

Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung am 17.9.2020 zur Kenntnis
genommen

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Christoph Hiller

Didier Mayenzet

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Allgemein	3
1.2	Technische Bereinigungen / Korrekturen	4
2	EINWENDUNGEN	7
2.1	Kernzonen	7
2.2	Quartiererhaltungszonen	13
2.3	Zentrumszonen	14
2.4	Wohn- und Mischzonen	16
2.5	Industrie- und Gewerbebezonen	19
2.6	Erholungs- und Freihaltezonen	20
2.7	Uferbereich	21
2.8	Gestaltungsplanpflichtgebiete	22
2.9	Sonderbauvorschriften	23
2.10	BZO allgemein	25
2.11	Diverses	33
3	ANHÖRUNG	35
3.1	Nachbargemeinden	35
3.2	ZPP	35
4	KANTONALE VORPRÜFUNG	38
4.1	Einleitung	38
4.2	Kantonale Anträge gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht	38
4.3	Kantonale Anträge gemäss dem zweiten Vorprüfungsbericht	51
	ANHANG	53
A1	Liste der Anträge	53

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Brechbrühl

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemein

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Revision der Nutzungsplanung Meilen erfolgte vom 7. Juni 2019 bis 7. August 2019.

Einwendungen

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Revisionsentwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt wurden 85 Schreiben mit rund 150 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht (ohne ZPP und Kanton). Einige Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im vorliegenden Bericht zu 69 Einwendungen zusammengefasst. Einige Anträge betreffen Anliegen, die nicht in die Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung zur Nutzungsplanung fallen. Diese Eingaben werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Übersicht

	Einwendungen zu den Planinhalten (Zonenplan / Ergänzungspläne)	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	Total
Einwendungen total	30	39	69
Berücksichtigt	5	4	9
Teilw. berücksichtigt	7	8	14
Nicht berücksichtigt	18	17	36
Kenntnisnahme	-	10	10

Anhörung

Die Nachbargemeinden Herrliberg, Uetikon am See und Egg sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 (1. Vorprüfung) und 11. Juni 2020 (2. Vorprüfung) zum Entwurf der Gesamtrevision Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft.

Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 21. Mai 2019 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Artikel-Nummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen. Die Tabelle im Anhang zeigt sämtliche Anträge, wie sie bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wurde zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und stand zur Einsichtnahme offen.

Hinweis auf weitere redaktionelle Anpassungen an der Vorlage nach der öffentlichen Auflage

1.2 Technische Bereinigungen / Korrekturen

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte ursprünglich an der Gemeindeversammlung vom 2. März 2020 und den darauf folgenden Abenden beraten und verabschiedet werden. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie mussten diese Gemeindeversammlungstermine abgesagt und neu angesetzt werden. Diese Zeit wurde genutzt, um in Ergänzung zum Ergebnis der Mitwirkung und Vorprüfung einige Korrekturen und Bereinigungen an der Vorlage vorzunehmen. Sie sind nachfolgend erläutert:

Bereinigungen aufgrund der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 11. Juni 2020

- **Flachdachbegrünung (Art. 50 Abs. 5 nBZO)**
Die Genehmigungsbehörde hat in der zweiten Vorprüfung festgestellt, dass die qualitativen Anforderungen an die Flachdachbegrünung anzupassen sind. In Art. 50 Abs. 5 nBZO wird weiterhin verlangt, dass Flachdächer zu begrünen sind. In der BZO wird jedoch nicht mehr erwähnt, dass diese Begrünungen "ökologisch wertvoll" sein müssen. Die Gemeinde wird die Anforderungen in einer Vollzugsrichtlinie präzisieren.

Nachtrag der Genehmigungsbehörde
gemäss E-Mail vom 25. Juni 2020

- Grünflächenziffer (Art. 76 nBZO)
Die Genehmigungsbehörde hat im Nachgang an die zweite Vorprüfung darauf hingewiesen, dass im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Grünflächenziffer abschliessend definiert ist und die Gemeinden keine Befugnis für davon abweichende Definitionen haben. Art. 76 nBZO wurde entsprechend angepasst.

Technische Bereinigungen im Zonenplan

Im Zonenplan wurden folgende technische Bereinigungen vorgenommen:

- Waldareale
In der ursprünglichen Druckvorlage an die Stimmbevölkerung waren die Waldareale gemäss dem Datensatz der amtlichen Vermessung dargestellt. Neu sind die Waldareale dargestellt, wie sie im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen festgelegt sind. Die Abgrenzungen im Landwirtschaftsgebiet wurden durch den Kanton im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens neu bestimmt.
- Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Freihaltezone bei der Schulanlage Allmend
Die Ausweitung der Zone für öffentliche Bauten bei der Schulanlage Allmend wird reduziert und auf das Eigentum der Gemeinde Meilen beschränkt. Die Zonenabgrenzungen wurden entsprechend angepasst.
- Erholungszone Familiengärten (E1) Friedrichstall
In der März-Vorlage wurde die Erholungszone Friedrichstall auf die bestehenden Nutzgärten verkleinert. Die Flächen wurden an der Rainstrasse und im Dreieck zwischen Burgstrasse und Toggwilerstrasse kompensiert. Die notwendige Umsiedlung der Familiengärten im Gebiet der Weid zeigt, dass die Rückzonung der Erholungszone Friedrichstall zu grosszügig bemessen war. Das Gebiet östlich der Pfannenstielstrasse bleibt analog der bestehenden Familiengärten westlich der Pfannenstielstrasse der Erholungszone E1 zugeteilt. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.
- Kernzone K3 / Kernzonenplan Dorfmeilen
Die Grundstücken Kat. Nrn. 3597, 3354, 3557, 3558, 3561 und 3562 sind heute der Wohnzone W1.0 zugeteilt. Gestützt auf den Eintrag im Inventar der Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung (KOBI) werden sie der Kernzone K3 zugewiesen. Dabei wurde festgestellt, dass die Zonenbezeichnung im Zonenplan nicht mit der korrekten Abgrenzung im Kernzonenplan Dorfmeilen übereinstimmt, was korrigiert wurde.
- Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 beim Feldgüetliweg
Hier hat sich in der ursprünglich verschickten Vorlage an die Stimmbevölkerung ein Fehler eingeschlichen. Das Gebiet war fälschlicherweise als WG 2.4 beschriftet. Es verbleibt jedoch unverändert der Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 zugeteilt und wird nicht aufgezoht.

Benennung der Quartiererhaltungszone
Am Tobelweg

- Die Grundeigentümer in der vom Gemeinderat beantragten Quartiererhaltungszone Am Tobelweg haben auf die korrekte Bezeichnung ihrer Siedlung hingewiesen, was in den Dokumenten korrigiert wurde ("*Am Tobelweg*" anstelle "*Im Tobel*").

Technische Bereinigungen in den
Kernzonenplänen

Aufgrund von Rückmeldungen im Vorfeld der angesetzten Gemeindeversammlung wurden folgende Bereinigungen in den Kernzonenplänen vorgenommen:

- Weiler Burg
Die Sennhütte (auf Kat. Nr. 5047) wurde im Sinne des Berichts zur Mitwirkung als rotes Gebäude bezeichnet (Fehler).
- Weiler Toggwil
Bei der Liegenschaft Kat. Nr. 11869 wurde die Schraffur "wichtige Freiräume" entsprechend der tatsächlichen Situation angepasst (Reduktion im Bereich des bestehenden Aussenparkplatzes).
- Weiler Untere Aebleten
Der im Kernzonenplan Untere Aebleten bezeichnete Freihaltbereich wurde aufgrund von Rückmeldungen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Redaktionelle Anpassungen in der BZO

Überdies wird auf folgende redaktionelle Anpassungen in der BZO hingewiesen:

- Die Kapitel-Nummerierung in der nBZO wurde angepasst.
- In Art. 33 nBZO (Industrie- und Gewerbezone) wurde präzisiert, dass die Fassadenhöhe auf allen Gebäudeseiten einzuhalten ist und nicht nur auf der Giebelseite eines Gebäudes.
- In Art. 54 nBZO (Abstände bei fehlenden Baulinien) wurde präzisiert, dass nicht nur bei unterirdischen Bauten, Kleinbauten und Anbauten ein Strassenabstand von 2m gilt, sondern auch bei Unterniveaubauten.
- Der Begriff "*Wärmebedarf*" wurde in "*Energiebedarf*" geändert, was in Art. 42, 69 und 73 nBZO korrigiert wurde.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Kernzonen

1. Präzisierungen im Kernzonenplan

Anträge 11, 21, 48, 52.2, 53.1, 53.2, 53.5, 53.6

2.1.1 Kernzonenplan Burg

In mehreren Einwendungen werden Anpassungen im Kernzonenplan Burg gewünscht:

- *Kat. Nr. 5190: Die Signatur "bestehender rechtskräftiger Gestaltungsplan" sei auch im Zonenplan aufzunehmen.*
- *Kat. Nr. 5231: Der Garten sei anstelle als "wichtiger Freiraum" dem "Gartenbereich" zuzuweisen.*
- *Kat. Nr. 5047: Die Sennhütte an der Burgstrasse sei als rotes Gebäude im Kernzonenplan aufzunehmen.*
- *Kat. Nrn. 10880, 10881: Das kleine Gebäude (Waschhaus) sei gleich zu belassen wie auf altem Zonenplan (rotes Gebäude anstelle graues Gebäude).*
- *Kat. Nrn. 10195, 12325: Der bewilligte Anbau (Garage) sei grau zu markieren und in den richtigen Massen abzubilden. Der Platz vor der Garage sei als ausgeprägter Platz- und Strassenraum zu markieren. Südlich der Scheune sei kein Freiraum zu bezeichnen, da dies die einzige Möglichkeit für einen künftigen Abstellplatz sei.*
- *Der Brunnenplatz der Wasserversorgung Burg sei als ausgeprägter Platz- und Strassenraum zu bezeichnen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Bei den gestellten Anträgen handelt es sich um Präzisierungen mit Bezug zur effektiven Situation. Der Kernzonenplan Burg wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

2. Mehr Spielraum für Neubauten

Anträge 52.1, 52.3, 53.3, 53.4

In mehreren Einwendungen wird mehr Flexibilität für Neubauten oder die Umnutzung bestehender Gebäude gewünscht:

- *Kat. Nrn. 10880, 10881: Die Freifläche sei um die Fläche des ehemaligen Baubereichs zu reduzieren (freiere Nutzungsmöglichkeiten).*
- *Kat. Nrn. 10195, 12325: Im rückwärtigen Bereich sei kein Freiraum zu bezeichnen. Bei der Scheune sei auf eine Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen im EG zu verzichten (Nutzung ganzer Scheunen für Wohnen oder Gewerbe).*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Der Weiler Burg liegt jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Der Kanton hat, gestützt auf die Vorgaben des Bundesrechts, seine Praxis zu den Kleinsiedlungen und Weilern ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets angepasst. Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan und der Rückmeldung im Vorprüfungsbericht besteht kein Spielraum für die Realisierung von Neubauten. Die Anträge widersprechen daher dem Bundesrecht und können nicht berücksichtigt werden.

Die Gemeinde wurde im Vorprüfungsbericht aufgefordert, die Kernzonenbestimmungen für die Weiler dahingehend anzupassen, dass

keine Neubauten erstellt werden dürfen und Ersatzbauten nur im Umfang der bestehenden Gebäudevolumen ermöglicht werden dürfen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3. Umzonung von der Gewerbezone G5 in die Kernzone K3

Anträge 8, 9, 10, 14, 19, 20, 26 und 70

2.1.2 Kernzonenplan Dollikon

In mehreren Eingaben wird gewünscht, dass die an die Kernzone K3 angrenzenden Liegenschaften Kat. Nrn. 11645 und 7702, welche heute der Gewerbezone G5 zugewiesen sind, in die Kernzone K3 respektive in die WG 2.8 umgezont werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen können aus ortsbaulicher Sicht nachvollzogen werden, da die Grundstücke über die Strasse im Dörfli erschlossen sind und daher mit der Kernzonenstruktur eine funktionale Einheit bilden. Die Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan verlangen jedoch, dass die Flächen für das produzierende Gewerbe nicht weiter zugunsten der Wohnnutzungen reduziert werden. Das bestehende Wohnhaus auf Kat. Nr. 11645 besitzt in der Gewerbezone G5 Bestandesgarantie und darf, gestützt auf § 357 PBG, umgebaut werden. Die Anliegen können aufgrund der übergeordneten Vorgaben jedoch nicht berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. Verzicht auf Umzonung in die Kernzone K3

Anträge 38, 41, 59.1 und 59.2

In mehreren Eingaben wird gewünscht, dass die Grundstücke Kat. Nrn. 8277, 7187, 2666 und 2668 nicht in die Kernzone K3 umgezont werden, sondern in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.8 verbleiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Rund um den Ortskern von Dollikon besteht heute eine sehr heterogene Zonierung. Die unterschiedlichen baurechtlichen Spielregeln auf den Grundstücken erschweren es, dass das Gebiet als räumliche Einheit gelesen werden kann. Das Zonengefüge soll daher vereinfacht und vereinheitlicht werden. Die Grundstücke stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem historischen Ortskern von Dollikon und haben zudem einen Bezug zur Seestrasse. Die Zuweisung zur Kernzone K3 ist aufgrund der gesamträumlichen Überlegungen zweckmässig und sinnvoll. Die Grundeigentümer profitieren von einem höheren Nutzungsspielraum, da in der Kernzone K3 keine Baumassenziffer zu beachten ist. Im Gegenzug sind auf diesen Grundstücken ortsbaulich überzeugende Lösungen mit Bezug zur Seestrasse erwünscht. Der Gemeinderat hält daher an der Zonierung fest.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

5. Verzicht auf die Bezeichnung eines wichtigen Freiraums an der Seestrasse

Anträge 59.3, 59.4

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2666 und 2668 entlang der Seestrasse im Kernzonenplan kein "wichtiger Freiraum" bezeichnet wird.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Seestrasse ist heute geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil mit einem parkartigem Charakter. Das kantonale Leitbild Zürichsee 2050 und der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft enthalten ortsbauliche Grundsätze, wie der Charakter der Seestrasse erhalten werden kann. Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen diesen übergeordneten Zielvorstellungen. Den Anträgen kann jedoch teilweise entsprochen werden, indem die Freiräume im Kernzonenplan auf das Mass der rechtskräftigen Baulinie reduziert werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

6. Kernzone erweitern

Anträge 5, 6 und 56.2

2.1.3 Kernzonenplan Aebleten

In drei Eingaben wird gewünscht, dass die Kernzone Aebleten erweitert wird und das Grundstück Kat. Nr. 10728 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont wird.

Erwägungen der Gemeinde:

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben besteht kein Spielraum, Grundstücke ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets einer Bauzone zuzuweisen (vgl. auch Stellungnahme Nr. 2).

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

7. Auf Eintrag wichtiger Freiräume verzichten

Antrag 56.1

Es sei von der Festsetzung "wichtige Freiräume" auf den Parzellen 10727 und 12015 im Kernzonenplan untere Aebleten abzusehen, analog der dazwischen liegenden Parzelle 12014. Eventualantrag 1: Es seien nur auf der Parzelle 12014 "wichtige Freiräume" festzulegen. Eventualantrag 2: Es sei Art. 12 Abs. 5 BZO "wichtige Freiräume" zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die "wichtigen Freiräume" können im Sinne des Antrags angepasst werden. Dies bleibt ohne Auswirkungen auf das übergeordnete Recht, das Neubauten ausschliesst.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

8. Grundstück anstelle der Zentrumszone der Kernzone K3 zuweisen

Anträge 63.1, 63.2

2.1.4 Kernzonenplan Dorf

Das Grundstück Kat. Nr. 6787 sei anstelle der Zentrumszone Z 4.5 der Kernzone K3 zuzuordnen. An den nördlichen, westlichen und südlichen Fassaden der Gebäude Hüniweg 12/12a seien zudem Fassadenerhaltungslinien gemäss Beilage 2 festzusetzen.

Erwägungen der Gemeinde:

Bei der Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass das Grundstück im Zonenplan fälschlicherweise der Zentrumszone Z4.5 zugeteilt ist. Massgebend für die Zonierung ist der detaillierte Kernzonenplan Dorf. Hier ist das Grundstück richtigerweise der Kernzone K3 zugeteilt. Die Fassadenlinien können gemäss Antrag ergänzt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

9. Grundstück anstelle der Kern- zone K3 der Zentrumszone Z 4.5 zuweisen

Anregung 29

Es wird angeregt, das ganze Grundstück Kat. Nr. 10741 der Zentrumszone Z 4.5 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das bestehende Gebäude besitzt einen wichtigen räumlichen Bezug zur oberen Kirchgasse und wird daher als Bestandteil der Kernzonenstruktur verstanden. Es ist daher richtigerweise der Kernzone K3 zugeteilt.

Beschluss: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

10. Nebengebäude am See als rote Gebäude bezeichnen

Antrag 32.1

Sämtliche Gebäude entlang der Uferlinie von Kat. Nrn. 3487, 10466, 9547, 10469 und 10470, nämlich die Gebäude Kat. Nrn. 541, 545, 2613, 1484, 550 und 581 seien gemäss Art. 4 "Umbauten und Ersatzbauten" rot zu bezeichnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Bei der Prüfung des Antrags wurde festgestellt, dass die Differenzierung zwischen roten und grauen Nebengebäuden am Zürichseeufer teilweise nicht kohärent ist. Neu werden sämtliche Nebengebäude, die im kommunalen oder überkommunalen Inventar aufgeführt sind oder per Verfügung unter Schutz gestellt sind, rot bezeichnet. Die übrigen Nebengebäude am Uferbereich bleiben grau bezeichnet. Dies entspricht weitgehend den heutigen Festlegungen im Kernzonenplan. Die Nebengebäude besitzen Bestandesgarantie und dürfen unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts gemäss Art. 4 Abs. 3 BZO umgebaut oder ersetzt werden. Ein ortsbaulich motivierter Volumenschutz kann nicht abgeleitet werden, da die Gebäude an der Uferlinie nicht inventarisiert sind.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

11. Wichtiger Freiraum bis zum Gebäude ziehen

Antrag 32.2

Die durch Schraffierung in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume seien auf der Kat. Nr. 10466 bis zur Uferlinie und bis unmittelbar ans bestehende Gebäude Kat. Nr. 545 zu führen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Antrag liegt im Anordnungsspielraum der schematisch abgegrenzten Freiräume und kann daher berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

12. Dachaufbauten und Belichtungselemente im zweiten Dachgeschoss (Art. 13)

Anträge 59.5, 56.3

2.1.5 Kernzonenbestimmungen

Die Bestimmung von Artikel 13 b) Absatz 3 der heute gültigen Bau- und Zonenordnung ist für die neuen Kernzonentypen K2 und K3 zu übernehmen, die Streichung der Bestimmung ist rückgängig zu machen, sodass für beide neuen Kernzonentypen im zweiten Dachgeschoss Dachaufbauten, einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² zulässig sind. Dies namentlich auch für den Weiler Aebleten.

Erwägungen der Gemeinde:

Einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² können im zweiten Dachgeschoss weiterhin zugelassen werden, was in Art. 13 BZO entsprechend ergänzt wird. Dachaufbauten (Schleppgauben, Lukarnen etc.) sowie Dacheinschnitte sollen jedoch im zweiten Dachgeschoss nicht realisiert werden können, da dies für die Kernzonen in Meilen atypische Lösungen wären. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen Burg und Dorf (Bereich Kirchgasse) gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht auszuschliessen.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

13. Kernzonenbestimmungen generell

Anträge 80.2 bis 80.10

Ein Einwender macht zahlreiche Änderungsvorschläge zur Neuformulierung der Kernzonenbestimmungen (vgl. Anträge 80.1 bis 80.10 in der Tabelle im Anhang).

Erwägungen der Gemeinde:

Die Einwendung kommt einer gänzlichen Neukonzeption der Kernzonenbestimmungen gleich. Die Änderungsanträge wurden aus fachlicher Sicht und mit dem für die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen zuständigen Bauamt diskutiert. An der Vorlage gemäss öffentlicher Auflage wird im Grundsatz festgehalten. Namentlich die beiden Aspekte "Zonenzweck" und "Einordnungsgrundsätze" sind von der umfangreichen Einwendung sinngemäss in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

**14. Verzicht auf Art. 10 Abs. 3 BZO
„Fahrzeugabstellplätze als
Bestandteil der gewerblichen
Nutzung“**

Antrag 83.8

*Es sei Art. 10 Abs. 3 nBZO über die gewerbliche Nutzung anrechenbare
Parkplätze in den Kernzonen Burg und Toggwil ersatzlos zu streichen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 10 Abs. 3 BZO sieht vor, dass in den Kernzonen "Burg" und "Toggwil" Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden können. Die Regelung bezieht sich auf diejenigen Gebäude, deren Erdgeschossflächen gewerblich zu nutzen sind. Damit sollen Parkplätze gefördert werden, die in bestehende Ökonomiegebäude integriert werden. Die Parkflächen sollen der gewerblichen Nutzung angerechnet werden können. Wäre dies nicht der Fall, müsste die Parkierung ausschliesslich ausserhalb der Gebäude gelöst werden, was nicht im Interesse der Umgebungsqualität in diesen Weilern ist.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**15. Verzicht auf Art. 15 BZO
„Abweichungsmöglichkeit bei
Projekten mit besonders hoher
Gestaltungsqualität“**

Antrag 83.7

Es sei Art. 15 nBZO ersatzlos zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 15 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Abweichungen müssen zu einer für das Ortsbild besseren Lösung führen. Die Gemeinde holt dazu ein Fachgutachten einer auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierten, unabhängigen Fachperson ein. Am Art. 15 BZO wird festgehalten, zumal dies im Interesse der Gemeinde, der Bauwilligen und der Nachbarschaft sein kann.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Quartiererhaltungszonen

16. Baufeld verbreitern

Antrag 58

2.2.1 Quartiererhaltungszone Bahnhofstrasse

Der nordseitige Bauperimeter auf dem Grundstück Kat. Nr. 7682 sei um 2.00 m zu vergrössern und so ein gewisser Ausgleich zu schaffen. Dies würde eine Fassadenlänge parallel zur Bahnhofstrasse von 12.80 m (plus 2.00 m) ermöglichen.

Erwägungen der Gemeinde:

In den Bestimmungen zu den Quartiererhaltungszonen wird präzisiert, dass die Festlegungen in den Ergänzungsplänen die Bebauungsstruktur charakterisieren. Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen können, gestützt auf Art 23 BZO, bewilligt werden. Auf die vom Einwender gewünschte vorsorgliche Erweiterung des bebaubaren Bereichs wird jedoch verzichtet, zumal sich damit auch nachbarrechtliche Fragen ergeben würden. In der BZO wird präzisiert, dass der kantonale Mindestabstand von 3.5 m gilt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

17. Gestaltungsplanpflicht anstelle Quartiererhaltungszone

Anträge 13.1, 13.2 und 13.3

2.2.2 Quartiererhaltungszone „Auf der Hürnen“

Es sei auf die Festsetzung des detaillierten Quartiererhaltungszonenplans "Auf der Hürnen" mit zugehörigen Vorschriften gemäss Art. 17–23 des Entwurfs zur Bauordnung zu verzichten. Es sei für die Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" mit dem unveränderten Zweck gemäss Art. 16 des Entwurfs zur Bauordnung, nämlich "die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung" zu regeln, eine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans einzuführen. Es sei die Revision der Waldabstandslinie auf Kat. Nr. 8967 auszusetzen und die Waldabstandslinie sei später koordiniert mit dem Erlass des Gestaltungsplans gemäss Antrag 2 in Revision zu ziehen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone werden dahingehend angepasst, dass für die Grundeigentümerschaft ein möglichst grosser Spielraum für die Erneuerung der Siedlung besteht. Dabei wird im Vorfeld einer Planung zu entscheiden sein, ob im Sinne des ISOS-Eintrags die Gebäudegruppe als Ganzes oder Teile davon zu erhalten sind oder nur die bisherige Struktur fortzuführen ist. Bei letzterem besteht die Möglichkeit, von den im Quartiererhaltungszonenplan eingetragenen Strukturmerkmalen abzuweichen, wenn der Quartiercharakter bewahrt bleibt.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

18. Kernzonen anstelle Quartier- erhaltungszonen

Antrag 80.10

2.2.3 Quartiererhaltungszonen generell

Auf Art. 16 bis 23 sei zu verzichten und die im vorliegenden Entwurf den Quartiererhaltungszonen zugewiesenen Gebiete seien der Kernzone A oder B (Version Einsprecher) zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die den Quartiererhaltungszonen zugeteilten Gebiete sind keine Ortskerne. Die Zuweisung zu den Quartiererhaltungszonen im Sinne von § 50a PBG ist zweckmässig und ermöglicht massgeschneiderte Bauvorschriften.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

19. Vollgeschoss anstelle Attika- geschoss zulassen

Antrag 24.1

2.3 Zentrumszonen

Art. 73 BZO sei in Verbindung mit Art. 25 Abs. 2 lit. b) dahingehend anzupassen, dass analog der Sonderbauvorschriften in den Wohn- und Mischzonen das Attikageschoss auch durch ein Vollgeschoss ersetzt werden kann; eventualiter auch nur bezogen auf die Zentrumsgebiete nördlich der Bahnlinie.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Antrag entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen, die bauliche Verdichtung an den gut an den öffentlichen Verkehr angebundenen Lagen zu fördern. Der zusätzliche Spielraum in der Ausbildung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Sonderbauvorschriften an erhöhte gestalterische Anforderungen geknüpft. Diese Erleichterung zur Ausbildung des obersten Geschosses (Vollgeschoss anstelle Attikageschoss) ist auch in den Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen vorgesehen. Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz zeigt überdies, dass fünfgeschossige Bauten ortsbildverträglich in das Zentrum integriert werden können.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

20. Fassadenhöhe erhöhen

Antrag 24.2

Die Fassadenhöhe in der Zentrumszone Z 4.5 sei von 15.5 m auf 16.5 m zu erhöhen; eventualiter nur für die Zentrumszone nördlich der Bahnlinie.

Erwägungen der Gemeinde:

In Kombination mit den Sonderbauvorschriften würde die vorgeschlagene Erhöhung der Fassadenhöhe auf 16.5 m zu einer sechsgeschossigen Bauweise führen. Dieser Massstabssprung ist zu hoch, weshalb das Einzelanliegen nicht berücksichtigt wird.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

21. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze zulassen

Antrag 24.3

Art. 74 lit. c) BZO sei mit "grundsätzlich" zu ergänzen, damit ein Ermessensspielraum besteht, einzelne Besucherparkplätze oberirdisch anordnen zu können. Eine absolute Formulierung kann zu unverhältnismässigen Schwierigkeiten in der Anwendung dieser BZO-Vorschrift führen.

Erwägungen der Gemeinde:

Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sollen im Zentrumsgebiet auch im Rahmen der Sonderbauvorschriften realisiert werden können. Art. 74 lit. c) BZO wird im Sinne des Antrags angepasst.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

22. Grundstück weiterhin der Zone für öffentliche Bauten zuweisen

Antrag 24.4

Das Grundstück Kat. Nr. 10390 sei in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen.

Erwägungen der Gemeinde:

Dank der Zuweisung in die Zentrumszone resultiert ein höherer Spielraum für Wohnnutzungen, was den Projektabsichten der Grundeigentümerschaft entspricht. In der Zone für öffentliche Bauten wären lediglich Alterswohnungen zulässig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

23. Gleisfeld der Wohnzone zuweisen

Antrag 71

Das Gleisareal, das neu der Z 4.5 zugewiesen werde, sei der Wohnzone W 2.4 mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m zuzuweisen. Eventualantrag: Die Fassadenhöhe sei auf 10.5 m zu beschränken.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Zonenzuweisung ist unerheblich, da es sich um das Gleisfeld der SBB handelt. Die GP-Pflicht für diesen Arealteil wird aufgehoben. Eine Gleisfeldüberbauung wäre nur möglich, wenn ein Gestaltungsplan erarbeitet würde, der durch die Stimmbevölkerung zu beschliessen wäre. Entsprechende Projektabsichten sind nicht bekannt. Die Fläche kann im Sinne des Antrags der Wohnzone W 2.4 zugeteilt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.4 Wohn- und Mischzonen

24. Areal Weid der Erholungszone zuweisen

Anträge 1, 2, 3, 12, 15, 25, 28, 44, 49, 51, 67, 81, 16.1, 16.2, 50, 66.2

2.4.1 Obermeilen

In mehreren Einwendungen wird gefordert, dass die Grundstücke Kat. Nrn. 10018, 10019 und 9928 (Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde) von der W2.2 in die Erholungszone ausgezont werden. In einem Antrag wird eine Abzonung von der W2.2 in die W1.8 vorgeschlagen. In einer anderen Einwendung wird die Reduktion der max. Gebäudelänge verlangt (Hanglage max. 30 m).

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeindeversammlung wird über die eingereichte Einzelinitiative, welche die Auszonung der Grundstücke verlangt, im Dezember 2019 entscheiden. Je nach Ergebnis der Abstimmung verbleiben die Grundstücke in der Wohnzone oder werden der Erholungszone zugewiesen. Die Position des Gemeinderats ist diesbezüglich klar: An der heutigen Zonierung soll festgehalten werden. Die Auszonung, die Abzonung oder die Reduktion der Gebäudelänge werden abgelehnt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

25. Innerer Dollikerbach einer Schutzzone zuweisen

Antrag 66.4

Der Innere Dollikerbach sei vollständig einer Schutzzone (Freihaltezone) zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestockung entlang dem Inneren Dollikerbach wird durch das Projekt nicht tangiert. Bauten und Anlagen haben den Gewässerraum zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist der Dollikerbach, gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung, bereits geschützt. Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen zählt der Gewässerraum jedoch zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

26. Quartier Lütisämet einheitlich der W 1.8 zuweisen

Antrag 66.3

Das Quartier Weid/Lütisämet/Weidächer/Grueb sei einheitlich der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Abzonung widerspricht den raumplanerischen Zielen der häuslicher Bodennutzung. An der Zonierung wird festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

27. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Lütisämet

Anträge 64.1, 64.2, 66.1

*Die Mischzone im Gebiet Lütisämetstrasse sei einer reinen Wohnzone zu-
zuweisen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen im Gebiet an der Lütisämetstrasse-Dollikerstrasse nicht ausgeschlossen werden. Würde dem Antrag entsprochen, wäre beispielsweise auch die Versorgungsinfrastruktur für das Quartier erschwert (z.B. Dorfladen, Praxis, Kinderhort). An den Mischzonen wird festgehalten, zumal der Gemeinderat Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Meilen grundsätzlich unterstützen will.

Das Gebiet befindet sich zudem im Einflussbereich der Dollikerstrasse, weshalb die Zuweisung in eine reine Wohnzone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auch aus lärmrechtlicher Sicht (USG, LSV) problematisch wäre. In der Mischzone besteht kein Zwang zur Realisierung eines Gewerbeanteils. In dieser Zone können auch reine Wohnbauten realisiert werden. Die Zonierung ist daher zweckmässig und soll im Rahmen dieser Revision nicht verändert werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

28. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Bereich des Feldgütliwegs

Anträge 30, 31, 34, 35, 39, 40, 42, 43, 55, 57.1, 61, 62, 65, 74

2.4.2 Feldmeilen

*In mehreren Einwendungen wird beantragt, dass die Zone WG 2.4 im Bereich des Feldgütliwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzu-
zonen sei. Ein Antragssteller will an der WG 2.4 festhalten.*

Erwägungen der Gemeinde:

Im Räumlichen Entwicklungskonzept und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist der Bereich zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie als Mischgebiet bezeichnet. Gemäss Richtplaneintrag ist eine gemischte Nutzung erwünscht. Arbeitsplätze sollen erhalten und wo möglich weitere Betriebe angesiedelt werden. In den Erdgeschosses sollen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungs- und Handelsbetrieben geschaffen werden.

Der Gemeinderat hält an diesem Grundsatz fest. Das Gebiet befindet sich zudem im Einflussbereich der Seestrasse und der Bahnlinie (Lärmquellen), weshalb eine Abstufung in eine reine Wohnzone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auch aus lärmrechtlicher Sicht (USG, LSV) problematisch wäre. In der Mischzone besteht kein Zwang zur Realisierung eines Gewerbeanteils. In dieser Zone können auch reine Wohnbauten realisiert werden. Der Antrag widerspricht dem ortsbaulichen Grundsatz zur Nutzungsverteilung und wird daher nicht berücksichtigt.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

29. Verzicht auf Wohn- und Gewerbezone im Bereich der General-Wille-Strasse

Antrag 83.1

Es sei die bestehende WG 2.4 an der General-Wille-Strasse-Seestrasse im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W 2.4 (d.h. ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.

Erwägungen der Gemeinde:
siehe Einwendung 28.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

30. WG 1.4 belassen

Anträge 79.1, 79.4

Es sei die beantragte Neufestlegung in den Parzellen 9391, 9392 und 9393 beim Landgut Horn in der bisherigen Zone WG 1.4 zu belassen und nicht der W 1.4 zuzuweisen.

Erwägungen der Gemeinde:
Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der Seestrasse, weshalb dem Antrag entsprochen wird (siehe auch Begründung zur Einwendung 28).

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

31. Keine Dachterrassen auf dem obersten Geschoss

Anträge 33, 59.7

2.4.3 BZO

Für die Wohnzonen W 1.0, W 1.4 und W 1.8 (sensible Hanglagen) seien die Bestimmungen so zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Dachflächen der obersten Geschosse nicht als Terrasse genutzt werden dürfen (Antrag 33). Ein anderer Einwender spricht sich dafür aus, dass dies weiterhin möglich sein soll (Antrag 59.7).

Erwägungen der Gemeinde:
Die Erfahrung zeigt, dass die Nutzung der Dachflächen über den Attikageschossen als Terrassen problematisch ist, da durch die Benutzer der Wunsch nach Beschattungselementen, Aufbauten und weiteren Installationen entsteht. Diese Aufbauten und Ausrüstungen sind unerwünscht. Art. 51 Abs. 6 schliesst daher solche Nutzungen aus. An der Vorschrift wird festgehalten

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt (Antrag 33) respektive wird nicht berücksichtigt (Antrag 59.7).

32. Wohnnutzung im EG ermöglichen

Antrag 79.3

Es sei der Gewerbeanteil, lastend aktuell im Bestand auf der Stockwerkeigentumseinheit im EG (Seite Ost) an der General-Wille-Strasse 309, 8706 Feldmeilen, in der totalrevidierten BZO in baurechtlich geeigneter Art und Weise aufzuheben, sodass im Erdgeschoss der Stockwerkeigentumseinheit links mit geeigneten (einfachen) baulichen Massnahmen eine übliche Wohnnutzung im Stockwerkeigentum ermöglicht werden kann. Eventualiter sei die bestehende WG 2.4 im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W 2.4 (ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.

Erwägungen der Gemeinde:
In der Wohn- und Gewerbezone besteht keine Verpflichtung, das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen. Eine Verpflichtung besteht lediglich, wenn die Grundeigentümerschaft einen Gewerbebonus gemäss

Art. 31 BZO beansprucht hat. Das Grundstück grenzt direkt an die Bahnlinie, weshalb eine Umzonung in eine Wohnzone mit ES II aus lärmrechtlicher Sicht problematisch ist (siehe auch Einwendung 28).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

33. Wohnzonen aufzonen

Antrag 80.10

Die Baumassenziffer der Wohnzonen seien mit Ausnahme der W 1.0 angemessen zu erhöhen (z. B. W 1.6 und W 2.0 usw.).

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat lehnt eine pauschale Erhöhung der baulichen Dichte ab. Lediglich in den zentrumsnahen Wohnquartieren soll das Nutzungsmass mit Sonderbauvorschriften erhöht werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Industrie- und Gewerbezones

34. Verkaufsgeschäfte im Gebiet Rotholz

Anträge 22, 23

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass der nachfolgende Satz, nämlich "In dieser Zone «Rotholz (GS)» sind Verkaufsgeschäfte nicht erlaubt "In Art. 36 Abs. 4 zu streichen und durch den nachfolgenden Satz zu ersetzen sei: "In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte ohne Beschränkung zulässig".

Erwägungen der Gemeinde:

Grundsätzlich sollen die Zentrumsgebiete von Meilen nicht durch Verkaufsnutzungen in den peripheren Gewerbegebieten konkurrenziert werden. Untergeordnete Verkaufsnutzungen sollen aus Sicht des Gemeinderats jedoch nicht ausgeschlossen werden, weshalb dem Antrag zugestimmt wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

35. Beschränkung der Gebäudelänge

Anträge 46, 60, 68, 73 und 84

In fünf Einwendungen wird beantragt, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängenbeschränkung gelten soll, wie für Wohnzonen (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für die G 5.0 gelten.

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Reduktion der Gebäudelänge auf 30 m wäre eine massive Verschärfung gegenüber den heutigen Bestimmungen und für gewerbliche Nutzungen eine unzweckmässige Vorschrift. Für die Ausbildung der Attikageschosse gelten die gleichen Regeln wie in der Wohnzone, was in der BZO präzisiert wird. Art. 51 BZO wird dahingehend angepasst, dass die Dachgestaltungsvorschriften für alle Zonen gelten (Ausnahme Kernzonen und Quartiererhaltungszonen).

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

2.6 Erholungs- und Freihaltezonen

36. Erholungszone E1, Familiengärten

Anträge 4, 47.1 und 47.2

Drei Einwendungen beziehen sich auf die Erholungszone für Familiengärten:

- *Grundstücke nördlich Stocklenweg sollen in die Zone E1 umgezont werden.*
- *Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10926 (Friedrichstall; etwa 6'905 m²) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte sei in der Erholungszone E1 zu belassen.*
- *Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Toggwilerstrasse/Burgstrasse; etwa 4'046 m²) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte sei neu der Erholungszone E1 zuzuweisen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht fallen die vorgesehenen Anpassungen der Erholungszone in das Einzonungsmoratorium, da das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Daher können die in der Revisionsvorlage vorgesehenen neuen Erholungszone zwar durch die Stimmbewölkerung beschlossen, jedoch durch den Kanton noch nicht genehmigt werden. Der Gemeinderat unterstützt den Antrag zur Zuweisung des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Bereich Toggwilerstrasse/Burgstrasse) in die Erholungszone E1. Ebenso kann im Sinne des Antrags an der östlich der Pfannenstilstrasse gelegenen Erholungszone Friedrichstall beibehalten werden. Hingegen kann das Gebiet oberhalb dem Stocklenweg nicht in eine Erholungszone für Familiengärten überführt werden, da es sich um ein kommunales Schutzgebiet handelt (vgl. Antrag 6 der kantonalen Vorprüfung). Im Übrigen wird auf die Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung hingewiesen (vgl. Antrag A3).

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

37. Rebflächen

Anträge 37.1, 37.2

Die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen seien der Freihaltezone zuzuweisen. Es sei der Baudirektion des Kantons Zürich für die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen unverzüglich die Festsetzung von Planungszonen zu beantragen.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Richtplaneintrag sollen diejenigen Rebflächen, welche heute der Bauzone zugewiesen sind, ausgezont werden, wenn der Erhalt aufgrund von Bauvorhaben gefährdet ist. Eine direkte Umsetzung dieser Richtplanfestlegung ist im Rahmen dieser Revision jedoch nicht vorgesehen. Der Abtausch von gemeindeeigenen Bauzonen zur Erhaltung von Rebgrundstücken oder eine allfällige Entschädigung ist, gestützt auf konkrete Bauabsichten, zu beurteilen. Das Rebinventar wird nach dem Grundsatzentscheid durch die Stimmbewölkerung durch den Gemeinderat erlassen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.7 Uferbereich

38. Ergänzende Festlegungen in Art. 48 BZO

Anträge 83.3, 80.11, 79.2

Drei Einwendungen beziehen sich auf die ergänzenden Festlegungen zum Uferbereich gemäss Art. 48 BZO:

- *Es sei in Art. 48 lit. b) nB70 wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine buschartige Vegetation zu pflanzen **und dauernd zu erhalten**, wobei einzelne Sichtbezüge zum See weit **möglichst** zu gewährleisten sind."*
- *Es sei Art. 48 lit. d) nBZO wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind sichtbehindernde Elemente wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als **1.2 m Höhe** gemessen ab Trottoir, nicht zulässig."*
- *Art. 48 lit. d) Die Bestimmung sei wie folgt zu ergänzen: Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir nicht zulässig. **Ausgenommen davon sind die Bereiche, die bereits mit Gebäuden überbaut sind oder mit solchen überbaut werden.***
- *Es sei zu bestätigen resp. festzustellen, dass das bestehende Gebäude an der Seestrasse 434 (Kat. Nr. 10820) in der geltenden und künftigen Zone W 1.0 direkt am See – trotz der Reduktion der max. Gebäudelängen in dieser Zone von 25 m auf neu 20 m – Besitzstandsgarantie (Bestandsgarantie) im Sinne von § 357 PBG hat und daher im Rahmen der bestehenden Aussenmauern des Gebäudes Seestrasse 434 erneuert, saniert und innerhalb dieser Aussengrenzen nötigenfalls einen faktischen Neubau (mit den gleichen maximalen Aussenmassen) gebaut werden kann.*

Erwägungen der Gemeinde:

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 48 BZO umgesetzt werden. Bereits die heutige BZO schreibt in Art. 21 für Mauern und Umfriedungselemente eine Höhenbeschränkung von 1.4 m vor. Diese Höhenbeschränkung hat sich in der Praxis bewährt und soll daher nicht reduziert oder gelockert werden. Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Bestimmungen gelten für Neubauvorhaben. Die bestehenden Bauten und Anlagen besitzen Bestandsgarantie. Wie weit die bestehenden Gebäude gestützt auf § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden können, ist im Einzelfall gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben zu beurteilen.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass die Planungsregion gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan ergänzende planerische Festlegungen für den Uferbereich treffen wird. Diese Vorgaben sind für die Gemeinden behördenverbindlich. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 48 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.8 Gestaltungsplanpflichtgebiete

39. Dreispitz

Antrag 18

Es sei auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Dreispitz" zu verzichten und Art. 49 Abs. 3 der neuen Fassung der BZO ersatzlos zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Areal Dreispitz ist im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Schlüsselareal bezeichnet. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer überzeugenden ortsbaulichen Lösung. An der Gestaltungsplanpflicht wird daher festgehalten. Hingegen können die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht dahingehend angepasst werden, dass die Umnutzung oder bauliche Änderungen an den bestehenden Gebäuden keine Gestaltungsplanpflicht auslösen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

40. Beugen

Anträge 76.1, 76.2, 76.3, 76.4, 76.5

In einer Einwendung wurden folgende Anträge gestellt:

- *Für die Gewerbezone Beugen sei die Baumassenziffer auf höchstens $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festzulegen.*
- *Der für die Gewerbezone Beugen auszuarbeitende Gestaltungsplan habe zwingend einen Wohnanteil von mindestens 20 % festzulegen. Art. 49 Abs. 2 sei in diesem Sinne zu ergänzen.*
- *Es sei festzulegen, dass im Areal Beugen Läden für den täglichen Bedarf gemäss BBVII nur bis zu einer Gesamtfläche von $1'400 \text{ m}^2$ zulässig sind.*
- *Die Gewerbezone Beugen sei nicht als Gebiet für Sonderbauvorschriften (Art. 66 E BZO) festzulegen.*
- *Die hohen Bäume im Areal Beugen entlang der Bergstrasse und an der Ecke Bergstrasse/Seestrasse seien im Sinne von Art. 75 BZO im Zonenplan einzutragen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Reduktion der baulichen Dichte ist an dieser Lage nicht angezeigt. Im Gebiet kann ein Wohnanteil von 25 % realisiert werden, was sinngemäss dem Antrag entspricht. Ein Mindestwohnanteil ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Ein allfälliger Wohnanteil wird im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt. Im zu erarbeitenden Gestaltungsplan ist die Verkaufsnutzung näher zu regeln. Auf dem Areal sollen keine Verkaufsnutzungen realisiert werden, die das Zentrum konkurrenzieren. Ebenso wird der Umgang mit dem Baumbestand respektive Ersatzpflanzungen im Gestaltungsplan zu regeln sein

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

41. Seehalde

Antrag 72

Es sei die im Gebiet "Seehalde" liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.6 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Eventualiter: Es sei die im Gebiet "Seehalde" liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.4 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Areal Seehalden ist im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Schlüsselareal bezeichnet. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer überzeugenden ortsbaulichen Lösung.

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht kann im Sinne des Antrags reduziert werden. Aufgrund der ortsbaulich empfindlichen Lage ist eine pauschale Erhöhung der baulichen Dichte ohne qualitätssichernde Massnahmen nicht zweckmässig. Daher verbleibt der westliche Bereich des Gebiets Seehalde der Wohnzone W 1.8 zugeteilt. Eine massvolle Erhöhung der baulichen Dichte wird mit Sonderbauvorschriften ermöglicht, die hier ebenfalls zur Anwendung gelangen sollen. Der östliche Teil verbleibt im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan kann gestützt auf ein überzeugendes Projekt die bauliche Dichte erhöht werden.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

42. Präzisierungen zu den Anforderungen (Art. 69 und 70 BZO)

Anträge 59.7, 78

2.9 Sonderbauvorschriften

Art. 69 a) sei wie folgt zu präzisieren: ... darf bis "zu" 20 % erhöht werden... statt "um".

Art. 70: Die Nutzung der Dachfläche für technische Anlagen sei nicht thematisiert und diesbezüglich zu präzisieren.

Art. 1 und 70: Um Widersprüche zu Art. 1 Abs. 2 zu vermeiden, sei in Art. 70 oder an anderer BZO-verbindlicher Stelle die Pflicht zu Vollzugsrichtlinien festzuschreiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Art. 69 wird im Sinne des Antrags sprachlich bereinigt. Art. 70 BZO schliesst lediglich die Nutzung der obersten Dachfläche als Dachterrasse aus. Technische Dachaufbauten (z.B. Solarenergieanlagen) sind gestattet, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen, was nicht speziell geregelt werden muss. Der Gemeinderat wird den Entwurf der Vollzugsrichtlinien im Interesse der Transparenz mit der Revisionsvorlage öffentlich auflegen. Eine ergänzende Bestimmung erübrigt sich daher.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

43. Verzicht auf Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse

Anträge 27, 45

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse zu verzichten sei.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde will gut gestaltete Bauten und Freiräume fördern. Sie kann dies im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht verlangen, da gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Bauten und Anlagen, die nach Regelbauweise erstellt werden, lediglich "befriedigend" in das Quartierumfeld einzufügen sind. Diese gesetzliche Bestimmung lässt gemäss Rechtsprechung den Grundeigentümern einen sehr grossen Spielraum für vielfältige Lösungen. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Regelbauweise nur eine sehr geringe Handhabung, auf eine sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen Einfluss zu nehmen.

Anders sieht es bei den Sonderbauvorschriften aus. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Die Gemeinde setzt damit einen Anreiz für eine höhere ortsbauliche Qualität.

Den Grundeigentümern ist es grundsätzlich freigestellt, ob sie nach den Bestimmungen der Regelbauweise oder nach den Sonderbauvorschriften bauen möchten. Da das System für die Grundeigentümer auf Freiwilligkeit basiert, hält der Gemeinderat am Vorschlag für den Perimeter mit Sonderbauvorschriften fest.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

44. Verzicht auf Sonderbauvorschriften im Quartier General-Wille-Strasse

Antrag 83.2

Es seien die Sonderbauvorschriften für das Gebiet 4.7 ("Feldmeilen, General-Wille-Strasse 288-340) beidseits der General-Wille-Strasse aus dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften auszunehmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Siehe Einwendung 43.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.10 BZO allgemein

45. Ortsbauliche Grundhaltung (Art. 1 BZO)

Antrag 80.1

2.10.1 BZO

Art. 1 Abs. 2 und 3 BZO sei wie folgt neu wie zu formulieren:

Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) sowie einen Denkmalpfleger oder eine Denkmalpflegerin ein. Die Baubehörde zieht diese Fachpersonen, insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei. Der Gemeinderat erlässt von den Fachpersonen erarbeitete themenspezifische Vollzugsrichtlinien.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde zieht bereits heute für die Belange des Ortsbildschutzes einen Denkmalpfleger bei, was in Art. 1 Abs. 3 BZO im Sinne des Antrags präzisiert wird. Der Beizug von Fachpersonen bei der Erarbeitung der Vollzugsrichtlinien muss in der BZO nicht speziell geregelt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

46. Fachberater (Art. 1 BZO)

Anträge 54.1, 54.2, 59.6, 85

In einer Einwendung wird gefordert, dass Fachberater, externe Berater und Fachgutachter nur spezifisch, punktuell und ganz vereinzelt zugezogen werden sollen. In einer anderen Einwendung wird die Abschaffung des Baukollegiums gefordert. In zwei weiteren Eingaben wird darauf hingewiesen, dass die neue BZO viel Interpretationsspielraum lasse und dem Baukollegium, der Baubehörde, den Fachgutachtern und den Experten ein sehr grosses Ermessen offen lasse. Damit ergeben sich viele Fragen zum Vollzug. Die Ausübung dieses Ermessens könne je nach personeller Zusammensetzung zukünftig dem Ortsbild nützen oder schaden. In den Wohnzonen sei nochmals zu überprüfen, ob die höhere Dichte, wie sie von Bund und Kanton angestrebt wird, entsprechend umgesetzt sei.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitativ ausgerichtete Gemeindeentwicklung ein. Insgesamt sind die ortsbaulichen Fragestellungen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen komplexer als bei Bauvorhaben auf der grünen Wiese. Die Gemeinde zieht bei Bauvorhaben, in denen von Gesetzes wegen erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen sind, Fachexperten bei. Dies gilt für Bauvorhaben in den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften).

Diese Fachexperten, wie auch das Baukollegium, haben beratende Funktion. Sie werden durch den Gemeinderat weiterhin nur dann eingesetzt, wenn eine neutrale und externe Sicht auf ein Bauvorhaben erforderlich ist.

Die Fachmeinung ist jedoch wichtig, zumal in den erwähnten Zonen neben baurechtlichen Parametern auch gestalterische Anforderungen zu erfüllen sind, die nicht ausschliesslich durch ein politisch zusammengesetztes Gremium beurteilt werden sollen. Dass ein Nutzungsbonus beansprucht werden kann, unterstreicht die Bedeutung der externen Fachmeinung.

Die bisherige Praxis der Gemeinde soll daher fortgeführt werden, was in der BZO entsprechend präzisiert wird. Dieses Vorgehen hat sich auch in der Rechtsprechung bewährt, da das in der BZO eröffnete Ermessen der Baubehörde fachlich abgestützt wird.

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Antrag, welcher die Abschaffung des Baukollegiums verlangt, wird nicht berücksichtigt.

47. Gebäudelängen (Art. 29 BZO)

Anträge 54.3, 75

2.10.2 Gebäudelängen und Abstände

In einer Einwendung wird beantragt, dass die Gebäudelängen der heutigen BZO beizubehalten und nicht zu reduzieren seien. In einer anderen Einwendung werden folgende Werte beantragt:

W 2.2, WG 2.2: Gesamtlänge max. 30 m / 50 m

W 2.4, WG 2.4: Gesamtlänge max. 40 m / 55 m

W 2.6, WG 2.8: Gesamtlänge max. 50 m / 65 m

Erwägungen der Gemeinde:

Die eingesetzte Kommission hat sich eingehend mit den heute zulässigen Gebäudelängen auseinandergesetzt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die heute zulässigen Gebäudelängen in den Wohnquartieren massstabsfremde Bauvorhaben ermöglichen würden, wenn kleinere Grundstücke zu einem grossen Grundstück vereint werden. Dies würde die offene Bebauungsstruktur in den Wohnquartieren beeinträchtigen und dem Quartiercharakter widersprechen. Längere Gebäude sollen bei Arealüberbauungen möglich sein, was in der BZO ergänzt wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

48. Grosse Grundabstand (Art. 30 BZO)

Antrag 54.4

Der grosse Grundabstand solle nur für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung zugewandten Seite zu beachten sein. Somit sei nur ein grosser Grundabstand zu beachten, was auch der kantonalen Verordnung entspreche.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heutige Regelung, wonach für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten **Gebäudeseiten** der grosse Grundabstand einzuhalten ist, hat sich im Grundsatz bewährt. An der Bestimmung wird daher festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

49. Mehrlängenzuschlag (Art. 33 BZO)

Anträge 54.5, 80.11

In zwei Einwendungen wird beantragt, auf die Einführung eines Mehrlängenzuschlags zu verzichten.

Erwägungen der Gemeinde:

An den locker bebauten Hanglagen soll eine offene, durchlässige Bauweise erhalten bleiben, was mit dem Mehrlängenzuschlag sichergestellt wird. An der Regelung wird daher im Grundsatz festgehalten. Die Wohnzonen W 1.8 sind topografisch weniger stark exponiert. Hier wird im Sinne des Antrags auf die Einführung eines Mehrlängenzuschlags verzichtet.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

50. Terrassenhäuser (Art. 47 BZO)

Antrag 54.6

2.10.2 Terrassenhäuser

Die Regelung zu den Terrassenhäusern sei in der heutigen Form zu belassen. In Art. 47 Absatz 2 seien weiterhin fünf Stufen zuzulassen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heute zulässigen fünf Terrassenstufen führen zu quartierfremden Bauungsformen am Hang. Daher sind künftig nur noch vier bewohnte Terrassenebenen zulässig. Zusätzlich darf ein Sockelgeschoss für die Parkierung realisiert werden. Die Reduktion um eine Terrassenstufe ist angemessen und führt nicht zu einer unverhältnismässigen Reduktion des Gestaltungsspielraums.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**51. Fachkommission
(Art. 3 BZO)**

Antrag 69.1

2.10.3 Siedlungsökologie

Art. 1 Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen: Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Fragen der Gestaltung und Siedlungsökologie eine Fachkommission (Baukollegium) ein.

Erwägungen der Gemeinde:

Im Rahmen dieser BZO-Revision wird dem Thema Siedlungsökologie ein wesentlich grösseres Gewicht beigemessen. Der Gemeinderat will den Vollzug über Merkblätter erleichtern und nicht eine zusätzliche Fachkommission einberufen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**52. Umgebungsgestaltung in den
Quartiererhaltungszonen und den
Wohnzonen**

Antrag 69.1

Die Bestimmungen zu den Quartiererhaltungszonen und zu den Wohnzonen sollen analog zu den Kernzonen um eine Bestimmung zur Umgebungsgestaltung ergänzt werden: „Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen...“ „Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen....“)

Erwägungen der Gemeinde:

In den Quartiererhaltungszonen soll der Charakter der Umgebungsgestaltung erhalten bleiben, was in den Bestimmungen im Sinne des Antrags ergänzt wird.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**53. Pflanzungsvorschrift
(Art. 70 BZO)**

Antrag 69.2

Die Bepflanzung habe grundsätzlich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Abweichungen erfordern eine Begrünung. Die Baufreigabe erfolge erst nach Vorliegen der verbindlichen Liste eingesetzter Pflanzen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Bestimmung ist in der Praxis kaum vollzugstauglich (Kontrollaufwand). Das Thema kann jedoch in einem Merkblatt aufgegriffen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

54. Bäume

Antrag 69.3

Folgende Bäume sollen zusätzlich im Zonenplan bezeichnet und unter Schutz gestellt werden:

- *Platane neben dem Pumpwerk Horn (Kat. Nr. 9542)*
- *Linden entlang Strasse zur Hohenegg, nahe Kehrplatz Autobus (Kat. Nr. 12033)*
- *Diverse Bäume im Park Rorensaal (Kat. Nr. 3481)*

Erwägungen der Gemeinde:

Die im Zonenplan eingetragenen Bäume wurden sorgfältig evaluiert. Im Zonenplan ist keine Bezeichnung der Platane beim Pumpwerk erforderlich, da der Baum auf einem gemeindeeigenen Grundstück steht. Der Baumschutz wird damit durch andere Instrumente gewährleistet. Dies gilt auch für die Parkbäume bei der Rorensaal.

Hingegen wird die Baumreihe mit teils alten, schönen Linden im Zonenplan ergänzt.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

55. Bäume

Antrag 83.5

Es sei Art. 75 (Baumschutz) wie folgt neu zu formulieren: "Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Diese sind zu unterhalten und periodisch fachgerecht unter der Schere zu halten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig."

Erwägungen der Gemeinde:

Eine Regelung ist nicht erforderlich, da geschützte Einzelbäume im Unterschied zu Hecken im Bereich von Strassenkreuzungen nicht unter der Schere gehalten werden müssen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

56. Pflanzungsvorschrift (Art. 57 BZO)

Antrag 69.2

Art. 57 BZO sei wie folgt zu ergänzen: Es sind Pflanzen zu verwenden, die nach dem Anwachsen keine Bewässerung benötigen und höhere Temperaturen sowie Trockenheit ertragen.

Erwägungen der Gemeinde:

Dazu fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Bestimmung wäre überdies kaum vollzugstauglich (Kontrollaufwand). Das Thema kann jedoch in einem Merkblatt aufgegriffen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**57. Begrünung Strassenabstand
(Art. 76 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 76 BZO sei um einen zusätzlichen Satz wie folgt zu ergänzen:

*Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. **Abweichungen erfordern eine Begründung.** Entlang von gemeindeeigenen Strassen dürfen Bäume und hochwachsende Sträucher ohne Grenzabstand gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil sei freizuhalten.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Ergänzung ist nicht praktikabel. Unabhängig von der Frage der Rechtsgrundlage ist unklar, wie die Abweichung zu begründen wäre. Die Abstände von Pflanzen sind in der kantonalen Strassenabstandsverordnung geregelt. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz für abweichende Abstandsvorschriften.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**58. Grünflächenziffer
(Art. 77 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 77 BZO sei wie folgt zu ergänzen:

Als Begrünung gelten artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, Rasen, Strauch- und Staudenbeete, Gemüsebeete und Wechselflor von einjährigen Blumen. Schrittplatten können angerechnet werden. Nicht als Begrünung gelten spezielle Substrate (beispielsweise aus Lavagestein) mit einzelnen Gräsern, Steinflächen mit einzelnen Sträuchern, Zwerggehölzen oder Stauden, Holzplattformen, Bocciabahnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Grünflächenziffer ist kantonal abschliessend geregelt. Die Einwendung kann daher unabhängig von der Frage des Vollzugs nicht berücksichtigt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**59. Mauern
(Art. 78 BZO)**

Antrag 83.4

Es sei Art. 78 BZO wie folgt neu zu fassen: "Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut sind, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und nach siedlungsökologischen Kriterien zu begrünen."

Erwägungen der Gemeinde:

Die Regelung soll nicht nur für Mauern gelten, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut werden, sondern auch für technische Bauwerke (z.B. Stützkonstruktionen für Tiefgaragenzufahrten).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**60. Siedlungsrand
(Art. 79 BZO)**

Antrag 69.3

Art. 79 BZO sei um einen zusätzlichen Satz wie folgt zu ergänzen:

*Der Siedlungsrand ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. **Abweichungen erfordern eine Begründung.** Die Einordnung der Bauten könne mittels naturnaher Lebensräume verbessert werden.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die vorgeschlagene Begrüpfungspflicht ist nicht praktikabel. Unabhängig von der Frage der Rechtsgrundlage ist unklar, wie Abweichungen zu begründen wären. Der Vorschlag zu den naturnahen Lebensräumen wird hingegen begrüsst und in die gemeindliche Vollzugshilfe integriert.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**61. Förderung Siedlungsökologie
(Art. 80 BZO)**

Antrag 69.4

Art. 80 BZO sei wie folgt zu ergänzen:

Neue Gebäude müssen vogel- und kleintierfreundlich gebaut werden. Dies betrifft insbesondere Vogelschlag, Kleintierfallen und Lichtverschmutzung.

Neue Gärten müssen vogel- und kleintierfreundlich angelegt und gepflegt werden. Dies schliesst insbesondere Beleuchtung aus, die nicht der Sicherheit und dem Aufenthalt von Personen dient.

Es sind in erster Linie einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Es wird in den Vollzugsrichtlinien festgelegt, in welchen Ausnahmefällen auch andere Pflanzen verwendet werden können.

Erwägungen der Gemeinde:

Die entsprechenden Aspekte werden vorzugsweise in einem Merkblatt (oder Vollzugsrichtlinie) aufgenommen. In der BZO sollen nur die Grundsätze geregelt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

**62. Förderung Siedlungsökologie
(Art. 80 BZO)**

Antrag 83.6

Es sei Art. 80 (Förderung Siedlungsökologie) wie folgt abzuändern: "Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Förderung der Siedlungsökologie."

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat will keine Verordnung, sondern eine Vollzugshilfe erarbeiten. Diese kann als Gefäss für zahlreiche Aspekte der Siedlungsökologie flexibler ausgestaltet werden als dies auf Verordnungsebene der Fall wäre. Eine Verordnung müsste überdies der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Vollzug der BZO obliegt jedoch dem Gemeinderat.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

63. Weitere Anträge

Antrag 69.6

- *Der Gemeinderat soll ein Freiraumkonzept erarbeiten, welches folgende Aspekte regelt: Bäume allgemein, Strassenbäume, Baumschnitt.*
- *Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung von Fassadenbegrünungen erarbeiten.*
- *Zwischen Weid/Dollikon und Uetikon Grossdorf soll der heutige Siedlungstrenngürtel nicht weiter geschmälert werden. Die Reserve ist zu streichen.*
- *Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung der Nutzholzverwendung erarbeiten.*
- *Baukontrollen nach § 327 PBG: Die Gemeinde solle geltende Regeln im Bereich der Siedlungsökologie genau so konsequent durchsetzen, wie die anderen Regeln und Gesetze. Auch das Eidgenössische Recht wie die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind durch die Gemeinde Meilen durchzusetzen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen betreffen Sachverhalte, die nicht in der BZO geregelt werden können. Sie werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen.

2.11 Diverses

64. Ziffern anstelle Artikel

Antrag 80.12

Es sei zu überlegen, ob die Artikelbezeichnungen nicht generell durch Ziffern ersetzt werden sollten.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies ist inhaltlich nicht relevant.

Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

65. Förderung Siedlungsökologie (Art. 60 BZO)

Antrag 69.2

Die Güteklasse im Bereich des Bahnhofs Meilen sei als Kreis dargestellt. Das Mittelperron sei jedoch gute 300 m lang und weise 3 Zugänge auf. Die Güteklasse B sei daher in einem Oval zu erweitern.

Erwägungen der Gemeinde:
Die Einteilung und Abgrenzung entspricht dem ÖV-Güteklassenplan im kantonalen Geoportal (giszürich). Der Gemeinderat kann den Plan anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat (Art. 60 BZO).

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

66. Mobilfunkanlagen

Antrag 83.9

Es seien folgende ausformulierte neue "Bestimmungen für Mobilfunkanlagen" in die BZO an passendem Ort aufzunehmen:

- 1. "Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig.*
- 2. Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:*
 - 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone*
 - 2. Priorität: Zentrumszone*
 - 3. Priorität: Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil*
 - 4. Priorität: Wohnzone 2.6*

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage, soweit die übrigen Voraussetzungen gegeben sind, auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

Erwägungen der Gemeinde:
Der Bund regelt den Immissionsschutz und die vorsorgliche Emissionsbegrenzung der Mobilfunk-Strahlung abschliessend. Weitere umweltrechtliche Regelungen seitens der Kantone oder Gemeinden sind unzulässig.

Innerhalb der Bauzonen sind Mobilfunkanlagen im Prinzip zonenkonform. Baurechtliche Vorschriften reichen in aller Regel nicht, Mobilfunkanlagen zu verbieten. Aus dem Natur- und Heimatschutzrecht kann sich eine Interessenabwägung ergeben. Den Bewilligungsbehörden sind bei der Beurteilung von Baugesuchen für Mobilfunkanlagen weitgehend die Hände gebunden.

Der Gesuchsteller hat einen Rechtsanspruch auf Bewilligungserteilung, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im Ergebnis führt dies dazu, dass Mobilfunkanlagen bewilligt werden, wenn die Grenzwerte der NISV eingehalten sind. Im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten sind die Gemeinden grundsätzlich befugt, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunkanlagen zu erlassen, soweit ein ortsplanerisches Interesse besteht. Kommunale Vorschriften beziehungsweise Planungen müssen den Interessen an einer qualitativ hoch stehenden Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern jedoch Rechnung tragen.

Aus diesen Gründen ist die vorgeschlagene Regelung nicht zielführend.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

67. Reduktion Fassadenhöhen aufgrund IVHB

Antrag 83.10

Es sei wegen der Umrechnung von den Gebäudehöhen nach aPBG auf die Fassadenhöhen nach IVHB und nPBG das heute zulässige Mass der Fassadenhöhe in allen Zonen gemäss nBZO um 20 cm zu reduzieren.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Höhendifferenz, welche sich aufgrund der neuen Messweise ergibt, ist optisch kaum wahrnehmbar und daher nicht relevant.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

68. Weisung

Antrag 83.11

Es sei den Stimmberechtigten für die Gemeindeversammlungen vom März 2020 nicht nur die Kurz-Weisung per Post zuzustellen, sondern auch

- a) die synoptische Darstellung der aB70-nBZO,*
- b) ein kleineres, lesbare Format des Zonenplans (wie der aktuelle geltende Zonenplan vom Bauamt Meilen) und*
- c) die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV per Post ausgedruckt zuzustellen.*

Es seien diese Abstimmungsunterlagen früher als üblich zu versenden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Ressourcen sollen geschont werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, ein entsprechend der Bedeutung der Vorlage massgeschneidertes Abstimmungsdossier zu verschicken (Weisung, BZO sowie Planverkleinerungen des Zonenplans, der Kernzonenpläne und der Quartiererhaltungszonenpläne). Das vollständige Auflagedossier wird kann digital bezogen werden.

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

69. Feldgüetliweg

Anträge 57.2, 57.3

Der Feldgüetliweg sei als eine Strasse im Sinne von Art. 1 Abs. 1 des VRV zu qualifizieren.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Strassenklassierung ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Beschluss: Auf den Antrag kann nicht eingetreten werden.

3 ANHÖRUNG

3.1 Nachbargemeinden

Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen. Die Nachbargemeinden haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

3.2 ZPP

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) würdigt im Schreiben vom 29. August 2019 die umfassenden Überlegungen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung auf Basis der Entwicklungsstrategie sowie des Richtplans Siedlung und Landschaft.

Die ZPP unterstützt die inhaltlichen Stossrichtungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, wonach unter anderem der Fokus auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung oder die Stärkung der Siedlungsökologie gerichtet wird.

Die ZPP prüfte die Revision der Nutzungsplanung unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise und hat die nachfolgenden Hinweise und Anträge eingereicht.

Wachstum

Die ZPP begrüsst die Haltung der Gemeinde Meilen, das zukünftige Wachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufzunehmen. Gemäss Planungsbericht wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung die Aufnahme von theoretisch rund 2300 zusätzlichen Einwohnern im nächsten Planungshorizont ermöglicht. Die ZPP ist der Ansicht, dass sich Meilen dabei am unteren Rand der notwendigen und im regionalen Richtplan festgelegten Kapazitäten befindet. Wir empfehlen, nochmals zu prüfen, ob insbesondere auch in den regional festgelegten und in der Nutzungsplanung präzisierten Zentrums- und Dichtgebieten eine moderate Steigerung zur Aufnahme zusätzlicher Einwohner zweckmässig ist.

Erwägungen der Gemeinde:

Die eingesetzte Fachkommission hat sich eingehend mit der Frage der Siedlungserneuerung und der baulichen Dichte auseinandergesetzt. In die Gesamtabwägung ist die Überlegung eingeflossen, dass die bauliche Dichte, welche in den Quartieren ermöglicht wird, politisch tragfähig und in Bezug auf die bebaute Situation verträglich sein muss. Der rechtskräftige Zonenplan ermöglicht im Zentrum im regionalen Quervergleich bereits eine urbane Dichte (BMZ 4.5). Sie soll nur erhöht werden, wenn die Qualität stimmt. Daher hat sich die Gemeinde Meilen dazu entschieden, die Dichte nicht per se zu erhöhen, sondern im Rahmen der Sonderbauvorschriften mit erhöhten Anforderungen zu ermöglichen.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Wohnungsangebote

Ein regionales Ziel ist die Unterstützung einer aktiven Wohnraumentwicklung, um der demografischen Alterung, den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen und den aufgrund der hohen Standortqualität einhergehenden überdurchschnittlichen Wohnraumkosten zu begegnen. Die ZPP würde es begrüßen, wenn die Gemeinde in diesem Bereich Optionen prüfen würde, beispielsweise durch zur Verfügungstellen von gemeindeeigenem Land für Wohnungsraum zur Kostenmiete.

Erwägungen der Gemeinde:

Dies entspricht bereits heute der gemeindlichen Praxis, die fortgeführt wird.

Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Regionale Misch- und Arbeitsplatzgebiete

Die im Rahmen der Anhörung des kommunalen Richtplans eingebrachten Anträge betreffend Sicherung der regionalen Arbeitsplatzgebiete (Bahnhof Nord, Rorguet, Rotholz und Feldmeilen) wurden aufgenommen. In der vorliegenden Nutzungsplanung wurden Präzisierungen vorgenommen, welche aus regionaler Sicht im Rahmen des kommunalen Anordnungsspielraums liegen. Auch beim regionalen Mischgebiet Beugen werden aus unserer Sicht die regionalen Vorgaben eingehalten. Wir weisen darauf hin, dass durch die vorgenommenen Anpassungen an den kommunalen Gewerbebezonen aufgrund der kantonalen Bestimmungen zum Arbeitszonenmanagement womöglich für das Genehmigungsverfahren eine erweiterte Einschätzung der Region notwendig ist. Wir empfehlen hier der Gemeinde, frühzeitig auf die Region zuzukommen, sollte dies vom Kanton verlangt werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde dankt für das Angebot und nimmt die Unterstützung der ZPP zu diesem Thema gerne an.

Beschluss: Zusammen mit der ZPP ist ein Arbeitszonenmanagement zu erarbeiten.

Uferzonen

Die ZPP weist darauf hin, dass aufgrund einer einheitlichen Anwendung der übergeordneten Vorgaben über das gesamte Regionsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass gewisse Änderungen aus regionaler Sicht notwendig werden könnten, zumal gemäss Gestaltungsprinzipien des Kantons die maximalen Gebäudebreiten je nach Kategorie geringer als 20 Meter ausfallen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die BZO kann in einer späteren Teilrevision angepasst werden, sofern im regionalen Richtplan andere Grundmasse als behördenverbindliche Vorgabe für die Gemeinden festgelegt werden sollten.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsbericht

Der Planungsbericht erläutert die wesentlichen Änderungen und Überlegungen. In gewissen Punkten sind die Aussagen aus unserer Sicht jedoch zu knapp formuliert, um die Gedankengänge transparent nachvollziehen und in verlangter Tiefe Stellung nehmen zu können. Dies betrifft aus regionaler Sicht primär die Wachstums- und Kapazitätsabschätzung (sowohl für Einwohner wie für Beschäftigte) basierend auf den vorgenommenen Zonen- und BZO-Änderungen. Wir empfehlen, auch im Interesse der Gemeinde, in Bezug auf das weitere Verfahren nochmals zu prüfen, welche Elemente im Planungsbericht etwas ausführlicher dokumentiert werden können.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anregung wird im Hinblick auf die Finalisierung der Vorlage entgegengenommen. Die Kapazitätsberechnung kann im Planungsbericht ergänzt werden.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

4.1 Einleitung

Anhörung

Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Genehmigungsbehörde begrüsst das stufenweise Vorgehen. Die Entwicklung der Gemeinde Meilen wird aus Sicht des Kantons plausibel abgebildet und die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden klar aufgezeigt. Die erarbeitete Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auch aus Sicht Ortsbild und Städtebau gutgeheissen.

Bezüglich der Festlegung der Weilerkernzonen, des Themas Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie der Arbeitszonen besteht noch Klärungsbedarf. Aufgrund des Einzonungsverbots durch den Bund bestehen im Hinblick auf die Genehmigung noch Vorbehalte bezüglich der Einzonung von Erholungszonen und der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Zu mehreren Aspekten wurden Änderungsanträge gestellt. Sie sind im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst. Sofern diese Punkte bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt und die Unterlagen dementsprechend angepasst werden, erweist sich die Vorlage mithin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG.

4.2 Kantonale Anträge gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht

Antrag 1:

Umzonung Industrie- und Gewerbe-
zonen

*Zu den vorgesehenen Umzonungen in den Gebieten Rorguet, Weidächerweg, Gruebstrasse und Bahnhof Feldmeilen ist, gestützt auf die Vorgaben von Art. 30 a Abs. 2 RPV, bei der ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich des Themas "Arbeitszonenbewirtschaftung" bzw. haushälterische Nutzung der Arbeitszonen einzuholen, welche den Bedarf für die umgezonten Gewerbe-
zonen aus regionaler Sicht bestätigt. Die zentralen Aussagen dieser Stellungnahme sind in den Erläuterungsbericht einzubauen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Das Thema wird zusammen mit ZPP angegangen. Die ZPP wird einen separaten Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung verfassen, worauf im Planungsbericht verwiesen wird.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 2:
Schulhaus Allmend

Der Einzonung von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Erweiterung des Schulhauses Allmend kann eine bedingte Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigung der Einzonung Schulhaus Allmend wird jedoch erst dann wirksam, wenn das Einzonungsverbot für den Kanton Zürich aufgehoben wird.

Der Perimeter der geplanten Einzonung für die Schulanlage Allmend ist derart anzupassen, dass das Gewässer sowie dessen Uferstreifen in der Freihalte- bzw. Reservezone bleiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Dem Antrag, den Gewässerraum samt Uferstreifen einer Freihaltezone zuzuweisen, kann jedoch nicht entsprochen werden, da das Teilareal sonst faktisch über eine Nichtbauzone zugänglich gemacht werden müsste. Die Zuweisung des Uferstreifens in eine Bauzone führt jedoch nicht zu einem Präjudiz, da die gewässerrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Der Gewässerraum ist situationsbezogen im dafür vorgesehenen separaten Verfahren zu bestimmen und grundeigentümerverbindlich zu sichern. Auf der Ebene der Nutzungsplanung fehlt die dafür erforderliche Entscheidungsgrundlage.

Beschluss: Der Antrag wird bei der Gewässerraumfestlegung berücksichtigt.

Antrag 3:
Erholungszone E1 Familiengärten Rain

Auf die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 11599 von der Landwirtschafts- in die Erholungszone ist zu verzichten.

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt weiter das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019. Demnach darf eine Festsetzung erst erfolgen, wenn das Einzonungsverbot wieder aufgehoben ist. Wir empfehlen, die neue Ausscheidung von Erholungszone von der Gesamtrevision der Ortsplanung zu trennen, um keine Verzögerungen für die weiteren Planungsabsichten zu verursachen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass im Gegenzug die Erholungszone Familiengärten im Gebiet Friedrichstall reduziert wird. Das Angebot an Flächen für Familiengärten bleibt somit dank dem Abtausch in der Bilanz ausgeglichen.

Der Gemeinderat wird die Umzonungen trotz Moratorium der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen, zumal diese Flächen bereits im kommunalen Richtplan bezeichnet sind. Die Genehmigung kann nachgelagert an die politische Meinungsbildung erfolgen, wenn das Moratorium aufgehoben ist. Die Erholungszone auf Kat. Nr. 11599 wird neu in der Verlängerung der bestehenden Familiengärten abgegrenzt, womit ein sinnvoller Abschluss zum Landwirtschaftsgebiet sichergestellt wird.

Beschluss: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag 4:

Erholungszone E2 Pferdesport

Sollte die Verbindung der beiden Erholungszone E2 wie vorgesehen umgesetzt werden, ist ein Einbezug der bisher nicht gestaltungsplanpflichtigen Bereiche der Erholungszone E2 in den zu überarbeitenden Gestaltungsplan zu prüfen.

Sollte die Verbindung der beiden Erholungszone E2 wie vorgesehen umgesetzt werden, dürfen in der neu geschaffenen Erholungszone keine Bauten und Anlagen vorgesehen werden, welche zu einer beeinträchtigenden Geländeänderung im Inventarobjekt führen.

Für Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone gilt das Einzonungsverbot des Bundesrats vom 10. April 2019.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen (vgl. auch Erläuterungen zu Antrag 3). Die BZO-Bestimmungen zur Erholungszone E2 werden im Sinne des Antrags ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 5:

Verzicht auf Umzonung der
Alterssiedlung Dollikon in die K3

Bei der Alterssiedlung Dollikon handelt es sich um reines Wohnen und eine Umzonung in die Kernzone erscheint dementsprechend nicht zweckmässig. Wir erachten es aus lärmrechtlicher Sicht als sinnvoller, sie analog zur Alterssiedlung Platte der Zone für öffentliche Bauten zuzuordnen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Einwand des Kantons ist grundsätzlich nachvollziehbar. Mit einer Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten würde jedoch der Nutzungsspielraum für zeitgemässe Nutzungsdurchmischte Konzepte verunmöglicht, wenn die bestehende Alterssiedlung dereinst erneuert werden muss. An der Zuweisung in die Kernzone K3 wird daher festgehalten, zumal an diesem Ort ein ortsbaulicher Bezug zum Ortskern Dollikon geschaffen werden soll.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 6:

Reduktion der Reservezonen

Die vorgesehene Reduktion der Reservezonen unter Berücksichtigung der kommunalen und überkommunalen Naturschutzinventare (Bericht Kap. 16.1) wird grundsätzlich begrüsst.

Auf die Anpassung der Reservezone bzw. Festlegung einer kommunalen Landwirtschaftszone im Gebiet Vorrain soll jedoch verzichtet werden, da die kantonale Schutzverordnung für den Trockenstandort Vorrain/Hohenegg erst in einigen Jahren vorliegen wird. Falls an der Reduktion festgehalten werden soll, muss im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV darauf verwiesen werden, dass mit der nun vorgenommenen Abgrenzung der Reservezone die künftige Abgrenzung des Schutzgebiets nicht vorweggenommen wird.

Das kommunale Schutzgebiet in der Reservezone in der Au auf den Parzellen Kat. Nrn. 8333 und 10051 soll von der Reservezone in eine Freihaltezone oder kommunale Landwirtschaftszone umgezont werden.

Erwägungen der Gemeinde:

An der Reduktion der Reservezonen wird festgehalten. Der Erläuternde Bericht wird im Sinne des Antrags ergänzt. Die Reservezone in der Au wird um das kommunale Schutzobjekt reduziert. Eine rund 0.7 ha grosse Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen. Die Reduktion des Reservegebiets soll nicht dazu führen, dass der langfristige Entwicklungsspielraum der Gemeinde eingeschränkt wird. Im kantonalen Richtplan soll daher das Siedlungsgebiet flächenneutral arrondiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 7:

Neue Bestimmung zum Vogelschutz und zur Lichtverschmutzung

Die BZO sei wie folgt zu ergänzen:

- a. *Art. 54 Kleinbauten und Anbauten:
Verglaste Vorbauten sind vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte von 2012 zu gestalten.*
- b. *Neuer Artikel: Lichtverschmutzung: Die Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen in der "Vollzugshilfe Lichtemissionen" (Entwurf zur Konsultation vom 12. April 2017) des BAFU sind zu berücksichtigen.*

Erwägungen der Gemeinde:

Die Anliegen sind durchaus berechtigt. Der Gemeinderat vermisst jedoch einen Verweis auf eine explizite Rechtsgrundlage im PBG, wonach die Gemeinden befugt sind, entsprechende Bauvorschriften zu erlassen. Das Thema kann jedoch in der gemeindlichen Vollzugshilfe ergänzt werden.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 8:

Kernzonenbestimmungen
(Art. 15 BZO)

In der BZO ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten von rot und grau bezeichneten Gebäuden Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im "Interesse des Gewässerraums" bewilligt werden können.

Erwägungen der Gemeinde

Art. 4 Abs. 4 BZO wird dahingehend ergänzt, dass nicht nur Schutzverfügungen, sondern auch das übergeordnete Recht, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung, vorbehalten bleiben.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 9:

Kernzonenplan Obermeilen

Im Kernzonenplan Obermeilen (im Zonenplan 1:5000 als Obermeilen Unterdorf bezeichnet) zeigt sich aus denkmalpflegerischer Sicht ein Konflikt: Von den drei als überkommunale Schutzobjekte inventarisierten Gebäuden, die zum Ensemble "Ehem. Arzt- und Weinbauernhaus "Rorguet" mit Nebengebäuden" gehören (Vers.-Nrn. 740, 741,7042), ist nur das Weinbauernhaus rot eingefärbt. Der gelb bandagierte Neubaubereich verläuft mitten durch das Ensemble (Vers.-Nr. 742 liegt im Neubaubereich). Der Neubaubereich ist auf das Ensemble "Ehem. Arzt- und Weinbauernhaus "Rorguet" mit Nebengebäuden" abzustimmen.

Die Bestimmungen für rot eingefärbte Gebäude gelten nicht bei kommunalen und kantonalen Schutzobjekten.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst. Unterschutzstellungen bleiben von den allgemeinen BZO-Bestimmungen vorbehalten (vgl. Art. 4 Abs. 4 BZO).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 10:

Kernzonenplan Feldmeilen

Im Kernzonenplan Feldmeilen sind vom Ensemble "Landgut Mariafeld" nicht alle Teile des Ensembles rot eingefärbt. Die Nebenbauten, die die gleiche Vers.-Nr. wie das Haupthaus aufweisen, nämlich Vers.-Nr. 101, sind nicht eingefärbt. Die Bezeichnung der Inventarobjekte und der Disclaimer sind so anzupassen, dass die Bestimmungen für rot eingefärbte Gebäude nicht auf Schutzobjekte zutreffen.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst. Unterschutzstellungen bleiben von den allgemeinen BZO-Bestimmungen vorbehalten (vgl. Art. 4 Abs. 4 BZO).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 11:

Weilerkernzonen

Die BZO der Gemeinde Meilen ist so anzupassen, dass innerhalb der Weilerkernzonen Burg, Toggwil, Untere Aebleten und Grüt kein zusätzliches Wohnbaupotenzial geschaffen werden kann (keine Neubauten). Ergänzend ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie die Bilanz zwischen heutigem Stand und neuer Regelung aussieht.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die verschärfte Praxis des Kantons zu den Kleinsiedlungen zur Kenntnis. Der Gemeindeversammlung wird eine bereinigte Vorlage unterbreitet, mit welcher Neubauten in den Kernzonen Weiler ausgeschlossen werden.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 12:

Kernzonenbestimmungen: Verhältnis zu den Inventaren und Schutzobjekten

Es ist ein Artikel zu ergänzen, der die allgemeine Zielsetzung definiert und festhält, dass der Substanzschutz von inventarisierten Gebäuden durch die kantonale oder kommunale Denkmalpflege gesichert sein sollte. Es wird folgendes Wording vorgeschlagen:

"Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Anliegen ist mit Art. 4 Abs. 4 BZO bereits abgedeckt. Die Bestimmung wird jedoch sinngemäss ergänzt: **Vorbehalten bleiben rechtskräftige und künftige Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich der Gewässerschutzgesetzgebung.**

Der kantonale Textvorschlag kann in die Wegleitung zur BZO integriert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 13:

Sicherstellung des Substanzschutzes in der Kernzone Dorf und der Kernzone Burg

Es ist nachzuweisen, wie trotz des neuen BZO-Artikels der Substanzschutz insbesondere in den Ortsbildern Dorfmeilen und Burg und in den ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A gewährleistet bleibt. Zudem ist das Verhältnis von bisherigem zu neu gewährleitetem Substanzschutz aufzuzeigen.

Erwägungen der Gemeinde:

Wie im Antrag 12 korrekt ausgeführt wird, regeln die Kernzonenvorschriften die Belange des Ortsbildschutzes. Der Objektschutz wird, gestützt auf die kommunalen und überkommunalen Inventare, im Baubewilligungsverfahren geprüft. Diesbezüglich wird auf § 203 ff PBG verwiesen. Die Kernzonenbestimmungen stellen den Substanzschutz nicht in Frage. Die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ist jedoch Gegenstand von Schutzverfügungen. Der Planungsbericht kann diesbezüglich präzisiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 14:

Abweichungen vom Gebäudeprofil in den Kernzonen Weiler

Es wird festgestellt, dass bei den grau bezeichneten Bauten bei Ersatz nicht mehr das bisherige Gebäudeprofil eingehalten werden muss, sondern geringfügige oder grössere Abweichungen möglich sind. Die Lockerung der Vorschriften zu den Umbauten und Ersatzbauten hat neben den möglichen Abweichungen zur bisherigen Bebauungsstruktur auch Auswirkungen auf das mögliche Wohnpotenzial. Dies ist insbesondere für die Weilerkernzonen relevant, in denen gemäss Bundesrat kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen werden darf. Art. 4 BZO ist auf die Vorgaben für Weilerkernzonen abzustimmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend präzisiert (vgl. auch Antrag 11).

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 15:

Grundmasse in den Kernzonen (Art. 6)

Mit der Revision wird die Baumassenziffer in den Kernzonen aufgehoben. Zwar wird die Anzahl Voll- und Dachgeschosse und die Fassadenhöhe definiert, jedoch gibt es keine maximalen Gebäudemasse. Um die Einordnung von ortsüblichen Volumen in die Kernzone sicherzustellen, sind maximale Angaben zur Gebäudebreite und Gebäudelänge festzulegen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Abmessungen des Gebäudebestandes in den jeweiligen Kernzonentypen sind sehr unterschiedlich. Art. 6 BZO wird dahingehend präzisiert, dass die Gebäudelängen und Gebäudebreiten aus dem jeweiligen baulichen Umfeld abzuleiten sind. Auf die Vorgabe eines generellen Masses wird im Interesse von ortsbaulich überzeugenden Lösungen verzichtet, da ein solches Mass entweder zu gross oder zu klein sein kann.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 16:

Lockerung des Gewerbeanteils in den
Kernzonen Weiler

Die schraffierten Baubereiche oder Gebäudeteile, in denen bislang nur gewerbliche Nutzung zulässig war, werden im revidierten Kernzonenplan neu mit einem G versehen und gemäss Art. 10 der Vorschriften festgelegt, dass in den betroffenen Gebäuden oder Gebäudeteilen mindestens die den Strassen und Plätzen zugewandten Räume in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen gewerblich zu nutzen sind. Daraus erfolgt, dass der Mindestgewerbeanteil reduziert und ein höherer Wohnanteil möglich wird. Dies ist gemäss den Erwägungen zu den Weilerkernzonen bei den Kernzonenplänen ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht zulässig. Art. 10 ist auf die Vorgaben für Weilerkernzonen abzustimmen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die heutige Regelung erschwert Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung der bestehenden Ökonomiegebäude. Daher wird die Regelung dahingehend angepasst, dass zumindest ein massgeblicher Teil der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen ist. Die Nutzung des übrigen Gebäudeteils soll unter Wahrung der Identität der jeweiligen Weiler flexibilisiert werden.

Neubauten werden im Sinne der kantonalen Vorprüfung in den Weilern ausgeschlossen. Im Gegenzug soll die Umnutzung der ehemaligen Ökonomiegebäude erleichtert werden. An die Gestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt, was in den Bestimmungen präzisiert wird.

Beschluss: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag 17:

Dächer (Art. 13 BZO)

Gemäss Art. 13 b) Abs. 2 sind Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig. Für schützenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ist der Erhalt der Dachlandschaft von wesentlicher Bedeutung. Daher sind insbesondere in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg keine Dacheinschnitte zuzulassen. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg zu unterbinden.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 18:

Solaranlagen (Art. 14c BZO)

Gemäss Art. 14 c) Abs. 5 sind nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenenergieanlagen nicht zulässig. Auch wenn diese Vorschrift im Sinne des Ortsbildschutzes ist, ist sie aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (Art. 18a RPG) nicht mehr rechtmässig.

Erwägungen der Gemeinde:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 19:
Strassenabstand

Wir empfehlen, eine entsprechende Bestimmung für den Strassenabstand von Neubauten sowohl für Hauptgebäude als auch für Klein- und Anbauten vorzusehen. Die Regelung wäre unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung zu formulieren. Fehlt eine Regelung richtet sich der Strassenabstand nach § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG und beträgt 6 m.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies ist mit Art. 55 Abs. 4 bereits abgedeckt.

Beschluss: Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Antrag 20:
Strassenabstand

In Art. 2 Abs. 1 der BZO sind die Quartiererhaltungszonen aufzunehmen.

Erwägungen der Gemeinde:
Dies wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 21:
Quartiererhaltungszone Auf der Hürnen

Zur Gewährleistung der einheitlichen und prägenden Bebauungsstruktur bei der Wohnsiedlung "Auf der Hürnen", welche im ISOS sogar mit einem Erhaltungsziel A (Substanzschutz) deklariert ist, ist die Anwendung von Art. 21 Abs. b) bei der Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" nicht zuzulassen. Die Satteldächer sollen bei der Quartiererhaltungszone "Auf der Hürnen" nicht durch Flachdächer ersetzt werden dürfen. Art. 21 Abs. b) ist entsprechend anzupassen.

Erwägungen der Gemeinde:
Die BZO wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 22:
Friedhof

Das ISOS beurteilt den Friedhof als eine zu erhaltende Freifläche im nationalen Ortsbild. Es stellt sich daher die Frage, ob der Friedhof umgezont werden sollte oder für ihn spezifische Vorschriften festzulegen sind. Die Zone und die Vorschriften sind für den Friedhof im Sinne des ISOS zu überprüfen.

Erwägungen der Gemeinde:
Für eine Umzonung besteht kein Anlass. Das Schutzziel wird mit der Zone für öffentliche Bauten nicht in Frage gestellt.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 23:
Uferbereich

Die ergänzenden Vorschriften in der BZO sind zum jetzigen Zeitpunkt noch verfrüht, da zuerst die Konkretisierungen des § 67a PBG im regionalen Richtplan folgen müssen, um anschliessend diese in die Nutzungsplanung umzusetzen. Art. 48 der Vorschriften ist zu streichen, da er sich derzeit noch nicht auf seine Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit prüfen lässt.

Erwägungen der Gemeinde:

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 48 BZO umgesetzt werden. In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 29 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20m (bisher 25m). Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute (Art. 21 BZO).

Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird die Gemeinde Meilen überprüfen, ob Art. 48 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss. In diesem Sinne bleibt die Umsetzung von § 67a PBG vorbehalten.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 24:
Parkierung

Wir begrüssen die Verwendung der angepassten Grundlagen. Wir empfehlen jedoch, auch die maximal zulässige Anzahl Parkplätze festzuhalten. Es soll verhindert werden, dass stark verkehrserzeugende Nutzungen ohne Einschränkungen geplant werden können.

Wir empfehlen, nicht nur die minimal erforderlichen, sondern auch die maximal zulässigen Parkplätze festzulegen. Eine Abweichung (mit entsprechender Begründung) könnte beispielsweise explizit im Art. 63, besondere Fälle, aufgenommen werden.

Wir empfehlen, Abstellplätze für Motorräder im Umfang von 10 % der minimal erforderlichen Parkplätze für Personenwagen nachzuweisen.

Es wird empfohlen, in der Kernzone K3 (insbesondere im Ortsbild Dorfmeilen) keine Parkplätze zuzulassen, um die Aussenraumqualität zu erhöhen.

Nachdem die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sehr detailliert geregelt wird, empfehlen wir eine ähnlich detaillierte Regelung für die Veloabstellplätze. Es steht der Gemeinde wiederum frei, von der in die Vernehmlassung gegebenen Fassung Gebrauch zu machen. Zudem stehen VSS-Normen und Merkblätter der Koordinationsstelle Veloverkehr zur Verfügung.

Erwägungen der Gemeinde:

Die neuen BZO-Bestimmungen zur Parkierung geben der Gemeinde Meilen einen guten Spielraum, situationsgerechte Parkierungslösungen zu bewilligen. Eine Verschärfung der Bestimmungen wird politisch nicht als tragfähig beurteilt.

Hingegen wird im Sinne des Antrags in der BZO der Spielraum eingeräumt, dass im Perimeter der schutzwürdigen Ortbilder von überkommunalen Bedeutung (Kirchgasse und Burg) auf die Erstellung von Parkplätzen verzichtet werden kann. Artikel 63 BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Antrag 25:

Anforderungen im Rahmen der Sonderbauvorschriften in Zentrumszonen

In Art. 74 werden die Anforderungen innerhalb der Zentrumszone festgehalten. Auch wenn Art. 74 e) im Sinne des Ortsbildschutzes ist, ist er nicht rechtmässig. Art. 74 Abs. e) ist zu streichen.

Erwägungen der Gemeinde:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass diese Vorgabe im Rahmen der Sonderbauvorschriften nicht zulässig sein soll, zumal die Sonderbauvorschriften keine Pflicht bewirken, nach ihnen zu bauen und gemäss § 80 PBG eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sicherzustellen ist.

Auch aufgrund des Eintrags im ISOS (Erhaltungsziele A) und gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG sollen bei Grundstücken, die an die Kernzone Kirchgasse grenzen, die Anliegen des Ortsbildschutzes beachtet werden.

Beschluss: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag 26:

Einfriedungen und Stützmauern (§ 78 PBG)

Art. 78 wird begrüsst. Die Lockerung, dass höhere Mauern durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen sind, ist jedoch zur Gewährleistung der Ziele des Ortsbildschutzes in den Kernzonen Dorfmeilen und Burg zu unterbinden. Art. 78, 2. Satz ist bei den Kernzonen Dorfmeilen und Burg nicht zuzulassen.

Erwägungen der Gemeinde:

In der Kernzone gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen, was in Art. 78 BZO ergänzt wird.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 27:

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsentwicklung, Stichwort Abstimmung Siedlung und Verkehr, sollen in einem eigenen Kapitel im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV nachgewiesen werden.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 28:

Interessenabwägung ISOS

Der Ortskern von Meilen sowie der Weiler Burg sind als schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Um das ISOS als berücksichtigt beurteilen zu können, ist eine umfassendere Interessenabwägung im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Dort, wo Konflikte bestehen – nach einer ersten Überprüfung ist dies insbesondere bei den Gebieten 3 und 5 und der Baugruppe 0.1 beim Ortsbild Meilen der Fall – sind den Interessen des ISOS anderweitige öffentliche Interessen gegenüberzustellen (wie zum Beispiel der Verdichtung nach innen oder den Zielen im Handlungsraum urbane Wohnlandschaften). Dabei ist abzuwägen und zu begründen, welchen Interessen ein höheres Gewicht zu geben ist.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 29:

Interessenabwägung KOB

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird in einzelnen Abschnitten auf die Abstimmung der Kernzonenpläne Dorf und Burg hingewiesen. Zum Beispiel werden ISOS und KOB in Kapitel 4.2 auf S. 22 mit dem Satz erwähnt, dass die Kernzonenpläne Dorf und Burg auf die Festlegungen im KOB und ISOS abgestimmt seien. Eine nachvollziehbare und umfassende Auseinandersetzung und Interessenabwägung wird in diesem Zusammenhang noch vermisst. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist dahingehend zu ergänzen, dass das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung im Kapitel "Kantonale Planungsinstrumente" mit seinen Hauptinhalten für die Ortsbilder Dorfmeilen und Burg erwähnt und berichtet wird, wie dem kantonalen Ortsbildinventar im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung getragen wird. Es wird zudem empfohlen, auf die laufende Aktualisierung des kantonalen Ortsbildinventars hinzuweisen und zu erwähnen, dass die Revision die geplanten Änderungen bereits umsetzt. Die Festsetzung der Aktualisierung und Revision des kantonalen Ortsbildinventars soll bis Ende 2019 erfolgt sein.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Vorprüfungsbericht wurde das KOB berücksichtigt. Der Planungsbericht kann jedoch entsprechend dem Antrag präzisiert werden.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 30:

Sonderbauvorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

In Art. 66 d) der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist zu ergänzen, dass der Gestaltungsplan auch die Lärmproblematik, die durch Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone entsteht, zu regeln hat.

Erwägungen der Gemeinde:

Gemäss Art. 66 lit. c) BZO sind für neue Wohnnutzungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Der Antrag ist somit bereits berücksichtigt. In den Erläuterungen zur BZO wird auf die Lärmproblematik bei Wohnnutzungen in der Industrie- und Gewerbezone verwiesen.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 31:

Bodenschutz

Sollten die Umzonungen Neue Erholungszone E1 für Familiengärten Rainstrasse und Erweiterung E2 Pferdesport Pfannenstil weiter in Betracht gezogen werden, so ist als Grundlage für die Vorprüfung bezüglich Bodenschutz hinreichend Bericht zu erstatten. Bei allfälligen Interessenabwägungen ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde.

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 32:

Waldabstandslinien

Im Quartiererhaltungsplan "Auf der Hürnen" steht geschrieben: "Waldabstandslinie anpassen". Es ist jedoch nirgends erwähnt, in welchem Verfahren dies geschieht.

In den Kernzonenplänen sind die Waldflächen und die übrige Bestockung mit der gleichen Signatur dargestellt (Beispiel Kernzonenplan Feldmeilen). Dies ist verwirrend, indem Waldabstandslinien so teilweise durch "Waldsignatur" führen.

Im Erläuternden Bericht ist festzuhalten, dass die Anpassung der Waldabstandslinie "Auf der Hürnen" in einem späteren Verfahren erfolgt. Wald und übrige Bestockung sind in verschiedenen Signaturen darzustellen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Revision der Waldabstandslinie wird der Gemeindeversammlung mit dieser Revisionsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt, was im Planungsbericht präzisiert wird. Die Plandarstellungen werden bereinigt.

Beschluss: Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 33:

Siedlungsentwässerung

Die Gemeinde Meilen wird eingeladen, innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nötig ist. Das AWEL (Abt. Gewässerschutz, Sektion Siedlungsentwässerung) ist über die Beurteilung zu informieren (se@bd.zh.ch).

Erwägungen der Gemeinde:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Einladung wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 34:
Störfallvorsorge

Unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen ist das zukünftige Personenaufkommen im Konsultationsbereich der Midor AG abzuschätzen und in Zusammenarbeit mit der Midor AG eine Ermittlung der Störfallrisiken vorzunehmen. Basierend auf der Risikoermittlung sind für das Planungsvorhaben verhältnismässige Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren. Sind solche erforderlich, sind diese für die betroffenen Zonen und Sonderbauvorschriften stufengerecht festzusetzen. Im Planungsbericht sind die Aspekte der Störfallvorsorge zu beschreiben.

Erwägungen der Gemeinde:

Das Thema Störfallrisiko wird im Planungsbericht stufengerecht ergänzt. Massnahmen zur Risikominimierung werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zusammen mit der Midor nachgelagert an die Revision der BZO geprüft.

Beschluss: Die Einladung wird zur Kenntnis genommen.

4.3 Kantonale Anträge gemäss dem zweiten Vorprüfungsbericht

Genehmigungsfähig

Die aufgrund der ersten Vorprüfung und dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens bereinigte Revisionsvorlage wurde dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2020 wurde festgestellt, dass die Anträge aus der ersten Vorprüfung umfassend behandelt und in grössten Teilen umgesetzt wurden. Unter Beachtung der folgenden Punkte wurde die Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht gestellt:

- Art. 50 Abs. 5 nBZO
Die qualitativen Anforderungen an die Flachdachbegrünung (ökologisch wertvolle Begrünung) seien dahingehend anzupassen, dass keine übermässige Einschränkung für die Grundeigentümer entstehe.
Hinweis: Die Gemeinde wird diesen Sachverhalt neu in den Ausführungsrichtlinien regeln.
- Aufgrund der Anpassungen an den Gewerbezone habe die ZPP eine Stellungnahme hinsichtlich dem Thema Arbeitszonenbewirtschaftung abzugeben.
Hinweis: Die Stellungnahme wird bis zum Genehmigungsverfahren vorliegen.
- Die Grünflächenziffer dürfe nicht abweichend von der Definition im PBG in der BZO geregelt werden.
Hinweis: Dieser Vorbehalt wurde nachträglich zur Vorprüfung eingebracht. Art. 76 nBZO wurde in der Folge geändert an das übergeordnete Recht angepasst.

ANHANG

A1 Liste der Anträge

Zusammenfassung Einwendungen / Änderungsanträge

Öffentliche Auflage: 7. Juni bis 6. August 2019

Publikation: 7. Juni 2019

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

A Kernzonen

A1 Kernzonenplan Burg

11	16.07.19	Die Signatur "bestehender rechtskräftiger Gestaltungsplan" ist auch im Zonenplan aufzunehmen, wie im Kernzonenplan Burg. Die gleiche Differenz besteht auch in anderen Gebieten.	Burg	5190
21	26.07.19	Der Garten ist statt "wichtiger Freiraum" dem "Gartenbereich" zuzuweisen.	Burg	5231
48	05.08.19	Die Sennhütte an der Burgstrasse ist als rotes Gebäude im Kernzonenplan aufzunehmen.	Burg	5047, 5171
52.1	05.08.19	Freiflächen um die bestehenden Gebäude weiss lassen für freiere Nutzungsmöglichkeiten.	Burg	10880, 10881
52.2	05.08.19	Kleines Gebäude (Waschhaus) gleich belassen wie auf altem Zonenplan, jetzt grau markiert.	Burg	10880, 10881
52.3	05.08.19	Ehemaliger Baubereich im bestehenden Zonenplan bei grosser Scheune (alt gelb markiert) neu nun grau markiert. a. Neu als «wichtige Freiräume» markieren. b. Ist ausgeprägter Platz und Strassenraum «Zufahrt Scheune»	Burg	10880, 10881
53.1	05.08.19	Bewilligter Anbau Garage grau markieren und die richtigen Masse übernehmen.	Burg	10195, 12325
53.2	05.08.19	Platz vor Garage wie Strasse als ausgeprägter Platz- und Strassenraum markieren.	Burg	10195, 12325
53.3	05.08.19	Hinterer Bereich kein Freiraum, weiss lassen.	Burg	10195, 12325
53.4	05.08.19	Scheunen: Keine Beschränkung auf G / Nutzung ganzer Scheunen für Wohnen oder Gewerbe.	Burg	10195, 12325
53.5	05.08.19	Südliche Scheune kein Freiraum, da einzige Möglichkeit für künftigen Abstellplatz.	Burg	10195, 12325
53.6	05.08.19	Brunnenplatz der Wasserversorgung Burg (mündlich an der Sitzung besprochen) ist ein bestehender Platz und sollte als ausgeprägter Platz und Strassenraum bezeichnet werden.	Burg	10195, 12325

A2 Kernzonenplan Dollikon

8	16.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
9	16.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
10	17.07.19	Umzonung G5 in K3.	Obermeilen	11645
14	22.07.19	Rückzonung in Kernzone 3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
19	24.07.19	Rückzonung des Grundstücks Im Dörfli in die Kernzone K3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
20	24.07.19	Rückzonung des Grundstücks Im Dörfli in die Kernzone K3.	Obermeilen, Im Dörfli	11645
26	29.07.19	Rückzonung des Grundstücks in die WG 2.8.	Obermeilen	7702
70	06.08.19	Das Grundstück Kat. Nr. 7702 ist wieder in die Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil zurückzuzonen.	Obermeilen	7702
38	02.08.19	Das Grundstück Seestrasse 997 ist wie bisher in der Wohnzone WG2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone K3 ist abzusehen.	Obermeilen	8277
41	02.08.19	Das Grundstück Im Dörfli 2 ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in die Kernzone K3 ist abzusehen.	Obermeilen	7187
59.1	05.08.19	Das Grundstück Seestrasse 987, Kataster-Nummer 2666, ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone KB ist abzusehen.	Obermeilen	2666
59.2	05.08.19	Das Grundstück Seestrasse 995, Kataster-Nummer 2668, ist wie bisher in der Wohnzone WG 2.8 zu belassen und von der Einteilung in Kernzone KB ist abzusehen.	Obermeilen	2668
59.3	05.08.19	Von einer Einteilung des südwestlichen Teils des Grundstücks Seestrasse 987, Kataster-Nummer 2666, in die neue Kategorie «wichtige Freiräume» ist abzusehen.	Obermeilen	2666
59.4	05.08.19	Von einer Einteilung des südwestlichen Teils des Grundstücks Seestrasse 995, Kataster-Nummer 2668, in die neue Kategorie «wichtige Freiräume» ist abzusehen.	Obermeilen	2668

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	-----------------------	----------

A3 Weilerkernzone Aebleten

5	09.07.19	Grundstück von Landwirtschaftszone in Kernzone umzonen.	Obermeilen	10728
6	10.07.19	Grundstück von Landwirtschaftszone in Kernzone umzonen.	Obermeilen	10728
56.1	05.08.19	Es sei von der Festsetzung «wichtige Freiräume» auf den Parzellen 10727 und 12015 im Kernzonenplan untere Aebleten abzusehen, analog der dazwischen liegenden Parzelle 12014. Eventualantrag 1: Es sind auf der Parzelle 12014 «wichtige Freiräume» festzulegen. Eventualantrag 2: Es ist Entwurf Art. 12 Abs. 5 nBZO «wichtige Freiräume» zu streichen.	Obermeilen, Aebleten	10727, 12014 und 12015
56.2	05.08.19	Die viel zu eng um den Weiler untere Aebleten gezogene Kernzongrenze sei sinnvoll zu erweitern.	Obermeilen, Aebleten	

A4 Kernzone Dorf

36	02.08.19	Vergleiche Begehren Nr. 63.	Meilen Dorf	6787
63.1	05.08.19	Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 6787 der Kernzone K3 zuzuordnen.	Meilen Dorf	6787
63.2	05.08.19	Es seien an den nördlichen, westlichen und südlichen Fassaden der Gebäude Hüniweg 12 / 12a Fassadenerhaltungslinien gemäss Beilage 2 festzusetzen.	Meilen Dorf	6787
29	30.07.19	Anregung (kein Antrag): "Im Sinne einer Anregung können wir uns vorstellen, dass das ganze Grundstück der Z4.5 zugewiesen wird".	Meilen	10741
32.1	30.07.19	Sämtliche Gebäude entlang der Uferlinie von Kat. Nm. 3487, 10466, 9547, 10469 und 10470, nämlich die Gebäude Nm. 541, 545, 2613, 1484, 550, und 581 seien gemäss Art. 4 „Umbauten und Kernzone“ rot zu bezeichnen.	Meilen	3487, 9547, 10466, 10469, 10470
32.2	30.07.19	Die durch Schraffierung in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume seien auf der Kataster Nr. 10466 bis zur Uferlinie und bis unmittelbar ans bestehende Gebäude Nr. 545 zu führen.	Meilen	10466

A5 Kernzonenbestimmungen

59.5	05.08.19	Die Bestimmung von Artikel 13 b) Absatz 3 der heute gültigen Bau- und Zonenordnung ist für die neuen Kernzonentypen K2 und K3 zu übernehmen, die Streichung der Bestimmung ist rückgängig zu machen, sodass für beide neuen Kernzonentypen im zweiten Dachgeschoss Dachaufbauten, einzelne kleinere Belichtungselemente sowie Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m2 zulässig sind.	Bauordnung generell	
56.3	05.08.19	Die bisherige Regelung betreffend Dächer sei für den Weiler Aebleten beizubehalten: «Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m2 (im Licht) zulässig.» Eventualantrag 3.1: Es ist die vorgenannte bisherige Regelung von alt KB und KBS für alle Kernzonen aufzunehmen (Feldmeilen Seestrasse, Feldmeilen Bodenacher, Dorfmeilen Kirchgass, Obermeilen, Seidengasse, Obermeilen Unterdorf, Obermeilen Dollikerstrasse, Obermeilen Dollikon, Obermeilen Aebleten, Obermeilen Grüt, Bergmeilen Burg, Bergmeilen Toggwil).	generell	
80.2	07.08.19	Art. 2 Die Kernzonen seien geschossunabhängig zu bezeichnen, z. B. wie heute mit "A" und "B" oder aber auch mit Ziffern wie z. B. "1", "2". Alle sich daraus ergebenden Dokumente und Pläne seien entsprechend anzupassen.	Bauordnung generell	
80.2	07.08.19	Antrag 3 Art. 4/5 Es sei in den Art. 4 und/oder 5 oder in einer Begriffsdefinition zu umschreiben, wann es sich um einen Um-, einen Ersatz- oder Neubau handelt.	Bauordnung generell	
80.3	07.08.19	Art. 4 sei neu wie folgt zu formulieren: Titel: Generelle Gestaltungsrichtlinien 1 Für die Beurteilung von Um- und Ersatzbauten an bestehenden Gebäuden sowie Neubauten sind die ortsbauliche Eingliederung (Stellung, Volumetrie, Hofbildung, Strassenfluchten), die Gestaltung der Bauten und Anlagen (Fassadengliederung und -öffnungen, Kubatur, Dachform, Dachaufbauten, Materialien und Farben) sowie deren Umgebung (Vorplätze, Gärten, Zäune und Mauern, Parkierung) massgebend. 3 Die themenspezifischen Vollzugsrichtlinien des Gemeinderats sind für die Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung massgebend. 4 Die örtliche Baubehörde kann bei Neu-, Ersatz-, An- oder Umbauten Einschränkungen verfügen, wenn schutzwürdige nachbarliche Interessen dies nötig machen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
80.4	07.08.19	(Art. 4a) Titel: Kernzone A (KA) Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen müssen besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl. (Art. 4b) Titel: Kernzone B (KB) Bauten, Anlagen und deren Umschwung sowie Ausstattungen und Ausrüstungen sind ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten. Dies gilt auch für die Farb- und Materialwahl. (Art. 4c) Titel: Ersatz-, An- und Umbauten Ersatz-, An- und Umbauten sind innerhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen den Anforderungen von Art. 5 (Version Einsprecher) Abs. 2 entsprechen. Bei Ersatzbauten gilt auch Art. 5 Abs. 3.	Bauordnung generell	
80.5	07.08.19	Art. 5 Sei neu wie folgt zu formulieren; Titel. Neubauten 1 Neubauten sind in Gebieten, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen, zulässig. 2 Alle Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Kubatur und hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in die bauliche Umgebung einzufügen. Die zulässige Kubatur aller Bauten und Anlagen ergibt sich aus der Gesamthöhe oder der Geschoszahl der baulichen Umgebung. Abweichungen können bewilligt oder verlangt werden, wenn ein gewünschter ortsbaulicher und architektonischer Akzent ausgewiesen ist oder das Ortsbild dies erfordert.	Bauordnung generell	
80.6	07.08.19	3 Ein architektonischer Akzent ist dann nachgewiesen, wenn a) dies bei An- oder Umbauten das örtliche Baukollegium bestätigt oder b) dies bei Neu- oder Ersatzbauten als Resultat eines Varianzverfahrens hervorgeht. Ist ein Mitglied des Baukollegiums Teil des Beurteilungsgremiums in einem Varianzverfahren, muss das obsiegende Projekt nicht mehr vom Baukollegium beurteilt werden. 4 Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche bzw. der Gebäudegrundrisse erstellt werden.	Bauordnung generell	
80.7	07.08.19	Art. 6 Abs. 1 Dieser Absatz sei ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei auf die Festsetzung von Geschoszahl (auch) in der Kernzone zu verzichten und die Höhe der möglichen Bauten verbal zu umschreiben (siehe Antrag 4, Art. 5 Abs. 2) . Art. 6 Abs. 2 wird ersetzt durch neuen Art. 12.	Bauordnung generell	
80.8	07.08.19	Art. 7/9 seien ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
80.9	07.08.19	Art. 12 sei neu wie folgt zu formulieren: Titel: Abstände/Bäume/Umgebung 1 Bauen bis an die Weg- oder Strassengrenze ist unter den Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 2 (Version Einsprecher) zulässig. 2 Bauten unter dem Boden dürfen bis an die Weg- oder Strassengrenze erstellt werden, wenn sie den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen nachweislich nicht behindern. 3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. 4 Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenfluchten sind bei Neu- oder Ersatzbauten zu beachten. 5 Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren. Gleiches gilt für die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw.	Bauordnung generell	
80.10	07.08.19	Art. 13/14/15 seien ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
83.7	08.08.19	Es sei Art. 15 nBZO ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	
83.8	08.08.19	Es sei Art. 10 Abs. 3 nBZO über die gewerbliche Nutzung anrechenbare Parkplätze in den Kernzonen Burg und Toggwil ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

B Quartiererhaltungszonen

B1 QEZ Bahnhofstrasse

58	05.08.19	Der nordseitigen Bauperimeter sei um 2.00 m zu vergrössern und so ein gewisser Ausgleich zu schaffen. Dies würde eine Fassadenlänge parallel zur Bahnhofstrasse von 12.80 m (plus 2.00 m) ermöglichen.	Meilen Dorf	7682
----	----------	--	-------------	------

B2 QEZ Auf der Hümen

13.1	18.07.19	Es sei auf die Festsetzung des detaillierten Quartiererhaltungszonenplans „Auf der Hümen“ mit zugehörigen Vorschriften gemäss Art. 17 - 23 des Entwurfs zur Bauordnung zu verzichten.	Meilen, Auf der Hümen	8180, 8967
13.2	18.07.19	Es sei für die Quartiererhaltungszone „Auf der Hümen“ mit dem unveränderten Zweck gemäss Art. 16 des Entwurfs zur Bauordnung, nämlich „die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung“ zu regeln, eine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans einzuführen.	Meilen, Auf der Hümen	8180, 8967
13.3	18.07.19	Es sei die Revision der Waldabstandslinie auf Kat.-Nr. 8967 auszusetzen und die Waldabstandslinie sei später koordiniert mit dem Erlass des Gestaltungsplans gemäss Antrag 2 in Revision zu ziehen.	Meilen, Auf der Hümen	8967

B3 QEZ Bestimmungen

80.10	07.08.19	Art. 16 bis 23 seien ersatzlos zu streichen und die im vorliegenden Entwurf den Quartiererhaltungszonen zugewiesenen Gebiete der Kernzone A oder B (Version Einsprecher) zuzuweisen.	Bauordnung generell	
-------	----------	--	------------------------	--

C Zentrumszonen

24.1	29.07.19	zu Abschnitt IV. Sonderbauvorschriften Bst. C Zentrumszone Art. 73 BZO ist i.V.m. Art. 25 Abs. 2 lit. b) dahingehend anzupassen, dass analog der Sonderbauvorschriften in den Wohn- und Mischzonen Art. 69 lit. b) das Attikageschoss auch durch ein Vollgeschoss ersetzt werden kann; eventualiter auch nur bezogen auf die Zentrumsgebiete nördlich der Bahnlinie.	Meilen	10390
24.2	29.07.19	zu Art. 25 lit. d) BZO Die Fassadenhöhe in der Zentrumszone Z 4.5 ist von 15.5 m auf 16.5 m anzuheben; eventualiter nur für die Zentrumszone nördlich der Bahnlinie.	Meilen	10390
24.3	29.07.19	zu Abschnitt IV. Sonderbauvorschriften Bst. C Zentrumszone Art. 74 lit. c) BZO ist mit "grundsätzlich" zu ergänzen, damit ein Ermessensspielraum besteht. Eine absolute Formulierung kann zu unverhältnismässigen Schwierigkeiten in der Anwendung dieser BZO-Vorschrift führen.	Meilen	10390
24.4	29.07.19	Belassen des Grundstücks Nr. 10390 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	Meilen	10390
17	23.07.19	Vgl. Präzisiertes Begehren Nr. 71	Meilen	10394
71	06.08.19	Präzisierung von Begehren Nr. 17: Antrag: Die heutige Zentrumszone 3.2 (Gleisareal), die der Z 4.5 zugewiesen wurde, ist der Wohnzone W 2.4 mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m zuzuweisen. Eventualantrag: Die Fassadenhöhe sei auf 10.5 m zu beschränken.	Meilen Dorf	10394

D Wohnzonen und Mischzonen

D1 Gebiet Weid

1	31.05.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
2	20.06.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
3	26.06.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
12	08.07.19	Weid in Obermeilen in Erholungszone umzonen.	Obermeilen	10018
15	22.07.19	Grundstück Weid in Erholungszone umzonen.	Obermeilen	10018
25	29.07.19	Die Weid in Obermeilen ist in die Erholungszone umzuzonen.	Obermeilen	10018
28	30.07.19	Die Grundstücke der Weid in Obermeilen sind in Erholungszone umzuzonen.	Feldmeilen	10018, 10019, 9928
44	02.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
49	05.08.19	Grundstück Weid soll in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018
51	05.08.19	Grundstück Weid soll in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018
67	06.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
81	07.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	10018, 10019, 9928
16.1	23.07.19	Grundstück Weid in Erholungszone für Familiengärten umzonen.	Obermeilen	10018
50	05.08.19	Grundstücke Weid sollen in die Wohnzone W 1.8 umgezont werden.	Obermeilen	10018 und 10019
16.2	23.07.19	Grundstück Äusserer Rain in das Rebinventar gemäss § 203 PBG.	Obermeilen	11629
66.1	06.08.19	In Mischzonen, welche sich inzwischen zu reinen Wohngebieten entwickelt und sich lediglich vereinzelt Gewerbebetriebe erhalten haben, sind daher in reine Wohnzonen umzuwandeln oder zumindest in solche, welche nur nicht störende Betriebe zugelassen sind. Es ist daher mehr als nur folgerichtig, das Gebiet „Weid“ (unterhalb der Lütisämetstrasse und ein kleiner Teil links der Weidstrasse) in eine reine Wohnzone umzuwandeln.	Bauordnung generell und Obermeilen	
64.1	05.08.19	Die WG-Zone oberhalb und unterhalb eingangs der Lütisämetstrasse soll durch eine reine W-Zone ersetzt werden.	Obermeilen	
64.2	05.08.19	Die WG 2.2-Zone steht quer in der Landschaft und soll durch eine W 1.8-Zone ersetzt werden.		
66.2	06.08.19	Das gesamte Gebiet „Weid“ sei gleich wie seine unmittelbare Umgebung zu behandeln und als am „Hang liegend“ zu bezeichnen, mit einer max. Gebäudelänge von 30 m.	Obermeilen	
66.3	06.08.19	Das Quartier Weid/Lütisämet /Weidächer/Grueb sei einheitlich der Zone W 1.8 zuzuweisen. Zusätzliche Bemerkung: In WG keine Grünflächenziffer.	Obermeilen	
66.4	06.08.19	Der Innere Dollikerbach sei vollständig einer Schutzzone (Freihaltezone) zuzuweisen.	Obermeilen	

D2 Feldmeilen

30	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
31	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
34	30.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
35	31.07.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
39	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
40	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
42	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
43	02.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
55	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
61	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
62	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
65	05.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 (Wohnzone) umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
74	06.08.19	Es sei die Zone WG 2.4 mit Nummer 4.6 im Bereich des Feldgüetiwegs in Feldmeilen (zwischen dem Bahngleis, der General-Wille-Strasse und der Vorderfeldstrasse) von der Zone WG 2.4 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) in die Wohnzone W 2.4 umzuzonen.	Feldmeilen	Quartier Feldgüetli West
57.1	05.08.19	Für das Gebiet unterer Feldgüetiweg (4.6) ist die Festlegung Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 mit der entsprechenden Bau- und Zonenordnung (BZO) beizubehalten. Fassadenhöhe: 11.4 m plus 3.30 m = 14.7 m (Attikageschosse)	Feldmeilen	
83.1	08.08.19	Es sei die bestehende WG2.4 im Gebiet Nr. "4.7 (Feldmeilen, General-Wille-Strasse)" im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W2.4 (d.h. ohne Gewerbeanteil) umzuzonen.	Feldmeilen	
79.1	07.08.19	Es sei die beantragte Neufestlegung (im blauen Rand) in den Parzellen 9391, 9392 und 9393 beim Landgut Horn in der bisherigen Zone WG 1.4 zu belassen und nicht der W 1.4 zuzuweisen.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820
79.4	07.08.19	4. Es sei das weitere Vorgehen vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Händen der Gemeindeversammlung mit der Grundeigentümerin zu besprechen.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
D3 BZO				
33	30.07.19	Für die Wohnzonen W1.0, W1.4 und W1.8 (sensible Hanglagen) sind die Bestimmungen so zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Dachflächen der obersten Geschosse nicht als Terrasse genutzt werden dürfen.	generell	ganzes Gemeindegebiet
79.3	07.08.19	3. Es sei der Gewerbeanteil, lastend aktuell im Bestand auf der Stockwerkeigentumseinheit im EG (Seite Ost) an der General-Wille-Strasse 309, 8706 Feldmeilen, in der totalrevidierten BZO in baurechtlich geeigneter Art und Weise aufzuheben, sodass im Erdgeschoss der Stockwerkeigentumseinheit links mit geeigneten (einfachen) baulichen Massnahmen eine übliche Wohnnutzung im Stockwerkeigentum ermöglicht werden kann. Eventualiter sei die bestehende WG2.4 im exakt gleichen Gebiet wie im geltenden Zonenplan neu in eine Zone W2.4 (ohne Gewerbeanteil) umzuzonen. Begehrensteller wünscht Gespräch.	Meilen, Horn	9393, 9391, 9392, 9685, 10820
80.10	07.08.19	Art. 2/29 Die Baumassenziffer der Wohnzonen seien mit Ausnahme der W1.0 angemessen zu erhöhen (z. B. W1.6 und W2.0 usw.).	Bauordnung generell	

E Industrie- und Gewerbebezonen

E1 Bauordnungsbestimmungen

22	26.07.19	Es sei der nachfolgende Satz, nämlich „In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte nicht erlaubt in Art. 36 Abs. 4 des aktuellen Entwurfs der Bau- und Zonenordnung Meilen zu streichen und durch den nachfolgenden Satz zu ersetzen: „In dieser Zone «Rotholz (G5)» sind Verkaufsgeschäfte ohne Beschränkung zulässig.“	Obermeilen Rotholz	11344
23	26.07.19	Art. 36 Abs. 4 Satz 2 BauO sei ersatzlos zu streichen.	Obermeilen, Rotholz	Gewerbegebiet Rotholz
46	05.08.19	Ich beantrage, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängenbeschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
60	05.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
68	06.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
73	06.08.19	Ich beantrage, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	
84	08.08.19	Wir beantragen, dass im Artikel 34 für die Gewerbezone G 5.0 (Alte Landstrasse) die gleiche Gesamtlängen-Beschränkung aufgenommen wird, wie für Wohnzonen gemäss Art. 29 (30 m). Auch der fiktive Neigungswinkel für Attikageschosse von 45 Grad soll für G 5.0 gelten.	Obermeilen	

F Erholungszonen und Freihaltezonen

F1 Familiengärten

4	01.07.19	1. Grundstücke nördlich Stocklenweg sollen in die Zone E1 umgezont werden.	Obermeilen	8333
47.1	05.08.19	Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 10926 (Friedrichstall; etwa 6'905m2) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte ist in der Erholungszone E1 zu belassen.	Meilen	10926, 11336
47.2	05.08.19	Ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 11336 (Toggwilerstrasse/ Burgstrasse; etwa 4'046m2) gemäss dem gelben Ausschnitt der beiliegenden Bodenkarte ist neu der Erholungszone E1 zuzuweisen.	Meilen	10926, 11336

F2 Rebflächen

37.1	02.08.19	1. Die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen seien der Freihaltezone zuzuweisen.	generell	ganzes Gemeindegebiet
37.2	02.08.19	2. Es sei der Baudirektion des Kantons Zürich für die im Zonenplan bezeichneten Rebflächen unverzüglich die Festsetzung von Planungszonen zu beantragen. Eventualiter sei unverzüglich das Rebinventar festzusetzen.	generell	ganzes Gemeindegebiet

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	--------------------------	----------

G Uferbereich

83.3	08.08.19	a) Es sei in Art. 48 lit. b) nB70 wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine buschartige Vegetation zu pflanzen und dauernd zu erhalten, wobei einzelne Sichtbezüge zum See weit möglichst zu gewährleisten sind." b) Es sei Art. 48 lit. d) nBZO wie folgt neu zu fassen: "Entlang der Seestrasse sind sichtbehindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4- 1.2 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig."	Bauordnung generell	
80.11	07.08.19	Art. 48 lit. d Die Bestimmung sei wie folgt zu ergänzen: Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Bereiche, die bereits mit Gebäuden überbaut sind oder mit solchen überbaut werden.	Bauordnung generell	
79.2	07.08.19	Es sei zu bestätigen resp. festzustellen, dass das bestehende Gebäude an der Seestrasse 434 (Kat.-Nr. 10820) in der geltenden und künftigen Zone W 1.0 direkt am See - trotz der Reduktion der max. Gebäudelängen in dieser Zone von 25 m auf neu 20 m - Besitzstandsgarantie (Bestandsgarantie) im Sinne von § 357 PBG hat und daher im Rahmen der bestehenden Aussenmauern des Gebäudes Seestrasse 434 erneuert, saniert und innerhalb dieser Aussengrenzen nötigenfalls einen faktischen Neubau (mit den gleichen maximalen Aussenmassen) gebaut werden kann.	Meilen, Horn	10820

