

Anhang A

Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

Fassung Genehmigung

Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1.	Mitwirkungsverfahren	2
1.2.	Planungsrechtliche Vorprüfung	2
2.	Stellungnahmen zu den Einwendungen (Mitwirkungsverfahren)	3
2.1.	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	3
2.2.	Einwendungen zum städtebaulichen Vertrag Tumbelenstrasse Nord	11
3.	Umgang mit Ergebnissen der Vorprüfung	12

1. Einleitung

1.1. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 16. Februar 2024 bis 16. April 2024 sind insgesamt 41 Einwendungsschreiben zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen und weitere drei Schreiben aus der Anhörung der Nachbargemeinden und Region. Die in den Schreiben gestellten Anträge werden, soweit sich diese nicht explizit auf Grundstücke beziehen, anonymisiert beantwortet. Die Anträge sind den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung zugeordnet und beantwortet. Hinweise zum Erläuterungsbericht, welche keine Konsequenzen auf die Bauordnung oder den Zonenplan haben, sind nicht als Einwendung aufgeführt.

1.2. Planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. Mai 2024 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung die Ergebnisse der Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 3 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in der Revisionsvorlage umgesetzt wurden.

2. Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren

2.1. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen Begründungen (kursiv)	Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon	Entscheid / Pendenz
Allgemein (Art. 1 ff. BZO und SBV)		
(1) Es seien die Baumassenziffern analog zu Art. 27 anzupassen. <i>Begründung: Die Baumassenziffern müssen übereinstimmen.</i>	Die Baumassenziffern resp. Zonenbezeichnungen in Art. 1 und Art. 27 werden widerspruchsfrei umschrieben.	Berücksichtigt.
(2) Es ist ein allgemeiner Zweckartikel zur baulichen Qualität, Rücksichtnahme auf Quartiercharakter, Beitrag zum öffentlichen Raum, Zusammenhang und Vielfalt schaffen, Konkurrenzverfahren und zu Vorbesprechung neu aufzunehmen. <i>Der Gemeinde-Slogan soll sich auch auf die gebaute Umwelt beziehen. Ästhetische Orte und Gebäude sind nachhaltiger und stärken die Identität, den Bodenwert und die Attraktivität der Gemeinde.</i>	Ein solcher Zweckartikel ist heute mit § 238 PBG, welche bei allen Baubewilligungsverfahren anzuwenden ist, abgedeckt. Dieser verlangt, dass sich Bauvorhaben befriedigend in ihrer Umgebung einordnen müssen. Es besteht auch eine breite Rechtssprechung dazu. Erhöhte gestalterische Anforderungen können nur in Arealüberbauungen (§ 69 ff. PBG), in Kernzonen (§238 Abs. 2 PBG) und in Gestaltungsplänen resp. Sonderbauvorschriften (§ 79 ff. PBG) verlangt werden. Zudem fehlt die Grundlage für das Verlagen von Konkurrenzverfahren.	Nicht berücksichtigt.
Art. 4 Bauweise allgemein		
(3) Art. 4 Abs. 3 BZO, wonach die kantonalen Abstandsverschärfungen nicht anwendbar sind, sei beizubehalten und nicht zu streichen. <i>Ein grösserer Abstand verhindere die Verdichtung und Baumaterialien werden laufend technisch verbessert. Andere Gemeinde verwenden diesen Artikel ebenfalls.</i>	Die BZO darf von § 14 Abs. 1 der kantonalen Besonderen Bauverordnung BBV II abweichen, wenn sie dies vorsieht. Das dies gestützt auf die Kantonalen Brandschutzbestimmungen der Gebäudeversicherung GVZ möglich ist, wird der Absatz in Art. 4 Abs. 3 BZO belassen.	Berücksichtigt.
Art. 7 Kernzone		
(4) Art. 7a sei mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange der Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalflege und damit vor allem den Bestandesschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen.» <i>Interessenkonflikte sollen zu Gunsten der Schutzmassnahmen entschieden werden.</i>	Schutzverfügungen oder Schutzverträge sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren und sogar bei nicht bewilligungspflichtigen Veränderungen der jeweiligen Liegenschaften immer zwingend zu berücksichtigen. Dies ist mit § 205 PBG bereits geregelt und bedarf keiner «Wiederholung» in der Bauordnung.	Nicht berücksichtigt.

Art. 12 Kernzone Baumschutzobjekte		
(5) Abs. 3, wonach die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen zu erhalten und zu ersetzen sind, sei aufzuheben. <i>Der Baumschutz in Kernzonen gemäss Abs. 3 ist bereits in Art. 39 gesichert. Es braucht keine separate Regelung für Kernzonen.</i>	Die Regelung in Abs. 3 ist mit der Bestimmung in Art. 39 abgedeckt. Art. 39 gilt auch für Bäume in der Kernzone. Auf Art. 12 Abs. 3 BZO kann verzichtet werden, ohne dass der Baumschutz in der Kernzone geschwächt wird.	Sinngemäß berücksichtigt.
Art. 24 Grundmasse Zentrumszonen		
(6) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Z6.5 sei von 21.5 m auf 18 und 15 m zu reduzieren. <i>Eine Gebäudehöhe von 21.5 m sei zu hoch und beschränke die Sicht auf See und Berge für nördliche Liegenschaften.</i>	Es handelt sich um eine Gesamthöhe und nicht um eine Gebäude- bzw. Fassadenhöhe, d.h. über die Gesamthöhe hinaus sind keine Dach- oder Attikageschosse möglich. Es wird als richtig und angemessen erachtet, für die Transformation des Gevierts eine Gesamthöhe von 21.5 m zuzulassen. Mit dieser Gesamthöhe sollen durch einen kleineren Fussabdruck der Gebäude grosszügigere Frei- und Aussenräumen ermöglicht werden. Das maximale Dichtemass in der BZO verbleibt für die Z6.5 «Tumbelenstrasse Nord» wie bisher bei max. 6.5 m ³ /m ² .	Nicht berücksichtigt.
(7) Die maximale Gesamthöhe von 21.5 m ist hinsichtlich der Verträglichkeit im Stadtgefüge zu dokumentieren. <i>Der Hinweis auf höhere Gebäude in der Umgebung ist als Begründung für Gebäude bis 21.5 m in der Z6.5 nicht ausreichend.</i>	Die maximalen Gesamthöhen werden im Erläuterungsbericht mit Schnittdarstellungen dokumentiert und in Bezug zur Nachbarschaft dargestellt.	Berücksichtigt
(8) Einzelne Gebäude sollen bis 35 m Höhe erlaubt werden.	Hochhäuser können über einen Gestaltungsplan (GP) erlaubt werden. Das Ausmass, die Einordnung und die Verträglichkeit sind im GP zu dokumentieren und mit den Gestaltungsplanbestimmungen zu sichern. Generell eine Höhe von 35 m bereits in der BZO zuzulassen, wird nicht als angemessen beurteilt.	Nicht berücksichtigt.
(9) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Zentrumszonen zu verzichten. Eventualiter sei die minimale Grünflächenziffer auf 5 % festzulegen. <i>Andere Gemeinden kennen auch keine Grünflächenziffer. Die Anwendung von § 238 PBG sei ausreichend. Im Zentrum stehe der Aufenthalt und die Begegnung im Vordergrund und die Interpretation der Grünflächenziffer lasse einen Spielraum offen. Die Grünflächenziffer schränke unnötig ein.</i>	Grünanteile sind auch in den gut erschlossenen Zentrumszonen wichtig, um wohnliche Siedlungen zu schaffen und Hitzeinseln im Zentrum zu verhindern. Die aktuellen Planungen zeigen, dass die Schaffung von Grünflächen auch in den Zentrumszonen möglich ist. Eine minimale Grünflächenziffer soll auch in den Zentrumszonen eingeführt werden. Um den vielfältigen Ansprüchen an Zentrumsliegenschaften mit Vorzonen für Verkehr, Umschlag und Parkierung angemessen gerecht zu werden, werden die Grünflächenanteile in den Zentrumszonen Z3.5 und Z4.0 von 15 % auf 10 % reduziert. In der neuen Z6.5 mit Gestaltungsplanpflicht wird der minimale Anteil an Grünflächen bei 15 % belassen. Für dicht überbaute Gebiete wie z.B. das Geviert «Hoch-, Bahnhof-, Bankstrasse» kann der Ausnahmeartikel Art. 40 Abs. 2 BZO in Anspruch genommen werden.	Teilweise berücksichtigt.
Art. 25 Grundmasse in Wohnzonen		
(10) In Art. 25 (für die Zentrumszone) und in Art. 28 (für die Wohnzone) sei folgender Wortlaut zu ergänzen: «Vom Wohnanteil ist ein Mindestanteil von 20 % gemeinnütziger Wohnraum anzustreben». <i>Der gemeinnützige Wohnraum ist zu Gunsten von Menschen mit knappem Budget zu fördern. Als gemeinnütziger Wohnraum gilt, wenn Limiten bei den Anlagekosten eingehalten, Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden und die Zweckerhaltung gesichert ist. Mit griffigen Regelungen kann verhindert werden, dass Gut-Verdiener in preisgünstigen Wohnungen leben.</i>	Es ist vorgesehen, im Zuge der Transformation des Gevierts Tumbelenstrasse Nord einen Anteil an preiswertem Wohnraum nach § 49a PBG erstellen zu lassen. Art. 25 Abs. 4 BZO wird für die Z6.5 angepasst, sodass pflichtig die Erstellung von preiswertem Wohnraum vorgegeben wird. Die Einführung von Mindestanteilen für preisgünstigem (nicht gemeinnützigen) Wohnraum ist nur in Bezug auf Aufzonungen möglich (§ 49b PBG). Dies ist nur dann zweckmäßig, wenn die Aufzonung substanzial ist.	Teilweise berücksichtigt.

(11) Es sei in allen Zonen mit erlaubten Wohnanteilen einen Anteil von mindestens 20 % gemeinnützigem Wohnraum vorzuschreiben.	Die Einführung von preiswertem Wohnraum in Wohnzonen, Kernzonen und Zentrumszonen wäre nicht praktikabel. Vgl. Stellungnahme Nr. 10.	Nicht berücksichtigt.
(12) In Abs. 4 sei der minimale Gewerbeanteil von 20 % auf 10 % zu reduzieren.	Eine Reduktion des Gewerbeanteils auf 10 % wird für das zentral gelegene Geviert Tumbelenstrasse Nord als nicht angemessen beurteilt, weil damit Räumlichkeiten für Büros, Verkauf, Bildung, Gesundheit oder klassisches Gewerbe unter Druck kommen und eine fast ausschliessliche Wohnüberbauung resultieren würde. Zudem werden für Mischzonen, zu welchen die Zentrumszone gehört, Mindestanteile für Wohn- und für Gewerbenutzungen von 20 % vom Kanton gefordert. Eine Reduktion des Gewerbeanteils auf 10 % würde von der Baudirektion nicht genehmigt.	Nicht berücksichtigt.

Art. 27 Grundmasse in Wohnzonen

(13) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Wohnzonen zu verzichten. <i>Die Grünflächenziffer sei eine Überregulierung und schränke die Eigentumsfreiheit unnötig ein.</i>	Die Bau- und Zonenordnung erlaubt den jeweiligen Grundeigentümern die bauliche Nutzung der jeweiligen Grundstücke und sichert somit die Grundlage, die «Eigentumsfreiheit» zur baulichen Nutzung überhaupt ausleben zu können. Die Grünflächenziffer ist keine Eigentumsbeschränkung, sondern eine qualitative Anforderung, um wohnliche Siedlungen zu schaffen und der Hitzeentwicklung in den Wohnquartieren entgegen zu wirken. Wie die Einwenderschaft selbst ausführt, wird der Grünflächenanteil schon bei vielen Grundstücken erreicht. An der Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen wird festgehalten.	Nicht berücksichtigt.
(14) Die Grünflächenziffer sei mit mindestens 40 bzw. 45 % festzuschreiben. <i>Die Einführung der Grünflächenziffer wird als notwendig erachtet und die Mindestmasse sollen keinesfalls tiefer angesetzt werden.</i>	Die Grünflächenziffer stellt im Unterschied zur Freiflächenziffer mit der Pflicht zur Begrünung/Versickerung eine qualitative Anforderung dar. In den 3 dichten Wohnzonen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % und in den lockeren Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 40 % beantragt.	Nicht berücksichtigt.
(15) Auf die Festlegung des grossen Grundabstandes ist in sämtlichen Bauzonen gänzlich zu verzichten. <i>Der Begriff ist stark auslegungsbedürftig. Ferner werden Grundabstände gegenüber den Strassen und Wegen ohnehin nicht gemessen oder es können gegenüber benachbarten Baugrundstücken Näherbaurechte begründet werden. Der grossen Grundabstand verhindert die Verdichtung.</i>	Die Rechtsprechung zu den Grundabständen führt nur sehr selten zu Unklarheiten bei Anwendung des grossen Grenzabstandes und ist in der Praxis erprobt. Der grosse Grundabstand bezweckt die Sicherung einer ausreichenden Wohnhygiene und hat Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur. Die Verdichtung wird nicht verhindert, sondern grenzt den Anordnungsspielraum in angemessenem Umfang zu Gunsten eines grosszügigen Frei- und Aussenraums ein. Strassen- und Wegabstand sowie Baulinien gehen dem Grundabstand ohnehin vor. Der grossen Grundabstand hat sich in Pfäffikon bewährt und wird beibehalten.	Nicht berücksichtigt.
(16) Auf die Erhöhung der Baumassenziffer von der W2.6 auf die W2.7 sei zu verzichten. <i>Mit der Erhöhung der Baumassenziffer fallen bei Bauvorhaben Mehrwertabgaben an.</i>	Die Mehrwertabgabe greift nur für grosse Grundstücke, wenn der Mehrwert grösser als CHF 100'000 beträgt und das Grundstück mindestens 1500 m ² gross ist. Deshalb kommt der Mehrwertausgleich nicht bei allen Grundstücken zur Anwendung. Eine Mehrwertabgabe darf nicht der Grund für den Verzicht auf Anpassung des Dichtemasses sein.	Nicht berücksichtigt.

Art. 31 Industrie- und Gewerbezone, Grundmasse

(17) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Industrie- und Gewerbezonen zu verzichten. <i>Unter Anwendung von § 238 PBG kann auch auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden. Andere Gemeinde machen dies auch oder die Grünflächenziffern sind tiefer angesetzt (8-12 %).</i>	Eine minimale Grünflächenziffer ist auch in den Industrie- und Gewerbezonen angebracht, wie in anderen Bauzonen auch. Die Grünflächen helfen u.a. das anfallende Regenwasser zur Versickerung zu bringen und Hitzeinseln zu vermeiden. Letzteres ist insbesondere in Industriezonen sehr wichtig. In der IG I hat bereits eine minimale Freiflächenziffer von 15 % bestanden. Da die Grünflächenziffer gegenüber der Freiflächenziffer etwas einschränkender ist, wird das minimale Mass der Grünflächenziffer in der IG I von 15 % auf 10 % reduziert. Vgl. dazu die Stellungnahme Nr. 12.	Teilweise berücksichtigt.
--	---	---------------------------

Art. 32 Industrie- und Gewerbezone - Nutzweise		
(18) Die bisherige Regelung von maximal 500 m ² Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf ist beizubehalten und nicht aufzuheben. <i>Die Regelung habe sich bewährt. Die Gründe für eine Aufhebung seien besser darzulegen. Andere Gemeinden beschränken die Verkaufsflächen auch.</i>	Die Regelung hat sich bewährt. Grossflächigen Angebote von mehr als 500 m ² für den täglichen Bedarf könnten ein «überkommunales Interesse» wecken und in Folge der dezentralen Lage würde das Strassenverkehrsaufkommen mit nachteiligen Konsequenzen wachsen. Die Angebote an zentraler Lage sollen zudem nicht konkurrenziert werden. Die Regelung wird deshalb nicht gestrichen und beibehalten.	Berücksichtigt.
Art. 39 Baumbestand		
(19) Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen gemäss dem kommunalen «Baumschutz Bauzone» sei nicht in die Bauordnung aufzunehmen. <i>Der Schutz ist auf einzelne Bäume oder Baumgruppen zu konzentrieren und schränkt zu stark ein. Die Fläche des Schweizer Waldes wächst ohnehin stetig.</i>	Der Baumschutz innerhalb der Bauzone ist wichtig für das Ortsbild und das Mikroklima (Hitzeminderung). Der «Baumschutz in Bauzonen» ist basierend auf § 203 PBG im Jahr 2021 festgesetzt worden. Die betroffenen Eigentümerschaften wurden schriftlich informiert. Der Schutz ist somit wie von der Einwenderschaft gefordert auf bestimmte Bäume und Baumgruppen konzentriert. Die Formulierung ist in Art. 39 Abs. 1 BZO präzisiert (vgl. dazu Stellungnahme Nr. 54).	Nicht berücksichtigt.
(20) Abs. 1 sei wie folgt zu ändern: «Die im Zonenplan und Detailplänen eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.» <i>Vgl. Nr. 19.</i>	Im Zonenplan sind keine Einzelbäume und Baumgruppen vermerkt. Aus diesem Grund wird auf die nach § 203 PBG geschützte Bäume verwiesen (vgl. Stellungnahme Nr. 19).	Nicht berücksichtigt.
(21) Abs. 2 sei wie folgt zu ändern: Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern unumgängliche baulichen Massnahmen nötig sind, die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, Gefahren von einem Baum ausgehen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern. <i>Der Katalog für eine Beseitigung sei zu ergänzen, sodass die Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen erleichtert sind.</i>	Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen sind möglich, wenn die Einschränkungen für die Grundstücksnutzung sehr gross sind. Solche Bäume sollen jedoch nicht wegen Aussicht, Pflegeaufwendungen oder Beschattung ersatzlos beseitigt werden können. Bäume, welche Menschen und Sachwerte objektiv gefährden, müssen aus Sicherheits- und Haftungsgründen ohnehin beseitigt oder zurückgeschnitten werden. Eine detaillierte Aufzählung erübrigt sich. Die Beschreibung in Abs. 2 ist ausreichend.	Nicht berücksichtigt.
(22) Art. 39 sei zu ergänzen, sodass zusätzlich Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm zu erhalten sind und das Fällen einer Bewilligung bedarf. Gründe für eine Fällbewilligung seien übergeordnetes Interesse, übermässige Einschränkung der Grundstücksnutzung oder der Gesundheitszustand. Abgänge von Bäumen seien zu ersetzen. <i>Grosse Bäume sind für das Klima und die Artenvielfalt von grosser Bedeutung. Sie erhöhen die Landschafts- und Freiraumqualität. Weil grosse Bäume eine hohe Filterwirkung und CO2-Speicher ist, muss dem alten Baumbestand in hoher Priorität Sorge getragen werden. Art. 76 PBG bietet die Grundlage für eine entsprechende Regelung.</i>	Der Bestand von wichtigen und mächtigen Bäumen ist gezielt und spezifisch erfasst. Die vorgeschlagene Regelung würde dazu führen, dass eine Grundeigentümerschaft, die Bäume auf ihrem Grundstück hat wachsen lassen, in der Grundstücksnutzung und -gestaltung eingeschränkt würde und Fällbewilligungen beantragen müsste. Eine Grundeigentümerschaft, die einen langjährigen Baumwuchs laufend unterbindet, würde jedoch mit keiner Bewilligungspflicht konfrontiert. Diese ungleiche Behandlung wird abgelehnt. Der spezifische Baumschutz ist ausreichend.	Nicht berücksichtigt.
(23) Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen: «Der Baum muss durch den Grundeigentümer angemessen ersetzt werden, auch wenn er natürlich abgeht.»	Die Umschreibung für einen Ersatz nach Abgang ist in Abs. 3 bereits berücksichtigt.	Berücksichtigt.

Art. 40 Begrünung / Grünflächen		
(24) Abs. 1 sei zu ergänzen, dass die Dachbegrünung auch wirtschaftlich zumutbar sein müssen. <i>Der Vorschlag ist einschneidend und die Baubehörde soll Ausnahmen beschließen können.</i>	Der Aufwand für die Begrünung von Flachdächern ist in der Regel wirtschaftlich zumutbar, insbesondere auch mit Blick auf den Nutzen. Im Falle einer sehr schlechten Wirtschaftlichkeit soll von der Vorgabe abgewichen werden dürfen. Der Hinweis wird daher in der Bauordnung ergänzt.	Berücksichtigt.
(25) Abs. 1 sei in der alten Fassung zu belassen <i>Der Vorschlag ist einschneidend. Die alte Fassung hat sich bewährt und bedarf keiner Anpassung.</i>	Eine Begründung der Eindeckungen von Garageneinfahrten wird als verhältnismässig beurteilt.	Nicht berücksichtigt.
(26) Abs. 2 sei ganz zu streichen. <i>Es sei oft der Fall, dass die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden können, Ersatzmassnamen nötig würden und diese dann zu hohen Kosten führen.</i>	Die Regelung in Abs. 2 beabsichtigt, dass bei Liegenschaften, deren Einhaltung der Grünflächenziffer schwierig zu erreichen ist (voraussichtlich mehrheitlich bei Bestandesbauten), eine Abweichung möglich wird. Ohne diese Regelung müsste ein Ausnahmegeruch nach § 220 PBG gestellt werden, dessen Begründung schwierig ist. Mit Art. 40 Abs. 2 BZO wird der Baubehörde ein Ermessensspielraum eingeräumt.	Nicht berücksichtigt.
(27) Abs. 2 sei mit «.. beispielsweise bei Umbauten oder Ersatzbauten im Bestand ..» zu präzisieren. <i>Ausnahmen sollen nur bei Bestandesbauten mit zu kleiner Grünflächenziffer möglich sein. Dies ist in der Vorschrift zu klären.</i>	Eine Präzisierung ist nicht sinnvoll, weil bei einem Ersatzbau nicht im Vornherein von der Grünflächenziffer abgewichen werden darf. «Ausnahmen» sollen nicht auf Bestandesbauten eingeschränkt werden, weil auch bei Neubauten Fälle von knappen Platzverhältnissen nicht auszuschliessen sind.	Nicht berücksichtigt.
(28) Abs. 2 sei wie folgt zu präzisieren: «Sofern die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienter Anordnung der Bauten und Umgebungsbereichen nicht möglich ist, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.»	Die Begrifflichkeit von «begründeten Fällen» wird ergänzt. Auf eine Umschreibung von Ausnahmefällen wird jedoch verzichtet, weil Aufzählungen unvollständig sind und der Beurteilungsspielraum nicht eingeschränkt werden soll.	Teilweise berücksichtigt.
(29) In Abs. 3 sei auf den Begriff «heimisch» zu verzichten. <i>Es soll ein Fokus auf die invasiven Neophyten gelegt werden. Es ist wichtiger standortgerechte statt heimische Pflanzen und Bäume zu verwenden.</i>	Die Anforderung «Standortgerechte und heimische Pflanzen/Bäume» ist verbreitet, erprobt und akzeptiert. Der Begriff «heimisch» wird belassen.	Nicht berücksichtigt.
(30) Abs. 3 sei wie folgt anzupassen: Die Aussaat, Pflanzung und Züchtung von invasiven Neophyten oder sonstige Verbreitung ist nicht erlaubt. <i>Vgl. 22</i>	Die Gemeinde verfügt über eine Pflanzliste mit Positiv- und Negativarten, welche den Bauherrschaften als Hilfestellung zur Verfügung steht. Bei An- und Neubauten wird im Baubewilligungsverfahren der Umgebungsplan verlangt und geprüft. Die Baudirektion hat die beantragte Präzisierung zu Neophyten und zu invasiven Problempflanzen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig bezeichnet und zurückgewiesen.	Nicht berücksichtigt.
(31) Abs. 3 sei mit dem folgenden Wortlaut zu ersetzen: «Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen soll standortangepasst und einheimisch sein gemäss der Positiv-Liste der Gemeinde. Schotter- und Steingärten ohne ökologischen Nutzen werden nicht bewilligt. Invasive Neophyten und andere Problempflanzen sind zu beseitigen.» <i>Die Anforderungen sollen sich auf die ganze Vegetation beziehen. Die bestehende Positiv- Negativ-Pflanzenliste kann zu einer Vollzugshilfe ausgebaut werden. Mit der Vermeidung von Schotterrasen und einem Flächen-Mindestanteil wird die ökologische Qualität verbessert.</i>	Die wichtigen Kriterien von standortgerechten und heimischen Pflanzen sind bereits gesichert. Zudem wird die Pflanzliste auch ohne BZO-Bestimmung und bei nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben abgegeben und verwendet. Der Antrag ist sehr eng formuliert und wird nicht aufgenommen.	Nicht berücksichtigt.

(32) Es sei ein neuer Absatz 4 mit folgendem Wortlaut einzuführen: «Lebensräume geschützter und bedrohter Arten sind gezielt zu fördern. Dies gilt speziell auch für Gebäudebrüter.»

Die Lebensräume von bedrohten und geschützten Arten wie Fledermäuse, Mauersegler und Igel sind speziell zu fördern und zu schützen. Aussenräume sollen grundsätzlich als geeignete Lebensräume gestaltet werden.

Die Lebensräume von Tieren im Baugebiet sind bereits mit den kommunalen und kantonalen Schutzzonen (inkl. Gewässerraum) und Naturinventaren hinreichend geschützt und werden entsprechend gepflegt. Eine «spezielle Artenförderung» in sämtlichen Gärten wird als unverhältnismässig erachtet und nicht in die Bauordnung aufgenommen.

Nicht berücksichtigt.

(33) Es sei ein neuer Abs. 4 wie folgt aufzunehmen: «Lebensräume geschützter und bedrohter Arten sind gezielt zu fördern (Gebäudebrüter), zudem ist auf Durchlässigkeit und Durchgängigkeit der Bewegungs- und Lebensräume zu achten, durch

- Vermeidung von Tierfallen (Glas, Absätze, hohe Treppenstufen),
- Vermeidung von bis zum Boden reichenden Zäunen (da diese zum Beispiel Igeln den Durchgang verhindern),
- Vermeidung nach oben leuchtender Lichtquellen (da diese zum Beispiel Durchflüge von Fledermäusen zu Jagdgebieten verhindern), etc.
- Begrenzung der Leuchtkörper auf sicherheitsrelevante Beleuchtung (ausgenommen bewilligte Leuchtreklamen).
- Es ist darauf zu achten, dass Korridore für Fledermäuse, Igel und weitere Tiere nicht zerstört werden.»

Vgl. 27

In der BZO sind Vorschriften zur Eindämmung von Lichtemissionen und auch Anforderungen an den Siedlungsrand explizit aufgenommen. Die Vermeidung von Absätzen und Treppenstufen in der Aussenraumgestaltung lassen sich nur schwer umsetzen und die Korridore von Fledermäusen und Igel sollen nicht zu relevanten bzw. projektbestimmenden Parametern bei der Grundstücksnutzung werden. Auf die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels wird mit vorgenanntem Hinweis auf bestehende Regelungen verzichtet.

Nicht berücksichtigt.

Art. 46 Begrünung / Grünflächen

(34) Auf Abs. 2 sei ganz zu verzichten.

Die Bereitstellung von Ladestationen soll im Ermessen der Grundeigentümerschaft liegen und nachfragebasiert entschieden werden. Ein Obligatorium ist nicht nötig.

Das Bereitstellen von Ladestationen gehört rechtlich nicht zur Grundversorgung und kann dem Markt überlassen werden. Zudem lehnt die Baudirektion eine Genehmigung wegen fehlender Rechtsgrundlagen ab. Der Argumentation wird gefolgt. Art. 46 Abs. 2 wird nicht in die BZO aufgenommen.

Berücksichtigt.

Art. 49 Energiesysteme

(35) Abs. 1 sei zu ergänzen, dass in der Kernzone auch Aufdach-Solaranlagen erlaubt sind, sofern sie eine gute Gesamtwirkung aufweisen.

Art. 49 regelt den Grundsatz und macht keine Vorgaben zur Einordnung und Gestaltung. Art. 11 Abs. 7 BZO ist für die Kernzonen ausreichend.

Nicht berücksichtigt.

Art. 50 Mobilfunkanlage

(36) In Abs. 1 ist der Wortlaut «visuell wahrnehmbar» zu streichen.

Bei der Beurteilung von Mobilfunkanlagen steht nicht nur die Erscheinung, Gestaltung oder die Erkennbarkeit im Vordergrund, sondern vielmehr auch die gesundheitlichen Einflüsse. Es sind alle Mobilfunkanlagen nach dem Kaskadenmodell zu beurteilen. Der Antrag wird daher berücksichtigt.

Berücksichtigt.

(37) Abs. 2 sei zu ergänzen, dass bestehende Mobilfunkanlagen in Gewerbe- und Industriezonen neuen Antennenstandorten vorzuziehen sind.

Es sind grundsätzlich sämtliche bestehenden Standorte neuen Standorten vorzuziehen. Eine Spezifizierung auf die Gewerbe- und Industriezone ist nicht zielführend.

Nicht berücksichtigt.

(38) Abs. 2 sei wie folgt zu ergänzen: «Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.» <i>Der Grundsatz des Vorzugs bestehender Standorte ist richtig und soll unverändert bleiben. Dieser muss jedoch auch verhältnismässig sein und unter Umständen Ausnahmen zulassen.</i>	Die Präzisierung ist nachvollziehbar und richtig. Der Absatz wird ergänzt.	Berücksichtigt.
(39) Abs 3 sei wie folgt anzupassen: «Die Betreiber erbringen für solche visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höheren Prioritäten kein Standort zur Verfügung steht.	Bestehende Antennenstandorte sind neuen grundsätzlich vorzuziehen. Diese Betrachtung gilt in der Gesamtheit und nicht nur in Bezug auf den einzelnen jeweiligen Betreiber. Der Nachweis muss jedoch vom jeweiligen Gesuchsteller bzw. Betreiber erbracht werden. Der Wortlaut wird diesbezüglich präzisiert.	Teilweise berücksichtigt.
Art. 54 Mehrwertabgabe		
(40) Art. 54 sei ersatzlos zu streichen. Eventualantrag: In städtebaulichen Verträgen ist eine Abgabe von max. 25 % zu erheben.	Art. 54 wurde an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2022 eingeführt. Es ist weder eine Änderung noch die Aufhebung vorgesehen. Es wäre zudem auch nicht verständlich, dass in städtebaulichen Verträgen ein anderer Abgabesatz als Basis verwendet wird, als in den übrigen Mehrwertabgaben ohne städtebaulichen Vertrag. Die Mehrwertabgabe ist nicht Bestandteil der Teilrevision.	Nicht berücksichtigt.
(41) Art. 54 sei mit einem zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: «Die Mehrwertabgabe kann in Sachleistungen erbracht werden. Die Erstellung von gemeinnützigen Wohnraum wird als Sachleistung angerechnet, sofern mehr als 40 % der Bruttogeschossfläche als gemeinnütziger Wohnraum ausgeschieden wird.» <i>Das Areal Tumbelenstrasse Nord ist mit seinem hohen Wohnanteil für die Schaffung eines grösseren gemeinnützigen Wohnanteils geeignet.</i>	Die Vorgaben der Baudirektion zur Mehrwertabgabe sind basierend auf dem MAG und dem MAV eng. In städtebaulichen Verträgen dürfen Sachleistungen definiert werden, bedürfen jedoch keiner Regelung in der BZO.	Nicht berücksichtigt.
Art. 55 Gestaltungsplanpflichten		
(42) In Abs. 4 sei der Hinweis auf eine mögliche Parkplatzreduktion zu streichen. <i>Im Gebiet Tumbelenstrasse Nord können ausreichend Parkplätze erstellt werden.</i>	Der Bedarf an Autoabstellplätzen wird in Abhängigkeit der Dichte, Nutzung und ÖV-Erschliessungsgrad im Zuge des Gestaltungsplans sowie anschliessend im Baubewilligungsverfahren zu berechnen sein. Die Anforderungen an das Gebiet sind mit privaten und öffentlichen Parkplätzen, Neben- und Technikräumen sowie Versickerung und Durchgrünung sehr vielfältig. Eine von der heutigen Parkplatzverordnung abweichende Bedarfsberechnung ist im Zuge des Gestaltungsplans ohnehin möglich und erlaubt. Der Hinweis erübrigt sich somit.	Berücksichtigt.
(43) Es sei ein zusätzlicher Absatz zu ergänzen mit folgendem Wortlaut: «Vom Wohnraum ist ein Anteil von mindestens 40 % für gemeinnützigen Wohnraum vorzusehen». <i>Der Anteil von 40 % scheint hoch. Es lassen sich aber auch dann Renditen erzielen.</i>	Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kann im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens im Wissen um die detaillierteren Bestimmungen geregelt werden. Eine grundsätzliche Festschreibung für alle Gestaltungspläne ist nicht möglich, da preiswerter Wohnraum nach § 49 b PBG nur bei einer Mehrausnutzung erlaubt ist. Eine Festbeschreibung wird in die Grundmassbestimmungen der BZO als Planungsvorgabe für die Zentrumszone Z6.5 mit «neuer» Wohnnutzung aufgenommen.	Teilweise berücksichtigt.
(44) Es sei ein zusätzlicher Absatz zu ergänzen mit folgendem Wortlaut: «Bei Gestaltungsplanpflicht in einer Zone mit Wohnanteil ist ein Anteil von mindestens 20 % für gemeinnützigen Wohnraum vorzusehen.» <i>Begründung vgl. 31</i>	Es sind nicht alle Gestaltungsplan-Gebiete per se geeignet für die Einführung von preisgünstigem Wohnraum. Gestaltungspläne verfolgen spezifische Ziele. Auf eine grundlegende Einforderung wird verzichtet (vgl. Antwort 43).	Nicht berücksichtigt.

Verfahren und Prozess		
(45) Der städtebauliche Vertrag sei getrennt von der Teilrevision BZO zu behandeln.	Der städtebauliche Vertrag wurde zur Information öffentlich aufgelegt. Er ist jedoch nicht Bestandteil der Teilrevision und bedarf auch keiner Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Der städtebauliche Vertrag wird nach der Umzonung in Kenntnis der festgesetzten Revisionsinhalte definiert und unterzeichnet. Die Kompetenz für den Vertragsabschluss liegt beim Gemeinderat. Kommt kein städtebaulicher Vertrag zu Stande, erfolgt die Mehrwertabgabe nach Art. 54 BZO.	Nicht berücksichtigt.
(46) Es sei eine weitere Informationsveranstaltung durchzuführen. <i>Es sei über die Berücksichtigung der Einwendungen und über die Einschränkungen der Grünflächenziffer zu informieren.</i>	Im Vorfeld der Gemeindeversammlung wird ein angemessener und adäquater Informationsfluss angestrebt. Eine weitere Informationsveranstaltung wird am 27. August 2024 im Vorfeld der Gemeindeversammlung durchgeführt.	Berücksichtigt.
Zonenplan		
(47) Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 3252 von der Freihaltezone neu der Bauzone zuzuweisen. <i>Das Grundstück stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung an und es befinden sich zahlreiche Bauten in unmittelbarer Umgebung.</i>	Das Grundstück Kat.-Nr. 3252 ist vollständig von Freihalte- oder Reservezone umgeben und grenzt nicht an die Bauzone. Eine Einzonung könnte allenfalls bei einer Einzonung der Reservezone thematisiert werden. Hinderlich ist jedoch, dass die Freihaltung des Pfaffbergs ein wichtiges öffentliches Interesse ist und der Waldabstand mindestens die Hälfte des Grundstücks belegt. Zudem fehlt die Voraussetzung für eine Umzonung, weil im kantonalen Richtplan dieses Gebiet nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen ist.	Nicht berücksichtigt.
(48) Die Einzonung der Chlausenweid ist nicht weiter zu verfolgen. <i>Die Fruchtfolgeflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung möglichst zu erhalten. Es besteht ein Widerspruch zur Güterumschlagsanlage der SBB gemäss Richtplan.</i>	Die Nutzungsansprüche im Gebiet Chlausenweid sind im Rahmen der Ausarbeitung einer Einzonungsvorlage abzuwägen und aufeinander abzustimmen. Die Einzonung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.	Nicht berücksichtigt.

2.2. Einwendungen zum städtebaulichen Vertrag Tumbelenstrasse Nord

(Nr.) Anträge aus den Einwendungen <i>Begründungen kursiv</i>	Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon	Entscheid	Bezug
Art. 3 Anforderungen			
(49) Der Städtebauliche Vertrag für die Umzonung Tumbelen Nord ist wie folgt zu ändern: Die Ausgleichsleistungen (Mehrwertausgleich) im Umfang von CHF 6'556'000 sind zu gleichen Teilen in Sachleistungen und Geldleistungen zu erbringen. Für die Geldleistungen soll ein entsprechender Fonds eingerichtet werden.	An der Haltung, die Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen im Zusammenhang mit dem Areal erbringen zu lassen, wird festgehalten. Differenzen müssen und sollen in Geld ausgeglichen werden. Monitäre Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Ausgleichsfond, welcher gemäss kommunalem Fondsreglement verwendet wird. Die Präzisierung ist zu starr und deshalb nicht zweckmässig.	Nicht berücksichtigt.	
(50) Der städtebauliche Vertrag ist anzupassen. Unter Sachleistungen sind einzelne Leistungen aufgeführt, die nicht von der Mehrwertabgabe übernommen werden sollen. So sind Kosten für einen oder mehrere Gestaltungspläne sowie Kosten für Testplanungen, Partizipationsverfahren und allfällige Wettbewerbsverfahren aus den Sachleistungen zu streichen.	Die Vorleistungen zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht kann als Sachleistung anerkannt werden. Der Umfang und die Kostenhöhe sind in gegenseitiger Übereinkunft der Vertragspartner - in der Regel vorgängig - festzulegen. Die Grundeigentümerschaft ist daher nicht frei, über die Anrechenbarkeit von Vorleistungen bestimmen zu können. An der Aufzählung wird festgehalten, weil dies die übergeordnete kantonale Gesetzgebung erlaubt und transparent ist.	Nicht berücksichtigt.	
(51) Die Sachleistungen gemäss städtebaulichem Vertrag sollen primär für öffentliche Einrichtungen, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und öffentlich zugängliche Plätze und Freiräume eingesetzt werden. Sie sollen weder für öffentliche Autoeinstellplätze noch für die Fabrikstrasse eingesetzt werden. Dies ist im städtebaulichen Vertrag klarer zu regeln	Die Art und der Umfang von Sachleistungen werden im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans und bei der Projektierung des Bauvorhabens abschliessend geregelt. Im jetzigen Zeitpunkt ist die Definition des Umfangs weder möglich, noch sinnvoll. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, nicht priorisiert und als Optionenliste zu verstehen.	Nicht berücksichtigt.	
(52) Die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. <i>In der BZO ist eine solche Pflicht nicht genehmigungsfähig. Im Vertrag ist dies jedoch möglich. Die im Erläuterungsbericht beschriebene Absicht ist nicht ausreichend, sondern muss verpflichtend festgeschrieben werden.</i>	Es besteht die Absicht der Eigentümerschaft, die Projektidee für das Areal Tumbelenstrasse Nord über ein Konkurrenzverfahren zu evaluieren. Eine verbindliche Regelung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens wird im Zuge der Vertragsüberarbeitung thematisiert.	Berücksichtigt.	

3. Umgang mit Ergebnissen der Vorprüfung

(Nr.) Hinweise aus Vorprüfung
Begründungen (kursiv)

Umgang in Revisionsvorlage

Bau- und Zonenordnung	
(53) Es sei in Art. 28 zu prüfen, ob der Wohnanteil von 66 % nicht auf die Geschossfläche, sondern auf die Baumasse bezogen werden soll.	Es bestehen grundsätzlich beide Möglichkeiten. Zur Vereinfachung wird das Mass der Grundordnung, also die Baumasse, beibehalten. Die Vorlage ist in Art. 28 BZO angepasst.
(54) In Art. 39 sei der Baumschutz auf der Basis von § 76 PBG über einen Ergänzungsplan zu sichern und auf diesen in der BZO zu verweisen.	Der Gemeinderat hat das kommunale Bauminventar überprüfen lassen und gestützt auf §§ 203 ff. PBG den Baumschutz innerhalb der Bauzonen verfügt und den Grundeigentümernschaften schriftlich mitgeteilt. Die Bäume der Kernzonenpläne sind darin enthalten. Der Wortlaut in Art. 39 Abs. 1 BZO ist angepasst.
(55) Der letzte Satz in Art. 40 Abs. 3 betreffend die Beseitigung von Neophyten sei wegen fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.	Der Satz wird gestrichen und nicht in der BZO aufgenommen.
(56) Die Anpassungen in Art. 40 können erst nach der Rechtskraft der PBG-Revision genehmigt werden.	Die Anpassungen werden belassen und gründen auf der PBG-Revision. Es wird im Hinblick auf die anstehende Rechtskraft auf Oktober 2024 eine Genehmigung beantragt. Eventualiter kann die Baudirektion eine Genehmigung mit Vorbehalt erteilen.
(57) Die in Art. 44 definierten Attikageschosse weichen vom PBG ab. Sie sind nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.	Anstatt eines Attikageschosses soll ein in der Fläche begrenztes zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden. Die Formulierung ist in Rücksprache mit dem ARE in Art. 44 angepasst, sodass keine Widersprüche zum PBG entstehen.
(58) Die Emissionsbeschränkungen in Art. 45 seien Vorgaben aus Verordnungen. Sie sind nicht genehmigungsfähig und zu streichen.	Der Artikel wird auf die Lichemissionen reduziert. Die Einhaltung der Lärmvorhaben ist ohnehin ein fester Bestandteil der Bewilligungspraxis und bedarf keiner Erwähnung in der BZO. Die Hinweise auf Lärm und Geruch ist gestrichen. Die Vorschrift wird angepasst.
(59) Art. 46 Abs. 2 für Ladestationen ist zu streichen wegen fehlender Rechtsgrundlage.	Der Absatz 2 in Art. 46 BZO wird gestrichen.
(60) In Art. 50 seien die Weilerkernzonen nicht zu erwähnen.	In der Aufzählung der 2. Priorität wird die Weilerkernzone in Art. 50 BZO weggelassen. Die Weilerthematik wird in der Begrifflichkeit mit der nächsten Revision angepasst.
(61) Es wird eine Ergänzung mit neuem Absatz empfohlen: «Bei Änderungen oder Erlass von Nutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Hochwasserkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»	Es ist nicht Aufgabe der BZO die Handhabung der kantonalen Hochwasserkarte zu beschreiben. Auf eine Ergänzung wird verzichtet. Bereits umgesetzte Hochwasserschutzmassnahmen werden trotz ausstehender Nachführung der Karte bei der Beurteilung von Bauvorhaben oder Sondernutzungsplänen berücksichtigt.
(62) In Art. 55 sei die Zielsetzung zur Parkierung anzupassen.	Der Bedarf an Parkplätzen ist noch offen und schwer abschätzbar. Klar ist, dass dem Angebot in Unter-geschossen Grenzen gesetzt sind und die Verträglichkeit einer oberirdischen Parkierung (z.B. Parkhaus) noch beurteilt werden muss. Da eine Parkplatz-Reduktion möglich aber nicht a priori vorgegeben werden soll, wird der Hinweis zur Parkierung in Art. 55 BZO nicht aufgenommen.
Erläuterungsbericht	
(63) Die Formulierung betreffend Mehrwertabgabe bei Strasseneinzonungen sei anzupassen.	Die Formulierung wurde angepasst.