der Weiler Bussenhausen.

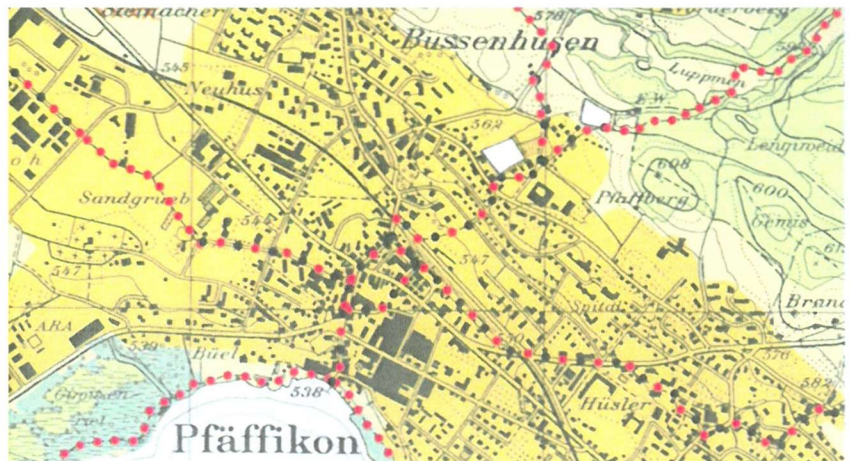


Richtpläne

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft bildet das Areal Lindenbaum den nördlichen Abschluss des Siedlungsgebietes von Pfäffikon. Im regionalen Plan der öffentlichen Bauten ist nördlich der Hörnlistrasse der Standort für die Haushaltschule Lindenbaum eingetragen.

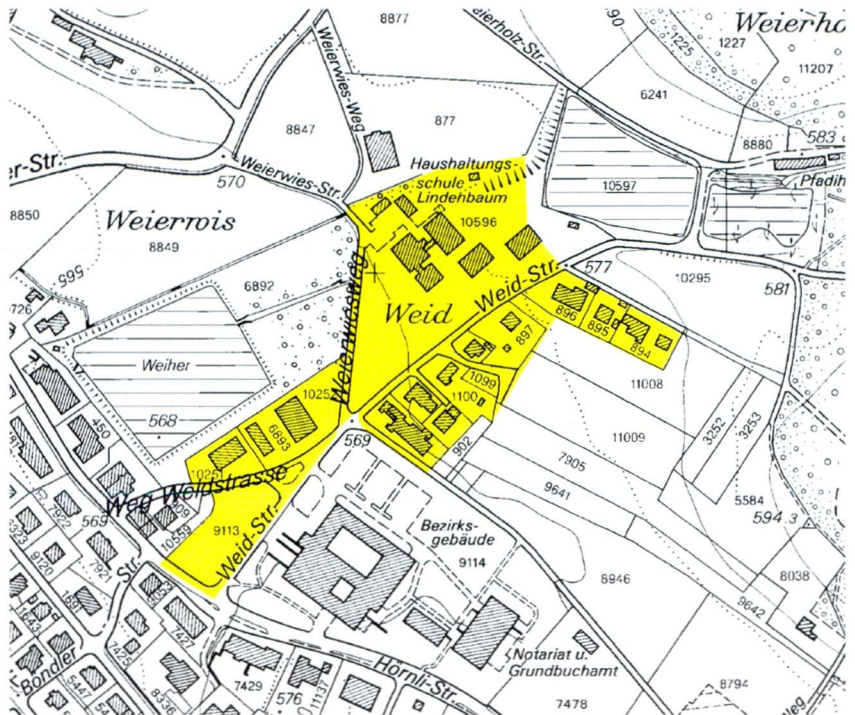
Im regionalen Verkehrsplan ist ein Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag entlang der Weidstrasse nach Wallikon / Hittnau und entlang des Weierwieswegs nach Russikon festgelegt.

Ausschnitt Regionaler Richtplan
Verkehr



	<p>Im kommunalen Verkehrsplan bestehen keine weiteren Eintragungen. Er widerspricht dem regionalen Richtplan jedoch in der genauen Lage des Fuss- und Wanderweges zwischen dem Areal Lindenbaum und der Hörnlistrasse. Bei einer Revision des kommunalen Verkehrsplanes ist die Linienführung gemäss dem regionalen Verkehrsplan zu übernehmen.</p>
Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 2010	<p>Das Areal liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone sind gemäss § 60 PBG nur Nutzungen zulässig, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt werden. In der Zone für öffentliche Bauten ist eine Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt.</p>
Inventarisierte Objekte	<p>Im Areal bestehen mit der ehemaligen Baumwollspinnerei und der Villa zwei inventarisierte Bauten, daneben befindet sich auch ein geschützter Einzelbaum (Linde) auf dem Areal.</p>
Denkmalschutzobjekt Baumwollspinnerei und Villa	<p>Die beiden Gebäude (Assekuranz-Nummer 1306) sind kommunal inventarisiert. Laut Denkmalschutz-Gutachten ist das Ensemble aus Fabrikationsgebäude und Villa für die Zeit um 1840 sehr typisch. Dies äussert sich noch heute in der sie umgebenden Industrielandschaft bestehend aus dem Krebsiweiher und weiteren Industrieanlagen entlang der (künstlichen) Gewässer. Im Innern sind die beiden Gebäude weitgehend verändert, von aussen ist jedoch insbesondere die Kubatur mit ihren grossen Bautiefen erhalten geblieben.</p>
Erschliessung	<p>Die Erschliessung der bestehenden Bauten erfolgt über die Weidstrasse. Von der Hörnlistrasse bis zur Abzweigung Weierwiesweg ist diese genügend ausgebaut, das Trottoir bildet der "Weg Weidstrasse". Fallweise ist für die Erschliessung der zusätzlichen Bauten ein Trottoir entlang der Weidstrasse ab dem Weierwiesweg erforderlich, welches durch die Grundeigentümer zu erstellen ist. Weiter ist die bestehende private Wen-demöglichkeit zu vergrössern (normgerechte Ausmasse).</p>

Plan erschlossene Grundstücke
(exkl. Bezirksgebäude) mit ergänz-
ten, teilweise inoffiziellen Strassen-
bezeichnungen



Baulinien

Im Gestaltungsplangebiet sind keine Baulinien festgelegt.

Lärmschutz

Die Emissionswerte an der Wallikerstrasse (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) betragen ca. 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Am mehr als 100 m entfernten nördlichen Arealrand ergeben sich daraus Immissionswerte von unter 50 dB(A) am Tag und unter 40 dB(A) in der Nacht.

Die zulässigen Planungswerte (massgebend sind zudem lediglich die Immissionsgrenzwerte) für Lärmimmissionen betragen 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (ES II) respektive 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (ES III).

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich erschlossen. Die Gebäude werden mit einer Holzheizung (Pellets) versorgt.

Kanalisation

Entlang der Weidstrasse verlaufen innerhalb des Gebietes ein Schmutz- und ein Meteorwasserkanal, an welche die Gebäude angeschlossen sind.

Wasserversorgung

Das Areal wird über eine Leitung entlang der Weidstrasse (im Strassentrassée) erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

In der Weidstrasse verläuft ein Trassée der Elektrizitätsversorgung.

Energieplan

Der Energieplan sieht für das Areal keinen Anschluss an ein Energienetz vor. Prioritär ist in diesem Gebiet Umweltwärme, wie Erdwärme oder Holz, (Holzfeuerungen allenfalls im Verbund mit anderen Gebäuden) sowie Sonnenenergie zu verwenden.

