

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. März 1985

### 1189. Nutzungsplanung Pfäffikon

Mit Beschluss vom 5. November 1984 setzte die Gemeindeversammlung Pfäffikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, acht Detailplänen zu den Kernzonen, zehn Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, vier Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 29. Januar 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommission vom 14. Januar 1985 sind drei Rekurse gegen die getroffene Ordnung pendent. Der Gemeinderat Pfäffikon ersucht mit Schreiben vom 4. Februar 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

#### a) Zonenplan

Die Weiler Ober- und Unterbalm liegen gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Der Bericht zum kantonalen Gesamtplan erklärt die Weiler – ohne dass dies im Plan zum Ausdruck kommt – als Baugebiet. Als Einzonungskriterium wird dabei festgelegt, dass die Zonengrenze die Kleinsiedlung eng zu umfassen habe und eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung nicht ermöglicht werden dürfe. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan soll für diese kleinen Weiler eine Kernzone ausgeschieden werden, mit welcher zusätzliche – im Verhältnis zur bestehenden Bebauung wesentliche, bisher unüberbaute – Bauzonenflächen geschaffen werden sollen. Dies geht weit über die mit dem Bericht zum kantonalen Gesamtplan getroffenen Einzonungskriterien hinaus, so dass die Kernzone nur für die bereits überbauten Grundstücke genehmigt werden kann. Die weitergehenden Einzonungen, nämlich in Oberbalm die Grundstücke Kat.-Nr. 6351 und Teil von Nr. 4538 sowie in Unterbalm die Grundstücke Kat.-Nr. 4716 und Teil von Nr. 9072 sind dagegen von der Genehmigung auszunehmen.

#### b) Bauordnung

Die Ortsbilder von Pfäffikon und Hermatswil haben regionale Bedeutung und sind in das überörtliche Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden.

Schutzwürdig in Pfäffikon ist die Kleinmassstäblichkeit der Gebäude; dies betrifft auch die Dachaufbauten. Hermatswil ist geprägt durch die weitgehend intakte Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten ohnehin artfremd sind. Indem Art. 11 Abs. 4 der Bauordnung lediglich die Gesamtbreite der Aufbauten regelt, hingegen die Grösse der einzelnen Aufbauten offenlässt, wird die Bestimmung dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Pfäffikon ist einzuladen, in Art. 11 Abs. 4 die zulässige Grösse von Dachaufbauten zu regeln.

Gemäss Art. 11 Abs. 5 sind Dacheinschnitte nur strassenseitig nicht gestattet. Auf der der Strasse abgewendeten Seite sind sie hingegen vorbehaltlich § 292 PBG auch in den regional schutzwürdigen Ortsbildern von Pfäffikon und Hermatswil uneingeschränkt zulässig. Dacheinschnitte sind aber in diesen Ortsbildern artfremd und störend und würden zwangsläufig zu einer schweren Beeinträchtigung führen. Art. 11 Abs. 5 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 25 Abs. 1 wird für die Landhauszone der Einbau einer kleinen Zweitwohnung zugelassen, sofern der Landhauscharakter erhalten bleibt. Da den Gemeinden nach dem PBG die Kompetenz fehlt, die Anzahl Wohnungen pro Gebäude zu beschränken, ist der zweite Satz von Art. 25 Abs. 1 von der Genehmigung auszunehmen.

c) Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan enthält in der ersten Etappe unter anderem den Ausbau und die Verlängerung der Bahnhofstrasse sowie den Ausbau der Westtangente mit Anschluss an die Kempttalstrasse. Diese beiden Strassenstücke, für welche die Gemeinde Pfäffikon eine kantonale Zahlungspflicht annimmt, stehen im Zusammenhang mit der Vorlage «Aufhebung von sieben Niveauübergängen». Die Realisierung dieser Vorlage ist zurzeit nicht gesichert. Der Staat kann somit nicht die Verpflichtung eingehen, diese Bauwerke im zeitlichen Bereich der ersten Etappe vorzunehmen. Diese Bauten erfolgen vielmehr nach Massgabe der dannzumal zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der Bauprogramme des Kantons. Der Ausbau und die Verlängerung der Bahnhofstrasse (Punkt 1.1) sowie der Ausbau der Westtangente (Punkt 1.2) als Anlagen der ersten Etappe sind daher von der Genehmigung auszunehmen. Die Gemeinde Pfäffikon ist einzuladen, den Erschliessungsplan nach Anhörung der Baudirektion anzupassen.

Unter dem Titel Energieversorgung sind drei Trafostationen sowie zwei Leitungen als in der ersten Etappe befindlich aufgenommen worden, ohne die gemäss § 92 PBG erforderlichen Festlegungen über Dimensionierung und Kostenfolge dieser Anlagen aufzuführen. Die Gemeinde Pfäffikon ist deshalb einzuladen, den Erschliessungsplan diesbezüglich zu ergänzen.

Teile des Bauzonengebietes von Pfäffikon liegen innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Pfäffikersees vom 2. Dezember 1948. Mit der vorliegenden Ortsplanung sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Baudirektion die Schutzverordnung – zu gegebener Zeit – anpassen kann.

Die drei zurzeit bei der Baurekurskommission pendenten Rekurse betreffen die Änderung eines Aussichtsschutzplans, die Festsetzung von Freiräumen in den Detailplänen zu den Kernzonen I sowie die Aufnahme der Friedhofstrasse in den Erschliessungsplan. Durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Pfäffikon vom 5. November 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, acht Detailplänen zu den Kernzonen, zehn Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, vier Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie Erschliessungsplan, wird vorbehaltlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Festlegung von Freiräumen in den Detailplänen zu den Kernzonen; im Ergänzungsplan Aussichtsschutz Bergholz der Aussichtsschutz für die Sektoren 4 und 5 sowie die Aufnahme der Friedhofstrasse in den Erschliessungsplan;
- b) die Einzonung der Grundstücke Kat.-Nr. 6351 und Teil von Nr. 4538 in Oberbalm sowie der Grundstücke Kat.-Nr. 4716 und Teil von Nr. 9072 in Unterbalm in die Kernzone;
- c) Art. 11 Abs. 5 und der zweite Satz von Art. 25 Abs. 1 der Bauordnung;

d) der Ausbau und die Verlängerung der Bahnhofstrasse sowie der Ausbau der Westtangente in der ersten Etappe gemäss Erschliessungsplan.

III. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen,

- a) Art. 11 Abs. 4 im Sinne der Erwägungen zu ergänzen;
- b) den Erschliessungsplan bezüglich der Dimensionierung und der Kostenfolge für die Energieanlagen zu ergänzen;
- c) den Erschliessungsplan nach Anhörung der Baudirektion anzupassen.

IV. Dispositiv I und II dieses Beschlusses ist gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. März 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**