



Referenz-Nr.: ARE 18-1184

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

- Massgebende Unterlagen - Zonenplan 1:2'500 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. März 2018
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. März 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Stäfa möchte mit der vorliegenden Teilrevision Seeanlage Lattenberg die Grundstücke des Seeclubs, des Segelclubs sowie des Seebads Lattenberg von der kantonalen Freihaltezone in eine Erholungszone für den Wassersport umzonen. Auslöser für die Umzonung ist die Absicht des Seeclubs, sein Clubhaus mit einer Erweiterung den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Stäfa setzte mit Beschluss vom 18. Juni 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 6. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2018 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage. Mit Einreichung der Vorlage wurde festgestellt, dass die Unterlagen noch nicht vollständig den Anforderungen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) entsprechen. Am 5. September 2018 wurden die angepassten Dokumente dem Kanton in korrekter Form nachgereicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Umzonung Seeanlage Lattenberg» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen massvollen Ausbau der Wassersport-Infrastruktur im Gebiet der Seeanlage Lattenberg geschaffen. Die Überführung der Freihaltezone in eine Erholungszone für Bauten und Anlagen des Wassersports entspricht den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Seeseits der Strasse werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 5375, 5850, 6055, 10158 und 10159 von der kantonalen Freihaltezone Fk in die Erholungszone E5 umgezont (Seeanlage). Bergseits der Seestrasse wird ein Teil des langgezogenen, bisher der kantonalen



Freihaltezone Fk zugewiesenen Grundstückes Kat.-Nr. 5375 in die Erholungszone E4 umgezont (Bootstrockenplatz).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Dezember 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 18. Juni 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Stäfa (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

M. Hedler

VERSENDET AM 11. DEZ. 2018



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung
Umzonung Seeanlage Lattenberg

Anpassung Zonenplan

1:2500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

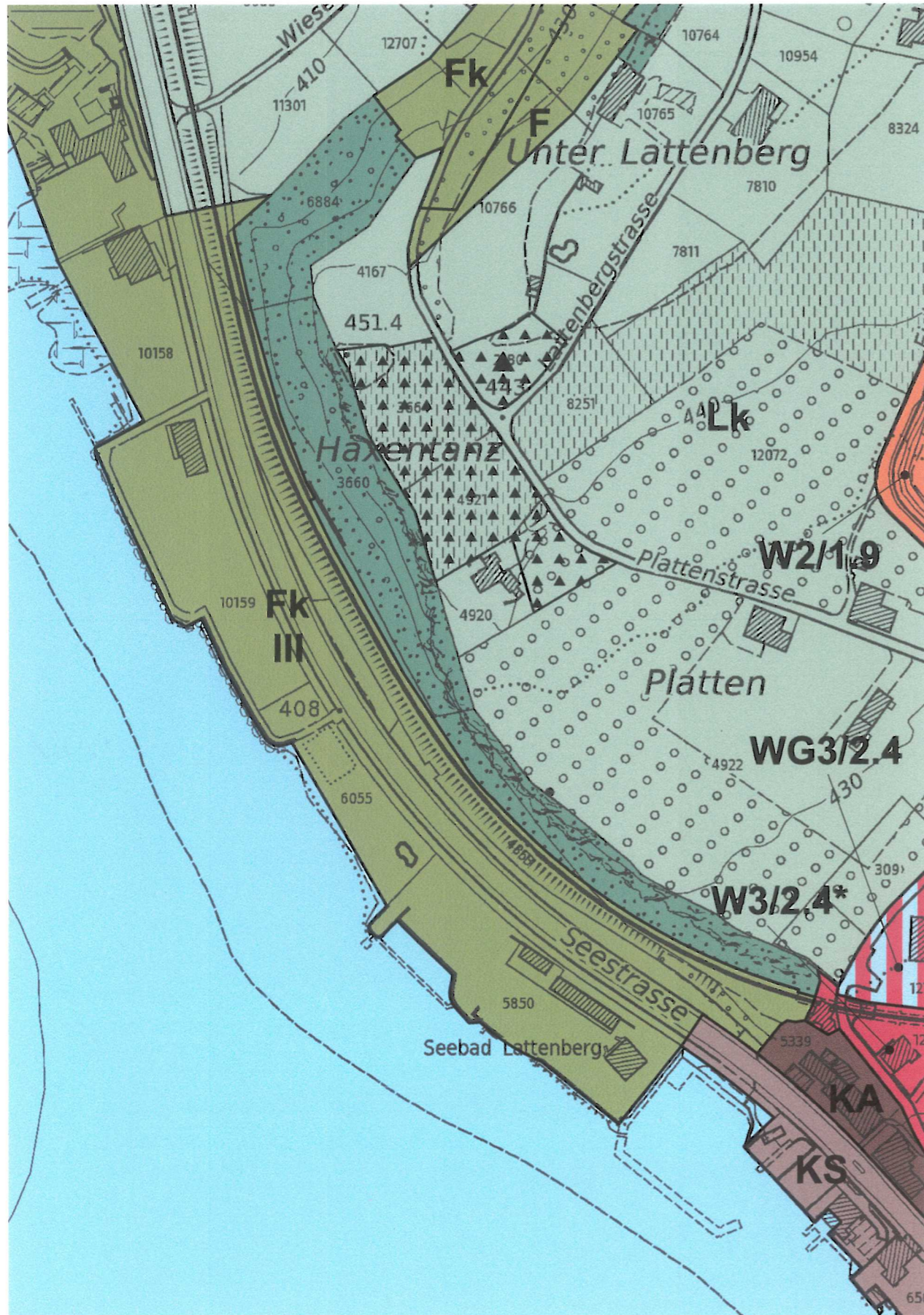
Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **11. Dez. 2018**

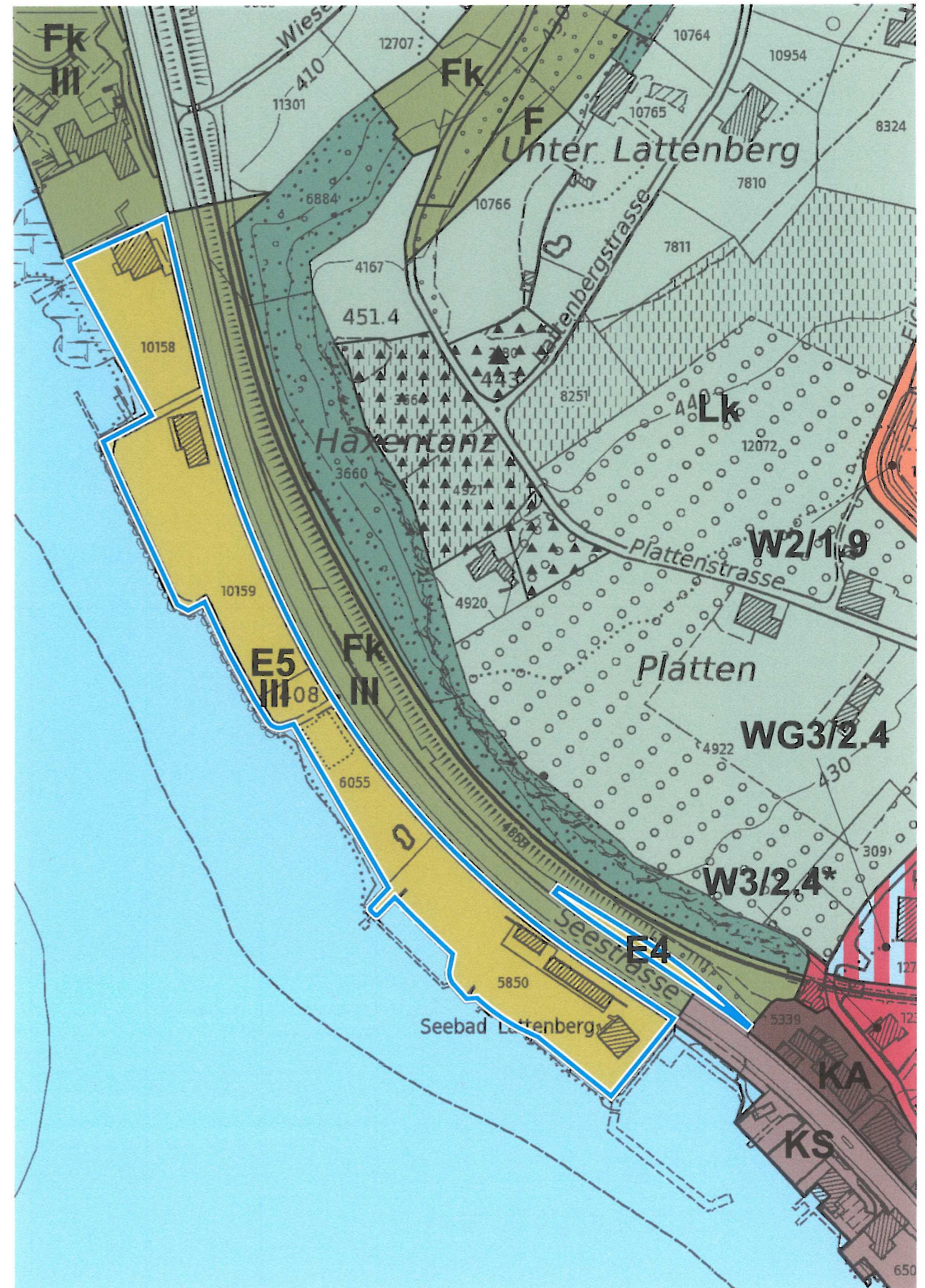
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1184118

Rechtskräftiger Zonenplan



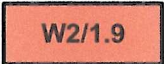
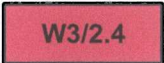





Teilrevidierter Zonenplan



Festlegungen

Kommunale Zonen


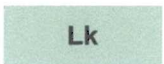



| Kommunale Zonen | | Empfindlichkeitsstufe (ES) |
|--|--|----------------------------|
|  | Kernzone | III |
|  | Kernzone | III |
|  | Wohnzone | II |
|  | Wohnzone | II |
|  | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung *Gebäudehöhe = 7.5m | III |
|  | Erholungszone • Bootstrockenplatz Lattenberg E4 (keine ES Zuordnung) • Seeanlage Lattenberg E5 (ES III für den gesamten Perimeter) | * |
|  | kommunale Freihaltezone | * |

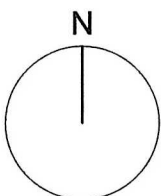
* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Überlagernde Festlegungen

| | |
|---|-----------------|
|  | Aussichtsschutz |
|---|-----------------|

Informationsinhalte

| | | |
|---|-------------------------------|-----|
|  | kantonale Freihaltezone | * |
|  | kantonale Landwirtschaftszone | III |
|  | Wald | |
|  | Gewässer | |
|  | beantragte Festlegungen | |



Druckdatum: 30.8.2018

Grundlagedaten
Übersichtsplan: Gerros AG von 4.3.2017
Nutzungsplanung: Suter • von Känel • Wild • AG

0 50 100 250 m



Teilrevision Nutzungsplanung

Definition neue Zonen

1:2000 / 1:1000

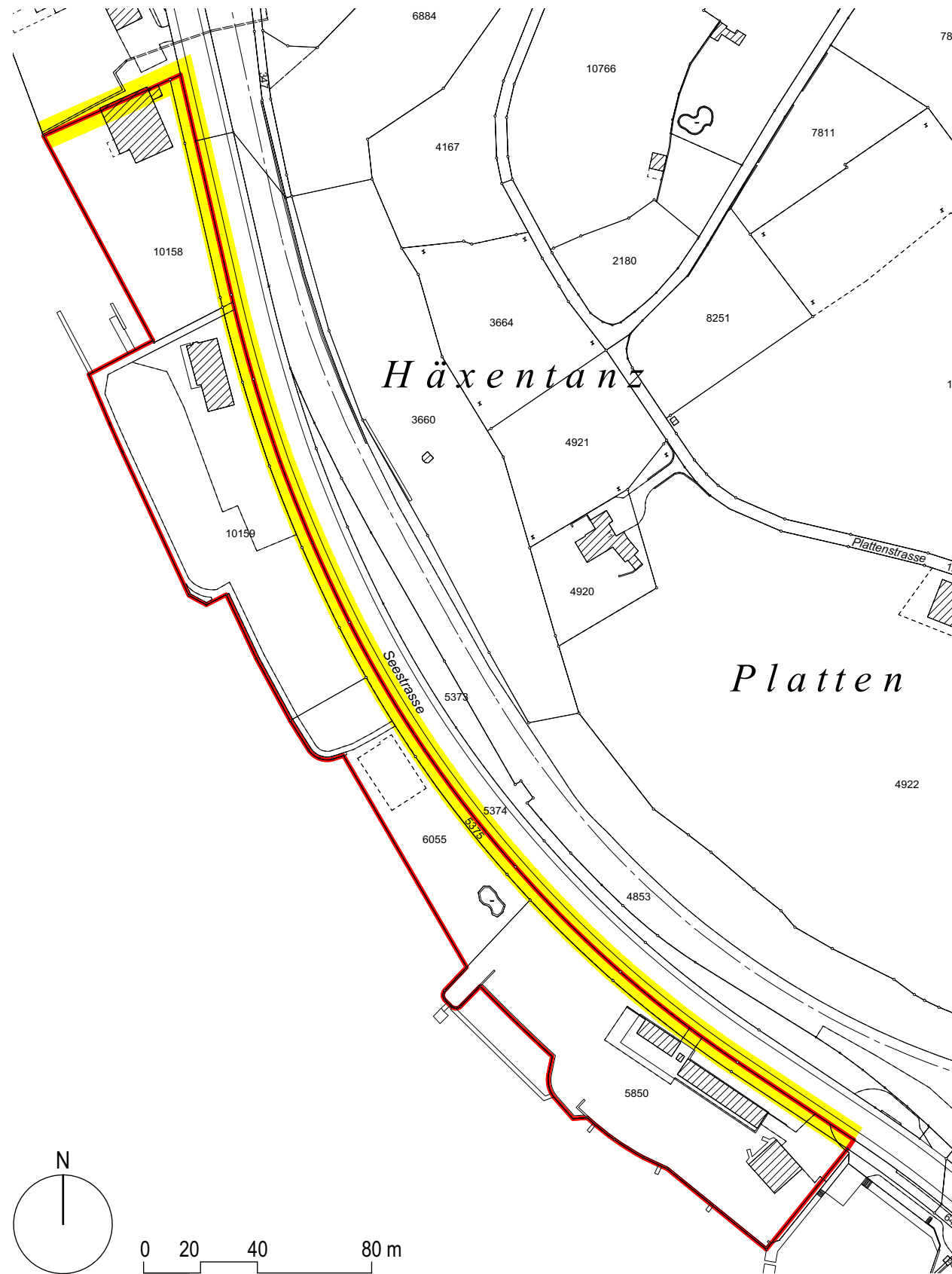
Umzonung Seeanlage Lattenberg

 definierte Zonengrenzen

 zu definierende Zonengrenzen

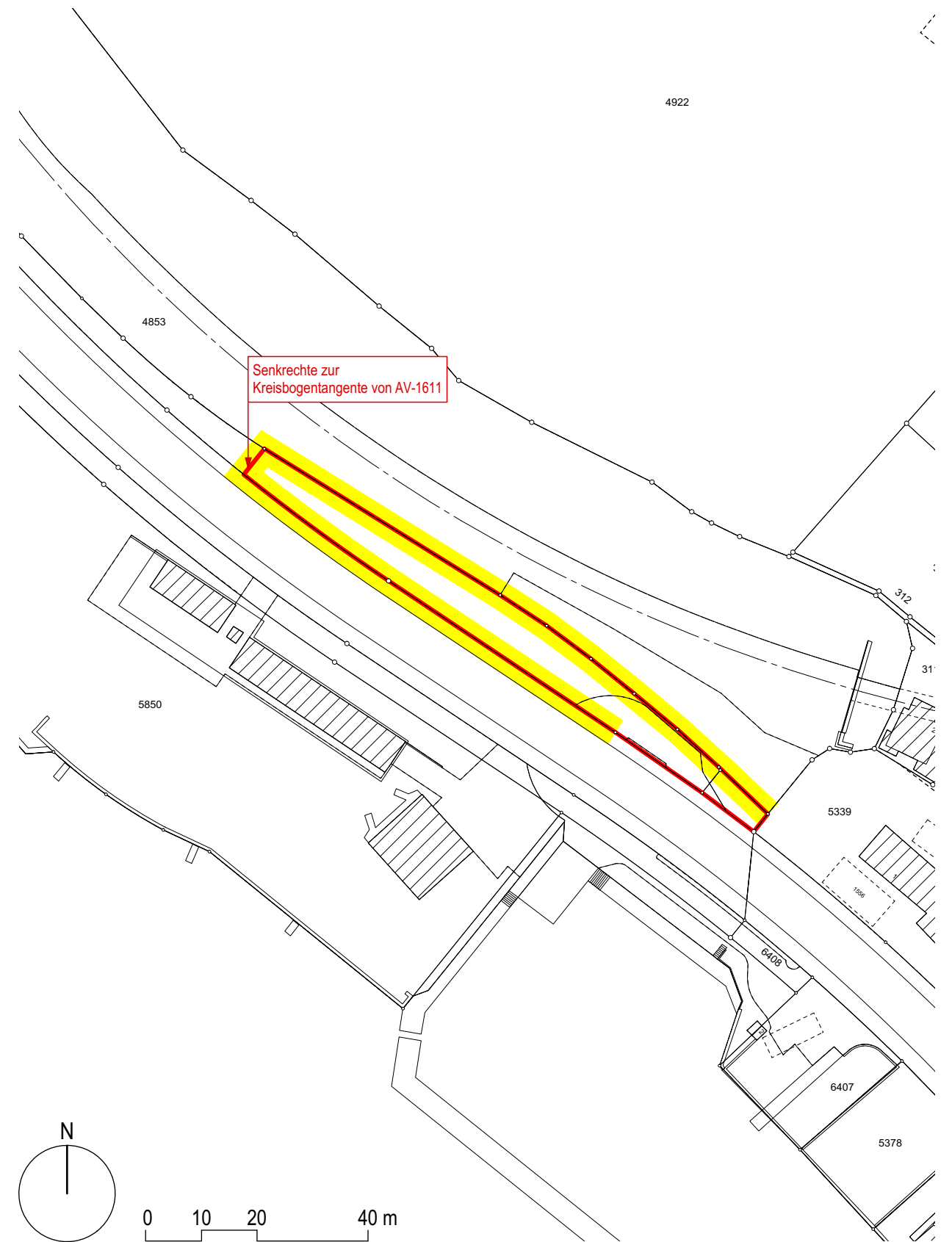
Umzonung 1:2000

Bisher: kantonale Freihaltezone Fk
Neu: Erholungszone E5



Umzonung 1:1000

Bisher: kantonale Freihaltezone Fk
Neu: Erholungszone E4





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung
Umzonung Seeanlage Lattenberg

Anpassung Bau- und Zonenordnung (Auszug)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **11. Dez. 2018**

Für die Baudirektion

BDV Nr: *1184118*

2.6 Erholungszonen

Art. 21^{bis}

Grundmasse, Nutzweise

- 1 In der Erholungszone E1 ist ein Grundabstand von 4 m und eine höchste Höhe von 12 m einzuhalten. Zulässig sind Sport- und Mehrzweckhallen.
- 2 In der Erholungszone E2 sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:
 - a. Gebäudehöhe: max. 2.4 m
 - b. Höchste Höhe: max. 3.4 m
 - c. Überbauungsziffer: max. 8 %, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Grundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.
- 3 In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.
- 4 In der Erholungszone E4 **Kehlhof** sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig. **In der Erholungszone E4 Lattenberg sind nur Bootstrockenplätze zulässig.**
- 5 **In der Erholungszone E5 sind Bauten und Anlagen für den Wassersport (Seebad, Seeclub, Segelclub, Liegewiese, Parkierung etc.) zulässig. Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:**
 - a. **Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung unter Berücksichtigung der für den Charakter des Seeuferbereichs wesentlichen Höhen, Längen und Abstände der Bauten sowie Durchblicke zum See.**
 - b. **Ortsbildverträglicher Lärmschutz (soweit erforderlich) an der Seestrasse mit Durchblicken zum See.**
 - c. **Sicherstellung der für die jeweilige Wassersportnutzung erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.**



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung Umzonung Seeanlage Lattenberg

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



| | | |
|--------|---|----|
| Inhalt | | |
| | 1. Einleitung | 3 |
| | 1.1 Ausgangslage | 3 |
| | 1.2 Gebietsbeschreibung | 4 |
| | 1.3 Ablauf der Teilrevision | 5 |
| | 1.4 Grundlagen | 5 |
| | 2. Übergeordnete Vorgaben | 6 |
| | 2.1 Kantonale Planungsinstrumente | 6 |
| | 2.2 Regionale Planungsinstrumente | 10 |
| | 2.3 Kommunale Planungsinstrumente | 12 |
| | 3. Anpassung Zonenplan | 13 |
| | 3.1 Umzonungen | 13 |
| | 3.2 Kommentar zu den Umzonungen | 15 |
| | 4. Anpassung Bau- und Zonenordnung | 16 |
| | 4.1 Festlegungen | 16 |
| | 4.2 Kommentar zu den Festlegungen in der Erholungszone E4 | 17 |
| | 4.3 Kommentar zu den Festlegungen in der Erholungszone E5 | 17 |
| | 5. Auswirkungen | 20 |
| | 5.1 Planungsrecht | 20 |
| | 5.2 Umwelt | 22 |
| | 5.3 Erschliessung | 27 |
| | 5.4 Fazit | 29 |
| | 5.5 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren | 30 |
| | 6. Mitwirkung | 32 |
| | 6.1 Kantonale Vorprüfung | 32 |
| | 6.2 Anhörung | 34 |
| | 6.3 Öffentliche Auflage | 34 |
| | 6.4 Festsetzung und Genehmigung | 35 |
| | Anhang: Fotodokumentation | 37 |

Auftraggeberin

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Erweiterung Clubhaus als
Auslöser

Der Gemeinderat Stäfa will die Grundstücke des Seeclubs, des Segelclubs sowie des Seebads Lattenberg von der Freihaltezone in eine Erholungszone für den Wassersport umzonen. Auslöser für diese Bestrebung ist die Absicht des Seeclubs, sein Clubhaus mit einer Erweiterung den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Die nach Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) ausserhalb der Bauzone möglichen baulichen Erweiterungen sind bereits ausgeschöpft. Zur Sicherung eines zweckmässigen Entwicklungsspielraumes ist mit einer Erholungszone die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Die Umzonung der Seeanlage besteht aus zwei Teilen:

- Seeseits der Seestrasse die schon lange für seebezogene Freizeitaktivitäten (Segeln, Rudern, Baden etc.) genutzten Grundstücke Kat.-Nrn. 5375, 10158, 10159, 6055 und 5850. Alle diese Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Stäfa. Die Grundstücke des Seeclubs (Kat.-Nr. 10158) und des Segelclubs (Kat.-Nr. 10159) sind im Baurecht an die jeweiligen Clubs abgegeben.
- Bergseits der Seestrasse ein Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 5373. Diese Fläche dient seit Längerem als Bootstro-ckenplatz.

Ablösung der kantonalen
Freihaltezone

Mit der geplanten Zuweisung der Seeanlage zur Erholungszone sind die entsprechenden Gebiete aus der kantonalen Freihaltezone zu entlassen. Diese Entlassung liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde und wird in einem separaten Verfahren durch den Kanton bearbeitet.

Regionaler Richtplan

Die beiden geplanten Umzonungen sind nur mit einem entsprechenden Eintrag im regionalen Richtplan (Besonderes Erholungsgebiet) möglich. Die Grundlage dafür wurde am 15. Juni 2017 mit der Verabschiedung der Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplanes durch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP geschaffen. Die revidierte Richtplanung wurde am 11.9.2017 dem Kanton zur Prüfung eingereicht. Die Festsetzung durch den Regierungsrat ist noch offen und wird 2018 erwartet. Der regionale Eintrag für den Bootstro-ckenplatz Lattenberg erfolgte bereits im Jahre 2011 mit Regierungsratsbeschluss Nr. 113/2011.

Teilrevision der Nutzungsplanung

Für die Umzonung der Seeanlage ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen. Dies erfordert Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung. Die Teilrevisionsvorlage ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

1.2 Gebietsbeschreibung

Bereich Seeclub

Im rund 80 m langen nördlichen Bereich (Kat.-Nr. 10158) befinden sich insbesondere folgende Einrichtungen:

- Boots- und Clubhaus Seeclub Stäfa
- Einwasserungsstelle
- Zwei Sitzplätze mit fixen Tischen und Bänken
- Spielwiese

Die gesamte Anlage ist eingezäunt und gilt als privat.

Bereich Segelclub und Allgemeinflächen

Im rund 155 m langen mittleren Bereich (Kat.-Nr. 10159, Teil Kat.-Nr. 6055) befinden sich insbesondere folgende Einrichtungen:

- Bootshaus Segelclub Stäfa
- Befestigte Stichzufahrt mit Einwasserungsstelle
- Trockenbootsplatz
- Allgemein zugängliche Spiel- und Liegewiese mit Seeuferweg, Sitzgelegenheiten und Grillplätzen

Die Anlage des Segelclubs ist eingezäunt und gilt als privat. Die Allgemeinflächen sind frei zugänglich.

Bereich Seebad

Im rund 225 m langen südlichen Bereich (Teil Kat.-Nr. 6055, Kat.-Nr. 10159) befinden sich folgende Einrichtungen, die zur Ausstattung des Seebades gehören:

- Betriebsgebäude Seebad mit Garderoben, Restauration und Betriebsräumen
- Beachvolleyball-Spielfeld
- Seeschwimmbecken
- Planschbecken
- Spielgeräte
- Spiel- und Liegewiesen
- Sitzgelegenheiten und Grillplätze

Die gesamte Anlage ist eingezäunt und ist zu Betriebszeiten im Sommer gegen Eintrittsgebühr zugänglich. Im Winter ist die Anlage offen.

1.3 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Erarbeitung Revisionsentwurf (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beschluss öffentliche Auflage im Hochbauausschuss (26.09.2017)
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung (03.10.2017)
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPP (13.10. – 13.12.2017), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden, da keine Einwendungen eingegangen sind
- Auswertung der Vorprüfung und Besprechung der Vorprüfung mit dem Gebietsbetreuer des ARE
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat
- Gemeindeversammlung (Juni 2018)
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen werden verwendet:

Übergeordnete Grundlagen

- Kantonaler Richtplan
- Regio-ROK, 24.04.2015
- Regionaler Richtplan Pfannenstil
- Planungs- und Baugesetz (PBG), Fassung bis 28.02.2017
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung, genehmigt 05.03.2010
- Zonenplan, genehmigt 05.03.2010, inkl. festgesetzte Nachführungen, Stand 12.06.2017

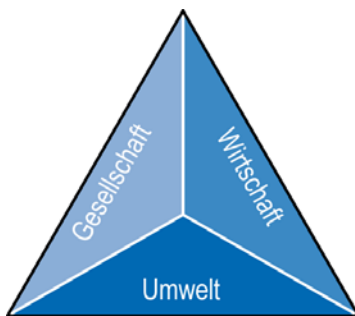
Weitere Grundlagen

- Leitbild Zürichsee 2050, Amt für Raumentwicklung, April 2013
- Planen und Bauen am Zürichseeufer, Synthese Workshopverfahren, Amt für Raumentwicklung, 04.02.2015

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonale Planungsinstrumente

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume und die angestrebte Raumordnung definiert. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Stäfa ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

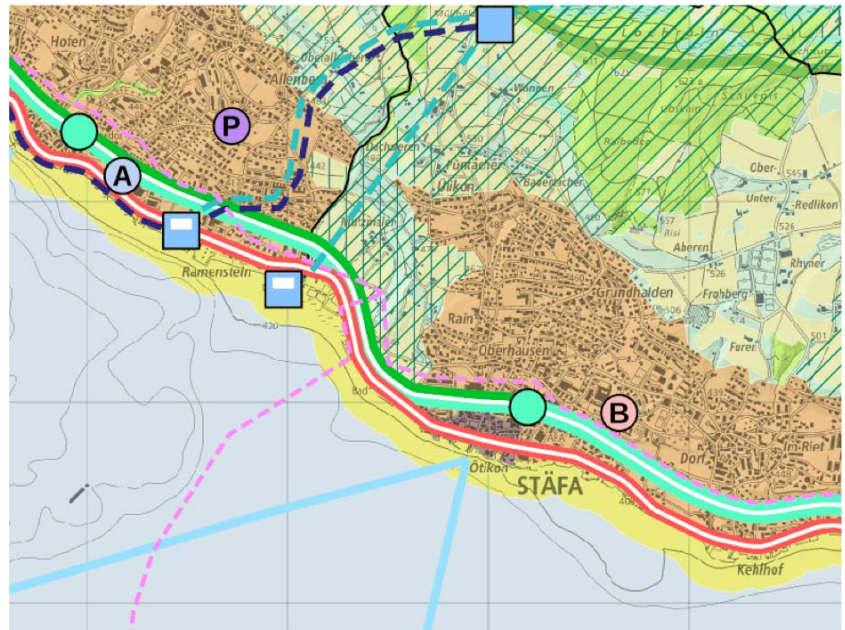
Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

Gemäss der Richtplankarte liegt das von der Teilrevision betroffene Gebiet Seeufer Lattenberg ausserhalb des Siedlungsgebietes im Erholungsgebiet. Die Seestrasse (Kantonsstrasse) grenzt dieses vom Freihalte- und Landschaftsförderungsgebiet Lattenberg/Mutzmalen ab.

Ausschnitt Richtplankarte
(Quelle: GIS-ZH)



Planungs- und Baugesetz

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Zweck und Rechtswirkungen der Freihalte- und Erholungszone festgelegt:

§ 61 PBG: Als Freihaltezone oder Erholungszone sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzone dienen.

§ 62 PBG: Für Bauten und Anlagen, für die Rechte der Grundeigentümer, für den Rückgriff auf andere Gemeinden und für das Zugrecht der Gemeinden gelten hinsichtlich Inhalt und Verfahren die gleichen Bestimmungen wie bei übergeordneten Freihaltezone. In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

Leitbild Zürichsee 2050

Die Baudirektion hat in Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektion, den Planungsregionen und den Seegemeinden das Leitbild "Zürichsee 2050" erarbeitet. Es enthält Leitsätze und Ziele zu fünf Themenbereichen:

- **Wohnen und Arbeiten am Zürichsee – durchmisch:**
Der Zürichseeraum bietet vielfältige Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für verschiedene Alters- und Einkommenssegmente. Die historischen Hinterlassenschaften des Kulturrums Zürichsee sind erhalten und werden in die weitere räumliche Entwicklung einbezogen.
- **Ökologie am Zürichsee – naturnah:**
Am Zürichsee sind mehr naturnahe Uferlebensräume vorhanden als noch vor dem Jahr 2010.
- **Erholen am Zürichsee – öffentlich:**
Bedeutende Teile des Seeufers sind zugänglich für die Bevölkerung. Öffentliche Frei- und Grünräume prägen das Bild des Ufers.
- **Verbinden am Zürichsee – erreichbar:**
Attraktive ÖV-Verbindungen sowie ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz verbinden die Wohn-, Arbeits- und Erholungsräume.
- **Ver- und Entsorgen am Zürichsee – höchstwertig:**
Das Seewasser ist von höchster Qualität und übernimmt eine wichtige Funktion in der Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

Im Bereich Seeufer Lattenberg sind insbesondere die Schwerpunkte Erholungsnutzung, Flachwasser und Ufervegetation von Bedeutung.



Ausschnitt Zielbild Zürichsee 2050 (Quelle: ARE) / Seeufer Lattenberg rot umrandet

Planen und Bauen am Zürichseeufer

Die Baudirektion hat in einem Workshopverfahren die Synthese "Planen und Bauen am Zürichseeufer" erarbeitet. Diese bildet die konzeptionelle Grundlage für die Ablösung der Konzessionsrichtlinien durch eine neue Rechtsgrundlage für die Uferbereiche von Seen. Es enthält Regelungsmöglichkeiten für die Bebauung dieser Uferbereiche anhand der drei Prinzipien Uferstrasse, Parkstrasse und Ortsdurchfahrt.

Gestützt auf diese Grundlage hat die Baudirektion am 28. April 2017 eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes mit einem neuen § 67a PBG in die Vernehmlassung gegeben. Dieses Verfahren ist pendent.

Wortlaut vorgeschlagener § 67a PBG

§ 67a Uferbereiche von Seen

¹ Für das Bauzonengebiet im Uferbereich von Seen sind in der Bau- und Zonenordnung nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung zu treffen.

² Mit Rücksicht auf die besondere Lage und die gewachsene bauliche Gliederung regeln die ergänzenden Festlegungen:

- a. Baubereiche,
- b. Stellung und Erscheinung von Gebäuden,
- c. Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe und Fassadenhöhe,
- d. die weiteren Bauten und Anlagen sowie den Umschwung.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

¹ Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens drei Jahre ab rechtskräftiger Festsetzung des regionalen Richtplans an.

² Bis zur Rechtskraft von ergänzenden Festlegungen im Uferbereich von Seen dürfen im Uferbereich keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden, welche die Planung nachteilig beeinflussen.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat Stäfa hat sich in seiner Stellungnahme vom 30. August 2017 zur Änderung geäussert. Er beurteilt den vorgeschlagenen Detaillierungsgrad der Seeuferplanung kritisch, begrüsst hingegen die Grundsätze zum Planen und Bauen am Zürichseeufer. Zusammenfassend beantragt er:

- Abschliessende Regelung der erhöhten Anforderungen auf Stufe PBG und Verzicht auf einen Ergänzungsplan mit detaillierten Regelungen
- Aufzeigen des Umganges mit den gegensätzlichen Themen Lärmschutz und Durchblick zum See
- Verlängerung der Übergangsfrist

Die vorliegende Umzonung Seeufer Lattenberg mit den zugehörigen Zonenvorschriften entspricht dieser Haltung des Gemeinderates.

2.2 Regionale Planungsinstrumente

Zielbild Regio-ROK

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Im Regio-ROK ist der Lattenberg bis zum See als „siedlungsorientierter Freiraum“ dargestellt, der zugleich einen Siedlungstrenngürtel zwischen Männedorf und Stäfa bildet. Das Seeufer ist durchgehend mit der Signatur „Aufwertung Erholung/Ökologie“ bezeichnet.

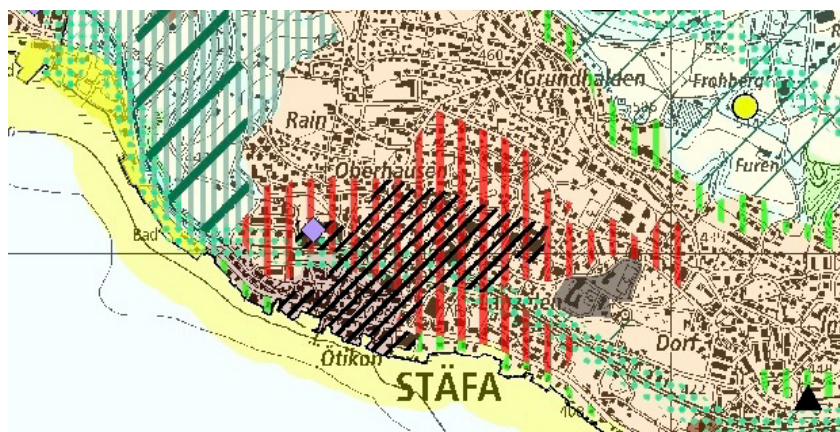
Ausschnitt Regio-ROK
 (Quelle: ZPP)



Regionaler Richtplan Pfannenstil

Am 15. Juni 2017 hat die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Pfannenstil den gesamthaft überarbeiteten Regionalen Richtplan einstimmig angenommen.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPP)



Die Karte Siedlung und Landschaft enthält zum Seeufer Lattenberg folgende sich überschneidende Festlegungen:

- Erholungsgebiet (gelb)
- Vernetzungskorridor (grün punktiert)

Im Richtplantext sind für den Bereich des Seeufers Lattenberg auf dem Gemeindegebiet von Stäfa insgesamt fünf Einträge verzeichnet:

- Besondere Erholungsgebiete für den Bootstrockenplatz bergseits der Seestrasse [E13], das Strandbad Lattenberg [E18] und die Wassersportanlage [E19]. Diese von den Umzonungen betroffenen Gebiete werden seit langem zum Baden, Segeln und Rudern genutzt.
- Allgemeine Erholungsgebiete, die sich von der Gemeindegrenze Männedorf [E15] bis zur Fischzuchtanlage [E17] erstrecken und von den Umzonungen nicht tangiert werden.

Ausschnitt Richtplantext (Quelle: ZPP)

| Nr. | Gemeinde | Gebiet | Funktion / Koordinationshinweis |
|-----|----------|---|---|
| E13 | Stäfa | Bootstrockenplatz See-strasse | Besonderes Erholungsgebiet für Bootstrockenplätze |
| E15 | Stäfa | Seeuferabschnitt Gemeindegrenze Männedorf/Strandbad | Allgemeines Erholungsgebiet Koordinationshinweis: Berücksichtigung Flachwasser und Ufervegetation |
| E17 | Stäfa | Seeuferabschnitt südlicher Teil Lattenberg | Allgemeines Erholungsgebiet Koordinationshinweis: Berücksichtigung Flachwasser und Ufervegetation |
| E18 | Stäfa | Strandbad | Besonderes Erholungsgebiet Badesport (mit Verpflegungseinrichtung) Koordinationshinweis: Berücksichtigung Flachwasser |
| E19 | Stäfa | Wassersportanlage | Besonderes Erholungsgebiet für Wassersport (mit Verpflegungseinrichtung) Koordinationshinweis: Berücksichtigung Flachwasser und Ufervegetation |

Karte zum Richtplantext (Quelle: ZPP)



Berücksichtigung der Koordinationshinweise zur Ufervegetation und zum Flachwasser

Der regionale Richtplan macht bezüglich der Flachwasser- und Ufervegetation einen Koordinationshinweis. Damit wird auf die auf die Schwerpunkte Flachwasser, bestehende Ufervegetation gemäss Leitbild Zürichsee 2050 bzw. vorhandenen Planungen hingewiesen (siehe S. 8 des vorliegenden Berichtes). Für die Seeanlage Lattenberg besteht zudem der Schwerpunkt Aufwertung für Erholungsnutzung.

Der bereits langjährig bestehende Erholungsbetrieb steht gemäss Vorprüfungsbericht des ARE nicht in Widerspruch mit den ökologischen Zielen für den Flachwasserbereich.

Den bestehenden Anforderungen gemäss Naturschutzinventar und zur Ökologie muss im Bereich der Erholungszone am Seeufer grundsätzlich entsprochen werden. Dem Koordinationshinweis wird Rechnung getragen.

2.3 Kommunale Planungsinstrumente

Nutzungsplanung

Der Zonenplan wird im Kapitel 4 und die Bau- und Zonenordnung im Kapitel 5 abgehandelt. Die Kernzonenpläne werden von der Teilrevision bzw. der Umzonung nicht tangiert.

Kommunaler Verkehrsplan

Der kommunale Verkehrsplan von 1997 enthält abgesehen von der bestehenden Parkierung im öffentlichen Interesse keine Festlegungen für das von der Teilrevision betroffene Gebiet Seeufer Lattenberg. Er ist nicht Bestandteil der Teilrevision.

Naturschutzinventar

Im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind innerhalb der Seeanlage total 44 Einzelbäume und Baumgruppen in zwölf Baumarten bezeichnet. Ausserhalb des Umzonungsgebietes grenzen auf beiden Seiten des Einwasserungssteges die grössten Schilfbestände der Gemeinde an das Grundstück des Seoclubs an.

Gemäss den Schutzziele sind die Bäume und der Schilfbestand zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.














3. Anpassung Zonenplan

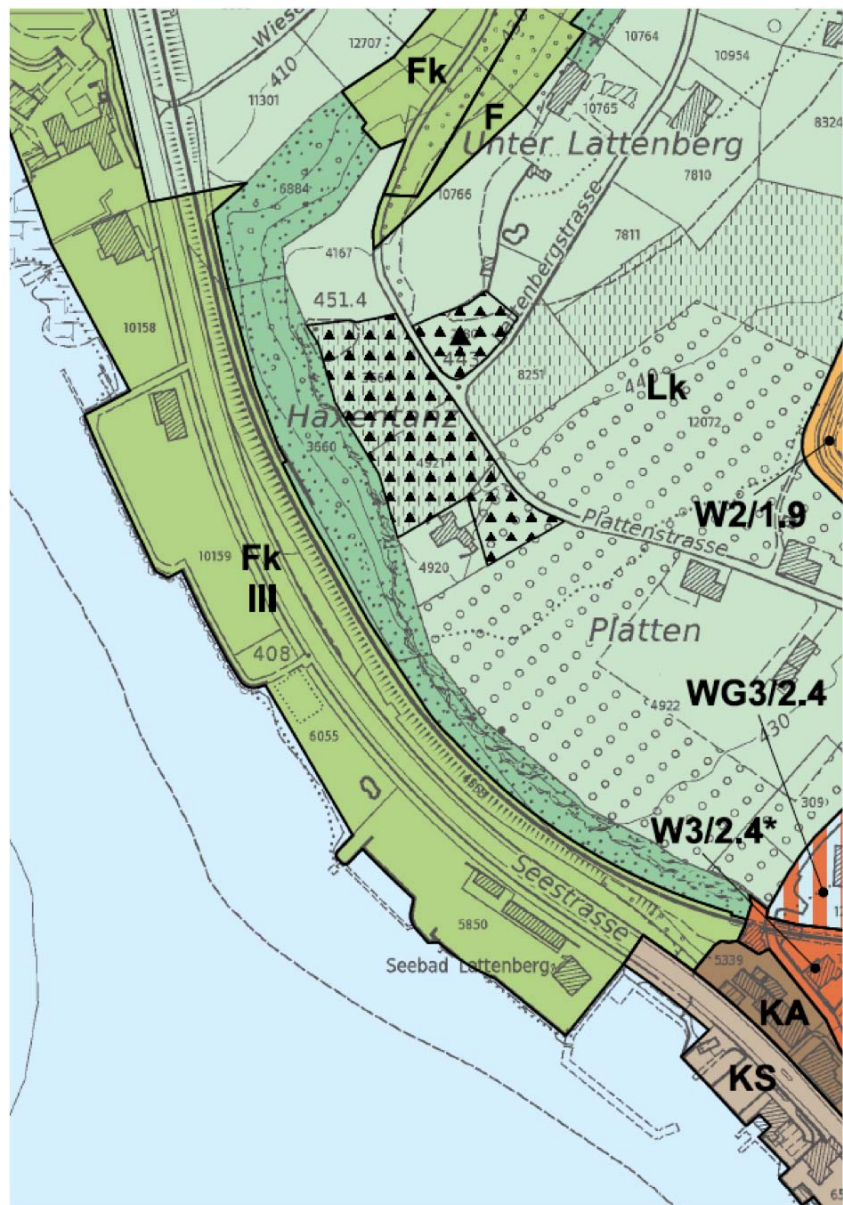
3.1 Umzonungen

Seeseits der Seestrasse werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 5375, 5850, 6055, 10158 und 10159 von der kantonalen Freihaltezone in die Erholungszone E5 umgezont (Seeanlage Lattenberg).

Bergseits der Seestrasse wird ein Teil des langgezogenen, bisher der kantonalen Freihaltezone zugewiesenen Grundstückes Kat.-Nr. 5375 in die Erholungszone E4 umgezont (Bootstrockenplatz Lattenberg).

Rechtskräftiger Zonenplan
 (Hinweis: die im rechtskräftigen Zonenplan F_ü genannte kantonale Freihaltezone wird aufgrund der Verordnung zur Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als Fk bezeichnet (ebenso Lk statt Lü))

| Kommunale Zonen | |
|---|---|
|  | KA Kernzone |
|  | KS Kernzone |
|  | W2/1.9 Wohnzone |
|  | W3/2.4 Wohnzone |
|  | WG3/2.4* Wohnzone mit Gewerbeerleichterung *Gebäudehöhe = 7.5m |
|  | F kommunale Freihaltezone |
| Überlagernde Festlegungen | |
|  | Aussichtsschutz |
| Überkommunale Zonen | |
|  | Fk kantonale Freihaltezone |
|  | Lk kantonale Landwirtschaftszone |
| Informationsinhalte | |
|  | Wald |
|  | Gewässer |



Angepasster Zonenplan

Kommunale Zonen

| | |
|-----------------|---|
| KA | Kernzone |
| KS | Kernzone |
| W2/1.9 | Wohnzone |
| W3/2.4 | Wohnzone |
| WG3/2.4* | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung *Gebäudehöhe = 7.5m |
| F | kommunale Freihaltezone |
| E | Erholungszone • Bootstrockenplatz Lattenberg E4 • Seeanlage Lattenberg E5 |

Überlagernde Festlegungen

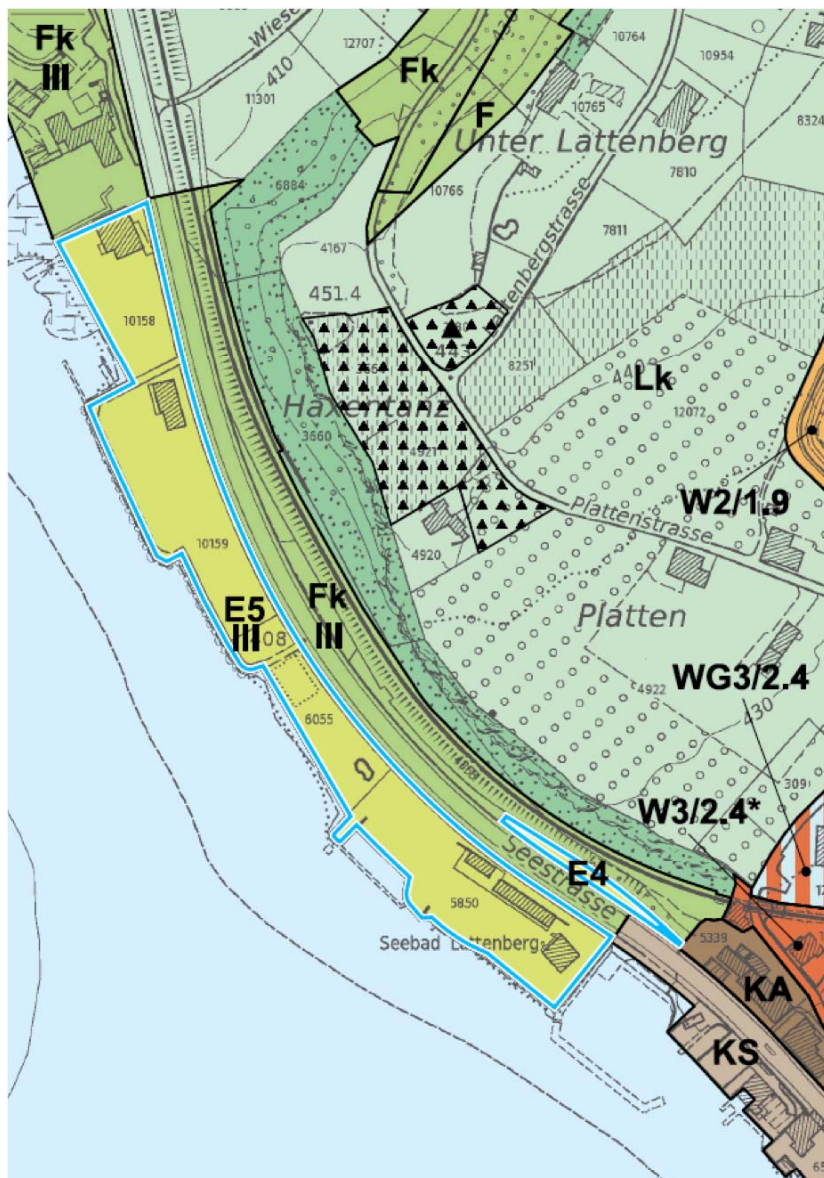
| | |
|--|-----------------|
| | Aussichtsschutz |
|--|-----------------|

Überkommunale Zonen

| | |
|-----------|-------------------------------|
| Fk | kantonale Freihaltezone |
| Lk | kantonale Landwirtschaftszone |

Informationsinhalte

| | |
|--|-------------------------|
| | Wald |
| | Gewässer |
| | beantragte Festlegungen |



Hinweis zur VDNP / Darstellung

Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen ist der Grundzonenplan im Massstab 1:5000 zu halten (§ 6 Abs. 1 VDNP). Dies ist beim Zonenplan für die ganze Gemeinde Stäfa der Fall. Im ausschnittsweise gedruckten Zonenplan für die vorliegende Umzonung der Seeanlage Lattenberg wird der Massstab 1:2500 verwendet. Dies erfolgt im Interesse der Benutzerfreundlichkeit und Lesbarkeit, weil sonst die kleine Zone E4 Lattenberg kaum erkennbar ist (§ 6 Abs. 2 VDNP).

Bahnareal

Im ÖREB-Kataster (maps.zh.ch) ist das Bahnareal zwischen den Siedlungsgebieten von Männedorf und Stäfa mit orientierender Wirkung bereits weiss dargestellt. Eine formelle Zonenplanänderung hat aber bisher nicht stattgefunden. In Absprache mit Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer im Amt für Raumentwicklung, wird der rechtskräftige Zustand ohne weisse Flächen dargestellt. Die Umwandlung in das Bahnareal erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

3.2 Kommentar zu den Umzonungen

Empfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden gemäss BZO Art. 1 Abs. 3 für die Erholungszonen im Zonenplan festgelegt.

Die Nutzung als Bootstrockenplatz im Bereich der Erholungszone E4 Lattenberg ist nicht lärmempfindlich. Es besteht kein Lärmschutzbedürfnis. Auf die ES-Zuordnung wird verzichtet. Weil die Differenzierung der ES-Zuordnung gemäss BZO Art. 1 Abs. 3 im Zonenplan festgelegt ist, betrifft die Teilrevision die Erholungszone E4 Kehlhof nicht.

Der Erholungszone E5 Seeanlage Lattenberg wird die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit wird die bisherige, bereits in der kantonalen Freihaltezone festgelegte Empfindlichkeitsstufe übernommen. Die ES III gilt für den gesamten Perimeter der Zone E5.

Bootstrockenplatz bergseits der Seestrasse

Bergseits der Seestrasse bestehen seit langem Kiesflächen mit Abstellmöglichkeiten. Diese werden im Winterhalbjahr im Einklang mit der Festlegung im regionalen Richtplan als Bootstrockenplatz und im Sommer auch als Parkplatz für die Erholungssuchenden genutzt. Diese grösstenteils im Strassenabstandsbereich liegenden Flächen werden der Erholungszone E4 Lattenberg zugewiesen. Sie können nicht überbaut werden, was in der Bau- und Zonenordnung verbindlich festgelegt wird.

Parkierung seeseits der Seestrasse

Die schmale, langgezogene Parzelle Kat.-Nr. 5375 zwischen der Seestrasse und der Seeanlage wird von den Erholungssuchenden für die Parkierung beansprucht. Diese weitgehend bekiesten Parkierungsflächen sind unverzichtbare Bestandteile der Seeanlage und werden in die Erholungszone E5 Seeanlage Lattenberg einbezogen. Der östlichste Teil dieses Grundstückes (beim Hafen) liegt in der Kernzone KS und ist von der Umzonung nicht betroffen.

Nördliche Zonengrenze

Das bestehende Bootshaus des Seeclubs ragt nordseitig um rund einen Meter über die Stützmauer in das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 13443 (Fischzuchtanlage) hinein.

Der Verlauf der neuen Zonengrenze zwischen der bisherigen Freihaltezone und der Erholungszone E5 Seeanlage Lattenberg folgt der Grundstücksgrenze im Bereich die Stützmauer und nicht der Gebäudeauskragung.



4. Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1 Festlegungen

Grundmasse, Nutzweise

Absätze 1-3
(unverändert, nicht Bestandteil der
Teilrevision)

In Art. 21^{bis} BZO werden die Nutzungs- und Massvorschriften für die Erholungszonen wie folgt ergänzt:

- 1 In der Erholungszone E1 ist ein Grundabstand von 4 m und eine höchste Höhe von 12 m einzuhalten. Zulässig sind Sport- und Mehrzweckhallen.
- 2 In der Erholungszone E2 sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:
 - a. Gebäudehöhe: max. 2,4 m
 - b. Höchste Höhe: max. 3,4 m
 - c. Überbauungsziffer: max. 8 %, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Grundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.
- 3 In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.
- 4 In der Erholungszone E4 *Kehlhof* sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig. *In der Erholungszone E4 Lattenberg sind nur Bootstrockenplätze zulässig.*
5. *In der Erholungszone E5 sind Bauten und Anlagen für den Wassersport (Seebad, Seeclub, Segelclub, Liegewiese, Parkierung etc.) zulässig. Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:*
 - a. *Besonders gute bauliche und landschaftliche Einordnung und Gestaltung unter Berücksichtigung der für den Charakter des Seeuferbereiches wesentlichen Höhen, Längen und Abstände der Bauten sowie Durchblicke zum See.*
 - b. *Ortsbildverträglicher Lärmschutz (soweit erforderlich) an der Seestrasse mit Durchblicken zum See.*
 - c. *Sicherstellung der für die jeweilige Wassersportnutzung erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.*

Absatz 4 (Ergänzung in *Kursivschrift*)

Neuer Absatz 5 (*Kursivschrift*)

4.2 Kommentar zu den Festlegungen in der Erholungszone E4

Keine Bauten zulässig

Den Zonentyp der Erholungszone E4 gibt es bereits heute. Er umfasst den bestehenden Bootstroddenplatz beim Kehlhof.

Der Bootstroddenplatz an der Seestrasse im Bereich der Seeanlage Lattenberg wird ebenfalls der Zone E4 zugewiesen. Im Gegensatz zum Kehlhof sind jedoch in der Seeanlage Lattenberg keine Bauten und Anlagen zulässig, zumal die Einzonenungsfläche grösstenteils innerhalb des Strassenabstandsgebietes liegt. Zudem soll der heutige Charakter der Freihaltezone beibehalten werden. Dies wird in Art. 21^{bis} BZO Abs. 4 entsprechend differenziert.

Damit handelt es sich bei der Erholungszone E4 Lattenberg um eine Zone mit gleicher Nutzweise wie die Erholungszone E4 Kehlhof, baurechtlich gelten jedoch andere Regeln.

4.3 Kommentar zu den Festlegungen in der Erholungszone E5

Verzicht auf Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Darunter fallen im Wesentlichen der Strassen- und Wegabstand von 6 m bzw. 3.5 m (§ 265 PBG), der Grenzabstand von 3.5 m (§ 270 PBG), die (theoretische!) Gebäudehöhe von 25 m (§ 278 PBG), die offene Überbauung (§ 286 PBG) sowie der Gewässerraum (§ 41b GschV).

Hauptziel

Hauptziel ist es, flexibel auf die je nach Erholungsnutzung unterschiedlichen baulichen Bedürfnisse reagieren zu können. Gebäudelängen, Gebäudehöhen und Bebauungsdichten werden daher nicht festgelegt. Massslatten sollen nicht quantitative Grundmasse sein, die sich im konkreten Einzelfall als ungeeignet herausstellen könnten, sondern qualitative Vorgaben. Aus demselben Grund wird auf eine Festlegung von Baubereichen verzichtet, wie dies der vernehmlassungsweise postulierte Entwurf des § 67a PBG vorsieht.

Uferstreifen / Gewässerraum

Der Uferstreifen bzw. künftige Gewässerraum am Seeufer und der Strassenabstand setzen der Überbaubarkeit des zwischen 20 m und 50 m breiten Landstreifens der Seeanlage Lattenberg Grenzen. Wie bisher steht die weitgehende Freihaltung als Liegewiese für den Badebetrieb, als Trockenbootsplatz, als Einwasserungsbereich für Segel- und Ruderboote sowie als öffentliche Wiese im Vordergrund. Begrenzte Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Gebäude sollen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit möglich bleiben. Zurzeit besteht nur für den Seeclub eine Erweiterungsabsicht.

lit. a) Bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung



Vorausgesetzt wird eine besonders gute bauliche und landschaftliche Einordnung und Gestaltung unter Berücksichtigung der für den Charakter der Seeanlage wesentlichen Höhen, Längen und Abstände der Bauten.

Die bestehenden Gebäude stehen heute schon mehr oder weniger parallel zur Seestrasse oder zum Seeufer. Diejenigen des Seoclubs und des Segelclubs sind zweigeschossig, jene des Seebades ein- oder zweigeschossig. Die Dächer sind flach bis schwach geneigt. Erweiterungsbauten sollten sich primär an den bisherigen Stellungen und Höhen orientieren. Wichtig ist eine ansprechende Silhouettenwirkung des Uferbereiches vom See her.

Das Umzonungsgebiet der Seeanlage Lattenberg erstreckt sich auf eine Länge von rund 460 m. Die summierten Gebäudelängen der vier bestehenden Bauten betragen etwa 118 m. Der Durchblick von der Seestrasse zum See ist somit theoretisch auf 75 % der gesamten Areallänge gewährleistet. Die grossen Gebäudeabstände mit unverbauten Zwischenräumen sind prägend, sie bestimmen zusammen mit den zahlreichen grosskronigen Bäumen die Silhouette vom See her. Selbst unter der sehr theoretischen Annahme einer langfristigen Erweiterung um ein Drittel der bestehenden Baumasse, die zu proportional entsprechend längeren Bauten führen könnte, würde der Anteil der unbebauten Zwischenräume noch 66 % der Areallänge betragen.

lit. b) Ortsbildverträglicher Lärmschutz



In der Seeanlage Lattenberg bestehen keine ständigen Wohnungen und Arbeitsplätze und in diesem Sinne auch keine lärmempfindlichen Räume. Überdies handelt es sich nicht um abgeschottete Privatgrundstücke, sondern um ein mehr oder weniger allgemein zugängliches Seeufer. Der Lärmschutz und die Durchblicke haben somit nicht dieselbe Bedeutung wie in den üblichen Bauzonen am See.

Erweiterungsbauten sollten nach Möglichkeit so angeordnet werden, dass sie zum Lärmschutz der Freiräume beitragen. Dabei ist anzustreben, allfällige lärmempfindliche Räume mit ihren Fenstern auf die lärmabgewandte Seeseite auszurichten.

Zur besseren Gewährleistung der Erholung im Freien kann es aber auch wünschbar sein, im Rahmen der Umgebungsgestaltung lärmabschirmende bauliche Massnahmen zu treffen. Solche Eingriffe müssen ortsbildverträglich sein. Lärmschutzwände sind nicht erwünscht. Hingegen ist eine Kombination im Verbund mit den bestehenden strassenbegleitenden Hecken oder eine Integration in einen Baukörper denkbar. Dabei sind zumindest die bestehenden punktuellen Durchblicke zum See weiterhin zu gewährleisten.

lit. c) Sicherstellung der
Freiräume



Zentral für die Seeanlage sind die Freiräume mit den ausgedehnten Rasen- und Wiesenflächen. Sie sind einerseits Voraussetzung für die Funktion der Erholungsnutzung (Spiel- und Liegewiesen, Bewegungsraum), andererseits prägen sie zusammen mit den zahlreichen grosskronigen einheimischen Bäumen den Landschaftscharakter am Seeufer.

Im Natur- und Landschaftsschutzinventar sind auf der von der Umzonung betroffenen Fläche der Seeanlage 44 Bäume und Baumgruppen bezeichnet. Dies zeigt den hohen Stellenwert dieser die gesamte Seeanlage prägenden Bepflanzung.

Bei baulichen Eingriffen muss auf diesen wertvollen Baumbestand Rücksicht genommen werden. Die Fällung einzelner Bäume kann nur in begründeten Einzelfällen und nur unter der Voraussetzung von Ersatzpflanzungen in Betracht gezogen werden. Erweiterungsbauten sollten zudem so angeordnet werden, dass sie die zur Erholungsnutzung wichtigen Freiräume nicht oder nur zu einem kleinen Teil beanspruchen.

Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

5. Auswirkungen

5.1 Planungsrecht

Voraussetzungen

Mit der Umzonung der Seeanlage Lattenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen massvollen Ausbau der Wassersport-Infrastruktur geschaffen. Zusammenfassend sind stichwortartig folgende Sachverhalte festzuhalten:

- Das öffentliche Interesse an der Umzonung ist mit der erfolgten Bezeichnung als Besonderes Erholungsgebiet im regionalen Richtplan Pfannenstil ausgewiesen.
- Die Grundsätze im Leitbild Zürichsee 2050 werden beachtet. Allfällige Konflikte sind im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu entflechten.
- Die Respektierung des gesetzlichen Gewässerraumes bzw. der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen (Art. 41a GSchV) zum Seeufer und zum Wiesengrundbach ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Die ermöglichten Erholungsnutzungen entsprechen grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen an die Standortgebundenheit.

Standortgebundenheit



Der Begriff der Standortgebundenheit nach Art. 41c GSchV ist im Sinne von Art. 24 RPG zu verstehen. Bei neuen Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung bilden die Einträge im kantonalen Richtplan (Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung) sowie im Regionalen Richtplan (Besonderes Erholungsgebiet) ein wichtiges Argument für deren Standortgebundenheit. Standortgebunden ist eine Baute oder Anlage, wenn sie in technischer und betriebswirtschaftlicher Hinsicht oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort angewiesen ist. Diese Voraussetzung trifft für die innerhalb des Uferstreifens liegenden Flächen der Seeanlage Lattenberg zu.

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSchV zu erfolgen. Dies bedeutet, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke, Bootshäuser oder Brücken erstellt werden dürfen. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Ersatzbauten fallen nicht unter die Bestandesgarantie.

Eine detaillierte Prüfung der Standortgebundenheit erfolgt nicht im Rahmen der Umzonung, sondern in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren.

Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht

Das ARE hat in anderen Gemeinden bereits verschiedentlich die Verknüpfung einer Erholungszone mit einer Gestaltungsplanpflicht verlangt (z.B. Seeanlage Pfruenderhaab Männedorf). Die vorliegende Umzonung im Gebiet der Seeanlage Lattenberg wird aus den folgenden Gründen nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden:

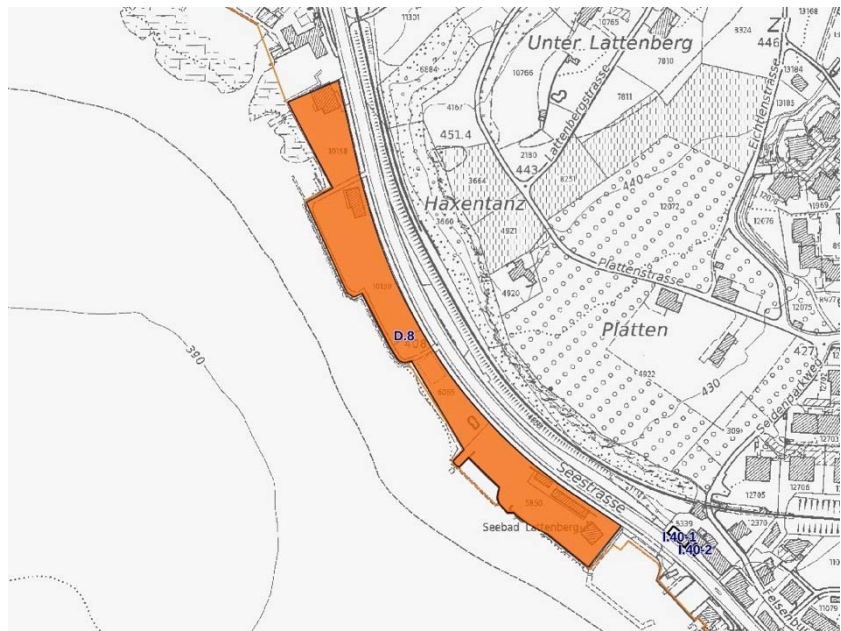
- Die Standortgebundenheit der vorhandenen Wassersportanlagen für Rudern, Segeln und Baden ist gegeben (Bestandesgarantie), zumal diese im regionalen Richtplan ihre planungsrechtliche Grundlage finden. Eine grundsätzliche Neuausrichtung der Seeanlage Lattenberg steht nicht zur Diskussion. Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Gebäude sollen jedoch möglich bleiben, um die Zukunftsfähigkeit der Anlagen zu sichern.
- § 62 PBG verlangt für Erholungszone keine Gestaltungsplanpflicht, hingegen den Erlass der nötigen Bauvorschriften. Da die Innen- und Aussenraumbedürfnisse der Hauptnutzer (Segelclub, Seeclub, Seebad) verschieden sind und sich in entsprechenden Lagen, Längen und Höhen der zugehörigen Gebäude äussern, lassen sich die Bebauungsregeln nicht so einfach auf einheitliche Grundmasse herunterbrechen. Dazu kommen die Ziele des Leitbilds Zürichsee 2050, deren Berücksichtigung mit der Verankerung in der BZO verlangt wird. Die vorgesehenen Bau- bzw. Zonenvorschriften basieren daher nicht auf quantitätsorientierten Grundmassen, sondern auf qualitätsorientierten Vorgaben. Sie setzen eine gute bauliche und landschaftliche Einordnung voraus. Sie verlangen die Erhaltung der wesentlichen Freiräume sowie die Aufwertung des Flachwassers und der Ufervegetation.
- Das gesamte Umzonungsgebiet befindet sich im Eigentum der politischen Gemeinde Stäfa. Ziff. 21 Abs. 2 BZO bestimmt, dass Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, der Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Dieser Grundsatz soll auch für die Erholungszone der Seeanlage Lattenberg gelten.
- Die Gemeinde nimmt ihre Verantwortung wahr, die wertvolle Seeanlage sorgfältig zu pflegen und diese mit der gebotenen Zurückhaltung im Sinne des Leitbilds Zürichsee 2050 weiterzuentwickeln. Sollte sich im Gebiet der Seeanlage wider Erwarten eine Entwicklung mit grösseren Umwälzungen abzeichnen, die eine vertiefte planungsrechtliche Koordination erfordern, kann die Gemeinde auch von sich aus einen Gestaltungsplan festsetzen.

5.2 Umwelt

Altlasten

Die von der Umzonung betroffenen Grundstücke am See sind im Kataster der belasteten Standorte unter der Bezeichnung Strandbad / Landanlage Lattenberg enthalten (0158/D.0008). Gemäss der Standortinformation handelt es sich um eine im Zeitraum von 1910-1950 betriebene wilde Deponie mit unbekanntem Inhalt. Der Standort wurde von der Behörde als belastet und überwachungsbedürftig beurteilt.

Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte KbS (Quelle: GIS-ZH)



Ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort weist ein hohes Gefährdungspotenzial auf, ohne dass er momentan sanierungsbedürftig ist. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass er infolge von Veränderungen, z.B. bei einem Bauvorhaben, sanierungsbedürftig wird.

Wird der belastete Standort vom AWEL als überwachungs- oder sanierungsbedürftig beurteilt, fordert es den Inhaber auf, ein Überwachungskonzept einzureichen. Die Überwachung muss so lange erfolgen, bis der Standort nicht mehr überwachungsbedürftig ist, ein zukünftiger Sanierungsbedarf ausgeschlossen werden kann oder die Erfolgskontrolle nach der Sanierung abgeschlossen ist.

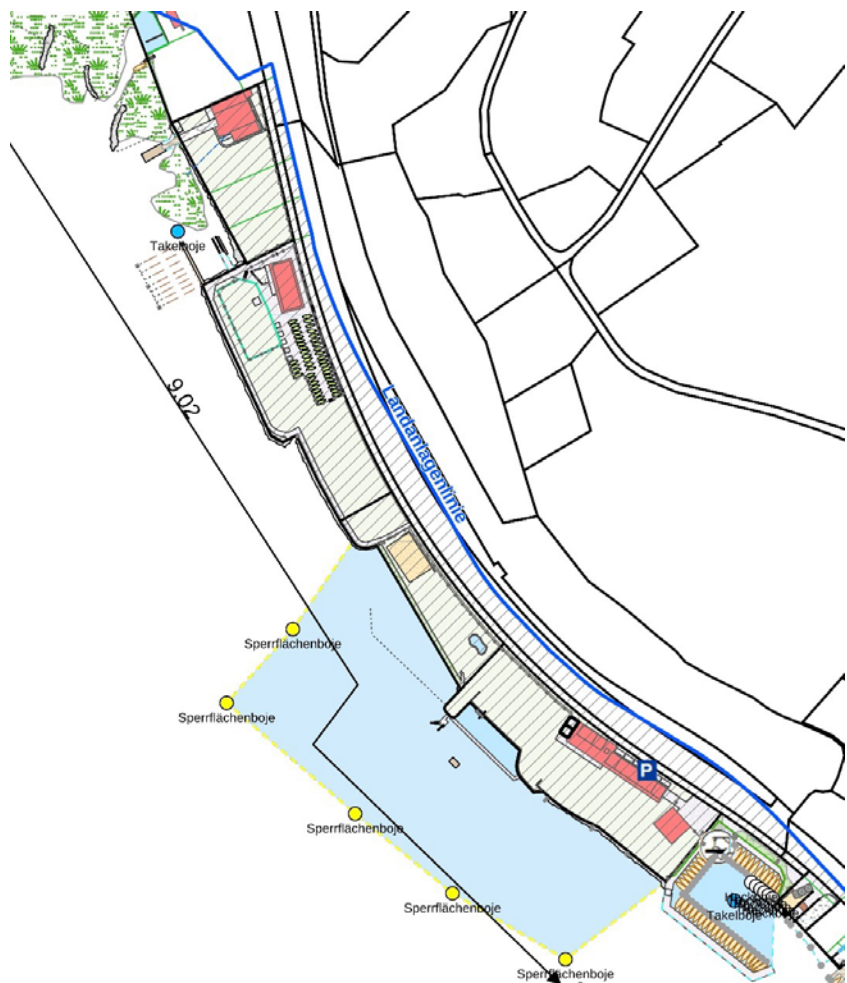
Weitere Hinweise zum Vorgehen sind dem Handbuch „Belastete Standorte und Altlasten“, AWEL, Stand 26. Juni 2017, zu entnehmen.

Seebautenkataster

Das gesamte Umzonungsgebiet seeseits der Seestrasse ist aufgeschüttetes Land und liegt innerhalb der Landanlagenlinie. Im Seebautenkataster sind zahlreiche Einzelheiten des Bestandes detailliert verzeichnet. Im Umzonungsgebiet sind dies insbesondere:

- Bestehende Bauten
- Befestigter und begrünter Umschwung
- Uferwegservitute und Bewilligungsvorbehalte
- Bootstrockenplätze
- Sandfläche für das Beachvolleyfeld
- Brücken, Floss und Stege
- Natursteinmauern, Ufermauern und Böschungen
- Einzäunungen
- Schilf
- Takelbojen und Sperrflächenbojen
- Badeplätze, Bassins und Wasserflächen

Ausschnitt Seebautenkataster
(Quelle: GIS-ZH)



Öffentliche Gewässer

Die Umzonungsgrundstücke werden nicht von öffentlichen Gewässern durchquert. Hingegen verläuft im Norden unmittelbar angrenzend an das Grundstück Kat.-Nr. 10158 des Seeclubs der Wiesengrundbach. Weiter südlich quert ein Wasserrechtskanal das Areal des Seebades.


Gewässerraum / Uferstreifen

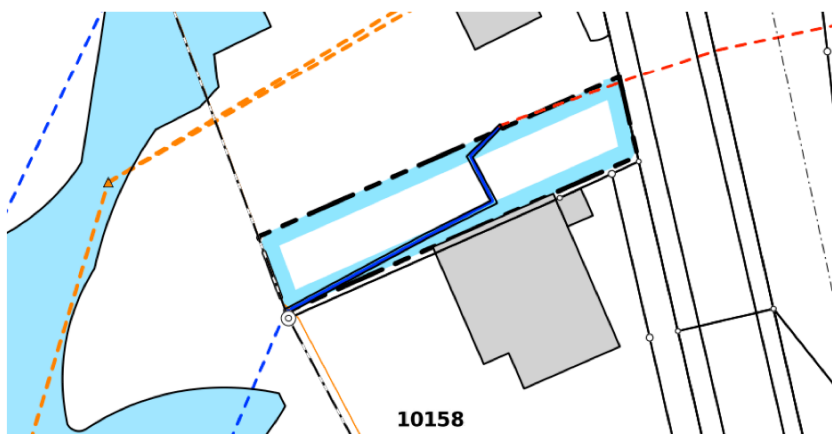
Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen, der den Uferstreifen ablösen wird.

Wiesengrundbach
öffentliches Gewässer Nr. 5.0

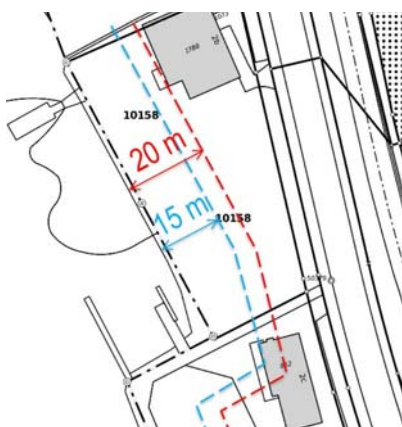
Für den Wiesengrundbach liegt ein Wasserbauprojekt vor, mit welchem auch der Gewässerraum festgelegt wird.

Der Gewässerraum ist asymmetrisch vorgesehen, aber noch nicht festgesetzt (Stand Vorprüfung). Das Bootshaus des Seeclubs liegt vollständig ausserhalb dieses Gewässerraumes. Der Gewässerraum folgt nicht der Parzellengrenze.

 Gewässerraum



Zürichsee



Hinweise zum Baubewilligungsverfahren
(siehe auch Kap. 5.5)

Für das Seeufer des Zürichsees ist der Gewässerraum noch nicht festgelegt. Gemäss Darstellung in der Publikation „Planen und Bauen am Zürichsee“ ist ein Gewässerraum von 15 m vorgesehen.

Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha ein Uferstreifen von 20 m von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens ist Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend.

Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erlaubt.

Für die Umzonung selbst ist der Uferstreifen bzw. der Gewässerraum noch nicht relevant, hingegen für die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Dabei ist zum See der 20 m-Uferstreifen einzuhalten, solange der voraussichtliche Gewässerraum von 15 m noch nicht rechtskräftig ist.

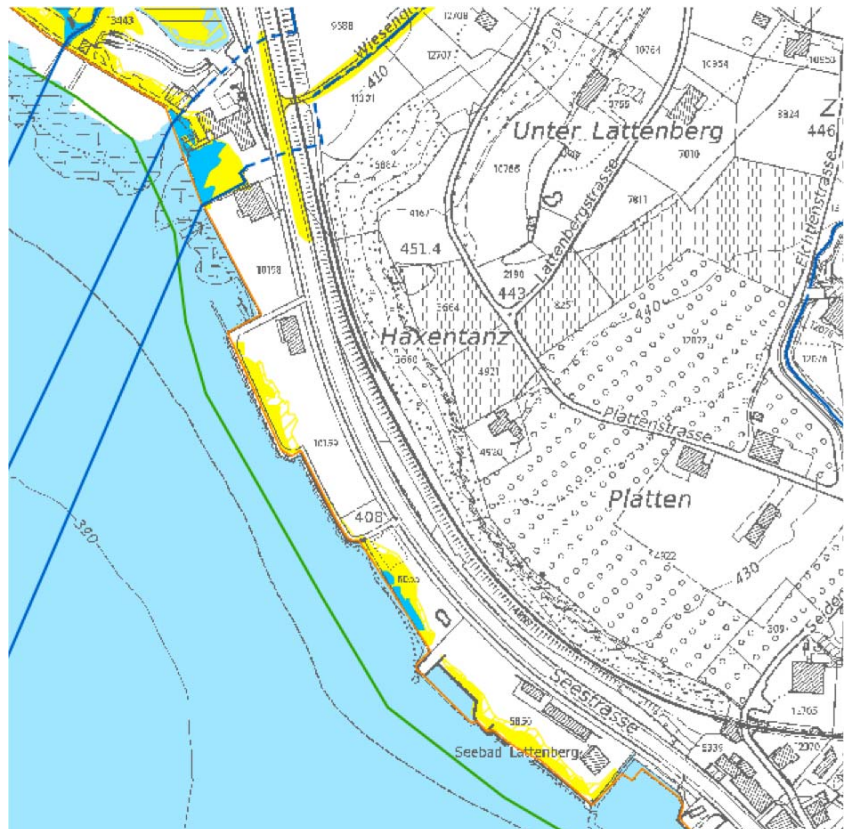
Naturgefahren

Für die Umzonungsgrundstücke in der Erholungszone E5 Lattenberg liegt gemäss der Gefahrenkarte (BDV Nr. 658 vom 12. April 2010) eine geringe (gelb) bis mittlere (blau) Gefährdung durch Hochwasser vor.

Innerhalb des Gefährdungsbereichs, der sich direkt am Seeufer befindet, sind keine Bauten vorhanden. Da aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, kann im Rahmen der Nutzungsplanung auf Massnahmen verzichtet werden. Dies wird in der kantonalen Vorprüfung bestätigt.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte
(Quelle: GIS-ZH 1.2.2018)

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)



Naturschutz

Uferbereiche sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) besonders zu schützen. Beeinträchtigungen solcher schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe sind im Rahmen einer Interessensabwägung möglich, wobei der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen hat. Die eigentliche Ufervegetation ist geschützt (Art. 21 Abs. 1 NHG) und darf nur für abschliessend aufgeführte Ausnahmen zum Absterben gebracht werden (Art. 22 Abs. 2 NHG).

Störfallvorsorge Chemie-Risikokataster

Ausschnitt Chemie-Risikokataster
(Quelle: GIS-ZH)



Konsultationsbereich Durchgangsstrassen

Die Zonierung der Seeanlage Lattenberg erfüllt in erster Linie den Zweck der Erhaltung von Flächen, die für die Erholung der Bevölkerung notwendig sind. Andererseits stellen die Ufer- und Flachwasserzonen rund um das Gebiet eine wichtige Lebensgrundlage für unterschiedliche Wasserpflanzen und -tiere dar.

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich einer Durchgangsstrasse (Seestrasse, Gefahrguttransporte). Gemäss Planungshilfe der Baudirektion (Raumplanung und Störfallvorsorge, 2017) sollten grundsätzlich keine empfindlichen Einrichtungen im Konsultationsbereich geplant werden.

Der Erweiterungsbau des Bootshauses wie auch andere mögliche baulichen Massnahmen in der Erholungszone E5 Lattenberg sind jedoch nicht als empfindliche Einrichtungen oder Nutzungen einzustufen, da hier keine Personen dauernd wohnen oder arbeiten. Der Seeclub hat kein Angebot für Pararudern (empfindliche Nutzung aufgrund erschwerter Evakuierbarkeit). Dementsprechend wird die Risikorelevanz als klein beurteilt. Die Fachstelle Störfallvorsorge teilt diese Einschätzung und verzichtet auf das Anordnen von Schutzmassnahmen. Sollte künftig Pararudern geplant werden, ist frühzeitig mit der Störfallvorsorge Kontakt aufzunehmen. Die Risiken sind in diesem Fall neu zu beurteilen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der beschränkten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten relativ gering. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Beurteilung der Einordnung und Gestaltung im landschaftsempfindlichen Uferbereich erforderlich.

Luft und Lärm

Hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ergeben sich durch die Teilrevision keine Veränderungen.

Den erwarteten Lärmbelastungen von lärmempfindlichen Räumen wird mit der Zuordnung der Erholungszone E5 zur Empfindlichkeitsstufe ES III Rechnung getragen.

Die Nutzung als Bootstrockenplätze in der Erholungszone E4 ist nicht lärmempfindlich. Es besteht kein Lärmschutzbedürfnis. Auf eine ES-Zuordnung wird daher verzichtet.

Archäologie

Im Umzonungsgebiet befinden sich keine archäologischen Zonen von überkommunaler Bedeutung, hingegen grenzt eine solche im Norden unmittelbar an das Grundstück Kat.-Nr. 10158 des Seeclubs an.

5.3 Erschliessung

Zürichseeweg

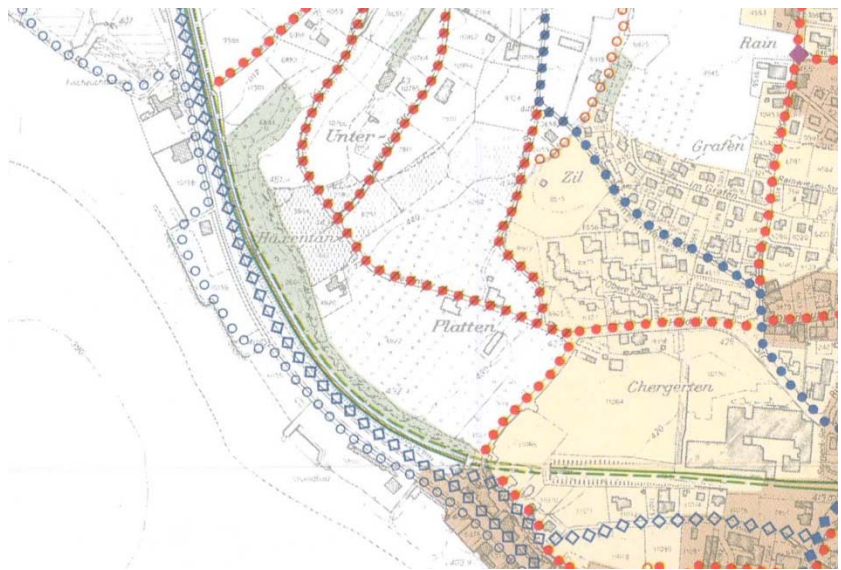
Der im regionalen Richtplan und im kommunalen Verkehrsplan als geplant bezeichnete Abschnitt des Fuss- und Wanderweges (Zürichseeweg) entlang des Seeufers kann in seiner Linienführung unverändert belassen werden. Was die Behindertengerechtigkeit des Weges betrifft, ist diese mit der ebenen Topografie gewährleistet. Vorbehalten bleiben geeignete Beläge.

Die Umzonung selbst hat keinen direkten Zusammenhang mit dem Seeuferweg. Hingegen ist im Baubewilligungsverfahren und bei allfälligen anderen Bauvorhaben aufzuzeigen, wie die Wegführung erfolgt und die freie Zugänglichkeit gesichert wird.

Rechts: Ausschnitt kommunaler Verkehrsplan (Fuss-, Rad- und Reitwege)

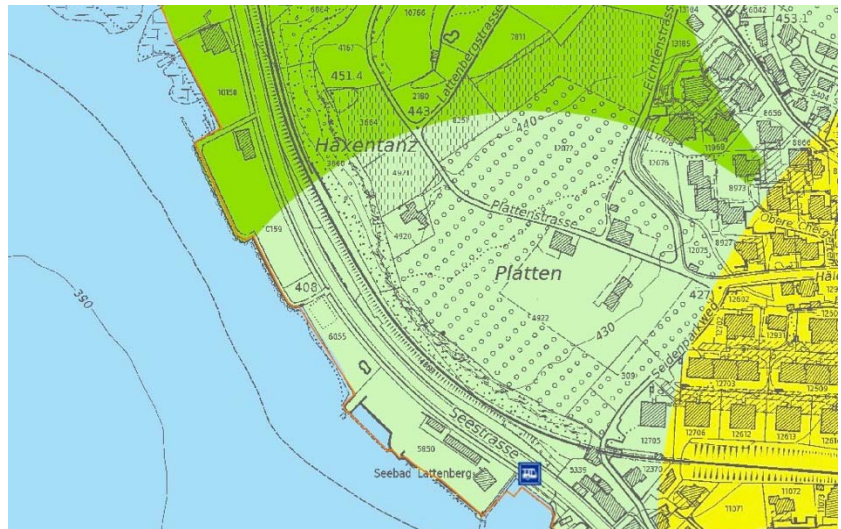


Oben: Ausschnitt regionaler Richtplan, Karte Verkehr (Quelle: ZPP)



Öffentlicher Verkehr

Ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist vorhanden. Beim Seebad Lattenberg befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 925, die werktags im Halbstundentakt und sonntags im Stundentakt bedient wird. Das Einzonungsgebiet befindet sich in den ÖV-Güteklassen D und E.



Erschliessung- und Parkierung

In der Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans Pfannenstil ist die Festlegung „Parkierungsanlage bestehend“ in der Karte Verkehr durch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) im Juni 2017 zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet worden. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestehende Parkierungsanlage geschaffen werden. Offen ist, ob der Regierungsrat den Eintrag in den Regionalen Richtplan Pfannenstil aufnimmt. Die Bestandesgarantie gewährt jedoch, dass das Grundstück weiterhin als Parkierungsanlage genutzt werden kann.

Die bestehende Erschliessung der Seeanlage Lattenberg entspricht gemäss der Einschätzung des AfV nicht den heutigen rechtlichen Anforderungen, insbesondere die Rückfahrmanöver der parkierten Fahrzeuge entlang der Seestrasse auf einer Länge von ca. 330 m verstösst gegen Art. 16 Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV). Die Parkierungsanlage weist keine ordentliche Ein-/Ausfahrt auf, welche eine Sichtweite von 70 m gewährleistet.



Aus Sicht der Gemeinde könnte eine Verbesserung der Parkplatzsituation nur erreicht werden, wenn die Seestrasse nach Norden verschoben werden könnte. Dieser Ansatz kann mit dem Kanton im Rahmen der Sanierung der Seestrasse (voraussichtlich im Jahr 2024) geplant werden.

Eine Verbesserung der Parkplatzsituation zu Lasten des schmalen Landstreifens zwischen Seeufer und Seestrasse würde die Qualität der Freibadanlage und der übrigen Nutzungen massiv einschränken und stünde in Widerspruch zu den Anliegen des Naturschutzes, weshalb eine solche Lösung für die Gemeinde nicht in Frage kommt.

Zudem hat die Parkierung bei der Seeanlage Lattenberg bislang noch zu keinen Problemen geführt. Ein Handlungsbedarf liegt somit nicht vor.

5.4 Fazit

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird mit der Umzonung in die Erholungszonen E4 und E5 und den entsprechenden Zonenvorschriften sinngemäss Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg ist trotz der räumlichen Nähe zu Männedorf nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Der Ausbaugrad und die Nutzungsdichte sind nicht relevant, weil im Umzonungsgebiet keine Einwohner sesshaft sind und nur einige saisonale Arbeitsplätze bestehen.
- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist nicht erforderlich. Hinsichtlich der Erholungsgebiete wurde bereits mit der kürzlich abgeschlossenen Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans Pfannenstil eine Auslegeordnung und Aktualisierung vorgenommen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Erholungen für den Wassersport werden im Sinne einer Stärkung der öffentlichen Begegnungsräume massvoll erweitert, ohne die landschaftlichen Qualitäten am Seeufer zu gefährden. Dabei werden die Anliegen für den Uferbereich von Seen gemäss dem in Vernehmlassung befindlichen § 67a PBG sinngemäss berücksichtigt.

Zusammenfassung

Die beabsichtigten Umzonungen entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

5.5 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Einordnung und Gestaltung

Für alle Baugesuche innerhalb der Erholungszone E5 kann durch die Gemeinde ein Fachgutachten eingeholt werden. Dieses ist durch eine qualifizierte Fachperson (z.B. Architekt, Landschaftsarchitekt) oder ein Fachgremium (z.B. Natur- und Heimatschutzkommission) zu verfassen.

Das Gutachten soll dannzumal aufzeigen, ob und wie die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung erfüllt sind. Grundlage der Beurteilung bildet § 238 PBG unter besonderer Berücksichtigung der Fernwirkung vom See her.

Seeuferweg

Im Baubewilligungsverfahren und bei allfälligen anderen Bauvorhaben ist aufzuzeigen, wie die Wegführung erfolgt und die wie freie Zugänglichkeit gesichert wird.

Gewässerraum

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren in der Seeanlage Lattenberg ist der Uferstreifen bzw. Gewässerraum des Zürichsees sowie des Wiesengrundbachs zu berücksichtigen und die Standortgebundenheit sowie das öffentliche Interesse des jeweiligen Bauvorhabens nachzuweisen.

Altlasten

Die Altlastensituation (siehe Kap. 5.2) ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Naturschutz, Flachwasser und Ufervegetation

Im weiteren Planungsprozess (Baubewilligungsverfahren) dafür zu sorgen, dass die naturschützerischen Aspekte berücksichtigt werden. Es sind vor allem folgende Hinweise und Anliegen des Naturschutzes zu beachten:

Erhaltung und Förderung des ökologischen Vernetzungskorridors

Im Regionalen Richtplan ist ein Vernetzungskorridor eingetragen.

Bäume und Begrenzungshecken

Die Begrenzungshecken entlang der Seestrasse bilden ein wichtiges Vernetzungselement. Sie sollen nach Möglichkeit naturnah erhalten und gestaltet werden.

Bestehende Begrenzungshecken und Einzelbäume



Naturnahe Freiflächen

Die Frei- und Grünflächen innerhalb der Erholungszone sind ebenfalls ein wichtiger Teil dieses Korridors Richtung Trockenstandort Häxentanz. Soweit möglich sollen Freiflächen daher naturnah und extensiv gestaltet werden.

Benachbarte Schutzzonen

Waldschutzzonen

■ IV, IVA

□ IVW, IVC, IVB, IVS, IVA, IV

Naturschutzzonen

■ IW, IS, I, IG

▨ IW, IS, I, IG



Flachwasser und Ufervegetation



Zur Aufwertung der Ökologie am Seeufer (Flachwasser und Ufervegetation) soll grundsätzlich ein Beitrag geleistet werden, wenn ein Bauvorhaben bauliche oder landschaftliche Eingriffe in der Umgebung erfordert.

In welcher Form dies zweckmässig ist, muss im Einzelfall beurteilt werden. Entsprechende Verbesserungsbedürfnisse im Uferbereich liegen oft ausserhalb der Erholungszone im Gewässer. Daher dürfte es zweckmässig sein, allfällige anzustrebende Aufwertungen für das Flachwasser und die Ufervegetation (z.B. Schilfbestände) als separates Projekt zusammen mit dem Kanton zu realisieren. Der bereits langjährig bestehende Erholungsbetrieb steht gemäss Vorprüfung des ARE nicht in Widerspruch mit den ökologischen Zielen für den Flachwasserbereich.

Möglichst keine Versiegelung

Die Flächen im Bereich der Erholungszone sollen möglichst durchlässig gestaltet sein (Kiesflächen, Rasengittersteine, gepflästerte oder andere nicht bodenversiegelte Beläge). Eine Versiegelung von Plätzen und Wegen soll nur dann vorgesehen werden, wenn dies für die Wassersportnutzung absolut erforderlich ist. Ebenfalls vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

6. Mitwirkung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
15.12.2017

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Umzonung Seeanlage Lattenberg mit Datum vom 27. September 2017 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2017 Auskunft.

Besprechung mit dem Gebietsbetreuer
vom 6.3.2018

Zur Klärung der kantonalen Anliegen fand am 6.3.2018 eine Besprechung mit dem Gebietsbetreuer des ARE statt, an welcher verschiedene Anliegen relativiert werden konnten.

Anpassungen aufgrund der
Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen an der Teilrevisionsvorlage vorgenommen:

- Die beiden von der Umzonung betroffenen Zonen kantonale Landwirtschaftszone und kantonale Freihaltezone wurden im Sinne der VDNP als Lk und Fk bezeichnet statt entsprechend dem rechtsgültigen Zonenplan Lü und FÜ. Die bemängelte schwarze Bandierung der Zonen war bereits in der Fassung der Vorprüfung entsprechend der VDNP dargestellt.
- Auf die ES-Zuordnung im Bereich der E4 Seeanlage Lattenberg (Bootstrockenplätze) wird mangels Lärmschutzbedürfnis verzichtet. Für den Perimeter der E5 Lattenberg wird die ES III festgelegt. Die Legende des Zonenplanausschnittes wird entsprechend angepasst und festgehalten, dass die ES Zuordnung für den gesamten Perimeter gilt.
- Der Bericht wurde zu folgenden Themen ergänzt:
 - Planungsrechtlicher Kontext (Kap. 5.4)
 - Lärmschutz
 - Naturschutz
 - Gewässerräume
 - Hinweise zum Baubewilligungsverfahren (z.B. bezgl. Gewässerraum)
 - Störfallvorsorge im Falle von Pararudern (Kap. 5.2)

Folgenden Punkten der Vorprüfung wurde nicht entsprochen:

- Die ES-Zuordnung in den Erholungszonen E1-E3 und der Erholungszone E4 Kehlhof wird in Absprache mit dem Gebietsbetreuer derzeit nicht geprüft und nicht angepasst.
-> Die Erholungszonen E1-E3 sind nicht Bestandteil der Teilrevision und sind im Zonenplanausschnitt Umzonung Seeanlage Lattenberg nicht dargestellt. Die Prüfung der ES dieser Zonen muss im Rahmen einer Gesamtrevision oder einer Teilrevision dieser Bereiche erfolgen.
- Die geforderte Ergänzung von Art. 21^{bis} Abs. 5 der BZO bezüglich Vernetzungskorridor, Gehölzpflanzungen naturnahe, extensive Nutzung der Freiflächen und Verzicht auf Versiegelung der Plätze und Wege wird ebenfalls in Absprache mit dem Gebietsbetreuer nicht vorgenommen.
-> Die Anforderungen gemäss übergeordneten Planungen, Naturschutzinventar udgl. müssen grundsätzlich so oder so beachtet werden. Im Kapitel Hinweise zum Baubewilligungsverfahren wird auf die Anliegen hingewiesen um diesen ein höheres Gewicht zu verleihen.
- Die geforderte Anpassung der Erschliessung der Seeanlage kann weder in der Nutzungsplanung angegangen werden, noch kann diese durch die Gemeinde gemäss den heutigen geltenden Anforderungen angepasst werden.
-> Eine Lösung kann nur in Zusammenhang mit einer Anpassung an der Kantonsstrasse umgesetzt werden. Daher kann auch nicht verlangt werden, dass die Lösung im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen wird. Dies ist unverhältnismässig zumal die bestehende Situation keine akute Problemsituation darstellt. Die Gemeinde ist jedoch darum bemüht, zusammen mit dem Kanton im Rahmen einer Sanierung der Kantonsstrasse eine Lösung herbeizuführen, welche den Anforderungen genügt.

6.2 Anhörung

Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Umzonung Seeanlage Lattenberg mit Datum vom 27. September 2017 wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Männedorf, Oetwil am See und Hombrechtikon zur Anhörung unterbreitet.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinde Oetwil am See hat das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände geäussert.

Nachbargemeinden

Die ZPP stellt fest, dass die von der Umzonung betroffenen Grundstücke im regionalen Richtplan einem besonderen regionalen Erholungsgebiet zugewiesen sind. Eine zweckmässige und massvolle Entwicklung unter Rücksichtnahme der sensiblen Ufergebiete soll in diesen Gebieten aus Sicht der ZPP möglich sein. Die ZPP unterstützt daher die Umzonung in eine kommunale Erholungszone. Sie begrüsst insbesondere, dass in der Zonenbeschreibung zur neuen Erholungszone E5 Lattenberg auf eine besonders gute bauliche und landschaftliche Einordnung und Gestaltung hingewiesen wird.

Die ZPP weist darauf hin, dass nicht ersichtlich ist, wie die im regionalen Richtplan festgehaltenen Koordinationshinweise zur Ufervegetation und zum Flachwasser in der neuen Erholungszone E5 Lattenberg berücksichtigt werden. Anträge werden nicht gestellt.

6.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Umzonung Seeanlage Lattenberg wurde gestützt auf § 7 PBG vom 13. Oktober 2017 bis am 13. Dezember 2017 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Keine Einwendungen

Zur Teilrevision der Nutzungsplanung Umzonung Seeanlage Lattenberg sind keine Einwendungen oder anderweitige Bemerkungen eingegangen.

6.4 Festsetzung und Genehmigung

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom Juni 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten der Teilrevision erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides. Mit der Rechtskraft sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen gegeben.

Anhang: Fotodokumentation

- Bereich Seestrasse
- Bereich Seeclub
- Bereich Segelclub
- Bereich Allgemefläche
- Bereich Seebadi

Bereich Seestrasse



Bereich Seeclub



Bereich Segelclub



Bereich Allgemeinflächen



Bereich Seebad





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 22.02.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000178

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung „Umzonung Seeanlage Lattenberg“, Stäfa, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8712 Stäfa

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Umzonung Seeanlage Lattenberg“ wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Stäfa an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 11. Dezember 2018 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Februar 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Umzonung Seeanlage Lattenberg“ tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Stäfa
Goethestrasse 16
8712 Stäfa