

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Oktober 1994

3062. Nutzungsplanung Stäfa (Revision, Teilgenehmigung)

Am 14. März 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Stäfa eine Teilrevision der mit RRB Nr. 4700/1986 genehmigten Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa. Sie setzte eine gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan fest und nahm die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vor. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 18. April 1994 ist dort gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Nach Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Juni 1994 ist ein Rekurs gegen Art. 4 Abs. 3 BauO hängig. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 13. Juni 1994 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage. Da die Prüfung der Baudirektion ergab, dass diesem Gesuch nicht vollumfänglich entsprochen werden kann, wurde der Gemeinderat dazu angehört. Auf seine Stellungnahme vom 18. August 1994 wird in den nachstehenden Ausführungen, soweit erforderlich, eingegangen.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 14 BauO werden für die zwischen See und Seestrasse, hauptsächlich auf Konzessionsgebiet gelegene Zone WS eine niedrige Baumassenziffer, ein obligatorischer Gebäudeabstand von 12,0 m sowie eine Begrenzung der Höhe von Garteneinfriedigungen von höchstens 1,4 m vorgeschrieben. Damit wird dem vom Staat wahrzunehmenden überörtlichen Interesse am Schutz des Durchblicks auf die Seeufer Rechnung getragen.

In Art. 37 Abs. 2 BauO wird für verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, sowie für Hauptbauten, welche den massgeblichen Heizenergiebedarfswert um mindestens 20% unterschreiten, ein Bonus von einem Zehntel der Baumassenziffer gewährt. In § 49 PBG wird festgehalten, welche Sachbereiche für die einzelnen Zonenarten geregelt werden dürfen; in § 49a PBG wird abschliessend geregelt, dass lediglich für gewerbliche Nutzungen sowie für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden darf. Der Gesetzgeber hat das Energiesparen nicht mit der Möglichkeit eines Ausnützungsbonus, sondern mit der Nichtanrechnung der Aussenwände berücksichtigt, diese jedoch bewusst auf den Anwendungsbereich der Ausnützungsziffer beschränkt. Die Gemeinden sind an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweise des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (§ 45 Abs. 2 PBG). Da die Rechtsgrundlage für die Gewährung eines Energiebonus bei der Baumassenziffer fehlt, muss Art. 37 Abs. 2 BauO von der Genehmigung ausgenommen werden. Die Absicht der Gemeinde Stäfa, Energiesparmassnahmen auch bei der Anwendung der Baumassenziffer zu fördern, könnte erst nach einer allfälligen Gesetzesrevision verwirklicht werden.

Im Zonenplan wurde im Bereich der Schiessanlage Mockenwis Teilen der Wohnzonen WD und WM wegen Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III statt die Empfindlichkeitsstufe II LSV zugeordnet. Die Schiessanlage Mockenwis grenzt unmittelbar an grösstenteils überbaute Wohnzonen; die Immissionsgrenzwerte für die ES II, aber auch für die ES III, im engeren Bereich sogar die Alarmwerte, sind

überschritten. Gemäss einem Gutachten ist die nach Art. 13 LSV erforderliche Sanierung der Anlage mit einem vertretbaren Aufwand nicht denkbar; diese Beurteilung wird auch vom Gemeinderat geteilt. Die Lage der Schiessanlage Mockenwis ist deshalb unzweckmässig, so dass langfristig nur ihre Aufhebung bzw. Verschiebung in Frage kommen kann. Bei dieser Sachlage ist es nicht gerechtfertigt, Lärmvorbelastung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV anzunehmen, nur weil damit allenfalls Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren ausgewichen werden könnte. Die Zuweisung der fraglichen Gebiete in die ES III infolge Lärmvorbelastung (LSV Art. 43 Abs. 2) ist deshalb unzweckmässig und von der Genehmigung auszunehmen.

Gemäss Antrag der Raumplanungskommission vom 10. Dezember 1993 für die Neufestsetzung des kantonalen Siedlungsplans ist vorgesehen, die der Reservezone zugeteilten Bauentwicklungsgebiete Ober- und Unter-Ächtlen sowie das Gebiet Grundhalden dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen. Nach Abschluss der Revision der kantonalen und regionalen Richtplanung sind die Anordnungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung diesbezüglich zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die ursprüngliche Festsetzung der Nutzungsplanung umfasste auch einen Erschliessungsplan, der Aufschluss über die etappenweise Erschliessung der Bauzonen gibt. Dieser ist nach wie vor gültig, doch haben sich die Verhältnisse seit 1986 massgeblich geändert, so dass die Revision des Erschliessungsplans unabdingbar geworden ist. Im Rahmen der zur Genehmigung vorliegenden Revision wurde aber auf die Überarbeitung des Erschliessungsplans verzichtet. Da indessen dem Erschliessungsplan – insbesondere für die Erstellung von Erschliessungsanlagen im Rahmen des Quartierplans (§§ 166 ff. PBG) – ausschlaggebende Bedeutung zukommt, ist die Gemeinde Stäfa einzuladen, auch den Erschliessungsplan zu überarbeiten.

Der bei der Baurekurskommission hängige Rekurs betrifft Art. 4 Abs. 3 BauO, mit welchem für die Kernzonen bei Strassen mit Baulinien Erleichterungen geschaffen werden. Durch eine Genehmigung unter Ausklammerung von Art. 4 Abs. 3 BauO werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Für den Fall, dass sich eine zur Beschwerde befugte Person darauf berufen will, der vorliegende Entscheid verletze Art. 6 Ziffer 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention, weil nicht ein unabhängiges Gericht über ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen («civil rights») entschieden hat und auch das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde kein solches darstelle, weil dieses die Sache rechtlich nicht voll überprüfen könne oder Sachverhaltsfragen umstritten seien, ist ihr die Möglichkeit zu eröffnen, mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu gelangen.

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 14. März 1994 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

- a) in der Bauordnung: Art. 37 Abs. 2 sowie infolge eines hängigen Rekurses Art. 4 Abs. 3;
- b) im Zonenplan: die Zuordnung der Wohnzonen WD und WM im Bereich der Schiessanlage Mockenwis zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

- III. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen,
- a) die Bau- und Zonenordnung für den Bereich Ober- und Unter-Ächtlen sowie Grundhalden nach Vorliegen der revidierten kantonalen und regionalen Richtplanung zu überprüfen und soweit nötig anzupassen;
 - b) den Erschliessungsplan an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern der Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen will. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 12. Oktober 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi