



VERFÜGUNG

vom 8. Januar 2014

Stäfa. Teilrevision Nutzungsplanung (Gestaltungsplanpflicht Unterächer/Kirchbühl)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung ARV/1576/1999 vom 15. Dezember 1999 die kommunale Nutzungsplanung Stäfa. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 8. Februar 2012 (Verfügung ARE/19/2012). Am 3. Juni 2013 beschloss die Gemeindeversammlung Stäfa eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend «Gestaltungsplanpflicht Unterächer/Kirchbühl». Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 16. Oktober 2013 und des Bezirksrats Meilen vom 15. Juli 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2013 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Am 6. April 2009 hat die Gemeindeversammlung Stäfa eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Unterächer-Zehntentrotten-Trubenberg festgelegt (Verfügung ARV/19/2010). Die Zweckbestimmung ist in Art. 27a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wie folgt umschrieben:

- Gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lage
- Besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezone
- Ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräume
- Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalden und Chirchrain
- Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Lärmschutzes
- Schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen

Bezüglich Gestaltung gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Am 6. Juni 2011 setzte die Gemeindeversammlung Stäfa im Gebiet Unterächer/Kirchbühl eine neue Zonenordnung fest (Verfügung ARE/18/2012). Eine Fläche von rund 6'300 m²

nördlich der Kreuzstrasse wurde von der Wohnzone W2/1.9 in eine kommunale Freihaltezone umgezont sowie der Perimeter für die Gestaltungsplanpflicht entsprechend angepasst.

Am 14. Februar 2013 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan «Unterächer» (Verfügung ARE/25/2013). Dieser umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie, dem Neuhausweg, der Kreuzstrasse und den westlich angrenzenden, bereits überbauten Grundstücken.

Nördlich der Kreuzstrasse verbleibt somit eine Bautiefe über eine Länge von rund 190 m bebaubar. Zur Sicherung des Aussichtsschutzes gilt dort eine max. Höhe von 11,5 m bis zum First. Gemäss Art. 13 BZO ist die Gesamthöhe auf 11 Meter (bei einem anrechenbaren Untergeschoss) bzw. auf 12,5 m (bei einem anrechenbaren Dachgeschoss) beschränkt.

Für den nördlich der Kreuzstrasse gelegenen Bereich wird nun die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben, da gemäss Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV die in der BZO definierten Anforderungen an einen Gestaltungsplan grösstenteils erfüllt sind.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung vorgebracht, dass es nicht ersichtlich sei, wie der Übergang zur Freihaltezone gestaltet, wie die ökologische Vernetzung sichergestellt und wie die besonders gute Gestaltung der Bauten und Aussenräume nach § 71 PBG eingefordert werden sollen. Die Berücksichtigung dieser Aspekte auch nördlich der Kreuzstrasse stellt eine sinnrichtige Weiterführung der planerischen Absichten für das ganze Gebiet Unterächer-Zehntentrotten-Trubenberg dar. Es liegt jedoch in der Kompetenz der Gemeinde, darüber zu befinden, inwieweit und mit welchen Instrumenten sie qualitativ hochstehende Überbauungen einfordern und sichern möchte.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Zonenplan 1:2500, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. 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 3. Juni 2013 festgesetzte Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend «Gestaltungsplanpflicht Unterächer/Kirchbühl» wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, Dispositiv I 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.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (unter Beilage von drei 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, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle).

Zürich, den 8. Januar 2014
132227/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