H Gestaltungsplanpflichtgebiete

18	23.07.19	Es sei auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Dreispietz" zu verzichten und Art. 49 Abs. 3 der neuen Fassung der BZO ersatzlos zu streichen.	Meilen, Im Dreispietz	11512, 11513
7	12.07.19	Präzisiertes Antrag im Begehren Nr. 76.	Obermeilen, Beugen	11516
76.1	06.08.19	Für die Gewerbezone Beugen sei die Baumassenziffer auf höchstens 4.0 m ³ /m ² festzulegen.	Meilen, Beugen	11516
76.2	06.08.19	Der für die Gewerbezone Beugen auszuarbeitende Gestaltungsplan habe zwingend einen Wohnanteil von mindestens 20% festzulegen. Art. 49 Abs. 2 sei in diesem Sinne zu ergänzen.	Meilen, Beugen	11516
76.3	06.08.19	Es sei festzulegen, dass im Areal Beugen Läden für den täglichen Bedarf gemäss BBV II nur bis zu einer Gesamtfläche von 1'400 m ² zulässig sind.	Meilen, Beugen	11516
76.4	06.08.19	Die Gewerbezone Beugen sei nicht als Gebiet für Sonderbauvorschriften (Art. 66 E- BZO) festzulegen.	Meilen, Beugen	11516
76.5	06.08.19	Die hohen Bäume im Areal Beugen entlang der Bergstrasse und an der Ecke Bergstrasse/Seestrasse seien im Sinne von Art. 75 BZO im Zonenplan einzutragen.	Meilen, Beugen	11516
72	06.08.19	Es sei die im Gebiet „Seehalde“ liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.6 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Eventualiter: Es sei die im Gebiet „Seehalde“ liegende Wohnzone W 1.8 mit vorgesehener Gestaltungsplanpflicht als Wohnzone W 2.4 ohne Gestaltungsplanpflicht festzulegen.	Meilen, Gebiet Seehalde	

I Sonderbauvorschriften

I1 Für Wohnzonen

27	30.07.19	Auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse ist zu verzichten.	Feldmeilen	Quartier Heerenstrasse
45	02.08.19	Auf die Sonderbauvorschriften im Quartier Heerenstrasse ist zu verzichten.	Feldmeilen	Quartier Heerenstrasse
83.2	08.08.19	Es seien die Sonderbauvorschriften für das Gebiet 4.7 ("Feldmeilen, General-Wille-Strasse") für die dortige Zone WG2.4 (gemäss obigen Antrag 1 dann neu: Zone W2.4) gemäss Zonenplanentwurf resp. das Gebiet Nr. 5 auf Seite 51 des öffentlich aufgelegten Erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV, ersatzlos zu streichen und damit dieser Bereich der General-Wille-Strasse 288-340 beidseits der General-Wille-Strasse aus dem Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften auszunehmen.	Feldmeilen	SBV Feldgüetliweg
78	07.08.19	• Art 69 a): ... darf bis zu 20% erhöht werden... statt um. • Art 70: Die Nutzung der Dachfläche für technische Anlagen ist nicht thematisiert und ist diesbezüglich zu präzisieren. • Art. 1 und Art. 70: Um Widersprüche zu Art. 1 Abs. 2 zu vermeiden, ist in Art. 70 oder an anderer BZO verbindlicher Stelle die Pflicht zu Vollzugsrichtlinien festzuschreiben.	Bauordnung generell	

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
-----	---------	--------------------------------	-----------------------	----------

J Allgemeine BZO Bestimmungen

J1 Fachberater und Baukollegium, Qualitätssicherung

80.1	07.08.19	Art. 1 Abs. 3 wird zu Abs. 2 und neu wie folgt formuliert: 2 Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) sowie einen Denkmalpfleger oder eine Denkmalpflegerin ein. Die Baubehörde zieht diese Fachpersonen insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei. 3 Der Gemeinderat erlässt von den Fachpersonen erarbeitete themenspezifische Vollzugsrichtlinien.	Bauordnung generell	generell
54.1	05.08.19	Es sollen nur spezifisch, punktuell und ganz vereinzelt Fachberater, externe Berater und Fachgutachter zugezogen werden. Mehrere Artikel sind anzupassen. Hinweis: Einwender mit gesamter nBZO unzufrieden. Verdichtung wird generell vermisst.	Bauordnung generell	
54.2	05.08.19	Das Baukollegium sollte, wie in anderen Seegemeinden bereits geschehen, aufgehoben werden.	Bauordnung generell	
85	08.08.19	Es wird empfohlen, Folgendes nochmals zu prüfen (keine Anträge): Diese BZO lässt viel Interpretationsspielraum und überträgt dem Baukollegium, der Baubehörde, den Fachgutachter und den Experten ein sehr grosses Ermessen. Die Ausübung dieses Ermessens kann je nach personeller Zusammensetzung zukünftig dem Ortsbild nützen oder schaden. In den Wohnzonen sollte nochmals überprüft werden, ob die höhere Verdichtung, wie sie von Bund und Kanton angestrebt wird, entsprechend umgesetzt ist.	Bau- und Zonenordnung generell	
59.6	05.08.19	Anfrage zu Artikeln 15 & 23 «Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität»	Bauordnung generell	
59.7	05.08.19	Anfrage zu Artikeln 51 & 70 «Dächernutzung»	Bauordnung generell	

J2 Gebäudelängen und Abstände

54.3	05.08.19	Art. 29: Absatz 1 b) Gesamtlängen wie bei alter BZO übernehmen: W1.00= 25 m - W1.4 + WG 1.4 = 50m - W1.8 = 50 m - W2.2 + WG 2.2 = 60 m - W2.4 + WG 2.4 = 60 m - W2.6 + WG 2.8 = 65 m	Bauordnung generell	
75	06.08.19	Die äusserst einschneidende Herabsetzung der maximalen Gebäudelängen gemäss Art. 29 der revBZO ist in Funktion der zonenspezifischen Ausnutzungen anzupassen. Es sind folgende Werte einzusetzen: W 2.2, WG 2.2: Gesamtlänge max. 30 m / 50 m W 2.4, WG 2.4: Gesamtlänge max. 40 m / 55 m W 2.6, WG 2.8: Gesamtlänge max. 50 m / 65 m	generell	
54.4	05.08.19	Art. 30 Absatz 1: Der grosse Grundabstand gilt nur für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung zugewandten Seite. Somit entsteht nur ein grosser Grundabstand was auch den Sinn der kantonalen Verordnung widerspiegelt.	Bauordnung generell	
54.5	05.08.19	Art. 33 Absatz 1 und 2 (Mehrlängenzuschlag) sind zu streichen. Einen Mehrlängenzuschlag hat es bis heute nicht gegeben und braucht es auch in Zukunft nicht.	Bauordnung generell	
80.11	07.08.19	Art. 33 sei ersatzlos zu streichen.	Bauordnung generell	

J3 Terrassenhäuser

54.6	05.08.19	Art. 47 Absatz 2 Grundmasse (Terrassenhäuser): Wie bei alter BZO übernehmen: - W2.2, WG 2.2, W2.4 und WG 2.4 fünf Stufen.	Bauordnung generell	
------	----------	---	------------------------	--

J4 Siedlungsökologie

69.1	06.08.19	Art. 1 Abs. 3: Absatz 3 soll so ergänzt werden, dass die Siedlungsökologie mehr Gewicht erhält. Antrag: • Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Fragen der Gestaltung und Siedlungsökologie eine Fachkommission (Baukollegium) ein. Art. 12 Wir unterstützen die Aussagen bezüglich Vorgärten und Parkplätzen ausdrücklich, wünschen jedoch eine strengere Auslegung und Umsetzung in der Praxis, siehe Vollzugsrichtlinien. Antrag: • Die gleichen Formulierungen wie Art 12 Abs. 3 und 4 sollen für die Quartiererhaltungszonen (z.B. bei Art. 20) sowie alle Wohnzonen Anwendung finden. („3 Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen...“ „4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen...“)	Bauordnung generell	
69.2	06.08.19	Art. 57 Antrag: Absatz 1 ist zu ergänzen: • Es sind Pflanzen zu verwenden, die keinen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfordern. • Es sind Pflanzen zu verwenden, die nach dem Anwachsen keine Bewässerung benötigen und höhere Temperaturen sowie Trockenheit ertragen.	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
69.2	06.08.19	Art. 70 Anträge: • Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Die Baufreigabe erfolgt erst nach Vorliegen der verbindlichen Liste eingesetzter Pflanzen.	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 75 Ohne die Kriterien zur Auswahl der festgelegten Bäume zu kennen, beantragen wir folgende Bäume auch unter Schutz zu stellen: • Platane neben dem Pumpwerk Horn (Kat. 9542) • Linden entlang Strasse zur Hohenegg, nahe Kehrplatz Autobus (Kat. 12033) • Diverse Bäume im Park Rorenhaab (Kat. 3481, Fehler in der Darstellung?)	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 76 Antrag: • Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begründen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Entlang von gemeindeeigenen Strassen dürfen Bäume und hochwachsende Sträucher ohne Grenzabstand gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten.	Bauordnung generell	
69.3	06.08.19	Art. 77 Antrag: • Als Begrünung gelten artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, Rasen, Strauch und Staudenbeete, Gemüsebeete und Wechselflor von einjährigen Blumen. Schrittplatten können angerechnet werden. • Nicht als Begrünung gelten spezielle Substrate beispielsweise aus Lavagestein) mit einzelnen Gräsern, Steinflächen mit einzelnen Sträuchern, Zwerggehölzen oder Stauden, Holzplattformen, Bocciabahnen. Art. 79 Antrag: • Der Siedlungsrand ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Abweichungen erfordern eine Begründung. • Die Einordnung der Bauten kann mittels naturnaher Lebensräume verbessert werden.	Bauordnung generell	
69.4	06.08.19	Art. 80 Antrag: • Neue Gebäude müssen vogel- und kleintierfreundlich gebaut werden. Dies betrifft insbesondere Vogelschlag, Kleintierfallen und Lichtverschmutzung. • Neue Gärten müssen vogel- und kleintierfreundlich angelegt und gepflegt werden. Dies schliesst insbesondere Beleuchtung aus, die nicht der Sicherheit und dem Aufenthalt von Personen dient. Art 81 Der Absatz V. Ökologie soll um einen Artikel ergänzt werden. Antrag: • Es sind in erster Linie einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Es wird in den Vollzugsrichtlinien festgelegt, in welchen Ausnahmefällen auch andere Pflanzen verwendet werden können.	Bauordnung generell	
69.5	06.08.19	Anträge zu den Vollzugsrichtlinien: sind hier nicht aufgeführt da sie nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage sind.	generell	
69.6	06.08.19	Weitere Anträge: - Der Gemeinderat soll ein Freiraumkonzept erarbeiten, welches folgende Aspekte regelt: Bäume allgemein, Strassenbäume, Baumschnitt. - Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung von Fassadenbegrünungen erarbeiten. - Zwischen Weid/Dollikon und Uetikon Grossdorf soll der heutige Siedlungstrenngürtel nicht weiter geschmälert werden. Die Reserve ist zu streichen. - Der Gemeinderat soll Instrumente zur Förderung der Nutzholzverwendung erarbeiten. - Baukontrollen nach § 327 PBG: Die Gemeinde muss geltende Regeln im Bereich der Siedlungsökologie genau so konsequent durchsetzen, wie die anderen Regeln und Gesetze. Auch das Eidgenössische Recht wie die Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind durch die Gemeinde Meilen durchzusetzen.	generell	
83.4	08.08.19	Es sei Art. 78 nBZO wie folgt neu zu fassen: "Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, die nach siedlungsökologischen Kriterien gebaut sind, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und nach siedlungsökologischen Kriterien zu begrünen."	Bauordnung generell	
83.5	08.08.19	Es sei Art. 75 (Baumschutz) wie folgt neu zu formulieren: "Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Diese sind zu unterhalten und periodisch fachgerecht unter der Schere zu halten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig."	Bauordnung generell	
83.6	08.08.19	Es sei Art. 80 (Förderung Siedlungsökologie) wie folgt abzuändern: "Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Förderung der Siedlungsökologie."	Bauordnung generell	

Revision Nutzungsplanung, Meilen
Bericht zur Mitwirkung

Nr.	Eingang	Anträge (zum Teil sinngemäss)	Ortsteil / Gegenstand	Kat.-Nr.
K Diverses				
80.12	07.08.19	Empfehlung Es gilt zu überlegen, ob die Artikelbezeichnungen nicht generell durch Ziffern ersetzt werden sollen. Dies hätte zwei Vorteile: 1. Für alle Beteiligten und insbesondere in Baubewilligungen wäre klar, dass bei Zitaten von Stellen aus der BZO die BZO 2019 und nicht die aus dem Jahre 1997 gemeint ist und 2. wäre auch klar, dass bei Zitaten keine Artikel aus Bundesgesetzen gemeint sind.	Bauordnung generell	
69.2	06.08.19	Art. 61 Die Güteklasse im Bereich des Bahnhofs Meilen ist als Kreis aufgezeichnet, das Mittelperron ist jedoch gute 300 m lang und weist 3 Zugänge auf. Antrag: • Der Gemeinderat erweitert die Güteklasse B in eigener Kompetenz zu einem Oval.	Bauordnung generell	
83.9	08.08.19	Es seien folgende ausformulierte neue "Bestimmungen für Mobilfunkanlagen" in die nBZO an passendem Ort aufzunehmen: 1. "Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung zulässig. 2. Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen 2. Priorität: Zentrumszonen 3. Priorität: Wohnzonen 2.8 mit Gewerbeanteil 4. Priorität: Wohnzonen 2.6 Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage, soweit die übrigen Voraussetzungen gegeben sind, auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen."	Bauordnung Mobilfunk- anlagen	
83.10	08.08.19	Es sei wegen der Umrechnung von den Gebäudehöhen nach aPBG auf die Fassadenhöhen nach IVHB und nPBG das heute zulässige Mass der Fassadenhöhe in allen Zonen gemäss nBZO um 20 cm zu reduzieren.	Bauordnung generell	
83.11	08.08.19	Es sei den Stimmberechtigten für die Gemeinde-versammlungen vom März 2020 nicht nur die Kurz-Weisung per Post zuzustellen, sondern auch a) die synoptische Darstellung der aB70-nBZO, b) ein kleineres, lesbares Format des Zonenplans (wie der aktuelle geltende Zonenplan vom Bauamt Meilen) und c) die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV per Post ausgedruckt zuzustellen. Es seien diese Abstimmungsunterlagen früher als üblich zu versenden.	Bauordnung generell	
57.2	05.08.19	Der Gemeinderat hatte und hat keine Rechtsgrundlage gegenüber der SBB, der Verkleinerung des Durchfahrtsprofils der SBB-Bahnunterführung Feldgüetliweg (nicht mehr LKW-gängig) zuzustimmen. (Hinweis, kein Antrag)	Feldmeilen	
57.3	05.08.19	Antrag 3: Der Feldgüetliweg ist als eine Strasse im Sinne von Art. 1 Abs. 1 des VRV zu qualifizieren.	Feldmeilen	

L Hinweise

		Hinweis zu den Rebfläche aufnehmen bezüglich spezieller Wirkung des Richtplans. Verfahren.		generell
		Prüfen: Graue Gebäude: Grössere Abweichungen, welche die Anwendung der Neubaubestimmungen erfordern, sind zu präzisieren. Ansonsten unterliegt bei strenger Auslegung vieles den Neubaubvorschriften. Das wäre ortsbaulich unerwünscht. Art. 60: Titel präzisieren --> zBsp.: Grundmasse Abstellplätze		Kernzonen
		Verlängerung Ländischstrasse Ost in Bauzone (heute in Reservezone) für Fusswegverbindung. Einzonungs-Moratorium beachten. Flurweg Rorguet wie übrige Grundstücksteile der Kernzone zuweisen (heute in G5).	Feldmeilen	6729, 3465, 12147 12464, 12465
		Sonderbauvorschriften Zentrumszone: neu Attikageschoss zulassen. Art. 33: Mehrlängenzuschlag ab 20 m (statt 15 m).	Meilen generell	
		Art. 29: Die Gebiete W 2.2 mit Gebäudelänge 50 m im Zonenplan bezeichnen.	generell	
		Art. 66: Sonderbauvorschriften in Industrie und Gewerbebezonen nur mit Gestaltungsplan zulässig. Das ist umständlich. Zweck definieren wie in anderen Zonen und auf GP verzichten.	generell	
		Art. 69 und 73, Sonderbauvorschriften gilt generell nur für Neubauten! Nochmals überprüfen ob wir Aufstockungen und Umbauten ebenfalls einschliessen wollen.	generell	
77	07.08.19	Bemerkungen (keine Anträge): Art. 13 Dachflächenfenster in Kernzonen - Art. 19 massvolle Erhöhung der Geschossigkeit - Art. 51 Begrünung Dachflächen	Bauordnung generell	
82	08.08.19	Zahlreiche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zur Bauordnung. Keine Anträge.	generell	
		Art. 56 Abgrabungen, Ergänzung: ² Bei Terrassenhäusern oder ähnlichen Bebauungsarten am Hang darf das Volumens aller Unter-, Voll- und Dachgeschosse unter dem gewachsenen Boden, in denen Räume zum dauernden Aufenthalt realisiert werden, höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen.	generell	

MC 17.10.19

24.01.20 nod

10/10