



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 Rekurschrift 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: