



Referenz-Nr.: ARE 20-0577

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

1/4

Quartierplan Bauertacher – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Bauertacher - Vorderer Püntacher, im Norden des Siedlungsgebiets

- Massgebende Unterlagen - Quartierplandossier vom 14. Februar 2020 mit folgenden Dokumenten: Plan Nr. 0912.10-01 «Altbestand», Plan Nr. -02 «Neuzuteilung», Plan Nr. -03 «Bauliche Massnahmen», Plan Nr. -04 «Beitragsflächen Perimeter Landabzüge», Plan Nr. -05 «Beitragsflächen Perimeter Strassenbaukosten, Plan Nr. -06 «Beitragsflächen Perimeter Administrativkosten, Plan Nr. -07 «Werkleitungen», Plan Nr. -08 «Vermessungsplan» (Mutation Nr. 2889), alle Pläne Msst: 1:500, Dokument Nr. 0912.10-10 Technischer Bericht
- Gemeinderat Stäfa, Beschluss vom 7. April 2020

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung Auf Gesuch eines Grundeigentümers beschloss der Gemeinderat Stäfa am 30. September 2008 die Einleitung des Quartierplans Bauertacher. Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren soll im erfassten, bereits mehrheitlich überbauten Beizugsgebiet die genügende Erschliessung für alle Grundstücke sichergestellt werden, so dass dieses zonenkonform weiter überbaut und genutzt werden kann.
- Ablauf der Festsetzungsbeschlüsse Der Gemeinderat Stäfa setzte den Quartierplan Bauertacher erstmals mit Beschluss vom 19. Januar 2016 fest. Für eine Ausweichstelle (Begegnung zweier Fahrzeuge) am nord-östlichen Abschnitt der Bauertacherstrasse war die Einzonung einer kleinen Fläche von 11 m² vorgesehen. Diese wurde mit Rekurs angefochten. Am 14. November 2017 fasste der Gemeinderat einen Ergänzungsbeschluss zur Festsetzung des Quartierplans, ohne den Rekursentscheid betreffend die Einzonung abzuwarten. In Gutheissung der Beschwerde gegen die beabsichtigte Einzonung wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 9. Mai 2019 die Sache zu weiteren Abklärungen an das Baurekursgericht zurück. Mit Entscheidung vom 8. Januar 2020 wurde der Rekurs betreffend die Teilrevision der Nutzungsplanung vom Baurekursgericht gutgeheissen sowie der am 16. Oktober 2017 erfolgte Genehmigungsentscheid der Baudirektion zuhanden des Verwaltungsgerichts (BDV Nr. 1184/17) aufgehoben. In der Folge wurde der Quartierplan auf eine Situation ohne Einzonungsbedarf angepasst und mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. April 2020 neu festgesetzt; dies unter Aufhebung der bisher erfolgten Festsetzungsbeschlüsse.
- Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Berg- und die Neue Püntacherstrasse, inklusive Parzelle Kat.-Nr. 11250, im Osten und Südosten durch den Leisibach (öffentliches Gewässer Nr. 6.0), die östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 7099, 7828, 9585, 12863 und 11844, im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 9694 und 11841 sowie im Südwesten und



Westen durch den Püntacherweg und die westliche und südliche Bauzonengrenze der Kernzone Vorderer Püntacher begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 9585, 11844 sowie Teilflächen von Kat.-Nrn. 12863, 9693, 9694 11841 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

Mit den Quartierplanfestlegungen werden im Ortsteil Bauertacher durch moderate Ergänzungen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die Erschliessungsdefizite behoben. Der Einmündungsbereich der Bauertacher- in die Bergstrasse wird normgerecht ausgebaut und an den bereits ausgeführten Ausbau der Bergstrasse (Bushaltestellen, Trottoirabschnitte) angeschlossen. Beide Zufahrtsstrassen zur zentralen Strassenverzweigung Bauertacher weisen bedingt durch die Stellung von bestehenden Gebäuden Engstellen auf, die nicht den Anforderungen einer Notzufahrt entsprechen. An der Stelle der heutigen Scheune, Versicherungsnummer 1287, wurde eine zukunftsfähige Lösung erarbeitet. Diese wird mit dem Quartierplan rechtlich gesichert (Überbaurecht für den Fortbestand der Scheune und eine Baulinie für die Stellung eines Ersatzneubaus). Mit Schreiben vom 24. September 2012 haben sich der Leiter des Fachbereichs Sicherheit der Gemeinde und ein Stabsvertreter der Feuerwehr Stäfa gemeinsam zur heutigen und künftigen Situation geäussert (vgl. Anhang 3 im Technischen Bericht).

Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 11841 wird eine Bachparzelle für die Bachoffenlegung ausgeschieden und es werden die entsprechenden Regelungen getroffen (vgl. Kap. 9.11 im Technischen Bericht). Am 21. August 2012 hat der Gemeinderat Stäfa vom Ausbauprojekt Wannbach mit detailliertem Kostenvoranschlag (Fr. 192'000.-, +/- 25%) Kenntnis genommen (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 7. April 2020).

Ebenfalls beinhalten die Quartierplanbestimmungen die Neuzuteilung, den Geldausgleich, die Ordnung der Rechtsverhältnisse sowie die Finanzierungsanweisungen.

Prüfung der
Genehmigungsfähigkeit

Der Quartierplan ist genehmigungsfähig, mit folgendem Hinweis zur anschliessenden Umsetzung.

C. Hinweis zur Umsetzung

Gemäss Rückmeldung vom Geometer und der Gemeinde an das kantonale Tiefbauamt muss mit dem Quartierplan die Mutation mit Kat. Nr. 2421 / neu: 13427 (Landtausch 4m² im Einmündungsbereich der Bauertacher- in die Bergstrasse) noch vollzogen werden. Diese konnte aufgrund des laufenden Verfahrens nicht mit dem Strassenprojekt Bergstrasse abgeschlossen werden. Die Kosten hierfür sind vom Quartierplan zu übernehmen.

D. Ergebnis

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

Der Gemeinde sowie den beteiligten und betroffenen 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 7. April 2020 festgesetzte Quartierplan Bauertacher wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stäfa, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'155.20 104 103 / 83100.40.200

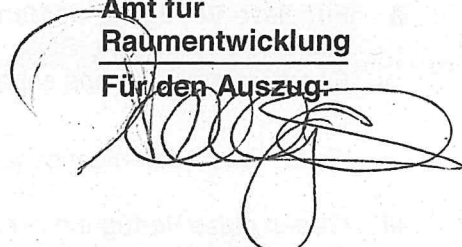
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau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

- Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers)
- Flütsch Ingenieure, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle oder Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abt. Wasserbau
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 10. JUNI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 08.04.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 08.05.2022
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001341

Publizierende Stelle
Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Quartierplan Bauertacher, Stäfa, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8712 Stäfa

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Gemeinderat hat am 7. April 2020 den Quartierplan Bauertacher festgesetzt und die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 10. Juni 2020 den festgesetzten Quartierplan Bauertacher genehmigt.

Gegen diese Entscheide wurde das Rechtsmittel ergriffen. Mit dem Entscheid vom 9. Dezember 2021 des Verwaltungsgerichts wurde der Rekurs abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. März 2022 ist dieser Entscheid der Rechtskraft erwachsen. Der Quartierplan Bauertacher tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: ARE 20-0577

Beschluss-/Verfügungsdatum: 10.06.2020

Kontaktstelle:

Gemeinde Stäfa
Goethestrasse 16
8712 Stäfa