

Antrag und Bericht an die
Stimmberechtigten für die

Gemeindeversammlung

vom Montag, 15. November 2004, **19.15 Uhr**

eventuell Vertagungsdatum

vom Dienstag, 16. November 2004, 19.15 Uhr

im Jürg Wille-Saal des Gasthofs Löwen

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird im Gewölbekeller und im Foyer des Gasthofs Löwen ein Apéro offeriert.



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Liebe Meilemerinnen und Meilemer

Anlass zur punktuellen Revision der kommunalen Nutzungsplanung war ursprünglich die sich aus dem abgeschlossenen Waldfestsetzungsverfahren ergebenden zwingenden Anpassungen des Zonenplans. Dazu kam die Bearbeitung einiger aufgelaufener Pendenzen aufgrund berechtigter Begehren von Grundeigentümern, welche üblicherweise als Gesamtpaket dem Souverän zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Besondere Bedeutung kommt dieser Revisionsvorlage aber insofern zu, als darin auch die Nutzweise der Gewerbezone von Meilen einer neuen Regelung zugeführt werden sollen. Anstoss dazu gab unter anderem das Projekt für ein Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Kaffee Hag in Feldmeilen. Legitimiert durch den im Leitbild 2002–2006 enthaltenen Kernsatz: «Der Gemeinderat setzt sich für eine massvolle und nachhaltige Gemeindeentwicklung ein» und der generellen Zielsetzung: «... langfristige Entwicklungen zu erkennen und zweckmässige Änderungen rechtzeitig umzusetzen», haben sich Baubehörde und Gemeinderat in einem intensiven Prozess mit der Frage der Nutzweise der vorhandenen Gewerbezone auseinander gesetzt. Dabei ging es primär darum, die Nutzweise mit der Verkehrserschliessung abzustimmen, aber auch darum, die im Masterplan für einen lebendigen Dorfkern von Meilen enthaltenen Zielsetzungen zu stützen. Das Resultat dieses Prozesses findet seinen Niederschlag in der Revision und Ergänzung von Art. 26 der Bauordnung. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, eine Lösung vorzuschlagen, die den verschiedenen Interessenlagen ausgewogen Rechnung trägt.

Obwohl noch Gegenstand der öffentlichen Auflage, zieht der Gemeinderat das Einzonungsgesuch für die Gebiete Durst und Luft zurück. Grund dafür ist die gemäss kantonaler Auflage notwendig werdende Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

Hans Isler
Gemeindepräsident

Jürg Herter
Ressortvorsteher Hochbau

Geschäft für die Gemeindeversammlung vom Montag, 15. November 2004

Punktuelle Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten (Zonenplan, Kernzonenpläne Obermeilen und Toggwil) sowie das Stimmregister liegen den Stimmberechtigten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (2. Obergeschoss, rechts), zur Einsicht auf. Die Weisung wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Weisung sowie die planerische Darstellung der punktuellen Änderungen können zudem im Internet (www.meilen.ch) heruntergeladen und unter Tel. 044 925 92 54 oder E-Mail praesidiales@meilen.zh.ch bestellt werden.

Punktuelle Revision der kommunalen Nutzungsplanung

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die punktuelle Revision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus
 - der Änderung des Zonenplans
 - der Anpassung der Kernzonenpläne Obermeilen und Toggwil
 - der Anpassung der Bauordnung (Art. 26 und neuer Art. 26 a)wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes PBG festgesetzt.
2. Der Bericht zur punktuellen Revision gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV mit dem Bericht zu den Einwendungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung der punktuellen Revision durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Seit der letzten Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung im Jahr 1997 sind Pendenzen entstanden, die eine punktuelle Revision notwendig machen:

- Anpassungen an die Waldfeststellung
- technische Bereinigungen infolge von Grenzänderungen
- Anpassungen an neu festgesetzte Quartierpläne
- anstehende Begehren
- Revision und Ergänzung von Art. 26 der Bauordnung BauO als Folge der festgesetzten Planungszone für die Gewerbezone 5.0

Die punktuelle Revision beschränkt sich bewusst auf die oben aufgeführten Punkte. Eine Totalrevision ist nach Abschluss der laufenden Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG vorgesehen. Dies dürfte nicht vor dem Jahr 2006 der Fall sein.

A. Planungsbericht

1. Vorgeschichte

Der gültige Zonenplan basiert im Wesentlichen auf der im Jahr 1988 durch die Gemeindeversammlung erlassenen Bau- und Zonenordnung. Eine erste Revision im Jahr 1995 hatte zur Hauptsache den Wechsel von der Ausnützungs- zur Baumassenziffer – mit gleichzeitiger Verdichtung nach Innen – sowie einige punktuelle Anpassungen zum Inhalt. Aufgrund der veränderten Situation wurde im Jahr 1997 wiederum eine punktuelle Revision notwendig. Diese betraf insbesondere die Auscheidung von Kernzonen in den Weilern Burg und Toggwil sowie technisch begründete Anpassungen. Die Nichtgenehmigung von Art. 21 BauO durch den Regierungsrat hatte im Jahr 2000 die punktuelle Revision der Gewässerabstandslinien längs des Zürichsees zur Folge. Die geplanten Vorhaben Neubau Bushof und Ausbau Schulanlage Obermeilen führten zu einer weiteren marginalen Anpassung des Zonenplans im Jahr 2003. Als Folge des Masterplans für den Dorfkern wurde der Kernzonenplan Dorfmeilen am 13. September 2004 durch die Gemeindeversammlung teilrevidiert.

2. Vorgaben

Die grundsätzlichen Vorgaben gemäss Antrag und Weisung zur Gemeindeversammlung vom 23. Januar 1995 (unter anderem Verdichtung nach Innen, hohe Siedlungsqualität, neue Bezugsräume der Wirtschaft, S-Bahn als Rückgrat der Siedlungsentwicklung, Schonung zusammenhängender, naturnaher Räume) gelten heute noch. Schon damals wurde ausdrücklich auf die Notwendigkeit der laufenden Anpassung der Nutzungsplanung hingewiesen. Bei der vorliegenden punktuellen Revision sind die Vorgaben und Ziele des Bundes, des Kantons und der Region Pfannenstiel nach wie vor zu beachten.

3. Anlass und Ziel

Die Nutzungsplanung ist im Sinne einer rollenden Planung nach dem Grundsatz so wenig als möglich, so viel als nötig jeweils an die neuen Gegebenheiten anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen. Dies ist nach Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG zulässig, wenn sich seit der letzten Planfestsetzung

- die Verhältnisse geändert haben
- diese Veränderungen die für die Planung massgebenden Verhältnisse betreffen
- die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und
- eine Plananpassung als nötig erscheint.

Die vorliegende punktuelle Revision wird wie folgt begründet:

- Technische Gründe, z.B. als Folge von Gerichtsverfahren, Änderung der Grenzverhältnisse, Anpassung

an die Waldfeststellung, Bereinigung von planungs-technischen und offensichtlichen Fehlern usw.

- Folge von festgesetzten Quartierplänen
 - Anstehende Begehren
 - Ablösung der Planungszone für die Gewerbezone 5.0
- Eine umfassende Revision, die auch Grundsatzfragen wie die Höhe der Baumassenziffer, Einzonungen, Totalrevision der Kernzonenpläne und -bestimmungen usw. zum Inhalt hätte, ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Bemerkungen zum Quartier Durst/Luft

Aufgrund der Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen und des Rückzugs des privaten Gestaltungsplans Luft zieht der Gemeinderat, in Abweichung zur öffentlichen Auflage, das Einzonungsgesuch für die Gebiete Durst und Luft zurück.

Die in den nachfolgenden Ausführung erwähnten Pläne können im Internet heruntergeladen (www.meilen.ch), bei der Gemeindeverwaltung bestellt (044 925 92 54 oder E-Mail praesidiales@meilen.zh.ch) oder in der Aktenaufgabe eingesehen werden. Aus Kostengründen wurde auf ein Abdruck in der Weisung verzichtet.

4. Die Revisionspunkte des Zonenplans

4.1. Anpassungen infolge Waldfeststellung

4.1.1. Anpassung der Bauzone infolge Veränderung der Waldfläche, ohne Änderung der Zonierung der angrenzenden Bauzone (Pläne 4.1.1. a bis 4.1.1. g)

Antrag des Gemeinderats

Mit Verfügung vom 18. März 2003 setzte das kantonale Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, die Abgrenzung von Wald und Bauzone fest. Nach Erledigung der Rekurse ist das Verfahren rechts-gültig abgeschlossen. Die Zonengrenze wird überall dort, wo der Wald in die Bauzone hineingewachsen ist, angepasst.

Begründung (technische Revision)

Anpassung des Zonenplans an die neuen rechtsgültigen Waldgrenzen. Die Änderungen sind im Allgemeinen geringfügig.

4.1.2. Anpassung der Bauzone infolge Veränderung der Waldfläche, mit Änderung der Zonierung der angrenzenden Bauzone

a) Humrigen-/Bünishoferstrasse (Plan 4.1.2. a)

Antrag des Gemeinderats

Das Grundstück Kat. Nr. 9429 an der Humrigen-/Bünishoferstrasse liegt zum grössten Teil in der Wohnzone 2.2, zum kleineren Teil in der Wohnzone 1.4. Durch die Waldfeststellung wurde ein bis anhin als Bestockung bezeichneter Grüngürtel längs des Bünisbachs forstrechtlich zu Wald. Es verbleibt nur noch ein kleiner

Spickel in der Wohnzone 1.4. Dieser wird neu der Wohnzone 2.2 zugeschlagen.

Begründung (technische Revision)

Durch die Umzonung wird eine Arrondierung mit einheitlicher Nutzung über das ganze Grundstück erreicht. Es ergibt sich keine Mehrnutzung, weil der infolge der Waldfeststellung wegfallende Teil (Wohnzone 2.2 und Wohnzone 1.4) die Nutzungserhöhung von der Wohnzone 1.4 zur Wohnzone 2.2 deutlich überwiegt.

b) Burgstrasse (Plan 4.1.2. b)

Antrag des Gemeinderats

Gemäss Waldfeststellung ist der Wald längs der Althausgasse, Grundstück Kat. Nr. 10479, leicht zurückgegangen. Das nicht mehr als Wald klassierte Gebiet wird der Freihaltezone zugewiesen.

Begründung (technische Revision)

Das nicht mehr als Wald klassierte Gebiet grenzt unmittelbar an die Freihaltezone zwischen der Burg- und Toggwilerstrasse. Die Zuweisung zur Freihaltezone sichert die Zielsetzung, zwischen dem Gebiet Wampflen/Zweienbach und Risi/Ruebstein einen Trenngürtel zu erhalten.

c) Haltenstrasse (Plan 4.1.2. c)

Antrag des Gemeinderats

Gemäss Waldfeststellung ist der Wald längs der Haltenstrasse, Grundstücke Kat. Nrn. 7475 und 7776, leicht zurückgegangen. Das nicht mehr als Wald klassierte Gebiet wird der Freihaltezone zugewiesen.

Begründung (technische Revision)

Das nicht mehr als Wald klassierte und flächenmässig unbedeutende Gebiet liegt unmittelbar an der Haltenstrasse, grenzt aber an keine Bauzone und kann deshalb ausnutzungsmässig nicht genutzt werden. Die Zuweisung zur Freihaltezone ist daher am zweckmässigsten.

d) Bünishoferstrasse/Stöckenweid (Plan 4.1.2. d)

Antrag des Gemeinderats

Gemäss Waldfeststellung ist der Wald längs der Bünishoferstrasse, Kat. Nrn. 8261, 8265 und 9439, leicht zurückgegangen. Das nicht mehr als Wald klassierte Gebiet wird der Freihaltezone zugewiesen.

Begründung (technische Revision)

Das nicht mehr als Wald klassierte und flächenmässig unbedeutende Gebiet liegt unmittelbar an der Bünishoferstrasse, grenzt aber an keine Bauzone und kann deshalb ausnutzungsmässig nicht genutzt werden. Die Zuweisung zur Freihaltezone ist daher am zweckmässigsten.



4.2. Sportanlage Allmend, Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Freihaltezone (Plan 4.2.)

Antrag des Gemeinderats

Die der Zone für öffentliche Bauten zugewiesenen Grundstücke Kat. Nrn. 10628, 10629, 11578 bis 11581 nördlich des Trainingsfeldes auf der Sportanlage Allmend werden der Freihaltezone zugewiesen.

Begründung (technische Revision)

Die Grundstücke Kat. Nrn. 10628, 10629, 11580 und 11581 sind Eigentum der Politischen Gemeinde, die Grundstücke Kat. Nrn. 11578 und 11579 gehören privaten Eigentümern. Diese Grundstücke wurden im Jahr 1988 von der Wohnzone W2/W3 in die Freihaltezone und im Jahr 1995 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Im Entschädigungsverfahren verneinte das Verwaltungsgericht eine Entschädigungspflicht, stellte aber gleichzeitig die damalige Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten in Frage, weil sich gemäss § 60 PBG die Parzellen bereits im Eigentum des jeweiligen Trägers einer öffentlichen Aufgabe befinden müssen, bevor sie einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden können.

4.3. Charrhalten/In der Au, Anpassung bzw. Bereinigung (Plan 4.3.)

Antrag des Gemeinderats

Die Zonengrenze zwischen den Grundstücken Kat. Nrn. 10608 und 10609 (Wohnzone 2.2) und dem Grundstück Kat. Nr. 10960 (Wohnzone 1.4) wird an die neuen Grenzverhältnisse angepasst.

Begründung (technische Revision)

Die Abgrenzung zwischen der Wohnzone 2.2 und der Wohnzone 1.4 entspricht infolge der baulichen Entwicklung und der Bestandesaufnahme durch die amtliche Vermessung nicht mehr den tatsächlichen Grenzverhältnissen. Es entsteht keine Mehrnutzung.

4.4. Toggwil, Berichtigung Kernzonenplan (Plan 4.4.)

Antrag des Gemeinderats

Der Kernzonenplan Toggwil wird um den bestehenden Anbau an das Gebäude Vers. Nr. 1101 auf dem Grundstück Kat. Nr. 11102 (alt Kat. Nr. 5116) als «Grau bezeichnetes besonderes Gebäude» gemäss Art. 3 Abs. 3 BauO ergänzt.

Begründung (Berichtigung)

Obschon baurechtlich keine Bewilligungsakten vorliegen, besteht der Anbau seit mindestens 30 Jahren und gilt somit gemäss einem wegleitenden Entscheid des Bundesgerichts als bewilligt. Es handelt sich um eine Planberichtigung.

4.5. Toggwil, Ergänzung Kernzonenplan (Plan 4.5.)

Antrag des Gemeinderats

Das Gebäude Vers. Nr. 1105 auf dem Grundstück Kat. Nr. 5214 (Restaurant Alpenblick) wird mit einem 8,0 m tiefen und 6,4 m breiten Baubereich an der südöstlichen Fassade erweitert. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung (Begehren)

Das Restaurant Alpenblick ist ein in der Bevölkerung von Meilen und Umgebung stark verwurzelter traditionsreicher Gastwirtschaftsbetrieb. Der Fortbestand dieses Restaurants setzt einen minimalen baurechtlichen Gestaltungsspielraum voraus, der Anpassungen des Angebots und der betrieblichen Abläufe an heutige Bedürfnisse ermöglicht. Der neue Baubereich erlaubt solche sinnvolle Anpassungs- und Erweiterungsbauten.

4.6. Bergstrasse/Untere Bruech, Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone 2.2 (Plan 4.6.)

Antrag des Gemeinderats

Das dem Kanton Zürich gehörende Grundstück Kat. Nr. 7002 an der Bergstrasse/Untere Bruech beim Bezirksgebäude wird von der Zone für öffentliche Bauten der Wohnzone 2.2 zugeteilt.

Begründung (Begehren)

Das Grundstück wurde ursprünglich durch den Kanton Zürich für eine allfällige Erweiterung des Bezirksgebäudes erworben. Da es aber für die Bezirksverwaltung oder andere öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt wird, soll es veräussert und einer privaten Nutzung zugeführt werden. Die Zuweisung zur Wohnzone 2.2 entspricht der angrenzenden Zone. Obschon die neue Wohnzone 2.2 den Bau eines neuen Gebäudes zulässt, wird die gesamte Baumasse im Gebiet Bergstrasse/Untere Bruech nicht vergrössert, weil die ursprüngliche Zone für öffentliche Bauten, im Gegensatz zur Wohnzone 2.2, keiner Ausnutzungsbeschränkung unterliegt. Es entsteht deshalb keine Mehrnutzung.

4.7. Bünishoferstrasse im Dunkelriet, Umzonung von der Gewerbezone 2.5 in die Wohnzone 2.2 (Plan 4.7.)

Antrag des Gemeinderats

Das Grundstück Kat. Nr. 5197 an der Bünishoferstrasse im Dunkelriet wird von der Gewerbezone 2.5 in die Wohnzone 2.2 umgezont.

Begründung (Begehren)

Der Eigentümer beabsichtigt, den gewerblichen Betrieb an einen verkehrstechnisch besseren Standort umzusiedeln und das heute rein gewerblich genutzte Grundstück in Zukunft einer gemischten Wohn- und, im Rahmen der Bestandesgarantie möglichen, Gewerbenutzung zuzuführen. Die Baumasse von 2.2 entspricht

derjenigen der südlich direkt anstossenden Wohnzone 2.2. Die heute vorhandene Baumasse beträgt 1'500 m³. Mit einer Grundstücksfläche von 1'249 m² wären gemäss heutiger Zonierung ohne Gewerbezuschlag ca. 3'100 m³, nach der Revision ca. 2'750 m³ möglich. Die Umzonung bringt der Umgebung und den Nachbarliegenschaften wesentliche Erleichterungen bezüglich Lärm und Verkehr.

4.8. Bruech-/Burgstrasse, Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone 2.2 (Plan 4.8.)

Antrag des Gemeinderats

Der nördliche, im Dreispitz Burg-/Bruechstrasse liegende und zur Burgstrasse hin orientierte Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10412 mit dem Gebäude Vers. Nr. 1379 wird der Wohnzone 2.2 zugewiesen.

Begründung (Begehren)

Der nördliche, mit dem Gebäude Vers. Nr. 1379 überbaute Teil wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt. Damit die Gemeinde freie Hand für einen späteren Verkauf hat, drängt sich die Zuweisung zur Wohnzone 2.2 auf.

4.9. Schwabach/Frauenhammer, Umzonung infolge von Grenzänderungen im Quartierplanverfahren Frauenhammer (Plan 4.9.)

Antrag des Gemeinderats

Die Grundstücke Kat. Nrn. 10854, 10876 und 10877 liegen heute teilweise in der Wohnzone 1.4 und teilweise in der Wohnzone 2.2. Die Grundstücke Kat. Nrn. 10854 und 10876 werden vollständig der Wohnzone 2.2, das Grundstück Kat. Nr. 10877 der Wohnzone 1.8 zugewiesen.

Begründung (technische Revision)

Zwecks Schaffung klarer baurechtlicher Verhältnisse werden diese Grundstücke aufgrund der Grenz- und Geländebeziehungen, jeweils unter Berücksichtigung der angrenzenden Kernzone, einer einheitlichen Zone zugewiesen. Es entsteht keine Mehrnutzung.

4.10. Rorguet, Anpassungen an den Quartierplan (Plan 4.10.)

Antrag des Gemeinderats

Der Quartierplan Rorguet wurde vom Gemeinderat am 25. Februar 2003 festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion zwischenzeitlich genehmigt. Infolge des neuen Erschliessungskonzepts und der Landumlegung werden die einzelnen Zonengrenzen den neuen Verhältnissen angepasst. Die unmittelbar westlich an die Kläranlage angrenzende Gewerbezone 5.0 und das westliche Gebiet der Kläranlage, das in der Zone für öffentliche Bauten liegt, werden arrondiert. Der Baubereich auf dem Grundstück Kat. Nr. 11765 (alt Kat. Nr. 10870) wird westlich im Abstand von 3,5 m von der neuen Erschliessungsstrasse flächengleich angeordnet.

Begründung (technische Revision)

Anpassung an den amtlichen Quartierplan. Es entsteht keine Mehrnutzung.

4.11. Areal Häny AG, Giessen, Umzonung von der Gewerbezone 5.0 und der Wohn- und Gewerbezone 2.2 in die Wohn- und Gewerbezone 2.4, Wohnzone 1.8 und Wohn- und Gewerbezone 1.4 mit Gestaltungsplanverpflichtung (Plan 4.11.)

Antrag des Gemeinderats

Das an der Bergstrasse liegende, das Grundstück Kat. Nr. 9238 und einen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 7475 umfassende, Teilgrundstück mit den bestehenden Gewerbebauten wird der Wohn- und Gewerbezone 2.4 zugeteilt. Der unmittelbar nördlich daran anschliessende Teil wird der Wohnzone 1.8, der von der Haltenstrasse her erschlossene Teil der Wohnzone 1.4 und das zwischen dem Beugenbach und dem Stocklenweg liegende Grundstück Kat. Nr. 7708 der Wohn- und Gewerbezone 1.4 zugeteilt. Mit Ausnahme des in der Wohnzone 1.4 liegenden Teils wird das ganze Gebiet mit der Gestaltungsplanverpflichtung belegt.

Begründung (Begehren)

Die Produktionsabläufe haben sich in den letzten Jahren stark geändert und es werden immer weniger industriell nutzbare Flächen benötigt. Um am heutigen Standort festhalten zu können, muss die Häny AG in naher Zukunft die Restrukturierung der Bausubstanz vornehmen können. Die geplante Umzonung ermöglicht eine neue Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung im unteren Bereich und eine angemessene Wohnnutzung im oberen Teil des Areals. Mit dieser abgestuften Zonierung erfolgt eine Anpassung an die Zonierung der angrenzenden Gebiete. Es entsteht keine Mehrnutzung. Das Areal wird, mit Ausnahme des in der Wohnzone 1.4 liegenden Teils an der Haltenstrasse, der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Ziel des Gestaltungsplans ist eine gute Einordnung der geplanten Bauten und eine optimale verkehrstechnische Erschliessung.

5. Revision und Ergänzung von Art. 26 BauO

Der Regierungsrat hat mit Verfügung Nr. 669 vom 27. Juni 2003 den gemeinderätlichen Antrag vom 3. Juni 2003 auf Erlass einer Planungszone für die kommunale Gewerbezone 5.0 (Kaffee Hag, Vontobel, Hoal, Obere Kirchgasse, Beugen, Häny AG, Rorguet/Alte Landstrasse und Rotholz) genehmigt. Gegenüber der öffentlichen Auflage wurden aufgrund des Einwendungsverfahrens Präzisierungen und Ergänzungen am ursprünglichen Vorschlag vorgenommen. Da Art. 26 auch die Nutzweise der Industriezone regelt, wurde neu Art. 26 a notwendig.

Antrag des Gemeinderats

Der Randtitel von Art. 26 heisst neu:

«Nutzweise I 9.0 und G 2.5»



Die Bauordnung wird mit einem neuen Art. 26 a wie folgt ergänzt:

Art. 26 a

Randtitel «Nutzweise G 5.0»

¹ In allen Gewerbebezonen 5.0 sind zulässig:

- a) nicht und mässig störende Betriebe
- b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen
- c) Verkaufsgeschäfte, soweit sie der Quartiersversorgung dienen sowie Verkaufsgeschäfte mit einem Spezialangebot, welche insgesamt nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.

² In den Gewerbebezonen 5.0, Kreisel Feldmeilen, Beugen und Rotholz, sind wegen der guten Verkehrserschliessung überdies Fachmärkte und Nutzungen mit Lager- und Umschlagsfunktionen zulässig.

³ In allen Gewerbebezonen 5.0 sind aus planerischen Gründen Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.

⁴ In den Gewerbebezonen 5.0 beim Bahnhof Feldmeilen, an der Vorderfeldstrasse und im Rorguet sind infolge ungenügender Verkehrserschliessung überdies Nutzungen mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen, Fachmärkte usw. unzulässig.

⁵ In allen Gewerbebezonen 5.0 sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen zulässig.

Begründung

In den Gewerbebezonen sind heute Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Es können hier auch grössere regionale Einkaufsangebote entstehen, die ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen. Es besteht zudem die Gefahr, dass die angestrebte Entwicklung für einen funktions-tüchtigen Dorfkern durch Angebote des Detailhandels ausserhalb des Dorfkerns gefährdet wird. Die Nutzungseinschränkungen stützen sich auf § 56 Abs. 3 PBG ab. Für die Behandlung der Gewerbezone 5.0 an der Berg-/Haltenstrasse/Stocklenweg (Areal Häny AG, Giessen) wird auf den Antrag gemäss Ziffer 4.11. verwiesen.

6. Nicht berücksichtigte Begehren

Begehren, die Neueinzonungen oder grundsätzliche Änderungen des Zonenplans zur Folge haben, die nicht Bestandteil der punktuellen Revision sind, konnten nicht berücksichtigt werden, da damit die Zielsetzungen der punktuellen Revision in Frage gestellt worden wären.

7. Kapazität

Die punktuelle Revision der kommunalen Nutzungsplanung hat nur einen geringen Einfluss auf die Kapazität. Basierend auf der Bauzonenstatistik des Kantons Zürich für unüberbaute Bauzonen stehen heute in Meilen gemäss Kapazitätsberechnung noch folgende Reserven

zur Verfügung:

	Einwohner	Arbeitsplätze
Stand per Ende 2002	11'700	4'020
Möglicher Zuwachs	2'460	650
Geschätzte Reserven, gerundet	14'200	4'700

Die vom Gemeinderat am 8. November 1994 festgelegte Kapazitätsberechnung (Einwohner total 13'500, Arbeitsplätze total 4'600) wird leicht überschritten. Aufgrund der verfügbaren Reserven drängt sich eine über die punktuelle Revision hinausgehende Planänderung nicht auf.

8. Lärmschutz

Die Zuweisung der einzelnen Zonen zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986 wird nicht geändert bzw. zonen-gemäss angepasst.

9. Wald- und Gewässerabstandslinien

Da sich die Verhältnisse sowohl beim Wald als auch bei den Bächen seit der Festsetzung in den Jahren 1988 und 2000 nur geringfügig geändert haben, wird eine Anpassung der Wald- und Gewässerabstandslinien bei einer nächsten Revision geprüft.

10. Altlasten

Für allfällige Altlasten wird auf den Spezialplan des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, 1: 5'000, Ausgabe Januar 2004, hingewiesen.

11. Digitaler Kataster und Land-Informationssystem LIS

Die neuen Zonenabgrenzungen sind koordinatenmässig erfasst und im digitalen Kataster bzw. im Land-Informationssystem LIS gespeichert. Eine detaillierte Vermessung erübrigt sich, weil alle Masse, die von Interesse sein könnten, jederzeit mit cm-Genauigkeit berechnet werden können.

B. Mitwirkung: Bericht zu den Einwendungen

1. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19. Mai 2004 und 23. August 2004 hat die kantonale Baudirektion das Ergebnis der Vorprüfung bekannt gegeben. Die einzelnen Bemerkungen, Empfehlungen und Korrekturen sind berücksichtigt. Die Abweichungen werden unter Ziffer 3.1., Einwendungen zum Zonenplan, behandelt.

2. Öffentliche Auflage

Der Entwurf zur punktuellen Revision lag vom 21. Mai bis 20. Juli 2004 öffentlich auf.

3. Einwendungen

Innert Frist gingen 106 schriftliche Einwendungen, wovon 77 gleichlautende, ein. Der Gemeinderat hat diese Einwendungen an den Sitzungen vom 17. August und 14. September 2004 behandelt und wie folgt Stellung genommen:

3.1. Einwendungen zum Zonenplan

3.1.1 Areal Häny AG, Wohnzone 1.4 anstatt Wohnzone 1.8

Vier Einwender beantragen, anstelle der vorgeschlagenen Wohnzone 1.8 im Hanggebiet die Wohnzone 1.4 vorzusehen.

Dazu ergibt sich:

Die gewählte Zonierung entspricht den topographischen Gegebenheiten und dem unmittelbar angrenzenden Gebiet westlich der Haltenstrasse. Eine weitere Reduktion wäre daher willkürlich. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3.1.2. Areal Häny AG, Wohn- und Gewerbezone 2.2 anstatt Wohn- und Gewerbezone 1.4

Der Eigentümer beantragt, das zwischen dem Beugenbach und dem Stocklenweg liegende Grundstück Kat. Nr. 7708 anstelle der vom Gemeinderat vorgesehenen Wohn- und Gewerbezone 1.4 aufgrund der bestehenden baulichen und nutzungsmässigen Situation der Wohn- und Gewerbezone 2.2 zuzuweisen.

Dazu ergibt sich:

Die vorgeschlagene Zonierung der Wohn- und Gewerbezone 1.4 entspricht dem kleinmassstäblichen Umfeld. Bestehende Bauten können im Rahmen der Bestandesgarantie umgebaut und erweitert werden. Die heute konsumierte Baumasse von $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ entspricht ziemlich genau der möglichen Nutzung von $1,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, zuzüglich Arealbonus von 10 %. Es entsteht somit auch diesbezüglich kein Verstoß gegen die neue Zonierung. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.3. Areal Häny AG, Verzicht auf Verpflichtung für einen Gestaltungsplan

Der Eigentümer beantragt, es sei auf die Gestaltungsplanverpflichtung zu verzichten, da ein solcher zu aufwendig und zu einschränkend sei.

Dazu ergibt sich:

Die Grösse des Gebiets, die exponierte Hanglage und die speziellen Verhältnisse bezüglich der Erschliessung rufen nach einer gesamtheitlichen Betrachtung und einer besonders guten Gesamtlösung. Der Gestaltungsplan ist kein Nachteil, sondern steht im öffentlichen Interesse und ist bei professioneller Anwendung (ein Vorprojekt, das einem Gestaltungsplan entspricht, ist bei einer solchen Grundstückgrösse ohnehin notwendig) sogar ein Vorteil. Zudem liegt ein Gestaltungsplan, der die Bestimmungen der Bauordnung einhält, in der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats, womit eine zügige Behandlung gewährleistet ist. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.4. Rorguet, Umzonung von der Gewerbezone 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone 2.8

Der Einwender beantragt, es sei das Grundstück Kat. Nr. 10780 (neu Kat. Nr. 11761) von der Gewerbezone 5.0 in die Wohn- und Gewerbezone 2.8 umzuzonen, da damit der empfindlichen Lage Rechnung getragen

wird und eine Anpassung der Nutzungsdichte an die umliegenden Gebiete erfolgen würde.

Dazu ergibt sich:

Seit der Urnenabstimmung vom 3. März 2002 über die Initiative Rast haben sich die Verhältnisse nicht verändert. Der Gemeinderat hält nach wie vor an der Erhaltung von Gewerbebezonen fest. Bezüglich der zugelassenen Höhen ist Folgendes zu beachten:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Wohn- und Gewerbezone 2.8 14,7 m; die Firsthöhe zusätzlich 7,0 m. In der Gewerbezone 5.0 beträgt die maximale Gebäudehöhe hingegen nur 12,0 m, die höchste Höhe inklusiv Dachgeschoss mit Flach- oder Schrägdach 15,5 m. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.5. Schwabach/Frauenhammer, Umzonung in die Wohnzone 2.2 anstatt in die Wohnzone 1.4 oder jetzige Zonierung belassen

Der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 10877 wehrt sich gegen die Umzonung des seeseitigen Grundstücksteils von der Wohnzone 2.2 in die Wohnzone 1.4, weil er die Massnahme als Benachteiligung gegenüber den Nachbarparzellen empfindet und dadurch ein ungünstiger Zonenverlauf entsteht.

Dazu ergibt sich:

Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der unmittelbar angrenzenden Kernzone mit den schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung ist die Wohnzone 2.2 nicht zweckmässig. Für den Übergang von der Kernzone zur Wohnzone kommt neu eine Wohnzone 1.8 in Frage. Damit können sowohl die Anliegen des Umgebungsschutzes als auch diejenigen des privaten Eigentümers angemessen berücksichtigt werden. Mit der Zuweisung des Grundstücks Kat. Nr. 10877 zur Wohnzone 1.8 wird die Einwendung teilweise berücksichtigt.

3.1.6. Luft, zusätzliche Einzonung

Ein Eigentümer verlangt die Einzonung eines Streifens von 58 m nördlich und längs der Luftstrasse mit einer Fläche von ca. 8'400 m².

Dazu ergibt sich:

Einzonungen sind nicht Bestandteil der punktuellen Revision. Zudem besteht aufgrund der Kapazitätsberechnung kein Bedarf für zusätzliches Bauland. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.7. Feldmeilen, generelle Abzonung der Wohn- und Gewerbezone 2.8 in die Wohn- und Gewerbezone 2.4

Gemäss Ausführungen eines Einwenders wirkt sich die bestehende Zonenordnung der Wohn- und Gewerbezone 2.8 in Feldmeilen besonders stark auf das Orts- und Landschaftsbild aus und sollte deshalb angepasst werden.

Dazu ergibt sich:

Abzonungen genereller Art sind nicht Bestandteil der



punktuellen Revision und daher nicht Gegenstand des Verfahrens. Eine Initiative mit der gleichen Stossrichtung hat der Gemeinderat schon am 3. Februar 2004 für ungültig erklärt. Der Bezirksrat hat eine Stimmrechtsbeschwerde der Initianten abgewiesen. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.8. Alte Landstrasse beim Mühlerain, Umzonung von der Wohnzone 2.2 in eine Wohn- und Gewerbezone

Der Einwender beantragt, das Grundstück Kat. Nr. 11649 zwischen dem SBB-Areal und der Alten Landstrasse unterhalb des Mühlerains von der Wohnzone 2.2 in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen. Damit sei gewährleistet, dass das sonst unüberbaubare Grundstück in Zukunft gewerblich, z.B. für Parkplätze oder für einen Lagerplatz, genutzt werden könnte.

Dazu ergibt sich:

Das Begehren betrifft einen Gegenstand, der nicht Bestandteil der punktuellen Revision ist. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

3.1.9. Seestrasse 603, Anpassung Kernzonenplan

Ein Einwender beantragt, es sei der rote Bereich des «Rot bezeichneten Gebäudes» Vers. Nr. 497 auf Kat. Nr. 8266, Seestrasse 603, entsprechend der Baubewilligung vom 4. März 2003 zu vergrössern.

Dazu ergibt sich:

Das Begehren betrifft einen Gegenstand, der nicht Bestandteil der punktuellen Revision ist. Die gleiche Einwendung wurde zudem schon bei der Teilrevision des Kernzonenplans Dorfmeilen abgelehnt. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.10. Einzonung des Gebiets Geissalden

Ein Einwender beantragt, das Gebiet Geissalden sei von der Reservezone in die Wohnzone 1.4 einzuzonen, weil das angrenzende Gebiet nahezu überbaut und die Erschliessung gut sei.

Dazu ergibt sich:

Die jährlichen statistischen Erhebungen durch das Amt für Raumplanung und Vermessung ARV zeigen, dass die unüberbauten Grundstücke und die Verdichtung der noch nicht voll ausgenützten Grundstücke für die Siedlungsnachfrage der nächsten zwei bis drei Jahrzehnte genügen. Einzonungen im grossen Umfang drängen sich daher nicht auf, weil die beantragte Einzonung nicht Bestandteil der punktuellen Revision ist. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.1.11. Kernzonenplan Dorfmeilen, Erweiterung des Perimeters für Sonderbauvorschriften

Ein Einwender beantragt den Einbezug der Liegenschaften Landi und Hüniweg in den Perimeter der Sonderbauvorschriften gemäss Vorgabe des Mas-

terplans. Dies vor allem deshalb, weil die vom Gemeinderat vorgeschlagene Abgrenzung willkürlich sei und auf die örtlichen Verhältnisse keine Rücksicht nehme.

Dazu ergibt sich:

Der Kernzonenplan Dorfmeilen ist nicht Bestandteil der punktuellen Revision. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2. Einwendungen zur Revision von Art. 26 BauO (Nutzungen in der Gewerbezone 5.0)

Die Revision bzw. Ergänzung von Art. 26 BauO hat erwartungsgemäss eine breite, sachliche Diskussion ausgelöst. Die Eingaben werden im Einzelnen wie folgt behandelt:

3.2.1. Zugelassene Fläche für Verkaufsgeschäfte erhöhen

In 78 gleichlautenden Einwendungen wird die Erhöhung der Grösse der zugelassenen Verkaufsfläche von 1'000 m² auf 1'200 m² verlangt.

Dazu ergibt sich:

Dank Streichung des Begriffs «Grossläden» im neuen Art. 26 a Abs. 3 lässt der neue Vorschlag grundsätzlich Verkaufsgeschäfte über 1'000 m² Fläche zu. Die zugelassene Grösse wird jeweils im Baubewilligungsverfahren aufgrund der baurechtlich relevanten Verhältnisse festgelegt. Dabei ist zu beurteilen, ob die Geschäfte der Quartiersversorgung dienen. Die Einwendungen werden berücksichtigt.

3.2.2. Verbot von Dancings und Discos

Zusätzlich zu den erwähnten 78 Einwendungen wird in sieben gleichlautenden Einwendungen ein Verbot für Dancings und Discos verlangt.

Dazu ergibt sich:

Bei der redaktionellen Überarbeitung der BauO wurden «Dancings und Discos» zwar gestrichen; sie gehören aber gemäss Rechtsprechung zu den mässig störenden Betrieben und können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionen und damit die Zulässigkeit werden jeweils im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3.2.3. Zugelassene Fläche für Verkaufsgeschäfte erhöhen, Streichung von unbestimmten Definitionen

Der Quartiersverein Feldmeilen verlangt die Erhöhung der zugelassenen Verkaufsflächen und die Streichung von unbestimmten Ausdrücken wie «Quartiersversorgung», «breites Warenangebot» und «weitere Verkaufsflächen».

Dazu ergibt sich:

Dank Streichung des Begriffs «Grossläden» im neuen Art. 26 a Abs. 3 lässt der neue Vorschlag grundsätzlich Verkaufsgeschäfte über 1'000 m² Fläche zu. Die zugelassene Grösse wird jeweils im Baubewilligungsverfahren aufgrund der baurechtlich relevanten Verhält-

nisse festgelegt. Dabei ist zu beurteilen, ob diese Geschäfte der Quartiersversorgung dienen. Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Im neuen Abs. 3 wird die Einschränkung für Verkaufsgeschäfte, «welche weitere Verkaufsflächen anziehen», fallengelassen. Die anderen Definitionen stimmen mit der Vollzugspraxis überein und haben daher ihre volle Berechtigung. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.2.4. Zugelassene Flächen für Verkaufsgeschäfte erhöhen, Neuformulierung und Öffnung, Aufhebung der Planungszone

Die Fabrik am See AG verlangt eine Erhöhung der zugelassenen Verkaufsfläche auf 1'400 m² Nettoverkaufsfläche, eventuell eine neue Formulierung mit einer Öffnung der zugelassenen Nutzung und die Aufhebung der Planungszone für die Gewerbezone 5.0.

Dazu ergibt sich:

Aufgrund der bisherigen Verhandlungen hat der Gemeinderat der Fabrik am See AG eine Nettoverkaufsfläche von 1'200 m² zugestanden. Der gegenüber der öffentlichen Auflage revidierte neue Art. 26 a trägt dem Verhandlungsergebnis Rechnung. Die Planungszone kann aber erst nach Rechtskraft der Revision von Art. 26 BauO aufgehoben werden. Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

3.2.5. Produktions- und Gewerbebetriebe, Grosshandelsgeschäfte, Verzicht auf Beschränkung der Verkaufsfläche und Abstimmung auf Verkehrsaufkommen, Verteilung der zugelassenen Nutzungsfläche bei mehreren Eigentümern, Streichung von Abs. 1 lit. d

Die Einwender verlangen, dass in Abs. 1 lit. b Produktions- und Gewerbebetriebe und in Abs. 1 lit. c Grosshandelsgeschäfte ebenfalls erwähnt werden sowie auf die Beschränkung der Verkaufsflächen verzichtet werde. Zudem weisen sie darauf hin, dass es nicht Meinung der BauO sein könne, dass ein Grundeigentümer in einer Teilzone wegen der Flächenbeschränkung sein Bauprojekt nicht realisieren kann, nur weil ein anderer Eigentümer die zulässige Verkaufsfläche bereits konsumiert hat. In der umfangreichen Einwendung wird zudem beantragt, die Bestimmung in Abs. 1 lit. d (Läden mit Spezialangebot) zu streichen, da sie schon in Bestimmung Abs. 1 lit. c abgedeckt sei.

Dazu ergibt sich:

Die spezielle Erwähnung von Produktions- und Gewerbebetrieben sowie Grosshandelsgeschäften ist nicht notwendig, weil diese gemäss Abs. 1 lit. a ohnehin gestattet sind. Betreffend der Regelung über die zugelassene Grösse der Verkaufsflächen kommt die revidierte Fassung den Einwendern insofern entgegen, als im neuen Art. 26 a das Verbot der Grossläden gestrichen wurde. Nicht gestrichen werden kann hingegen die Regelung für Läden mit einem Spezialangebot. Das Problem der Aufteilung der zugelassenen Verkaufs-

flächen in eine Teilzone auf die einzelnen Grundstücke hat sich gelöst, weil auf eine Flächenbegrenzung verzichtet wird. Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

3.2.6. Verzicht auf Revision, eventuell Verkaufsflächen auf 2/3 der zugelassenen Gesamtnutzfläche zulassen, eventuell Teilzone beim Kreisel in Feldmeilen in zwei Unterabschnitte aufteilen

Ein Einwender stellt den Antrag, es sei auf eine Revision von Art. 26 BauO zu verzichten und die Planungszone für die Gewerbezone 5.0 sei aufzuheben; eventuell sei Art. 26 BauO neu so zu formulieren, dass «Verkaufsgeschäfte und Grossläden, jedoch höchstens auf zwei Dritteln der zugelassenen Gesamtnutzfläche, zulässig sind»; eventuell sei die Teilzone beim Kreisel in Feldmeilen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grenzverhältnisse in eine Teilzone A und eine Teilzone B aufzuteilen.

Dazu ergibt sich:

Der Verzicht auf die punktuelle Revision kommt aus Planungsgründen nicht in Frage. Die Planungszone kann zudem erst nach Rechtskraft der Revision von Art. 26 BauO aufgehoben werden. Der Vorschlag über die Grösse der zugelassenen Verkaufsflächen geht weit über die Masse von Einkaufszentren gemäss BBV II hinaus und ist deshalb nicht zweckmässig. Das Problem der Aufteilung der zugelassenen Verkaufsflächen in einer Teilzone auf die einzelnen Grundstücke hat sich gelöst, weil auf eine Flächenbegrenzung verzichtet wird. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3.2.7. Kreisel in Feldmeilen, Erschliessung der Teilzone über die Seestrasse

In einer Einwendung wird verlangt, es müsse schon in der Bauordnung festgehalten werden, dass die Teilzone beim Kreisel in Feldmeilen zwingend über die Seestrasse erschlossen werden müsse.

Dazu ergibt sich:

Solche Präzisierungen in der BauO sind nicht nötig, weil die fahrzeugmässige Erschliessung in jedem Fall im Baubewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der kantonalen Zugangsnormen, festgelegt wird. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2.8. Gebiet Hoval, Verbot für mässig störende Betriebe

Der Einwender stellt den Antrag, es sei Abs. 1 lit. a so zu ändern, dass mässig störende Betriebe auf dem Areal Hoval nicht zugelassen sind. Ferner sei dort eine restriktive Nutzungsmöglichkeit anzustreben und deshalb Abs. 1 lit. c gänzlich zu streichen sowie Abs. 1 lit. d so zu ergänzen, dass Verkaufsgeschäfte wie z.B. Getränkemarkt, Gartencenter etc. verboten werden können.



Dazu ergibt sich:

Sowohl das Gebiet Hoval als auch die umliegenden Gebiete sind der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV zugeteilt. Das beantragte Verbot für mässig störende Betriebe widerspricht daher den Vorgaben gemäss LSV. Die beantragte Streichung von Abs. 1 lit. c (Zulassung von Verkaufsgeschäften des Detailhandels usw.) geht ebenfalls zu weit. Ein ausdrückliches Verbot für einen Getränkemarkt, ein Gartencenter usw. in Abs. 1 lit. d ist nicht nötig, weil gemäss dem neuen Art. 26 a Abs. 4 Nutzungen mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen und Fachmärkte in diesem Gebiet ohnehin nicht zugelassen sind. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.2.9. Verzicht auf Revision und Aufhebung der Planungszone, eventuell Verkaufsflächen auf 2/3 der zugelassenen Gesamtnutzfläche zulassen, eventuell Umzonung der Gewerbezone 5.0 in der Beugen in die Zentrumszone 5.0

Ein Einwender stellt den Antrag, es sei auf eine Revision von Art. 26 BauO zu verzichten und die Planungszone für die Gewerbezone 5.0 sei aufzuheben; eventuell sei Art. 26 BauO neu so zu formulieren, dass «Verkaufsgeschäfte und Grossläden jedoch höchstens auf zwei Drittel der zugelassenen Gesamtnutzfläche zulässig sind»; eventuell sei die Gewerbezone 5.0 in der Beugen neu der Zentrumszone 5.0 zuzuweisen.

Dazu ergibt sich:

Der Verzicht auf die Revision kommt aus Planungsgründen nicht in Frage. Die Planungszone kann erst nach Rechtskraft der Revision von Art. 26 BauO aufgehoben werden. Der Vorschlag über die Grösse der zugelassenen Verkaufsflächen geht weit über die Masse von Einkaufszentren gemäss BBV II hinaus und ist deshalb nicht zweckmässig. Indem gemäss Abs. 3 Grossläden noch zugelassen sind, kommt die neue Fassung dem Einwender aber teilweise entgegen. Die Umzonung von der Gewerbezone 5.0 in der Beugen in die Zentrumszone 5.0 hingegen ist aus planerischen Gründen nicht sinnvoll, liegt doch die Erhaltung von Gewerbebezonen (und damit von Arbeitsplätzen) eindeutig im öffentlichen Interesse. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.2.10. Rorguet, Einschränkung der Nutzung lockern, Bestätigung der Bestandesgarantie

Ein Einwender verlangt, es sei in Bezug auf die Gewerbezone Rorguet, insbesondere auf heute schon industriell genutzte Grundstücke, auf die vorgeschlagene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten in dieser Gewerbezone 5.0 zu verzichten; eventuell sei Abs. 4 (dieser entspricht Abs. 3 in der Fassung der öffentlichen Auflage) so zu ändern, dass bezüglich der Gewerbezone Rorguet Nutzungen mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen nicht als unzulässig erklärt werden.

