Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ **54** /2008

VERFÜGUNG

vom 23. April 2008

Greifensee. Festsetzung Planungszone Sandbüel-Sandacher

Mit Beschluss vom 31. März 2008 ersucht der Gemeinderat Greifensee die Baudirektion, für das Gebiet Sandbüel-Sandacher, Grundstücke Kat.-Nr. 35 (Sandbüel) sowie Kat.-Nrn. 772 und 773 (Sandacher), eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Das Gebiet Sandbüel-Sandacher ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der eingeschossigen Landhauszone West zugeteilt. Im regionalen Richtplan Oberland ist der Rand der Überbauung gegen den See im Sandacher als landschaftlich besonders exponiertes Gebiet im Nahbereich von Schutz- und Erholungsgebieten dem Gebiet mit niedriger Dichte zugeordnet. Gemäss der Verordnung zum Schutze des Greifensees befinden sich die fraglichen Grundstücke in der Siedlungsrandzone. In diesen Gebieten soll die lockere Bebauung erhalten und keine wesentliche Verdichtung angestrebt werden. Neue Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Im Rahmen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung besteht die Absicht, mittels Einschränkung der Gebäudelänge die durch eine lockere Bebauung geprägte Siedlungsstruktur zu erhalten. Um eine unerwünschte bauliche Entwicklung zu verhindern, soll im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an der bestehenden Siedlungsstruktur orientierten Überbauung des Gebietes Sandbüel-Sandacher geschaffen werden. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Zur Sicherung dieser Planung und um massvolle bauliche Entwicklung nicht auszuschliessen, beschloss der Gemeinderat, innerhalb der Planungszone nur Neubauten zuzulassen, deren Gebäudelänge maximal 20 m betragen. Werden die zwei Bauten durch ein oder mehrere besondere Gebäude aneinander gebaut, so definiert sich die Gebäudelänge durch die Addition aller Bauten und besonderen Gebäude.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates Greifensee, gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

I. Für den im Situationsplan 1:2'500 bezeichneten Geltungsbereich Sandbüel-Sandacher wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan steht im Gemeindehaus Greifensee und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Greifensee sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Plänen).

Zürich, den 23. April 2008
080424/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug: