



Baudirektion Kanton Zürich

## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Abteilung Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 16-0249

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 0249 / 16

vom 18. Februar 2016

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Pfäffikon**

- Massgebende - Zonenplan-Ausschnitt 1:5000 (Ausschnitt Eichholz) Mst. 1:500 vom 7. Dezember  
Unterlagen 2015
- Waldabstandslinienplan (Ergänzungsplan Nr. 12 Sandgrueb) Mst. 1:500 vom 7. Dezember 2015
  - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Auszug BZO) vom 7. Dezember 2015
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Dezember 2015

## Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Pfäffikon setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 2. Februar 2016, die durch die Gemeinde Pfäffikon eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte am 27. März 1985 den Ergänzungsplan Aussichtsschutz Eichholz (RRB 1189/1985). Heute ist die Zugänglichkeit zum Aussichtspunkt nicht mehr gewährleistet und Pflanzen sowie auch einzelne Bauten ragen in den Aussichtsbereich hinein. Aus diesen Gründen und im Sinne der Innenentwicklung soll der Ergänzungsplan aufgehoben werden.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte am 25. September 2002 die derzeit für die Gemeinde Pfäffikon 11 existierenden Ergänzungspläne zu den Wald- und Gewässerabstandslinien. Im Zuge einer Waldfeststellung auf dem Grundstück Kat. Nr. 10393 (Verfügung des ALN vom 10. Januar 2006) ist im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Quartierplans „Matte“ (RRB 3401/1993) eine Waldabstandslinie gegenüber dem nördlich der Alpenstrasse angrenzenden Bauzonengebiet (Wohnzone W2.6) festzulegen.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Aufgrund der Aufhebung des Ergänzungsplans Aussichtsschutz Eichholz erfolgt eine sinngemässe Anpassung des Zonenplans. Mit dem neuen Waldabstandslinienplan

Sandgrueb wird im Bereich des Quartierplans „Matte“ der Waldabstand festgelegt. In Art. 2 BZO erfolgt eine Aktualisierung in Bezug auf die vorgenannten Planungsmassnahmen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 12. August 2015 und 17. August 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

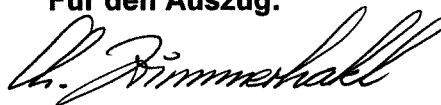
### **C. Ergebnis**

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 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Pfäffikon mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Ergänzungsplan Aussichtsschutz Eichholz wird aufgehoben.
- III. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen
  - Dispositiv I und 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
  - Gemeinde Pfäffikon (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - 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:**



## Teilrevision Nutzungsplanung

# Zonenplan

## Ausschnitt Eichholz

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

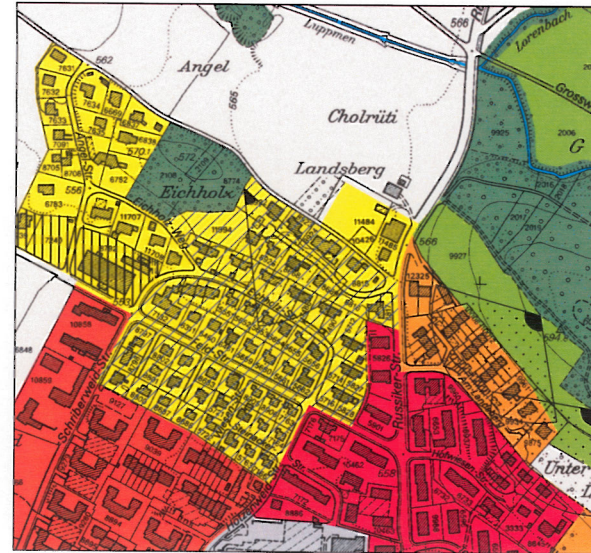
**18. Feb. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0249/16

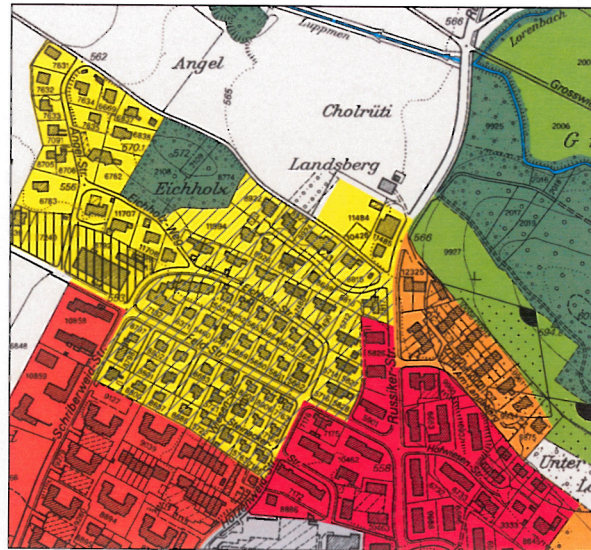














### Zonenplan rechtskräftig

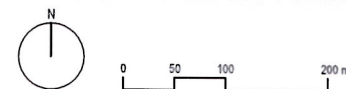


		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	W1.45 Wohnzone 1.45	II / III
	W1.6 Wohnzone 1.6	II / III
	W2.1 Wohnzone 2.1	II / III
	W2.6 Wohnzone 2.6	II / III
	Oe Zone für öffentliche Bauten	II / III
	F Freihaltezone	II
	mässig störende Gewerbe zulässig	III
	Satteldächer obligatorisch für Hauptgebäude	
	Aussichtsschutz	
<b>Hinweise</b>		
	Wald	
	Gewässer	
	Landwirtschaftszone	

### Zonenplan Teilrevision



		Empfindlichkeitsstufe (ES)
	W1.45 Wohnzone 1.45	II / III
	W1.6 Wohnzone 1.6	II / III
	W2.1 Wohnzone 2.1	II / III
	W2.6 Wohnzone 2.6	II / III
	Oe Zone für öffentliche Bauten	II / III
	F Freihaltezone	II
	mässig störende Gewerbe zulässig	III
	Satteldächer obligatorisch für Hauptgebäude	
	Aussichtsschutz	
<b>Hinweise</b>		
	Wald	
	Gewässer	
	Landwirtschaftszone	



Teilrevision Nutzungsplanung

# Waldabstandslinienplan

Ergänzungsplan Nr. 12

Sandgrueb

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am

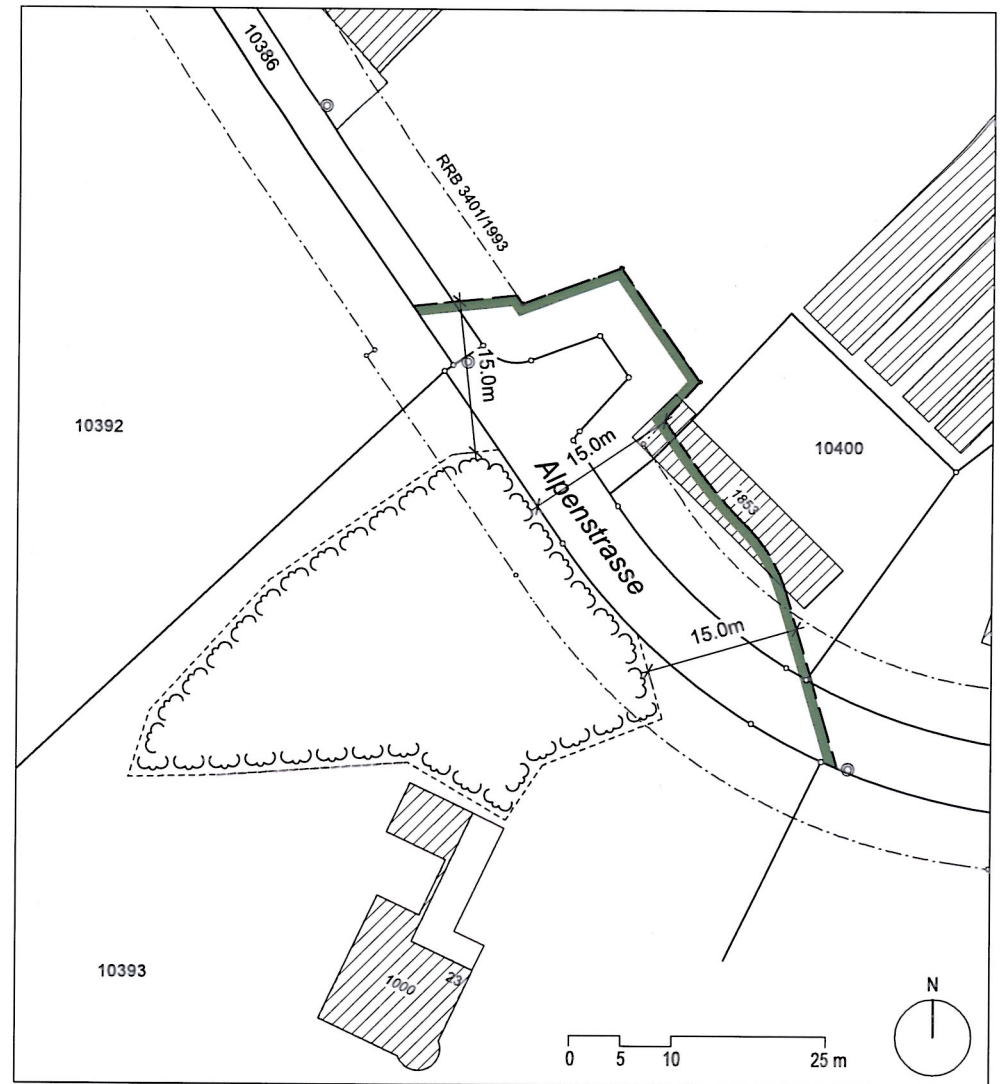
**18. Feb. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

*0249/16*

*[Signature]*

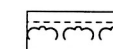


Festsetzungsinhalt

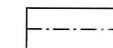


Waldabstandslinie

Informationsinhalt



Waldgrenze (Art. 13 WaG)



Baulinie RRB 3401/1993



Teilrevision Nutzungsplanung

## Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Feb. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *0249/16*

Massgebliche Pläne

**Art. 2**

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Auslikon, Ober- und Unter-Balm, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1-11 und für den Aussichtsschutz die Ergänzungspläne Eichholz, Unter-Landsberg, Bergholz und Brand.
- 2 Für die parzellengenaue Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

**Art. 2**

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Auslikon, Ober- und Unter-Balm, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1-~~11~~12 und für den Aussichtsschutz die Ergänzungspläne ~~Eichholz~~, Unter-Landsberg, Bergholz und Brand.
- 2 Für die parzellengenaue Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.



---

Teilrevision Nutzungsplanung

## Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV

Waldabstandslinie Sandgrueb  
Aussichtsschutz Eichholz



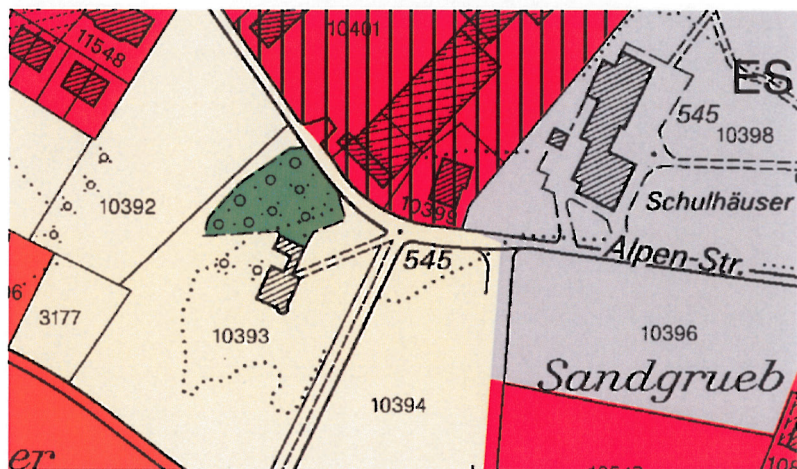
# 1. Einleitung

## 1.1 Waldabstandslinie Sandgrueb

### Ausgangslage

Das Waldstück umfasst eine Fläche von 1047 m<sup>2</sup> und liegt in der Landwirtschaftszone. Nördlich der Alpenstrasse liegt eine Wohnzone W2.6. Ihr gegenüber muss der Waldabstand gemäss § 66 PBG festgelegt werden. In der Nutzungsplanung sind in diesem Bereich bisher keine Waldabstandslinien festgelegt.

