



VERFÜGUNG

vom 28. Februar 2007

Sternenberg. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2738/1992 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung Sternenberg genehmigt. Am 29. September 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Sternenberg eine Änderung des Zonenplanes. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. November 2006 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 15. November 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2006 ersucht die Gemeinde Sternenberg um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des Zonenplanes umfasst die Einzonung einer in der Landwirtschaftszone liegenden und unmittelbar an die Kernzone angrenzenden Teilfläche des Grundstückes in der hinteren Rossweid im Umfang von rund 2500 m². Mit der Erweiterung der Kernzone soll ein Baubereich Typ D mit einer für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbaren Fläche von 500 m² ausgeschieden werden. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für den Abbruch der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheune Vers.-Nr. 52 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 925 und den Ersatz durch ein Wohnhaus geschaffen.

Mit der richtplanerischen Festlegung von Siedlungsgebiet wird für die Gemeinden der Rahmen für die Ausscheidung der Bauzonen nach den Grundsätzen der Raumplanung abgesteckt. Im Randbereich der Bauzonen verbleibt den Gemeinden ein Handlungsspielraum in Form des Anordnungsspielraumes. Davon kann im Lichte der kantonalen Leitlinien und Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung Gebrauch gemacht werden. Dabei sind örtliche Besonderheiten und Umstände wie spezielle topographische Verhältnisse oder der Stand der Erschliessung angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Sternenberg befindet sich im sogenannten Hörnli-Bergland, das als Objekt Nr. 1420 im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Die Einzonung beschränkt sich auf den weitgehend überbauten Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 925. Durch die unmittelbare Lage des Grundstückes am Bauzonenrand sind der Siedlungszusammenhang sowie die Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit gewährleistet. Die Kernzonenerweiterung mit den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt lässt auch ohne konkretes Wohnhausprojekt den Schluss zu, dass die Einzonung nicht im Widerspruch zu den Interessen der Raumplanung und den innerhalb des BLN-Gebietes geltenden gesetzlichen Bestimmungen steht.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Sternenberg am 29. September 2006 festgesetzte Änderung des Zonenplanes betreffend die Einzonung der in der Landwirtschaftszone liegenden Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 925 in der hinteren Rossweid in die Kernzone (Baubereich Typ D) wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Sternenberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Sternenberg (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro TBB Ingenieure AG, Elgg (Nachführungsstelle), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Februar 2007
070016/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