Dazu ergibt sich:

Lager- und Umschlagsfunktionen sind im Gebiet Rorguet deshalb nicht zugelassen, weil die Zufahrtsverhältnisse dafür nicht geeignet sind. Im Weiteren ist die ausdrückliche Bestätigung der Bestandesgarantie überflüssig, da gemäss § 357 PBG in jedem Fall der Grundsatz der Bestandesgarantie gilt. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2.11. Ergänzung von Abs. 1 lit. b, Streichung von Abs. 1 lit. c und lit. d

Ein Einwender schlägt vor, Abs. 1 lit. b mit den Begriffen «Gewerbe-, Produktions-, Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte» zu ergänzen und die Erschliessung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen auszurichten. Ferner sollen die Bestimmungen gemäss Abs. 1 lit. c und lit. d gestrichen werden.

Dazu ergibt sich:

Die ausdrückliche Erwähnung der genannten Kategorien ist aufgrund der Rechtsprechung nicht notwendig. Die neue Fassung von Art. 26 a BauO kommt dem teilweise entgegen. Abs. 1 lit. d (neu: Abs. 1 lit. c) kann hingegen nicht gestrichen werden, weil der Fall der in allen Gewerbebezonen zugelassenen «Verkaufsgeschäfte mit einem Spezialangebot, welche nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen», ebenfalls geregelt werden muss. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.2.12. Verteilung der zugelassenen Nutzungsfläche bei mehreren Eigentümern

Mit einer weiteren Einwendung wird auf die Benachteiligung hingewiesen, wenn ein Bauherr bei der Realisierung eines Projekts die ganze zulässige Verkaufsfläche konsumiert.

Dazu ergibt sich:

Das Problem der Aufteilung der zugelassenen Verkaufsflächen in eine Teilzone auf die einzelnen Grundstücke hat sich erledigt, weil auf eine Flächenbegrenzung verzichtet wird. Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.2.13. Keine Änderung der Nutzungsbestimmungen

Der Einwender stellt den Antrag, es seien die bestehenden Bestimmungen für die Gewerbezone 5.0 unverändert zu belassen und die Planungszone sofort aufzuheben.

Dazu ergibt sich:

Ein Verzicht kommt aus Planungsgründen nicht in Frage. Die Planungszone kann erst nach Rechtskraft der Revision von Art. 26 BauO aufgehoben werden. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2.14. Erhöhung der zugelassenen Verkaufsflächen

Die Einwenderin verlangt die Erhöhung der zugelassenen Verkaufsfläche in Abs. 1 lit. c von 1'000 m² auf 2'000 m².

Dazu ergibt sich:

Dank Streichung des Begriffs «Grossläden» bzw. Neuformulierung von Art. 26 a lässt der neue Vorschlag grundsätzlich Verkaufsgeschäfte über 1'000 m² Fläche zu. Die zugelassene Grösse wird jeweils im Baubewilligungsverfahren aufgrund der baurechtlich relevanten Verhältnisse festgelegt. Dabei ist zu beurteilen, ob diese Geschäfte der Quartiersversorgung dienen. Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.2.15. Verzicht auf Revision, eventuell Verkaufsflächen auf 2/3 der zugelassenen Gesamtnutzfläche beschränken

Ein Einwender stellt den Antrag, es sei auf eine Revision von Art. 26 BauO zu verzichten und die Planungszone für die Gewerbezone 5.0 sei aufzuheben; eventuell sei Art. 26 BauO neu so zu formulieren, dass «Verkaufsgeschäfte und Grossläden, jedoch höchstens auf zwei Dritteln der zugelassenen Gesamtnutzfläche, zulässig sind».

Dazu ergibt sich:

Der Verzicht auf die punktuelle Revision kommt aus Planungsgründen nicht in Frage. Die Planungszone

kann erst nach Rechtskraft der Revision von Art. 26 BauO aufgehoben werden. Der Vorschlag über die Grösse der zugelassenen Verkaufsflächen geht weit über die Masse für Einkaufszentren gemäss BBV II hinaus und ist deshalb nicht zweckmässig. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

C. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der punktuellen Revision der kommunalen Nutzungsplanung und der Revision und Ergänzung von Art. 26 der Bauordnung zuzustimmen.

Meilen, im Oktober 2004

Gemeinderat Meilen

Hans Isler, Gemeindepräsident
Susanne Weber, Gemeindeschreiberin

D. Anhang: Abkürzungen

1. Rechtsgrundlagen

- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; SR 700)
RPV Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
LSV Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
PBG Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Planungs- und Baugesetz; LS 700.1)
BBV II Kantonale Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II; LS 700.22)
BauO Bau- und Zonenordnung 1977, Fassung 18. September 2000

2. Weitere Abkürzungen

- AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
ARV Amt für Raumordnung und Vermessung
NHK Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich
ES Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV



Einbürgerungsaktion für Schweizerinnen und Schweizer

Wohnen Sie seit 10 Jahren in Meilen, fühlen sich mit der Gemeinde verbunden und möchten Sie Meilen zu Ihrem Bürgerort machen? Dann ist jetzt die Gelegenheit dazu!

Wenn Sie das unten stehende Gesuch bis am 30. Juni 2005 bei der **Gemeindeverwaltung, Zentrale Dienste, Dorfstrasse 100, 8706 Meilen**, einreichen, werden Ihnen die Gebühren (Fr. 100.-- bis 300.--) erlassen. Bearbeitungsdauer: bis ca. drei Monate.

Voraussetzungen:

- mindestens 10 Jahre Wohnsitz in Meilen
- unbescholtener Ruf
- Fähigkeit zur wirtschaftlichen Erhaltung

Erforderliche Unterlagen (zu beziehen beim Zivilstandsamt Ihrer Heimatgemeinde):

- ledige Personen: Personenstandsausweis
- verheiratete, geschiedene, verwitwete Personen: Familienschein (nicht Familienbüchlein)

Fragen? Auskunft erhalten Sie unter ☎ 044 925 92 54 oder ✉ praesidiales@meilen.zh.ch

Meilen, 1. August 2004

Gemeinderat Meilen



Gesuch um das Meilemer Bürgerrecht

- ☐ Ja, ich/wir möchte/n gerne Meilemer werden

	Bewerber/in	Ehepartner/in
Name:		
Vorname:		
Adresse:		
Geburtsdatum:		
Heimatort/e:		

minderjährige Kinder

Name:	.....	.....
Vornamen:	.....	.....
Adresse:	.....	.....
Geburtsdatum:	.....	.....
Heimatort/e:	.....	.....

Bürgerrechtsregelung:

Sollten Sie sich mit Ihrem bisherigen Heimatort nicht speziell verbunden fühlen, empfehlen wir Ihnen, darauf zu verzichten.

- ☐ Ja, ich/wir möchte/n aus dem bisherigen Bürgerrecht der Gemeinde/n entlassen werden.
- ☐ Nein, ich möchte meine bisherigen Bürgerrechte behalten.

Unterschriften:

Bewerber/in:

Ehepartner/in:

Kinder (16–18 Jahre)

Meilen, den:

