

Teilrevision Ortsplanung. Richtplanung. Festsetzung.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft vom 14. September 2017, bestehend aus Bericht mit Richtplanfestlegungen und Situationsplan, wird festgesetzt.
2. Der teilrevidierte kommunale Verkehrsplan vom 14. September 2017, bestehend aus Bericht mit Richtplanfestlegungen, Verkehrsplan 1 und Verkehrsplan 2, wird festgesetzt.
3. Die Teilrichtpläne Versorgung 1-4, Siedlung und Landschaft, und Öffentlichen Bauten vom 29. April 1985 sowie die Verkehrsrichtpläne 1 und 2 vom 10. Dezember 2007 werden aufgehoben.
4. Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Bericht des Gemeinderats

Übersicht

Die Ortsplanung von Meilen basiert grösstenteils noch auf den kommunalen Richtplänen von 1985. Eine Revision drängte sich nach über dreissig Jahren auf. Anfang 2015 hat der Gemeinderat den Prozess zur Gesamtrevision der kommunalen Ortsplanung gestartet. Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Oberstes Ziel ist die Sicherstellung einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung, die den hohen Standortqualitäten der Gemeinde Meilen Rechnung trägt. Die behördenverbindlichen kommunalen Richtpläne "Siedlung und Landschaft" sowie "Verkehr" konkretisieren dieses Ziel und bilden die Grundlage für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung. Sie sind ein wichtiges strategisches Führungsinstrument und Planungsgrundlage für die kommenden 15 bis 20 Jahre.

Bestandteile der Teilrevidierten Richtplanung:

- Richtplan Siedlung und Landschaft
- Verkehrsrichtplan 1 (Strassen und Öffentlicher Verkehr)
- Verkehrsrichtplan 2 (Radwege, Fusswege, Reitwege)
- Bericht zum kommunalen Richtplan
- Bericht zum kommunalen Verkehrsplan
- Bericht zur Mitwirkung

Die im Frühjahr 2016 durchgeführten Mitwirkungsveranstaltungen sowie das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) stiessen auf ein erfreulich grosses Interesse. Wo möglich und sinnvoll, fanden die eingereichten Anliegen und Änderungsanträge Eingang in die Richtpläne.

A. Ausgangslage

Die Ortsplanung von Meilen inklusive Bau- und Zonenordnung basiert auf dem kommunalen Gesamtplan (Richtplan) aus dem Jahre 1985. Dieser muss aktualisiert und den heutigen Bedürfnissen der Ortsentwicklung angepasst werden. Die Revision des kantonalen Richtplans (2015) und des Raumplanungsgesetzes (2013) sowie die abgeschlossene Gesamtrevision der regionalen Richtplanung (2017) sind zusätzliche Rahmenbedingungen, welche Anlass für die Überprüfung und Justierung der Ortsplanung von Meilen sind.

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde für die Steuerung der räumlichen Entwicklung für die kommenden 15 bis 20 Jahre. Richtpläne sind behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat und die Baubehörde im Grundsatz an die Festlegungen gebunden sind. Die Richtpläne besitzen für die nachgelagerten Planungen jedoch den erforderli-

chen Interpretations-, Projektierungs- und Ermessensspielraum.

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung, die im Unterschied zu den Richtplänen grundeigentümergebunden und parzellengenau ist. Die Arbeiten zur Revision der Nutzungsplanung werden nach dieser Gemeindeversammlung gestartet. Die Bevölkerung wird auch zu diesem Prozess-Schritt wiederum zur Mitwirkung eingeladen.