### Ausschnitt Zonenplan



### Waldfeststellung

Die Waldgrenze gemäss Art. 10 Waldgesetz wurde durch den Kreisforstmeister aufgenommen. Die Waldgrenze wurde im entsprechenden Verfahren und mit Verfügung des ALN vom 10. Januar 2006 festgelegt.

### Antrag

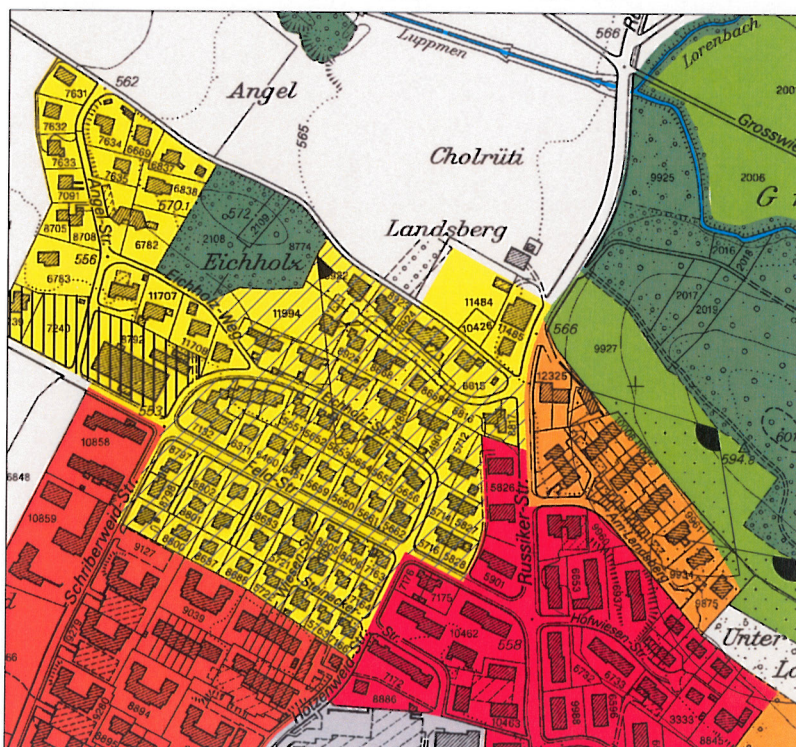
Anhand der neu festgestellten Waldgrenze wird ein Waldabstandslinienplan festgesetzt. Der Plan wird in der BZO in Art. 2 bei den Ergänzungsplänen aufgeführt.

## 1.2 Aussichtsschutz Eichholz

### Ausgangslage

Im Zonenplan der Gemeinde Pfäffikon ist im Gebiet Eichholz ein Aussichtsschutz bezeichnet. Bei der Prüfung eines Baugesuchs wurde festgestellt, dass der Aussichtsschutz Eichholz nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

### Ausschnitt Zonenplan



### Antrag

Der Ergänzungsplan Aussichtsschutz Eichholz wird aufgehoben. Der Plan wird in Art. 2 BZO aus der Aufzählung der Ergänzungspläne entfernt. Zudem wird der Eintrag im Zonenplan entfernt.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Waldabstandslinie Sandgrueb

Baulinie

Entlang der Alpenstrasse ist eine Baulinie festgelegt (Quartierplan Matten RRB 3401/1993).

Bemessung Abstand

Aufgrund der Waldgrenzen wird die Waldabstandslinie festgesetzt. Nach § 66 PBG sind im Bauzonengebiet Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze festzulegen. Von diesen kann bei besonderen Verhältnissen sowie kleinen Waldparzellen abgewichen werden. Im Fall des Waldstücks Sandgrueb handelt es sich um eine sehr kleine Waldparzelle. Der Abstand wird daher grundsätzlich auf 15 m festgelegt. Im Abschnitt der Baulinie wird die Festlegung der Waldabstandslinie auf der Baulinie als zweckmässig und vertretbar erachtet.

### 2.2 Aussichtsschutz Eichholz

Aussichtspunkt nicht zugänglich

Besichtigungen vor Ort haben gezeigt, dass der Aussichtspunkt nicht zugänglich ist, da er mit Pflanzen und Bäumen überwachsen ist. Einzelne Bäume und Gebäude ragen zudem in den Aussichtsschutz hinein. Im Bereich des Aussichtsschutzes liegt eine Wohnzone W1, 45. Im Sinne der Innenentwicklung sollen die in der Wohnzone definierten Gebäudehöhen ausgenutzt werden können. Daher wird der Aussichtsschutz aufgehoben.

## 3. Mitwirkung

### 3.1 Einleitung

#### Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Pfäffikon, Waldabstandslinie Sandgrueb wurde gemäss § 7 PBG vom 19. Juni 2015 bis 17. August 2015 öffentlich aufgelegt. Die Teilrevision Aussichtsschutz Eichholz wurde gemäss § 7 PBG vom 17. Juli 2015 bis 14. September 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern. Innert der Auflagefrist ist 1 Schreiben zur Waldabstandslinie eingegangen. Zum Aussichtsschutz Eichholz sind keine Einwendungen eingegangen.

#### Kantonale Vorprüfung und Anhörung

Mit Schreiben vom 12. August 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage der Waldabstandslinie Sandgrueb Stellung genommen. Mit Schreiben vom 17. August 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage des Aussichtsschutzes Eichholz Stellung genommen. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden über die Planung informiert. Es sind keine Rückmeldungen eingegangen.

#### Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurden die Vorlagen 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 den Vorlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur Kenntnis zu nehmen.

## 3.2 Waldabstandslinie Sandgrueb

### Ergebnis Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung verlangt, dass der reduzierte Waldabstand an allen Stellen mindestens 15 m beträgt. Das Nebengebäude, welches mit dem vorgeschlagenen Verlauf berücksichtigt wird, ist von untergeordneter Bedeutung. Viel mehr ist eine mögliche spätere Wohnbebauung zu bedenken, welche durch den Schattenwurf beeinträchtigt würde. Im Bereich des Wendehammers ist die vorgeschlagene Festlegung der Abstandslinie entlang der Baulinie zweckmässig. Bei Anpassung der Vorlage auf 15 m kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

### Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

### Begründung

Um spätere Konflikte bei Erstellung von Wohnbauten zu vermeiden, wird die Waldabstandslinie mit einem Abstand von mindestens 15 m festgelegt. Im Bereich des Wendehammers wird der vorgeschlagene Verlauf entlang der Baulinie beibehalten.

### Antrag 1 Mindestmass von 30 m

Die Einwender stellen den Antrag, dass der Waldabstand bei den vorgeschriebenen 30 m festgelegt wird. Künftige Bebauungen sollen durch den Baumbestand nicht gefährdet werden. Um eine Rodung bei Konflikten zu vermeiden, soll der Abstand bei den üblichen 30 m festgelegt werden.

### Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Der Waldabstand wird gegenüber der Vorlage auf 15 m vergrössert. Somit können künftige Konflikte zwischen dem Wald und einer Wohnbebauung vermieden werden (vgl. Antrag 1).

## 3.3 Aussichtsschutz Eichholz

### Ergebnis Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hält fest, dass die Argumente der Überwucherung resp. Verstösse gegen den Aussichtsschutz nicht stichhaltig sind für eine Aufhebung desselben. Dennoch kann sie eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 4. Verfahren

Mai 2015

Entwurf Revisionsvorlage  
(Verabschiedung Gemeinderat)

Juni – August 2015

Vorprüfung und öffentliche Auflage

September 2015

Auswertung der Einwendungen, Vorprüfung, Anhörung

September 2015

Verabschiedung Gemeinderat

7. Dezember 2015

Festsetzung durch  
Gemeindeversammlung

Anfang 2016

Genehmigung durch Baudirektion

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Teilrevision kommunale Nutzungsplanun Genehmigung

**Pfäffikon ZH.** Die Gemeindeversammlung hat am 07.12.2015 beschlossen:  
Dass die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung welche festgesetzt worden ist, genehmigt wird. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 8. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeinderat Pfäffikon ZH

00151205