

VERFÜGUNG

vom 10. Mai 2011

Stäfa. Teilrevision Nutzungsplanung (Planungszone Rain-Salenrain)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/1576/1999 vom 15. Dezember 1999 die kommunale Nutzungsplanung Stäfa genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 15. Februar 2011 (ARE/19/2011). Am 13. Dezember 2010 beschloss die Gemeindeversammlung Stäfa eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Planungszone «Rain-Salenrain». Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. März 2011 und des Bezirksrates Meilen vom 21. Januar 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. März 2011 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/57/2009 am 24. April 2009 eine Planungszone «Rain-Salenrain» festgesetzt. Ziel dieser Planungszone war, negative Präjudizien für die vom Gemeinderat beabsichtigen Planungen zu verhindern. In einem Siedlungskonzept sollte festgelegt werden, welche Massnahmen hinsichtlich Massstäblichkeit der zulässigen Bauten und quartiertypischer Körnung in den landschaftlich empfindlichen Lagen zu treffen sind. Diese Planung hat ergeben, dass der südliche Teil des rund 1.8 Hektaren grossen Perimeters von einer Wohnzone W2/1.9 in eine Wohnzone W2/1.6 und eine kleine Fläche im nordwestlichen Teil von der Wohnzone W2/1.9 in eine Kernzone KB umgezont werden. Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung einer Planungspflicht für die übrigen Teile des Perimeters wurde verzichtet.

Im regionalen Richtplan Pfannenstil sind in Ziff. 2.2.1.3 die Bandbreiten für die zulässigen Dichten festgelegt. Für Zonen mit 2 Vollgeschossen gilt eine Baumassenziffer von 1.8 bis 2.6. Die Vorlage weicht betreffend Umzonung in die Wohnzone W2/1.6 von dieser Festlegung ab. Angesichts der bestehenden, unmittelbar westlich angrenzenden Wohnzone mit derselben baulichen Dichte sowie den erfolgten umfassenden Abklärungen ist die Abweichung von den Festlegungen der übergeordneten richtplanerischen Vorgaben als sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG zu beurteilen.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Zonenplan 1:2500, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Stäfa am 13. Dezember 2010 festgesetzte Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Planungszone «Rain-Salenrain» wird genehmigt.
- II. Die mit Verfügung ARV/57/2009 vom 24. April 2009 festgesetzte Planungszone «Rain-Salenrain» wird aufgehoben.
- III. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (unter Beilage von vier Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei des Baurekursgerichts, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle).

Zürich, den 10. Mai 2011
110617/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