Erdsonden

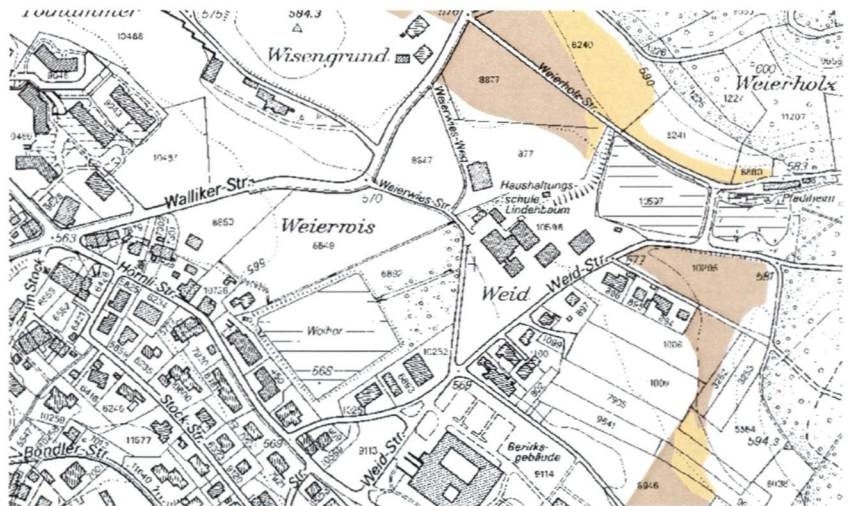
Das Gebiet ist für die Erstellung von Erdsonden ohne Einschränkungen geeignet. In der Nachbarschaft bestehen zudem bereits einige Einzelanlagen.

Gewachsenes Terrain

Das gewachsene Terrain wird zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt.

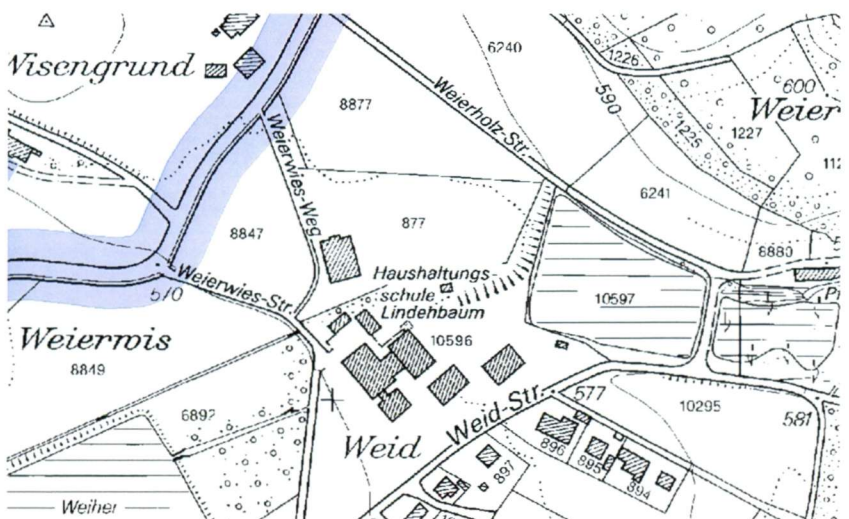
Fruchtfolgefläche

Vom Gestaltungsplan sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.



Belastete Standorte

Im Gestaltungsplangebiet und den angrenzenden Flächen sind keine Eintragungen im Prüferperimeter für Bodenverschiebungen vorhanden. Die Wallikerstrasse ist als Verkehrsträger vermerkt.



Altlasten

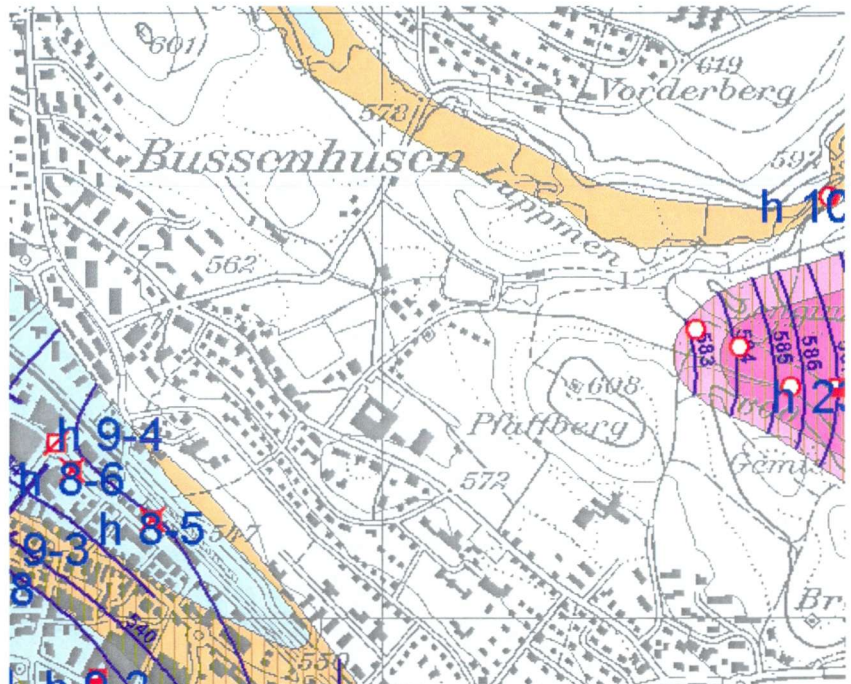
Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Grundwasser

Das Gestaltungsplanareal liegt weder in einem Grundwasser- noch in einem Gewässerschutzbereich. Südlich, gegen das Zentrum von Pfäffikon und in Richtung Weiherholz sind Gebiete mit geringer und mittlerer Grundwassermächtigkeit vorhanden, die in den Gewässerschutzbereich Au fallen.

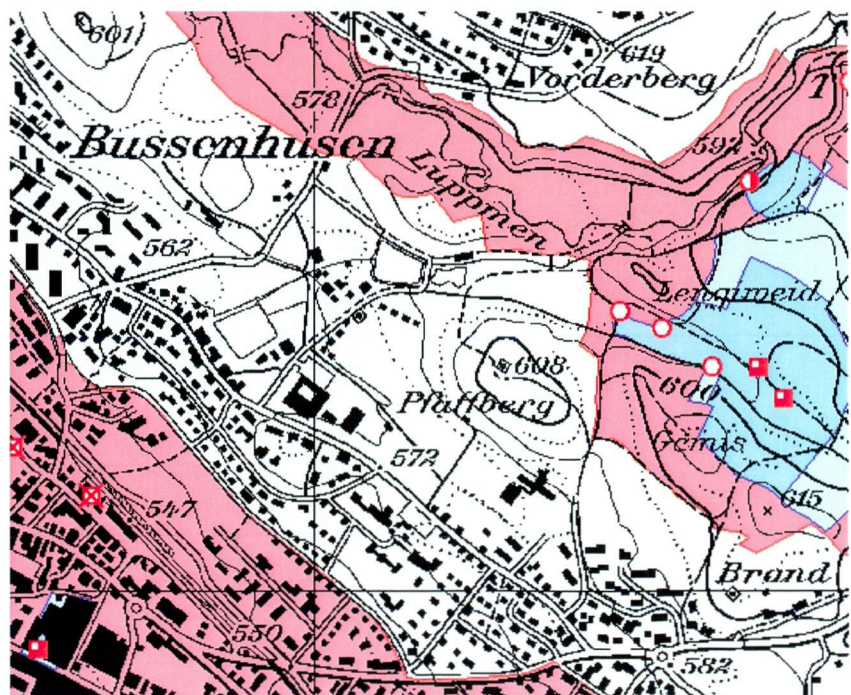
Grundwasserkarte
 Schotter-Grundwasserleiter

-  geringe Grundwassermächtigkeit (<2m)
-  mittlere Grundwassermächtigkeit (2-10m)
-  grosse Grundwassermächtigkeit (10-20m)
-  sehr grosse Grundwassermächtigkeit (>20m)
-  geringe Grundwassermächtigkeit (<2m)
-  mittlere Grundwassermächtigkeit (2-10m)



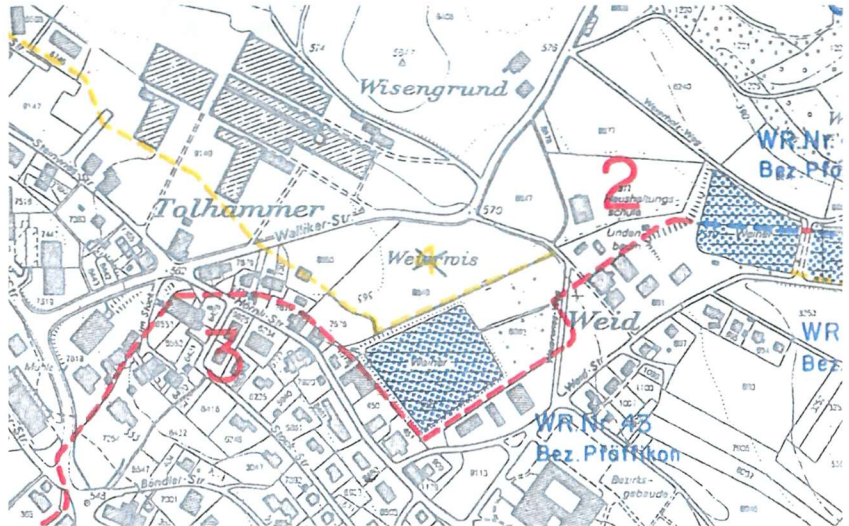
Gewässerschutzbereiche

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Engere Schutzzone S2
-  Engere Schutzzone S2
-  Quelfassung



Gewässer

Durch das Gestaltungsplangebiet führt das eingedolte Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2. Gemäss dem Plan der öffentlichen Gewässer verläuft dieses heute durch das Areal Lindenbaum, früher jedoch verlief es an der Nordgrenze des Grundstücks Kat. Nr. 10596 (gelb gestrichelt).



Der ursprüngliche offene Bachlauf ist noch gut erkennbar.



Ökomorphologie

Das Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, ist im ganzen Areal eingedolt (ursprüngliche Wasserzufuhr zum Fabrikgebäude) und besitzt entsprechend ein grosses Aufwertungspotenzial. An der heutigen Lage (teilweise in steiler Böschung) ist eine Öffnung jedoch nicht möglich und landschaftlich nicht nachvollziehbar.

Gewässerraum

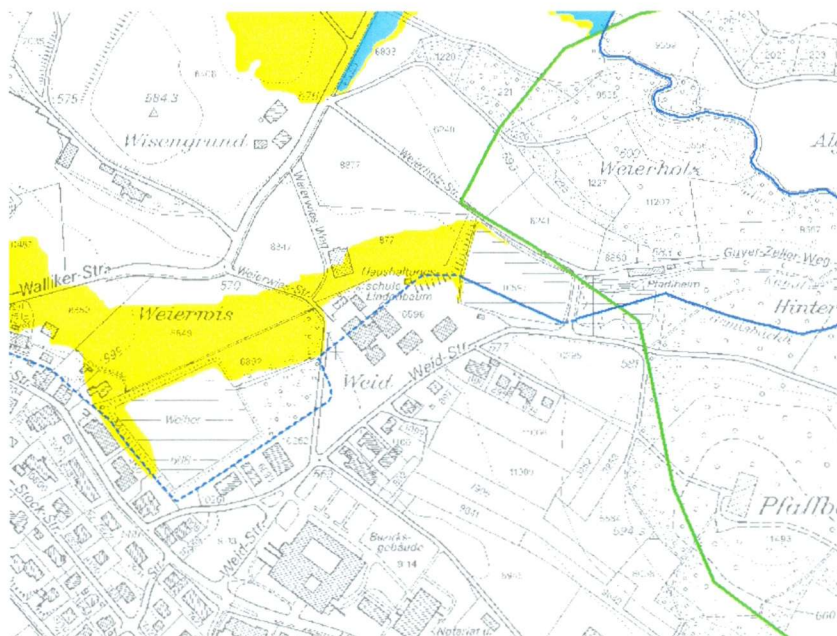
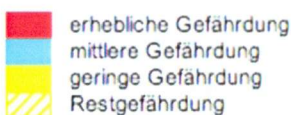
Gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) muss entlang von öffentlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Der Gewässerraum gilt auch für eingedolte Gewässer. Mit dem Gestaltungsplan wird der Gewässerraum gestützt auf die kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei festgelegt. Der definitive Gewässerraum für das Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, beträgt 11 Meter.

Gewässerabstandslinie

Für den ursprünglichen Verlauf sind entlang der nördlichen Parzellengrenze beidseitige Gewässerabstandslinien von 7.50 Meter ausgeschieden. Am östlichen Ende grenzt das Areal zum Teil an den Krebsiweiher.

Hochwasser

Am nördlichen Ende des Gestaltungsplangebietes sind in der Gefahrenkarte Flächen mit einer geringen Gefährdung ausgeschieden. Die in der Gefahrenkarte dargestellte Gefährdung ist die Folge einer möglichen Verklauung des Dammdurchlasses des Krebsiweihers. Allfällige Gebäude oder Gebäudeteile in diesem Bereich sind mit geeigneten (Objektschutz-) Massnahmen zu schützen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und durch die Grundeigentümerin eigenverantwortlich umzusetzen.

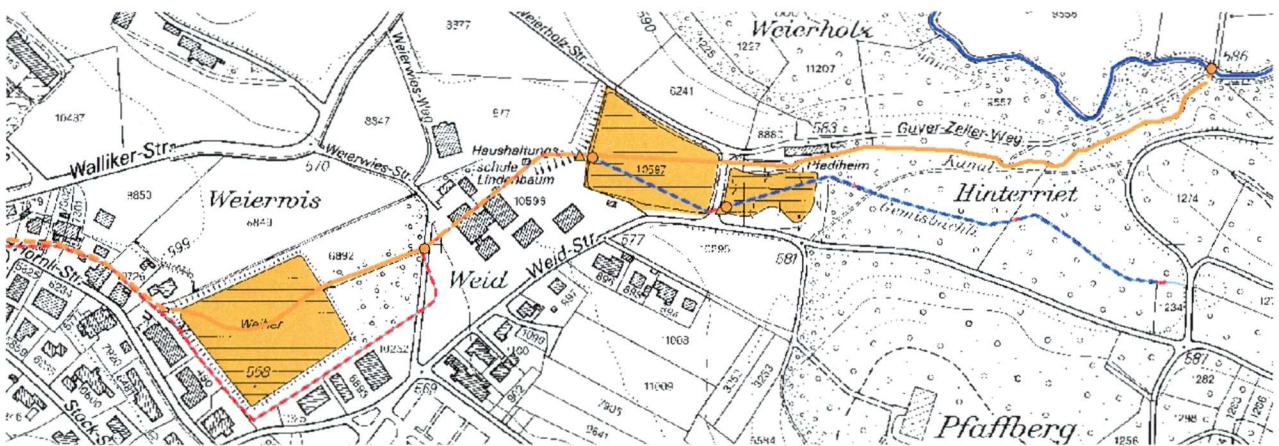


Gewässerunterhalt

Ein wesentlicher Bestandteil des Hochwasserschutzes ist der Gewässerunterhalt. Die Zugänglichkeit zur Bachdole des Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, kann von Osten über den Krebsiweiher oder von Süden her erfolgen. Vor dem Gebäude der Haushaltungsschule verläuft das Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, unter dem Vorplatz, wo sich auch die oberirdischen Parkplätze befinden. Dort ermöglichen Dolen den Zugang zum Gewässer. Alternativ ist das Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, zudem über die Schürwis im Nordosten erreichbar. Das Gelände ist dort offen und flach.

Wasserrechte

Es bestehen drei Wasserrechte im näheren oder weiteren Umfeld des Areals Lindenbaum, allesamt betreffen sie im 19. Jahrhundert im Zuge der Industrialisierung aufgestaute Weiher.



Krebsiweiher

Östlich an das Areal angrenzend liegt der als kommunales Naturschutzobjekt inventarisierte Krebsiweiher. Er besitzt eine Fläche von etwa 4'500 m² und ein maximales Volumen von etwa 14'500 m³ auf Kronenhöhe. Der Weiher wird durch das Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, welches zuerst in den Gemisbächli-Weiher fliesst, und einem Kanal von der Luppmen, öffentliches Gewässer Nr. 8, gespeisen. Der Weiher gehörte ursprünglich zur Baumwollspinnerei und wurde 1991 von der Gemeinde Pfäffikon im Rahmen einer Schenkung übernommen. Die letzte Sanierung datiert im Jahr 1991/92.

Mühleweiher

Dem Krebsiweiher nachgelagert befindet sich der Mühleweiher. Er besitzt eine Fläche von etwa 6'500 m² und ein maximales Volumen von etwa 18'000 m³ auf Kronenhöhe. Er entstand im Zusammenhang mit der Kraftwerkanlage für die ehemalige Mühle. 1999 ist diese in ein Kleinwasserkraftwerk, welches im Eigentum der Gemeinde Pfäffikon steht, überführt worden. Der Mühleweiher wird durch den Krebsiweiher gespeisen, die Zuleitung verläuft in einer Leitung mit Nennweite 600 mm durch das Areal Lindenbaum.

Gemisbächli-Weiher

Dem Krebsiweiher vorgelagert befindet sich der Gemisbächli-Weiher. Er besitzt eine Fläche von etwa 1'800 m² und ein maximales Volumen von etwa 1'000 m³ auf Höhe Stauziel. Der Gemisbächli-Weiher entstand durch die Abtrennung vom Krebsiweiher durch die Flurstrasse als dessen östliches Ende stark verlandete.

Waldfeststellung /
Waldabstandslinie

Westlich des Weierwiesweges grenzt ein Wald (Anpflanzung von Bäumen um 1960) an das Gestaltungsplangebiet. Die Waldfeststellung erfolgte Anfang 2013 durch die Baudirektion. Im Rahmen der bisherigen Nutzungsplanung wurde keine Waldabstandslinie festgelegt.



3. Bauliches Konzept

3.1 Nutzung

Nutzungsflexibilität

Durch die veränderten Rahmenbedingungen der Haushaltschule ist eine Erweiterung der betrieblichen Angebote für das Fortbestehen der Ausbildungsinstitution nötig. Im Zentrum steht weiterhin der Betrieb einer Ausbildungsinstitution mit einem integrierten Internat für Menschen mit einer Lernbeeinträchtigung sowie Wohnungen für Betriebsangehörige. Ergänzend sollen jedoch Angebote in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie, Gartenbau und dgl. geschaffen werden. Dies bedingt eventuell eine bauliche Anpassung und Ergänzungsbauten.

3.2 Bebauung

Inventarisierte Gebäudebestand

Die inventarisierte Baumwollspinnerei mit Villa ist für das Areal prägend. Dieser Eindruck soll auch durch neue Bauten nicht verändert werden. Die inventarisierten Bauten bleiben erhalten und können bei Bedarf in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Denkmalbehörde erneuert werden. Zur Zeit besteht kein Erneuerungsbedarf.

Bestehende Wohnbauten und Ausbildungstrakt

Im Baufeld B können 11'500 m³ Baumasse erstellt werden, dies ist rund 1/3 mehr als das bereits realisierte Bauvolumen. Die bestehenden Wohnbauten und der Ausbildungstrakt sind zur Zeit noch nicht erneuerungsbedürftig. Bei einer späteren Erneuerung oder einem Ersatz besteht genügend Spielraum für eine angemessene Erweiterung (u.a. Aussenisolation, Balkonanbauten u. dgl.). Weiter kann zur Umsetzung der Öffnung ein weiterer Baukörper in der Grössenordnung der heutigen Wohnbauten erstellt werden. Sowohl die angemessene Volumetrie als auch die Materialisierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Neubauten

Die heutige Überbauung kann mit angemessenen Bauten ergänzt werden. Im Baufeld C können maximal 6'500 m³ Bauvolumen erstellt werden. Dies entspricht je nach Nutzung rund 1'800 m² Geschossfläche. Die Gebäude sollen sich sowohl in der Volumetrie als auch in der Architektur den Schutzobjekten unterordnen. Dazu scheint aus heutiger Sicht die Wahl eines einfachen, klar geschnittenen Volumens und einer schlichten Materialisierung am Erfolg versprechendsten. Massgebend wird die Beurteilung durch ein Fachgremium sein. Das Baufeld C ist so positioniert, dass die Sicht auf die Schutzobjekte erhalten bleibt.

3.3 Freiraum

Kernzonengerechte Freiraumgestaltung

Der Freiraum soll mehrheitlich offen, in Anlehnung an die Obstbaumwiesen, gestaltet werden und multifunktional nutzbar sein. Weiter sind auch gebäudebezogene Gartenbereiche (z.B. Nutzgärten) arealtypisch. Die im Ergänzungsplan Kernzone Bussenhausen festgelegten Freiräume sind von jeglichen Bauten freizuhalten, ansonsten können Kleinbauten erstellt werden.

Gewässerbezogene Gestaltung

Die Lage beim ursprünglich offenen Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2, und beim Krebsiweiher ermöglicht die Gestaltung von gewässerbezogenen Freiräumen. Die Detailgestaltung ist abhängig vom Umgang mit den Wasserrechtsanlagen und dem eingedolten Gemisbächli, öffentliches Gewässer Nr. 2. Eine offene Führung im natürlichen Talweg ist anzustreben.

3.4 Erschliessung und Verkehr

Motorfahrzeuge

Die Erschliessung erfolgt über die Weidstrasse und/oder den Weierwiesweg. An der Weidstrasse wird ein normengerechter Wendeplatz für Lastwagen erstellt.

Die aufgrund der Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Angestellte, Besucher und Kunden werden entlang der Weidstrasse erstellt (Senkrecht- und/oder Längsparkplätze). Die Fahrzeugunterstände nördlich des ehemaligen Fabrikgebäudes bleiben erhalten und werden bei Bedarf erneuert oder ersetzt. Die Wendeanlage (mindestens für Personenwagen) wird auf dem Grundstück angeordnet.

Fussverkehr

Ab der Verzweigung Weierwiesweg wird fallweise ein arealinterner Fussweg geführt, namentlich wenn dies aufgrund der Zugangsnormen erforderlich ist.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die neuen Gebäude werden über die bestehenden Leitungen erschlossen. Allfällige Massnahmen werden in der Baubewilligungsphase festgelegt.

4. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

4.1 Bauordnung

Zweck

In der Bauordnung wird der Zweck der Gestaltungsplanpflicht umschrieben.

4.2 Zonenplan

Umzonung in Kernzone

Die Zone für öffentliche Bauten wird im Bereich des Areals Lindenbaum in die Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht umgeteilt. Es sind bereits kernzonentypische Bauten vorhanden und der Schutz ist ein wichtiges Anliegen. Zudem entspricht die Zuteilung zur ES III der geplanten Öffnung. Die gesamte Bauzonenfläche erhöht sich nicht, da es sich lediglich um eine Umzonung handelt. Auch erhöht sich die Einwohnerkapazität nicht.

Definition Zonengrenzen

Die bestehende Abgrenzung zur anliegenden Wohnzone 1.45 bleibt unverändert. Im Bereich der Verzweigung Weidstrasse / Weierwiesweg erfolgt die Abtrennung in der Strassenachse (respektive gemäss der Abgrenzung in den AV93-Mehranforderungen).

4.3 Ergänzungspläne

Kernzonenplan

Der bestehende Kernzonenplan Bussenhausen wird entsprechend ergänzt. Einerseits werden die beiden Schutzobjekte als "rote" Gebäude bezeichnet. Andererseits werden der Freiraum und die Linde festgelegt.

Waldabstandslinienplan

Entlang des Wäldchens wird eine Waldabstandslinie im Abstand von 15 Metern zur Waldgrenze festgelegt.

Gewässerabstandslinienplan

Der Gewässerabstandslinienplan entspricht nicht mehr der aktuellen Festlegung der öffentlichen Gewässer. Da im Gestaltungsplan der Gewässerraum festgelegt wird, könnten die Gewässerabstandslinien im Areal und im Umfeld des Areals aufgehoben werden. Etliche Gewässerabstandslinien liegen zudem ausserhalb der Bauzone, wo eine Festlegung wenig Sinn macht und eine Aufhebung keine Auswirkungen haben wird.

Der Gewässerabstandslinienplan wird jedoch nicht mit der jetzigen Anpassung des Waldabstandslinienplanes revidiert, sondern später im Rahmen einer das ganze Gemeindegebiet umfassenden Teilrevision.

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Zweck

Zur langfristigen Erhaltung der Ausbildungsstätte stellt die Genossenschaft Lindenbaum einen privaten Gestaltungsplan auf. Dieses Verfahren ist sinnvoll, weil das ehemalige Fabrikgebäude mit Villa als Denkmalschutzobjekt gesichert und die bauliche Erweiterung des Areals qualitativ geregelt werden kann.

5.2 Allgemeines

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das Grundstück der Genossenschaft Lindenbaum (Kat. Nr. 10596).

Geltendes Recht

Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon bildet die rechtliche Basis des Gestaltungsplans, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. In den Gestaltungsplanbestimmungen werden daher lediglich Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt.

5.3 Schutzobjekt

Schutz und Umnutzung/Umbau

Mit dem Gestaltungsplan wird gemäss § 205 PBG der Schutz mit einer planungsrechtlichen Massnahme erzielt. Eine zeitgemässe Umnutzung mit Umbau bleibt möglich. Im Gestaltungsplan werden die schützenswerten Elemente sowie die nicht geschützten Bestandteile festgelegt.

Baubereiche und Baumasse

Die Baubereiche (Mantellinien) orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Es wird ein geringer Spielraum für bauliche Ergänzungen eingeräumt. Die oberirdische Baumasse im Baubereich A darf 6'000 m³ nicht übersteigen.

5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche	Neben dem Baubereich A werden zwei weitere Baubereiche (B und C) ausgeschieden. Für unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG und Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind die Mantellinien nicht massgebend. Entlang der Weidstrasse und des Weierwiesweges haben die Mantellinien die Wirkung einer Baulinie. Entlang des Weierwiesweg wird eine Waldabstandslinie festgelegt (Abstand 15 Meter zur Waldgrenze).
Bauliche Dichte	Die maximale oberirdische Baumasse in allen Baubereichen beträgt 24'000 m ³ . Bei der massgebenden Grundstückfläche von 10'125 m ² (Bauzone) ergibt dies eine Baumassenziffer von rund 2.4 m ³ /m ² .
Dachgestaltung	Abweichend zu den Bestimmungen der Kernzone ist die Dachform und -gestaltung frei wählbar. Folglich ist auch die Materialisierungsvorschrift (Eindeckung mit Tonziegeln) nicht anzuwenden.

5.5 Gewachsener Boden und Abgrabungen

Zur Beurteilung der Bauten und zur Erleichterung des Vollzuges ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden im Baubereich A als mittlere Kote verbindlich festzulegen. In den anderen Baubereichen und der Umgebung ist der heutige Terrainverlauf massgebend.

5.6 Freiraum

Freihaltezone	Die Freihaltezone im Ostteil des Areales bleibt bestehen.
Freiraumbereich	Der bezeichnete Bereich "Freiraum" ist von jeglichen oberirdischen Bauten freizuhalten (Erhaltung der Sicht auf die Schutzobjekte).
Umgebungsgestaltung	Der Aussenraum ist aufgrund einer detaillierten Analyse und eines Konzeptes im Rahmen der Erweiterung der Überbauung zu gestalten. Der Freiraum dient als attraktiver Aufenthaltsbereich und kann entsprechend ausgestattet werden.

Linde

Die mächtige Linde bei der Villa muss erhalten bleiben. Bei einem Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz (Neupflanzung) zu schaffen.

5.7 Gewässerraum / Hochwasserschutz

Gewässerraum

Der Bachlauf innerhalb des Gestaltungsplans ist rund 200 m lang. Der Gewässerraum von 11 m Breite wird so ausgeschieden, dass der heutige Verlauf abgedeckt ist und umfasst insgesamt rund 2'000 m². Die Bestandesbauten werden dabei ausgenommen. Im Bereich des Baufelds A lässt sich der Gewässerraum zwischen der Weierwiesstrasse und der nordwestlichen Ecke des Baufeldes aufgrund der dort bestehenden Baute nur auf rund 10 m Breite festlegen.

Der Gewässerraum ist wenn möglich mittig festzulegen. In diesem Fall wird der Gewässerraum im Bereich des Gestaltungsplangebietes stellenweise asymmetrisch angeordnet. Dies erfolgt einerseits aufgrund der Topografie und andererseits aufgrund des heutigen Verlaufes der Eindolung beidseitig des Weierwiesweges. Entlang dem Weierwiesweg wird der Gewässerraum vollständig innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, d.h. östlich des Weierwiesweges, festgelegt.

Vorschriften

Innerhalb des Gewässerraums gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 41c GschV). Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

Hochwasserschutz

Aus heutiger Sicht sind keine Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen. Mit der Bestimmung über den Hochwasserschutz wird sichergestellt, dass die allenfalls erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren angeordnet werden können.

5.8 Gestaltung

Im Nahbereich des Schutzobjektes und der prominenten Lage sind erhöhte Gestaltungsanforderungen angebracht und die Zielsetzungen gemäss BZO sind umzusetzen. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen für Arealüberbauungen (§ 71 PBG) respektive der Kernzone. Für Renovationen ohne bauliche Veränderungen der Bauten im Baubereich B sind die Gestaltungsvorschriften nicht anzuwenden.

Für den ganzen Gestaltungsplanperimeter respektive die einzelnen Baubereiche ist eine Gesamtvorstellung zu entwerfen. Dabei kann von den Gestaltungsvorschriften der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, nicht angewendet werden müssen insbesondere die Art. 10 und 11 BZO.

Zur Beurteilung, ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist ein Fachgutachten oder, bei einer etappenweisen Realisierung, mehrere Fachgutachten zu erstellen. Die Baubehörde bestimmt die Zusammensetzung der Fachgutachter. Alternativ kann der Grundeigentümer ein oder mehrere Konkurrenzverfahren durchführen.

5.9 Etappierung

Die Vorschrift stellt klar, dass eine Etappierung zulässig ist.

5.10 Erschliessung

Die Weidstrasse (Zufahrtsstrasse mit Fahrbahnbreite 4.5 m) und der Weierwiesweg (Zufahrtsweg mit Fahrbahnbreite 3.5 m) sind genügend ausgebaut. Sollte aufgrund der Nutzung ein Trottoir erforderlich werden, ist für dieses im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Finanzierung und Umsetzung sicherzustellen.

Die Erstellung der Abstellplätze richtet sich nach den Vorschriften der BZO resp. der Abstellplatzverordnung.

Zur normalisierten Erschliessung wird die Erstellung eines Kehrplatzes vorgeschrieben. Am Ende des Weierwiesweges ist die Wendemöglichkeit auf Grundstück Kat. Nr. 10596 beizubehalten.

