



Kanton Zürich
Gemeinde Seegräben

Vorprüfung und öffentliche Auflage

3. Teilrevision

Öffentlicher Gestaltungsplan Linde

Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Datum 27. Januar 2026

Revidiert

Projektverfasser



Alter Müliturm
Bahnhofstrasse 23
8330 Pfäffikon ZH

+41 79 401 05 02
marco@hirzel-bauingenieure.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	3
1.1	Vorgeschichte.....	3
1.2	Versuchsbetrieb Buslinie 846 (Uster – Seegräben – Uster)	3
1.3	Projekt Buswendeschlaufe.....	3
1.4	Unterflursammelstelle	4
1.5	Temporäre Wegführung zwischen Parkplatz und Flurweg «Henri Messikommer-Weg»	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Überkommunale Richtpläne	5
2.2	Bundesinventare	5
2.2.1	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	5
2.2.2	ISOS.....	6
2.3	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	7
2.4	Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes.....	7
3	Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Linde	8
3.1	Perimeter.....	8
3.2	Umgebung	8
3.3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt.....	8
4	Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung	10

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Vorgeschichte

Am 7. Juni 1983 stimmte die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Seegräben dem öffentlichen Gestaltungsplan «Linde» zu. Der öffentliche Gestaltungsplan «Linde» schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen in diesem Gebiet. Mit dem Gestaltungsplan wurden die folgenden Zweckbestimmungen sowie Nutzweisen geregelt:

- Feuerwehrlokal
- Zivilschutzanlage
- Betriebswohnung
- Gemeindeverwaltung
- Doppelgarage
- Spritzenhaus (heute Strassenmagazin)
- Werkplatz
- rund 17 offene Abstellplätze.

Am 11. Dezember 2007 hat die Gemeindeversammlung der ersten Teilrevision des Gestaltungsplans zugestimmt. Mit dieser wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 geschaffen.

Am 30. September 2014 hat die Gemeindeversammlung in einer zweiten Teilrevision des Gestaltungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Werkhofgebäudes geschaffen.

Mit einer dritten Teilrevision im Jahre 2025 will der Gemeinderat die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen für folgende Realisierungen:

- Ausbau der Buswendeschlaufe
- Unterflursammelstelle
- Temporäre Wegführung zwischen Parkplatz und Flurweg «Henri Messikommer-Weg».

1.2 Versuchsbetrieb Buslinie 846 (Uster – Seegräben – Uster)

Mit der Übernahme der Busverbindung 846 zwischen Uster und Seegräben in den ordentlichen Fahrplan des ZVV soll die bisher aufgrund des Testbetriebes nur provisorisch ausgebaute Haltestelle beim Gemeindehaus normen- und behindertengerecht geplant und ausgestaltet werden.

Gleichzeitig mit dem Ausbau der Buswendeschlaufe soll, die heute mit Container oberirdisch angeordnete Altstoffsammelstelle unterirdisch angeordnet werden.

1.3 Projekt Buswendeschlaufe

Die Buswendeschlaufe muss normen- und behindertengerecht ausgebaut werden, damit sie mit Gelenkbussen von bis 18.78 m Länge befahren werden kann.

Im Normalfall fährt der Gelenkbus aus Uster an, hält in der Buswendeschlaufe und fährt nach Uster zurück. Im Projekt soll aber auch der Fall berücksichtigt werden, dass der Bus von Uster kommt, auf der Rutschbergstrasse hält und weiter fährt in Richtung Wetzikon.

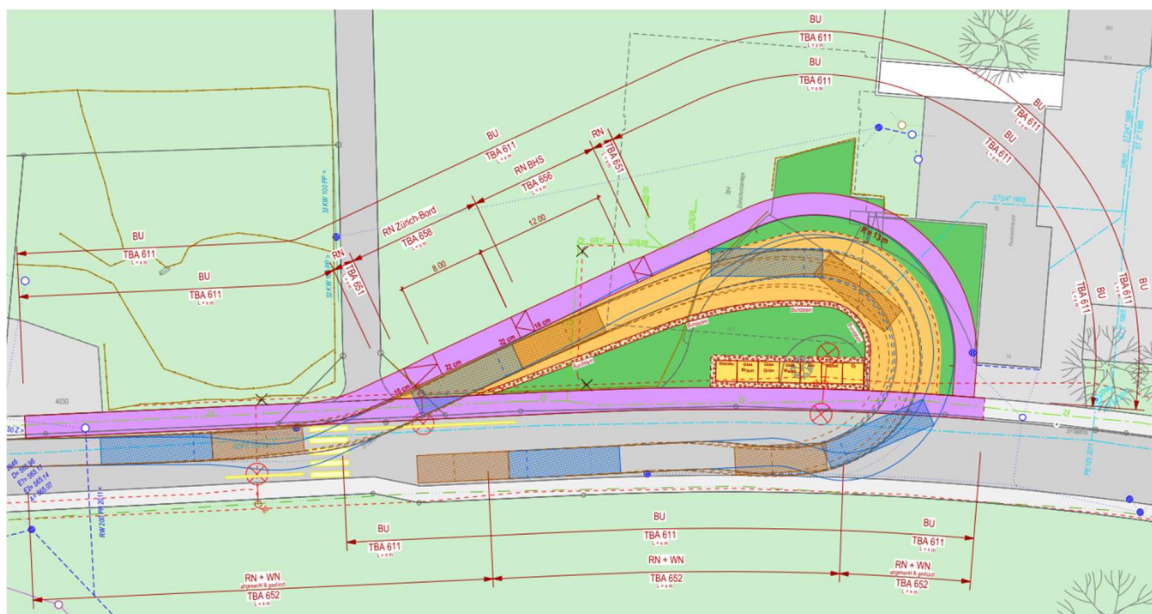


Abbildung 1: Projekt Buswendeschleife

1.4 Unterflursammelstelle

Mit der Realisierung der Buswendeschleife soll die Altstoffsammelstelle als Unterflursammelstelle neu gestaltet werden. Es werden direkt am Gehweg der Rutschbergstrasse sechs Sammelbehälter für Kleider, Glas braun, Glas grün, Glas weiss, Alu, Abfall und Altöl vorgesehen.

1.5 Temporäre Wegführung zwischen Parkplatz und Flurweg «Henri Messikommer-Weg»

Seit 2020 besteht eine während der Herbstsaison eine temporäre mit Holzrosten ausgelegte Fusswegverbindung zwischen dem Parkplatz und dem Juckerhof. Die jeweils durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) befristet ausgestellte kantonale Bewilligung ist mit der Auflage verbunden worden, eine planungsrechtlich verbindliche Lösung zu finden. Es soll daher eine neue temporäre Wegführung vom Parkplatz zum Flurweg «Henri Messikommer-Weg» realisiert werden, um während der Kürbisausstellung auf der Jucker Farm bzw. während maximal 6 Wochen pro Jahr den Ortskern zu entlasten.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Überkommunale Richtpläne

Gemäss kantonalem Richtplan (KRP vom 18. März 2014) liegt sowohl der bisherige als auch der erweiterte Gestaltungsplanperimeter im Landwirtschaftsgebiet und hier überwiegend auf Fruchtfolgeflächen.

2.2 Bundesinventare

2.2.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Der GP-Perimeter liegt vollständig im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Objekt Nr. 1409 (Pfäffikersee) und im nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bundesinventars der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung (Objekt-Nr. 5, Pfäffikersee). Das BLN-Objekt Pfäffikersee ist Teil der Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung Pfäffikersee. Es ist für das Schweizer Mittelland eine aussergewöhnliche See- und Moorlandschaft. Sie wird wesentlich von zwei Hoch- und zwei Flachmooren von ebenfalls nationaler Bedeutung geprägt. Relevante Schutzziele sind: Den naturnahen Charakter der See- und Moorlandschaft erhalten. Und: Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und die Entwicklung zulassen.

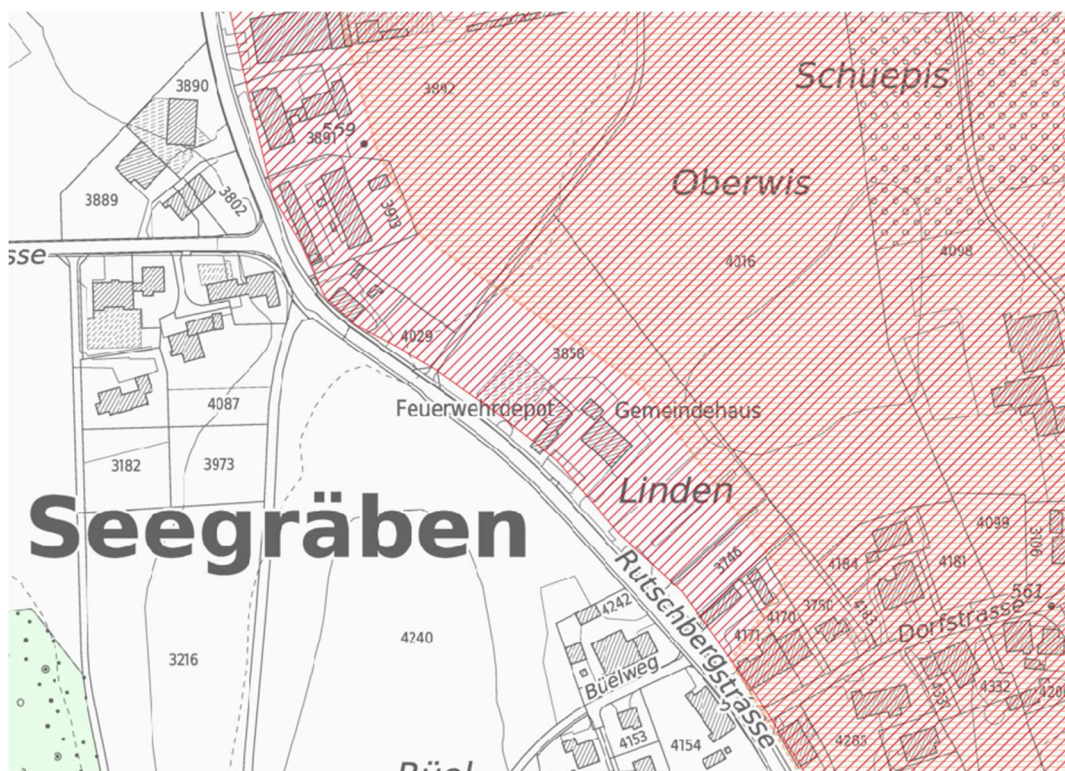


Abbildung 2: BLN und Moorlandschaft

2.2.2 ISOS

Seegräben wurde in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Die schützenswerten Bereiche sind in der Publikation von 2014 (2. Fassung September 2012, www.gisos.bak.admin.ch) sichtbar. Der Bereich des Gestaltungsplans Linde liegt in der Umgebungsrichtung Nr. I (U-Ri I), das beschrieben wird als «Gegen den Pfäffikersee relativ steil abfallende Terrasse mit Wies- und Ackerland sowie grossen Obstbaumgärten, Seeufer mit Riedlandschaft» und mit dem Erhaltungsziel a versehen ist. Für das Erhaltungsziel a gilt: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.» Des Weiteren ist im Bereich des Gestaltungsplans das Einzelement mit der Nr. 0.0.1 (E 0.0.1) eingetragen, mit dem Vermerk «Feuerwehrrhäuschen mit Schlauchtröckneturm, 1928, daneben Gemeindehaus, schlichter Giebelbau, 2. H. 20. Jh.», Erhaltungsziel A. Für das Erhaltungsziel A gilt: «Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.» In der ISOS-Karte ist der Schlauchtröckneturm schwarz als zu erhaltendes Einzelement markiert und das Gemeindehaus schwarz umrandet als wertneutraler Hinweis.

Im Gestaltungsplan Linde wird entsprechend dem ISOS und den dort postulierten Erhaltungszielen die Beschaffenheit als Kulturland beibehalten und der Schlauchtröckneturm resp. das Spritzenhaus ist als «Bereich mit Hochbauten mit Erhaltungspflicht» ausgewiesen und muss demgemäss in seiner bestehenden Form und in seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Mit diesen Vorgaben werden die Erhaltungsziele des ISOS eingehalten.

Seit der Festsetzung des ISOS sind im Bereich des Gestaltungsplans Linde keine neuen Gebäude hinzugekommen, es wurde einzig die Buswendeschlaufe über der Zivilschutzanlage westlich des Schlauchtröckneturms geschaffen. Die nun geplante, für den regulären Busverkehr nötige, etwas grössere Buswendeschlaufe, die in ihren Ausmassen möglichst kompakt gehalten werden soll, und die dort unterirdisch angeordnete Altstoffsammelstelle stellen keine wesentliche Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele dar.

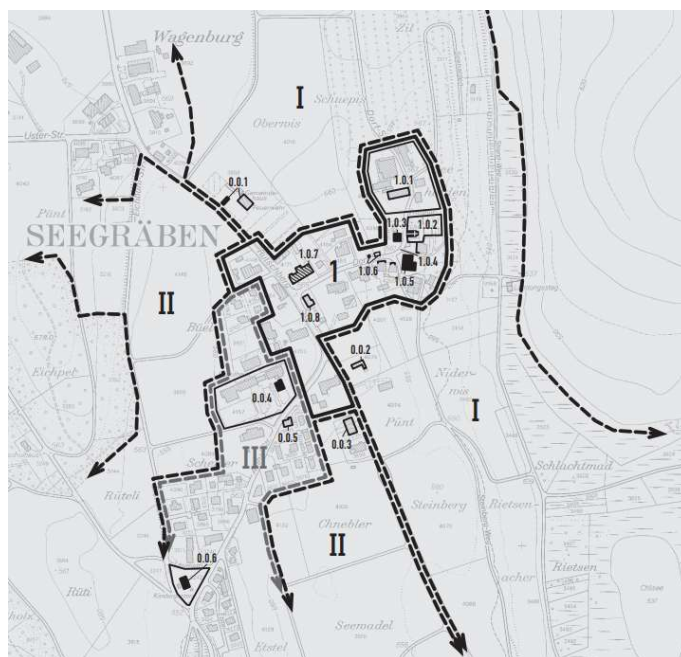


Abbildung 3: ISOS-Karte Seegräben

2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Der GP-Perimeter liegt gemäss dem Kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte vom 14. Januar 2022 (Verfügung AREV-Nr. 1124/21) im Objekt Nr. 1516 (Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee). Das Gebiet um den Pfäffikersee ist eine grossräumige, gut erhaltene Natur- und Kulturlandschaft mit wenig Beeinträchtigungen. Die Moorlandschaft ist von besonderer Schönheit und weist zahlreiche landschaftsästhetisch und ökologisch wertvolle Lebensräume auf. Zudem ist es ein wichtiges und beliebtes Erholungsgebiet. Die zeitweise hohe Intensität der Nutzung führt zu Nutzungskonflikten zwischen verschiedenen Interessen der Erholungssuchenden, den Anwohnenden sowie zwischen Erholungssuchenden und den Interessen des Naturschutzes. Die Anreise der Erholungssuchenden per motorisiertem Individualverkehr verlangt nach angepassten Lösungen.

2.4 Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes

Der GP-Perimeter befindet sich gemäss der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27. Mai 1999 in der Weiler- und Siedlungsrandzone VII des Schutzgebietes. Die Weiler- und Siedlungsrandzone dient der guten Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der guten landschaftlichen Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Siedlung und offener Landschaft.

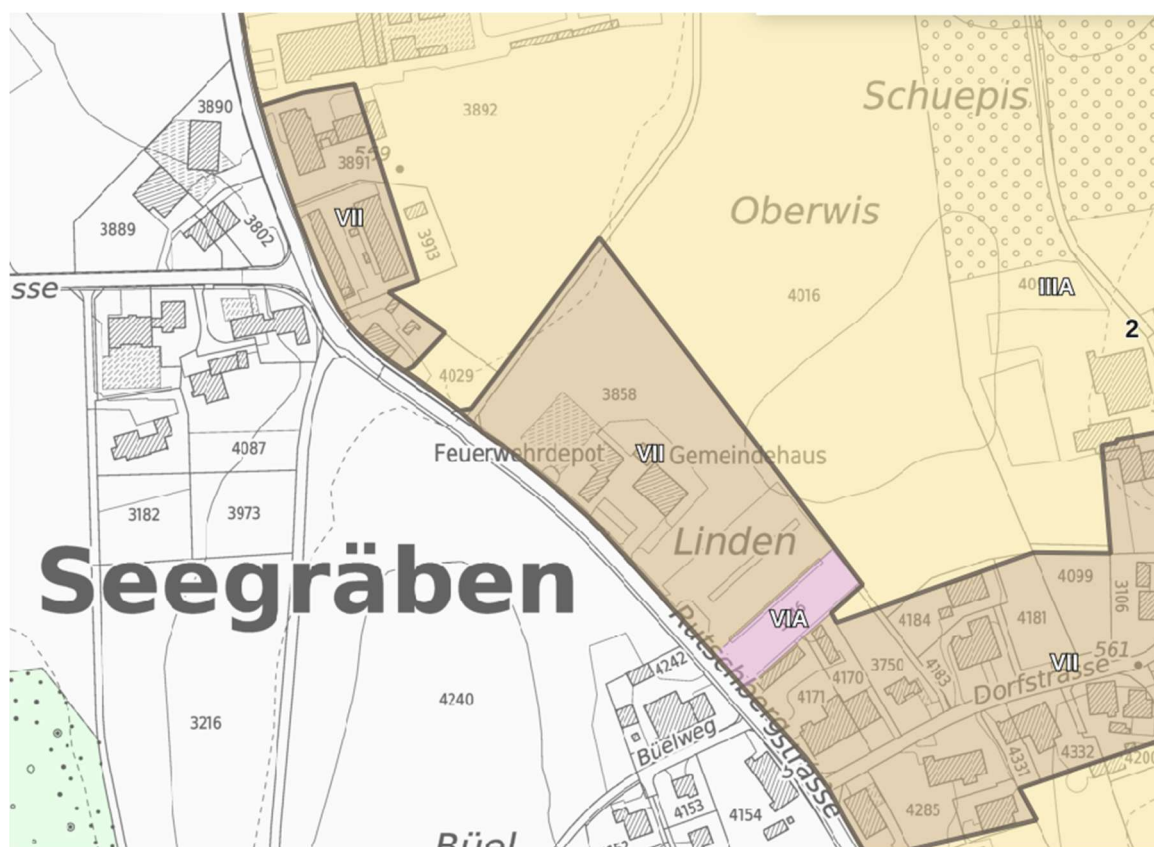


Abbildung 4: SVO Pfäffikersee

3 Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Linde

Der öffentliche Gestaltungsplan Linde wird wie folgt überarbeitet:

3.1 Perimeter



Abbildung 5: Gestaltungsplan Linde Teilrevision 3

Der best. Perimeter des Gestaltungsplanes soll auf die ganze Fläche der Parzelle Kat. Nr. 3848 ausgeweitet werden, damit an der Nordostseite der Parzelle der temporäre Verbindungsweg zum Flurweg «Henri Messikommer-Weg» realisiert werden kann und in der Ecke Richtung Süd-Westen die Buswendeschlaufe.

3.2 Umgebung

Im Situationsplan wurden mit der zweiten Teilrevision neue Bäume festgelegt, welche als Ersatz für allfällig wegen dem Werkhofgebäude oder aus anderen Gründen wegfallende Bäume zu pflanzen sind. Diese Bäume werden von der vorliegenden Teilrevision nicht tangiert.

Für den Parkplatz zwischen Gemeindehaus und Rutschbergstrasse fehlte im bisherigen Gestaltungsplan die entsprechende Bestimmung. Für das Personal der Gemeindeverwaltung, die Behördenmitglieder, die Kunden des Gemeindehauses, die Bewohner und Besucher der Mietwohnung sowie die Feuerwehrleute bei einem Einsatz oder einer Übung wird eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen benötigt. Zudem dient seit der Bewirtschaftung des Parkplatzes mit einem Schrankensystem die Einfahrt zum Gemeindehaus als Zufahrt für die Mieterschranke der Liegenschaft Dorfstrasse 1-3. Mit dem neuen Art. 10 Abs. 7 wird dies nachgeholt.

3.3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Die vorliegende Revision des Gestaltungsplans Linde hat nur untergeordnete Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

Mit dem Ausbau der Bushaltestelle wird ca. 232 m² Furchtfolgefäche in Anspruch genommen.

Mit der neuen temporären Wegführung wird im Randbereich die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung tangiert. Durch die lediglich temporäre Nutzung von maximal 6 Wochen pro Jahr im Frühherbst sowie einem Holzrost wird sichergestellt, dass während der Hochsaison eine Lenkung der Besuchenden sichergestellt werden kann. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich bei grossem Andrang die Besuchenden den kürzesten Weg zur Jucker Farm vom Parkplatz bzw. der Rutschbergstrasse quer über die Moorlandschaft selbst suchen. Diese kleine Beeinträchtigung mit dem temporären Fussweg verhindert also eine grössere Beeinträchtigung der Moorlandschaft, und ist als gezielte Besucherlenkung zu verstehen.

4 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der Entwurf zur dritten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde lag vom 30.01.2026 bis 31.03.2026 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Inhalten zu äussern.

[Ergänzungen zu den Einwendungen und dem Bericht nichtberücksichtigter Einwendungen].

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf zur dritten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde dem Kanton zur Vorprüfung sowie den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt.

[Ergänzungen zu den Rückmeldungen aus der Vorprüfung und der Anhörung].

Pfäffikon ZH, 27. Januar 2026



Hirzel Marco

Dipl. Bauingenieur FH