

Revision Richtplanung

Bericht zum kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft

Mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 26. April 2018

Für die Baudirektion

BDV Nr. 0348/18

Auftraggeberin	Gemeinde Meilen
Planungskommission	Heini Bossert, Gemeinderat Ressort Hochbau und Raumplanung Beat Hodel, Gemeinderat Ressort Natur und Kultur Rainer Klostermann, Experte Städtebau Kornelia Gysel, Expertin Architektur Roland Raderschall; Experte Landschaftsarchitektur Martin Pola, Mitglied der Baubehörde Daniel Noger, Betriebsleiter ARA
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Michael Camenzind, Projektleiter Philipp Weber, Sachbearbeiter Cristina Perea, Sachbearbeiterin

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Bedeutung des Richtplans	5
	1.3 Kostenfolgen	6
	2. Leitlinien und Strategien	7
	2.1 Übergeordnete Ziele und Strategien	7
	2.2 Räumliches Entwicklungskonzept Meilen 2030	8
	2.3 Wachstum	11
	3. Siedlungs- und Landschaftsplan	12
	3.1 Ufergebiet zwischen See und Seestrasse	12
	3.2 Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn	17
	3.3 Zentrumsnahes Wohnen	26
	3.4 Durchgrünte Wohninseln am Hang	29
	3.5 Landschaft	34
	3.6 Weitere Themen	45
	3.7 Angestrebte bauliche Dichte	47
	3.8 Zusammenfassung: Grundhaltung zur Siedlungsentwicklung	49
	4. Auswirkungen	51
	4.1 Siedlungsentwicklung und Wachstum	51
	4.2 Berücksichtigung der regionalen Richtplanvorgaben	53
	4.3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	53
Beilagen	Plan Ufergebiet zwischen See und Seestrasse (Format A3)	
	Plan Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn (Format A3)	
	Plan zentrumsnahes Wohnen (Format A3)	
	Plan durchgrünte Wohninseln am Hang (Format A3)	
	Plan Landschaft (Format A3)	
	Plan angestrebte bauliche Dichte (Format A3)	
	Plan Entwicklungsstrategie (Format A3)	
Ergänzende Dokumente	Bericht zur Mitwirkung	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Ortsplanungsrevision

Anfang 2015 hat die Gemeinde Meilen den Prozess zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung gestartet.

Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses charakterisiert das Gemeindegebiet in fünf Raumschichten und legt die Grundsätze zur Gemeindeentwicklung fest.

REK Meilen



Richtplanung

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REK und den planerischen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsinstrumenten werden in einem nächsten Schritt die Richtpläne festgesetzt.

Stellenwert der Richtpläne

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde für die Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er definiert mit Blick auf die anschliessende Revision der Nutzungsplanung die Ziele der räumlichen Entwicklung und stellt die Koordination mit den Richtplanungen der Region Pfannenstil und den kantonalen Planungen sicher.

Gegenstand der Revision

Als weiterer Baustein auf dem Weg zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die kommunalen Richtpläne überarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Gegenstand dieser Revision sind:

- Richtplan Siedlung und Landschaft
- Richtplan Verkehr (Teilrevision, siehe separates Dokument)

Mitwirkung der Bevölkerung

Wie bereits das räumliche Entwicklungskonzept wurden auch die Richtplanentwürfe im Rahmen von öffentlichen Informationsveranstaltungen der Bevölkerung in den Wachten vorgestellt. Diese Veranstaltungen bildeten den Auftakt der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG. Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Planfestlegungen äussern und Änderungsanträge einreichen. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden, die Planungsregion ZPP sowie der Kanton eingeladen, zu den Richtplanentwürfen Stellung zu nehmen.

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate "Bericht zur Mitwirkung" Auskunft. Darin enthalten sind auch die eingereichten Einwendungen, die den kommunalen Verkehrsplan betreffen, der gleichzeitig öffentlich aufgelegt wurde. In diesem Bericht sind sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen konnte, wurden die Richtpläne entsprechend angepasst.

1.2 Bedeutung des Richtplans

Verschaffung eines Überblicks

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige "innere" Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Planungshorizont

Der Richtplan ist auf einen Entwicklungszeitraum von rund 15 bis 20 Jahren ausgerichtet, d.h. der Richtplan zeigt auch die langfristige Entwicklung auf.

Verbindlichkeit und Inhalte

Der kommunale Richtplan berücksichtigt die Richtplanfestlegungen der Planungsregion und des Kantons. Die in den Richtplänen enthaltenen Festlegungen werden mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung behördenverbindlich.

Dies bedeutet, dass der Gemeinderat an die Festlegungen im Grundsatz gebunden ist. Die Richtpläne besitzen für die nachgelagerten Planungsprozesse jedoch den erforderlichen Interpretations-, Projektierungs- und Ermessensspielraum.

Die Richtpläne bilden die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und weitere kommunale Planungsinstrumente, welche die Vorgaben konkretisieren. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümerverschrieben und parzellenscharf. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig.

Struktur und Aufbau

Jedes Kapitel ist gegliedert in Ziele (richtungsweisende Festlegungen), Karteneinträge (räumlich verortete Anordnungen) und Festlegungen (Handlungsanweisungen).

Diese behördenverbindlichen Handlungsanweisungen sind im Dokument grau hinterlegt. Neben dem Textdokument ist der Gesamtplan "Siedlung und Landschaft" Bestandteil des Richtplans.

Kosten mit Nachfolgevorlagen

1.3 Kostenfolgen

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen gemäss den Aktionsplänen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren ist. In aller Regel kann die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. Studienaufträge und Testplanungen, die durch die Gemeinde durchgeführt werden)
- Baukredite (z.B. Radwege, Strassenraumgestaltung, Hochwasserschutzprojekte)
- Landerwerb (z.B. Seezugänge)
- Entschädigungen oder Beiträge (z.B. Rebschutzgebiete)
- Verträge (z.B. Baurecht für genossenschaftlichen Wohnungsbau)

Kosten ohne Nachfolgevorlagen

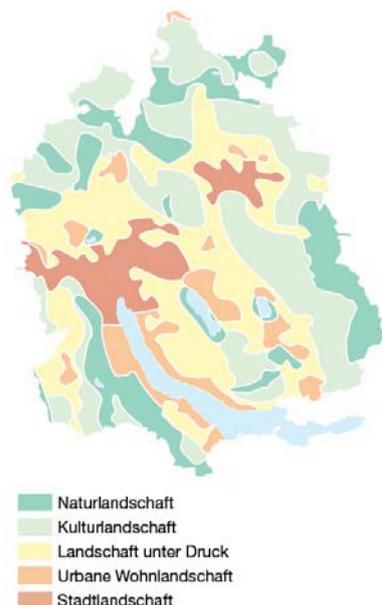
Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Infrastrukturanlagen, die mit dem Erschliessungsplan als gebundene Kosten beschlossen wurden (z.B. Trottoirbau)
- Unterhalt der Infrastrukturanlagen (z.B. Strassensanierungen)

2. Leitlinien und Strategien

2.1 Übergeordnete Ziele und Strategien

Kantonales Raumordnungskonzept



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Für die urbane Wohnlandschaft am Pfannenstil sieht der Kanton folgenden Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen und 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

Regionaler Richtplan



Die Planungsregionen Pfannenstil (ZPP) hat die Aussagen im kantonalen Raumordnungskonzept im Rahmen der zurzeit laufenden Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans differenziert und präzisiert. Dabei hat sie sich an folgenden Planungsgrundsätzen orientiert:

1. Standortqualität halten und weiterentwickeln
2. Raumgefüge Siedlung–Landschaft bewahren
3. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung abstimmen
4. Qualitätsorientierte Innenentwicklung ermöglichen
5. Arbeitsplatzentwicklung ermöglichen
6. Ausgewogenes Wohnraumangebot bereitstellen
7. Vielfalt und Qualität der Landschaft erhalten
8. Erholungs- und Freizeitangebote lenken
9. Erreichbarkeit verbessern
10. Handlungsspielraum Energie ausschöpfen
11. Information und Zusammenarbeit fördern

Der Richtplan wurde am 15. Juni 2017 durch die Delegiertenversammlung der ZPP zuhanden der kantonalen Genehmigung verabschiedet.

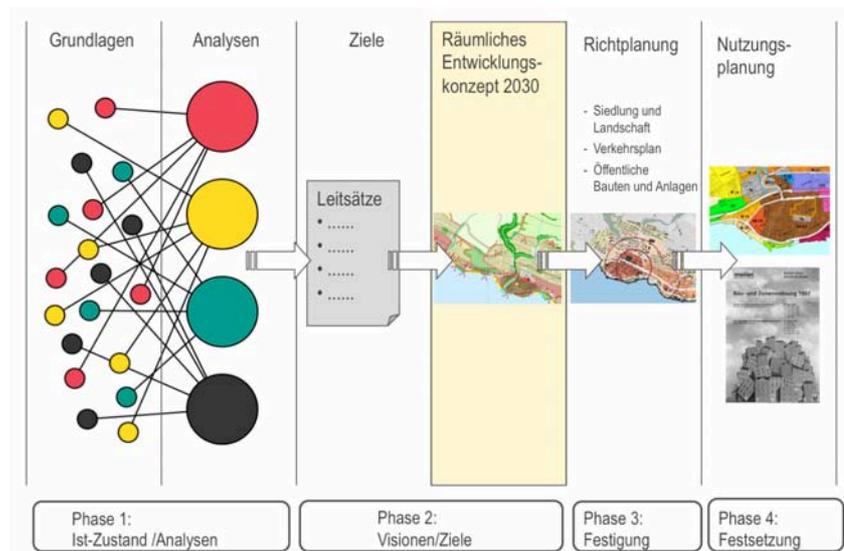
2.2 Räumliches Entwicklungskonzept Meilen 2030

Konzeptionelle Grundlage

Die Gemeinde Meilen hat die Grundhaltung zu den Schwerpunktthemen Bebauung, Nutzung, Freiraum und Landschaft in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgehalten.

Das REK wurde durch den Gemeinderat im Mai 2016 als Grundlage für die Richtplanung verabschiedet.

Übersicht Planungsprozess



Grundsätze der Raumentwicklung

Die gemeindliche Entwicklungsstrategie baut auf folgenden fünf Planungsgrundsätzen auf:

1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
2. Meilen besteht aus fünf Raumschichten:
 - Ufergebiet 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 Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.

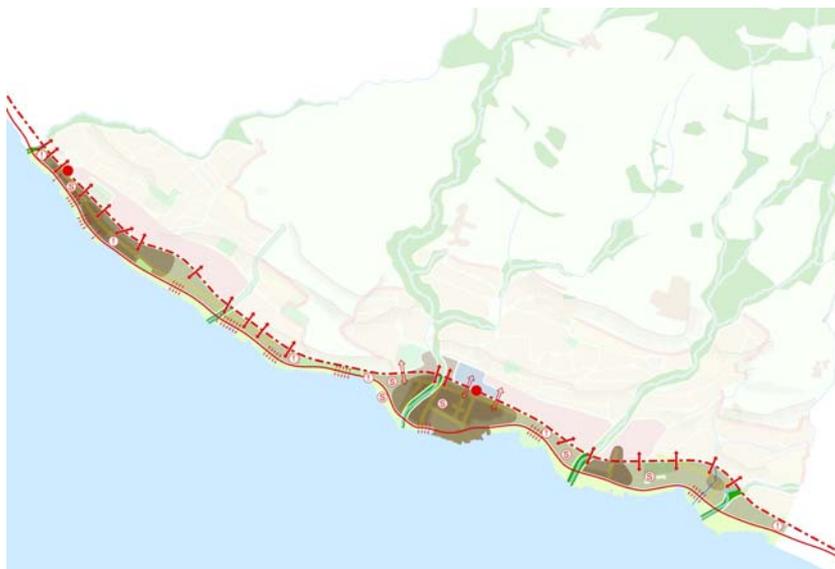
Ufergebiet zwischen See und Seestrasse

Der locker bebaute, parkartige Charakter des Ufergebiets am See ist zu erhalten. Der Bezug zum Zürichsee ist wo möglich zu verbessern.



Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn

Das Mischgebiet ist als lebendiger Siedlungsraum weiterzuentwickeln. In Bahnhofsnähe werden höhere Dichten angestrebt. Die Zentrumsbereiche sind zu stärken. Die lärmbelasteten Bereiche eignen sich besonders für Arbeitsnutzungen.



Zentrumsnahes Wohnen

In den zentrumsnahen Wohngebieten sollen die inneren Reserven genutzt und überdies massvolle Verdichtungen geprüft werden. Die Anbindung an die Zentrumsbereiche ist zu verbessern.



Durchgrünte Wohninseln am Hang

Wesensmerkmal der Wohninseln am Hang sind die vielen privaten Gärten. Das Augenmerk ist auf die Erhaltung des durchgrünten Erscheinungsbilds sowie die Ausgestaltung der Erschliessungsstrassen als Quartierrückgrat und Begegnungsraum zu richten.



Landschaftsraum

Die Landschaft ist von hoher Bedeutung. Die Erholungs- und Freizeitaktivitäten sollen gelenkt und Interessenskonflikte zwischen der Landwirtschaft, der Erholung und dem Naturschutz einer tragfähigen Lösung zugeführt werden.



2.3 Wachstum

Regionale Bevölkerungsentwicklung

Die Region geht in Zukunft von einem etwas abgeflachteren Wachstum aus. Für 2030 wird die Bevölkerungszahl auf 118'000 geschätzt (2013: 107'000). Die Region Pfannenstil weist mit 20.3 % den höchsten Anteil an über 65-jährigen Personen auf. Dieser Anteil wird mit Blick auf 2030 auf rund 25 % steigen (STAT). Daher dürfte die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zunehmen.

Bevölkerung



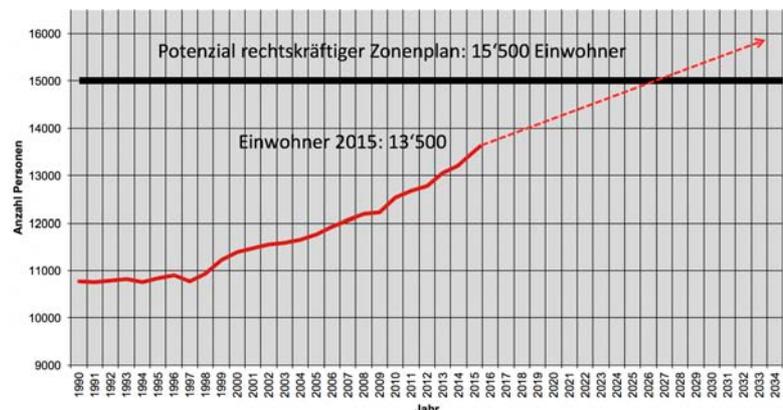
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Prognose 2030 (Stand 2016)

Die Gemeinde Meilen verzeichnet ein kontinuierliches Wachstum, das sich im Rahmen des regionalen Durchschnitts bewegt. 2015 lebten rund 13'500 Einwohner in Meilen.

In den nächsten 15 Jahren geht das Statistische Amt von einem Zuwachs von rund 2'500 Personen aus, was einem jährlichen Wachstum von rund 150 Personen entspricht.

Der rechtskräftige Zonenplan 2006 besitzt eine Kapazität für rund 15'500 Personen (Potenzial unüberbaute Grundstücke ca. 1'500 Personen / Nachverdichtung unternutzter Liegenschaften ca. 500 Personen). Das Potenzial des Zonenplans befindet sich damit am unteren Rand des prognostizierten Wachstums.

Kapazität Zonenplan



Verdichtung am richtigen Ort

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.

Grundhaltung

Das Wachstum wird über eine konsequente Nutzung der Flächenreserven im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht, wobei weiterhin eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird. Untergeordnete Einzonungen sind zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben und zur Sicherung von Rebflächen denkbar.

3. Siedlungs- und Landschaftsplan

3.1 Ufergebiet zwischen See und Seestrasse



Legende

-  Parkartige Bebauung (Dichtestufe 1)
-  Freihalte- (F) und Erholungsgebiet (E) (bestehend / geplant)
-  Schlüsselareal
-  Schutzwürdiges Ortbild
-  Seestrasse
-  Baumreihe

Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Gewässer
-  SBB-Linie / Bahnhof
-  Strassennetz
-  Bestehende Gebäude
-  Übergeordnete Festlegung

Hinweis:

Siehe Planvergrösserung im Anhang

Siedlungsökologie

Erläuterungen und Ziele:

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Festlegung:

Die Siedlungsökologie ist zu fördern.

Parkartige Bebauung



Erläuterungen und Ziele:

Gestützt auf die künftigen kantonalen Vorgaben zur Ablösung der Konzessionsbestimmungen am See richtet die Gemeinde die Bauordnungsbestimmungen darauf aus, dass der lockere, parkartige Charakter der Bebauung am See erhalten bleibt.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete lockere Wohnzonen fest und trifft ergänzende Regelungen im Sinne der neuen kantonalen Bestimmungen "Bauen im Uferbereich von Seen". Das kantonale Leitbild Zürichsee 2050 enthält dazu ergänzende Festlegungen.

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 1: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Wohnen

Gestaltung:

Mit der Stellung und Ausrichtung der Bauten sollen Sichtbezüge zum See gewährleistet bleiben. Gebäuderiegel längs der Seestrasse sind zu vermeiden. Die maximale Gebäudelänge ist daher differenziert festzulegen (Typisierung siehe Festlegungen zur Seestrasse und im Leitbild Zürichsee 2050).

Koordination mit Uetikon am See:

Die Grundstücke im Bereich der Gemeindegrenze zu Uetikon am See sind von der Gebietsplanung "Chance Uetikon" tangiert. Sofern sich aus dieser Planung neue Erkenntnisse bzw. ein planerischer Abstimmungsbedarf ergeben, ist die Zonierung der Grundstücke auf die Planung "Chance Uetikon" abzustimmen.

Parkanlagen am Zürichsee



Erläuterungen und Ziele:

Die Parkanlagen am See haben einen hohen Stellenwert. Sie sind als öffentlich zugängliche Erholungs- und Freizeitanlagen mit den Instrumenten der Nutzungsplanung zu sichern.

Festlegung:

Die Sicherstellung erfolgt in der Regel mit der Ausscheidung von Erholungszonen oder Freihaltezonen, wobei je nach Lage und Zweckbestimmung der Parkanlagen in der Bauordnung Entwicklungsspielräume festgelegt werden. Die Zweckbestimmung richtet sich nach den Festlegungen im Kapitel 3.5.

Schlüsselareal ehemalige KIBAG



Erläuterungen und Ziele:

Die qualitätsorientierte Entwicklung des ehemaligen KIBAG Areals und somit die Umstrukturierung dieses zentrurnahen Gebiets wird durch die Gemeinde mit geeigneten planerischen Mitteln sichergestellt.

Festlegung:

Die Gemeinde prüft die Zonierung. Folgende Ziele sind für die weiteren Planungsschritte wegleitend:

- Zugang zum See gewährleisten
- Gut gestaltete Überbauung und Freiräume sicherstellen

Schutzwürdiges Ortsbild



Erläuterungen und Ziele:

Im Ortszentrum von Meilen reicht die historische Baustruktur bis zum See. Unter Wahrung der vorherrschenden Massstäblichkeit soll dieser Bereich zeitgemäss weiterentwickelt werden. Neubauten und neue Anlagen sollen besonders gut eingeordnet werden. Auf wichtige bauliche Zeitzeugen einer politischen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche ist besonders Rücksicht zu nehmen. Zudem ist zu den grosszügigen Gärten in Richtung See Sorge zu tragen.

Festlegung:

In der Nutzungsplanung ist der Erhalt der schutzwürdigen Siedlungsstrukturen zu sichern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungspotenziale wird jedoch angestrebt. In die Interessensabwägung sind die Festlegungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung einzubeziehen. Die Gemeinde legt für diese Gebiete Kernzonen fest. Die Abgrenzung richtet sich nach dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI).

- Wertvolle Bausubstanzen und aussenräumliche Situationen sind zu erhalten und zu schützen.
- Zeitgemässe, identitätsstiftende Neubauten sind zulässig. Diese sind sorgfältig in die bestehende Siedlungsstruktur einzupassen.
- Bauliche Veränderungen an Gebäuden sollen sich bezüglich Lage, Dimension, Architektur und Materialisierung an der bestehenden Bausubstanz orientieren.
- Grünbereiche entlang des Dorfbachs und der herkömmliche Charakter der Freiräume sollen erhalten bleiben.

Wegleitende Grundhaltung

Seestrasse

Erläuterungen und Ziele:

Die Seestrasse kann in drei Bereiche unterteilt werden: Uferstrasse, Parkstrasse und Ortsdurchfahrt. Die Uferstrasse zeichnet sich durch die Seenähe und Sichtbezüge zum See aus. Die Parkstrasse ist geprägt von einem markanten Baumbestand und einem untergeordneten Sichtbezug zum See. Im Bereich der Ortsdurchfahrten ist der Strassenraum durch zentrumsbildende Nutzungen (Restaurant, Kirche, usw.) geprägt und wird beidseitig durch Bauten gefasst. Der Bezug zum See ist in diesem Abschnitt nicht gegeben.

Das grüne Erscheinungsbild ist zu erhalten. Hohe Mauern und Umfriedungselemente sind zur Gewährleistung der Seebezüge zu vermeiden.

Festlegung:

Die Gemeinde legt in Abstimmung auf die übergeordneten Vorgaben Grundsätze zur Ausgestaltung des Übergangs zur Seestrasse in Richtlinien/Vollzugshilfen fest. Die Gemeinde schafft die planerischen Voraussetzungen für die Pflanzung einer Baumreihe in Obermeilen. Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevision sind Aussichtsbereiche zur Gewährleistung von Sichtbezügen zum See zu prüfen.

Wegleitende Strukturvorgaben

Mauern und Umfriedungselemente:

Höhenbegrenzung (rund 1.4 m)

Erhöhte Anforderungen an Lärmschutzelemente / Ausschluss im Bereich von Kernzonen.

Begrünung:

Abschnittsweise differenzierter Begrünung anstreben / Abstandserleichterungen für Baumpflanzungen gewährleisten.

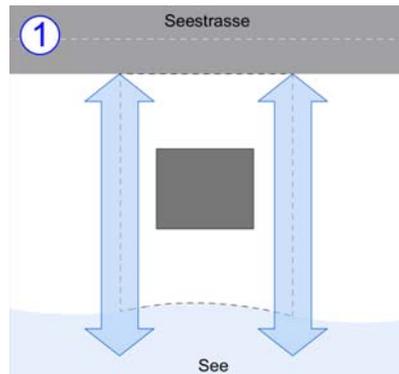
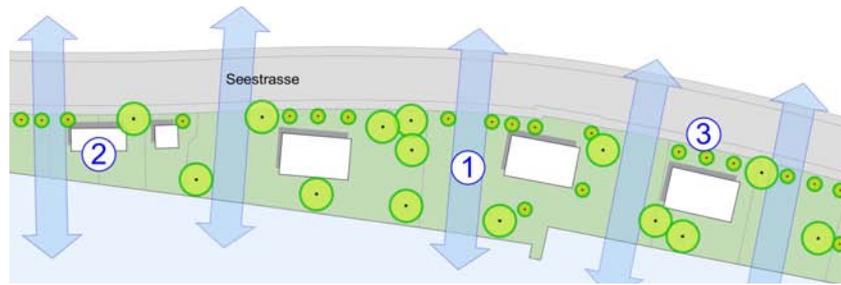
Abschnitt Uferstrasse: Einzelbäume im Strassenraum, Buschartige Vegetation innerhalb der Parzellen

Abschnitt Parkstrasse: Grosse Bäume im Strassenraum, Einzelbäume innerhalb der Grundstücke

Abschnitt Ortsdurchfahrt: Befestigte Flächen, Einzelbäume nach ortsbaulichen Kriterien

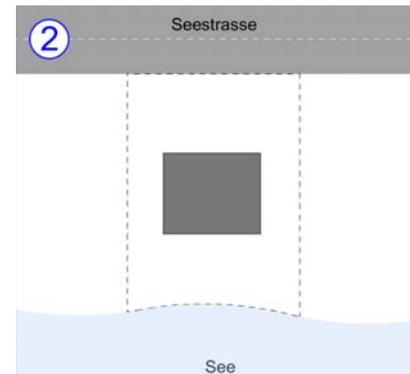
In der Bau- und Zonenordnung sind Festlegungen zur Begrünung zu prüfen.

Illustrationen zur Charakteristik des "Ufergebiets zwischen See und Seestrasse"



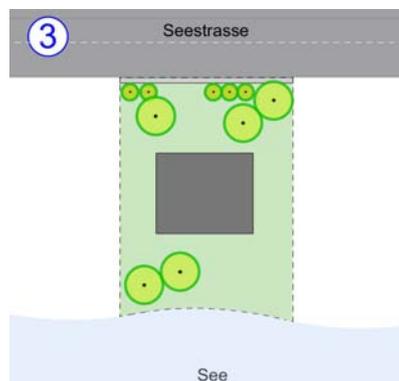
Durchsicht

Der Durchblick zum See soll rund 25% der Parzellenbreite betragen



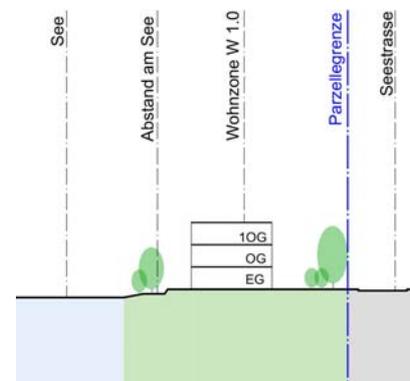
Gebäudelänge

Die Gebäudelänge soll parallel zur Seestrasse 20 m nicht überschreiten



Bepflanzung

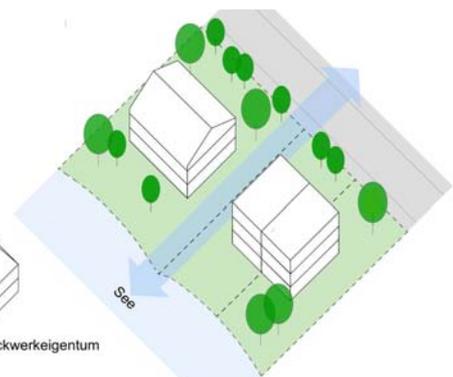
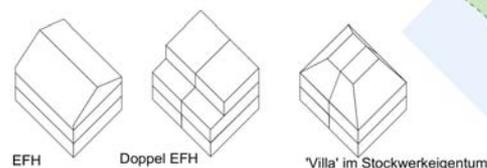
- > Baumreihe im Strassenraum
- > buschartige Vegetation auf dem Grundstück und zum Strassenraum
- > Einzelbäume am See



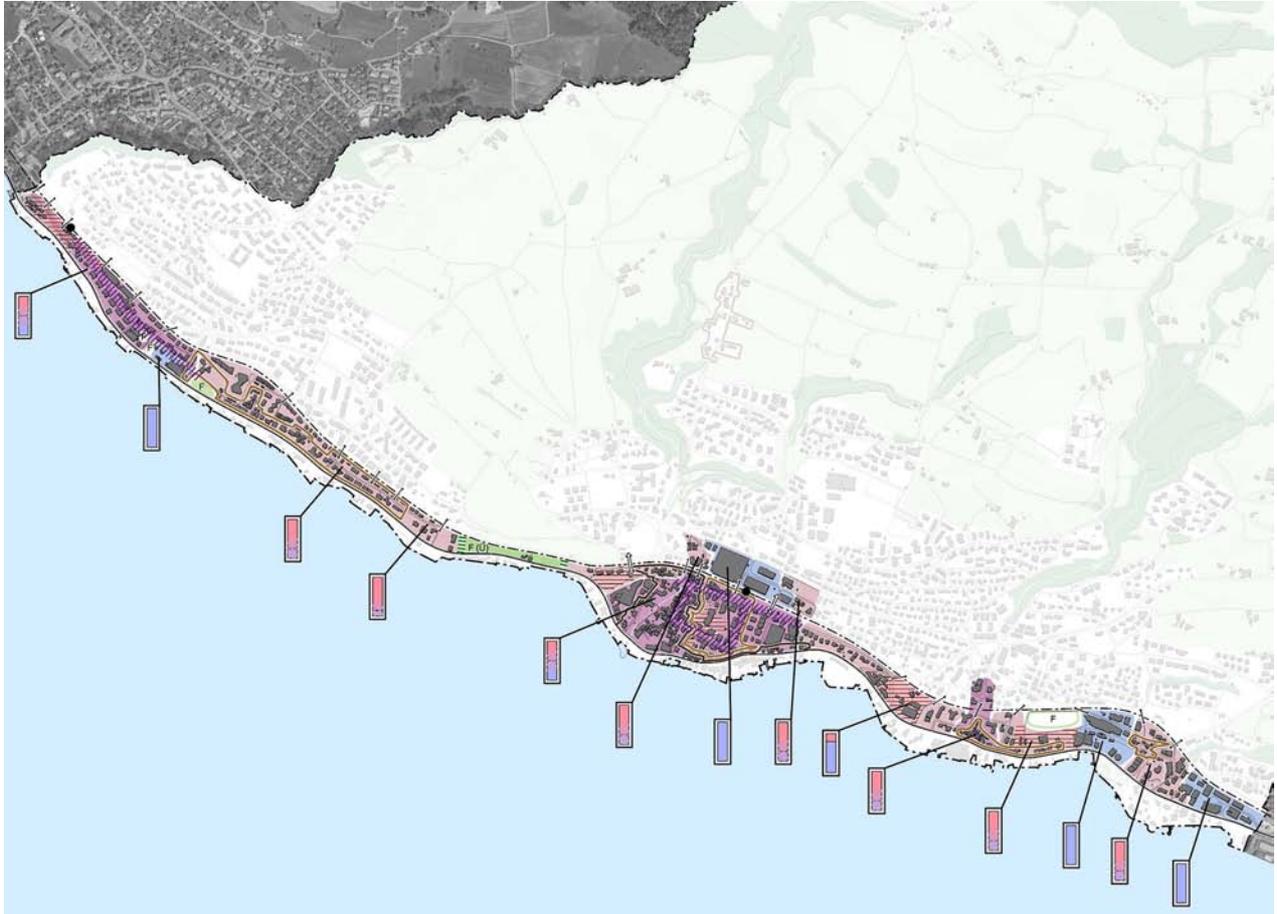
Querschnitt

Typologien

- > maximales Erscheinungsbild: 3-geschossig
- > Gebäudelänge: rund 20 m (längs Seestrasse)
- > Bauweise: i.d.R. offene Bauweise
- > Typologien: Punktbauten / DEFH / Villen)



3.2 Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahn



Legende

-  Mischgebiet (Dichtestufe 3)
-  Zentrumsgebiet (Dichtestufe 3 bis 4)
-  Schlüsselareal
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Schutzwürdige Ortsbilder
-  Erhaltenswerte Siedlungsstruktur
-  Personenunterführung (bestehend / geplant)
-  Angestrebte Nutzungsverteilung (Arbeiten / Wohnen)
-  Pflichtgewerbeanteil prüfen
-  Freihalte- (F) und Erholungsgebiet (E) (bestehend / geplant)
-  Siedlungsränder

Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Gewässer
-  Landschaft
-  SBB-Linie / Bahnhof
-  Seestrasse
-  Strassennetz
-  Bestehende Gebäude
-  Übergeordnete Festlegung

Hinweis:

Siehe Planvergrösserung im Anhang

Siedlungsökologie

Erläuterungen und Ziele:

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Festlegung:

Die Siedlungsökologie ist zu fördern.

Mischgebiet



Erläuterungen und Ziele:

Im Mischgebiet zwischen der Seestrasse und der Bahn ist in Ergänzung zu den Zentrumsgebieten eine gemischte Nutzung erwünscht. Arbeitsplätze sollen erhalten und wo möglich weitere Betriebe angesiedelt werden. In den Erdgeschossen sollen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungs- und Handelsbetrieben geschaffen werden.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Mischzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung fest.

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 3 bis 4 (vereinzelt 1): siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan) / gebietsweise Pflichtgewerbeanteil oder Ausschluss von Wohnnutzungen im EG prüfen

Gestaltung:

Mit der Stellung und Ausrichtung der Bauten gute Bezüge zu den öffentlichen Strassenräumen herstellen und den Strassenraum im Rahmen von Projekten von Fassade zu Fassade betrachten

Zentrumsgebiet



Erläuterungen und Ziele:

Dorfmeilen ist in seiner Funktion als Regionalzentrum weiter zu stärken. Auch in Feldmeilen und Obermeilen ist die Versorgung der Bevölkerung durch unterschiedliche Angebote sicherzustellen. In den Erdgeschossen dieser Zentrumsbereiche sind Handels- und Dienstleistungsangebote erwünscht, die zur Belebung der jeweiligen Orte beitragen.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Zentrumszonen, Kernzonen oder Mischzonen fest.

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Vorgaben zur Nutzung der Erdgeschoss prüfen (Dienstleistung, Handel etc.)

Gestaltung: Von besonderer Bedeutung sind:

- Strassenräume als Begegnungsräume nach dem Koexistenzprinzip umgestalten (insbesondere Dorfstrasse, Bahnhofstrasse, General-Wille-Strasse und Seidengasse–Alte Landstrasse)
- mit Erdgeschossen und privaten Vorzonen gut gestaltete Bezüge zum öffentlichen Strassenraum herstellen
- Massstäblichkeit an den Schnittstellen zu den historisch gewachsenen Strukturen beachten

Schlüsselareale



Erläuterungen und Ziele:

Im Raum zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie bestehen wichtige Schlüsselareale:

- Bahnhof Feldmeilen
- Zentrum Dorfmeilen
- Beugen/Dreispietz
- Rorguet (Eisenbahnweg/Schulweg)

Für diese Areale werden massgeschneiderte, ortsbaulich überzeugende Lösungen angestrebt, die auf der Basis von Testplanungen, Studienverfahren und Wettbewerben ermittelt werden.

Hinweis Störfallvorsorge

Im Rahmen der Arealentwicklung sind die Anforderungen an die Störfallvorsorge zu beachten.

Wegleitende Strukturvorgaben für das Schlüsselareal Bahnhof Feldmeilen

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan).

Von besonderer Bedeutung sind:

- Erschliessung unter Beachtung der nachbarschaftlichen Anliegen optimieren / General-Wille-Strasse als Zentrumsachse weiterentwickeln
- Busvorfahrt und Bahnhofvorplatz
- Nutzungsintensivierung Bahnhofareal / Bebauungskonzeption auf Topografie abstimmen

Wegleitende Strukturvorgaben für das
Schlüsselareal Zentrum Dorfmeilen

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan). Verkaufs- und Handelsbetriebe sollen die Zentrumsbereiche nicht konkurrenzieren.

Von besonderer Bedeutung sind:

- gezielte, auf Dorfkernstruktur abgestimmte Verdichtung der gemeindeeigenen Grundstücke
- Zentrum mit attraktiven Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter ergänzen
- hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum sicherstellen

Wegleitende Strukturvorgaben für das
Schlüsselareal Beugen/Dreispietz

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan).

Von besonderer Bedeutung sind:

- überzeugenden ortsbaulichen Auftakt in der Verlängerung der Dorfstrasse als Zentrumsachse sicherstellen
- Erschliessungslösung auf Verkehrssituation an der Seestrasse abstimmen
- Fussweganbindung zum Bahnhof (insbesondere Beugen) verbessern
- Umgang mit historisch bedeutender Bausubstanz klären

Wegleitende Strukturvorgaben für das
Schlüsselareal Rorguet

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Mischnutzung (Zielwerte der Nutzungsdurchmischung gemäss Situationsplan).

Von besonderer Bedeutung sind:

- überzeugenden baulichen und freiräumlichen Übergang zur Seestrasse schaffen
- Massstäblichkeit und Ausgestaltung der Übergänge an der Schnittstelle zu den historisch gewachsenen Ortsstrukturen beachten
- Rebfläche erhalten
- attraktive und sichere Fusswegverbindungen zu Dollikon, zur Alten Landstrasse und zur Seidengasse schaffen

Arbeitsplatzgebiete



Erläuterungen und Ziele:

Zusätzlich zu den Mischgebieten und Zentrumsgebieten, wo gute Rahmenbedingungen für kleinere und mittlere Handels und Dienstleistungsbetriebe angestrebt werden, sollen in Meilen weiterhin Flächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden. Die im Richtplan bezeichneten Flächen sollen Arbeitsnutzungen vorbehalten bleiben.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete je nach Lage im Siedlungsgebiet dichte Arbeitszonen fest. Mit Sonderbauvorschriften soll weiterhin ein untergeordneter Wohnanteil möglich sein.

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 3 bis 4: siehe Kap. 3.7 und insbesondere Dichtevorgaben für die regionalen Arbeitsplatzgebiete Zentrum Nord (Dorfmeilen) und Feldmeilen

Nutzweise:

Produzierendes Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe

Erschliessung:

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen den Modalsplit auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs und auf die vorhandenen Verkehrskapazitäten abstimmen.

Schutzwürdige Ortsbilder



Erläuterungen und Ziele:

Die schutzwürdigen Ortsbilder im Mischgebiet zwischen Seestrasse und Bahnlinie mit ihren wertvollen Einzelbauten, Häuserzeilen, Strassenräumen und Freiraumstrukturen erfüllen mehrere Funktionen: Sie sind bauliches Erbe, Identitätsstifter und Zentrums- und Mischgebiet zugleich. Sie sollen unter Wahrung der vorherrschenden Massstäblichkeit zeitgemäss weiterentwickelt werden. Neubauten und neue Anlagen sollen besonders gut eingeordnet werden. Auf wichtige bauliche Zeitzeugen einer politischen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Festlegung:

In der Nutzungsplanung ist der Erhalt der schutzwürdigen Siedlungsstrukturen zu sichern. Die zulässige Dichte soll aus der jeweiligen örtlichen Situation abgeleitet werden. Die Gemeinde legt für diese Gebiete Kernzonen fest, wobei die Abgrenzung der bestehenden Kernzonen im Sinne des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) zu überprüfen und gestützt auf eine Interessenabwägung tendenziell zu verkleinern ist. In die Interessensabwägung sind die Festlegungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sowie die im ISOS bezeichneten Erhaltungsziele einzubeziehen. Zur Ergänzung der Bauordnungsbestimmungen können Ortsbildinventare festgesetzt oder Kernzonenpläne erlassen werden. Sie sollen einen für eine zeitgemässe Entwicklung der schutzwürdigen Ortsbilder angemessenen Spielraum berücksichtigen.

Wegleitende Strukturvorgaben

- Wertvolle Bausubstanzen und aussenräumliche Situationen sind zu erhalten und zu schützen.
- Zeitgemässe, identitätsstiftende Neubauten sind zulässig. Diese sind sorgfältig in die bestehende Siedlungsstruktur einzupassen.
- Bauliche Veränderungen an Gebäuden sollen sich bezüglich Lage, Dimension, Architektur und Materialisierung an der bestehenden Bausubstanz orientieren.
- Der Grünbereich entlang des Dorfbachs sowie ortsbildprägende Freiräume sollen erhalten bleiben.

Erhaltenswerte
Siedlungsstrukturen



Erläuterungen und Ziele:

Ergänzend zu den schutzwürdigen Ortsbildern bestehen homogene Siedlungsstrukturen mit hoher Qualität, die in ihrer baulichen Gliederung erhalten respektive zeitgemäss weiterentwickelt werden sollen. Von besonderer Bedeutung sind die gründerzeitliche Bautypologie längs der Bahnhofstrasse und die Zentrumsstruktur, die an das schutzwürdige Ortsbild von Meilen grenzt.

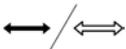
Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Bereiche weniger restriktive Kernzonen fest. Alternativ werden für diese Bereiche Quartiererhaltungszonen geprüft, wobei vergleichbare Regelungen wie in den Kernzonen getroffen werden können. Möglich sind auch Sondernutzungspläne, mit denen die Ziele sinngemäss erfüllt werden.

Wegleitende Strukturvorgaben

- Quartiercharakter erhalten und Massstäblichkeit fortführen
- zeitgemässe, identitätsstiftende Neubauten realisieren
- Übergang zum schutzwürdigen Ortsbild besonders sorgfältig lösen

Personenunterführungen



> allenfalls in das Kap. Verkehr integrieren

Erläuterungen und Ziele:

Die Bahn bildet mit wenigen Ausnahmen den bergseitigen Abschluss des Misch- und Zentrumsgebiets. Im Bereich von Dorfmeilen sind die Personenunterführungen zu den Spitzenstunden stark frequentiert. Sie erfüllen als Zugang zur Bahn, zum Zentrum und zum See eine wichtige Funktion.

Festlegung:

In Zusammenarbeit mit der SBB prüft die Gemeinde im Rahmen des Doppelspurausbaus die Verbreiterung und Aufwertung der bestehenden Hauptunterführung beim Bahnhof Meilen. An folgenden Orten sind zusätzliche Personenunterführungen vorzusehen:

- Seehaldenweg
- Bushof Dorfmeilen

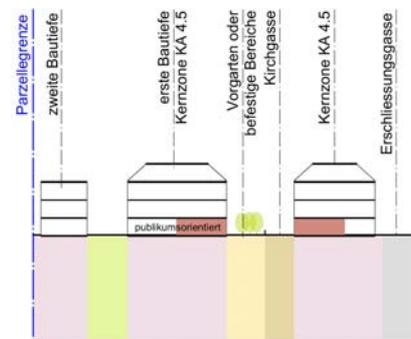
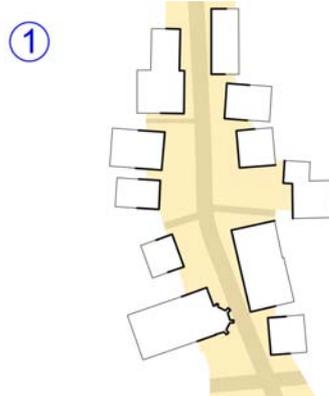
An den bestehenden Unterführungen ist festzuhalten.

Illustrationen zu den Strukturen
am Beispiel Dorfmeilen



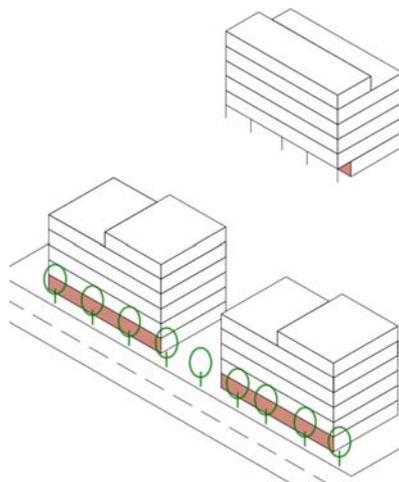
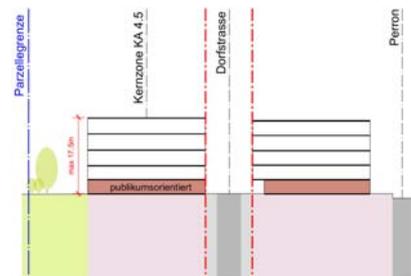
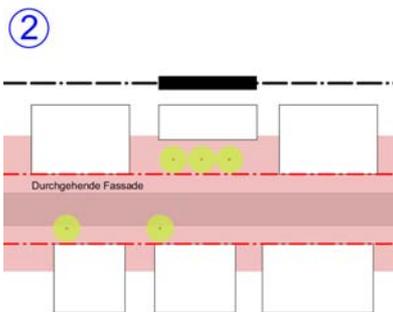
Illustrationen zu den Dorfstrukturen

- > Wertvolle Bausubstanz erhalten und schützen
- > Vorplätze und Rücksprünge erhalten
- > Erscheinungsbild rund 3-geschossig
- > variierende Gebäudelängen und Gebäudestellungen
- > Bauweise offen und geschlossen
- > Dichte aus ortsbaulicher Situation abgeleitet
- > Typologien Punktbauten, Zeilen



Illustrationen zu den Zentrumsachsen

- > publikumsorientierte Erdgeschosse
- > Durchgehende Fassadenflucht mit einzelnen Platzsituationen
- > Erscheinungsbild 5-geschossig (punktuell 6 Geschosse)
- > Bauweise offen und geschlossen
- > Typologien Punktbauten, Zeilen, offene Randbebauung



Illustrationen zu "Stadtvilleen" im Zentrumsbereich

- > prägende Strassenfassaden
- > verbindendes Grün mit Einzelbäumen
- > Blickbeziehungen in die Tiefe der Parzellen
- > Erscheinungsbild max. 5-geschossig
- > offene Bauweise
- > Typologien Punktbauten, Stadtvilleen

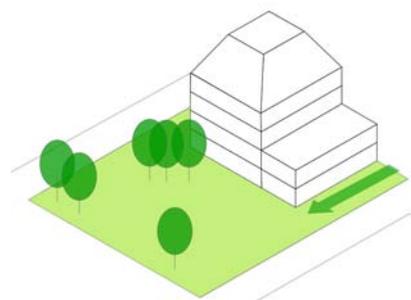
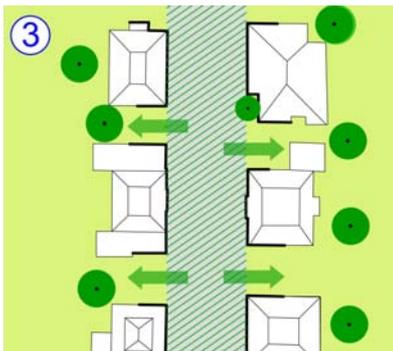


Illustration zu Baulinien See- strasse-Dorfkern

- > Vorplätze und Rücksprünge sind zu erhalten

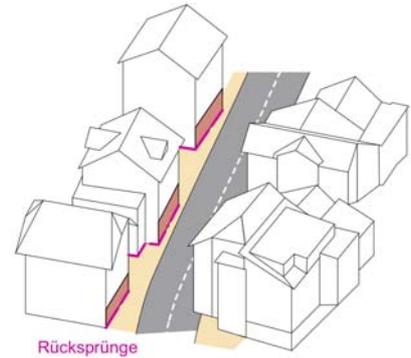
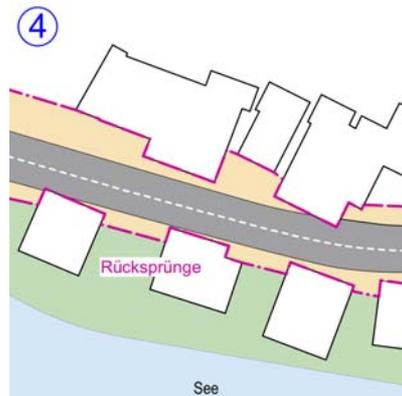
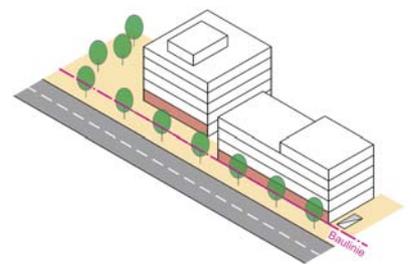
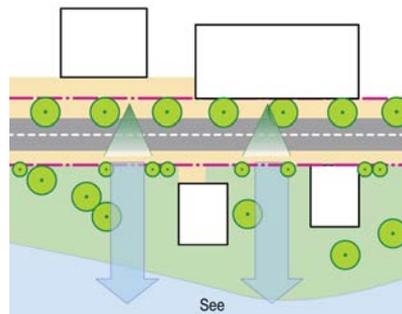


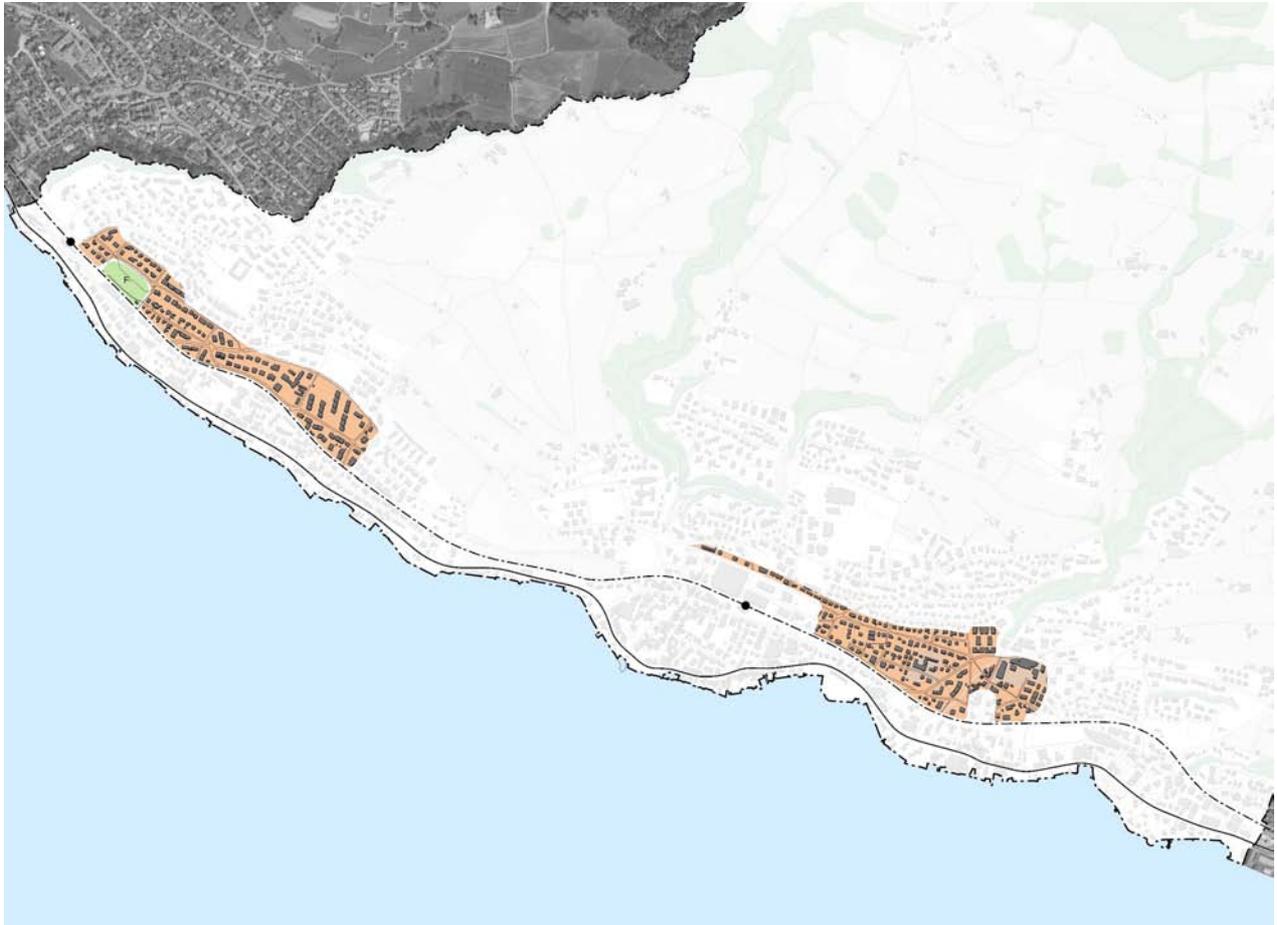
Illustration zum Mischgebiet längs Seestrasse

(insbesondere Obermeilen und
Feldmeilen)

- > Erdgeschoss und Fassaden sollen einen guten Bezug zum Strassenraum herstellen (Adressierung)
- > Einseitige Allee entlang Seestrasse anlegen (Obermeilen, Bahnseitig)
- > Hecken und "lockere" Baumpflanzung fördern (Seeseitig)



3.3 Zentrumsnahes Wohnen



Legende

-  Zentrumsnahes Wohnen (Dichtestufe 3)
-  Freihalte- (F) und Erholungsgebiet (E) (bestehend / geplant)

Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Gewässer
-  SBB-Linie / Bahnhof
-  Seestrasse
-  Strassennetz
-  Bestehende Gebäude

Hinweis:

Siehe Planvergrößerung im Anhang

Siedlungsökologie

Erläuterungen und Ziele:

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Festlegung:

Die Siedlungsökologie ist zu fördern.

Zentrumsnahe Wohngebiete



Erläuterungen und Ziele:

In den zentrumsnahen Wohngebieten sollen die inneren Reserven genutzt und massvolle Verdichtungen ermöglicht werden. Die Anbindung an die jeweiligen Zentrumsbereiche ist zu verbessern. Die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten soll mit qualitativen Mehranforderungen verbunden sein. Mit Freiräumen soll ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung geschaffen werden.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Wohnzonen fest, wobei gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sein sollen. Für die weitgehend überbauten Quartiere mit älterer Bausubstanz sind Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und private Gestaltungspläne) zur Nutzungsoptimierung und Schaffung von Quartierfreiräumen einzuführen (z.B. Freiflächenziffer).

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 3: Siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

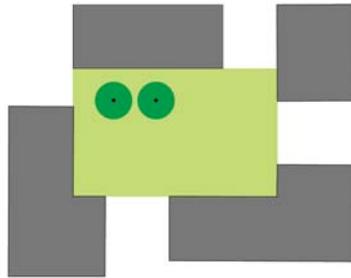
Wohnnutzung/Gewerbe zulässig

Freiräume:

Mit der Innentwicklung steigt die Bedeutung der Freiräume. Im Rahmen der langfristigen Umstrukturierung bereits überbauter Quartiere sollen an geeigneten Lagen quartierbezogene Freiräume entstehen. Quartierstrassen sollen als Begegnungsräume umgestaltet werden.

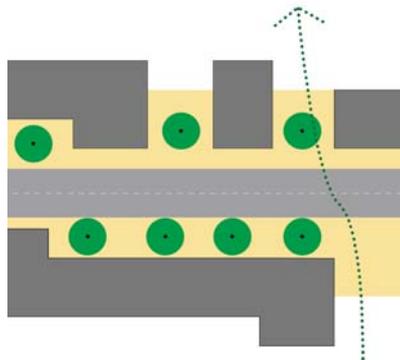
Prinzip Hofbildung

- > gefasste Grün- und Aufenthaltsflächen



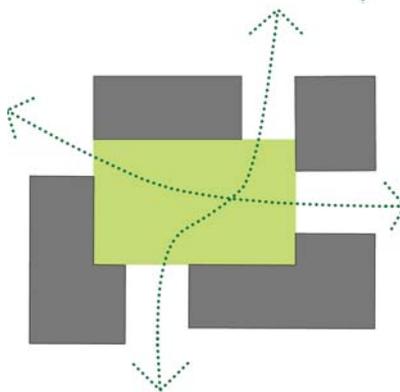
Prinzip Strassenraum

- > Koexistenz
- > Strassenraum als Aufenthaltsraum



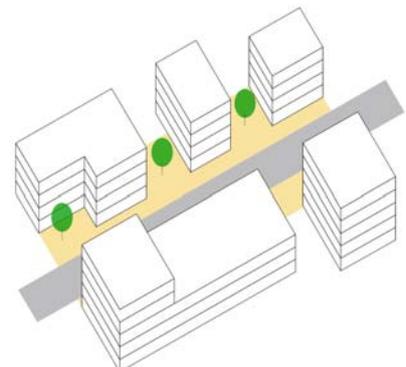
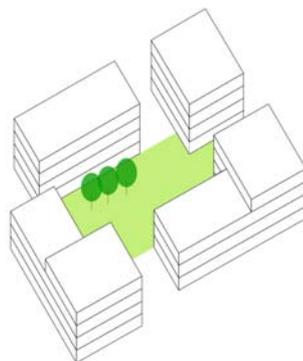
Prinzip Durchlässigkeit

- > Fusswegverbindungen ergänzen für die Öffentlichkeit

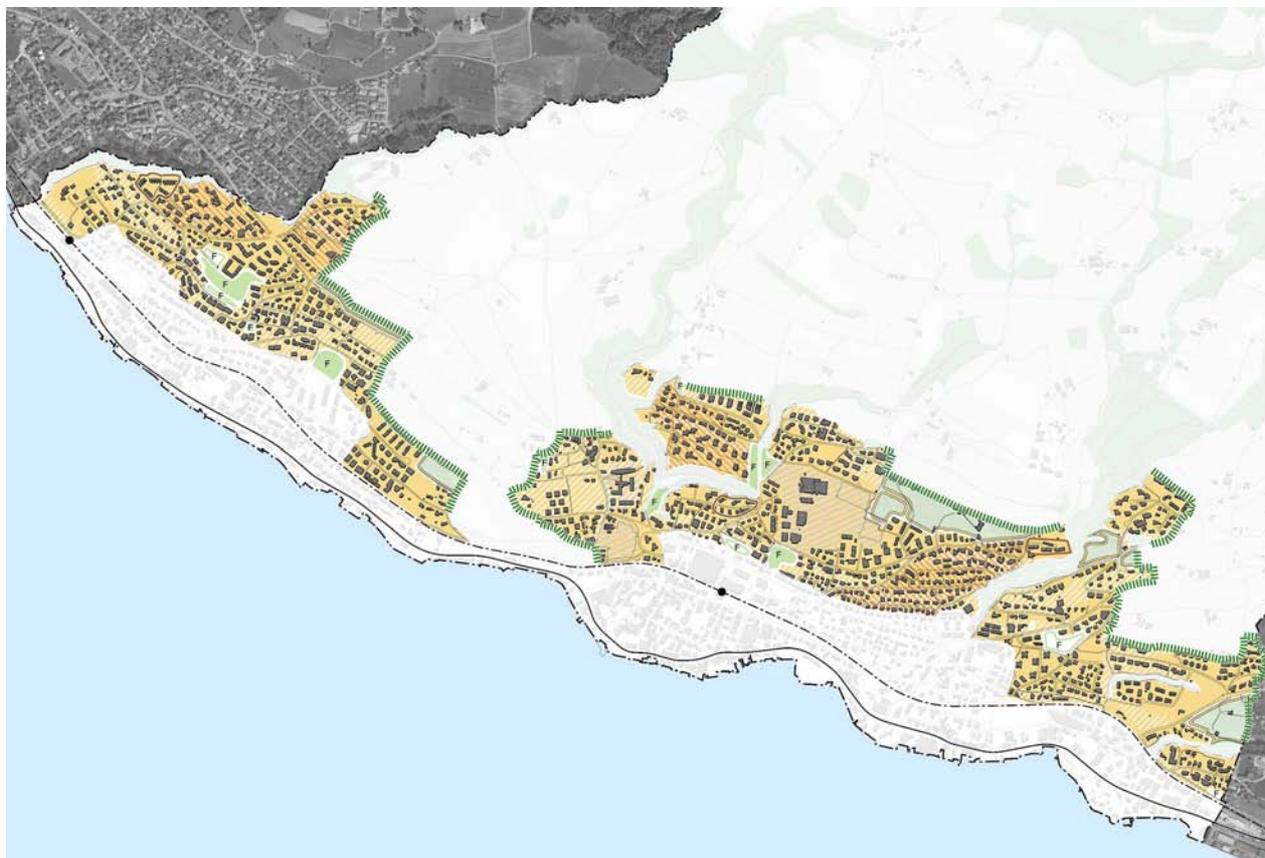


Typologien

- > Erscheinungsbild 4-geschossig/punktuell 5-geschossig
- > Bauweise offen oder geschlossen
- > Typologien Punktbauten, Zeilen (MFH)



3.4 Durchgrünte Wohninseln am Hang



Legende

-  Durchgrünte Wohninseln am Hang (Dichtestufe 1 bis 3)
-  Sensible Hanglagen
-  Reservegebiete
-  Quartiererneuerung
-  Siedlungsränder
-  Erhaltenswerte Siedlungsstruktur
-  Freihalte- (F) und Erholungsgebiet (E) (bestehend / geplant)

Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Gewässer
-  SBB-Linie / Bahnhof
-  Seestrasse
-  Strassennetz
-  Bestehende Gebäude

Hinweis:
Siehe Planvergrößerung im Anhang

Siedlungsökologie

Erläuterungen und Ziele:

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Festlegung:

Die Siedlungsökologie ist zu fördern.

Wohnquartiere



Erläuterungen und Ziele:

Die hohe Wohnqualität und das grüne Erscheinungsbild der Quartiere am Hang ist zu erhalten. Die Quartieridentität soll über aussenräumliche Qualitäten gefördert werden. Die Strassenräume sollen dabei als Rückgrat der Quartiere aufgewertet werden, wobei auch die an die Strassenräume grenzenden privaten Vorzonen sorgfältig auszugestalten sind (Begrünung, Adressbildung, Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, Stützkonstruktionen und Umfriedungsmauern). Die vorhandenen Nutzungsreserven sollen ausgeschöpft werden.

Festlegung:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Wohnzonen fest und prüft ergänzende Regelungen zur Sicherstellung der Begrünung und Bepflanzung.

Wegleitende Strukturvorgaben

Dichtestufe 1 bis 3: Siehe Kap. 3.7

Nutzweise:

Wohnen

Charakteristik:

Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung, teils topografisch sensible Lagen, "Gartenquartiere"

Sensible Hanglagen



Erläuterungen und Ziele:

Einige Wohngebiete sind aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen. Wichtig ist die Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Bauten an den Hangkanten sollen so gestaltet sein, dass von den Quartierstrassen und hinterliegenden Grundstücken Sichtbeziehungen zum See erhalten bleiben. Mit der Materialisierung und Farbgebung der Bauten an den exponierten Hangkanten soll eine zurückhaltende Fernwirkung erzielt werden.

Festlegung:

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für diese sensiblen Hanglagen eine offene, durchlässige Bauweise mit differenzierten Grundmassen festgelegt (Nutzungsmass, Gebäudelängen, Abstände).

Quartiererneuerung



Erläuterungen und Ziele:

Einige Quartiere haben bereits einen älteren Siedlungsursprung. In diesen Gebieten werden im Rahmen der Quartiererneuerung zahlreiche ältere Bauten auf unternutzten Grundstücken saniert, aufgestockt, angebaut oder ersetzt. Aufgrund dieser Strukturmerkmale befinden sich diese Quartiere im Wandel. Die vorhandenen Nutzungsreserven sollen unter Wahrung der Quartierstrukturen ausgeschöpft werden können.

Festlegung:

In der Revision der Nutzungsplanung werden Anreizsysteme zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Siedlungserneuerung (z.B. Sonderbauvorschriften) geprüft. Als Entscheidungshilfe und Vollzugshilfe werden Quartierleitbilder erarbeitet.

Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen



Erläuterungen und Ziele:

Einige Quartiere besitzen homogene Siedlungsstrukturen mit hoher Qualität, die in ihrer baulichen Gliederung erhalten respektive zeitgemäss weiterentwickelt werden sollen.

Festlegung:

In der Revision der Nutzungsplanung werden für diese Bereiche Quartiererhaltungszonen geprüft, wobei vergleichbare Regelungen wie in den Kernzonen getroffen werden können.

Siedlungsränder



Erläuterungen und Ziele:

Der Siedlungsrand ist die Schnittstelle zum Landschaftsraum. Angestrebt wird eine offene Bauweise mit gut strukturierten Aussenräumen, die vorzugsweise mit standortgerechten und heimischen Pflanzen versehen werden.

Festlegung:

Auf die Ausgestaltung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand ist im Baubewilligungsverfahren ein besonderes Augenmerk zu richten.

Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsränder und schliesst gegebenenfalls mit den Bewirtschaftern der Landwirtschaftsflächen Nutzungsverträge zur ökologischen Aufwertung der Übergangstreifen ab.

Illustrationen zur Massstäblichkeit am Hang

- > Gebäude an Hangkreden haben kürzere Gebäudelängen aufzuweisen als solche am Hangfuss
- > Durchblick zum See freihalten

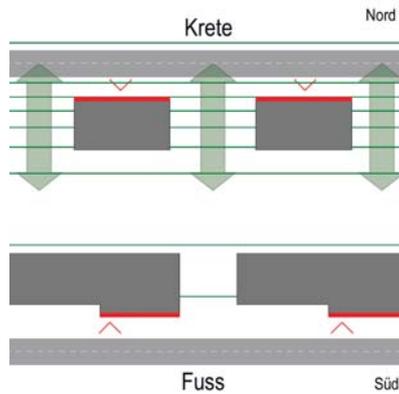


Illustration zu den Vorzonen

- > Vorzonen als adressbildende Zugänge ausbilden
- > Vorgärten sollen bis zur Strasse reichen und mit heimischen Gehölzen und Einzelbäumen bepflanzt werden.
- > Besucherparkplätze und Tiefgarageeinfahrten können/sollen nicht mehr als ca. 1/3 der Vorzone besetzen.

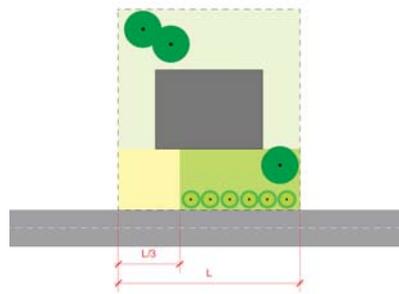
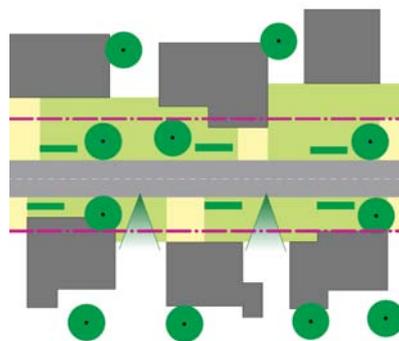


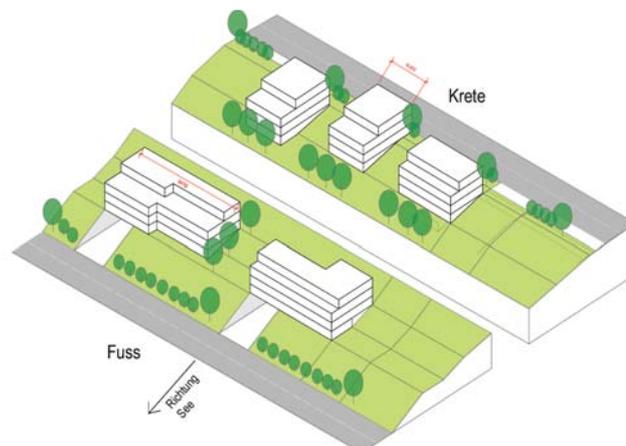
Illustration zum Strassenraum

- > verbindendes Grün mit einzelnen Hochstammbäumen
- > Durchblick zum See erhalten



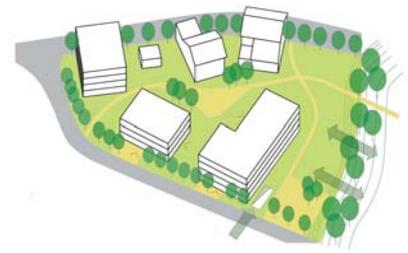
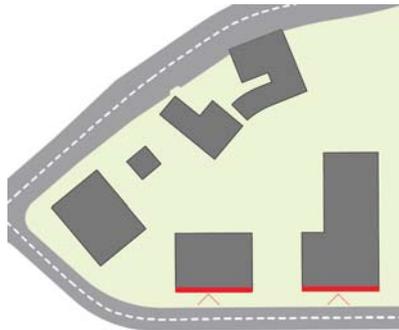
Typologien am Hang

- > Erscheinungsbild 3-geschossig/punktuell 4-geschossig
- > offene Bauweise
- > Typologien Punktbauten, Zeilen (MFH), Doppel-EFH



Illustrationen zur Massstäblichkeit auf den Plateaus

- > Erscheinungsbild 3-geschossig/punktuell 4-geschossig
- > offene, teils geschlossene Bauweise.
- > Typologien Punktbauten, Zeilen, Maisonette (MFH)



MFH-Typ

Illustrationen zur Erschliessung

- > Optimierung der Erschliessungsflächen
- > Verbindungen für den Langsamverkehr schaffen
- > gemeinsame Tiefgarage projektieren und neue Quartiertreffpunkte schaffen

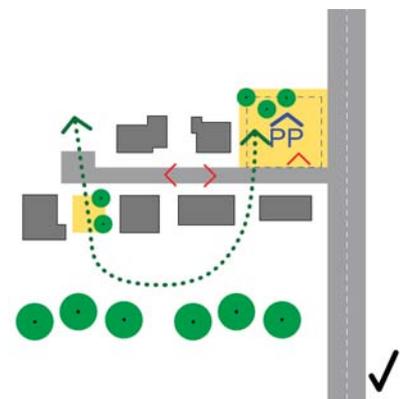
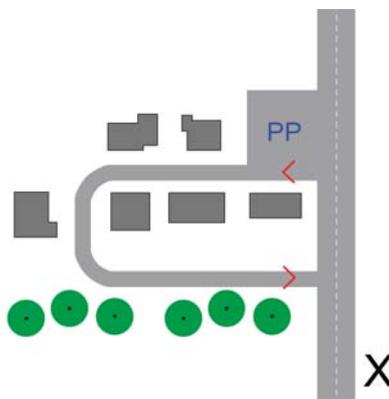
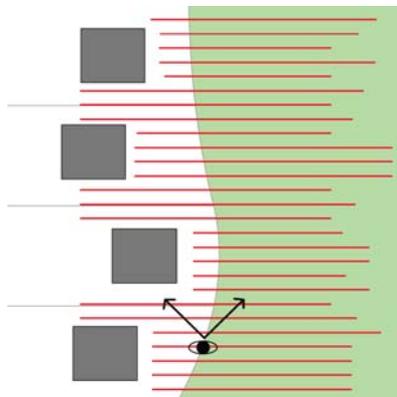
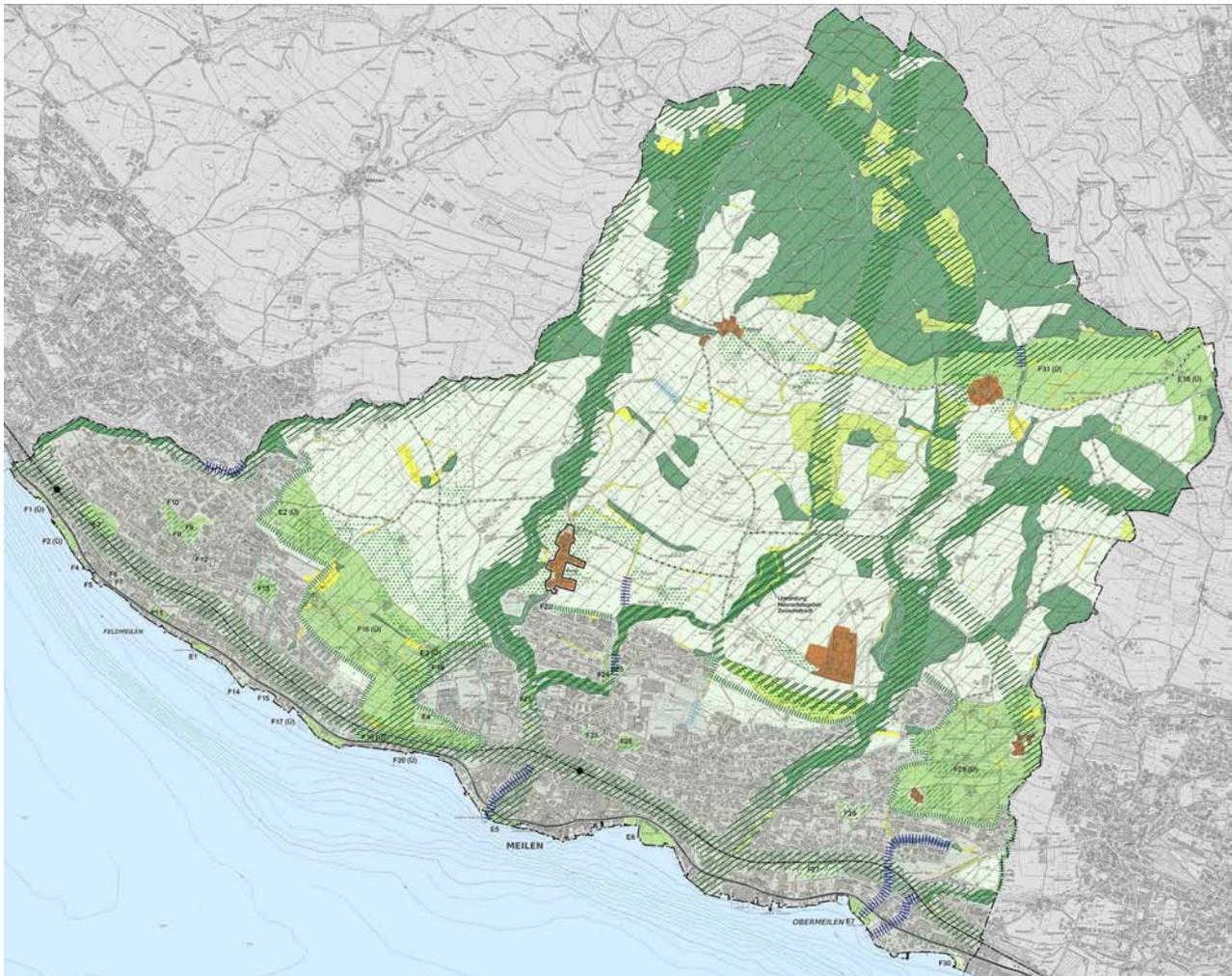


Illustration zum Siedlungs- rand

- > Freiräume im Siedlungsgebiet und offene Landschaft verzahnen
- > Siedlungsrand als direkter Übergang in die offene Landschaft
- > Erholungsflächen als mögliche Stadtrandnutzungen
- > Durchsicht gewährleisten
- > Wahrnehmung und Ästhetik



3.5 Landschaft



Übergeordnete Festlegungen:

- Begrenzung Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan 2015
- (Ü) Freihalte- und Erholungsgebiet (ü = übergeordnete Festlegung)
- Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
- Gewässerrevitalisierung
- Landschaftsförderungsgebiet
- Vernetzungskorridor

Kommunale Festlegungen:

- Freihalte- (F) und Erholungsgebiet (E) (bestehend / geplant)
- Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
- Gewässerrevitalisierung
- Vernetzungskorridor
- Reben
- Weiler
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Siedlungsrand
- Obstgärten
- Baumreihe bestehend / geplant

Informationsinhalt

- Gemeindegrenze
- Wald
- Gewässer
- Landschaft
- SBB-Linie / Bahnhof
- Seestrasse

Hinweis:
 Siehe Planvergrösserung im Anhang

Siedlungsökologie

Erläuterungen und Ziele:

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Festlegung:

Die Siedlungsökologie ist zu fördern.

Freihalte- und Erholungsgebiete



Wegleitende Strukturvorgaben für die Parkanlagen am See

Erläuterungen und Ziele:

Das Freihalte- und Erholungsgebiet umfasst die allgemeinen Flächen für die Erholung der Bevölkerung, wichtige Quartierfreiräume, umschliesst prägende Elemente des Natur- und Landschaftsbildes und dient darüber hinaus der Trennung und Gliederung der Bauzonen.

Festlegung:

Im Zonenplan sind für die bezeichneten Gebiete in der Regel Freihalte- und Erholungszonen auszuscheiden (**Fett** = neu).

Freihaltegebiete F1, F2, F4, F5, F14, F15, F17, F20, F30

Zweck:

- öffentliche Parkanlagen am See
- freie Zugänge zum See
- Erholung am See
- Seeuferaufwertungen im Rahmen des Leitbildes Zürichsee 2050 (Schwerpunktegebiete Ufervegetation/Flachwasserzone)

Charakter:

- grösstenteils unversiegelte, freizugängliche Grünflächen
- einzelne standortgebundene Kleinbauten (z.B. für Bootssport und die Erholung am See)
- minimale Ausstattungselemente
- Parkbäume / markante Einzelbäume und Baumgruppen

Wegleitende Strukturvorgaben für die Rebflächen

Freihaltegebiete **F8, F9, F10, F11, F12, F13, F18, F19, F23, F26, F27, F28, F29**

Zweck:

- Sicherung Rebanbau
- identitätsstiftende Freiflächen innerhalb Siedlungsgebiet
- Aussichtslagen

Charakter:

- vollflächiger Rebanbau
- landwirtschaftlich begründete Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Reben
- minimale Ausstattungselemente

Wegleitende Strukturvorgaben für die Quartierfreiräume

Freihaltegebiete	F3, F6, F7, F9, F24, F25, F26
Zweck:	<ul style="list-style-type: none">- quartierbezogene Freiflächen- Aussichtslagen
Charakter:	<ul style="list-style-type: none">- grösstenteils unversiegelte, freizugängliche Grünflächen- einzelne standortgebundene Kleinbauten- bestehende Ausstattungselemente, Spielflächen, Wege- parkartige Bepflanzung

Wegleitende Strukturvorgaben für die grossräumigen Freihaltegebiete und weiteren Freihaltegebiete

Freihaltegebiete	F16, F21, F22, F29, F31
Zweck:	<ul style="list-style-type: none">- Strukturierung von Siedlung und Landschaft- keine bauliche Entwicklung
Charakter:	<ul style="list-style-type: none">- landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen- bestehende, landwirtschaftliche Gebäudegruppen- minimale Ausstattungselemente

Wegleitende Strukturvorgaben für die Badeanlagen am See

Erholungsgebiete	E1, E6, E7
Zweck:	<ul style="list-style-type: none">- Erholung und Sport am See- Bademöglichkeit mit dazugehöriger Infrastruktur
Charakter:	<ul style="list-style-type: none">- parkartige Grünflächen- betriebsbezogene Hochbauten/Restauration- Ausstattung für Badebetrieb- markante Einzelbäume und Baumgruppen

Wegleitende Strukturvorgaben für die weiteren Erholungsflächen am See

Erholungsgebiete	E5
Zweck:	<ul style="list-style-type: none">- Zugänge Schiffsstation/Fähre- zentrumsnahe Erholung am See- Flächen für Veranstaltungen
Charakter:	<ul style="list-style-type: none">- versiegelte/chaussierte, frei zugängliche Flächen- Hochbauten für Restauration und Schiffsbetriebe- Ausstattungselemente- markante Einzelbäume und Baumreihen

Wegleitende Strukturvorgaben für die Erholungsziele

Erholungsgebiete	E3, E9
Zweck:	<ul style="list-style-type: none">- Erschliessung der Ausflugsziele- Verpflegung
Charakter:	<ul style="list-style-type: none">- grösstenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen/Parkieranlagen- Hochbauten für Restauration- bedarfsgerechte Ausstattung

Wegleitende Strukturvorgaben für die Familiengärten

Erholungsgebiete E4

- Zweck:
- Familiengärten
- Charakter:
- Untergeordnete Kleinbauten (Gartenhäuschen)
 - Bewirtschaftete Freiflächen
 - bedarfsgerechte Ausstattung

Wegleitende Strukturvorgaben für die Pferdesportanlagen

Erholungsgebiete E8

- Zweck:
- Pferdehaltung/Pferdesport
- Charakter:
- umzäunte Rasen- und Sandflächen, Parkieranlagen
 - betriebsbezogene Hochbauten
 - Ausstattungselemente für Reitsport

Wegleitende Strukturvorgaben für die Hundesportanlagen

Erholungsgebiete E2

- Zweck:
- Hundesport/Ausbildung
- Charakter:
- Rasenfläche/Hecken
 - keine Hochbauten
 - Ausstattungselemente für Hundesport und -ausbildung

Reben



Hinweis: Der Übersichtsplan zeigt teilweise Flächen, die nicht mehr mit Reben bewirtschaftet sind

Erläuterungen und Ziele:

Die vorhandenen Rebberge sind Teil der Identität der Gemeinde Meilen, die anfangs des 20. Jahrhunderts die grösste Weinbaugemeinde der Schweiz war. Viele Rebhänge befinden sich in Freihaltezonen oder in der Landwirtschaftszone und können somit nicht überbaut werden. Einige Rebflächen sind jedoch einer Bauzone zugewiesen. Diese Flächen sollen als Teil der Identität der Gemeinde Meilen erhalten und innerhalb der Bau- und Reservezonen langfristig von Bauten freigehalten werden.

Festlegung:

Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der im Richtplan bezeichneten Flächen ein. Sie kann eine Planungszone erlassen, wenn die Erhaltung der Rebflächen aufgrund von Bauvorhaben gefährdet ist und die Fläche für die Bewirtschaftung weiterhin geeignet ist. Die Planungszone hat zum Ziel, eine flächenneutrale Arrondierung des Siedlungsgebiets zu prüfen (Landabtausch) oder die allfällige Entschädigung zu regeln, wenn Rebflächen einer Freihaltezone zugewiesen werden.

Hinweis zu den Kostenfolgen für die
Erhaltung der Reben

Die Bezeichnung der Rebflächen im Richtplan Siedlung und Landschaft hat 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 gemeindlichen 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 zu beschliessen.

Weiler



Erläuterungen und Ziele:

Der Weiler Burg sowie die Klinik Hohenegg sind Bestandteil der vielfältigen Kulturlandschaft am Pfannenstil und von besonderem Wert. Weitere wichtige Bezugs- und Stützpunkte im Erholungsgebiet sind die Weiler Toggwil und der Vordere Pfannenstil.

Die Weiler sind in ihrer baulichen Struktur und Identität zu erhalten. Es wird eine Entwicklung mit Augenmass angestrebt, wobei diese historischen Strukturen in ihrer Stützpunktfunktion für Bergmeilen zu stärken sind.

Festlegung:

Die Gemeinde bezeichnet für die Weiler Kernzonen und legt die erhaltenswerten Strukturmerkmale und Entwicklungsspielräume in Ortsbildinventaren oder Kernzonenplänen fest.

Schutzwürdige Ortsbilder



Erläuterungen und Ziele:

Der Weiler Burg gilt als eines der besterhaltenen Beispiele einer bergseitigen Siedlungserweiterung des 17. Jahrhunderts. Verschiedene Weinbauernhäuser mit ausgeprägten regionaltypischen Stilmerkmalen bilden interessante Gebäudegruppierungen.

Die charakteristische Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen sollen erhalten bleiben. Eine massvolle Erweiterung der Bausubstanzen soll unter Wahrung der heutigen Qualitäten möglich sein.

Festlegung:

In der Nutzungsplanung ist der Erhalt der schutzwürdigen Siedlungsstrukturen zu sichern. Die zulässige Dichte soll aus der örtlichen Situation abgeleitet werden. Die Gemeinde legt für diese Gebiete Kernzonen fest. Die Abgrenzung richtet sich nach dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI). Zur Ergänzung der Bauordnungsbestimmungen können Ortsbildinventare festgesetzt oder Kernzonenpläne erlassen werden. Sie sollen einen für eine zeitgemässe Entwicklung des schutzwürdigen Ortsbildes angemessenen Spielraum berücksichtigen. In die Interessensabwägung sind die Festlegungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung sowie die im ISOS festgelegten Erhaltungsziele einzubeziehen.

Wegleitende Grundhaltung

- wertvolle Bausubstanz und aussenräumliche Situationen erhalten und schützen
- Verzahnung zwischen Bauten und Freiräumen sicherstellen
- Massstäblichkeit bei Ersatzbauten fortführen
- auf ortstypische Materialisierung achten
- Spielregeln zur Umnutzung von Ökonomiegebäuden definieren

Gewässerrevitalisierungen



Erläuterungen und Ziele:

Zahlreiche Bäche und Bachtobel prägen den Charakter von Meilen. Sie gliedern das Siedlungsgebiet in die Wachten. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept sollen Gewässer und Uferbereiche besonders sorgfältig behandelt werden. Ökologisch gut ausgestaltete Bachöffnungen leisten einen Beitrag an die Stärkung der Artenvielfalt/Biodiversität.

Ein grosser Teil der öffentlichen Fliessgewässer genügt bereits den Anforderungen des Hochwasserschutzes, ist offen geführt und naturnah ausgebaut. Darüber hinaus sind Abschnitte verschiedener Bäche eingedolt oder verfügen bei extremen Niederschlägen nicht über die erforderlichen Abflusskapazitäten.

Gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sind für sämtliche Fliessgewässer innerhalb des Siedlungsgebiets Gewässerräume auszuscheiden. Die Gewässerräume werden durch den Kanton festgesetzt.

Die im Richtplan eingetragenen Abschnitte des Ormisbächli und des Buechstuderbachs sind nicht in der kantonalen Revitalisierungsplanung vom 30. April 2015 bezeichnet. Projektierungen sind frühzeitig mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu koordinieren.

Festlegung:

Die Gemeinde überprüft im Rahmen der Nutzungsplanung die bestehenden Gewässerabstandslinien und stimmt sie auf die neuen gesetzlichen Vorgaben ab. Anzustreben sind ökologische Aufwertungen und gewässerbegleitende Fusswege.

Naturschutzgebiete und
Landschaftsschutzgebiete



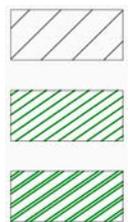
Erläuterungen und Ziele:

Die wertvollen Naturräume liegen mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Gebiete zeichnen sich bereits heute durch einen grossen Anteil an naturnahen Lebensräumen aus (Riedwiesen, artenreiche Blumenwiesen, Hecken, Obstgärten).

Festlegung:

Die Umsetzung erfolgt in der Regel mit der Ausscheidung von Freihaltezonen, dem Erlass von Schutzverfügungen und dem Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen.

Landschaftsfördergebiete,
Vernetzungskorridore



Erläuterungen und Ziele:

Die bezeichneten Landschaftsförderungs- und Vernetzungsgebiete betreffen mehrheitlich Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sie entsprechen mehrheitlich Festlegungen im Projekt Naturnetz Pfannenstil, welches ein Projekt der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) ist und von den zugehörigen Gemeinden getragen wird. Die übergeordneten Festlegungen werden durch kommunale Vernetzungskorridore ergänzt.

Das Projekt Naturnetz Pfannenstil unterstützt durch finanzielle Beihilfen die Optimierung bestehender und das Anlegen von neuen Ökoflächen in den Aufwertungs- und Vernetzungsgebieten.

Die Ökoflächen sowie die Aufwertungs- und Vernetzungsgebiete sind laufenden Veränderungen unterworfen. Die im vorliegenden kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan bezeichneten Flächen sind als wegleitend zu verstehen. Im Einzelfall ist der jeweilige aktuelle Stand des Projektes Naturnetz Pfannenstil massgebend. Zu beachten sind auch die Massnahmen gemäss dem Waldentwicklungsplan 2010.

Festlegung:

Die Gemeinde kann Grundeigentümern angemessene Vernetzungs-Beiträge zusprechen, sofern sie sich vertraglich verpflichten, die bezeichneten Aufwertungs- und Vernetzungsgebiete gemäss den Beitragsweisungen des Naturnetzes Pfannenstil extensiv zu bewirtschaften.

Baumreihen



Erläuterungen und Ziele:

Die bestehenden Baumreihen und Alleen im Landschaftsraum sind zu pflegen, zu erhalten und zu ergänzen.

Festlegung:

Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung näher bezeichneter Baumbestände sowie deren Ersatz grundeigentümerverschreibend vorschreiben. Die Gemeinde erarbeitet dazu einen Baumkataster.

Im Rahmen von Strassensanierungsprojekten sind weitere Baumreihen im Landschaftsraum zu prüfen. Grundsätzlich sollen einheimische Bäume gepflanzt werden.

Obstgärten



Erläuterungen und Ziele:

Die Kulturlandschaft am Pfannenstil wird seit Jahrhunderten durch Hochstammobstgärten und Obstwiesen geprägt. Die wertvollen Obstgärten liegen in der Landwirtschaftszone und können somit nicht überbaut werden. Grosse, zusammenhängende, reichstrukturierte Obstgärten sind ökologisch sehr wertvoll. Diese Hochstammobstgärten sollen erhalten werden.

Festlegung:

Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der bezeichneten Obstgärten ein. Die Umsetzung erfolgt in der Regel mit dem Abschluss von Bewirtschaftungsbeiträgen (Naturnetzvertrag). Die Gemeinde kann Bewirtschaftern angemessene Vernetzungsbeiträge zusprechen, sofern sie sich vertraglich verpflichten, die bezeichneten Obstgärten gemäss den Beitragsweisungen des Naturnetz Pfannenstil zu bewirtschaften.

Landwirtschaftliche Gebäude

Erläuterungen und Ziele:

Landwirtschaftlich genutzte Gebäudegruppen prägen in erheblichem Masse das Landschaftsbild. Für diese Gebäude gelten die Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der dazugehörigen Verordnung.

Betriebsbedingte Erweiterungen sollen mit grosser Rücksicht auf das Landschaftsbild und im Nahbereich der bestehenden Strukturen erfolgen.

Festlegung:

Es wird eine zurückhaltende Entwicklung nach folgenden Grundsätzen angestrebt:

Wegleitende Strukturvorgaben

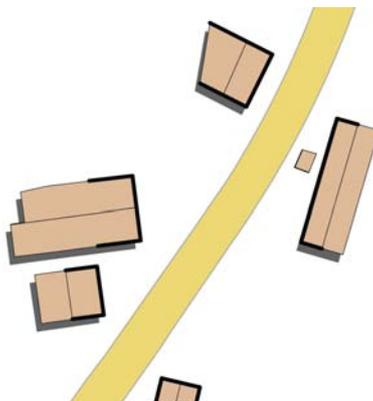
- strukturbildende Hecken, Einzelbäume, Baumreihen, etc. sind zu erhalten.
- landwirtschaftliche Hochbauten in Hofgruppen zusammenfassen
- Neubauten bezüglich Volumen, architektonischem Ausdruck, Materialisierung usw. auf Gebäudebestand abstimmen
- Notwendiger Wohnraum nach Möglichkeit in bestehende Volumen integrieren
- natürliche Geländeform bei Neubauten berücksichtigen / Terrainveränderungen minimieren
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen vermeiden
- Verkehrsflächen und Vorplätze minimieren sowie nach Möglichkeit unversiegelt ausgestalten

Illustrationen zu den Weilern



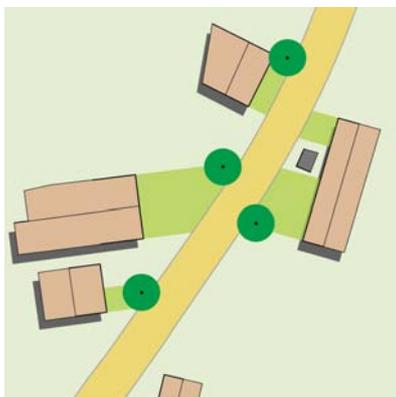
Prinzip Stellung zur Strasse

- > Variierende Gebäudestellungen
- > Strassenprägende Fassaden



Prinzip Vorzonen

- > Befestigte und begrünte Übergänge zur Strasse
- > Strassenraum als Aufenthaltsraum



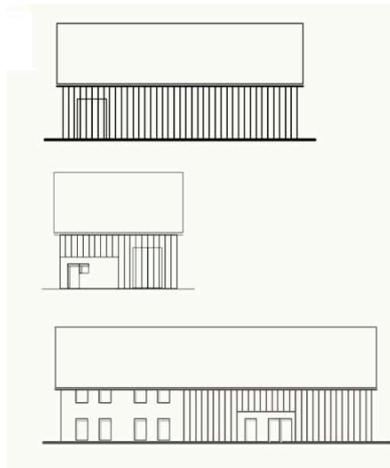
Prinzip Übergänge zur Landschaft

- > Fließende Übergänge zum Landwirtschaftsland
- > Obstbaumkulturen als landschaftsprägende Elemente erhalten



Typologien

- > Wertvolle Typologien sind zu schützen und zu erhalten:
 - > Reines Ökonomiegebäude gross
 - > Reines Ökonomiegebäude klein
 - > Ökonomieteil gross
 - > Zusammengebautes Wohnhaus



3.6 Weitere Themen

Aussichtsbereiche



Erläuterungen und Ziele:

Viele Aussichtslagen sind bereits heute durch entsprechende Aussichtsschutzbereiche oder Freihaltezonen gesichert. In Abstimmung auf das Fusswegnetz sollen weitere Aussichtsbereiche entstehen.

Die Aussichtspunkte sollen bedarfsgerecht aufgerüstet werden und über Fusswege gut zugänglich sein. Diese Massnahmen sind im Rahmen von Einzelprojekten umzusetzen.

Festlegung:

Im Zonenplan bzw. in Ergänzungsplänen sind die Aussichtsschutzbereiche zu bezeichnen, in welchen weder Bauten noch Bäume, Gebüsche und Hecken die Aussicht wesentlich schmälern dürfen.

Längs der Seestrasse sind die Sichtbeziehungen zum See über eine offene Bauweise und Höhenbeschränkungen für Mauern, etc. sicherzustellen.



Legende

-   Aussichtsbereiche (Bestehende / geplant)
-    Punktuelle Seebezüge (Geplant)
-  Aussichtsbereiche (Übergeordnete Festlegung)

Reservegebiete



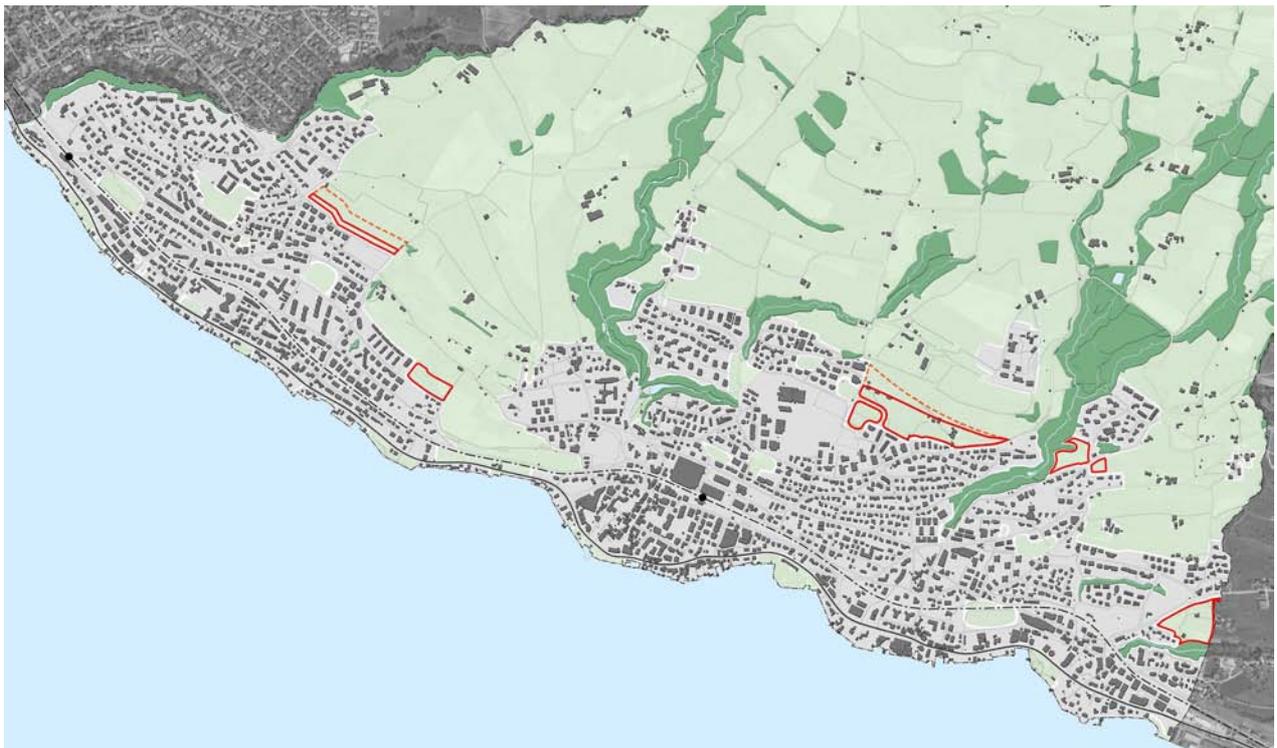
Erläuterungen und Ziele:

Als Entwicklungsoptionen sind Gebiete bezeichnet, die sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, heute jedoch nicht eingezont sind. Die vorhandenen Entwicklungsoptionen sollen im Grundsatz dann aktiviert werden, wenn der Bedarf dafür nachgewiesen ist.

Festlegung:

Im Zonenplan werden für diese Gebiete Reservezonen ausgeschieden. Diese sind den Landwirtschafts- und Freihaltezonen gleichgestellt. Die Gemeinde prüft die Abgrenzung der Reservebauzonen. Bei der Überprüfung sind die kommunalen und überkommunalen Naturschutzinventare zu berücksichtigen.

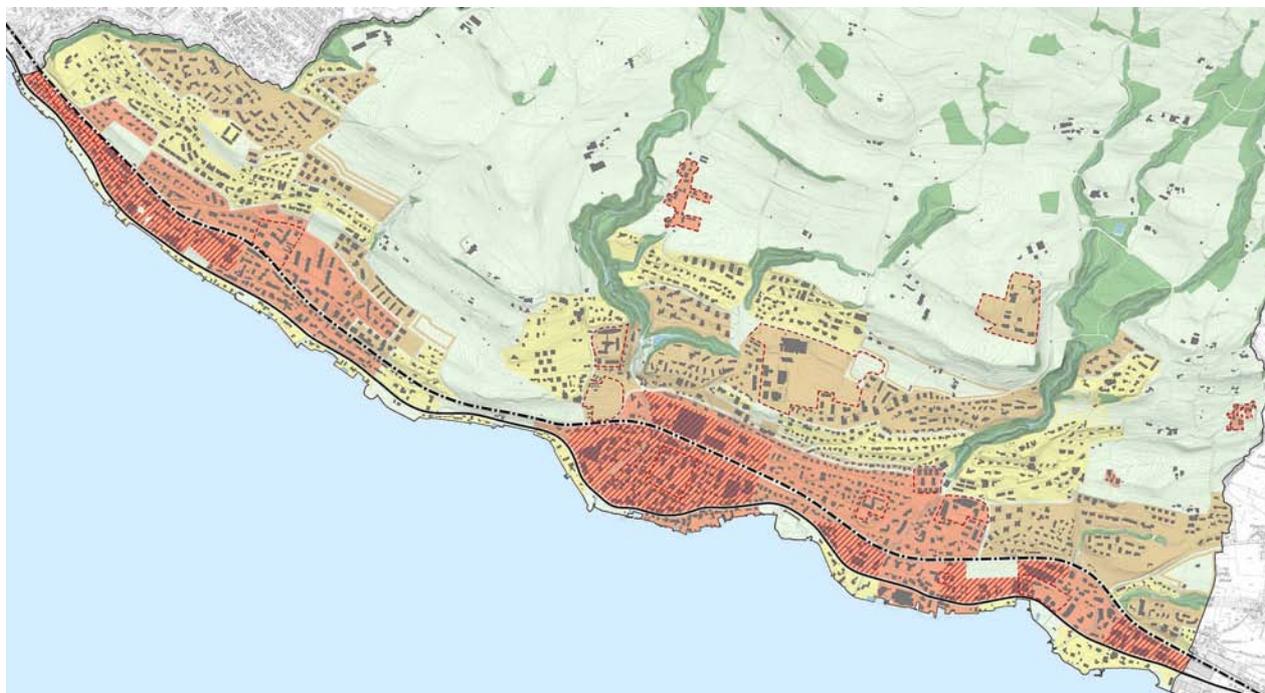
Kurz- und mittelfristig sind flächenneutrale Arrondierungen von Reserve- und Bauzonen denkbar, sofern sie zur Sicherung von Rebflächen erforderlich sind. Kurzfristig sind auch Einzonungen von Flächen denkbar, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt werden. Dies betrifft insbesondere die Schulanlage Allmend.



Legende

-  Reservegebiete
-  Reduktion Reservegebiete
(Rechtsgültiger Zonenplan)

3.7 Angestrebte bauliche Dichte



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

Hinweis:
Siehe Planvergrösserung im Anhang

Hinweis zu den regionalen Dichtevorgaben

Für die regionalen Arbeitsplatzgebiete Zentrum Nord (Dorfmeilen) und Feldmeilen gilt gemäss den regionalen Richtplanvorgaben eine minimale bauliche Dichte von 4.0 m^3 (max. 10 m^3).

Hinweis zur Störfallvorsorge

Gebiete mit einer Dichtestufe 4 sind so zu gestalten, wie dies in Abstimmung auf die Vorgaben der Störfallvorsorge erforderlich ist.

In Gebieten mit erheblichen Störfallrisiken können die Dichtevorgaben unterschritten werden, wenn die geforderte Dichte zu einer nicht tragbaren Erhöhung des Störfallrisikos führt.

Einleitung

Der kommunale Richtplan unterscheidet vier Dichtestufen. Diese Dichtevorgaben sind für die Revision der Nutzungsplanung begleitend, wobei sie im Zonenplan weiter zu differenzieren sind.

Dichtestufe 1



Erläuterungen und Ziele:

Der Dichtestufe 1 werden die Quartiere zugewiesen, in denen aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes, der Topografie und der Seeuferlage eine niedrige bauliche Dichte angezeigt ist. Anzustreben ist eine lockere, offene Bebauung mit geringen Gebäudelängen und Abstandsregelungen.

Festlegung:

Maximale Dichte 1.9 m³.

Dichtestufe 2



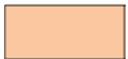
Erläuterungen und Ziele:

In der Dichtestufe 2 befinden sich die weniger empfindlichen Plateaulagen in den Wohnquartieren oberhalb der Bahnlinie. An lokal geeigneten Orten sind Nutzungsintensivierungen zum Beispiel im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplänen denkbar.

Festlegung:

Dichte 1.6 m³ bis 2.5 m³

Dichtestufe 3



Erläuterungen und Ziele:

In der Dichtestufe 3 befinden sich die zentrumsnahen Wohngebiete und die etwas weiter von den Zentrumslagen entfernten Mischgebiete. Zu prüfen sind Anreizsysteme zur qualitätsorientierten Innenentwicklung.

Festlegung:

Dichte 2.5 m³ bis 3.0 m³

Dichtestufe 4



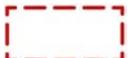
Erläuterungen und Ziele:

Der Dichtestufe 4 sind die zentral gelegenen Siedlungsgebiete zugeteilt, die über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen und bereits heute weitgehend dicht überbaut sind. Für die massgeschneiderte Erneuerung und Ergänzung dieser Zentrumslagen sind Sondernutzungspläne geeignet.

Festlegung:

Dichte grösser 3.0 m³ / Regionalen Arbeitsplatzgebiete Zentrum Nord (Dorfmeilen) und Feldmeilen 4.0 m³ (max. 10 m³)

Sonderregelungen

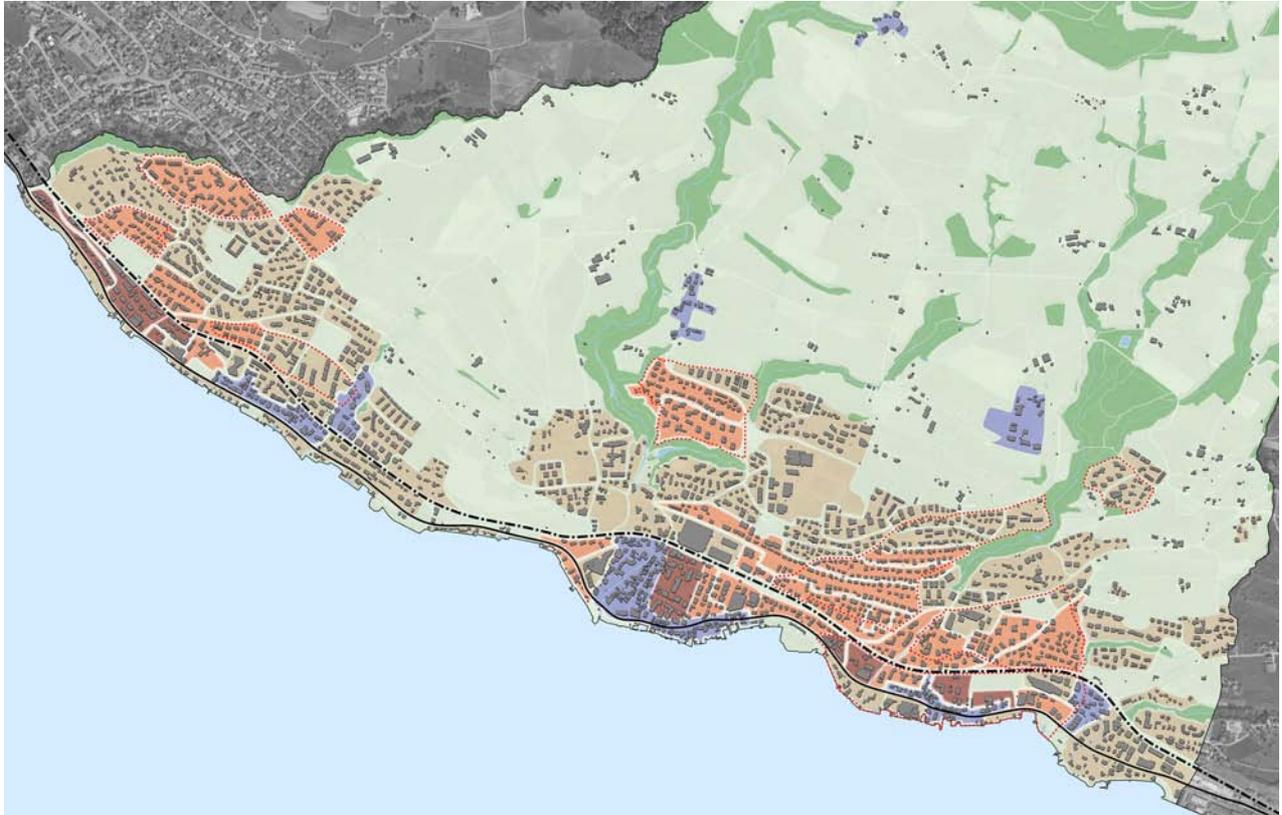


In den Gebieten mit öffentlichen Bauten und Anlagen wird die bauliche Dichte im Einzelfall definiert. Sie ist in der Regel eine Folge des Flächenbedarfs zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Festlegung:

-

3.8 Zusammenfassung: Grundhaltung zur Siedlungsentwicklung



Legende

-  Bewahrung
-  Entwicklung nach Mass
-  Weiterentwickeln und erneuern
-  Stabiles Siedlungsgebiet

Information

-  Quartiererneuerung
(ältere Bausubstanz / Nutzungsreserven vorhanden)

Hinweis:

Siehe Planvergrösserung im Anhang

Einleitung

Aus der Betrachtung der fünf Raumschichten und der Analyse der vorhandenen Nutzungspotenziale im Bestand wird die Grundhaltung zur künftigen Siedlungsentwicklung abgeleitet.

In Abstimmung auf die regionalen Vorgaben werden Gebiete bezeichnet, die "stabil" sind, "bewahrt", "weiterentwickelt und erneuert" werden sollen und wo eine Entwicklung nach Mass angestrebt wird.

Stabiles Siedlungsgebiet



Erläuterungen und Ziele:

Als stabile Gebiete werden die Orte bezeichnet, in denen sich keine grundlegenden „Kurskorrekturen“ aufdrängen:

- Gebiete mit relativ neuer Bebauung sowie Neubaugebiete
- Gebiete, die baulich bereits weitgehend ausgenutzt sind

Festlegung

Hier soll mehrheitlich am heutigen Zonenregime festgehalten werden.

Entwicklung nach Mass



Erläuterungen und Ziele:

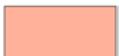
In einigen Gebieten bestehen klare Vorstellungen für Veränderungen. Die Gemeinde will in diesen Gebieten die Art der Veränderung mitgestalten:

- Gebiet für die Zentrumsentwicklung in Dorfmeilen und Feldmeilen
- Gebiet Rorguet
- Gebiet Beugen/Dreispietz

Festlegung

Hier soll der Zonenplan die nötigen Vorgaben machen und entsprechend angepasst werden.

Weiterentwickeln und erneuern



Die Gebiete mit absehbaren Veränderungen betreffen namentlich Quartiere, in denen sich künftig vermehrt die Frage nach der Erneuerung des Gebäudebestands stellen dürfte, da dort auf vielen unternutzten Grundstücken ältere Gebäude stehen.

Je nach Lage sind die Eingriffe in die bestehenden Strukturen behutsam zu planen.

Festlegung

Die Zonierung ist in diesen Gebieten zu überprüfen auf die festgelegten Entwicklungsziele auszurichten.

Bewahrung



In den Gebieten mit schutzwürdigen Ortsbildern und erhaltenswerten Siedlungsstrukturen steht die Sicherstellung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Es sind behutsame bauliche Eingriffe anzustreben.

Festlegung

Die Zonierung soll die heutigen Qualitäten bewahren und eine angemessene, zeitgemässe Entwicklung der schutzwürdigen Ortsbildschutz ermöglichen.

4. Auswirkungen

4.1 Siedlungsentwicklung und Wachstum

Richtungsweisende
Festlegungen

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft entfaltet noch keine direkte Wirkung auf die Gemeindeentwicklung, da die Festlegungen erst behördenverbindlich sind.

Werden diese richtungsweisenden Vorgaben umgesetzt, kann die Wirkung des Richtplans Siedlung und Landschaft wie folgt zusammengefasst werden:

Siedlungsentwicklung und
Wachstum

- Es wird eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, die auf die räumlichen Besonderheiten in den fünf Raumschichten abgestimmt ist.
- Die Vorgaben zur Dichte ermöglichen es, dem jeweiligen Ort und den topografischen Gegebenheiten angemessene Baumassenziffern festzulegen.
- Der Fokus der Innentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen Zentrumslagen und zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung auf die Grundsätze der übergeordneten Planungen soll hier eine massvolle Entwicklung stattfinden. Demgegenüber werden an den See- und Hanglagen und in den Weilern zurückhaltende bauliche Veränderungen angestrebt.
- Zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Bewohnern zu Arbeitsplätzen bezeichnet der Richtplan folgende Strategie:
 1. Die Mischgebiete sollen in ihrer Funktion gestärkt werden. Dazu sollen in den dafür geeigneten Gebieten Pflichtgewerbeanteile vorgeschrieben werden.
 2. Die Gebiete Rorguet, Rotholz, Bahnhof Nord und Feldmeilen (im Bereich Seestrasse–General-Wille-Strasse) sollen weiterhin reine Arbeitsplatzgebiete bleiben. Für das lokale Gewerbe werden Flächen auf dem nicht mehr benötigten ARA-Areal zur Verfügung gestellt.
- Der Richtplan Siedlung und Landschaft beleuchtet zahlreiche Qualitätsmerkmale, welche Meilen als Wohn- und Arbeitsort auszeichnen. Dazu zählen beispielweise die Reben, die zur Identität des Ortsbildes beitragen und daher erhalten werden sollen.
- Die Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen sind Visitenkarten der Gemeinde und werden entsprechend gestaltet und gut unterhalten. Ein besonderes Augenmerk gilt nicht nur dem öffentlichen Raum, sondern auch den daran angrenzenden privaten Vorbereichen. Der Richtplan enthält dazu Prinzipien und Illustrationen, wie die Gestaltung dieser Teilräume vermehrt aufeinander abgestimmt werden kann.

Landschaft und Erholung

- Der Landschaftsraum ist von hoher Bedeutung. Strukturbildend sind insbesondere die Fliessgewässer. Ihnen soll auch im Siedlungsgebiet der erforderliche Raum zur Verfügung stehen, damit der Hochwasserschutz und die Gewässerökologie verbessert werden können.
- Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet die Gebiete, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Das Flächenangebot soll auch am See erweitert werden.
- Die Festlegungen zu den Reben und Baumalleen, zu den Obstgärten, zu den Naturschutz und Landschaftsschutzgebieten sowie zur Landschaftsvernetzung tragen dazu bei, dass das Landschaftsbild in seiner vielfältigen Struktur erhalten und aufgewertet werden kann.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung nach Innen muss einhergehen mit einer Verschiebung des Modalsplits im Sinne der regionalen Gesamtverkehrsziele. Der Anteil des öffentlichen Personenverkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr ist zu erhöhen. Die folgenden Richtplanfestlegungen sind auf diese Zielsetzung ausgerichtet:

- Eine Verdichtung der Baugebiete und damit eine Erhöhung der Personendichte erfolgt primär an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die vorgesehenen Verdichtungsgebiete befinden sich in Zentrumsnähe der jeweiligen Wachten, womit kurze Wege ermöglicht werden.
- Insbesondere bei den Schlüsselarealen und zusammenhängenden Gebietsentwicklungen soll künftig bei der Berechnung des Parkplatzangebots die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr berücksichtigt werden. Zudem sollen autoarme Nutzungen von der Parkplatzpflicht teilweise befreit werden können (siehe Kap. 5.1 und 5.3 Richtplan Verkehr).
- Der Veloverkehr wird gefördert durch die Schliessung von Lücken im Velowegnetz, die Schaffung von zwei Velohaupttrouten parallel zum Hang und durch die Erstellung von Parkieranlagen bei wichtigen Zielgebieten (siehe Kap. 5.1 und 5.3 Richtplan Verkehr).
- Für den Fussverkehr wird ein feinmaschiges Fusswegnetz sichergestellt. Netzlücken sollen durch neue Verbindungen sowie durch Sicherung von Fusswegrechten geschlossen werden. Die Aufenthaltsqualität im Strassenraum soll weiter verbessert werden (siehe Kap. 3.7 / 7 Richtplan Verkehr).
- Die Gemeinde setzt sich für eine bedürfnisorientierte Verbesserung der Bahninfrastruktur ein (Erhöhung der Kapazität zu den Hauptverkehrszeiten, Verdichtung des Fahrplans mit durchgehendem Viertelstundentakt, optimierte Anbindungen an Rapperswil). Meilen verfügt über ein dichtes Ortsbusnetz. Die Erweiterung des Netzes sowie die Linienführung wird laufend geprüft. In Feldmeilen soll die Attraktivität der Verknüpfung von Bahn und Bus gesteigert werden (siehe Kap. 4 Richtplan Verkehr).

4.2 Berücksichtigung der regionalen Richtplanvorgaben

Abweichungen

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft entspricht im Grundsatz den Zielen und Festlegungen des regionalen Richtplans, der durch die Delegiertenversammlung der ZPP beschlossen wurde.

Untergeordnete Abweichungen zu den im regionalen Richtplan festgelegten Siedlungsdichten ergeben sich insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Betrachtungsebenen der Region und der Gemeinde und dem Kenntnisstand über die besonderen örtlichen Gegebenheiten.

4.3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Vielschichtige Aufgaben

Die Aufgaben und Funktionen, die der Dorfkern von Meilen zu erfüllen hat, sind vielschichtig und erfordern sorgfältige planerische Lösungen. Die Festlegungen im Richtplan Siedlung und Landschaft verdeutlichen diese Aufgabenvielfalt.

Festlegungen im ISOS

In die Betrachtung sind auch die Ziele und Aussagen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) einzubeziehen, das für den ursprünglichen Ortskern im Bereich der Kirchgasse und für die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse das Erhaltungsziel A bezeichnet. Nach der Definition des ISOS bedeutet dies ein integraler Erhalt der heutigen Bauten und Freiräume, wobei keine Neubauten zugelassen werden sollen. Für den erweiterten Zentrumsbereich und das Quartier an der Bruechstrasse bis zum Justrain stipuliert das ISOS ein Erhaltungsziel B. Demnach sollen für die Struktur wesentliche Elemente erhalten werden.

Stellenwert des ISOS

Das ISOS ist weder eine Ortsplanung noch eine Schutzverfügung. Es dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheiden wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind. Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen.

Berücksichtigung der Inhalte

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft berücksichtigt die Festlegungen im Bundesinventar weitgehend. Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten werden im Rahmen der weiteren Planung angemessen berücksichtigt.

Eine Differenz besteht in den Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet Unterhalb der Bruechstrasse. Im Unterschied zu den Zielen des ISOS soll hier gestützt auf die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele eine bauliche Verdichtung möglich sein.

Quartier Untere Bruechstrasse/Justrain

(ISOS Gebiet 5)

Der heutige Zonenplan legt für das Gebiet zwischen der Bahnlinie und Bruechstrasse eine Wohnzone W2.2 fest, wobei die Grundstücke mit älterer Bausubstanz mehrheitlich über beträchtlich Nutzungsreserven verfügen. Im Rahmen der sich abzeichnenden Siedlungserneuerung wird sich das Quartier verdichten.

Gemäss der regionalen Richtplanfestlegung ist das Gebiet der höchsten Dichtestufe zugeteilt (BMZ min. $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ / max. $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Die Gemeinde erachtet diese Dichtevorgabe als zu massiv, weshalb das Gebiet im gemeindlichen Richtplan der Dichtestufe 3 (Bandbreite 2.5 bis $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) zugewiesen wird.

Das im ISOS festgelegte Erhaltungsziel B bedeutet, dass die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden sollen. Oberhalb der Bruechstrasse kann dieses Erhaltungsziel im Rahmen der Nutzungsplanung gut umgesetzt werden.

Für das Gebiet zwischen Bruechstrasse und Bahn besteht ein Zielkonflikt zwischen Erhaltung und Erneuerung respektive Verdichtung eines sehr gut erschlossenen Wohnquartiers. Im Hinblick auf die Nutzungsplanung ist zu prüfen, welche Strukturmerkmale auch bei einer verdichteten Bauweise erhalten und neu interpretiert werden können.

Quartier längs der Dorfstrasse und Dreispitz

(ISOS Gebiete 0.1 und 0.2)

Ein vergleichbarer Zielkonflikt besteht für die bauliche Struktur längs der Dorfstrasse und im Bereich Dreispitz, für die das ISOS ebenfalls das Erhaltungsziel B festlegt. Die Dorfstrasse ist dabei durch eine punktförmige Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird zu prüfen sein, ob diese Struktur auch bei einer verdichteten Bauweise gehalten werden kann.

Das Areal Dreispitz bedarf aufgrund seiner speziellen Lage allenfalls einer Sonderregelung, was ebenfalls in der Nutzungsplanung zu prüfen ist.

Der nachfolgende Plan zeigt, wie das ISOS Eingang in den kommunalen Richtplan Siedlung Landschaft gefunden hat.