5.11 Lärmschutz

Gemäss der Grundordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III in der Kernzone. Da es sich um eine bereits überbaute und erschlossene Bauzonen handelt, die lediglich umgenutzt wird, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend (Art. 24 USG). Die allenfalls erforderlichen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

5.12 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

6. Auswirkungen

Mit der geplanten Umzonung und dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte	Es wird sichergestellt, dass die Schutzobjekte rechtlich gesichert sind und dass hochstehende Ergänzungs-, Ersatz- und Neubauten realisiert werden können.
Nutzung	Die öffentliche Nutzung wird nicht tangiert, im Gegenteil, durch die Öffnung wird sie erst langfristig sichergestellt.
Freiraum	Es wird ein genügend grosser Freiraum gesichert und die markante Linde wird unter Schutz gestellt. Zudem wird der Gewässerraum gesichert.
Verkehr	Eine etwas intensivere Nutzung führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Dieses ist, auch angesichts der geringen Ausbaumöglichkeiten, im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung.
Umwelt	Es ist mit keinen spürbaren Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.
Entwicklung	Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen für die Weiterführung dieser für die jungen Auszubildenden und für Pfäffikon wichtige Institution geschaffen.

7. Bericht zu den Einwendungen

7.1 Einleitung

Einwendungsverfahren	Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.
Öffentliche Auflage	Die Vorlage über den privaten Gestaltungsplan Lindenbaum und die Umzonung der Teilfläche der Kat.-Nr. 10596 von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone wurde gemäss § 7 Abs. 2 PBG vom 31. August 2012 bis 30. Oktober 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.
Einwendungen	Innert der Auflagefrist sind 9 Schreiben mit insgesamt 14 Einwendungen eingegangen.
Anhörung	Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Es gingen keine Anträge ein.
Vorprüfung	Mit Schreiben vom 7. Februar 2013 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen. Zudem hat das AWEL im Rahmen der Vorprüfung zum Gewässerraum einen Antrag zum Gestaltungsplan gestellt.
Eingehende Prüfung	Die Grundeigentümerin und der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.
Bericht zu allen Einwendungen	Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit der Vorlage zur Revision der BZO und des privaten Gestaltungsplanes zur Kenntnis zu nehmen.

7.2 Einwendungen zum Zonenplan und zu den Ergänzungsplänen

Antrag 1
Nur einen Teil des Areals in die Kernzone umzonen

Es ist nachvollziehbar, dass das Gebiet mit den bestehenden fünf Gebäuden für eine zweckmässige Nutzung und für das Fortbestehen der Genossenschaft Lindenbaum einer Umzonung bedarf. Das südliche, unbebaute Erholungsgebiet würde bei einer Öffnung des Areals einem Mehrverkehr und damit unnötig mehr Lärm ausgesetzt werden. Zudem ist eine Kernzone in diesem Gebiet untypisch, weshalb dieser Teil in der Zone für öffentliche Bauten bestehen bleiben soll. Der südliche Teil (Baufeld C) könnte alternativ in die Wohnzone W 1.45 umgezont werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das betroffene Gebiet ist im Prinzip ein Weiler, der früher rundherum von offener Landschaft umgeben war. Erst später wurde an das Fabrikensemble herangebaut. Kernzonen umfassen neben alten Dorfkernen derartige Weiler, weshalb eine Umzonung in eine Kernzone möglich ist. Eine zusätzliche Aufteilung des betroffenen Gebietes in eine Kernzone und eine Zone für öffentliche Bauten und allenfalls sogar in eine Wohnzone (Baufeld C) ist aufgrund des kleinen Perimeters nicht zweckmässig. So genannte "Briefmarken-Zonen" sind zu vermeiden, zumal die so entstehende Zone für öffentliche Bauten für öffentliche Nutzungen zu klein wäre.

Antrag 2
Berücksichtigung von 30 Meter Waldabstand

Es wird verlangt, dass vor der Gemeindeversammlung die Waldfeststellung durchgeführt wird. Falls vom Kreisforstmeister Wald festgestellt wird, sind 30 Meter Waldabstand einzuhalten.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Waldfeststellung durch den Kreisforstmeister ist erfolgt. Die Verfügung erfolgt vor der Festsetzung. Die Waldabstandslinie wird aufgrund der besonderen Verhältnisse auf 15 Meter reduziert. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG dürfen bei besonderen örtlichen Verhältnissen und kleinen Waldparzellen die Waldabstandslinien auch näher an der Waldgrenze gezogen werden. In Kernzonen sind Gebäude in Waldnähe typisch. Zudem wird auf diese Weise mehr Spielraum für eine gute Lösungsfindung im späteren Verfahren (Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren) gewährleistet.

7.3 Einwendungen zum Gestaltungsplan

Antrag 3
Beschränkung der
Nutzungsverlagerung

Eine Nutzungsverlagerung der Baubereiche B und C auf maximal 10% ermöglicht ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild der ganzen Umgebung.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Eine Beschränkung der Nutzungsverlagerung auf maximal 10% zwischen den Baubereichen B und C ist sinnvoll. Dadurch kann eine unerwünschte Konzentration der Bauvolumen vermieden werden.

Antrag 4
Beschränkung Abgrabungen
/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sollen in den Baubereichen B und C nur bis maximal 0.5 Meter zulässig sein.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss Gestaltungsplan sind in den Baubereichen B und C Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain von bis zu 1.5 m zulässig. Damit wird die normale Regelung in der Bau- und Zonenordnung verschärft. Gegenüber der Regelung in der Kernzone (am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen) ist die Formulierung hingegen präziser. Um einen Ersatz der bestehenden Wohnbauten zu ermöglichen, muss genügend Spielraum vorhanden sein. Zudem ist das Gelände geneigt, weshalb eine Aufschüttung, respektive eine Abgrabung von 0.5 Metern schnell überschritten wird und daher nicht sachgerecht ist.

Antrag 5
Gebäudehöhe reduzieren

Die Gebäudehöhe soll auf 7.5 Meter (statt 9 Meter) beschränkt werden, wie dies normalerweise für Bauten in der Kernzone rechtsgültig ist.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das ehemalige Fabrikationsgebäude und die Wohnbauten sind dreigeschossig. Die Gebäudehöhe von 9 Metern ist für dreigeschossige Bauten knapp bemessen, da sie gemäss PBG für dreigeschossige Bauten 11.40 Meter beträgt. In der Zone für öffentliche Bauten beträgt die zulässige Gebäudehöhe 10.50 (bis auf eine Tiefe von 12 Metern ab der Zonengrenze) respektive 25 Meter.

Antrag 6
Belassen der Empfindlichkeitsstufe II

Das Gebiet sollte nicht als Mischzone, sondern als Erholungs- und Wohnzone, in der auch öffentliche Bauten und Anlagen zugelassen sind, bezeichnet werden. Die Lärmimmissionen bei der Wallikerstrasse allein sind für das Gebiet nicht repräsentativ, da im Süden, Westen und Osten des Gebietes die Immissionen beträchtlich tiefer liegen. Das Areal soll daher in der Empfindlichkeitsstufe II belassen werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der bisherigen Nutzungen (Wohnen und Ausbildung) war die Empfindlichkeitsstufe II angemessen. Mit der Öffnung des Areals werden auch Nutzungen zulässig, die eine erhöhte Lärmbelastung mit sich bringen (z.B. Gastronomie oder Gartenbau). Um diese Nutzungen zu ermöglichen, ist die Zuteilung in die Empfindlichkeitsstufe III zwingend.

Massgebend für die Empfindlichkeitsstufe sind nicht die vorhandenen Immissionen auf den angrenzenden Strassen. Mit der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe wird auch das Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen (in diesem Fall der reinen Wohnzone entlang der Weidstrasse) berücksichtigt. Die neuen Nutzungen dürfen bei den Empfangspunkten in der Wohnzone entlang der Weidstrasse nicht mehr Lärm erzeugen als in der Empfindlichkeitsstufe II zulässig ist.

Antrag 7
Erschliessung im Nordwesten weiterhin ab der Wallikerstrasse

Die bestehenden Bauten sind verkehrsmässig nicht über die Weidstrasse, sondern über die Wallikerstrasse erschlossen. Daher soll die gesamte verkehrsmässige Erschliessung weiterhin im Nordwesten ab der Wallikerstrasse erfolgen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erschliessung über die Wallikerstrasse ist rechtlich nicht zulässig, da diese über die Landwirtschaftszone führt. Schon heute wird die Weidstrasse als Zufahrt zu den einzelnen Parkplätzen und als Notzufahrt genutzt. Da es sich bei der Weierwiesstrasse und der Weidstrasse um eine Gemeindestrasse handelt, haben alle Anstösser das Recht über diese Strasse zu erschliessen.

Antrag 8
Parkierung unter Baufeld C

Sollte es nicht möglich sein, die Erschliessung über die Wallikerstrasse abzuwickeln, ist eine unterirdische Parkierung unter Baufeld C zu prüfen. Das Verkehrsaufkommen liesse sich so auf zwei Achsen verteilen (Hörnlistrasse / Weidstrasse und Wallikerstrasse).

Wenn eine Erschliessung über die Wallikerstrasse nicht möglich ist, ist die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes über den Weierwiesweg zu führen. Dadurch könnte auf ein Trottoir entlang der Weidstrasse verzichtet werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine Erschliessung über die Wallikerstrasse ist nicht möglich (Erschliessung über Landwirtschaftszone), auch nicht eine direkte Zufahrt in eine unterirdische Parkierungsanlage.

Der Entscheid über die genaue Parkierung und Zufahrt erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Daher kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden, ob die Weidstrasse benötigt wird. Zudem dient sie als Notzufahrt. Massgebend für die Frage des Trottoirs sind die Zugangsnormen. Voraussichtlich werden in jedem Fall mehr als 30 Wohneinheiten über die Weidstrasse erschlossen.

Antrag 9
Standort des normgerechten
Wendeplatzes

Der normgerechte Kehrplatz für Lastwagen und Personenwagen soll am Anlieferungsort und nicht bei der Weidstrasse zwischen den bestehenden Wohnbauten im Baufeld B erstellt werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erschliessung erfolgt über die Weidstrasse. Daher ist ein Wendeplatz beim Baufeld A nicht zweckmässig. Es braucht in jedem Fall einen Lastwagen-Wendeplatz bei der Weidstrasse. Die Erschliessung ist Sache aller an der Weidstrasse beteiligten Grundeigentümer, welche gemäss Quartierplanrecht die Kosten gemeinsam tragen. In diesem Falle wird der Kehrplatz durch die Grundeigentümerin Genossenschaft Lindenbaum alleine getragen, d.h. die anderen Grundeigentümer werden von der Kostspflicht befreit.

Antrag 10
Allfälliger Trottoirausbau
an der Weidstrasse auf
Verursacherseite anordnen

Mit dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen ist an der oberen Weidstrasse kein Trottoirausbau nötig. Falls es zu einem Trottoirausbau kommt, soll die notwendige Mehrfläche auf der Verursacherseite, das heisst beim Grundeigentümer (Lindenbaum), angeordnet werden. Das Verkehrsaufkommen an der Weidstrasse ist aufgrund der kantonalen Zugangsnormen zu errechnen und vor der Gemeindeversammlung bekannt zu geben.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erschliessung ist Sache aller an der Weidstrasse beteiligten Grundeigentümer, welche gemäss Quartierplanrecht die Kosten gemeinsam tragen.

Ein Trottoir ist ab 30 Wohneinheiten (im Endausbau) erforderlich. In der bestehenden Wohnzone W 1.45 entlang der Weidstrasse (ca. 7'500 m²) können rund 25 Wohneinheiten erstellt werden. Auf dem Areal Lindenbaum ist ein Bauvolumen (Baufelder A, B und C) von 24'000 m³ zulässig. Dies entspricht rund 60 theoretischen Wohneinheiten. Der Bau eines Trottoirs wird somit erforderlich.

Die Sicherstellung der Fusswegerschliessung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt. Eine Möglichkeit ist es, den Weierwiesweg als Fusswegerschliessung für das Areal Lindenbaum zu bezeichnen. Eine andere Möglichkeit besteht darin, ein Trottoir oder ein freigeführter Fussweg entlang der Weidstrasse auf dem Areal Lindenbaum zu erstellen.

Antrag 11
Baubereiche B und C um
2 Meter absetzen

Um für das zukünftige Trottoir Platz zu schaffen, müssen die Baubereiche B und C um 2 Meter abgesetzt werden. Der Abstand zur heutigen Weidstrasse muss demzufolge 7.5 Meter betragen und nicht 5.5 Meter. Dies gilt auch, falls ein arealinterner Fussweg erstellt werden würde.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Bau eines Trottoirs wird voraussichtlich aufgrund der in Antrag 8 berechneten Wohneinheiten des betroffenen Gebietes nötig sein. Das Trottoir dient dem ganzen Quartier und müsste auch gemäss den Quartierplanregeln von allen beteiligten Grundeigentümern finanziert werden. Die Lage des Trottoirs ist deshalb grundsätzlich offen (östlich oder westlich der Weidstrasse).

Die Breite eines Trottoirs beträgt gemäss den Zugangsnormen 2 Meter. Die Strassen- und Wegabstände sind in § 265 Abs. 2 PBG für Fälle, bei denen keine Baulinien festgesetzt wurden, geregelt. Im Gestaltungsplan wird mit dem Baubereich eine baulinienähnliche Begrenzung festgelegt. Die 5.5 Meter wurden so gewählt, dass ein Trottoir erstellt werden kann und der kantonale Mindestabstand eingehalten wird.

Auch wenn der Fussweg arealintern geführt wird, sind die 5.5 Meter angemessen, da der Abstand zu den Gebäuden auf der Südseite der Strasse ausreichend ist. Der Abstand zwischen den Baubegrenzungslinien (Wohnbauten im Süden und Baubereiche B/C im Norden) beträgt 16 Meter. Würden diese Grundstücke direkt aneinander grenzen, betrüge der Abstand 15.5 Meter (kleiner Grundabstand für Gebäude im Norden von 5 Meter, grosser Grundabstand für Gebäude im Süden von 9 Meter und zusätzlicher Mehrhöhenzuschlag von 1.5 Meter, da die Gebäude im Süden gemäss Gestaltungsplan eine Maximalhöhe von 9 Meter (statt 7.5 Meter) erreichen dürfen).

Antrag 12
Verkehrskonzept
Gestaltungsplangebiet

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet soll das Verkehrskonzept, inklusive dem normkonformen Lastwagen-Wendeplatz, aufgezeigt werden. Insbesondere soll verdeutlicht werden, wo die Parkplätze für die Baufelder B und C vorgesehen sind. Das Parkieren in Längsrichtung entlang der Weidstrasse hat sich bis heute nicht bewährt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Verkehrskonzept für das Vorhaben ist gegeben. Die Erschliessung erfolgt über die Hörnliststrasse, welche die Basiserschliessung für das gesamte Quartier darstellt. Die Feinerschliessung des Gebietes "Weidstrasse" erfolgt über die Weidstrasse. Der Lastwagen-Wendeplatz ist im privaten Gestaltungsplan im Bereich des Baufeldes B bei der Weidstrasse bereits eingezeichnet. Die genaue Position und Dimension wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Parkplatzzahl ergibt sich aus der Parkplatzverordnung der Gemeinde und kann erst aufgrund der effektiven Nutzungen ermittelt werden.

Die Lage der Parkplätze ist abhängig vom Nutzungs- und Bauungskonzept. Die Parkplätze müssen so angeordnet werden, dass sie den einschlägigen Normen entsprechen und nicht zu Verkehrsbehinderungen führen. Sie können an der Weidstrasse oberirdisch (namentlich Besucherparkplätze) oder unterirdisch angeordnet werden. Die Parkierung auf der Weidstrasse (öffentlicher Grund) richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften (u.a. Strassenverkehrsgesetz).