B. Rahmenbedingungen

Auch wenn die Gemeindeversammlung für die Festsetzung der behördenverbindlichen Richtpläne zuständig ist, haben die kommunalen Richtpläne den übergeordneten Vorgaben der kantonalen und der regionalen Richtpläne zu entsprechen. Dazu wurden die Richtplanentwürfe der Planungsregion Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) und dem Kanton zur Prüfung unterbreitet und in der Folge angepasst. Die zu beschliessenden Richtpläne sind damit auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmt und genehmigungsfähig. Die in den kommunalen Richtplänen speziell gekennzeichneten übergeordneten Vorgaben können durch die Gemeindeversammlung nicht verändert werden. Sie sind daher nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

C. Grundsätze der Raumentwicklung von Meilen

Der Richtplan Siedlung und Landschaft baut auf den Grundsätzen des räumlichen Entwicklungskonzepts Meilen 2030 auf. Diese lauten wie folgt:

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Meilen besteht aus fünf Raumschichten:
 - Uferzone zwischen See und Seestrasse
 - Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn
 - Zentrumsnahes Wohnen
 - Durchgrünte Wohninseln am Hang
 - LandschaftsraumDiese Raumschichten sollen entsprechend ihrer Funktion, Lage und Identität differenziert weiterentwickelt werden.
3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.
4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.
5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Bezug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.

D. Bevölkerungsentwicklung

Per Ende 2016 lebten rund 13'700 Personen in Meilen. Das Statistische Amt des Kantons Zürich geht in Zukunft von einem etwas abgeflachteren Wachstum aus. In den nächsten 15 Jahren wird

ein Zuwachs von rund 2'500 Personen erwartet. Die zukünftige Herausforderung in der Gemeinde Meilen besteht darin, sich im Spannungsfeld zwischen Entwicklungsdruck, erforderlicher baulicher Verdichtung, Siedlungserneuerung und Erhalt der Siedlungsstrukturen und -qualitäten zu positionieren. Die Siedlungsentwicklung soll dabei konsequent in die weitgehend überbauten und gut erschlossenen Gebiete gelenkt werden. Dementsprechend sieht der Richtplan Siedlung und Landschaft keine Neubaugebiete ausserhalb der bereits rechtskräftig eingezonten Bauzonen vor. Nur zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (z.B. Schulen) oder zur Sicherung von heute eingezontem Rebland sollen Einzonungen möglich sein.

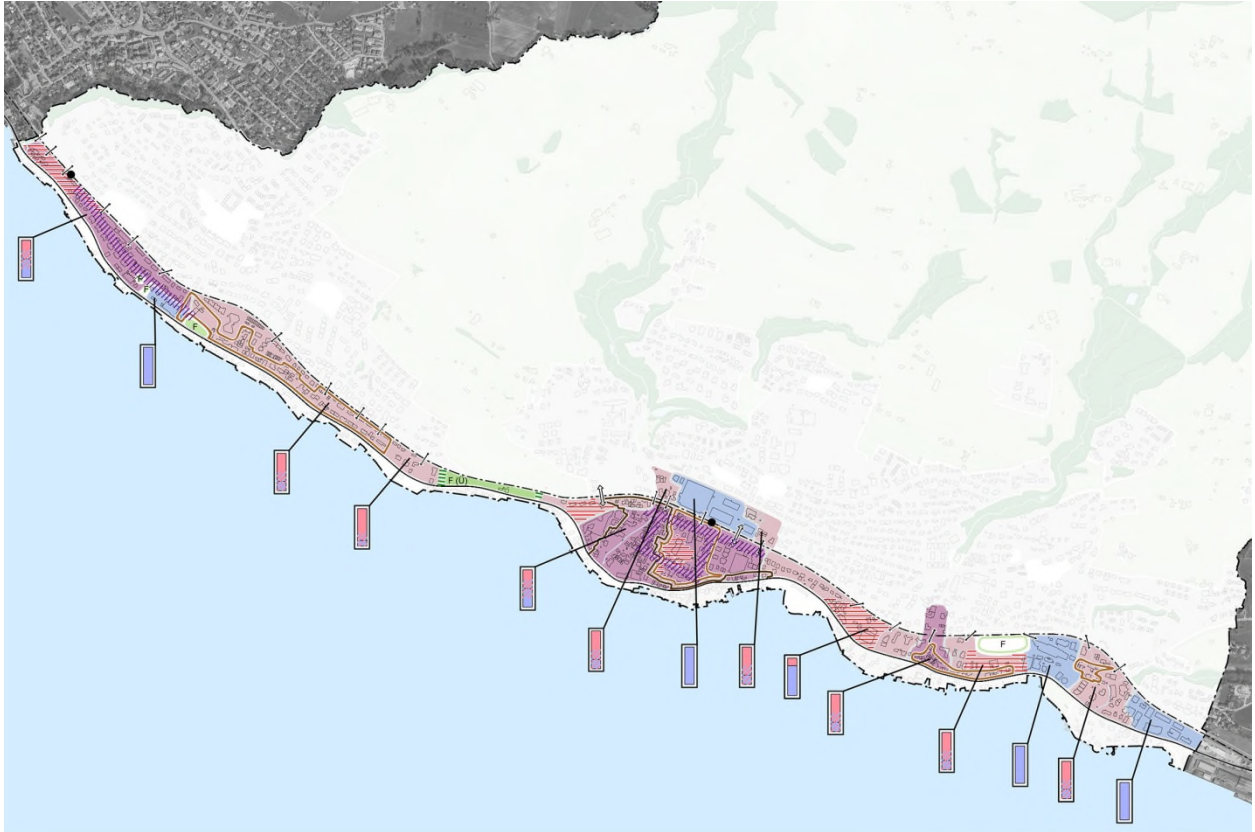
E. Die wichtigsten Inhalte und Ziele im Überblick

1. Uferzone zwischen See und Seestrasse



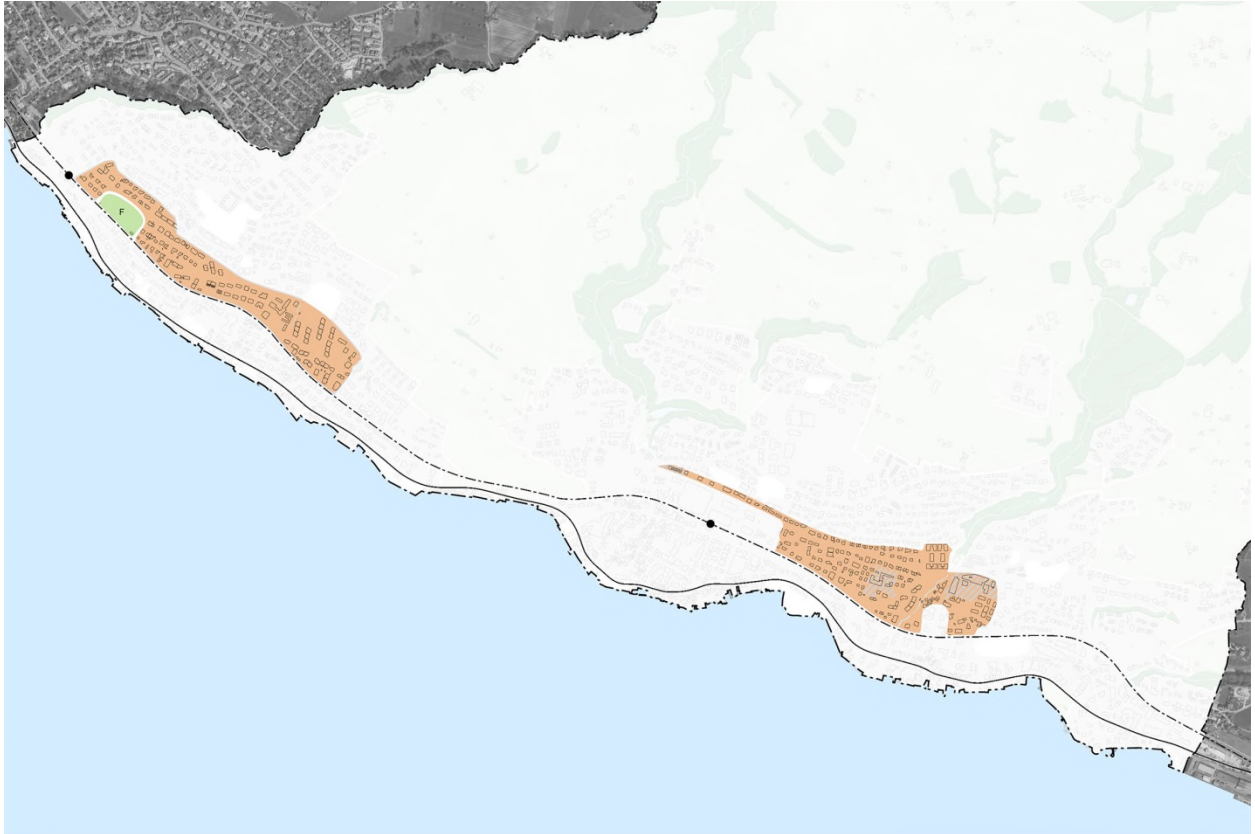
Gestützt auf die Richtplanfestlegungen richtet die Gemeinde die zukünftigen Bestimmungen der Bauordnung darauf aus, dass der lockere, parkartige Charakter der Bebauung am See erhalten bleibt. Die Parkanlagen am See sind als öffentlich zugängliche Erholungs- und Freizeitanlagen mit den Instrumenten der Nutzungsplanung zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist die qualitätsorientierte Entwicklung des ehemaligen KIBAG-Areals. Auch das Erscheinungsbild der Seestrasse ist wichtig. Die Sichtbezüge zum See und die Baumbestände an der Seestrasse sind ortsbauliche Werte, die zu erhalten sind.

2. Mischgebiet zwischen Seestrassen und Bahn



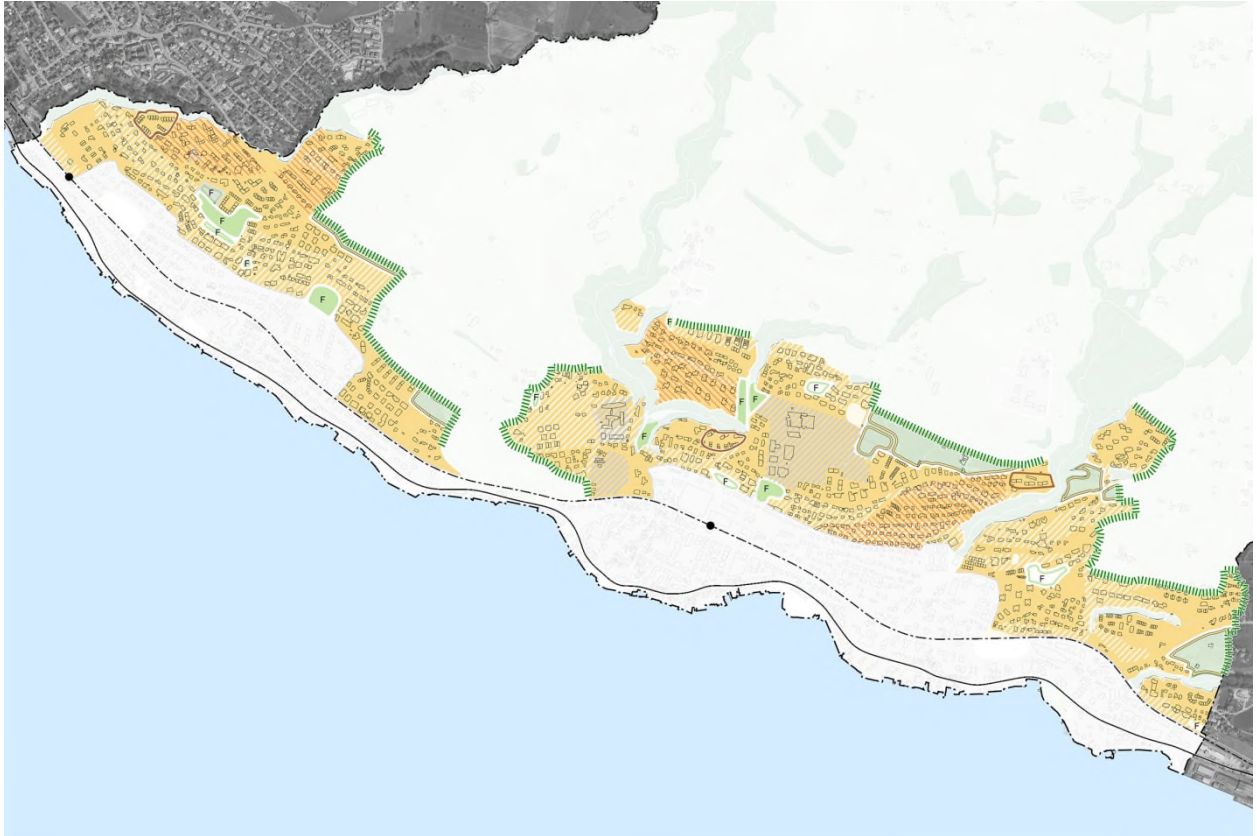
Zwischen der Seestrassen und der Bahnlinie ist in Ergänzung zu den Zentrumsgebieten eine gemischte Nutzung erwünscht. Es sind gute Rahmenbedingungen für kleinere und mittlere Betriebe zu schaffen. Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, die weiterhin dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sind. Die Zentrumsbereiche von Feldmeilen, Dorfmeilen und Obermeilen sind für die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und zu stärken. In Bahnhofsnähe sollen gestützt auf die übergeordneten Vorgaben höhere Dichten möglich sein. Die schutzwürdigen Ortsbilder mit ihren wertvollen Einzelbauten, Häuserzeilen, Strassenräumen und Freiraumstrukturen sind sorgfältig weiterzuentwickeln.

3. Zentrumsnahes Wohnen



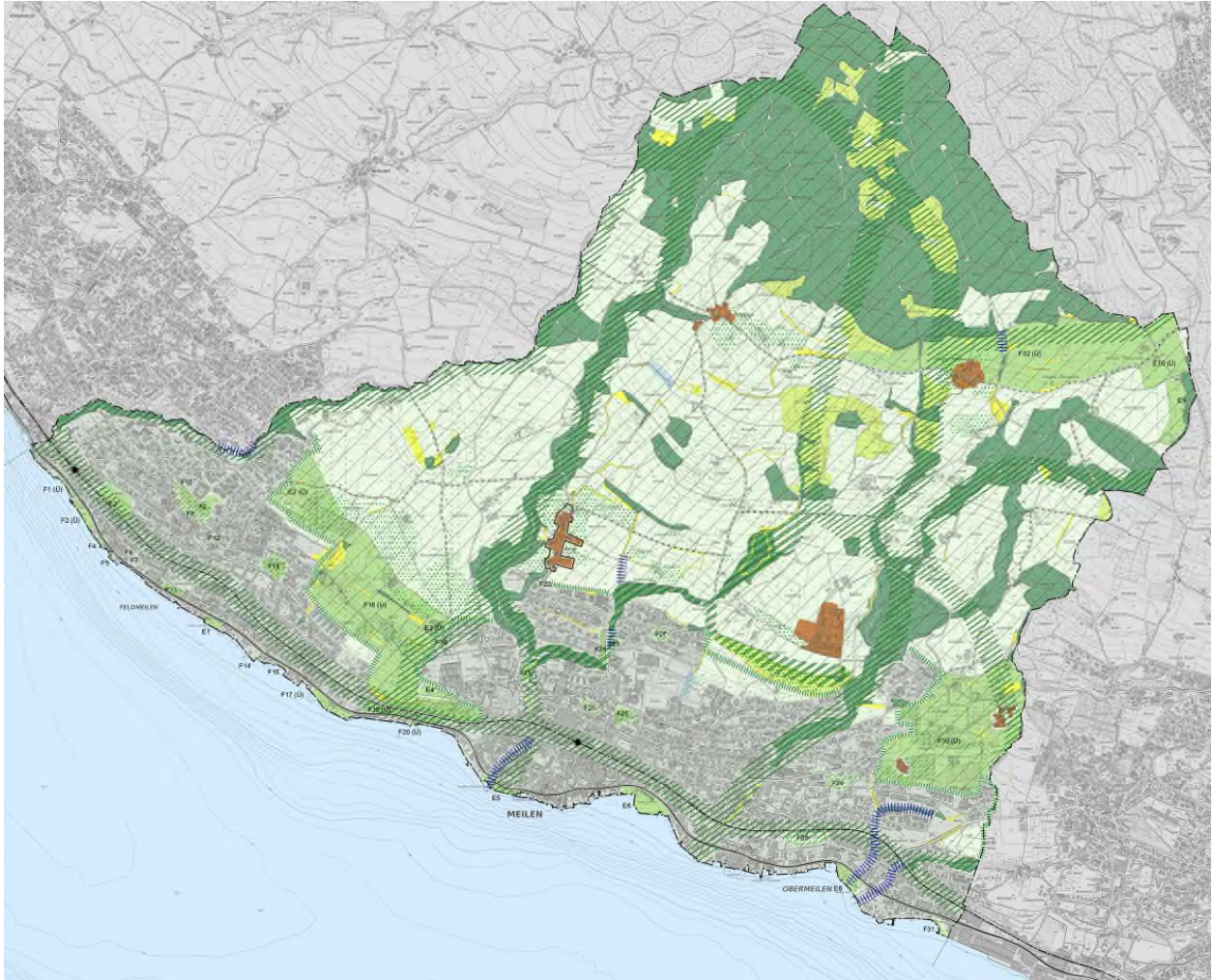
Die Innenentwicklung ist ein zentrales raumplanerisches Ziel. Aufgrund ihrer Bahnhofsnähe sind die im Richtplan bezeichneten Gebiete oberhalb der Bahnlinie für eine massvolle Erhöhung der baulichen Dichte geeignet. Die Gemeinde will dazu gute Rahmenbedingungen schaffen und die langfristig orientierte Erneuerung der Quartiere auf eine qualitätsorientierte Basis stellen. Mit der Innenentwicklung steigt die Bedeutung der Freiräume. An geeigneten Lagen sollen quartierbezogene Freiräume entstehen.

4. Durchgrünte Wohninseln am Hang



Die hohe Wohnqualität und das grüne Erscheinungsbild der Quartiere am Hang sind zu erhalten. Einige Wohngebiete sind aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen. Wichtig ist die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Einige Quartiere aus den 1970er-Jahren befinden im Wandel. Die vorhandenen Nutzungsreserven sollen unter Wahrung der Quartierstrukturen genutzt werden können.

5. Landschaft und Weiler



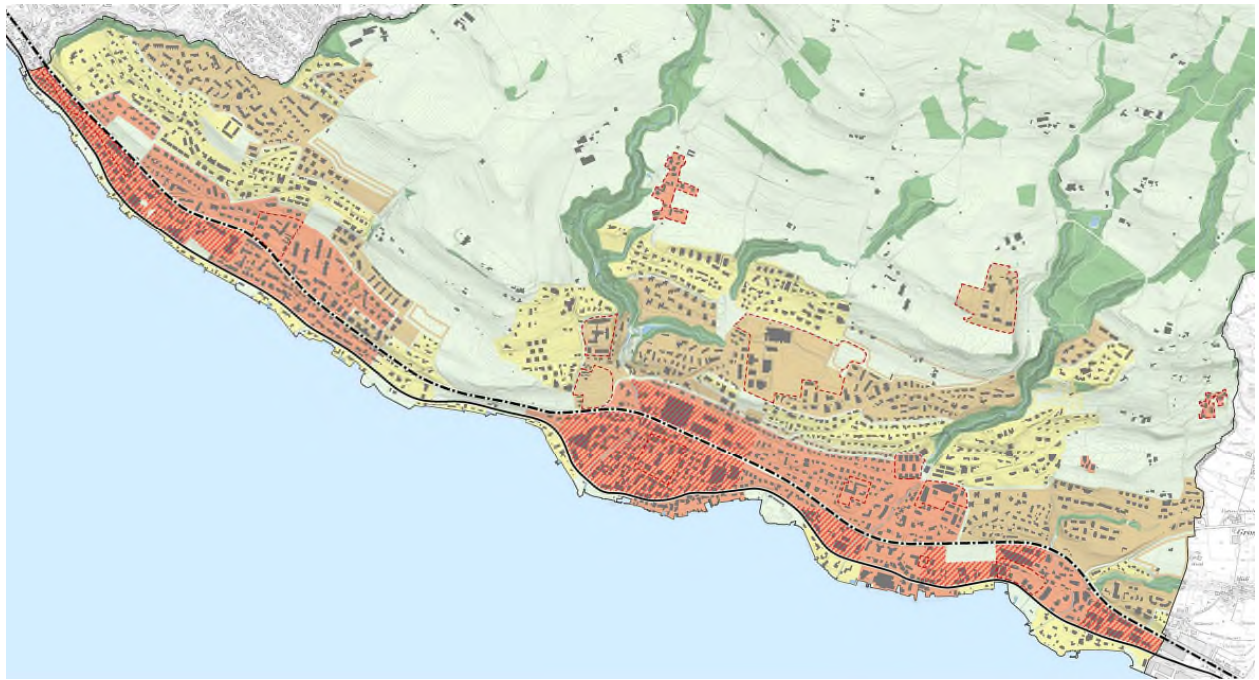
Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet die Gebiete, die der Erholung der Bevölkerung dienen, einen hohen ökologischen Wert besitzen und daher auch langfristig nicht überbaut werden sollen. Dazu zählen auch die Rebberge, die ein wichtiger Teil der Identität von Meilen sind. Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der Rebflächen ein.

6. Verkehr



Der kommunale Verkehrsplan wurde im Jahr 2007 gesamthaft überprüft und gestützt auf ein breit angelegtes Mitwirkungsverfahren in den Wachten festgesetzt. Die Festlegungen im kommunalen Verkehrsplan 2007 haben sich bewährt und widerspiegeln nach wie vor die politische Meinungsbildung zur innerörtlichen Organisation des Verkehrs. Der Richtplan soll daher im Rahmen dieser Teilrevision lediglich aktualisiert und den neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Ein Anpassungsbedarf ergibt sich insbesondere aufgrund der geänderten übergeordneten Vorgaben im regionalen Richtplan (insbesondere Fusswegnetz) und bereits umgesetzter Massnahmen. Überdies enthält der Richtplan Verkehr neu die Konzeptionen zur Führung des Zürichseewegs und eines neuen Wachtenrundwegs.

7. Siedlungsdichte

Der regionale Richtplan der ZPP enthält Vorgaben zur baulichen Dichte. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft differenziert diese Dichtevorgaben in vier Dichtestufen. Die Dichtestufen 1 und 2 umfassen das Siedlungsgebiet, in dem weiterhin eine lockere Bauweise mit viel Grünraum angestrebt wird. Die Dichtestufe 3 bezieht sich auf die gut erschlossenen, zentralen Siedlungsbereiche, Misch- und Arbeitsplatzgebiete, in der höhere Dichten möglich sind. Die Dichtestufe 4 umfasst ausgewählte Areale und Kernzonenbereiche, die bereits heute dicht bebaut sind oder in denen gestützt auf qualitätsorientierte Verfahren höhere Dichten angestrebt werden. Der nachfolgende Plan zeigt die angestrebte Dichteverteilung. Im Hinblick auf die Nutzungsplanungsrevision bedeutet dies, dass im Zonenplan innerhalb der festgelegten Bandbreiten die Baumassenziffer gebietsbezogen festgelegt wird. Die Zonierung selbst ist nicht Gegenstand der Richtplanung. Sie wird in der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung überprüft und den Zielsetzungen angepasst. Auch diese Revision wird an Informations-Veranstaltungen vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden. Es wird ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, und die Revision der Nutzungsplanung wird an einer Gemeindeversammlung festgesetzt.



Legende

-  Dichtestufe 1 (BMZ max. 1.9)
-  Dichtestufe 2 (BMZ 1.6 bis 2.5)
-  Dichtestufe 3 (BMZ 2.3 bis 3.2)
-  Dichtestufe 4 (BMZ grösser 3)
-  Sonderregelung

F. Mitwirkung

Die Richtpläne wurden vom 26. Mai 2017 bis zum 25. Juli 2017 öffentlich aufgelegt. Während der 60-tägigen Auflage gingen 40 Schreiben mit insgesamt 71 Änderungsanträgen ein. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion ZPP sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Sämtliche Eingaben wurden auf die Vereinbarkeit mit den Entwicklungsgrundsätzen überprüft. Wo möglich und sinnvoll, fanden die Änderungsanträge dann Eingang in die Richtpläne. Die wichtigsten Themen aus der Mitwirkung sind nachfolgend zusammengefasst:

Siedlungsdichte

Mehrere Eingaben betreffen die Dichte, welche für bestimmte Grundstücke oder Gebiete im Zonenplan festgelegt werden soll. Diese Eingaben betreffen zum Teil nicht die Richtplanung und werden mit Blick auf die Nutzungsplanungsrevision durch die Gemeinde entgegengenommen.

Rebberge

Einige Eingaben betreffen Rebflächen, die im Richtplan nicht bezeichnet werden sollen. Der Gemeinderat hat diese Änderungsanträge berücksichtigt. Die weiterhin im Richtplan bezeichneten Rebflächen haben keine direkten Kostenfolgen für die Gemeinde. Es ist nicht vorgesehen, dass gestützt auf den Richtplaneintrag sämtliche Rebgrundstücke, die heute einer Bauzone zugewiesen sind, im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ausgezont werden. Der Abtausch von gemeindeeigenen Bauzonenflächen zur Erhaltung von Rebgrundstücken oder eine allfällige Entschädigung der betroffenen Grundeigentümer ist gestützt auf konkrete Bauabsichten in nachgelagerten Planungen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt objektbezogen. Allfällige Umzonungen mit Entschädigungsfolgen sind durch die Gemeindeversammlung dazumal zu beschliessen.

Alleen und Einzelbäume

Kontroverse Anträge wurden zu den im Richtplan bezeichneten Einzelbäumen eingereicht. Dies führte zu einer Grundsatzdiskussion und zum Verzicht auf Einzelbaum-Bezeichnungen im Richtplan. Die Gemeinde erstellt in der Folge der Richtplan-Festsetzung einen Baumkataster. Auf dieser Basis kann dann geprüft werden, inwieweit und mit welchem Instrument für das Orts- und Landschaftsbild wertvolle Einzelbäume geschützt werden soll. Am Eintrag der Alleen wird jedoch festgehalten.

Reservegebiet Vorrain/Geisshalden

Kontroverse Anträge gingen auch zur Entwicklung Vorrain/Geisshalden ein. Hier wurden neben der Gebietsverkleinerung im Hangbereich keine Änderungen vorgenommen, womit das Gebiet als langfristige strategische Reserve erhalten bleibt.

Verkehr

Verschiedene Begehren gingen zum Zürichseeweg, zu Fusswegen, zu Bushaltestellen, zur Dorfkerumfahrung und zu Strassenklassierungen ein, die teilweise in die Richtplanung einfließen. Am Grundsatz, den noch aktuellen Verkehrsrichtplan 2007 nur einer kleinen Teilrevision zu unterziehen, wurde festgehalten.

Arbeitsplatzgebiete

Die Planungsregion ZPP wie auch der Kanton wiesen auf die Differenzen zwischen dem Entwurf des kommunalen Richtplans und dem durch die Delegiertenversammlung im Juni 2017 verabschiedeten regionalen Richtplan hin. Diese wurden bereinigt.

Bericht zur Mitwirkung

Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate "Bericht zur Mitwirkung" Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung. In diesem Bericht sind sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

G. Empfehlung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit der revidierten Richtplanung der Grundstein für eine qualitative räumliche Entwicklung gelegt und eine sinnvolle Grundlage für die bevorstehende Revision der Nutzungsplanung geschaffen wird.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Hinweis:

Als separate Beilage liegen acht Informations-Plakate (Uferzone, Mischgebiet, Zentrumsnahes Wohnen, Wohninseln im Hang, Landschaft, Richtplan Siedlung und Landschaft, Richtplan Verkehr 1 und Richtplan Verkehr 2) mit den wichtigsten Richtplanfestlegungen auf. Das vollständige Richtplandossier ist ebenfalls im Internet (Politik – Gemeindeversammlung – 4. Dezember 2017) publiziert. Die Unterlagen können zudem ab Montag, 20. November 2017, während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), besichtigt werden. Für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger liegen gedruckte Planexemplare mit den wichtigsten Festsetzungen zum Mitnehmen auf.

Meilen, im Oktober 2017

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK nimmt keine Stellung zu diesem Geschäft, weil es für die politische Gemeinde nicht finanzrelevant ist.