



VERFÜGUNG

vom 5. März 2010

Stäfa. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung), Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nrn. 1576/1999, 1014/2005 und 95/2006 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa genehmigt. Am 30. März 2009 / 6. April 2009 beschloss die Gemeindeversammlung Stäfa eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Der dagegen erhobene Rekurs wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 15. Dezember 2009 mit BRKE II Nr. 0253/2009 abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Meilen vom 15. Mai 2009 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2010 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Grundsätzlich zielt die Vorlage, u. a. mittels Reduktion der zulässigen baulichen Dichte sowie den Festlegungen der Geschosshöhe, von reduzierten Gebäudelängen und des Mehrlängenzuschlags, auf eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Gemeinde. Weiter werden präzisere Regelungen betreffend die Terrassenhäuser festgelegt und zusätzliche Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht bestimmt.

Die Vorlage entspricht den übergeordneten Planungs- und Gestaltungsgrundsätzen. Abweichungen gegenüber dem regionalen Richtplan sind von untergeordneter Natur. Sämtliche Planungsmassnahmen sind im Bericht zur Ortsplanungsrevision einzeln dokumentiert. Der Bericht beinhaltet, neben den Planungszielen und dem Vergleich der Teilrevision zu den bisherigen Festlegungen, detaillierte Angaben zu Ausgangslage und Planungsauftrag, Erläuterungen zu den Revisionspunkten mit schematischen und illustrativen Darstellungen sowie den anzunehmenden Auswirkungen der Teilrevision auf die längerfristige Entwicklung der Gemeinde.

Im Weiteren umfasst die Vorlage eine Änderung des Kernzonenplans Kehlhof Mst. 1:1000 (BDV Nr. 95/2006) sowie die Festlegung der Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse, mit Plan Mst. 1:500 und entsprechenden Bestimmungen, als neuen Bestandteil der Bau- und Zonenordnung.

Die Vorlage beinhaltet Änderungen des Zonenplans betreffend:

Gebiete Laubstenstrasse, Im Grafen, Rain, Gsteig, Moritzberg und Stationsstrasse
Umzonung von der Wohnzone W 2/1,9 in die Wohnzone W 2/1,6.

Gebiet Laubisrütistrasse

Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3/2,4 in die Wohnzone W 2/1,9.

Grundstück Kat.-Nr. 12736, westliche Teilfläche

Umzonung von der Kernzone in die Freihaltezone.

Gebiet Zehntentrotten-Unterächer-Trubenberg

Festlegung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht, ohne die Grundstücke Kat.-Nrn. 4229 und 11183.

Zusammenfassend beinhaltet die Vorlage punktuelle Änderungen von Festlegungen der Bau- und Zonenordnung ausgerichtet auf eine nachhaltige Entwicklung. Die im vorstehenden Sinn bereinigte Bauordnung und der bereinigte Zonenplan werden gesamthaft neu festgesetzt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Stäfa am 30. März 2009 / 6. April 2009 festgesetzten Änderungen der Bauordnung und des Zonenplans sowie die Änderung des Kernzonenplans Kehlhof und die Festsetzung der Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse werden genehmigt.