



Referenz-Nr.: ARE 20-0563

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

1/7

Quartierplan Zehntentrotte – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Gebiet Zehntentrotten, zwischen Stäfa und Kehlhof

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 8. Januar 2020
 - Grundeigentümerverzeichnis, Stand 21. April 2020
 - Gemeinderatsbeschluss vom 7. April 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens wurde Ende November 2019 von einer Grundeigentümerschaft an den Gemeinderat Stäfa eingereicht.

Die anzugehende Planung bezweckt die verbindliche Festlegung einer planungs- und baurechtlich ausreichenden Erschliessung für die in den Wohn- und Kernzonen gelegenen Grundstücke sowie die in diesem Zusammenhang stehenden weiteren Regelungen und allenfalls eine Optimierung der Parzellierung, sodass dieses Gebiet zonenkonform überbaut werden kann.

Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat Stäfa beschloss am 7. April 2020 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Zehntentrotte gestützt auf § 147 PBG.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die



Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Nordwesten durch den Wädenswilerweg, im Norden durch die SBB-Linie (inkl. Kat.-Nrn. 8136 und 7514) und die Zufahrt «Mühlerain» (Kat.-Nr. 13123), im Osten durch die Ebnetstrasse (westlicher Ast) und im Süden durch die Seestrasse (Staatsstrasse, Hauptverkehrsstrasse, Route 17) begrenzt (vgl. Plan «Verfahrenseinleitung»).

Den Einbezug der beiden SBB-Grundstücke in das Quartierplan-Bezugsgebiet begründet der Gemeinderat Stäfa im Wesentlichen wie folgt: Die Strassenanschlüsse angrenzend an die SBB-Grundstücke Kat.-Nrn. 8136 und 7514 erfüllen die Erschliessungsnormen des Kantons Zürich nicht vollumfänglich (Gehwegbreite zu schmal, fehlender Einlenkerradius). Zudem muss allenfalls die sanierungsbedürftige Eisenbahnbrücke der Traubenbergstrasse durch eine solche mit höherer Traglast (40 t) mit mehr Platzbedarf ersetzt werden. Um allenfalls notwendige Anpassungen realisieren zu können, werden diese beiden SBB-Grundstücke Kat.-Nrn. 8136 und 7514 in den Perimeter einbezogen.

Hinweise zur Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) beim Tiefbauamt, dem Amt für Verkehr (AFV) bei der Volkswirtschaftsdirektion, der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE) sowie den Fachstellen Landschaft und Ortsbildschutz der Abteilung Raumplanung (ARE) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Bemerkungen und Hinweise.

Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Ergebnis Mitberichte *Gestaltungsplanpflicht*

Über einen grossen Teil der Wohnzonen ist gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (GP-Pflicht Unterächer, Zehntentrotte, Trubenberg) sowie über das östliche Teilgebiet der Wohnzonen eine Fläche mit Aussichtsschutz (Aussichtsschutz Zehntentrotte-Müli-Unterächer). Diese nutzungsplanerischen Vorgaben sind bei der Erarbeitung des Quartierplans zu berücksichtigen. Idealerweise wird ein Gestaltungsplan zeitgleich mit dem Quartierplan ausgearbeitet (vgl. § 25 der Quartierplanverordnung). Dies wird auch im vorliegenden Fall dringend empfohlen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die aus den Überlegungen zum Gestaltungsplan resultierende Siedlungsstruktur bei der Erarbeitung der Erschliessung und der Grundstückszuteilung berücksichtigt werden kann (Sicherstellung einer koordinierten Planung).

Auf jeden Fall sind für die unüberbauten Flächen des Bezugsgebiets im Sinne von § 123 Abs. 3 PBG Überlegungen zur anzustrebenden Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzuzeigen, um die Erschliessungs-Festlegungen sowie die Parzellarordnung darauf abstimmen zu können.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder und ISOS

Die Grundstücke im Quartierplan-Bezugsgebiet befinden sich teilweise im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Stäfa, innerhalb des Ortsbildes Kehlhof (regionale Bedeutung, AREV-Nr. 0598/18 vom 30.06.2019, nachfolgend kantonales Ortsbildinventar genannt). Der harmonischen Einordnung und sorgfältigen Gestaltung ist deshalb eine besondere Bedeutung beizumessen. Die Gebäude entlang des Mühlerains sind gemäss kantonalem Ortsbildinventar «prägend» oder «strukturbildend» und besitzen eine «prägende Firstrichtung». Die Strassenfassaden sind im kantonalen Ortsbildinventar als «wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen» bezeichnet und grenzen an einen «ausgeprägten Platz- / Strassenraum». Die Freifläche südlich des Zehntentrottenwegs wird im kantonalem Ortsbildinventar als «wichtiger Freiraum» bezeichnet. Das Gebiet zwischen der Trubenwilerstrasse und der Bebauung entlang des Mühlerains befindet sich in der ISOS Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erarbeitung des Quartierplans die im Ortsbildbeschreibung definierten Schutzziele zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass die ISOS Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Schutzobjekte

Innerhalb des Bezugsgebiets befinden sich einige Gebäude im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Zwei weitere Gebäude sind Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, die mit einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Baudirektion belegt sind. Gemäss § 203 PBG ist die für die Wirkung des Schutzobjektes wichtige Umgebung Teil von diesem Schutz. In diesem Sinne darf die Umgebung der denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude nicht geschmälert werden.

Erschliessung, Angrenzung an die Staatsstrasse, Fuss- und Veloverkehr

Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen haben nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen (§ 240 Abs. 3 PBG).

Gemäss regionalem Richtplan, Karte Verkehr (RRB Nr. 1267/2018) sowie dem kantonalen Velonetzplan «Alltagsverkehr» ist quartierplanseitig, entlang der SBB-Bahnlinie, eine Velo-Hauptverbindung geplant (Richtplantext, Kap. 4.4.2, Abb. 26, S. 68).

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch das Quartier, zu den öffentlichen Einrichtungen, Erholungs- und Freiflächen, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben sowie Normen (z.B. Verkehrserschliessungsverordnung (VErV), «Behindertengerechtes Bauen im öffentlichen Strassenraum» [AFV], VSS-Normen) sind zu berücksichtigen.

Lärmschutz

Das Bezugsgebiet wird im Süden durch die Seestrasse und im Norden durch die Bahnlinie begrenzt. Die noch unbebauten Grundstücke bzw. grösseren unbebauten Grundstücksteile in den Gebieten Trubenberg und Zehntentrotte sind nach Beurteilung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) lärmrechtlich noch nicht hinreichend erschlossen.

Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) darf das Gebiet nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die PW dürften hinsichtlich Strassenlärm durch die Seestrasse überschritten werden. Den Bahnlärm im Norden des Quartierplangebiets schätzt die FALS hingegen als unproblematisch ein (Einhaltung PW, Empfindlichkeitsstufe ES II in ca. 10 m Distanz zur Bahnachse).

Im kommunalen Zonenplan (Bau- und Zonenordnung, BZO) ist, wie bereits erwähnt, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, wobei gestützt auf Art. 27a lit. e BZO ein ortsbildverträglicher Lärmschutz im erforderlichen Gestaltungsplan sicherzustellen sein wird. Aus Gründen des Ortsbilds sowie der bestehenden Hanglage dürften bauliche Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg, wie Lärmschutzwände oder -wälle, welche im Quartierplan festgelegt werden könnten, nicht in Frage kommen. Die Sicherung der PW muss demnach im Gestaltungsplan erfolgen.

Freihaltezone

Im südlichen Bereich liegende Grundstücke (Kat.-Nrn. 6900, 6754, 7748, 10533 [teilweise], und 13155 [teilweise]) befinden sich in der Freihaltezone. Diese gehört zur Nichtbauzone und ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Nach § 39 PBG werden kantonale und kommunale Freihaltezone nach Bedarf für Flächen festgesetzt, die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen (§ 39 Abs. 1 PBG). Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebietes dienen (§ 39 Abs. 2 PBG). Deshalb dürfen in der Freihaltezone auch keine Bauten und Anlagen zu den umliegenden Bauzonen erstellt werden (Anlagen der Ver- und Entsorgung, Zugangswege, Parkplätze, Mauern, Vorgärten, Gartensitzplätze, Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge, Lichtschächte usw.).

Neuparzellierungen von Grundstücken, welche teilweise in der Bau- und der Freihaltezone liegen sind zu vermeiden. Bauten und Anlagen in der Freihaltezone bedürfen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG

Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Durch das Quartierplangebiet fliessen der Mülibach, öffentliches Gewässer Nr. 9.0, und der Zehntentrottenbach, öffentliches Gewässer Nr. 8.0. Die öffentlichen Gewässer sind auf den Plänen mit Namen und Gewässernummer zu beschriften.

Entlang des Mülibachs gilt eine Gewässerabstandslinie (teilweise nur einseitig).

Im Quartierplangebiet besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 658 vom 12. April 2010). Im Rahmen der Quartierplanung ist auf die Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, wie die Gefährdung beseitigt werden kann. Falls die Hochwassersicherheit nicht durch Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung oder mit Schutzmassnahmen ausserhalb des Quartierplans erreicht werden kann, oder diese Sicherheit erst nach Genehmigung des Quartierplans erreicht werden wird, werden die Grundeigentümer im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§ 22 Abs. 4 WWG) Objektschutzmassnahmen zu treffen haben. Über das Resultat ist im



Technischen Bericht Auskunft zu geben.

Altlasten

Der Quartierplanperimeter tangiert die belasteten Standorte Nrn. 0158/I.0050-001, 0158/I.0051-001 und 0158/I.0052-001, 003, welche im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen sind. Die aktuell eingereichten Unterlagen enthalten noch keinen Hinweis auf den KbS. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

C. Ergebnis

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Stäfa am 7. April 2020 beschlossene Verfahrenseinleitung Quartierplan Zehntentrotte wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung nach 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch spätestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stäfa, Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'277.30	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 66.10	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landschaft	Fr. 198.30	106 527 / 83100.20.500
Staatsgebühr AWEL, AL	Fr. 200.00	105 319 / 83100.41.122
Total	Fr. 2'874.10	

IV. Gegen Dispositiv I und III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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.

V. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten des Quartierplan-Einleitungsbeschlusses den Perimeter im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eintragen zu lassen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Stäfa, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gemeindeverwaltung Stäfa, Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa
- M. Wiesendanger AG, Ingenieurbüro, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon



- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle bzw. Katasterbearbeiterorganisation, KBO)
- AWEL, Wasserbau
- Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen
- TBA, FALS
- ARE (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ARE, A&D
- ARE, FSLA
- ARE, Ortsbildschutz

VERSENDET AM 23. JUNI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 03.07.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000697

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Quartierplan Zehntentrotte, Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung

Betrifft: 8712 Stäfa

Mit Beschluss vom 7. April 2020 hat der Gemeinderat gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) das amtliche Quartierplanverfahren über das Baugebiet Zehntentrotte eingeleitet.

Das künftig als Quartierplan Zehntentrotte bezeichnete Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden: Durch das Bahntrasse. Die Bahngrundstücke Kat. Nrn. 8136 und 7514 werden in den Perimeter einbezogen.

Westen: Durch die westliche Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 12685

Süden: Durch die nördliche Grenze der Seestrasse (Kantonstrasse)

Osten: Durch die westliche Grenze der Ebnetstrasse (kommunale Sammelstrasse)

Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 0563-20 vom 23. Juni 2020 die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Rechtliche Hinweise:

Der Einleitungsbeschluss, der Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich und die weiteren Unterlagen liegen ab dem 3. Juli 2020 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung, Büro S201A (2. Stock), auf (§ 5 Abs. 3 PBG).

Der Beschluss wird den beteiligten Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitgeteilt (§ 148 Abs. 1 PBG).

Gegen den Beschluss des Gemeinderates und den Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, erhoben werden (§§ 329 ff PBG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, 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.

Information:

Gemäss § 148 Abs. 2 PBG sowie § 23 Verordnung über den Quartierplan (QPV) ist im Einleitungsbeschluss insbesondere die Zulässigkeit des nachgesuchten Verfahrens und die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung zu beurteilen. Mit Rekurs kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlen oder die Gebietsabgrenzung unzweckmässig ist. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

Kontaktstelle:

Gemeinderat Stäfa

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 30.10.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000821

Publizierende Stelle
Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Quartierplan Zehntentrotte, Bekanntmachung der Rechtskraft

Betrifft: 8712 Stäfa

Der Gemeinderat Stäfa hat am 7. April 2020 gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) das Quartierplanverfahren Zehntentrotte eingeleitet. Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 0563-20 vom 23. Juni 2020 die Verfahrenseinleitung genehmigt. Das Rechtsmittelverfahren gegen die Einleitung wurde gemäss Mitteilung des Baurekursgerichts vom 16. September 2020 durch Rückzug abgeschlossen. Die Verfahrenseinleitung ist rechtskräftig.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:
Gemeinderat Stäfa