

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. Dezember 1986

4700. Nutzungsplanung Stäfa

Mit Beschluss vom 4. Juli 1985 setzte die Gemeindeversammlung Stäfa die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung und einen Detailplan zu der Kernzone Oetikon/Oberhusen, 25 Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien, 3 Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diesen Beschluss ist beim Bezirksrat Meilen gemäss Zeugnis vom 5. November 1986 kein Rechtsmittel erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. August 1986 sind dort 37 Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Davon sind zwei durch Abschreibung bzw. Entscheid rechtskräftig erledigt. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 2. September 1986 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 212 Abs. 1 BauO werden die höchsten Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen vorgeschrieben; dabei ist die höchstzulässige Gebäudehöhe gegenüber der gesetzlichen Regelung des PBG nicht eingeschränkt worden. Für die dreigeschossigen Bereiche bedeutet dies eine zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m. Wie die zurzeit im Bereich der Oberlandstrasse aufgestellten Baugespanne deutlich zeigen, würden Bauten dieser Höhe den kleinmassstäblichen Charakter der gewachsenen Dorfstruktur empfindlich stören. Die Gemeinde Stäfa ist deshalb einzuladen, mindestens für das Ortsbild von kantonaler Bedeutung von Oetikon und das Ortsbild von regionaler Bedeutung von Kehlhof die zulässige Gebäudehöhe in Art. 212 Abs. 1 BauO einzuschränken.

Nach § 50 Abs. 3 PBG kann die Bau- und Zonenordnung für Kernzonen besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, u. a. Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände erlaubt. Die vorliegende Bauordnung lässt gemäss Art. 211 gegenüber § 270 PBG herabgesetzte Grenzabstände dann zu, wenn ein Gebäude mit einem kleineren Grenzabstand unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes wieder aufgebaut wird. Handelt es sich nicht um einen solchen Ersatzbau, gelten die Neubauvorschriften gemäss Art. 212 BauO mit Grundabständen von 3,5 bis 7 m. Art. 214 BauO lässt aber auch für Neubauten die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestabstandes von 3,5 bis auf 2,5 m zu, wobei zwar gewisse Voraussetzungen umschrieben werden, die Beurteilung, ob sie erfüllt sind, aber dem Baubewilligungsverfahren überlassen bleibt. Eine solche Regelung entspricht § 50 Abs. 3 PBG nicht und kann deshalb nicht genehmigt werden. Ausserdem wird auch bei herabgesetztem Grenzabstand die Einhaltung eines Gebäudeabstandes von 7 m verlangt, was dort, wo die Eigenart der Überbauung einen herabgesetzten Grenzabstand rechtfertigt, mindestens häufig auch unzweckmässig wäre.

In Art. 216 Abs. 2 BauO werden Bestimmungen über die Dachform von Neubauten in den Kernzonen, nicht aber über die – für die Kernzonen in gestalterischer Hinsicht wichtige – Art der zulässigen Bedachungsmaterialien aufgestellt. Die Gemeinde Stäfa ist deshalb einzu-

laden, mindestens für die schutzwürdigen Ortsbilder von Oetikon und Kehlhof Vorschriften über die zulässigen Bedachungsmaterialien zu erlassen.

Art. 216 Abs. 3 BauO regelt die Zulässigkeit von Dachaufbauten in den Kernzonen. Während für Schleppgauben detaillierte Masse festgelegt sind, wurden für Gibellukarnen keine solchen Vorschriften erlassen. Da nicht nur Schleppgauben, sondern auch Gibellukarnen die Dachlandschaft prägen, ist die Gemeinde Stäfa einzuladen, mindestens für die Ortsbilder von Oetikon und Kehlhof in Art. 216 Abs. 3 BauO die zulässige Grösse von Gibellukarnen zu regeln.

Art. 237 BauO lässt für alle Bauzonen und damit auch für das weitgehend Landanlagegebiet umfassende Gebiet der Zone WE 1 zwischen See und Seestrasse die geschlossene Bauweise bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge zu. Bereits mit der Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 29. November 1972 wurden für Landanlagegebiete einschränkende Vorschriften erlassen, welche bis heute Grundlage für die Erteilung von entsprechenden Bewilligungen durch die Baudirektion bilden. Mit der nun zur Genehmigung vorliegenden Bau- und Zonenordnung sind die bis jetzt für Landanlagegebiet angewandten Regeln zu ersetzen. Indem für dieses Gebiet die geschlossene Bauweise zugelassen werden soll, wird den Anforderungen des Landschaftsschutzes ungenügend Rechnung getragen. Die Gemeinde Stäfa ist daher einzuladen, für das zwischen See und Seestrasse gelegene Gebiet – soweit es der Zone WE 1 zugeteilt ist – die offene Bauweise vorzuschreiben.

In Art. 243 Abs. 2 BauO werden Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der Industriezone für zulässig erklärt (§ 56 Abs. 2 PBG). Ausgenommen sind dabei Grossläden gemäss BBV II sowie Betriebe, die dem Wirtschaftsgesetz oder dem Unterhaltungsgewerbegesetz unterstehen. In §§ 56, 57 und 294 PBG werden abschliessend die mit den kommunalen Bauordnungen möglichen Nutzungseinschränkungen bzw. -erweiterungen in der Industriezone geregelt, für weitere kommunale Regelungen bleibt somit kein Raum. Art. 243 Abs. 2 BauO kann daher nur soweit genehmigt werden, als er Handels- und Dienstleistungsbetriebe für zulässig erklärt.

Für das Gebiet Bänderbül ist im Zonenplan die Festlegung «Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht» getroffen worden. Diese Festlegung kann nicht Gegenstand des grundeigentümergebundenen Zonenplans sein.

Das Ortsbild von Kehlhof hat gemäss Inventar (RRB Nr. 125/1980) regionale Bedeutung. Es wurde im Rahmen der Nutzungsplanung den Kernzonen KA und KB zugeteilt, in welchen nur generell der Bestand der bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Im Inventargebiet besteht aber eine Vielzahl von Gebäuden, welche unzweifelhaft dem Gebäudetyp der «im Kernzonenplan bezeichneten Gebäude gemäss BauO Art. 211» zuzuordnen sind. Die Vorschriften der Kernzonen KA und KB sind für solche Gebäude nicht ausreichend. Ein Kernzonenplan wurde aber nur für den Ortsteil Oetikon erstellt. Die Gemeinde Stäfa ist deshalb einzuladen, auch für den vom Inventar erfassten Teil von Kehlhof einen Detailplan zur Kernzone festzusetzen.

In besondern Plänen werden die Gewässerabstandslinien für die Grundstücke am Zürichsee dargestellt. Es fällt dabei auf, dass diese Linien nicht durchgehend, sondern an mehreren Stellen unterbrochen sind. Teilweise handelt es sich um Fälle, bei denen die Gewässerabstandslinie mit der Verkehrsbaulinie der Seestrasse zusammenfallen soll und deshalb die Meinung bestand, dass hier die Wirkung der Strassenbaulinie ausreiche. Es wurde aber auch an andern Stellen, insbesondere bei den gänzlich auf Landanlagegebiet gelegenen und der Zone WE 1 zugeteilten Grundstücke Kat.-Nrn. 6745 und 6746, auf die Festsetzung einer Gewässerabstandslinie verzichtet. In den von keinen Gewässer-

abstandslinien erfassten Bereichen gelten indessen lediglich die Vorschriften von § 263 PBG. Aus Gründen des Landschaftsschutzes sind jedoch unbedingt durchgehende, im Grundsatz den gesetzlichen Minimalabstand erhöhende Gewässerabstandsvorschriften erforderlich. Die Gemeinde Stäfa ist deshalb einzuladen, die Gewässerabstandslinien am Zürichsee entsprechend zu ergänzen.

Der Erschliessungsplan enthält innerhalb der ersten Etappe zugeordneten Gebietes mehrere Erschliessungswerke, welche erst mit der zweiten bzw. dritten Erschliessungsetappe realisiert werden sollen. Diese Festlegungen stehen somit in Widerspruch zur gebietsmässigen Ausschcheidung der ersten Etappe. Gemäss Bericht zum Erschliessungsplan dienen diese Erschliessungswerke aber nicht der Neuerschliessung von unüberbauten Gebieten, sondern hauptsächlich der Sanierung von bestehenden oder in Zukunft zu erwartenden Missständen. In grundsätzlicher Hinsicht wären sie deshalb nicht Gegenstand des Erschliessungsplans. Da somit das Gebiet der ersten Etappe nicht von der Realisierung dieser Erschliessungswerke abhängig gemacht wird, kann der Erschliessungsplan trotzdem unverändert genehmigt werden.

Die 35 zurzeit bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies im Zonenplan eine Vielzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird sowie teilweise die Festlegung von Wald- und Gewässerabstandslinien. Die Rekursgegenstände sind in der Vorlage deutlich dargestellt bzw. der von Rekursen betroffene Waldabstandslinienplan Nr. 9, Torlentobel, wurde von der Gemeinde Stäfa noch nicht zur Genehmigung eingereicht. Einige Rekurse betreffen überdies die Nichtzuweisung von Grundstücken in eine kommunale Zone. Da die Gemeinde für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Stäfa vom 4. Juli 1985 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und einem Detailplan zu der Kernzone Oetikon/Oberhusen, 25 Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien, 3 Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz sowie einem Erschliessungsplan, wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden - infolge hängiger Rekurse - ausgenommen:

- die im Zonenplan bandiert dargestellten Gebiete;
- in den Gewässerabstandslinienplänen Nrn. 2, 3 und 6 die Gewässerabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 7164, 7165, 7457, 7455, 6880, 6879, 9642 und 9961;
- in den Waldabstandslinienplänen Nrn. 4 und 5 die Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 9149, 7760, 5788 und 7164.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen Art. 214 der BauO und in Art. 243 Abs. 2 BauO die Worte: «Soweit es sich nicht um Grossläden gemäss BBV II und um Betriebe handelt, die dem Wirtschaftsgesetz oder dem Unterhaltungsgewerbegesetz unterstehen.»

IV. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen,

- a) Art. 212 Abs. 1, Art. 216 Abs. 2 und 3 sowie Art. 237 der BauO im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten;
- b) für den vom Inventar erfassten Teil von Kehlhof (RRB Nr. 125/1980) einen Detailplan zur Kernzone auszuarbeiten;
- c) die Gewässerabstandslinien am Zürichsee im Sinne der Erwägungen zu vervollständigen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), die Baurekurskommission II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Dezember 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller