



Quartierplan Rainsiedlung – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Rainstrasse / Rainsiedlung

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 3. Dezember 2018 mit Dokument Nr. 1, Technischer Bericht, Pläne (1:500) Nr. 2 «Alter Bestand», Nr. 3 «Erschliessungsgrad im alten Bestand», Nr. 4 «Neuzuteilung, Baulinien, Servitute», Nr. 5 «Werkleitungen», Nr. 6 «Kostenverleger Strassen und Wege», Nr. 7 «Kostenverleger Schmutzwasser», Nr. 8 «Kostenverleger Wasser», Nr. 9 «Kostenverleger Verfahrenskosten», Nr. 10 Vermessungsplan
 - Gemeinderatsbeschluss vom 11. Dezember 2018

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss

Der Gemeinderat Stäfa setzte den Quartierplan Rainsiedlung erstmals mit Beschluss vom 22. Oktober 2013 fest. Zwei dagegen erhobene Rekurse wurden mit Entscheid vom 2. Juli 2014 (vor der Umstellung des Verfahrensablaufs) vom Baurekursgericht (BRG) teilweise gutgeheissen. Die Gemeinde Stäfa focht diesen Entscheid an. Bevor das Verwaltungsgericht das Urteil fällte, hatte die Baudirektion den Genehmigungsentscheid zuhanden des Verwaltungsgerichts zu fällen. Dieser erfolgte mit Verfügung Nr. 9/15 am 13. Januar 2015. Mit Urteil vom 21. September 2015 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Gemeinde teilweise gut und wies die Sache zur Vervollständigung des Sachverhalts und zur neuen Entscheidung an das BRG zurück. Danach ergingen diverse Präsidialverfügungen des BRG und ein Beschwerdeurteil des Verwaltungsgerichts im Zusammenhang mit der Auftragserteilung für ein Verkehrsgutachten. Anschliessend fällte das BRG am 24. Januar 2018 einen neuen Entscheid.

Das überarbeitete Quartierplandossier Rainsiedlung wurde vom Gemeinderat am 11. Dezember 2018 festgesetzt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung des überarbeiteten Quartierplandossiers.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Quartierplanverfahren wurde eingeleitet, weil im vorgängig erfolgten Rechtsmittelverfahren (im Zusammenhang mit einem Baugesuch) eine nicht hinreichende Erschliessung festgestellt wurde. Mit der Quartierplanung werden die Erschliessung und Parzellierung im erfassten Baugebiet soweit festgelegt, dass das Gebiet danach baureif und für eine Nutzung gemäss Bau- und Zonenordnung vorbereitet ist.

Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet wird im Norden und Nordwesten durch die Bauzonengrenze bzw. den Waldrand, im Westen durch den Eichtlenbach, im Süden durch den Eichtlenweg und die Bauzonengrenze sowie im Osten durch die Rainstrasse (Sammelstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Stäfa.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Zufahrtsstrasse «Rainsiedlung» / Zufahrtsstrasse «A» wird soweit ausgebaut, dass sie den Anforderungen der einschlägigen Normen (Zugangsnormalien, Verkehrssicherheitsverordnung) entspricht. Damit alle Grundstücke genügend erschlossen sind, wird diese Strasse südlich der Grundstücke Kat.-Nr. 5044 und 5043 (neu: 13553 und 13554) um rund 45 Meter entlang des Eichlenweges verlängert. Im südöstlichen Teil des Bezugsgebietes werden weitere Zufahrtsregelungen getroffen. Ein Zufahrtsrecht ist befristet (maximal bis zum Jahr 2029), bevor auf eine andere, ebenfalls im Quartierplan zu sichernde Zufahrt umzustellen ist.

Im Weiteren werden entlang der Zufahrtsstrasse «Rainsiedlung» / Zufahrtsstrasse «A» Verkehrsbaulinien sowie an zwei Standorten (1x Zufahrtsstrasse «A», 1x Rainstrasse) Sammel-Containerplätze festgelegt und rechtlich gesichert.

Prüfung der
Genehmigungsfähigkeit

Der Quartierplan wurde im Sinne der Vorgaben aus den Rechtsmittelentscheiden überarbeitet. Am 31. Oktober 2018 fand eine dritte Grundeigentümerversammlung statt. Der Quartierplan ist genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Der Gemeinde sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Stäfa am 11. Dezember 2018 festgesetzte Quartierplan Rainsiedlung (Dossier vom 3. Dezember 2018) wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stäfa, Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 2'712.00 104 103 / 83100.40.200

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen.



gen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen
- Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
- Ingenieurbüro M. Wiesendanger AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 25. FEB. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 18.10.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000444

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Quartierplan Rainsiedlung Stäfa, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8712 Stäfa

Der Gemeinderat hat am 11. Dezember 2018 den Quartierplan Rainsiedlung festgesetzt und die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 25.02.2019 den festgesetzten Quartierplan Rainsiedlung genehmigt.

Gegen diese Entscheide wurde das Rechtsmittel ergriffen. Mit Entscheidung vom 21. August 2019 des Baurekursgerichts wurde der Rekurs, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 8. Oktober 2019 ist dieser Entscheid der Rechtskraft erwachsen. Der Quartierplan Rainsiedlung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Der Gemeinderat Stäfa