

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. März 1996

798. Nutzungsplanung Pfäffikon, Revision (Teilgenehmigung)

Am 4. September 1995 beschloss die Gemeindeversammlung Pfäffikon eine Revision der mit RRB Nr. 1189/1985 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), die Detailpläne für die Kernzonen Dorf Pfäffikon, Bussenhausen, Irgenhausen, Oberwil, Auslikon, Unterbalm, Oberbalm und Hermatswil, den Erschliessungsplan sowie die Parkplatzverordnung. Gegen diesen Beschluss sind laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommission III vom 16. November 1995 drei Rekurse hängig. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 20. November 1995 ist eine Stimmrechtsbeschwerde eingegangen. Die Rekurse richten sich gegen die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 2145 und 10775. Diese Festlegungen sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Der Gemeinderat ersucht mit Schreiben vom 27. November 1995 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des revidierten PBG vom 1. September 1991. Es ist vorgesehen, nach Vorliegen der übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region eine weitere Revision der Ortsplanung vorzunehmen. Dabei werden aufgrund von Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) die Anforderungen hinsichtlich der Mitwirkung der Bevölkerung und der Umweltschutzgesetzgebung zu berücksichtigen und darzustellen sein.

Die im Gesetz verankerte Planungspflicht verlangt, dass die Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen angepasst werden (§ 9 Abs. 2 PBG). Die Überprüfung der Nutzungsplanung auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung ergab, dass hinsichtlich der Wohnzone W2/25 im Gebiet Stogelen/Seewiesen die überkommunalen Interessen an der Freihaltung dieses aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sehr empfindlichen Gebietes im ufernahen Bereich des Pfäffikersees gegenüber den Interessen des Grundeigentümers überwiegen. Nach der Leitlinie 3 des kantonalen Richtplanes sind hinsichtlich der wünschbaren Entwicklung des Kantons und seiner Regionen zusammenhängende naturnahe Räume zu schonen und aktiv zu fördern. Dies trifft beim betreffenden Gebiet in ausgeprägtem Masse zu. Die von der kantonalen Freihaltezone (Umgebungsschutzgebiet) umgebene Bauzone grenzt unmittelbar an die Moorlandschaft und an das Flachmoor Robenhausenerriet/Pfäffikersee (Objekt 2212) von nationaler Bedeutung. Schutzziel ist insbesondere, die Landschaft vor Veränderungen zu bewahren, welche die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen. Eine Überbauung der ausserhalb des Siedlungsgebietes als Enklave in Erscheinung tretenden Bauzone würde das empfindliche Landschaftsbild nachhaltig stören. Die Bauzone befindet sich teilweise in der archäologischen Zone der Ufersiedlung Irgenhausen. Weberwiesli (Nr. 13). Die betroffenen Grundstücke der Bauzone sind mangels Verkehrser-schliessung nicht baureif (§§ 233 ff. PBG). Die erforderliche Er-

schliessung wäre nur über die dem Schutz der Uferlandschaft dienende kantonale Freihaltezone möglich, was abzulehnen ist. Die Wohnzone W2/25 im Gebiet Stogelen/Seewiesen ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Die mit RRB Nr. 1189/1985 erneut erteilte Genehmigung der Landhauszone in empfindlichem Gebiet ist zu widerrufen. Die Baudirektion wird dieses Gebiet der kantonalen Freihaltezone zuzuweisen haben.

Das in der Landwirtschaftszone gelegene Gebiet Leusächer östlich von Irgenhausen wurde neu der Reservezone zugewiesen. Nach kantonalem Richtplan liegt es weder im Siedlungsgebiet noch im Anordnungsspielraum. Zudem eignet sich dieses Gebiet nicht für eine längerfristige bauliche Entwicklung, da überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Sicherstellung der Landwirtschaft entgegenstehen. Das Gebiet Leusächer ist Bestandteil sowohl der Moorlandschaft Pfäffikersee von nationaler Bedeutung als auch des Landschafts-Förderungsgebiets nach kantonalem Richtplan. Die Reservezone Leusächer ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die Anhörung, zu welcher der Gemeinderat mit Schreiben der Baudirektion vom 8. Februar 1996 eingeladen wurde, ergab keine abweichende Beurteilung.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV sowie der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor. Die Vorlage ist – mit Ausnahme der von der Genehmigung ausgenommenen Festlegungen – rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Pfäffikon vom 4. September 1995 revidierte Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Infolge hängiger Rechtsmittelverfahren werden die Umzonungen der Grundstücke Kat.-Nr. 2145 in die Reservezone bzw. Kat.-Nr. 10775 in die Kernzone I einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Folgende Festlegungen werden nicht genehmigt:

- die Wohnzone W2/25 im Gebiet Stogelen/Seewiesen
- die Reservezone Leusächer östlich von Irgenhausen

IV. Die mit RRB Nr. 1189/1985 erteilte Genehmigung der Landhauszone in empfindlichem Gebiet Stogelen/Seewiesen wird widerrufen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift 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.

VI. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-V dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon, 8330 Pfäffikon (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen

der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi