

VERFÜGUNG

vom 28. Mai 2013

Stäfa. Privater Gestaltungsplan «Ober Chessibül»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Stäfa hat am 3. Dezember 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Ober Chessibül» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 18. Januar 2013 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 8. April 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 11. April 2013 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Ober Chessibül» soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die langfristige Betriebssicherung des Gärtnereibetriebs geschaffen werden. Der Perimeter liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt an das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Vorliegend handelt es sich um ein Planungsvorhaben im Sinne von Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG). Die Standortvoraussetzungen für solche sogenannte «Speziallandwirtschaftszonen» sind in Kapitel 3.2.3 lit. d des kantonalen Richtplantextes (1995/2001) festgelegt.

Im Gestaltungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten im Detail geregelt. Betreffend Wohnmöglichkeiten wird auf die einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zum Bauen ausserhalb der Bauzone verwiesen. Die heute bestehenden Verkaufsflächen dürfen nicht erweitert werden. In den Gebäuden im Baubereich A (Betriebsgebäude der Gärtnerei) dürfen pro Jahr nicht mehr als vier nicht betriebsbezogene Veranstaltungen durchgeführt werden. Zudem wird geregelt, welche Bauten im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Baubereich A abgebrochen werden müssen. Die Bestimmungen entsprechen den formulierten Auflagen im Rahmen der Vorprüfung.

Mit Weisung vom 12. Juli 2012 zur Kulturlandinitiative hat die Baudirektion die Gemeinden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Vorhaben, die sich nach Bundesrecht richten, also auch Planungen nach Art. 16a Abs. 3 RPG, sind hiervon nicht betroffen.

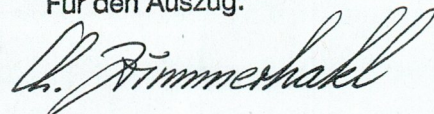
Die Akten, bestehend aus dem Plan Situation Mst. 1:1000, den Bestimmungen, dem Umgebungsgestaltungskonzept Mst. 1:1000 und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Ober Chessibül», dem die Gemeindeversammlung Stäfa am 3. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Corrodi Geomatik AG, Häldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle), sowie an Eric van Ordt, Chessibühlstrasse 17, 8712 Stäfa (Rechnungsadressat).

Zürich, den 28. Mai 2013
130679/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Ober Chessibül

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Für die Gärtnerei van Oordt,
Eric van Oordt
Kat. Nrn. 9418 & 11326

Viktor Cloetta
Kat. Nr. 2552

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 28. Mai 2013

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 72/13

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan Ober Chessibül schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Betriebssicherung einer Gärtnerei im Gebiet Ober Chessibül.

Bestandteile/ Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Das Umgebungsgestaltungskonzept vom 2. Oktober 2012 sowie das Betriebskonzept vom 19. September 2011 sind wegleitend. Der Bericht nach Art. 47 RPV dient der Information.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten. Die beiden Fusswege Kat. Nrn. 11328 und 11343 sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, kommen insbesondere das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung des Bundes zur Anwendung und es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und die dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereiche

¹ Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Sie sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Gesamthöhe

² Die maximal zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den im Plan festgelegten Höhenkoten, welche ausschliesslich von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden dürfen.

Abzubrechende Bauten

³ Gleichzeitig mit einem Bauvorhaben im Baubereich A sind die speziell bezeichneten Bauten Assek. Nrn. 1830 und 3194 abzubrechen.

Umgebungsgestaltungskonzept

⁴ Das Umgebungsgestaltungskonzept vom 2. Oktober 2012 ist wegleitend und mit dem ersten Bauvorhaben im Baubereich A umzusetzen.

Aussenfläche	<p>⁵ Die Parzelle Kat. Nr. 2552 dient als bodenabhängige Baumschule sowie der Produktion und der Aufbereitung gartenbaulicher Produkte. Im Bereich des Wendeplatzes an der Chessibülstrasse dürfen Gebäude erstellt werden, welche für die genannten Nutzungen erforderlich sind. Sie sind besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzuordnen. Die überbaute Fläche darf maximal 150 m² und die grösste Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern max. 5m, betragen. Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Weitere bauliche Bodeneingriffe sind nicht zulässig.</p>
Ökologisch wertvolle Grünfläche	<p>⁶ Die speziell bezeichnete Fläche der Parzelle Kat. Nr. 11326 ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Bauliche Bodeneingriffe sind nicht zulässig.</p>
Gewässerraum	<p>⁷ Der Gewässerraum des Schmittenbaches ist im Sinne von Art. 41c der Gewässerschutzverordnung zu gestalten.</p>
Bepflanzung Schmittenbach	<p>⁸ Die Bepflanzung entlang des Schmittenbachs ist zu erhalten und gemäss Umgebungsgestaltungskonzept vom 2. Oktober 2012 zu ergänzen.</p>
Feuchtbiotop	<p>⁹ Das Feuchtbiotop ist zu erhalten.</p>

3. Nutzungen / Nutzflächen

Grundnutzung	<p>¹ Es ist ein landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb zur Aufbereitung, zur Lagerung und zum Verkauf von gartenbaulichen Produkten zulässig.</p>
Nutzungen im Baubereich A	<p>² Die Nutzfläche im Baubereich A darf maximal 10'000 m² betragen. Davon dürfen maximal 2'800 m² als Verkaufsfläche genutzt werden. Das Verkaufssortiment hat überwiegend auf dem Betriebsareal produzierte Produkte zu umfassen. Der Verkauf von alltäglichen Gebrauchsgütern ist nicht zulässig.</p>
Spezialanlässe im Baubereich A	<p>³ Im Bereich der inneren Verkaufsflächen ist eine Cafeteria mit einer Fläche von maximal 40 m² zulässig. In den Gebäuden im Baubereich A dürfen im Laufe eines Jahres insgesamt 4 nicht betriebsbezogene private und öffentliche Spezialanlässe wie kulturelle Veranstaltungen, Hochzeiten, Bankette etc. durchgeführt werden.</p>
Wohnnutzung im Baubereich B	<p>⁴ Im Baubereich B ist Wohnen zulässig.</p>

Nutzungsmass im
Baubereich B

⁵ Die Erweiterung der Nutzfläche des bestehenden Wohngebäudes im Baubereich B darf im Sinne von Art. 24c RPG und Art. 42 RPV basierend auf dem rechtmässigen Bestand vom 1. Juli 1972 weder 30% der Nutzfläche noch 100 m² überschreiten. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

Nutzungen im
Baubereich C

⁶ Im Baubereich C sind betriebsnotwendige Nutzungen zulässig.

4. Erschliessung

Erschliessung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist ab der Aberenstrasse über die Chessibülstrasse erschlossen. Gebäude im Sinne von Ziffer 2 Abs. 5 dieser Bestimmungen sind ab dem Wendepunkt an der Chessibülstrasse zu erschliessen.

Parkierung

² Insgesamt sind 60 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Sie sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zweckmässig zusammenzufassen.

Shuttlebus

³ Für öffentliche Spezialanlässe (gemäss Ziffer 3.3) mit mehr als 200 Personen ist durch den Veranstalter zur Reduktion des Verkehrsaufkommens ein Shuttlebus-Service anzubieten.

Wendemöglichkeit

⁴ An den bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten für Lastwagen vorzusehen.

Zufahrt

⁵ Mit dem Abbruch des Gewächshauses mit Assek. Nr. 1830 ist im Baubewilligungsverfahren die Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nrn. 12500 und 12501 zu regeln und rechtlich zu sichern. Die Zufahrt zu den Grundstücken hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

5. Umwelt

Energie

¹ Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5, 2003) einzuhalten.

Wasserhaushalt

² Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Produktion zu verwenden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung ist im Trennsystem zu führen.

Empfindlichkeitsstufe

³ Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Lufthygiene

⁴ Übermässige Geruchsimmissionen (z.B. bei der Verwertung von Grüngut) sind zu vermeiden.

6. Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

¹ Sollte die Nutzung nicht mehr der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf von gartenbaulichen Produkten dienen, ist der Gestaltungsplan aufzuheben. Mit Ausnahme der Wohnbauten sind die bestehenden Bauten zurückzubauen.

Wiederherstellung
Aussenfläche

² Wenn die unter Ziffer 2.5 genannten Nutzungen der Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 2552 aufgegeben werden, sind die Bauten abzurechen und die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die Wiederherstellungspflicht ist im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken.

7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.