Antrag 13
Biotop im oberen Teil der
Weidstrasse erhalten

Im oberen Teil der Weidstrasse fliesst ein offengelegtes Bächlein in ein Biotop. Zudem stehen dort über 40-jährige Eiben. Für den Fall, dass bei der Weidstrasse Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden (senkrecht und / oder Längsparkplätze), ist diese Tatsache zu berücksichtigen. Die Aufnahme dieses Gebietes in die nordöstlich verlaufende Freihaltezone sollte in Betracht gezogen werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das erwähnte Biotop befindet sich auf Privatgrund. Allfällige Anpassungen und weitere Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Die Umzonung in eine Freihaltezone ist nicht zweckmässig und nicht angemessen.

Antrag 14
Freiraum um Linde

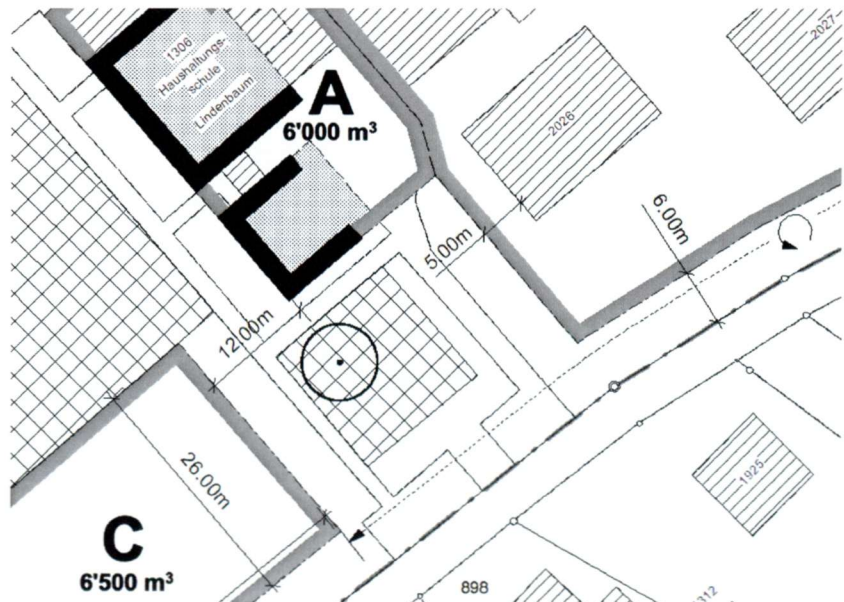
Um die Linde im Areal Lindenbaum muss ein genügend grosser Freiraum bezeichnet werden, um das nötige Wurzelwerk zu sichern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt

Begründung

Ein grösserer Freiraum um die Linde dient der Vitalität der Linde.



7.4 Kantonale Vorprüfung

Antrag 1 Katastergrundlage

Es ist eine aktuelle Katastergrundlage zu verwenden (inkl. Wald entlang Weierwiesweg und öffentlichem Gewässer).

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Waldgrenze wurde zwischenzeitlich festgesetzt und das öffentliche Gewässer durch den Geometer vermessen und nachgetragen.

Antrag 2 Zahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten

Die Vorschriften zu Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Bauten sind, insbesondere für das Baufeld B, zu unbestimmt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Nach § 83 PBG sind in einem Gestaltungsplan Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen. Es ist aber nach der Rechtsprechung nicht erforderlich, die Zahl der Bauten genau im Gestaltungsplan festzuschreiben. Vielmehr genügt die Angabe einer Mindestzahl oder die Festlegung von einzelnen Baubereichen, innerhalb welchen dann eine beliebige Anzahl von Bauten erstellt werden können. Im Baubereich B ist damit die Zahl der Bauten auf mindestens eine festgelegt. Eine weitergehende Festlegung der Zahl der Bauten würde den notwendigen Projektierungsspielraum unnötig einschränken. Die strengen Gestaltungsvorschriften von Art. 8 verhindern, dass im Baubereich B unangepasste und schlecht gestaltete Bauten entstehen.

Antrag 3 Baufeld C auf Waldabstand abstimmen

Die im Gestaltungsplanentwurf festgesetzten 10 m Waldabstand sind deutlich weniger als die gesetzlich geforderten 30 m und zu gering um eine präventive Schutzfunktion wahrzunehmen. Die Waldabstandslinie muss mindestens 15 m aufweisen und der Baubereich C ist entsprechend anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Waldabstand wurde von 10 m auf 15 m erhöht und der Baubereich C entsprechend angepasst.

Antrag 4
Hochwasserschutz

In die Gestaltungsplanvorschriften ist eine Bestimmung aufzunehmen, welche die Grundeigentümer verpflichtet, die Hochwassersicherheit ihrer Liegenschaft eigenverantwortlich herzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Eine entsprechende Bestimmung wurde in den Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.

Antrag 5
Gewässerabstandslinien

Die Revision des Gewässerabstandslinienplans wird als nicht zweckmässig erachtet, da die Gewässerabstandslinien zwar einen Abstand gegenüber den Weihern definieren, aber den Dorfbach im Bereich des Mühleweihers ausser Acht lassen. Die so entstehende Situation ist zumindest teilweise nicht zulässig.

Entscheid

Der Antrag wird (nicht) berücksichtigt.

Begründung

Auf die Revision des Gewässerabstandslinienplanes wird vorerst verzichtet. Die Anpassung wird später im Rahmen einer das ganze Gemeindegebiet umfassenden Teilrevision erfolgen.

Antrag 6
Gewässerfreiraum

Der Gewässerfreiraum soll mit der bestehenden (kommunalen) Gewässerabstandslinie abgegrenzt werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gewässerfreiraum wird im Plan beigehalten. Damit wird auch nach der Aufhebung der Gewässerabstandslinien die Freistellung des Gewässerraums gewährleistet. Nach der Aufhebung der Gewässerabstandslinien besteht dazu sonst keine rechtliche Grundlage mehr. Der Gewässerfreiraum wird jedoch nur im Umfang der vorgesehenen Öffnung festgelegt (und nur innerhalb des GP-Perimeters), d.h. er ist nicht mit dem heutigen Gewässerabstandsbereich deckungsgleich. Der Gewässerraum müsste dazumal im Rahmen des Ausbauprojektes angepasst werden (d.h. der Gewässerfreiraum würde als Gewässerraum festgelegt). Da auch die angrenzenden Bereich nicht überbaut werden können, ist die Freihaltung von Bauten gewährleistet.

8. Planungsablauf

Anfang August 2012	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan durch die Genossenschaft Lindenbaum an die Gemeinde Pfäffikon
Mitte September 2012	Beratung in der Baubehörde und Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der Vorprüfung und öffentliche Auflage
Ende September 2012	Publikation öffentliche Auflage
Ende September 2012	Information Anstösser
Oktober/November 2012	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
Mitte November 2012	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Entwurf Bericht zu den Einwendungen)
Mitte Dezember 2012	Beratung Einwendungen und Vorprüfung ARE in der Baubehörde
Januar 2013	Entwurf Ausscheidung Gewässerraum und Gewässerfreiraum
Februar 2013	Verabschiedung Entwurf Festlegung Gewässerraum durch Gemeinderat zu Handen der Vorprüfung AWEL/ARE
März/April 2013	Vorprüfung AWEL/ARE
Mai 2013	Umsetzung Vorprüfung AWEL
Juni/Juli 2013	Öffentliche Auflage – Anhörung (Gewässerraumfestsetzung)
August 2013	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen durch die Genossenschaft Lindenbaum an den Gemeinderat
August/September 2013	Beratung in der Baubehörde und Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der Festsetzung respektive Zustimmung Nutzungspläne und Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung
November/Dezember 2013	Verfügung Gewässerraum durch Baudirektion
2. Dezember 2013	Festsetzung respektive Zustimmung Nutzungspläne und Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung
Mitte Dezember 2013	Publikation der Festsetzung / Zustimmung

Bis Ende Januar 2014

Rekursfrist

Anfang Februar 2014

Rechtskraftbescheinigung

Ende Mai 2014

Genehmigung durch Baudirektion

Anfang Juni 2014

Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)